Vargsundveien 124, 9620 KVALSUND



PROPR.NO

Selger
Irina Nikiforovska
93977115

Prisantydning
3 350 000 kr

Matrikkel
Kommunenr. 5603 Gnr. 110 Bnr. 54

Neverfjord/Porsa. Moderne og innholdsrik enebolig med 4 sov og 2 bad. Alle fasiliteter. Ro og fantastisk sjøutsikt.

PRISANTYDNING
kr 3 350 000 kr

KOMMUNALE AVGIFTER
kr 7 000 kr

PRIMÆRROM (P-ROM)
176kvm

BRUTTOAREAL (BTA)
190kvm

BRUKSAREAL INTERNT (BRA-I)
176kvm

BRUKSAREAL EKSTERNT (BRA-E)
14kvm

ANTALL SOVEROM
4

BOLIGTYPE
Enebolig

EIEFORM
Selveier

TOMTEAREAL
23 800kvm

EIET TOMT
Ja

BYGGEÅR
2013



Midt i vakker natur



Fantastisk utsikt over Vargsundet og Seiland



Stue 1 etg. Gode plass for sofagruppe ol.



Spisestue



Kjøkken med integrerte hvitevarer, bl.a. kombiskap, platetopp, stekkeovn, mikro, oppvæskmaskin



Trappe til 2.etg.



Hovedsoverom med innbygget garderobeskap



Hovedsoverom med plass til dobbeltseng og nattbord.



Soverom 2 1.etg.



Bad 1.etg. - boblekar, væskemaskin



Bad 1.etg. - dusj, servant



Gang



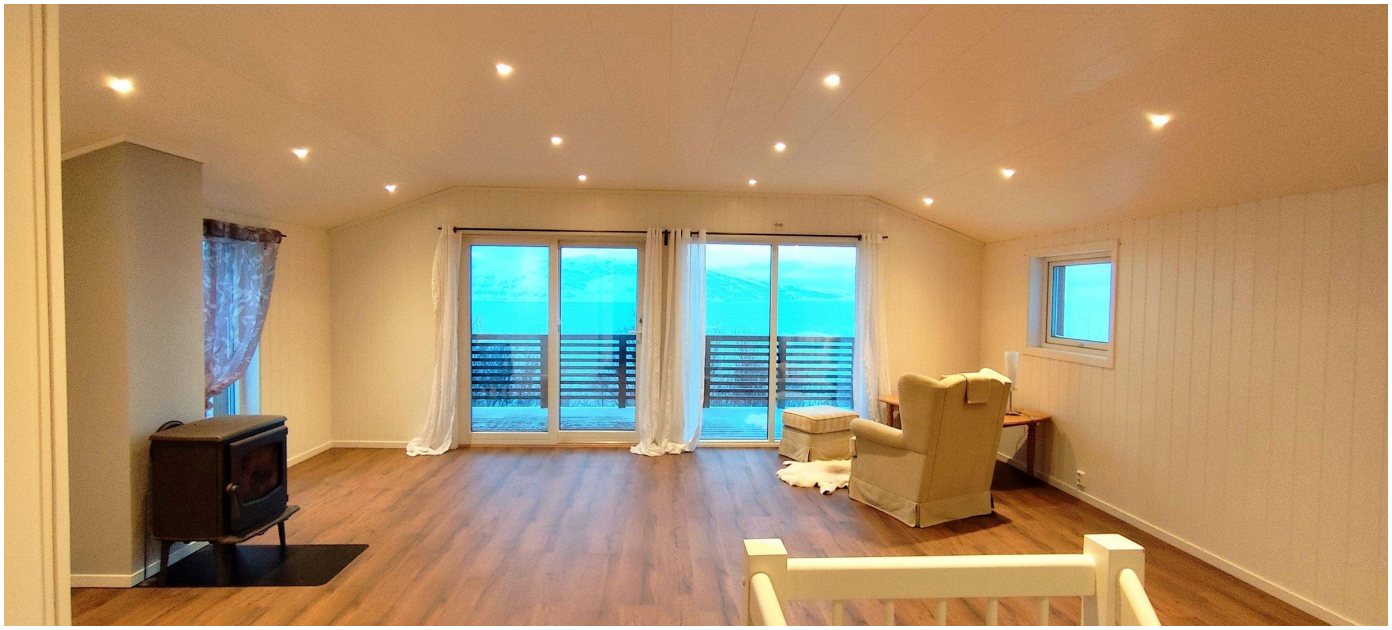
Gang





Sikt 1.etg. (illustrasjon)

Gang med stort innbygget skap med masse plass for oppbevaring



Stue 2.etg.



Stue 2.etg.



Soverom 3, 2.etg.



Soverom 4, 2.etg.



WC 2. etg.



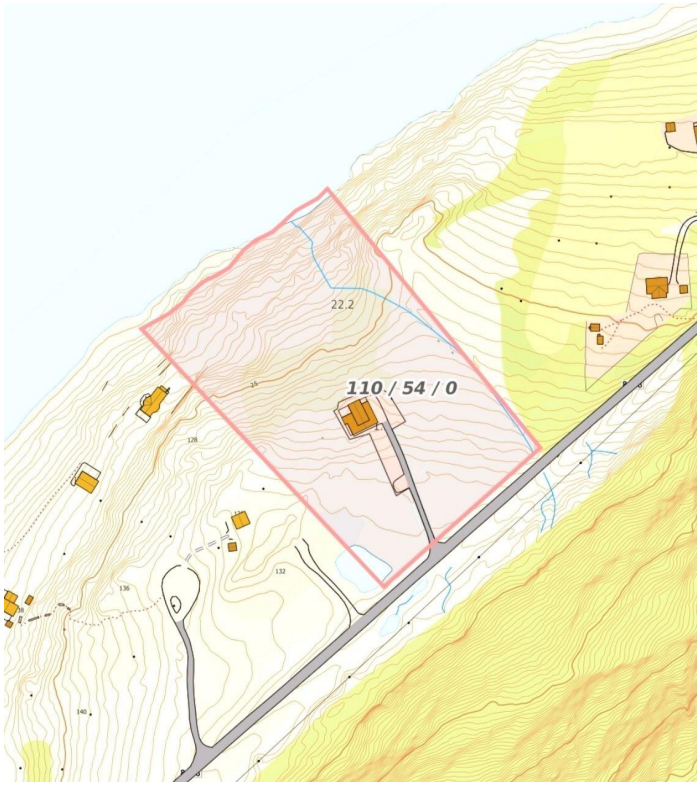
Sikt 2.etg. (illustasjon)



Utsikt fra balkong 2.etg.



Utsikt fra balkong 2.etg.



Om boligen

Denne flotte eneboligen i Neverfjord/Porsa har alt du kan ønske deg og mer til. Med sine 190 kvm fordelt over 2 etasjer, er det god plass til hele familien og gjester. Her finnes et stort velutstyrt kjøkken med romslig spisedel, en luftig stue med vedovn, samt en tiltalende loftstue med vedovn og utgang til balkong. Fire soverom, bl.a. hovedsoverom med stort innbygget garderobeskap. Høydepunktene inkluderer en romslig balkong og terrasser med fantastisk utsikt, parkeringsplass, varmepumpe for ekstra komfort, boblebad for avslapning, og muligheten til å nyte naturen med turterreng rett utenfor døren. 2 store utebod. Strøm, vann og septiktank. Selveiet tomt på ca. 24 mål med unik urørt landskap med egen lille bekk, fossen og fjæra. Gode solforhold, fantastiske naturopplevelser og utsikter som virkelig tar pusten fra en.

Beliggenhet

Nabolaget rundt Vargsundveien i Neverfjord/Porsa preges av vakker og variert natur. Eneboligen ligger trolig omgitt av fjell, skog og fjorder, som gir beboerne en fantastisk utsikt og tilgang til friluftsaktiviteter som fotturer, bærplukking og fiske. Nabolaget er spredt bebygd, med god avstand mellom husene, noe som gir en følelse av fred og ro. Ca. 20 km fra sentrum av Kvalsund med skole, butikk og annen nødvendig infrastruktur. Alt i alt virker eneboligen å være et sted hvor man kan nyte det rolige nordnorske livet i vakre omgivelser. Eiendommen har enkel adkomst med bil helt frem.

Annet

Visning etter avtale.
Jeg har tegnet boligselgerforsikring, og anbefaler også kjøper å tegne boligkjøperforsikring.

Omkostninger

16 900 kr (HELP boligkjøperforsikring (valgfritt))
83 750 kr (Dokumentavgift)
545 kr (Tinglysing av pantedokument)
545 kr (Tinglysing av skjøte)

---

101 740 kr (Omkostninger totalt)

---

3 451 740 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.

Check Point Threat Extraction secured this document

Get Original

Norsk takst

Tilstandsrapport

Enebolig

Vargsundveien 124, 9620 KVALSUND

HAMMERFEST kommune

gnr. 110, bnr. 54

Markedsverdi

3 150 000

Sum areal alle bygg: BRA: 190 m² BRA-i: 176 m²



Befaringsdato: 26.08.2025 **Rapportdato:** 17.09.2025 **Oppdragsnr.:** 12116-1426 **Referansenummer:** LG1613

Autorisert foretak: Mester Nord AS **Sertifisert Takstingeniør:** Bjarne Hansen **Vår ref:** V-1872

MesterNord

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

Norsk takst

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

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

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

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

Mester Nord AS

Mester Nord AS er en godt etablert takstbedrift, og vårt kontor ligger i Hammerfest sentrum i 5. etasje på Nissensenteret. Øvrig kontaktinformasjon og opplysninger om Mester Nord AS finnes på vår hjemmeside www.mesternord.no

Daglig leder Bjarne Hansen har bakgrunn som snekker og utdannet tømrermester, og erfaring som Bygningssakkyndig fra 2005. Mester Nord AS er tilknyttet takstorganisasjon Norsk Takst og vi har sertifiseringer innen verditaksering, tilstandskontroller, skade- og naturskadetaksering, uavhengig kontroll, raklamasjonsrapporter og byggeoppfølging. Vårt kontor er bemannet på dagtid fra 08.00-16.00 av saksbehandler som bistår og veileder våre kunder. Vår visjon er Din trygghet er vårt ansvar. Bedriftens kvalitetsmålsetning er at vi til enhver tid skal produsere gode takstprodukter og levere tjenester som er i tråd med god takseringsskikk samt etiske retningslinjer.

Rapportansvarlig

Bjarne Hansen
Uavhengig Takstingeniør
bjarne@mesternord.no
959 25 753

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Mester Nord AS
Sjøgata 9
9600 HAMMERFEST

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

REFERANSENIVÅ OG EGENSKAPER:
Frittliggende bygning oppført i henhold til vanlig byggeskikk og standard for byggeåret. Referansenivå og egenskaper i henhold til byggeforskrift av 2010 samt byggeskikk og fagmessig utførelse av 2013.

SAMMENFATTENDE KONKLUSJON OG TILSTANDSVURDERING:
Egenskaper særlig for varmeisolering og ventilasjon vil være svakere for bygning etter datidens byggeforskrift og standard, enn ved bygninger oppført etter dagens krav. Grunnforhold er ikke kontrollert og det foreligger ingen dokumentasjon telesikring av fundamentene. Fundamentering av terrasser og veranda avdekkes det grunn fundamentering ute telesikring. Ved befaring registreres det i tillegg svikt- samt undergraving i enkelte fundamenter. Boligens drenssystem i følge eier er oppført med drensrør og avsluttende drensgrøft ledes til det fri på nordsiden av boligen. Yttertakkonstruksjon er hovedsakelig lukket og innsyn er derfor begrenset. Manglende ventiler/luftespalter langs raft og redusert gjennomgående lufting i henhold til Sintef Byggedetaljblad 525.107. Hele takkonstruksjonen er gjenbygge og derfor ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etasje. Øvrig henvises det til konstruksjonsopplysninger for eventuelle avvik i vår rapport og eiers egenerklæringsskjema.

Enebolig - Byggeår: 2013

UTVENDIG Gå til side

Yttertak saltaksform plassbygd isolert sperrekonstruksjon med tresperrer samt undertak av ukjent utførelse. Taktekkingen består av stål- eller aluminiumsplater og takavrenning mot utvendig taknedløp med renner og nedløp i plastbelagt stål. Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, og fasade/kledning har villmarkspanel liggende trepanel kombinert med stående kledning loftetasjen. Bygningen har fabrikkmalte trevinduer med 3-lags glass. Ytterdører med isolert dørblad hvit fabrikkmalt utførelse og trekarmer. Verandadører furu karm samt isolert dørblad med 3-lags isolerkvalitet i glass. Veranda og terrasser søyleunderstøttet konstruksjoner fundamentert på plasstøpte betongfundamenter, oppført i impregnerte materialer.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat, veggene har malte plater og innvendige tak har himlingsplater. 1.etasje med plasstøpt betongdekke samt etasjeskille trebjelkelag. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen har elementpipe med helbeslag over yttertak. Oppvarming skjer via to vedovner, og det er montert sotluke/feieluke. Innvendig trapp malt tretrapp, samt innvendige dører formpressede profilerte dørblader i hvit fabrikkmalt utførelse og med furu karm. Garderobe med laminerte skrog- og fronter i vf, samt skyvedørsgarderobe ett soverom.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010, og ingen dokumentasjon. Veggene har baderomsplater og innvendig tak har himlingsplater. Gulvet har vinylbelegg med hulkilløsning, og rommet har elektriske varmekabler i gulv. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Stue.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og benkeplaten er av laminat. Det er integrert løsning av kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Det er installert kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med veggmontert toalett samt innredning med nedsenket servant. Overflater har belegg med hulkilløsning, og veggene er kledd med fabrikkmalte huntonittplater.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Det er foretatt besiktigelse i rørskapet. Det er avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon via vindu som kan åpnes. Det er installert varmepumpe. Varmtvannstanken er på 198 liter. Oppvarming med elektriske varmekabler i gulvet i vindfanget. Sikringsskap med automatsikringer. Elektriske installasjonene hovedsakelig skjult i vegg/gulv. Brannslukningsapparat pulvertype. Røykvarsler montert i boligen.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn. Det foreligger ikke opplysninger om grunnforhold. Boligens drenssystem er fra oppføringsåret til boligen. Ifølge opplysninger gitt under befaringen, er det benyttet drenering med PVC-rør. Avsluttende drensrør ledes ut mot terreng på nordfasaden. Betongavrettet puss på grunn, med ikke bekreftet 10 cm isopor samt plastfolie som fuktstopp mot grunn, og trolig kantforsterket plate. Det er ikke forelagt dokumentasjon som bekrefter oppbygningen. Utvendig terreng er hovedsakelig flatt. Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2013. Det er septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2013. Det er privat grunnboret brønn. Septiktanken er av glassfiber og ble installert i 2013.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	190 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	190 m²
Totalpris	3 150 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	4 950 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

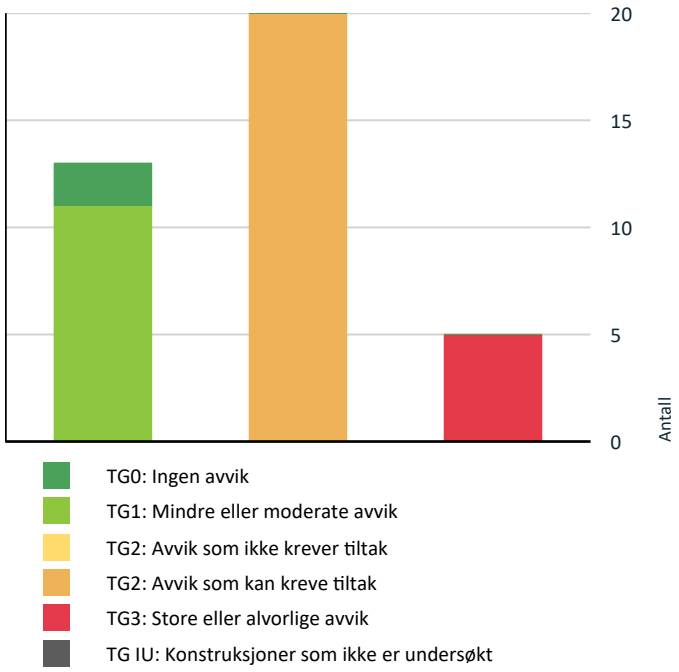
- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke godkjente byggemeldt tegninger.
Ytterligere undersøkelser anbefales.

Mester Nord AS
Sjøgata 9
9600 HAMMERFEST

Sammendrag av boligens tilstand

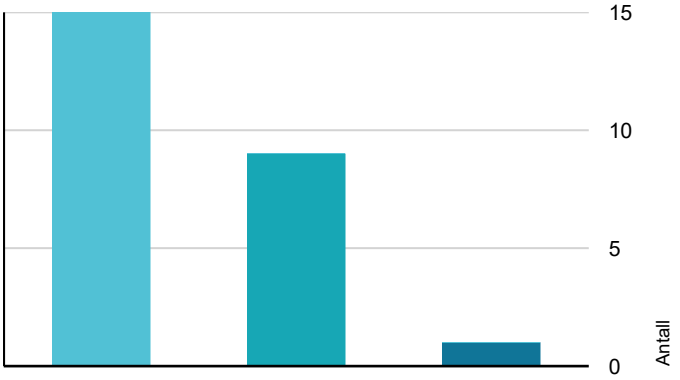
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

OPPDRAGETS MANDAT:
Oppdragets mandat er fastsettelse av verdi på fremvist eiendom.

ØVRIGE / EGNE FORUTSETNINGER:
Generell bruksslitasje fra normal bruk over tid som er synlig, vil ikke bli anført som egne punkter på de respektive overflatene. Videre vil slike synlige forhold ikke kunne forventes å være spesifisert i denne rapporten. Beskrivelser av skjulte konstruksjoner er basert på erfaringsmessig byggeskikk fra byggetiden. Slike beskrivelser kan inneholde avvik, og det tas derfor forbehold. Ved befaring er det ikke framlagt dokumenter som beskriver disse forholdene. Oppmålte arealer er utført mot de innvendige veggflatene av ytterveggene (BRA). Før rapport tas i bruk skal den være kontrollert av eier/representant. Tilbakemeldinger på eventuelle feil tilknyttet framstilling av fakta og opplysninger om eiendommen må gis før rapporten tas i bruk. Dersom takstrapporten tas i bruk uten endring, ansees rapporten som akseptert med dens framstilling av fakta og innhold.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Spesialrom > 2.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Dører - 2	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn - 2	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Tomteforhold > Septiktank	Gå til side
Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2013

Kommentar
Byggeåret er i henhold til infoland.no

Anvendelse
Boligformål

Standard
Bygningsmassene er oppført i henhold til vanlig byggeskikk og standard for byggeåret.

Vedlikehold
Det er ikke utført noen særlige påkostninger på boligen foruten generelt vedlikehold.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen består av stål- eller aluminiumsplater, og taket er besiktiget fra bakkenivå grunnet manglende tilrettelagt tilkomst, samt deler av areal besiktiget i fra takfot.

TG 3 Nedløp og beslag

Takavrenning mot utvendig taknedløp. Saltaksform med renner og nedløp i plastbelagt stål.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var et krav på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Snøfangere må monteres for å oppfylle kravene som gjaldt ved byggemeldingstidspunktet. Manglende snøfangere medfører økt risiko for snø- og isras, noe som kan føre til personskade eller skade på eiendom.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Manglende snøfangere.

TG 2 Veggkonstruksjon

Tilstandsrapport

Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har villmarkspanel liggende trepanel kombinert med stående kledning loftetasjen.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Det er ikke montert musesperre i nedre kant av konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Musesperre må etableres.

Ytterligere undersøkelse med termografi kan vurderes for å få en bedre indikasjon på tilstanden.
Konsekvensen av manglende musesperre er økt risiko for at mus og andre skadedyr kan komme inn i bygningen, noe som kan føre til skader på konstruksjonen og redusert bokomfort.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Yttertak oppført som følger: Saltaksform plassbygd isolert sperrekonstruksjon med tresperrer samt undertak av ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Manglende ventiler/luftespalter langs raft og redusert gjennomgående lufting i henhold til Sintef Byggedetaljblad 525.107. Hele takkonstruksjonen er gjenbygge og derfor ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etasje.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
• Innhent dokumentasjon, om mulig.
• Lufting/ventilering bør forbedres.

Økt gjennomgående lufting må etableres i henhold til veiledende utførelse og Sintef Byggedetaljblad, for å redusere risikoen for fuktskader, muggdannelse og redusert levetid på takkonstruksjonen. Manglende mulighet for inspeksjon av takkonstruksjonen medfører usikkerhet om tilstanden, og det anbefales å vurdere tiltak for å kunne inspisere konstruksjonen ved fremtidige behov.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000


Begrenset ventilering langs raft.

TG 2 Vinduer

Bygningen har fabrikkmalte trevinduer med 3-lags glass.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Tilstandsgrad satt på bakgrunn av at vindu på kjøkken kniper markant mot karm.

Konsekvens/tiltak
• Vinduer må justeres.

Vinduet på kjøkken bør justeres for å sikre normal funksjon. Dersom tiltak ikke utføres, kan det føre til økt slitasje på karm og beslag, samt redusert levetid for vinduet.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Dører

Bygningern har ytterdører med isolert dørblad hvit fabrikkmalt utførelse og trekarmer. Verandadører furu karm samt isolert dørblad med 3-lags isolerkvalitet i glass.

Vurdering av avvik:
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av aldersrelatert slitasje og synlige slitasjeskader på overflatene. Mindre støtskade er registrert på balkongdøren.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.

Det må foretas lokal utbedring av værslitte karmer og sprekker i trevirket for å hindre ytterligere forringelse og redusere risiko for fuktinntrengning og råteskader. Mindre støtskader på balkongdøren bør også utbedres for å opprettholde funksjon og levetid.

Kostnadsestimat: Under 10 000


Ytterdør vf med synlig slitasjepreg.


Balkongdør mindre støtskade.

TG 2 Dører - 2

Boddører furu karm samt uisolerte dørblader.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av at dørbladene klemmer mot karmen, noe som gjør dørene vanskelige å åpne eller lukke.

Konsekvens/tiltak
• Dører må justeres.

Dørene bør justeres for å sikre normal funksjon, slik at videre slitasje og eventuelle skader på karm og dørblad unngås. Dersom tiltak ikke utføres, kan det føre til redusert brukervennlighet og økt risiko for skade på dørene over tid.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Søyleunderstøttet impregnert terrasse fundamentert på plasstøpte betongfundamenter. I tillegg veranda med utgang fra loft oppført i impregnerte materialer.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av manglende rekkverk/sikring på terrasse langs nord-, sør- og vestfasade, hvor høyden er mer enn 0,50 m over terreng. Det er grunn fundamentering uten telesikring av fundamentene, og ved befaring ble det avdekket svikt i flere fundamenter. I tillegg ble det avdekket undergraving av fundamenter langs nordfasade. På vestfasaden er det svikt i fundamenteringen og horisontalavvik på terrassedekket. På nordfasaden ble det avdekket loddavvik på understøttende søyler til veranda og takutstikk, samt svikt i fundamenteringen i det nordøstlige hjørnet.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

Rekkverk må monteres på terrasser med høyde over 0,50 m for å ivareta personsikkerheten og redusere risiko for fallulykker. Telesikring av fundamentene bør gjennomføres i henhold til Sintef sine anbefalinger og byggedetaljblad for å unngå setningsskader og videre svikt i konstruksjon. Undergraving av fundamenter må sikres for å forhindre ytterligere ustabilitet og fare for konstruksjonssvikt. Manglende utbedring kan medføre økt risiko for personskade, samt ytterligere skade på terrassekonstruksjonen og tilhørende bygningsdeler.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Vestfasade svikt i fundamentering og horisontalavvik på terrassedekke.



Nordfasade manglende rekkverk på terrasse med høyde over 0,50m.



Nordfasade avdekkes loddavvik på understøttende søyler til veranda og takutstikk.



Nordøstlig hjørne svikt i fundamentering.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har himlingsplater.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tilstandsgrad satt på bakgrunnav avvik i forhold til lokal planhet og helningsavvik. Måleavvik overstiger retningsgivende toleranser i henhold til NS3600 kontroll/-referanse utført på soverom og stue/kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Det anbefales å holde forholdet under oppsikt for å unngå eventuelle følgeskader.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn - 2

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tilstandsgrad satt på bakgrunnav avvik i forhold til lokal planhet og helningsavvik. Måleavvik overstiger retningsgivende toleranser i henhold til NS3600 kontroll/-referanse utført på loftstue.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Konsekvensen av avviket er at det kan oppstå knirk eller oppsprekking i skjøter ved legging av nytt gulvbelegg uten utbedring av underlaget.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonverdier, da manglende radonsperre og målinger medfører usikkerhet om innemiljøet og potensiell helserisiko.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe med helbeslag over yttertak. Oppvarming skjer via to vedovner, og det er montert sotluke/feieluke.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Pipe eller trekkforhold ikke kontrollert. Tilstandsgrad satt på bakgrunna manglende ildfast plate inn under sotluke, samt sotluke med for kort avstand til brennbare materialer.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Pipe eller trekkforhold er ikke kontrollert. Stedlig feiervesen bør kontaktes for vurdering av tilstand og feiing. Ildfast plate må monteres under sotluke, og avstanden til brennbare materialer må økes til minimum 300 mm for å oppfylle gjeldende forskrifter. Manglende tiltak kan medføre økt risiko for brann og skade på bygningen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Sotluke for nær brennbare materialer samt mangle de ildfast plate under sotluke.

TG 1 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører formpressede profilerte dørblader i hvit fabrikkmalt utførelse og med furu karm.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Enkeltdører kniper mot karm.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Enkelte dører bør justeres for å sikre normal funksjon og forhindre økt slitasje på dør og karm. Dersom tiltak ikke utføres, kan dette over tid føre til nedsatt brukervennlighet og risiko for skader på dør eller omkringliggende bygningsdeler.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Andre innvendige forhold

Garderobe med laminerte skrog- og fronter i vf, samt skyvedørsgarderobe ett soverom.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av skjevheter observert på skyvedørsgarderoben i soverom i 1. etasje.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Garderoben bør justeres for å utbedre skjevhetene.
Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til redusert funksjonalitet og økt slitasje på garderoben.

Kostnadsestimat: Under 10 000

VÅTROM

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010, og ingen dokumentasjon.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater og innvendig tak har himlingsplater.

Vurdering av avvik:
• Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Ufagmessighet anføres på bakgrunn av at plateskjøter i innvendige hjørner ikke er tilstrekkelig limt. Det er registrert begynnende svekkelser i den elastiske fugen, samt forekomst av svertesopp.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.

• Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukting av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.

Det må påregnes lokal utbedring av elastiske fuger og utilstrekkelig limte plateskjøter i innvendige hjørner. Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, øker dette risikoen for utettheter og fuktinntrengning bak platene, noe som over tid kan føre til oppfukting av tilstøtende konstruksjoner, råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Innvendig hjørne i våtsone er ikke tilstrekkelig limt.



Begynnende svekkelsaer elastisk fuge samt svertesopp registreres.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg med hulkilløsning, og rommet har elektriske varmekabler i gulv.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.



Sluk dusjhjørne.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom, for eksempel luftespalte ved dør eller tilsvarende løsning, for å sikre god ventilasjon og redusere risiko for fuktskader og dårlig inneklima.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 10 000

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Stue.



Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og benkeplaten er av laminat. Det er integrert løsning av kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av aldersrelatert bruksslitasje, inkludert hengsler, garnityr og overflater. I tillegg er det registrert at oppvaskmaskinen ikke er plassert i korrekt posisjon.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Det bør påregnes utskiftning eller utbedring av kjøkkeninnredningen, samt at oppvaskmaskinen justeres og festes korrekt. Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til ytterligere slitasje, funksjonssvikt eller skader på innredning og tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Fuktsøk uten å avdekke noe avvik.


Aldersbestemt slitasje og fronter ute av posisjon.


Oppvaskmaskin ute av posisjon.

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er installert kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

2.ETASJE > TOALETTROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med veggmontert toalett samt innredning med nedsenket servant. Overflater har belegg med hulkilløsning, og veggene er kledd med fabrikkmalte huntonittplater.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

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

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom for å oppfylle kravene i NS 3600. Manglende ventilering kan føre til dårlig luftkvalitet og økt risiko for fuktskader.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Manglende ventilering av toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Det er foretatt besiktigelse i rørskapet.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.

Tettemuffe mangler på avsluttende varerrør i oppvaskbenken på kjøkkenet, samt ved inspeksjonsluken på badet.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

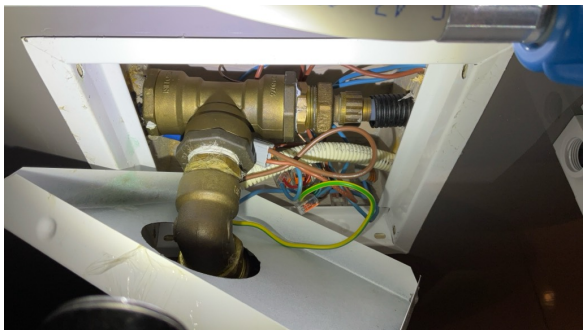
• Anlegget bør sjekkes av fagperson.

Tettemuffe på avsluttende varerør må monteres for å hindre at eventuell lekkasjevann trenger ut i bygningskonstruksjonen. Manglende tettemuffe øker risikoen for fuktskader og følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Fordelerskap.



Avsluttende varerør uten tettemuffe skjult i konstruksjon.



Oppvaskbenk kjøkken manglende tettemuffe.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
• Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Tilstandsgrad satt på bakgrunn av manglende tilfredsstillende stakemuligheter til avløpsanlegget og ikke påvist tilfredsstillende lufting av anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Det er opplyst av eier om at det ikke er stakeluke på avløpsanlegget. Dette bør etableres.
• Det er opplyst av eier om at det ikke er lufting av avløpsanlegget. Dette bør etableres.

Det bør etableres tilfredsstillende stakemuligheter og lufting av anlegget for å sikre forsvarlig drift og vedlikehold. Manglende tiltak kan føre til økt risiko for tilstopping, dårlig avløpsfunksjon og potensielle fuktskader.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
• Ingen ventilering utover åpning av vindu.

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av mangelfull ventilasjon, da det kun er mulighet for ventilasjon ved å åpne vinduer.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Det bør etableres veggventiler eller vindusventiler i alle oppholdsrom som mangler dette, for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, økt risiko for fuktskader og redusert bokomfort.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Mangelfull ventilasjon, da det kun er mulighet for ventilasjon ved å åpne vinduer.

TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe.

Årstall: 2021 **Kilde:** Faktura e.l

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på 198 liter.

Årstall: 2013 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

I henhold til gjeldende forskrifter skal el-tilkobling på varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt være fast tilkoblet strømnettet og ikke tilkoblet via stikkontakt.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Tilstandsrapport

Kravet til direkte kobling på strømnettet ble opprinnelig innført i 2010. Som for det meste annet av regelverk, har ikke kravene tilbakevirkende kraft. Dersom du har en bereder som ikke tilfredsstiller dagens krav, men ble montert før de ble innført, må du altså ikke foreta deg noe med det elektriske anlegget. Det anbefales å få vurdert el-tilkoblingen av en kvalifisert elektriker, og eventuelt etablere fast tilkobling i henhold til gjeldende forskrift. Manglende fast tilkobling kan medføre økt risiko for varmgang og brannfare.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Ikke tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank.

TG 1 Andre installasjoner

Oppvarming med elektriske varmekabler i gulvet i vindfanget.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer. Elektriske installasjonene hovedsakelig skjult i vegg/gulv.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2013

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Det foreligger ikke samsvarserklæring i sikringsskapet.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Elektriske installasjon tilhører annen faggruppe og må inspiseres av kyndig personell.

Generell kommentar

I utebod mangler det ett deksel som må monteres.

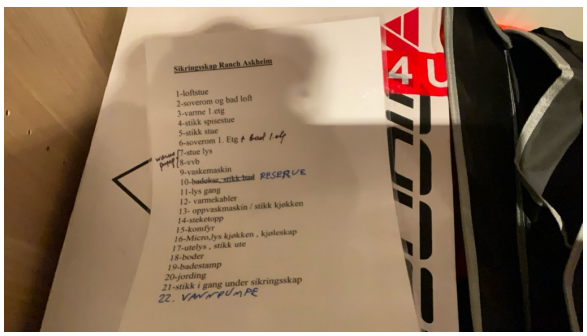
Kostnadsestimat: Under 10 000



Utebod deksel mangkler.



Sikringsskap med automatsikringer.



Kursfortegnelse.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukningsapparat pulvertype. Røykvarsler montert i boligen.

Tilstandsrapport

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn. Det foreligger ikke opplysninger om grunnforhold.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Boligens drenssystem er fra oppføringsåret til boligen. Ifølge opplysninger gitt under befaringen, er det benyttet drenering med PVC-rør. Avsluttende drensrør ledes ut mot terreng på nordfasaden.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Betongavrettet puss på grunn, med ikke bekreftet 10 cm isopor samt plastfolie som fuktstopp mot grunn, og trolig kantforsterket plate. Det er ikke forelagt dokumentasjon som bekrefter oppbygningen.

TG 2 Terrengforhold

Utvendig terreng er hovedsakelig flatt.

Vurdering av avvik:
• Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

Eiendommen ligger, ifølge NVEs faresonekart, i et aktsomhetsområde for ras/skred. Dette medfører økt risiko for ras- eller skredhendelser på eiendommen.

Konsekvens/tiltak
• Ytterligere undersøkelser anbefales.

Ytterligere undersøkelser anbefales for å vurdere risikoen nærmere.
Konsekvensen av å ikke gjennomføre dette kan være økt fare for skade på bygning og eiendom ved eventuelle ras- eller skredhendelser.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Tilstandsrapport

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2013. Det er septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2013. Det er privat grunnboret brønn.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

Innhent dokumentasjon på vannkvaliteten, om mulig. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om vannkvaliteten, noe som kan innebære helserisiko ved bruk av vannet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Septiktank

Septiktanken er av glassfiber og ble installert i 2013.

Vurdering av avvik:
• Ingen dokumentasjon på septiktank/utførelse.

Det foreligger ingen dokumentasjon på septiktankens utførelse eller installasjon.

Konsekvens/tiltak
• Avløpsanlegget må sjekkes.

Det bør innhentes dokumentasjon på septiktankens utførelse og installasjon, eventuelt gjennomføres en grundig kontroll av anlegget. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsesmetode og tilstand, noe som kan innebære økt risiko for skjulte feil eller mangler, og i verste fall forurensning av grunn og grunnvann.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

190 m²/176 m²

Enebolig: Vindfang, Stue, Kjøkken, Bad/vaskerom, 4 Soverom, 2 Bod, Trapperom, Loftstue, Toalettrom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 150 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 950 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**3 150 000**
Konklusjon markedsverdi	**3 150 000**

Markedsvurdering

Markedsverdien er ansatt i samsvar med solgte enheter, justert for standard, areal og beliggenhet. Markedsverdien er ment å gjenspeile hva en kjøper er villig til å bli kostnadsberegnet ved anskaffelsen av eiendommen/-objektet. Gjennomsnittpris for utvalg av sammenlignbare eiendommer i boligens nærområde ligger rundt kr 13 500,- pr m2 primærrom. Eksisterende eiendom ansees etter beste skjønn å ligge i sjiktet over gjennomsnittlige priser for solgte enheter. Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. Markedsverdi satt ut i fra bolige med flott utsikt og attraktiv beliggenhet i Neverfjord. I tillegg ansees det som attraktiv i makedet med bolige av nyere dato. Det er vurdert at eiendommens areal tilsier at det kan fradeles areal for etablering av tomter til fritids/-boligformål. På bakgrunn av eiendommen er regulert til LNFR-areal ansees fradeling av tomt til fritid/-boligformål som mindre aktuelt.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Bjørkhaugen 14 ,9620 KVALSUND 113 m² 1997 3 sov	07-06-2020	2 650 000	**2 650 000**		2 650 000	**23 451**
2	Neverfjordveien 320 ,9620 KVALSUND 124 m² 1952 4 sov	29-04-2018	2 350 000	**2 150 000**		2 150 000	**17 339**
3	Ringveien 18 ,9620 KVALSUND 145 m² 1975 3 sov	17-10-2023	1 990 000	**1 945 000**		1 945 000	**13 414**
4	Neverfjordveien 241 ,9620 KVALSUND 161 m² 1950 4 sov	08-02-2022	2 300 000	**2 150 000**		2 150 000	**13 354**
5	Vargsundveien 124 ,9620 KVALSUND 176 m² 2013 4 sov	30-07-2020	2 400 000	**2 350 000**		2 350 000	**13 352**
6	Neverfjordveien 281 ,9620 KVALSUND 101 m² 1970 2 sov	01-07-2020	1 450 000	**1 250 000**		1 250 000	**12 376**
7	Hammarnesveien 70 ,9620 KVALSUND 145 m² 1978 2 sov	01-02-2018	1 690 000	**1 400 000**		1 400 000	**8 333**
8	Vargsundveien 355 ,9620 KVALSUND 171 m² 1974 4 sov	02-12-2024	1 450 000	**1 200 000**		1 200 000	**6 417**

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Forsikring : Ansatte kostnader.	Kr.		12 000
Kommunale avgifter : Ansatte kostnader.	Kr.		12 000
Vedlikeholdskostnader : Ansatte kostnader.	Kr.		15 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**39 000**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		5 250 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	800 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**4 450 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**4 450 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	500 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**500 000**

Kommentar
Gjennomsnittlig normal tomteverdi uten markedstilpasning for eiendommen. Tomteverdi hovedsakelig i henhold til beliggenhet, adkomst og opparbeidelse av eiendommen.

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**4 950 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

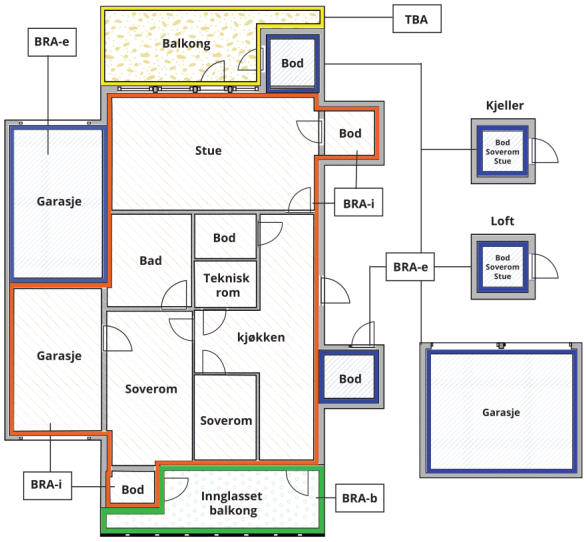
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje	118	14		132	115
2.Etasje	58			58	13
SUM	**176**	**14**			**128**
SUM BRA	**190**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Vindfang, stue, kjøkken, bad/vaskerom, soverom, soverom 2	Utebod 1, utebod 2	
2.Etasje	Trapperom, loftstue, soverom 1, soverom 2, toalettrom		

Kommentar

Oppmålte arealer er utført mot innvendige veggflater av yttervegger (BRA). Arealet er beregnet fra oppmåling på stedet. Tabellen viser fordelingen mellom de ulike bruksareal (BRA) angitt i henhold til veiledningen fra ny areal- og volumberegninger av bygninger NS 3940: 2023. Oppmåling av veranda- og terrasser må ansees som omtrentlig og skjønnsmessig areal. Dette på bakgrunn av at konstruksjon kan være vanskelig å måle opp.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det foreligger ikke godkjente byggemeldt tegninger. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Areal på soverom 1.etasje og soverom loft tilfredsstiller ikke gjeldende krav til minimums lysflate (min 10%). Lysflateareal skal minimum utgjøre 10 % av rommets totale areal.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	176	14

Kommentar

Enebolig	Tabellen viser fordeling av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940:2012.

Mester Nord AS
Sjøgata 9
9600 HAMMERFEST

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.8.2025	Bjarne Hansen	Takstingeniør
	Irina Nikiforovska	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5603 HAMMERFEST	110	54		0	23801.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Vargsundveien 124

Hjemmelshaver

Hjemmelshaver: Nikiforovska Irina 1/1.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig i Neverfjord ca 15 km fra Kvalsund sentrum. Eiendommen har adkomst via privat sommervei samt ligger ca 80m fra kommunal vei. Nordøstvendt bolig med flott utsikt og gode solforhold. I tillegg ligger eiendommen i et populært tur/friluftsområde.

Adkomstvei

Privat sommervei.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra grunnboret brønn.

Tilknytning avløp

Privat avløp via septiktank.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert LNFR-areal, for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag. I tillegg i henhold til Kommunekart.com ligger eiendommen i hensynsone (hensyn reindrift).

Om tomten

Eiendommen er planert og arrondert samt framstår hovedsakelig som naturtomt, med naturlig vegetasjon og bjørkeskog.

Tinglyste/andre forhold

I følge grunnbokutskriften er det bestemmelser i følge skjøte. Dette er ikke undersøkt videre og det tas derfor forbehold om at dette ikke har noen betydning for prisansettelsen.

Bebyggelsen

Eiendommen er bebygget med en enebolig over to plan.

Kommuneplan

Kommuneplanens arealdel for Hammerfest - 2020- 2032. Ikraftredelsesdato21.06.2022.

Konsesjonsplikt

Nei. Konsesjonsloven §5. 2p. Bebygd areal < 100 da og <20 da fulldyrket areal

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Kommentar
2 350 000	2020	I henhold til infoland.no

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	26.08.2025	Signert dato egenerklæringsskjema.	Gjennomgått	8	Ja
Eiendomsverdi.no	17.08.2025	Utskriftsdato, ubekreftet utskrift.	Gjennomgått	2	Nei
Grunnbokutskrift	17.08.2025	Grunnbok sist oppdatert dato.	Gjennomgått	2	Ja
Infoland.no	17.08.2025	Utskriftsdato, ubekreftet utskrift.	Gjennomgått	4	Nei
Situasjonskart	17.08.2025	Utskriftsdato, ubekreftet utskrift.	Gjennomgått	1	Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

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

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

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

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/LG1613

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Egenerklæring

Vargsundveien 124, 9620 KVALSUND

18 May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Vargsundveien 124	Vargsundveien 124	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

09.2020

Har du selv bodd i boligen?

☐ Ja ☒ Nei

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Nikiforovska, Irina

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 arbeid

2.1.2 **Årstall**

2023

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Byttet avtrekksvifte bad 1.etg,

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Gagama Elektro

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Spesifiser hvilken type

Privat grunnboret brønn fra 2013.
Septiktanken av glassfiber fra 2013.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2021

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Luft til luft varmepumpe Samsung. Installasjon utført av Inselo for Elkjøp

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Inselo

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

25 **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

Beskriv nærmere hvilke forhold

Ved kjøp av hus i 2020 fått jeg ikke noen dokumentasjon ifb. med eiendommen fra tidligere eierne eller megler Fred Johansen (EiendomsMegler 1)

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 43542762

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Irina Nikiforovska	**2026-05-18**

Identification

Irina Nikiforovska

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Irina Nikiforovska	18/05-2026 18:59:36	BankID OIDC High

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.

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes automatisk inn en utskrift av grunnboken, som inneholder det overnevnte. Denne benyttes til å verifisere at borettslaget har hjemmel til eiendommen, samt at den gir oversikt over borettslagets tinglyste pant (normalt relatert til borettslagets fellesgjeld og evt sikring av innskudd). I tillegg skal eiendommens tinglyste rettigheter og forpliktelser avdekkes.

Den utskriften du vil se på neste side er et utdrag fra grunnboken. Den tar for seg det første og det siste punktet, som handler om grunndata og servitutter. Eksempel på en servitutt kan være en tinglyst veirett, en tinglyst leiekontrakt, rett for kommunen til å anlegge ledninger eller vei mv. Det som er tinglyst på eiendommen, gjelder normalt sett felles for alle boligene i borettslaget.

I sidene etter utdraget vil du finne kopi av de tinglyste servitutter som kan bestilles elektronisk. Servitutter eldre enn ca 1950 er ikke tilgjengelig for bestilling, men kan hentes fra Statsarkivets nettsider. Merk at disse like fullt gjelder eiendommen, selv om mange har innhold som er gått ut på dato og at de kan være vanskelig å tyde (håndskrevet).

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 110, Bruksnummer 54 i 5603 HAMMERFEST kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	18.05.2026 kl. 17.47
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	18.05.2026 kl. 17.45

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2020/3088366-1/200 28.09.2020 21:00 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**

VEDERLAG: NOK 2 350 000
Omsetningstype: Fritt salg
NIKIFOROVSKA IRINA
FØDT: 15.07.1974

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:

1862/900263-1/83 23.05.1862 **BESTEMMELSE IFLG. SKJØTE**
Bestemmelse i forbindelse med salg av statens umatrikulerte
grunn i Finnmark fylke
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 5406 GNR: 110 BNR: 114

1962/902953-1/83 10.10.1962 **ELEKTRISKE KRAFTLINJER**
Rettighetshaver: Hammerfest E-Verk
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 5406 GNR: 110 BNR: 114

1966/2519-1/83 27.10.1966 **BESTEMMELSE OM VEG**
Bestemmelse om gjerde
Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrunn
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 5406 GNR: 110 BNR: 114

1972/2167-1/83 22.06.1972 **ERKLÆRING/AVTALE**
Bestemmelse om kloakkrenseanlegg
Med flere bestemmelser

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Bestemmelse om septiktank m.m.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 5406 GNR: 110 BNR: 114

1972/4058-1/83 07.11.1972 **BESTEMMELSE OM VANNLEDN.**
Med flere bestemmelser
Vegvesenets betingelser vedtatt

1988/3601-1/83 01.08.1988 **BESTEMMELSE OM VEG**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5603 GNR: 110 BNR: 51
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Bestemmelse om vannrett
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 5406 GNR: 110 BNR: 114

2020/3088392-1/200 28.09.2020 21:00 **PANTEDOKUMENT**
Beløp: NOK 2 000 000
Panthaver: SPAREBANK 1 NORD-NORGE
ORG.NR: 952 706 365

2022/82940-1/200 21.01.2022 12:21 **PANTEDOKUMENT**
Beløp: NOK 200 000
Panthaver: SPAREBANK 1 BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 988 738 387
Panthaver: SPAREBANK 1 NORD-NORGE
ORG.NR: 952 706 365
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

1972/762-1/83 17.03.1972 **REGISTRERING AV GRUNN**
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 5603 GNR: 110 BNR: 8

2020/28845-1/200 01.01.2020 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
Tidligere:
KNR: 2017 GNR: 10 BNR: 54

2022/413941-1/200 19.04.2022 12:39 **SAMMENSLÅING**
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
KNR: 5406 GNR: 110 BNR: 114
ELEKTRONISK INNSENDT

2024/683367-1/200 01.01.2024 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
Tidligere:
KNR: 5406 GNR: 110 BNR: 54

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

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det automatisk 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. Dokumentpakken vedlagt er komplett slik den er mottatt fra kommunen. 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.

Kulturminnerapport

Eiendom	5603 110/54		
Utskriftsdato	18.05.2026	**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 - Kulturmiljøer
- Kulturminner - SEFRAK
- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Kulturminner – Fredete bygninger

Utskriftsdato: 18.05.2026

Ortofotorapport for eiendom 5603 - 110/54//

Beste

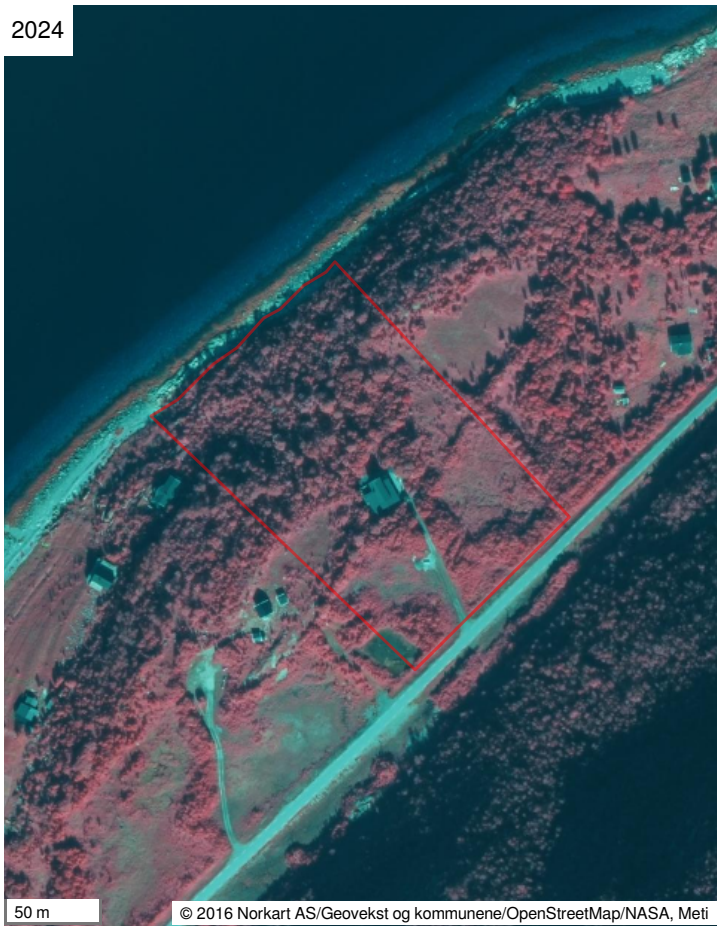


Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

2024



2024



2016



2016



2016



2009



2008



1976



1970


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

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLANPLAN FOR KVITBERGSTRAND HYTTEOMRÅDE – EIENDOM 10/9

Endret dato : 25.05.03

INNLEDNING

Formålet med reguleringsplanen og tilhørende bestemmelser er å:

- legge til rette for hyttefelt, med tilhørende naustområde på Kvitbergstrand
- planområdet omfatter eiendommene 10/9, 10/41, 10/61 og 10/76

§ 1 GENERELLE BESTEMMELSER

1.1 Planens avgrensing

Bestemmelsene er knyttet til området som er avgrensa av reguleringsgrense på plankartet sist datert 10.11.02.

1.2 Formål innafor planområdet

Området disponeres til følgende formål etter PBL § 25 :

a. Byggeområder:
   (PBL §25, 1. ledd nr.1)
   - bolig
   - område for fritidsbebyggelse
b. Spesialområde:
   (PBL §25, 1. ledd nr. 6)
   - privat veg/parkering
   - friluftsområde
   - privat småbåtanlegg (naust)

§ 2 FELLESBESTEMMELSER

a) Ved søknads- og meldepliktige tiltak, skal det legges ved situasjonsplan som viser bebyggelse.

b) Planutvalget kan nekte etablert virksomhet som etter dets skjønn vil være skjemmende for strøket eller til ulempe for de omkringboende.

c) Adkomstvei og parkeringsplass skal være opparbeidet før det gis tillatelse til tiltak.

d) Eksisterende vegetasjon skal bevares i størst mulig grad. Ubebygde arealer skal holdes i en stand som ikke virker skjemmende for omgivelsene.

e) Skulle det under bygge- eller anleggsarbeid komme fram gjenstander eller andre spor fra eldre tid, må arbeidet stanses omgående og melding sendes fylkeskulturetaten, jfr. Lov om kulturminne av 1978, §8.

f) Mindre vesentlige endringer av reguleringsbestemmelsene kan hvor særlige grunner taler for det, tillates innenfor rammen av PBL.

g) Det tillates ikke etablert nye avkjørsler fra FV 132, enn de som er merket på planen.

h) Det tillates opparbeidet gangsti fra parkeringsområdene til hyttetomtene med max bredde 1,5 m.

i) Det tillates opparbeidet gangsti langs strandsonen med max bredde 1,5 m.

§ 3 BYGGEOMRÅDE

3.1 Eksisterende boligområde
Eiendommen 10/61 er bebygd og reguleres til boligformål. I tillegg reguleres et tillegg til eiendommen slik at den har adkomst til fjorden. Eiendommen kan bebygges slik at totalt bebygd areal ikke overstiger 200 m2(BYA), inkl. garasje og uthus.

Ny bygg skal ha en enhetlig karakter og gis en utforming og utførelse som virker tiltalende i seg selv og i forhold til omgivelsene. Bygningene skal oppføres i tre bindingsverk med utvendig kledning i trepanel.

3.2 Område for fritidsbebyggelse

3.2.1 Hytter
a) Byggeområdene er inndelt i 9 nye tomter, som vist på plankartet.
b) Det tillates ikke planering utover det som er nødvendig for hensiktmessig plassering av hytta.
c) På hver tomt tillates det bygd ei hytte, event. med fastbygd uthus. Totalt bebygd areal (BYA) kan være inntil 150 m2.
Uthus må ha samme møneretningen som boligen eller vinkelrett på denne.
d) Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrensen.
e) Møneretningen skal være som vist på plankartet, og den skal være i hyttas lengderetning.
f) Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel mellom 22 og 30 grader.
g) Mønehøyden skal ikke overstige 5,5 m over gjennomsnittlig terreng. Grunnmuren skal ikke overstige 50 cm.
h) Hyttene skal føres opp i tre, og males /beises utvendig. Taktekkingen skal ikke ha blank eller reflekterende overflate.
i) Strømtilknytning tillates etter felles plan, og med bruk av jordkabel som tilførsel.
j) Avstanden fra bygg til senterlinje FV 132 skal være minst 20 m.
k) Tomtene skal ikke inngjerdes.

3.2.2 Eksisterende fritidseiendommer (eienndom 10/41 og 10/76)
a) Eksisterende bygninger på eiendommene kan være som i dag, men dersom det skal føres opp nye, må dette skje i hht. §3.2.1 Hytter.
b) Tomt 11(10/76) kan bebygges ihht §3.2.2 Hytter .

§ 4 SPESIALOMRÅDER
4.1 Privat veg/parkering
a) Området regulert til privat veg/parkering for hytteeierne og boligeiendommen. Parkeringsområdet skal gi plass for 2 biler pr. tomt, inkl. eventuell garasjeplass.
b) Innenfor området for privat veg/parkering tillates oppført garasjebygg som felles garasjeanlegg., med totalt 25 m2 (BYA) for hver hytte/bolig.
Garasjen kan bygges nærmere fylkesvegen enn byggegrensa, hvis portene vender bort fra fylkesvegen.
c) Garasjene skal plasseres slik at de utgjør en naturlig enhet og ha lik utforming, skal være sammenhengende. Før tiltak igangsettes skal det foreligge en felles situasjonsplan for garasjeanlegget.
d) Garasjeanlegget skal ha saltak med takvinkel mellom 22 og 30 grader, og møneretningen skal være i byggets lengderetning. Mønehøyden skal ikke oversige 4 m, målt i forhold til gjennomsnittlig terrenghøyde.

e) Taktekkingen skal ikke ha blank eller reflekterende overflate. Utvendig kledning skal være i matte farger som ikke bryter med omgivelsene. Garasjeanlegget skal males i samme farge.

4.2 Friluftsområde.

4.2.1 Generelt

a) Innenfor områdene tillates opparbeidelse av enkle gangstier med bredde 1,5 m til hyttene, samt andre felles tiltak som bålplass og lekeplass.

b) Det tillates ikke oppført anlegg eller konstruksjoner som er til hinder for områdets bruk som friluftsområde.

4.2.2 Naustområde

a) I området nedenfor den gamle fjøsbygningen og i nord/østre del av feltet tillates det bygd naust for hyttene.

b) Naustene skal plasseres som vist på plankartet. Hvor spesielle forhold tilsier kan mindre avvik tillates.

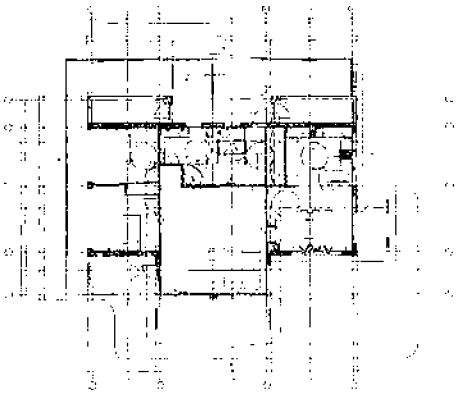
c) Naustene skal plasseres slik at de utgjør en naturlig enhet og da ha lik utforming. Før tiltak igangsettes skal det foreligge en felles situasjonsplan for naustområdet.

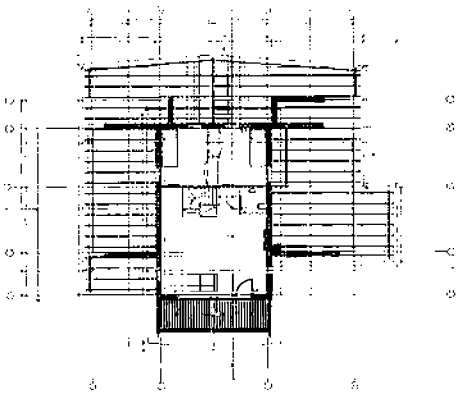
d) Avstanden mellom bygningene skal være inntil 2 meter. Det er ikke tillatt å dele opp området med gjerder.

e) Grunnflaten for naustene skal ikke overstige 25 m2.

f) Naustene skal ha saltak med takvinkel mellom 22 og 30 grader, og møneretningen skal være i byggets lengderetning. Mønehøyden skal ikke oversige 4 m, målt i forhold til gjennomsnittlig terrenghøyde.

g) Naustene skal være uisolerte og uten gulv. Taktekkingen skal ikke ha blank eller reflekterende overflate. Utvendig kledning skal være i matte farger som ikke bryter med omgivelsene. Alle naustene skal males i samme farge.





Hammerfest kommune
Hámmerfeastta suohkan

Samfunnsutvikling

Notat

Dato: 20.05.2026
Saksbeh: Kristine Nilsen

Mottaker: PROPTECH GROUP HOLDING AS

Festekontrakt på eiendommen gnr. 110 bnr. 54

Ovennevnte eiendom er i eiendomsregisteret registrert som selveiertomt. Noe som betyr at det ikke finnes en festeavtale.

Kristine Nilsen
saksbehandler

Hammerfest kommune
Hámmerfeastta suohkan

Samfunnsutvikling

Notat

Dato: 20.05.2026
Saksbeh: Kristine Nilsen

Mottaker: PROPTECH GROUP HOLDING AS

Restanser på eiendommen gnr.110 bnr.54

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

Fakturanr.	Reskontronr.	Termin	Forfallsdato	Restbeløp	Oversendt Intrum
100355230	308570	6	15.06.2026	575,43,-	Nei

Kristine Nilsen
saksbehandler

Hammerfest kommune
Adresse: Postboks 1224, 9616 HAMMERFEST

Utskriftsdato: 18.05.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	5603	**Gårdsnr.**	110	**Bruksnr.**	54	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Vargsundveien 124, 9620 KVALSUND								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei
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: 18.05.2026

Hammerfest kommune

Adresse: Postboks 1224, 9616 HAMMERFEST

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	5603	**Gårdsnr.**	110	**Bruksnr.**	54	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Vargsundveien 124, 9620 KVALSUND								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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 2025**
Eiendomsskatt	3 384,96 kr
Feiing	474,96 kr
Renovasjon	2 987,52 kr
Sum	**6 847,44 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Eiendomsskatt - bolig	0%	1545500 prom	2.00	1/1	0 %	3 091,00 kr	1 545,48 kr
Feie- og tilsynsavgift	0%	1 stk	618.00	1/1	0 %	618,00 kr	309,00 kr
Renovasjon - abonnementsgebyr pr. boenhet	25%	1 stk	3196.25	1/1	0 %	3 196,25 kr	1 598,10 kr
					Sum	**6 905,25 kr**	**3 452,58 kr**

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

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

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

Adresse: Postboks 1224, 9616 HAMMERFEST

Planopplysninger

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

Kommunenr.	5603	**Gårdsnr.**	110	**Bruksnr.**	54	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Vargsundveien 124, 9620 KVALSUND								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20170003
Navn	Kommuneplanens arealdel for Hammerfest - 2020- 2032
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2022
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5603/dokumenter/832/Planbestemmelser%20KPA%202022-2032%20.pdf
Delarealer	**Delareal** 23 801 m^2 **KPAngittHensyn** Hensyn reindrift **KPHensynsonenavn** H520_1
	Delareal 23 568 m^2 **Arealbruk** LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende **Områdenavn** L100
	Delareal 233 m^2 **Arealbruk** Fritidsbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** BFR100

Delareal	233 m^2
KPHensynsonenavn	H910
KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20170003
Navn	Kommuneplanens arealdel for Hammerfest - 2020- 2032
Status	Endelig vedtatt arealplan
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2004001
Navn	Kvitbergstrand hyttefelt
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	24.04.2004
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5603/dokumenter/715/Planbestemmelser%20Kvitbergstrand%20hyttefelt.pdf
Delarealer	**Delareal** 127 m^2 **Formål** Friluftsområde
	Delareal 65 m^2 **Formål** Fritidsbebyggelse **Feltnavn** Tomt 5
	Delareal 42 m^2 **Formål** Fritidsbebyggelse **Feltnavn** Tomt 8

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	23801.2
Etablert dato	02.11.1988	Historisk oppgitt areal	745
Oppdatert dato	19.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader	Hjelpelinje vannkant		

- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] 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	110/54
Sammenslåing Sammenslåing	19.04.2022 19.04.2022	22/1687	Tinglyst 19.04.2022	5406-110/114 (-23056,3), 110/54 (23056,3)
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	28.10.2021 19.11.2021	2021/4779	Tinglyst 03.12.2021	5406-110/114 (23056,3), 110/8 (-23056,4) 110/9, 110/54, 110/60
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	110/54
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	02.11.1988	31/88		110/8 (-745), 110/54 (745)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 35)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7815969.13	375519.9	0	Ja	23801.2	Hjelpelinje vannkant (VA)

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
NIKIFOROVSKA IRINA F150774*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Melandsgata 15 9601 HAMMERFEST	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Vargsundveien 124

Adressetilleggsnavn:

Poststed	9620 KVALSUND	Kirkesogn	11060501 Kvalsund
Grunnkrets	601 Komagnes-Neverfjord	Tettsted	
Valgkrets	7 KVALSUND		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato

1	300380966		Enebolig (111)	Ferdigattest (FA)	15.04.2016
2	192699703		Helårsb.benyttes som fritidsb. (162)	Bygning revet/brent (BR)	16.04.2012

1: Bygning 300380966: Enebolig (111), Ferdigattest 15.04.2016

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	186,4
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	186,4
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	199,2
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. privat vannverk	BTA Totalt	199,2
Avløp	Privat kloakk	Bebygd areal	141
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	04.07.2013	04.07.2013	
Igangsettingstillatelse	04.07.2013	04.07.2013	
Ferdigattest	15.04.2016	15.04.2016	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Vargsundveien 124	H0101	110/54	184,6	6	1	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	54,4	0	54,4	58,2	0	58,2
H01	1	132	0	132	141	0	141

2: Bygning 192699703: Helårsb.benyttes som fritidsb. (162), Bygning revet/brent 16.04.2012

Bygningsdata

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

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		29.11.1993	
Bygning revet/brent	16.04.2012	27.04.2012	

Bruksenheter

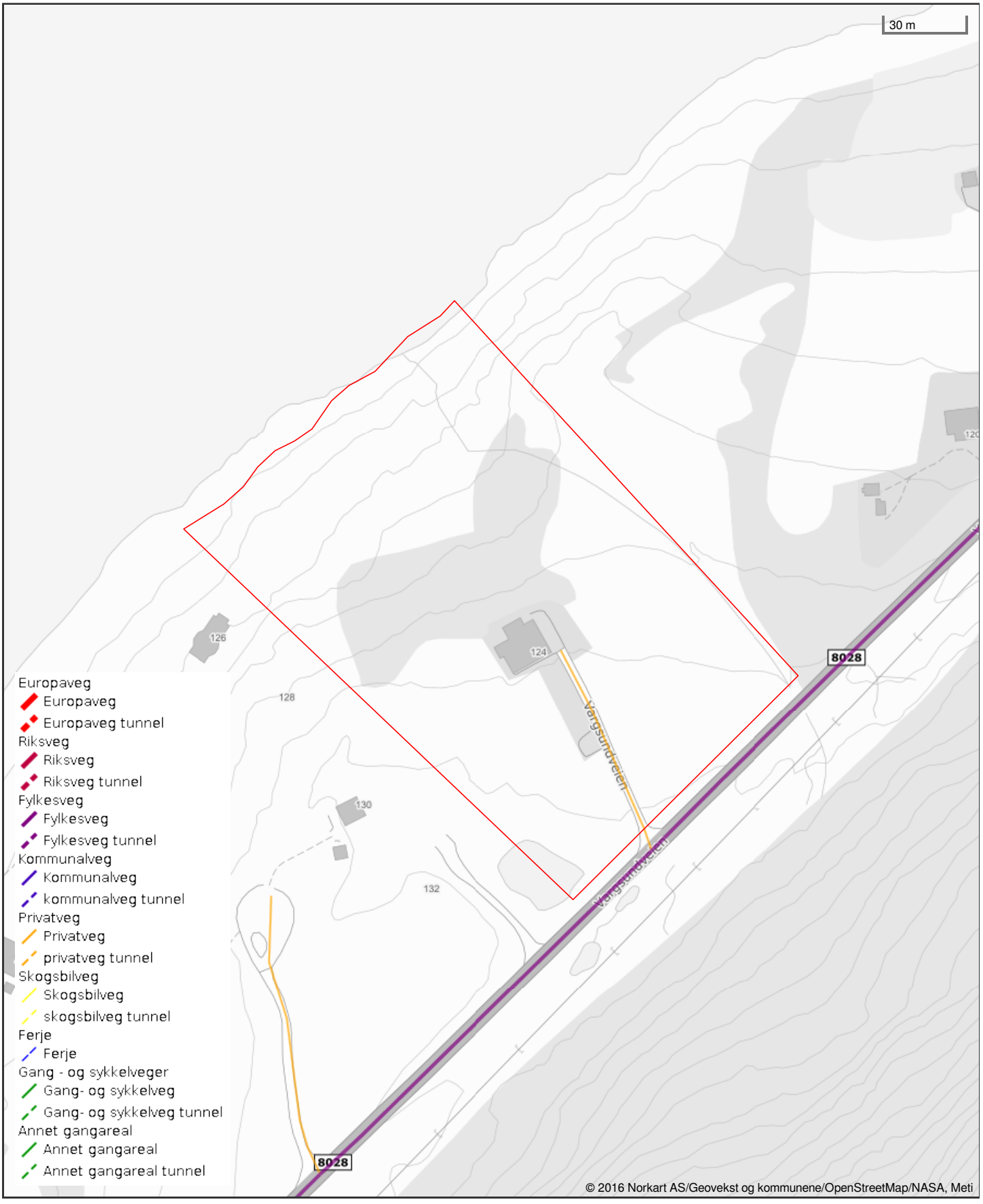
Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig		H0101	110/54	0	0	0	0	

Etasjer

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

Utskriftsdato: 18.05.2026

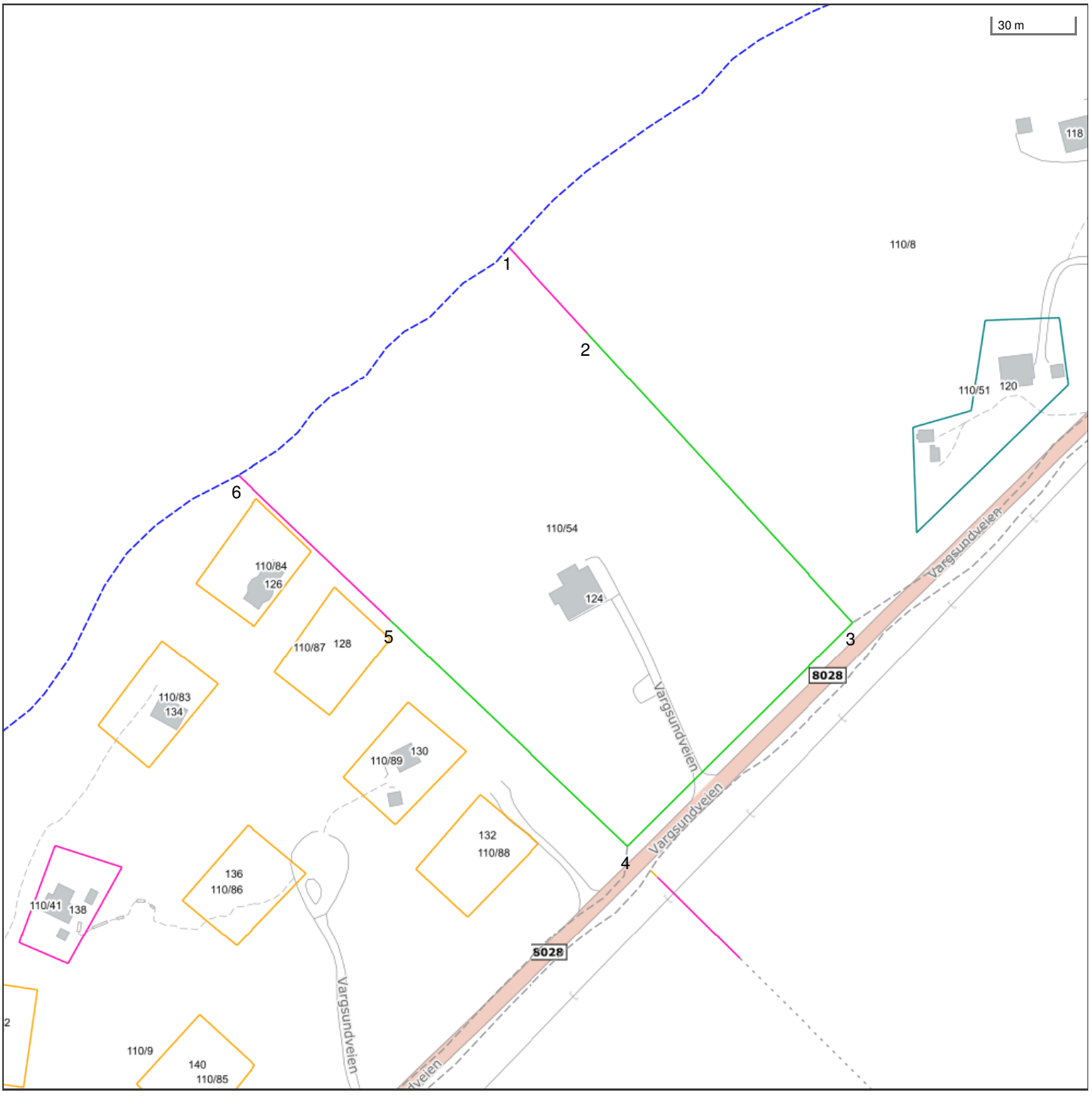
Vegstatuskart for eiendom 5603 - 110/54//



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: 18.05.2026

Eiendomskart for eiendom 5603 - 110/54//



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	23 801,20 m^2	**Arealmerknad**	Hjelpelinje vannkant				
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 35	**Nord**	7815969,13	**Øst**	375519,9	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	7816094,069	375497,467	400 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	131,93	
2	7816060,911218	375524,716531	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	42,92	
3	7815948,807	375616,845	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	145,10	
4	7815870,949	375529,157	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	117,26	
5	7815959,155	375446,277	10 cm	Fjell (FJ)	Bolt (52)	121,03	
6	7816015,51	375393,324	400 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	77,33	

Utskriftsdato: 18.05.2026

Oversiktskart for eiendom 5603 - 110/54//



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.

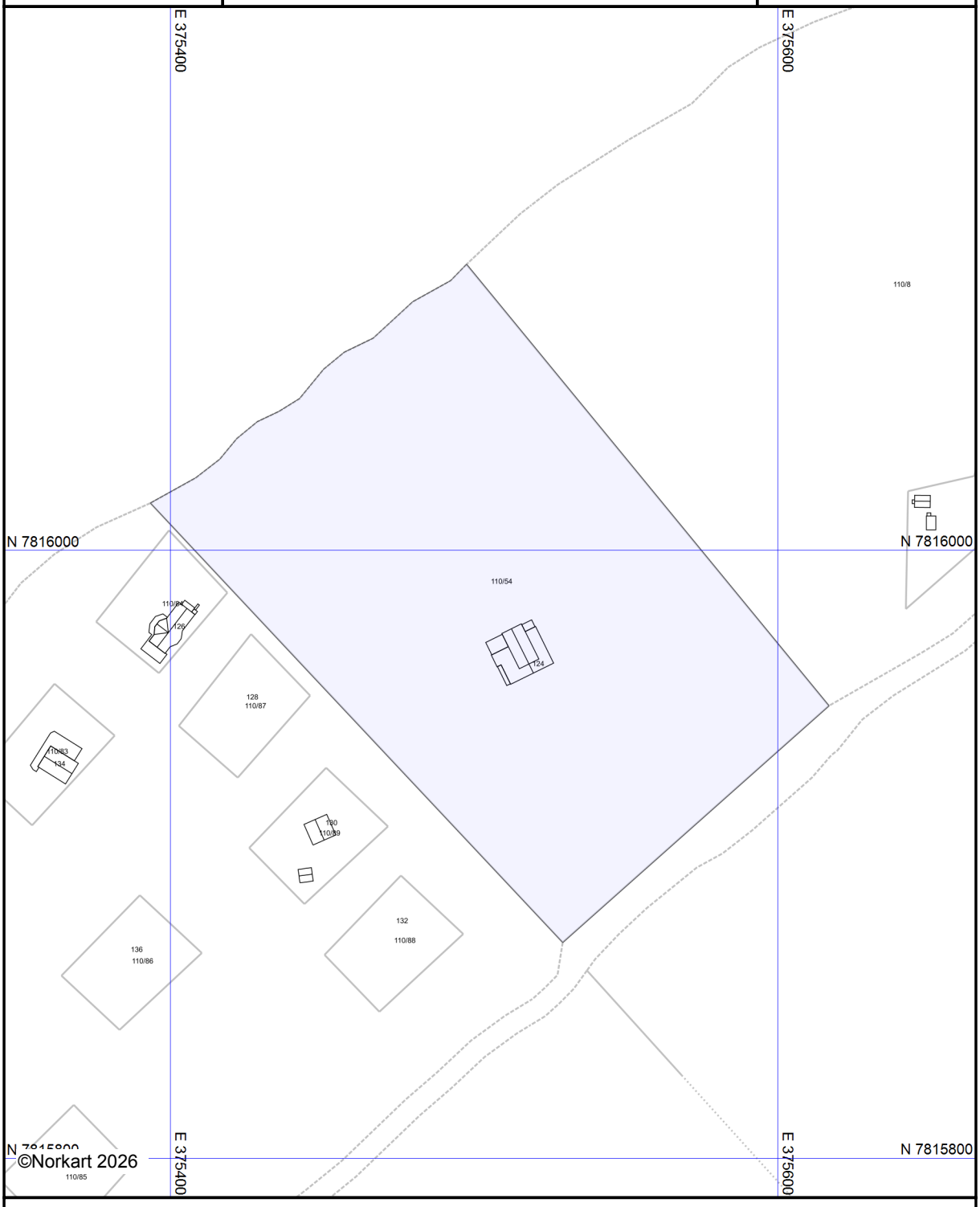
Hammerfest kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 110/54
Adresse: Vargsundveien 124
Utskriftsdato: 18.05.2026
Målestokk: 1:2000

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

KVALSUND KOMMUNE

Teknisk avdeling

Arkhaus
V/ Alexander Kupz
Postboks 1127

9615 HAMMERFEST

Kvalsund, 15.04.2016

Løpenr.	*Saknr.*	*Arkivkode*	*Vår ref.*	*Deres ref.*
16/1514	16/302	//	RAD/TEK/GI	

SØKNAD OM FERDIGATTEST GNR 10/54 - CHRISTIAN HAMSUND

Byggested:	Oldervik, Kvalsund	gnr/bnr/fnr:	10/54
Reguleringsplan:		Arealplan:	LNF 78
Tiltakshaver:	Christian Hamsund	Adresse:	Salheimsveien 115 9600 Hammerfest
Ansvarlig søker:	Arkhaus, Alexander Kupz	Adresse:	Postboks 1127 9615 Hammerfest
Tiltakets art.:	Ny bolig	Bebygd areal:	168 m2

Ansvarlig søker bekrefter at tiltaket er i henhold til søknaden og ingen justeringer og endringer er gjort jf. forskrift om byggesak (SAK) § 8-1.

I henhold til plan- og bygningslovens § 21-10 gis det ferdigattest og brukstillatelse jf. overnevnt dokumentasjon.

Med vennlig hilsen
Kvalsund kommune

Geir Israelsen

Byggsaksbehandler

Kopi til: Christian Hamsund, Salheimsveien 115, 9600 Hammerfest

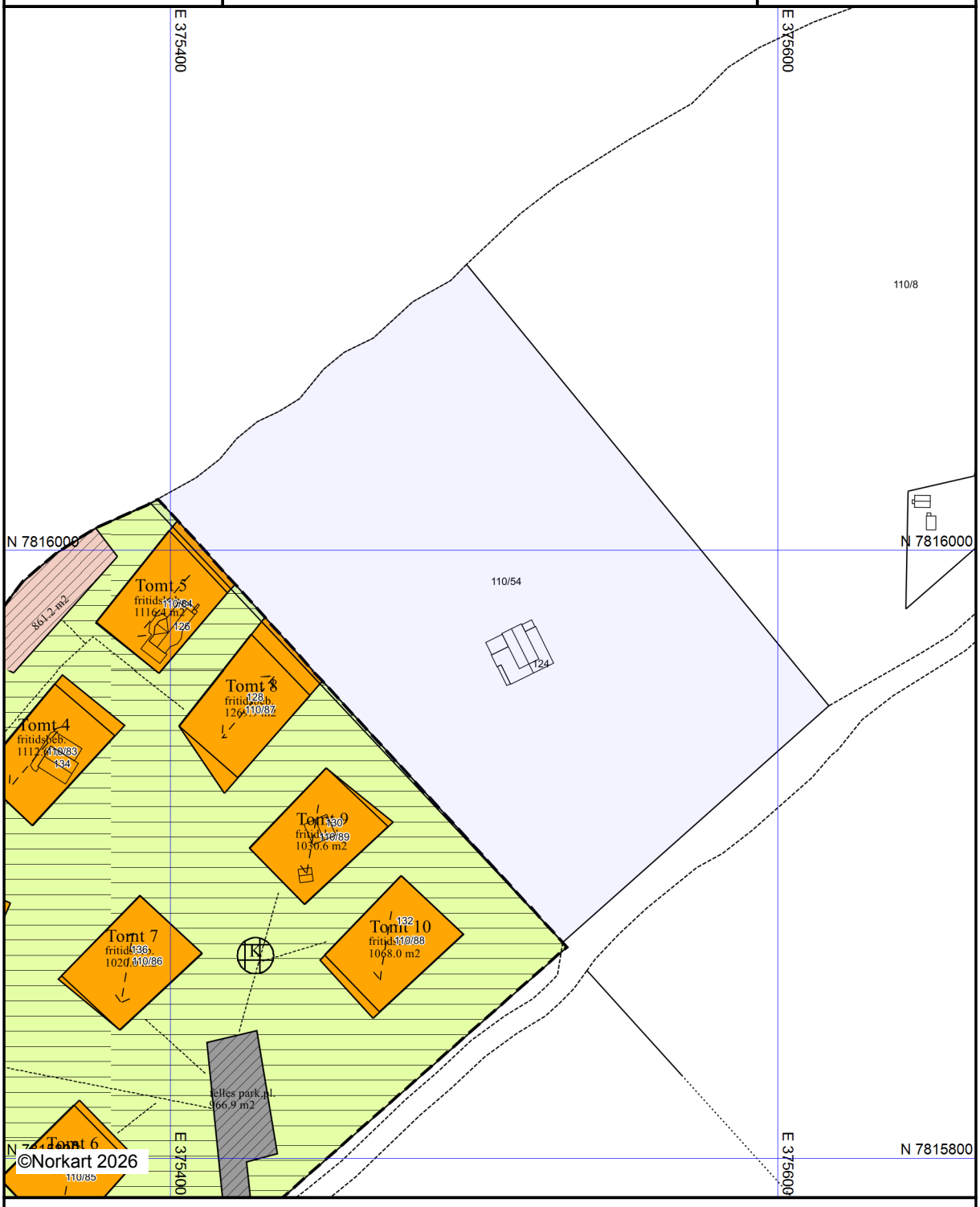
Hammerfest kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 110/54
Adresse: Vargsundveien 124
Utskriftsdato: 18.05.2026
Målestokk: 1:2000

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 fritidsbebyggelse

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §

Friluftsområde (på land)

Naturvernområde (på land)

Bevaring av landskap og vegetasjon

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .

Felles parkeringsplass

Annet fellesareal for flere eiendommer

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198

Grense for bevaringsområde

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

Regulerings- og bebyggelsesplanområde

Planens begrensning

Formålsgrense

Byggelinje

Regulert fotgjengerfelt

Abc Påskrift feltnavn

Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål

Abc Påskrift areal

Matrikkelbrev

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	5406 - HAMMERFEST
Gårdsnummer:	110
Bruksnummer:	54

Utskriftsdato/klokkeslett:	19.04.2022 kl. 13:11
Produsert av:	Ørjan Storheim - 5406
Attestert av:	Hammerfest kommune

Orientering om matrikkelbrev

Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedomsregistrering» (matrikkellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikkellovens § 3 d) er matrikkelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	
Etableringsdato:	02.11.1988
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 110 / 54	23 801,2 m2	Ukjent grenseforløp

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		150774	NIKIFOROVSKA IRINA		Melandsgata 15 9601 HAMMERFEST	1 / 1

Oversikt over teiger (EUREF89 UTM Sone 35)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7815969	375520		23 801,2 m2	Hjelpelinje vannkant

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Sammenslåing av matrikkelenheter	19.04.2022	Tinglyst	19.04.2022	stororja	19.04.2022
Sammenslåing	22/1687				

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	5406 - 110/114	-23 056,3
Mottaker	5406 - 110/54	23 056,3

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst	01.01.2020	smatmynd	01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til: 5406 - 110/54 Omnummerert fra: 2017 - 10/54			
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	02.11.1988			FS	
Kart- og delingsforretning	31/88	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	2017 - 10/8	-745	
		Mottaker	2017 - 10/54	745	

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	28.10.2021	Tinglyst	03.12.2021	alfwaaler	19.11.2021
Oppmålingsforretning	2021/4779	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	5406 - 110/8	-23 056,4	
		Mottaker	5406 - 110/114	23 056,3	
		Berørt	5406 - 110/9	0	
		Berørt	5406 - 110/54	0	
		Berørt	5406 - 110/60	0	

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
Vegadresse	Vargsundveien	7600	124		Grunnkrets	0601	KOMAGNES/NEVERFJORD	Nei
					Stemmekrets:	7	KVALSUND	
			EUREF89 UTM Sone 35		Kirkesokn:	11060501	Kvalsund	
			7815963	375519	Postnr.område:	9620	KVALSUND	
					Tettsted:			

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 300 380 966
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 35
Nord: 7815970 Øst: 375519
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Enebolig
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Ferdigattest
Energikilder: Elektrisitet
Biobrensel
Oppvarming: Elektrisk
Annen oppvarming

Bebygd areal:	141
Bruksareal bolig:	186,4
Bruksareal annet:	0
Bruksareal totalt:	186,4
Bruttoareal bolig:	199,2
Bruttoareal annet:	0
Bruttoareal totalt:	199,2
Alternativt areal:	0
Alternativt areal 2:	0

Ant. boliger:	1
Ant. etasjer:	2
Vannforsyning:	Tilkn. privat vannverk
Avløp:	Privat kloakk
Har heis:	Nei

Datoer

Rammetillatelse:	04.07.2013
Igangsettingstillatelse:	04.07.2013
Tatt i bruk:	
Midlertidig brukstillatelse:	
Ferdigattest:	15.04.2016

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H02	0	54,4	0	54,4	58,2	0	58,2	0	0
H01	1	132	0	132	141	0	141	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
7600 Vargsundveien 124	H0101	Bolig	184,6	6	Kjøkken	1	2	110/54

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	130777	HAMSUND CHRISTIAN B		BREILIA 33 9603 HAMMERFEST

Utgåtte bygg som er registrert på matrikkelenheten

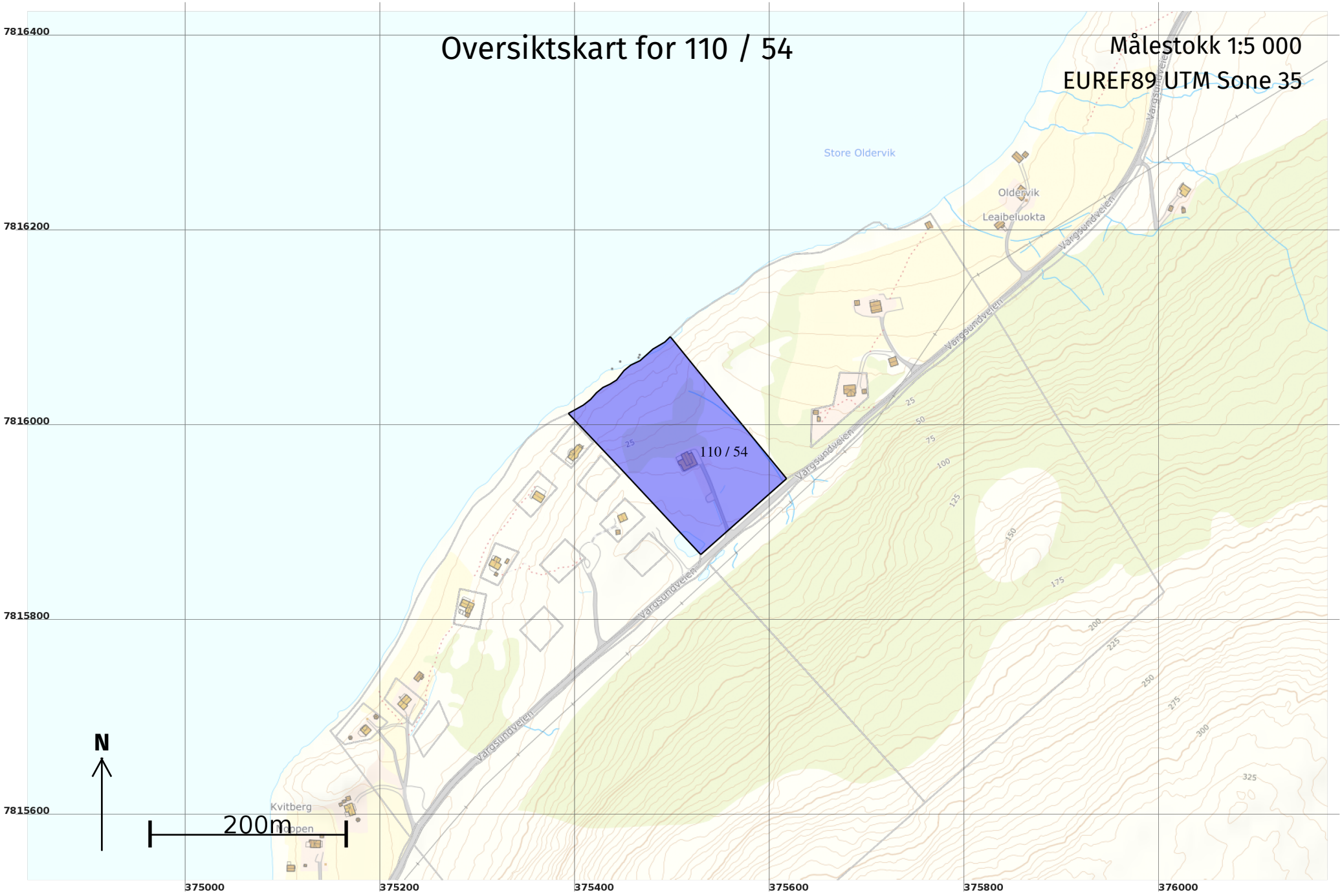
Bygningsnr:	192 699 703	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 35	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
	Nord: 7815963 Øst: 375519	Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Helårsb.benyttes som fritidsb.	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Næringsgruppe:		Bruttoareal totalt:	0			Bygning revet/brent:	16.04.2012
Bygningsstatus:	Bygning revet/brent	Alternativt areal:	0				
Energikilder:		Alternativt areal 2:	0				
Oppvarming:							

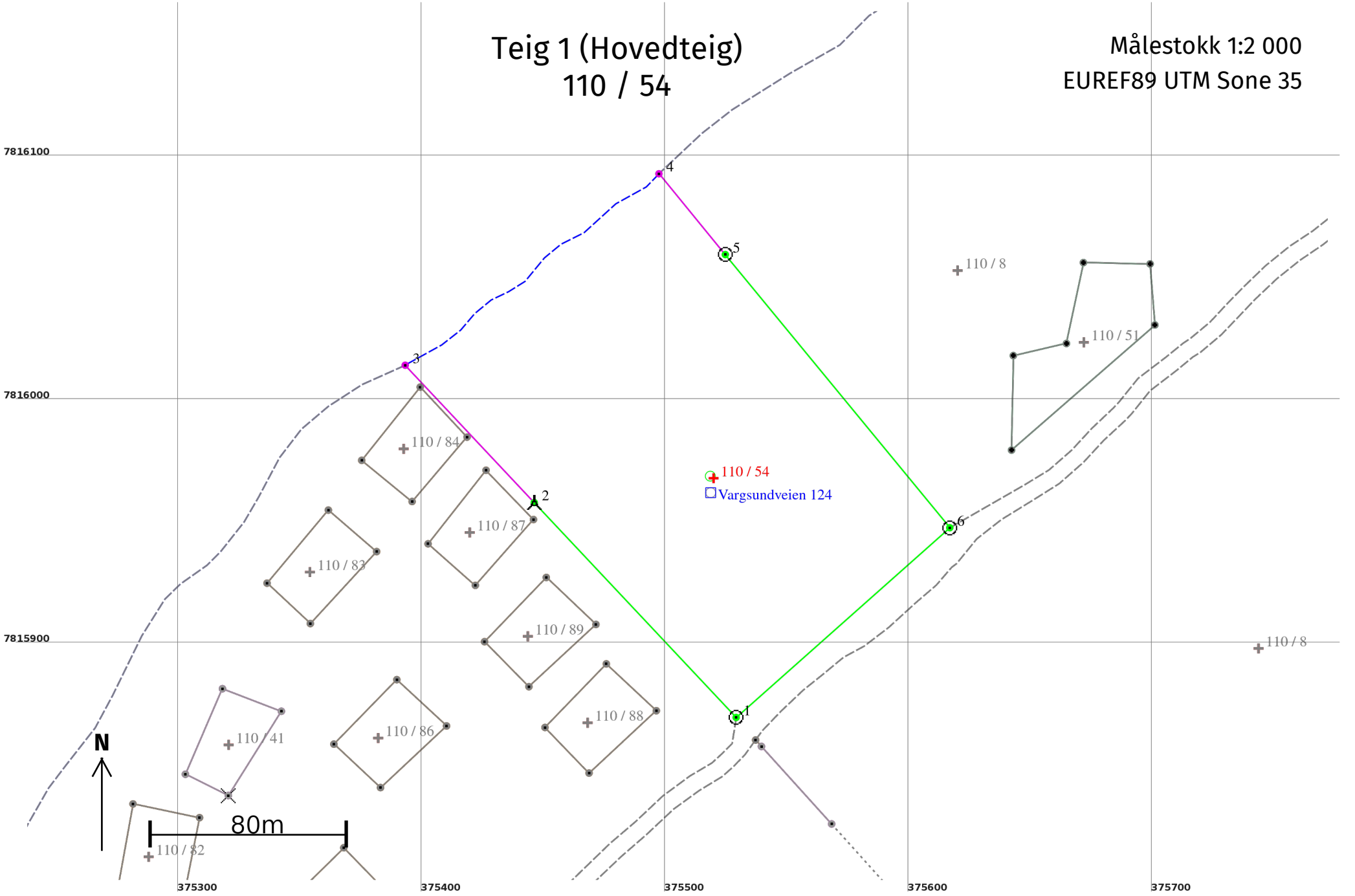
Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	1	0	0	0	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
7600 Vargsundveien 124	H0101	Bolig	0	0		0	0	110/54


Oversiktskart for 110 / 54
Målestokk 1:5 000
EUREF89 UTM Sone 35
110 / 54
N
200m
7816400
7816200
7816000
7815800
7815600
375000
375200
375400
375600
375800
376000
Store Oldervik
Oldervik
Leaibeluokta
Vargsundveien
Kvitberg


Teig 1 (Hovedteig)
110 / 54
Målestokk 1:2 000
EUREF89 UTM Sone 35
7816100
7816000
7815900
375300
375400
375500
375600
375700
110 / 54
Vargsundveien 124
110 / 8
110 / 51
110 / 84
110 / 87
110 / 83
110 / 89
110 / 88
110 / 86
110 / 41
110 / 82
N
80m

Areal og koordinater

Areal: 23 801,2 Arealmerknad: Hjelpelinje vannkant

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 35 **Nord:** 7815969 **Øst:** 375520

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7815870,95	375529,16	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
			121,03				
2	7815959,16	375446,28	Fjell	Bolt	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
			77,33				
3	7816015,51	375393,32		Geometrisk hjelpepunkt	32 Scannet fra kart: Rissfolie	400	
			131,93	Hjelpelinje vannkant		400	
4	7816094,07	375497,47		Geometrisk hjelpepunkt	32 Scannet fra kart: Rissfolie	400	
			42,92				
5	7816060,91	375524,72	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
			145,10				
6	7815948,81	375616,85	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
			117,26				

Hammerfest kommune

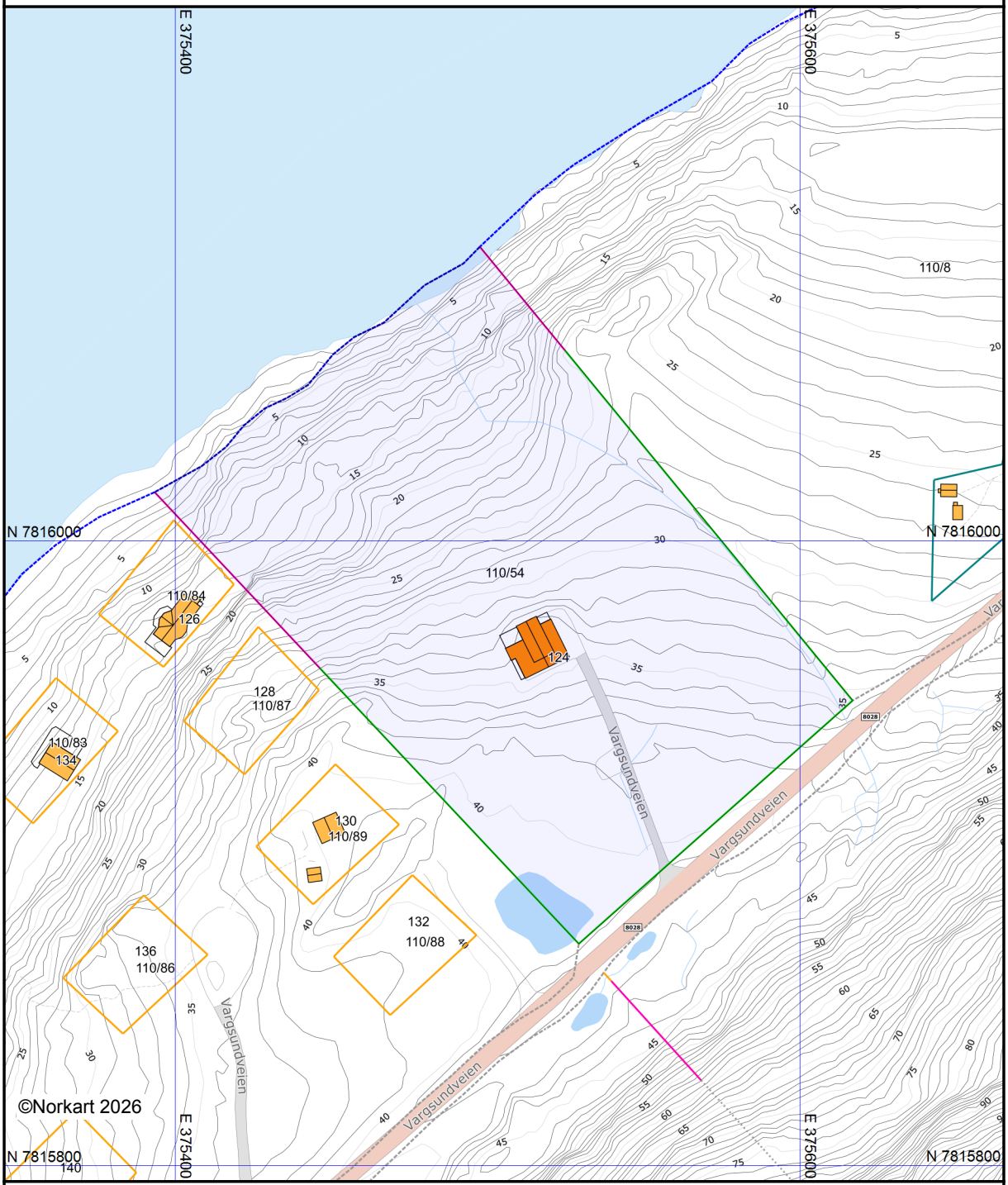
Grunnkart

Eiendom: 110/54
Adresse: Vargsundveien 124
Dato: 18.05.2026
Målestokk: 1:2000

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.

Hammerfest kommune
Hámmerfeastta suohkan

Kommuneplanens arealdel for Hammerfest 2022-2034

Bestemmelser og retningslinjer

Planens ID:	5406_20170003
Dato for siste revisjon:	13.05.22
Dato for vedtak:	21.06.2022



Innholdsfortegnelse

1 FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET 4

1.1 PLANKRAV 4
1.2 UTBYGGINGSAVTALER 4
1.3 KRAV OM LØSNINGER FOR SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR 5
1.4 BYGGEGRENSER 6
1.5 UTBYGGINGSVOLUM OG UTFORMING 7
1.6 PARKERING 10
1.7 UTEOPPHOLDSAREAL 11
1.8 RISIKO OG SÅRBARHET 14
1.9 MILJØKVALITET, ESTETIKK, NATUR, LANDSKAP OG GRØNNSTRUKTUR 17
1.10 BEVARING AV BYGNINGER OG ANNET KULTURMILJØ 18
1.11 KRAV VED REGULERING 19
1.12 TILTAK MED DIREKTE HJEMMEL I AREALDELEN 20
1.13 RELEVANT LOVVERK 21

2 BESTEMMELSER FOR BEBYGGELSE OG ANLEGG 22

2.1 BEBYGGELSE OG ANLEGG (BA) 22
2.2 BOLIGBEBYGGELSE (B) 23
2.3 FRITIDSBEBYGGELSE (BFR) 23
2.4 FRITIDS- OG TURISTFORMÅL (BFT) 24
2.5 RÅSTOFFUTVINNING (BRU) 25
2.6 NÆRINGSBEBYGGELSE (BN) 26
2.7 IDRETTSANLEGG (BIA) 27
2.8 ANDRE TYPER BEBYGGELSE 28
2.9 KOMBINERTE BEBYGGELSE OG ANLEGGSFORMÅL (BKB) 29

3 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR 30

3.1 HAVN (SHA) 30
3.2 PARKERING (SPA) 31
3.3 ADKOMSTVEG (SKV) 32

4 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT 33

4.1 GENERELLE BESTEMMELSER 33
4.2 AREAL FOR NØDVENDIGE TILTAK FOR LANDBRUK OG REINDRIFT OG GÅRDSTILKNYTTET NÆRINGSVIRKSOMHET BASERT PÅ GÅRDENS RESSURSGRUNNLAG 33
4.3 AREAL FOR SPREDT BOLIG-, FRITIDS- ELLER ANNEN BEBYGGELSE 34

5 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE 35

5.1 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE 35
5.2 ANKRINGSOMRÅDER (VAO) 35
5.3 AKVAKULTUR (VA) 36
5.4 KOMBINERTE FORMÅL I SJØ OG VASSDRAG (VKA) 37

6 HENSYNSSONER 38

6.1 SIKRINGS-, STØY- OG FARESONER 38
6.2 SONER MED SÆRLIG HENSYN 39
6.3 SONER FOR BÅNDLEGGING 41
6.4 SONE HVOR GJELDENDE REGULERINGSPLAN FORTSATT SKAL GJELDE UENDRET (H910) 42

7 BESTEMMELSESOMRÅDER 43

7.1 BESTEMMELSESOMRÅDER (#1-8) 43

8 VEDLEGG 1: AREALPLANER SOM SKAL FORTSETTE Å GJELDE ELLER OPPHEVES 44

9 VEDLEGG 2: REGULERINGSPLANER DER NATURFARE MÅ AVKLARES FØR BYGGETILLATELSE KAN GIS 46

10 VEDLEGG 3: LNFR-OMRÅDER HVOR SPREDT UTBYGGING ER TILLATT 50

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Plankrav

1.1.1 Plankrav for enkeltområder a) For følgende områder kreves det samlet reguleringsplan før tillatelse til tiltak gis: 1) BA101-107, samt BA201 2) BFR101-125 og BFR201-205 og BFR208 3) BFT202 og BFT203 4) BRU101 og BRU201-202 5) BN101, BN103, BN104, BN105, BN201 og BN204 6) BIA101, BIA201-203 7) BKB201-204 8) SHA203 (gjelder området på land) Jf. pbl. § 11-9, pkt. 1	***Plankrav generelt*** *Kommunen kan stille krav om regulering utover plankravene fastsatt i denne planen når det er behov å sikre forsvarlig planavklaring og gjennomføring av bygge- og anleggstiltak (jf. pbl. § 12-1). Det tas stilling til plantype (område- eller detaljregulering) ved oppstart av planarbeid.* ***Plankrav og unntak for enkeltområder*** *Ev. unntak fra plankravet for enkeltområder er angitt i bestemmelsene for de aktuelle områdene. Angitte rammer mht. utbyggingsvolum i unntaksbestemmelsene gjelder per område og totalt for planperioden. Utbygging kan skje trinnvis inntil totalrammen er brukt opp.* *Der plankravet ikke er angitt, kan de spesifiserte tiltakene behandles direkte med hjemmel i denne planen. Plankravet slår inn, hvis tiltaket ikke er i tråd med de spesifiserte rammene eller formålene. Dette gjelder også tiltak som er unntatt fra plankravet.*
1.1.2 Utredningsbehov for gjeldende reguleringsplaner a) Før tillatelse til tiltak innenfor reguleringsplaner i vedlegg 2 gis, skal det foreligge dokumentasjon på sikkerhet mot den aktuelle naturfaren. Jf. pbl. § 11-9, pkt. 4	***Gjeldende reguleringsplaner*** *Tidligere vedtatte reguleringsplaner som skal fortsette å gjelde etter at denne planen er vedtatt, er vist på plankartet med egen hensynssone, og er listet opp i vedlegg 1.* *Reguleringsplaner, der naturfare skal avklares før det kan gis tillatelse til tiltak, er listet opp i vedlegg 2.*

1.2 Utbyggingsavtaler

Bestemmelser	*Retningslinjer*
1.2.1 Bruk av utbyggingsavtaler a) Utbyggingsavtaler kan benyttes i hele kommunen. b) Utbyggingsavtaler kan brukes ved gjennomføring av private utbyggingsprosjekter/tiltak med hjemmel i kommuneplanens arealdel/kommunedelplan eller reguleringsplan. c) For boligområder skal utbyggingsavtaler normalt ikke benyttes for mindre enn 6 boenheter. Jf. pbl. § 11-9, pkt. 2 og § 17-2.	***Forhold til tidligere vedtak*** *Bestemmelsene erstatter Hammerfest kommunestyres vedtak i møte 12.10.2006 i sak 50/06.*

1.2.2 Avtalens innhold a) Utbyggingsavtaler kan inneholde vilkår om gjennomføring av tiltak nedfelt i kommunens planverk, herunder Boligsosial handlingsplan. b) Kommunen kan kreve fortrinnsrett til inntil 20 % av boenhetene/ boligene/tomtene til markedspris. c) Teknisk infrastruktur skal bygges ut i henhold til kommunens krav til standard og med nødvendig kapasitet. Jf. pbl. § 11-9, pkt. 2 og § 17-3.	***Hovedprinsipp for kostnadsfordeling*** *Utbygger dekker de feltinterne kostnadene for utbygging av infrastruktur, og i tillegg en forholdsmessig del av øvrig infrastruktur som må opparbeides eller oppgraderes som følge av utbyggingen (vei, gs-vei, parkering, vann- og avløp, energi, grøntstruktur, felles byrom, gang- og turløyper, skiløyper mv.).* *Samme prinsipp gjelder andre tiltak som er nødvendige for gjennomføringen av planvedtak.*
1.2.3 Saksbehandling	***Oppstart og prosess*** *Muligheten for å få inngått utbyggingsavtale bør avklares i forkant av og senest parallelt med reguleringsplanarbeidet. For øvrig jf. saksbehandlingsregler i PBL § 17-4.* ***Tidspunkt for avtaleinngåelse*** *Utbyggingsavtale forutsettes inngått før igangsettingstillatelse gis.* ***Fullmakt for avtaleinngåelse*** *Rådmannen eller den han/hun bemyndiger kan inngå utbyggingsavtaler dersom de ikke medfører vesentlige omprioriteringer eller økonomiske forpliktelser for kommunen.*

1.3 Krav om løsninger for samferdsel og teknisk infrastruktur

Bestemmelser	*Retningslinjer*
1.3.1 Adkomst og avkjørsel a) Adkomst skal skje til tilstøtende veg. b) Nye tiltak skal benytte eksisterende avkjørsler der hvor dette er mulig/hensiktsmessig. Jf. pbl. § 11-9, pkt. 3	***Tillatelse etter vegloven*** *Etablering av avkjørsel forutsetter tillatelse etter vegloven, se pkt.1.14.4.*
1.3.2 Overvann a) Det skal tas hensyn til klimaendringer ved dimensjonering av overvannssystem og planlegging av overvannsløsninger i byggeprosjekter. b) Det skal sikres at: 1) tiltaket ikke blokkerer tilrenningen av overvann fra høyereliggende arealer. 2) tiltaket ikke endrer avrenningen til lavereliggende arealer hvor vannet kan medføre skade eller ulempe. 3) drenering ifm. tiltaket ikke medfører setningsskade på naboeiendom. Jf. pbl. § 11-9, pkt. 3	
1.3.3 Energiløsninger a) Energiøkonomisering og bruk av fornybare energikilder til eget bruk, eksempelvis bioenergi, solcellepanel, vindmølle, mindre vannkraftverk e.l., skal vurderes og vektlegges ved planlegging og iverksetting av nye tiltak. b) Bruk av aggregat skal ikke være sjenerende for omgivelsene mht. støy.	

Jf. pbl. § 11-9, pkt. 3	
1.3.4 Fjernvarmeanlegg – tilknytningsplikt a) 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. b) Tilknytningskravet gjøres også gjeldende ved rehabilitering av eksisterende bygg når rehabiliteringen er så omfattende at bygningsmassen uten vesentlige merkostnader kan tilrettelegges for fjernvarme. Jf. pbl. § 11-9, pkt. 3	

1.4 Byggegrenser

Bestemmelser	*Retningslinjer*
1.4.1 Byggegrense langs sjø a) Andre tiltak etter PBLs §1-6 første ledd enn fasadeendringer kan ikke settes i verk nærmere sjø enn 100 meter med mindre: 1) tiltaket inngår i gjeldende reguleringsplan som fastsetter andre byggegrenser. 2) tiltaket inngår i et LNFR område, der spredt bebyggelse er tillatt, med egne byggegrenser mot sjø, se vedlegg 3. Byggegrensene gjelder ikke godkjente sjørelaterte tiltak som naust, flytebrygger, båtopptrekk mm. 3) offentlig veg går nærmere enn 100 meter fra sjøen. I slike tilfeller gjelder forbudet kun mellom vegen og sjøen. Dette gjelder også der vegen går nærmere sjøen enn byggegrense omtalt i pkt. 2). 4) tiltaket gjelder drift av stedbunden næring (landbruk, reindrift, fiske og fangst), og av hensyn til driften er nødvendig å plassere nærmere sjø enn 100 m. Jf. pbl. §§ 1-8, 11-9, pkt. 5 og 11-11, pkt. 4	*Retningslinjene gjelder samlet for punktene 1.4.1 - 1.4.3.* ***Formål*** *Byggeforbudet settes av hensyn til landskap og biologisk mangfold, samt områdenes verdi som viktige frilufts- og rekreasjonsområder for befolkningen.* *Byggeforbudssonen sikrer ikke mot flom og erosjon. Aktuelle fareforhold må vurderes og håndteres iht. gjeldende regelverk.* ***Vernede vassdrag*** *Vernede vassdrag i Hammerfest kommune er Repparfjordelva, Russelva og Kokelva.* ***Tiltak ifm. friluftsliv*** *Størrelse/omfang og lokalisering av tiltak som skal bidra til å fremme allment friluftsliv skal vurderes i hvert enkelt tilfelle ift. landskap, naturmangfold med mer.* ***Målemetode*** *Avstand fra sjø og vassdrag måles fra strandlinja i horisontalplanet ved alminnelig høyvann.*
1.4.2 Byggegrense langs vernede vassdrag og sidevassdrag a) <u>Vernede vassdrag</u> Andre tiltak etter § 1-6 første ledd enn fasadeendringer kan ikke settes i verk nærmere vernede vassdrag enn 100 meter. b) <u>Sidevassdrag</u> Andre tiltak etter § 1-6 første ledd enn fasadeendringer kan ikke settes i verk nærmere sidevassdrag til vernede vassdrag enn 50 meter.	

c) Unntak Avstandskravene i pkt. a) og b) gjelder ikke: 1) hvis tiltaket inngår i gjeldende reguleringsplan som fastsetter andre byggegrenser. 2) hvis offentlig veg går nærmere vassdraget enn gjeldende avstandskrav. I slike tilfeller gjelder forbudet kun mellom vegen og vassdraget. 3) for tiltak ifm. drift av stedbunden næring og for enkle tiltak som skal fremme allment friluftsliv, når tiltakene er nødvendige å plassere nærmere elven enn angitt byggegrense. Jf. pbl. §§ 11-9, pkt. 5 og 11-11, pkt. 5	
1.4.3 Byggegrense langs øvrige vann og vassdrag a) Andre tiltak etter § 1-6 første ledd enn fasadeendringer kan ikke settes i verk nærmere vann og vassdrag enn 25 meter. b) Unntak Avstandskravene i pkt. a) gjelder ikke: 1) for tiltak ifm. drift av stedbunden næring og for enkle tiltak som skal fremme allment friluftsliv, når tiltakene er nødvendige å plassere nærmere vannet/vassdraget en 25 meter. 2) for tiltak ved små bekker og tjern som har liten verdi som frilufts- og rekreasjonsområder for befolkningen. Jf. pbl. § 11-9, pkt. 5 og 11-11, pkt. 5	
1.4.4 Byggegrense mot veg a) Følgende byggegrenser mot veg gjelder, med mindre annet framkommer av bestemmelser til konkrete arealformål i denne planen eller av gjeldende reguleringsplan: 1) Riksveg/europaveg – 50 m 2) Fylkesveg – 50 m med unntak av strekningene oppgitt i punkt 3). 3) Fylkesveg – 15 m innenfor LS211, LS116, LS117, LS113, LS112, LS111, LS110, LS109, BA105, LS121, LS122, BN103, BN105, BN201, LS127, LS134, LS135, LS136 og LS221, LS233. 4) Kommunal veg – 10 m b) I tillegg til minimumskravet i punkt a), må lokalisering av nybygg tilpasses ev. eksisterende bebyggelse i området. Jf. pbl. § 11-9, pkt. 5	***Målemetode*** *Avstand måles fra vegens senterlinje.*

1.5 Utbyggingsvolum og utforming

Bestemmelser	***Retningslinjer***

1.5.1 Fellesbestemmelser a) Rammer angitt i bestemmelsenes punkt 1.5 gjelder, med mindre annet er fastsatt i gjeldende reguleringsplan.	***Utnyttingsgrad*** *Angitt utnyttingsgrad forutsetter at krav til parkering og uteareal iht. denne planen er ivaretatt.* ***Angivelse av høyde*** *Høyde angis i antall meter fra gjennomsnittlig opprinnelig terreng.* ***Kjeller/underetasje*** *Mulighet for kjeller/underetasje må vurderes ut fra terrengforholdene.* ***Forhold til omgivelsene*** *Bestemmelsene mht. høyde og utforming er generelle, og må vurderes nærmere ved behandling av enkeltsaker. Høyde, takform/takvinkel og materialbruk må ses i sammenheng med ev. omkringliggende bebyggelse og terreng.*
1.5.2 Boligbebyggelse a) Utnyttingsgrad: 1) Eneboligtomt – maks. 35%-BYA 2) Rekkehus-/tomannsboligtomt – maks. 40%-BYA b) Det tillates inntil 2 etasjer med maksimal møne- og gesimshøyde iht. gjeldende krav i Pbl. c) Tillatt takform - saltak, valmet tak eller pulttak (enkelt eller sammensatt) med takvinkel mellom 15 og 40 grader. d) Øvrig bebyggelse på tomten skal underordne seg hovedbygget både i høyde og volum, samt tilpasses hovedbygget mht. takform. Jf. pbl. § 11-10, pkt. 2	***Utnyttingsgrad*** *Angitt utnyttingsgrad inkluderer all bebyggelse på tomten og gjelder for eiendommer inntil 2 dekar. For større eiendommer skal omfanget/plasseringen vurderes særskilt og tilpasses ev. omkringliggende bebyggelse.*
1.5.3 Fritidsbebyggelse a) Utnyttingsgrad – maks. 200 m^2-BYA per tomt/punktfeste. b) Det tillates etablering av avløpsanlegg i tilknytning til fritidsbebyggelse. c) Det tillates kun 1 hovedbygg innenfor angitt utnyttingsgrad i pkt. a). d) På hovedbygget tillates 1 hovedetasje og eventuell kjeller/underetasje og/eller loft med maksimal mønehøyde inntil 6 meter. e) Det tillates saltak, valmet tak eller pulttak (enkelt eller sammensatt) med takvinkel mellom 15 og 30 grader. f) Øvrig bebyggelse innenfor angitt utnyttingsgrad i pkt. a) skal underordne seg hovedbygget både i høyde og volum, samt tilpasses hovedbygget mht. takform. Jf. pbl. § 11-10, pkt. 2	***Definisjon på fritidsbebyggelse*** *Med fritidsbebyggelse menes ordinære, privateide fritidsboliger med tilhørende bygg som eksempelvis uthus, anneks og garasje.* ***Definisjon på anneks*** *Med anneks menes bygning som tilhører hovedbygget både i funksjon og avstand. Anneks skal ikke fungere som selvstendig hytteenhet, men legge til rette for ekstra sengeplasser, lager, badstu o.l.* ***Utnyttingsgrad*** *Utnyttingsgraden inkluderer all bebyggelse innenfor angitt utnyttingsgrad i pkt. a), unntatt naust.*
1.5.4 Naust til fritidsbruk a) Utnyttingsgrad - maks. 35 m^2-BYA. b) Høyde - 1 etasje med gesimshøyde inntil 3 m og mønehøyde inntil 4 m. c) Naust skal oppføres med saltak med takvinkel mellom 15 og 25 grader røstet mot sjøen/vannet.	

d) Naust innenfor samme eiendom/område skal samlokaliseres. e) Naust skal kun brukes til lagring av båt og utstyr, og ikke til beboelse. Jf. pbl. § 11-10, pkt. 2	
1.5.5 Annen bebyggelse og anlegg a) Utnyttelsesgrad – maks. 500 m^2-BYA. b) For landbruksbygg tillates maks. 1000 m^2-BYA. c) Høyde og takform må vurderes ut fra tiltakets funksjon og omkringliggende bebyggelse. Jf. pbl. § 11-10, pkt. 2	***Omfang*** *Bestemmelsene gjelder næringsbebyggelse, fritids- og turistbebyggelse, tjenesteyting med mer.*

1.6 Parkering

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

1.6.1 Antall parkeringsplasser

a) I tabellen under angis minimumskrav 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.
b) Kravet gjelder alle søknadspliktige tiltak etter PBLs kapittel 20.

Virksomhet	Enhet	Bil	Sykkel
Bolig <50m²BRA	Boenheter	1	1
Bolig >50m²BRA	Boenheter	2	2
Barnehage	Plasser Årsverk	0,1 0,8	- 0,3
Skole/ utdanningsinstitusjon	Årsverk Elever>18år Elever<18år	0,8 0,15	0,2 0,2 0,8
Institusjon (boliger med bemanning)	Boenheter Årsverk	1HC 0,8	- 0,2
Helsetjenester	100m² BRA	1,4	1
Sykehjem	Senger Årsverk	0,5 0,8	 0,2
Forretning	100m² BRA	2	0,6
Hotell	Rom Årsverk	0,2 0,2	- 0,2
Restaurant	Sitteplasser Årsverk	0,25 0,25	0,2 0,2
Kino, teater o.l.	Sitteplasser Årsverk	0,3 0,25	0,2 0,2
Kirke, forsaml.lokale	Sitteplasser	0,2	0,2
Kontor	100m² BRA	2	0,7
Produksjon, lager, verksted, service o.l.	100m² BRA	1	0,2
Idrettsanlegg	Tilskuere Årsverk	0,3 0,25	0,2 0,2
Småbåthavn	Båtplasser	0,25	0,1

Jf. pbl. § 11-9, pkt. 5

</td><td>

Forhold til annet planverk
Denne bestemmelsen erstatter tidligere parkeringsvedtekter for Hammerfest kommune. Kravene i denne bestemmelsen gjelder så fremst ikke annet fremkommer av gjeldende reguleringsplan eller kommunedelplan.
Beregning av parkeringskrav
Parkeringskrav beregnes iht. tiltakets formål som angitt i tabellen. Parkeringskravet beregnes ut fra det totale arealet basert på tiltakets formål.
Barnehager – annen parkering
Det bør tilrettelegges for parkering av sykler/sykkelvogner, barnevogner med mer ifb. levering/henting. Dette for å stimulere til mindre bilbruk.

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

1.6.2 HC-parkering

a) Andelen HC-plasser skal utgjøre minimum 5% av antall p-plasser som kreves.
b) For virksomheter som kan påregne besøkende/brukere med nedsatt funksjonsevne (institusjoner, sykehus med mer) skal andel HC plasser være høyere.
Jf. pbl. § 11-9, pkt. 5

</td><td>

HC-parkering
a) Antall HC-plasser for virksomheter som kan påregne besøkende/brukere med nedsatt funksjonsevne vurderes og begrunnes av tiltakshaver.
b) HC-plasser bør lokaliseres nært målpunkt/hovedinngang og ha bredde 4,5 m og lengde 6m.

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

1.6.3 Ladefasilitet

a) Parkeringsanlegg for bil skal ha tilgang til ladefasilitet.
Jf. pbl. § 11-9, pkt. 5

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

1.6.4 Sykkelparkering

a) Parkering for sykkel skal ligge ved inngangspartier, parkeringsanlegg eller uteoppholdsareal.
b) Oppstillingsplassen skal ha tydelig skilting/merking, og være tilfreds-stillende belyst, vedlikeholdt og brøytet.

</td><td>

Sykkelparkering
Kravene i bestemmelsen 1.6.4 gjelder ikke for eneboliger, tomannsboliger og rekkehus.

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

c) Det skal være mulighet for å låse sykkelen til fast innretning. d) Minst 50% av plassene skal ha overbygg, hvis kravet gir en utbygging av minst 20 p-plasser. Jf. pbl. § 11-9, pkt. 5	
1.6.5 Beregning av parkeringskrav for eksisterende bygg a) Ved bruksendring/ombygging skal gjeldende parkeringskrav til omsøkt arealformål og omfang legges til grunn for beregning av parkeringskravet. Dette gjelder både bilparkering og sykkelparkering. Jf. pbl. § 11-9, pkt. 5	***Beregning av parkeringskravet for eksisterende bygg*** a) *Det tas ikke hensyn til hvilke parkeringskrav som gjelder/gjaldt tidligere for eksisterende bygningsmasse.* *b) Eventuelle eksisterende parkeringsplasser som fortsatt skal brukes til parkering trekkes fra.*

1.7 Uteoppholdsareal

Bestemmelser	***Retningslinjer***
1.7.1 Generelt a) Denne bestemmelsen gjelder så fremst ikke annet fremkommer av gjeldende reguleringsplan eller kommunedelplan.	***Forhold til annet planverk*** *Denne bestemmelsen erstatter tidligere Uteromsvedtekt for Hammerfest kommune.*
1.7.2 Definisjoner	***Definisjoner*** *Som uteoppholdsarealer regnes arealer som brukes/er egnet til lek og uteopphold. Det skilles mellom flere typer uteoppholdsarealer:* *<u>Private:</u>* *Uteoppholdsareal som er reservert for den enkelte boenhet, eksempelvis privat balkong, terrasser, hager eller andre arealer som tilhører den enkelte boenhet.* *<u>Felles:</u>* *Uteoppholdsareal som er felles for flere boenheter i konsentrerte boligprosjekt, eksempelvis felles balkong, takterrasse, gårdsrom ol.* *<u>Offentlige:</u>* *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.*
1.7.3 Krav til kvalitet og utforming 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) **Adkomst.** Uteoppholdsarealer skal så langt det er mulig ha trinnfri og trafikksikker adkomst. c) **Sikkerhet.** Uteoppholdsarealer skal være sikret mot forurensning, støy, trafikk og annen helsefare, herunder blant annet skred, erosjon, åpent vann, høyspenningsanlegg mm. d) **Størrelse og sammenheng.** Uteoppholdsarealer skal være mest mulig sammenhengende. Områdene skal ha god/trygg forbindelse til overordnet grønnstruktur.Trafikkarealer og overbygde arealer regnes ikke med. e) **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 e.l. f) **Lokalklima.** Uteoppholdsarealer skal legges på den delen av tomten/planområdet som har godt lokalklima mht. sol- og lysforhold, vind og snødrift mm. Sol på ettermiddags- og kveldstid er spesielt viktig å sikre. g) **Opparbeidelse og vedlikehold.** Uteoppholdsarealer skal gi rom for lek og uteopphold til forskjellige årstider, og ha tilfredsstillende møblering, belysning og vedlikehold, herunder brøyting. h) **Universell utforming.** Uteoppholdsarealer skal i størst mulig grad ha universell utforming - minimum krav i TEK. i) **Dokumentasjonskrav** Tilfredsstillende tilgang til og opparbeidelse av privat, felles og offentlig uteoppholdsareal skal dokumenteres i byggesaker gjennom arealberegninger og situasjonsplan, snitt, profiler m.m. i egnet målestokk. Jf. pbl. § 11-9, pkt. 5	
1.7.4 Tilgang til offentlige uteoppholdsarealer a) Alle boliger skal ha tilgang til større, offentlige uteoppholdsarealer i tillegg til private og felles uteoppholdsarealer. Jf. pbl. § 11-9, pkt. 5	***Saksbehandling*** *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.*
1.7.5 Arealkrav til 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 per boenhet totalt settes av 50 m^2 til felles uteopphold. I tillegg til generelle kvalitetskrav i 1.7.3, skal felles uteoppholdsareal oppfylle følgende kvalitetskrav: 1) ligge innen 50 m fra inngangspartiet. 2) 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. 3) Inntil 30% kan tillates lagt på takterrasse eller lokk som ikke tilfredsstiller kravene i pkt. 2. Det forutsettes i tilfelle god lokalklimatisk tilpasning, enten ved hjelp av levegger eller andre byggetekniske løsninger. 4) For uteareal som plasseres på lokk eller takterrasse skal en rimelig andel dimensjoneres for jordoverdekning mht. beplantning. Hva som er en rimelig andel avklares i hver enkelt sak. Jf. pbl. § 11-9, pkt. 5	
1.7.6 Arealkrav til småhusområder a) 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. Jf. pbl. § 11-9, pkt. 5	***Definisjon*** *Med småhusområder menes her tradisjonelle boligområder med eneboliger og tomannsboliger. Rekkehus og kjedehus med selveide tomter inngår også her.*
1.7.7 Krav til framtidige boligområder I framtidige boligområder gjelder følgende krav til etablering av offentlige uteoppholdsarealer/ lekeplasser: a) **Nærlekeplass (1-7 år)** 1) Avstand: alle boenheter skal ha en nærlekeplass innen 150-200 m gangavstand fra boligen. 2) Størrelse: nærlekeplassen skal minimum være på 1500 m^2 pr 150 boenheter. Plassen kan vurderes oppdelt i 3x500 m^2. 3) 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. b) **Kvartalslekeplass (6-16 år)** 1) 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. 2) Størrelse: kvartalslekeplassen skal være på minimum 5000 m^2 pr 400 boenheter. Arealet kan tillates oppdelt i 2 x 2500m^2.	

3) Utstyr: kvartalslekeplassen skal tilrettelegges for varierte aktiviteter for ulike aldersgrupper, eksempelvis ball lek, aking, sykling o.l. Den skal være tilrettelagt 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. Jf. pbl. § 11-9, pkt. 5	

1.8 Risiko og sårbarhet

1.8.1 Stormflo og havnivåstigning a) Minstehøyde på gulv for bygg i tiltaksklasse 2 og 3 skal ligge på kote +3,5 (NN 2000). Ved lavere kotehøyde skal det gjennomføres nødvendige sikringstiltak mot vanninntrenging. b) Nye utfyllingsområder i sjø der det ikke er behov for kai skal ha minimumshøyde på toppdekket på kote +3,3 (NN 2000). Jf. pbl. § 11-9, pkt. 5	
1.8.2 Skredfare a) Bebyggelsen skal lokaliseres utenfor fare for snøskred, sørpeskred og steinsprang. b) Nødvendig sikring mot skred og steinsprang skal være etablert før igangsettingstillatelse kan gis. Jf. pbl. § 11-9, pkt. 4 og 5	***Saksbehandling*** *Der skredfare er kartlagt i nødvendig grad skal informasjonen i kommunens digitale kartbase brukes i byggesaksbehandling.* *Der skredfaren ikke er kartlagt, skal NVEs aktsomhetskart benyttes i byggesaksbehandling. Aktsomhetskartet er grovmasket og kan være konservativt. Hvis tiltakshaver ønsker å avvike fra aktsomhetskartet, må det foretas en konkret kartlegging/vurdering av fagkyndige.*
1.8.3 Flomfare a) Bebyggelsen skal lokaliseres utenfor fare for flom, isgang og erosjon ifm. bekker og elver. Jf. pbl. § 11-9, pkt. 5	***Saksbehandling*** *Der flomfare er kartlagt i nødvendig grad skal informasjonen i kommunens digitale kartbase brukes i byggesaksbehandling. Det gjelder per tiden Kvalsundelva og Repparfjordelva.* *Der flomfaren ikke er kartlagt, skal NVEs aktsomhetskart brukes i byggesaksbehandling. Aktsomhetskartet er grovmasket og kan være konservativt. Hvis tiltakshaver ønsker å avvike fra aktsomhetskartet, må det foretas en konkret kartlegging/vurdering av fagkyndige.*
1.8.4 Usikre grunnforhold/områdeskred a) Denne bestemmelsen gjelder tiltak både på land og i sjø (utfylling/peling i sjø med mer). b) Grunnforholdene skal vurderes mht. fare for utglidninger/områdeskred ifm. byggesøknad når utbygging planlegges innenfor marin grense.	***Marin grense*** *Marin grense kan ses på NGUs kart «Løsmasser og marin grense».* ***Veileder***

c) Ved usikkerhet skal grunnforhold dokumenteres med stabilitetsberegninger. Jf. pbl. § 11-9, pkt. 5	*NVEs veileder «Sikkerhet mot kvikkleireskred» benyttes ved vurderingene.*
1.8.5 Forurensning i grunn a) Før tillatelse til tiltak kan gis, skal det foreligge dokumentasjon på sikkerhet mot forurensning i grunn. Jf. pbl. § 11-9, pkt. 4	***Forurensningsmyndighet*** *Kommunen er normalt forurensningsmyndighet i slike saker. Informasjon om graving i forurenset grunn og prosedyrer knyttet til dette finnes på kommunens hjemmeside og i databasen Grunnforurensning.* ***Miljøundersøkelser*** *Ved mistanke om forurensning i grunnen, må det gjennomføres nødvendige miljøundersøkelser for å kartlegge omfanget og betydningen av eventuell forurensning. Vurdering av tilstandsklasse i grunn opp mot planlagt arealbruk skal gjøres iht. veileder TA-2553/2009.* ***Tiltaksplan*** *Dersom det påvises forurensning i grunnen, må det lages en tiltaksplan. I tiltaksplanen må det fremgå tydelig hvordan forurensningen skal tas hånd om. Tiltaksplanen må godkjennes av kommunen før gravingen kan starte.*
1.8.6 Forurensning i bunnsedimenter a) Før tillatelse til tiltak kan gis, skal det foreligge dokumentasjon på sikkerhet mot forurensning i bunnsedimenter. Jf. pbl. § 11-9, pkt. 4	***Forurensning i bunnsedimenter*** *Statsforvalteren er forurensningsmyndighet i slike saker.* *For tiltak som kan berøre bunnsediment i sjø og vassdrag (mudring, utfylling, peling ol.) skal det foreligge tillatelse fra Statsforvalteren etter forurensningsloven.* *Ved søknad om tiltak i sjø og vassdrag som kan medføre oppvirvling av bunnsedimenter, skal det vurderes om det er eller kan være forurensning i bunnsedimentene. Ved mistanke om forurensning, må det gjennomføres nødvendige miljøundersøkelser for å kartlegge omfanget og betydningen av eventuell forurensning.*
1.8.7 Strålefare a) Det skal sikres tilstrekkelig avstand til høg-spentlinjer og andre kilder/tiltak som kan omgi seg med elektromagnetisk stråling (eksempelvis trafoer). Jf. pbl. § 11-9, pkt. 5	***Avstandskrav*** *Anbefalte grenseverdier gitt av Statens strålevern legges til grunn, jf. Statens stråleverns publikasjon «Bebyggelse nært høyspentanlegg».*
1.8.8 Støy a) I byggesaker skal det dokumenteres at krav til innendørs og utendørs støy blir ivaretatt, både for tiltaket selv, og for ev. influensområde (nabobebyggelse). Støynivået skal ikke overstige anbefalte støygrenser	***Virkeområde*** *Retningslinje for støy i arealplanlegging, skal legges til grunn i alle nye planer og tiltak, inkludert samferdselsanlegg. Støykravene skal også ivaretas ved gjennomføring av tiltak i*

angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer T-1442/2016. Dette gjelder både permanente tiltak og støy fra bygg- og anleggsvirksomhet. b) Egen støyfaglig utredning kreves der støyømfintlig bebyggelse ønskes etablert i rød eller gul støysone. c) Ved etablering av støyskjerming skal det tas hensyn til estetikk og klima. Jf. pbl. § 11-9, pkt. 6	*medhold av eldre reguleringsplaner, hvor støy kan være mangelfullt ivaretatt.* ***Støysoner*** *Støyutsatte områder deles inn i to soner, avhengig av støynivå, jf. Miljøverndepartementets publikasjon T-1442/2016 "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.* ***Støyfølsom bebyggelse*** *Følgende formål inngår i støyfølsom bebyggelse: boliger, sykehus, pleieinstitusjoner, fritidsboliger, skoler og barnehager.* ***Støysoner rundt lufthavn*** *For støysoner rundt lufthavnene gjelder egne hensynssoner med tilhørende bestemmelser 6.1.3 og 6.1.4.*
1.8.9 Restriksjoner ifm. Hammerfest lufthavn og Grøtnes lufthavn a) Større bygg, massedeponier, snødeponier eller andre anlegg, skal ha en høyde over eksisterende terreng som er mindre enn 1/35 av avstanden til rullebanens senterlinje/baneende. Jf. pbl. § 11-9, pkt. 5	***Turbulens*** *Dersom kravene i 1.8.9 a) ikke kan oppfylles, må tiltakshaver (utbygger) gjennomføre og bekoste utredning av turbulensforhold og tilhørende risikoanalyse med vindstrømningsanalyse som grunnlag for en eventuell dispensasjonssøknad til Luftfartstilsynet. Utredning/risikoanalyse skal oversendes Avinor for vurdering og godkjenning.* ***Farlig eller villedende belysning*** *Avinor skal høres i forbindelse med søknad om tiltak som endrer lyssettingen rundt lufthavnen og som kan ha innvirkning på sikkerheten for lufttrafikken.* ***Andre restriksjoner*** *Byggerestriksjoner rundt lufthavnene er angitt med egen hensynssone, se pkt. 6.1.2. Støysonene ifm. lufthavnene er angitt med egne hensynssoner, se pkt.6.1.3 og 6.1.4.*
1.8.10 Klimatilpasning a) Nye tiltak skal ivareta lokalklimatiske hensyn. b) Utforming, plassering og organisering av bebyggelse og anlegg skal bidra til å optimalisere lokalklima og hindre skader/ulemper ved ekstremvær.	

c) Tilstrekkelig areal til snødeponi skal sikres for alle nye tiltak på egen tomt. Jf. pbl. § 11-9, pkt. 5	
1.8.11 Luftkvalitet a) Der det er fare for luftforurensning, skal anbefalte grenseverdier for luftforurensning (rød og gul sone) i retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging T-1520 legges til grunn. Jf. pbl. § 11-9, pkt. 6	

1.9 Miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur

Bestemmelser	*Retningslinjer*
1.9.1 Energiklasse a) Alle nye kommunale bygg skal minst ha energiklasse B. b) Kravet i pkt. a) gjelder også ved omfattende rehabilitering og endring av kommunale bygg. Jf. pbl. § 11-9, pkt. 6	
1.9.2 Belysning a) Utvendig belysning skal bidra til trivsel og sikkerhet i bebygde områder. b) Belysningen skal utformes slik at man unngår blending og lysforurensning. c) Det skal brukes LED i alle utendørs armaturer. Jf. pbl. § 11-9, pkt. 6	***Relevante dokumenter*** *Dokumenter som forutsettes lagt til grunn for planlegging og vurdering av belysning er bl.a.:* • *Lysplan for Hammerfest* • *Veileder for belysning og lysskilt i Hammerfest kommune*
1.9.3 Byggeskikk a) Tiltak skal utformes slik at de bidrar positivt til sitt nærmiljø når det gjelder byggeskikk og estetikk. b) Utforming skal skje i samsvar med tiltakets funksjon og i harmoni med bygde og naturgitte omgivelser, både med tanke på lokalisering på tomta, volum, utforming, materialbruk og farge. Jf. pbl. § 11-9, pkt. 6	***Lovhjemmel*** *Estetisk utforming vurderes med bakgrunn i PBLs §29-1 og §29-2, samt §28-5.* ***Relevante dokumenter*** *Dokumenter som forutsettes lagt til grunn for vurdering av byggeskikk og estetikk er bl.a.:* • *Rv 94 omkjøringsveg Hammerfest – Formingsveileder*
1.9.4 Landskapstilpasning a) Tiltak skal underordne seg landskapet på en slik måte at de ikke bryter markante horisontlinjer (åsprofiler, bakkekanter med mer) eller kommer i konflikt/konkurranse med andre markerte landskapstrekk. b) Bebyggelsens lengderetning skal legges slik at tiltaket innordner seg terrenget på best mulig måte, fortrinnsvis parallelt med kotene. c) Skjæringer/fyllinger skal unngås. Jf. pbl. § 11-9, pkt. 6	
1.9.5 Utforming/sikring ved skjæringer a) Høye skjæringer skal revegeteres for å redusere høyde- og fjernvirkning. b) Terrassering og støttemur skal vurderes når skjæringene er godt synlig.	

c) Bergmasser og blokker skal sikres i skjæringer. Jf. pbl. § 11-9, pkt. 6	
1.9.6 Naturmangfold a) Viktige leveområder og trekk for planter og dyr skal sikres i størst mulig grad. b) Terrenginngrep og fjerning av vegetasjon skal begrenses til det som er nødvendig for tiltaket. Jf. pbl. § 11-9, pkt. 6	
1.9.7 Friluftsliv a) Tilgang til friluftsområder og grønnstruktur skal sikres. Jf. pbl. § 11-9, pkt. 6	
1.9.8 Myr og våtmark a) Myrer, våtmarker, bekkefar og skog skal i størst mulig grad ivaretas og sikres mot inngrep. Jf. pbl. § 11-9, pkt. 6	
1.9.9 Miljø og bærekraft a) Bærekraft og miljøhensyn må vektlegges ved etablering og drift av næringsrelaterte tiltak. Jf. pbl. § 11-9, pkt. 6	***Formål*** *Kommunen ønsker en mer bærekraftig og miljøvennlig nærings- og arealutvikling i tida fremover. Bruk av beste tilgjengelige teknologier er et viktig element i dette. Økologisk drift ønskes velkommen.*

1.10 Bevaring av bygninger og annet kulturmiljø

Bestemmelser	*Retningslinjer*
1.10.1 Gjenreisningsbebyggelse	***Gjenreisningsbebyggelse*** *Byggearbeider i områder med overvekt av gjenreisningsbebyggelse (perioden 1945 – 1960) bør utføres i tråd med gjenreisings-arkitekturens stiluttrykk, herunder proporsjoner/høyder, materialbruk, farger, vindustyper, dører, takform og enkel detaljering.* *Husbankens veileder "Gjenreist og særpreget" bør legges til grunn ved planlegging og gjennomføring av tiltak i slike områder.*

1.11 Krav ved regulering

Bestemmelser	*Retningslinjer*
1.11.1 Generelt	***Generelt*** *Kommunens gjeldende maler og rutiner skal følges ved oppstartsmøte og utarbeidelse av reguleringsplan.* *Føringer for regulering av enkeltområder er angitt i bestemmelsene for de aktuelle områdene.*
1.11.2 Planavgrensning	***Planavgrensning*** *Avgrensningene til de ulike utbyggingsområder og formål i denne planen kan justeres ifm. oppstart av reguleringsarbeid, der dette er hensiktsmessig (eksempelvis på bakgrunn av terreng). Justering av planavgrensningen er ikke å anse som kurant/mindre dersom den kommer i konflikt med viktige interesser til berørte parter.*
1.11.3 Regulering av boligområder a) Nye boligområder skal lokaliseres i tilknytning til kollektivtilbud eller i gangavstand fra nødvendig sosial infrastruktur og tjenestetilbud. b) Ved regulering av boligområder skal det vurderes å sette av areal til sosial infrastruktur som barnehage, skole, omsorgsboliger eller annen offentlig tjenesteyting. c) Det skal tilrettelegges for trafikksikker adkomst til skole eller bussholdeplass i reguleringsplanen. d) Det skal stilles rekkefølgekrav om at leke- og uteoppholdsarealer skal ferdigstilles før første bolig tas i bruk. Jf. pbl. § 11-9, pkt. 8	***Uteareal*** *Se pkt.1.7.7 for krav til uteareal i nye boligområder.*
1.11.4 Natur og miljø a) Nærnatur skal tillegges stor verdi i planarbeidet. Jf. pbl. § 11-9, pkt. 8	***Nærnatur*** *Nærnatur er de naturområdene som er så nær der vi bor eller arbeider at det ikke er nødvendig med bil eller annen transport for å komme til dem. Slike områder bør bevares og/eller legges til rette for i planarbeidet.*
1.11.5 Restriksjoner ifm. lufthavn a) Gjeldende restriksjoner ifm. lufthavn skal innarbeides i alle nye reguleringsplaner enten i form av egen hensynssone eller gjennom høydebegrensninger på bygningsmassen. Jf. pbl. § 11-9, pkt. 8	
1.11.6 Risiko og sårbarhet a) Følgende forhold skal avklares på siste plannivå: 1) Naturfare 2) Overvann 3) Støy	

1.11.7 Universell utforming a) Det skal redegjøres for hvordan universell utforming er ivaretatt i plan- og tilliggende områder.	

1.12 Tiltak med direkte hjemmel i arealdelen

Bestemmelser	*Retningslinjer*
1.12.1 Generelt	***Definisjon og omfang*** *Disse retningslinjene gjelder for alle tiltak både på land og i sjø som er i tråd med denne planen og der det ikke foreligger plankrav.* *Retningslinjene gjelder både nye tiltak og utvidelse av eksisterende tiltak.*
1.12.2 Risiko og sårbarhet a) Krav i bestemmelsen 1.8 skal være ivaretatt før tillatelse til tiltak med hjemmel i denne planen gis. Jf. pbl. § 11-9, pkt. 4	***Fremtidige områder*** *For områder som er betegnet som fremtidig på plankartet, se ROS-analyse i vedlegg 9 til planbeskrivelsen.*
1.12.3 Tiltak på land	***Saksbehandling*** *Søknader om tiltak på land (bygg, veganlegg, parkeringsarealer med mer) skal sendes til følgende myndigheter for uttalelse, med mindre annet er spesifisert i bestemmelser for enkeltområder:* • *Fylkeskommunen, kulturvernavdelingen* • *Sametinget* • *Landbruksmyndighet (gjelder tiltak innenfor alle typer LNFR områder)* • *Statens vegvesen (hvis tiltaket berøre riksveg) Fylkeskommunen, samferdselsavdelingen (hvis tiltaket berører fylkesveg)* • *NVE (ved naturfare)*
1.12.4 Tiltak i sjø og vassdrag	***Saksbehandling*** *Søknad om tiltak i strandsonen nedenfor flomålet og i sjø (kai/flytebrygge, mudring/fylling i sjø med mer) skal sendes til følgende myndigheter for uttalelse, med mindre annet er spesifisert i bestemmelser for enkeltområder:* • *Kystverket* • *Hammerfest havn* • *Norges arktiske universitetsmuseum* • *Statsforvalteren (gjelder alle saker som innebærer mudring, dumping og utfylling i sjø og vassdrag)* • *Fiskeridirektoratet* • *NVE (ved naturfare eller tiltak i vassdrag)*

1.13 Relevant lovverk

Bestemmelser	*Retningslinjer*
1.13.1 Jordloven	***Bruk av dyrket og dyrkbar jord*** *Jordlovens §§ 9 (bruk av dyrka og dyrkbar jord) og 12 (deling av landbrukseiendom) gjelder unntatt områder som inngår i gjeldende reguleringsplan eller er avsatt til utbyggingsområde i kommuneplanens arealdel.*
1.13.2 Kulturminneloven	***Undersøkelsesplikt*** *Dersom arealet ikke tidligere er undersøkt og avklart ift. kulturminner, skal det foreligge samtykke fra kulturminnemyndighetene før tiltak kan settes i verk, jf. kulturminnelovens §§ 3, 8 og 9. Aktuelle myndigheter er:* • *Fylkeskommunen (ikke samiske kulturminner)* • *Sametinget (samiske kulturminner)* • *Norges arktiske universitetsmuseum (kulturminner under vann)* *Skulle det under anleggsarbeid komme frem spor som indikerer eldre tids aktivitet i området, må arbeidet stanses omgående og melding sendes aktuelle myndigheter. Denne meldeplikten må formidles videre til de som skal utføre arbeidet (jf. kulturminneloven § 8).*
1.13.3 Havne- og farvannsloven	***Tiltak langs land og i sjø*** *Før tiltak tiltak/byggearbeider langs land og ute i sjøen settes i verk, må de i tillegg til disse bestemmelser også behandles etter gjeldende havne- og farvannslov.* *Planlagte tiltak som krever tillatelse etter havne- og farvannsloven, må få tillatelse fra kommunen (Hammerfest havn). Unntaket er tiltak som påvirker farledsarealet gitt av farledsforskriften og tiltak iht. havne- og farvannslovens §14 3.ledd, som krever tillatelse fra Kystverket.* *Planlegges det tiltak som påvirker eventuelle ledninger eller kabler i sjøen, må dette avklares med eierne av disse. Dette av privatrettslige hensyn.*
1.13.4 Vegloven	***Avkjørsler*** *Med mindre avkjørsel er avklart gjennom denne planen eller gjeldende reguleringsplan, kan avkjørsel ikke etableres eller brukes uten tillatelse fra:* • *Statens vegvesen (gjelder riksveg)* • *Fylkeskommunen (gjelder fylkesveg)* • *Kommunen (gjelder kommunal veg)*
1.13.5 Annet lovverk	***Annet lovverk*** *Disse bestemmelsene er ikke uttømmende. Tiltakene skal ellers avklares ift. akvakulturloven, forurensningsloven, energiloven osv., der dette er relevant.*

2 Bestemmelser for bebyggelse og anlegg

2.1 Bebyggelse og anlegg (BA)

Bestemmelser	*Retningslinjer*
2.1.1 BA101-107 a) Innenfor områdene tillates boligbebyggelse (med unntak av BA102), tjenesteyting, forretning, næringsbebyggelse og annen bebyggelse og anlegg som naturlig inngår i et tettsted. b) Fritidsbebyggelse tillates innenfor BA104 og BA105 i tillegg til formålene nevnt i bokstav a). c) Plankravet i punkt 1.1.1 gjelder ikke for mindre bygge- og anleggstiltak som: 1) er i tråd med formålet i denne planen og ikke innebærer vesentlige ulemper for omgivelsene i form av støy, lukt, forurensning, stor trafikk osv. 2) ligger i bebygd område 3) ligger i tilknytning til eksisterende infrastruktur 4) til sammen ikke overstiger 400 m^2-BYA eller tre nye boenheter (gjelder boligbebyggelse) 5) til sammen ikke overstiger 200 m^2-BYA (gjelder fritidsbebyggelse) 6) til sammen ikke overstiger 500 m^2-BYA (gjelder øvrig bebyggelse og anlegg) d) Avstandskravet i pkt.1.4.1 gjelder ikke for tiltak som omfattes av bokstav c). Jf. pbl. § 11-9, pkt. 5 og § 11-10, pkt. 1	***Definisjon*** *BA områdene omfatter bebyggelse innenfor kommunens tettsteder.* ***Lokalisering*** *Nåværende områder for bebyggelse og anlegg (tettsted) ift. tidligere arealdel:* • *BA101-103 - Forsøl* • *BA104 – Kårhamn* • *BA105 – Hønseby* • *BA106 – Kvalsund* • *BA107 – Skaidi* *Fremtidige områder for bebyggelse og anlegg (tettsted) ift. tidligere arealdel:* • *BA201 – Skaidisletta* ***Unntak fra plankravet jf. punkt c)*** *Unntaket fra plankravet er ment for fortetting av eksisterende bebyggelse og utnyttelse av eksisterende infrastruktur (veg, VA, strømforsyning).* *Angitte rammer mht. utbyggingsvolum gjelder per område og totalt for planperioden. Utbygging kan skje trinnvis inntil totalrammen er brukt opp.* *For utbyggingsvolum og utforming gjelder bestemmelsene i pkt.1.5.* ***Byggegrense fra veg*** *Byggegrense fra Fylkesveg innenfor BA105 er 15 m jf. bestemmelse 1.4.4 a)3).*
2.1.2 BA201 a) Innenfor området tillates fritids- og turistformål, idrett, forretning og fritidsbebyggelse. b) Plankravet i punkt 1.1.1 gjelder ikke for: 1) utvidelse av bygningsmasse i tilknytning til eksisterende fritidsbebyggelse innenfor rammene i bestemmelsen 1.5.3. 2) Tiltak på eiendommen 26/1/130 som til sammen ikke overskrider 200 m^2-BYA. Jf. pbl. § 11-9, pkt. 5 og § 11-10, pkt. 1	***Føringer for regulering*** • *Reguleringsplanen kan gjerne grense til Skaidielva og inkludere LNFR beltet langs elva for å sikre helhetlig arealbruk.* • *Forholdene knyttet til naturmangfold og friluftsliv i tilknytning til Skaidielva må avklares nærmere i reguleringsplanen.* • *Ifm. regulering skal det vurderes tilrettelegging for aktive hundekjørere og/eller reiseliv innenfor samme segment.* • *Ifm. regulering skal det vurderes å tilrettelegge for gang- og sykkelveg fra krysset E6/rv. 94 til BA201*
2.1.3 BA107	***Føringer for regulering*** *Ifm. regulering bør det vurderes tilrettelegging for aktive hundekjørere og/eller reiseliv innenfor samme segment.*

2.2 Boligbebyggelse (B)

Bestemmelser	*Retningslinjer*
2.2.1 Generelt a) Områdene avsettes til boligformål med tilhørende parkering og uteareal. b) Garasje/uthus er tillatt. Jf. pbl. § 11-9, pkt. 5	***Beskrivelse*** *Området B101 er nåværende boligområde ved Strømsneskrysset på Kvaløya* *Områdene B204-207 er fremtidige boligtomter i Kokelvdalen.* ***Merknad*** *Områdene B201-203 (fremtidige boligtomter i Kvalsunddalen) utgår som følge av innsigelser.* ***Plankrav*** *Områdene tillates brukt som beskrevet i punkt 2.2.1 og 2.2.2 uten utarbeidelse av reguleringsplan.* ***Utbyggingsvolum og utforming*** *For utbyggingsvolum og utforming gjelder bestemmelsen 1.5.2.*
2.2.2 B204-207 a) Områdene B204-B207 tillates brukt til bolig med tilhørende hundegård. Jf. pbl. § 11-9, pkt. 5	***Beskrivelse*** *B204-207er tiltenkt/spesielt tilrettelagt for aktive hundekjørere.* *Det anbefales at boligen lokaliseres ved veien, mens hundegård anlegges på baksiden av boligen.*

2.3 Fritidsbebyggelse (BFR)

Bestemmelser	*Retningslinjer*
2.3.1 Lokalisering	***Lokalisering*** *Nåværende områder for fritidsbebyggelse ift. tidligere arealdel:* • *BFR101 – Finnelvdalen* • *BFR102 – Nordmannsneset* • *BFR103 – Eidvågen* • *BFR104-105 – Vassbukta* • *BFR106 – Godderinesset* • *BFR107 – Repparfjord* • *BFR108-109 – Russelvdalen* • *BFR110-123 – Repparfjordalen* • *BFR124 – ved Skaidi trafostasjon* • *BFR125 – Hofsethøgda* *Fremtidige områder for fritidsbebyggelse ift. tidligere arealdel:* • *BFR201 – øst for Solbakken fritidsområde (Repparfjordelva)* • *BFR202-205 Alpinanlegget-Skaidi* • *BFR208 – øst for Bjørnehiet hyttefelt (Repparfjordelva)* ***Merknad*** • *BFR 207 vest for Solbakken fritidsområde (Repparfjordelva) utgår på bakgrunn av konsekvensutredningen.* • *BFR206 – Lykkeng (Eidvågen) utgår som følge av innsigelse.*

	• *BFR201 – øst for Solbakken fritidsområde (Repparfjordelva) utgår som følge av innsigelse.* • *BFR 203 Solbakken-Enebakk øvre utgår som følge av innsigelse.*
2.3.2 Generelt a) Områdene avsettes til fritidsbebyggelse. b) Plankravet i punkt 1.1.1 gjelder ikke for: 1) etablering av fritidsbebyggelse innenfor område BFR108 (Russelvdalen) på punktfester med følgende gnr./bnr./fnr.: 121/1/22, 121/1/41, 121/1/42, 121/1/67, 121/1/68. 2) utvidelse av bygningsmasse i tilknytning til eksisterende fritidsbebyggelse innenfor rammene i bestemmelsen 1.5.3. Innen BFR208 gjelder ikke avstandskravet mht. Repparfjordelva i bestemmelsen 1.4.2. 3) Utvidelse av eksisterende/etablering av nytt parkeringsareal ved riksvegen på inntil 200 m^2 innenfor områdene BFR110-123. c) Etablering av kjøreveg omfattes av plankravet i punkt 1.1.1. Jf. pbl. § 11-9, pkt. 5 og § 11-10, pkt. 1	***Utbyggingsvolum og utforming av fritidsbebyggelse*** *For utbyggingsvolum og utforming gjelder bestemmelsen 1.5.3.* ***Utforming av parkeringsareal*** *For utforming av parkeringsareal gjelder bestemmelsen 3.2.2.* *Utvidelse/etablering av parkeringsarealer må vurderes i en større sammenheng mht. effektiv arealbruk og nytteverdi.* ***Føringer for regulering*** *Ifm. regulering av området BFR101 kan fritids- og turistformål vurderes.* *Ifm. regulering av området BFR202 bør det vurderes tilrettelegging for aktive hundekjørere og/eller reiseliv innenfor samme segment.*

2.4 Fritids- og turistformål (BFT)

Bestemmelser	*Retningslinjer*
2.4.1 Generelt	***Lokalisering*** • *BFT201 - Veslemoen i Repparfjorddalen.* • *BFT202 - Kvalsundbrua* • *BFT203 - Russelva*
2.4.2 BFT201	***Merknad*** *Området BFT201 utgår som følge av innsigelse.*
2.4.3 BFT202 a) Innenfor området BFT202 tillates tilrettelegging for fritidsfiske og friluftsliv. b) Plankravet i punkt 1.1.1 gjelder ikke for følgende tiltak: 1) Parkeringsareal for besøkende 2) Renovasjonsløsning 3) Toalettfasiliteter 4) Gapahuk/grillplasser c) Området er tiltenkt sommerbruk. Før det tillates bruk av området om vinteren, skal det foreligge dokumentasjon på sikkerhet mot skred. Jf. pbl. § 11-10, pkt. 1	***Ønsket bruk*** *Området skal være allment tilgjengelig og tilrettelagt for alle.*
2.4.4 BFT203 a) Innenfor området BFT203 tillates etablering av anlegg for turisme med tilhørende infrastruktur.	***Føringer for regulering*** *Følgende forhold skal ivaretas ifm. regulering av området:* • *Avkjørsel og siktforhold ifm. denne*

b) Ved tilrettelegging for bobilparkering skal det etableres tømmeanlegg og ordning for avfallshåndtering. Jf. pbl. § 11-9, pkt. 5	• *Naturmiljøet i og ved elva (Russelva er et vernet vassdrag)* • *Friluftsinteresser/allmenn tilgang til elva* • *Fare for flom og erosjon*

2.5 Råstoffutvinning (BRU)

Bestemmelser	*Retningslinjer*
2.5.1 Tillatt bruk a) Områdene avsettes til råstoffutvinning og -bearbeiding med tilhørende infrastruktur.	***Lokalisering*** *Nåværende områder for råstoffutvinning ift. tidligere arealdel:* • *BRU101 – Neverfjord* • *BRU102 – Kvalsunddalen* *Fremtidige områder for råstoffutvinning ift. tidligere arealdel:* • *BRU201 – Kvalfjorden* • *BRU202 – Kråkberget/Birjavika* ***Merknad*** *Området BRU203 – Skjåholmen utgår som følge av innsigelse.* ***Drift av masseuttak*** *Drift skal skje i henhold til bestemmelser i mineralloven med gjeldende forskrifter, samt i vilkår i tillatelser etter loven. Direktoratet for mineralforvaltning er myndighet etter loven.*
2.5.2 BRU101	***Bakgrunn for arealavsetningen*** *Området avsettes til råstoffutvinning på bakgrunn av en kvartsittforekomst iht. NGUs berggrunnskart, www.ngu.no.*
2.5.3 BRU102 a) Masseuttaket skal avsluttes og området skal tilbakeføres straks gjeldende konsesjon løper ut eller bortfaller.	***Bakgrunn for arealavsetningen*** *Området avsettes til råstoffutvinning iht. gjeldende konsesjon fra DirMin tildelt 07.02.18 på bakgrunn driftsplan datert 11.12.17 med tillegg iht. tillatelsen.* ***Forutsetninger*** *Det forutsettes at tiltaket har nødvendige tillatelser etter forurensningsloven.*
2.5.4 BRU201	***Merknad*** *Området BRU201 unntas rettsvirkning inntil innsigelsen fra Sametinget er avklart.* ***Føringer for regulering*** *Reguleringsplan skal avklare:* • *hvordan sikkerhet mht. omkringliggende bebyggelse, anlegg og infrastruktur skal ivaretas ved drift av masseuttaket* • *om drift av masseuttaket kan få negative virkninger for nærliggende vannforekomster og myrområder og ev. avbøtende tiltak ift. dette*
2.5.5 BRU202	***Føringer for regulering*** *Hensynet til nasjonal turistveg må vurderes og ivaretas i planarbeidet.*

	Naturmangfold skal vurderes og ivaretas i planarbeidet. Dette gjelder spesielt fugleliv og hekkelokaliteter for rovfugl.

2.6 Næringsbebyggelse (BN)

Bestemmelser	***Retningslinjer***
2.6.1 Generelt	***Lokalisering*** *Nåværende områder for næringsbebyggelse ift. tidligere arealdel:* • *BN101 – Kvalfjord* • *BN103 – Saraby* • *BN104 – ved Markoppneset* • *BN105 - Klubbukt* *Fremtidige områder for næringsbebyggelse ift. tidligere arealdel:* • *BN201 – Porsa* • *BN202 – Kvalsunddalen, Fossvang* • *BN203 – Kvalsunddalen* • *BN204 – Fægfjord* ***Merknad*** *BN102 – Stallogargo utgår på bakgrunn av konsekvensutredningen.* *BN205 – Birjavika utgår på bakgrunn av konsekvensutredningen.*
2.6.2 BN101 og BN105 a) Plankravet i punkt 1.1.1 gjelder ikke for nybygg/utvidelse av eksisterende bygningsmasse som tilknyttes eksisterende infrastruktur og som til sammen ikke overskrider 500 m^2-BYA. b) Avstandskravene i pkt.1.4.1 gjelder ikke for tiltak som omfattes av bokstav a). Jf. pbl. § 11-9, pkt. 5 og § 11-10, pkt. 1	***Ønsket bruk*** *Området BN101 avsettes til sjøbasert næringsvirksomhet. Annen næring kan også tillates på bakenforliggende arealer.* *Området BN105 avsettes til fiskerirelatert næringsvirksomhet.* ***Byggegrense fra veg*** *Byggegrense fra Fylkesveg innenfor BN105 er 15 m jf. bestemmelse 1.4.4 a)3).*
2.6.3 BN103 a) Plankravet i punkt 1.1.1 gjelder ikke for tiltak som til sammen ikke overskrider 200 m^2-BYA og som ikke medfører utfylling i sjø. b) Avstandskravene i pkt.1.4.1 gjelder ikke for tiltak som omfattes av bokstav a). Jf. pbl. § 11-9, pkt. 5 og § 11-10, pkt. 1	***Ønsket bruk*** *Området avsettes til tiltak/infrastruktur ifm. akvakultur.* ***Byggegrense fra veg*** *Byggegrense fra Fylkesveg innenfor BN103 er 15 m jf. bestemmelse 1.4.4 a)3).*
2.6.4 BN104 a) Plankravet i punkt 1.1.1 gjelder ikke for utvidelse av bygningsmasse i tilknytning til eksisterende fritidsbebyggelse innenfor rammene i bestemmelsen 1.5.3. Jf. pbl. § 11-9, pkt. 5 og § 11-10, pkt. 1	***Ønsket bruk*** *Området avsettes til fremtidig utvidelse av næringsområdet på Markoppneset.*
2.6.5 BN201 a) Plankravet i punkt 1.1.1 gjelder ikke for tiltak som til sammen ikke overskrider 200 m^2-BYA og som ikke medfører utfylling i sjø.	***Ønsket bruk*** *Området avsettes til tiltak ifm. drift av akvakulturanlegg.* ***Byggegrense fra veg***

b) Avstandskravene i pkt.1.4.1 gjelder ikke for tiltak som omfattes av bokstav a). Jf. pbl. § 11-9, pkt. 5 og § 11-10, pkt. 1	*Byggegrense fra Fylkesveg innenfor BN201 er 15 m jf. bestemmelse 1.4.4 a)3).*
2.6.6 BN202 a) Innenfor området tillates oppstilling av maskiner og midlertidig lagring av utstyr og rene masser. b) Etablering av permanent bygningsmasse er ikke tillatt. c) Bruken av området skal avsluttes og området skal tilbakeføres straks gjeldende konsesjon for råstoffutvinning på området BRU102 løper ut eller bortfaller. Jf. pbl. § 11-9, pkt. 5	***Beskrivelse*** *Området ligger i tilknytning til et masseuttak og preges av terrenginngrep.* ***Plankrav*** *Området tillates brukt som beskrevet i punkt 2.6.7 uten utarbeidelse av reguleringsplan.*
2.6.7 BN203 a) Innenfor området tillates oppstilling av maskiner og midlertidig lagring av utstyr og rene masser. b) Etablering av permanent bygningsmasse er ikke tillatt. Jf. pbl. § 11-9, pkt. 5	***Beskrivelse*** *Området har vært brukt til mellomlagring av masser og preges av terrenginngrep.* ***Plankrav*** *Området tillates brukt som beskrevet i punkt 2.6.8 uten utarbeidelse av reguleringsplan.*
2.6.8 BN204 a) Området avsettes til næringsformål. b) Plankravet i punkt 1.1.1 gjelder ikke for: 1) nybygg/utvidelse av eksisterende bygningsmasse som tilknyttes eksisterende infrastruktur og som til sammen ikke overskrider 500 m^2-BYA. 2) utvidelse av eksisterende boligbebyggelse innenfor rammene i bestemmelsen 1.5.2. c) Avstandskravene i pkt.1.4.1 gjelder ikke for tiltak som omfattes av bokstav b). Jf. pbl. § 11-9, pkt. 5 og § 11-10, pkt. 1	***Beskrivelse*** *Området inneholder et slipanlegg og et kaiområde. Grunneier ønsker å tilrettelegge for mer næringsareal med kaifront og innkvarteringsanlegg.*

2.7 Idrettsanlegg (BIA)

Bestemmelser	*Retningslinjer*
2.7.1 Generelt	***Lokalisering*** *Nåværende områder for idrettsanlegg ift. tidligere arealdel:* • *BIA101 – scootercrossbane ved fylkesvegen til Forsøl* • *BIA102 – Skaidi Alpinanlegg* *Fremtidige områder for idrettsanlegg ift. tidligere arealdel:* • *BIA201 – Brennsvika* • *BIA202 – vis-a-vis Kakelv. Utgår som følge av konsekvensutredningen.* • *BIA203 – Skaidilia*
2.7.2 BIA101 a) Området avsettes til snøscootercrossbane. b) Det tillates enkel tilrettelegging ifm. crossbanen, samt planering av parkeringsareal mot veien. c) Det er ikke tillatt å oppføre bygninger innenfor området.	***Plankrav*** *Området tillates brukt som beskrevet i punkt 2.7.2 uten utarbeidelse av reguleringsplan. Bestemmelsene a) – e) videreføres fra reguleringsplan for skutercrossbane vedtatt 12.02.2004, og planen oppheves.*

d) Oppsetting av gjerder og andre hindringer er ikke tillatt. e) Området kan benyttes til motorsport kun i perioden 1.oktober-1.mai. f) Scootercrossbanen skal avvikles så snart en ny helårs motocrossbane i Hammerfest område er tatt i bruk. g) Ved avviklingen skal området ryddes og revegeteres/tilbakeføres til sin opprinnelige stand. h) Forurensning i grunn og tiltak mht. dette må vurderes ifm. avviklingen av anlegget. Jf. pbl. § 11-9, pkt. 5	*Bestemmelsene er ment for videre bruk av området frem til ev. avvikling.*
2.7.3 BIA102 a) Området tillates brukt til alpinløypetrasser og skitrekk. b) Sikkerhetsnett og eventuelle gjerder langs løypetraseene og i parkeringsområdet skal fjernes ved sesongslutt. Jf. pbl. § 11-9, pkt. 5	***Plankrav*** *Eksisterende anlegg i området tillates brukt som beskrevet i punkt 2.7.3 uten utarbeidelse av reguleringsplan. Nye tiltak forutsetter utarbeidelse av reguleringsplan. Bestemmelsene videreføres fra reguleringsplan for Skaidi Alpinanlegg vedtatt 09.04.2003, og planen oppheves.* ***Felles planlegging*** *Det anbefales å inkludere BIA102 i en ev. reguleringsplan for BKB202.*
2.7.4 BIA201 a) Området avsettes til idrettsformål, fortrinnsvis en skytebane. Jf. pbl. § 11-9, pkt. 5	***Føringer for regulering*** *Det skal vurderes tiltak for sikring av nedslagsfeltet rundt Smalvannet.*
2.7.5 BIA203 a) Innenfor området tillates idrettsrelaterte tiltak/arrangementer og/eller etablering av nærmiljøanlegg. b) Plankravet i punkt 1.1.1 gjelder ikke for etablering av naturbasert sykkelsti/ pumptrackbane og andre tiltak som ikke innebærer vesentlige naturinngrep/landskapsendringer. c) Eksisterende stier/forbindelser innenfor området må ivaretas ved planlegging/etablering av nye tiltak. Jf. pbl. § 11-9, pkt. 5 og § 11-10, pkt. 1	

2.8 Andre typer bebyggelse

Bestemmelser	*Retningslinjer*
2.8.1 BAB201 a) Området avsettes til kommunalt renseanlegg med tilhørende infrastruktur. b) Tillatt 20%-BYA. c) Avstandskravet mht. Repparfjordelva i bestemmelsen 1.4.2 gjelder ikke innenfor området. Jf. pbl. § 11-9, pkt. 5	***Beskrivelse*** *Renseanlegget er utbygd iht. tidligere reguleringsplan fra 1979, men det tas høyde for ev. utvidelser/tilleggstiltak.* ***Plankrav*** *Området tillates brukt som beskrevet i punkt 2.8.1 uten utarbeidelse av reguleringsplan.*

2.8.2 BAB202 a) Området avsettes til energianlegg.	***Beskrivelse*** *Området avsettes iht. faktisk bruk og gjeldende anleggskonsesjon etter energiloven.*

2.9 Kombinerte bebyggelse og anleggsformål (BKB)

Bestemmelser	*Retningslinjer*
2.9.1 Generelt	***Lokalisering*** • *BKB201 – vis-a-vis Alpinanlegget* • *BKB202 – ved Alpinanlegget* • *BKB203 – sør for Solbakken fritidsområde* • *BKB204 – Strømsnes/Akkarfjord*
2.9.2 BKB201 a) Området avsettes til kombinasjon av fritids- og turistformål og fritidsbebyggelse. b) Plankravet i punkt 1.1.1 gjelder ikke for utvidelse av bygningsmasse i tilknytning til eksisterende fritidsbebyggelse innenfor rammene i bestemmelsen 1.5.3. Jf. pbl. § 11-9, pkt. 5 og § 11-10, pkt. 1	
2.9.3 BKB202 a) Området avsettes til kombinasjon av idrett, fritids- og turistformål og fritidsbebyggelse. b) Plankravet i punkt 1.1.1 gjelder ikke for: 1) utvidelse av bygningsmasse i tilknytning til eksisterende fritidsbebyggelse innenfor rammene i bestemmelsen 1.5.3. 2) Tiltak i tilknytning til eiendommene 123/88 og 123/118 (ungdomssenteret) som til sammen ikke overskrider 200 m^2-BYA. 3) Tiltak i tilknytning til drift av alpinanlegget som til sammen ikke overskrider 200 m^2-BYA. Jf. pbl. § 11-9, pkt. 5 og § 11-10, pkt. 1	***Føringer for regulering*** *Det anbefales å inkludere BIA102 i en ev. reguleringsplan for BKB202.* *Faresone ifm. kraftlinjen innenfor området skal ivaretas i reguleringsplanen.*
2.9.4 BKB203 a) Området avsettes til kombinasjon av fritids- og turistformål og fritidsbebyggelse.	
2.9.5 BKB204 a) Området avsettes til kombinasjon av bolig- og næringsformål, samt LNFR.	

3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

3.1 Havn (SHA)

Bestemmelser	*Retningslinjer*
3.1.1 Generelt a) Områdene avsettes til havneanlegg. b) Det skal ikke etableres fortøyninger, kabler osv. som kan vanskeliggjøre ferdsel/ankring i havneområder. c) Det tillates mudring og utdypingstiltak i havneområdene. Jf. pbl. § 11-9, pkt. 5	***Lokalisering*** • *SHA201 – Låtret* • *SHA202 – Hellefjord* • *SHA203 – Ersvika* • *SHA204 - Akkarfjord* • *SHA205 - Forsøl* • *SHA206 – Kvalsund* • *SHA207 – Klubbukt* • *SHA208 – Kokelv* • *SHA209 – Kjerringholmen, Seiland*
3.1.2 Felles bestemmelser for SHA201-202 a) Innenfor områdene SHA201 og SHA202 tillates etablert kombibåtkai med tilhørende adkomstveg og parkeringsareal. b) Følgende forhold må avklares før tillatelse til etablering av kombibåtkaiene gis: 1) Endelig plassering, utforming, retning, manøvrering og andre maritime forhold. 2) Grunnforhold/stabilitet. 3) Ved behov for mudring/fylling i sjø må det utføres miljøundersøkelse som grunnlag for søknad til Statsforvalteren. c) Avstandskravet i pkt.1.4.1 gjelder ikke for tiltak som er spesifisert i pkt. 3.1.2-3.1.4 Jf. pbl. § 11-9, pkt. 4 og 5	***Saksbehandling*** *Områdene tillates brukt som beskrevet i punkt 3.1.2-3.1.4 uten utarbeidelse av reguleringsplan. Søknader om tiltak i sjø innenfor områdene SHA201-202 skal sendes til Fylkeskommunen (samferdsel) for uttalelse. Dette gjelder i tillegg til retningslinjen 1.12.3.*
3.1.3 SHA201 a) På parkeringsarealet innenfor SHA201 tillates det å etablere inntil 10 garasjer for snøscootere. b) Garasjene skal bygges i rekke og ha samme utforming. c) Det tillates maks. 20 m^2-BYA per garasje. d) Det tillates gesimshøyde på inntil 4 m fra gjennomsnittlig terreng. e) Tillatt takform er saltak inntil 45%. f) Garasjene skal være røstet mot sjøen. Jf. pbl. § 11-9, pkt. 5	***Anbefalt lokalisering av snøscootergarasjer*** 
3.1.4 SHA202 a) Innenfor SHA202 tillates det inntil 2 naust. b) Lokalisering av naustene må avklares ift. behovene for parkeringsareal ifm. kombikaien. Jf. pbl. § 11-9, pkt. 5	***Naust*** *For utbyggingsvolum og utforming av naust se pkt.1.5.4.*
3.1.5 SHA203 a) Området tillates brukt til maritime operasjoner og undervannslagring av utstyr (wetstore). b) Det tillates kortvarige prosjekter/enkle reparasjoner på tunge maritime installasjoner. Høyde på installasjonene skal ikke overstige kote +150.	***Merknad*** *Området SHA203 unntas rettsvirkning inntil innsigelsen fra TFFK er avklart.* ***Saksbehandling*** *Arealet i sjø tillates brukt som beskrevet i punktene 3.1.5 a) og b) uten utarbeidelse av reguleringsplan. Andre tiltak, eksempelvis*

c) Arealet på land må inngå i en godkjent reguleringsplan før det kan tillates tiltak som innebærer vesentlige terrenginngrep og/eller etablering av permanent bebyggelse/tiltak på området. Jf. pbl. § 11-9, pkt. 1 og 5	*omlasting av petroleumsprodukter, forutsetter utarbeidelse av reguleringsplan.* *Området i sjø må klareres med Norges arktiske universitetsmuseum med tanke på ev. kulturminner før sjøbunnen kan tas i bruk til lagring av utstyr og andre tiltak.* ***Høydebegrensning*** *Høydebegrensningen er satt av hensyn til siktlinje fra Meridianstøtten til Seilandstuva.*
3.1.6 SHA204-208 a) Områdene tillates brukt til fiskerihavn. b) I fiskerihavnene skal fiskeriformål prioriteres. Annen bruk, eksempelvis flytebrygger ifm. reiseliv, turistfiske, fritidsbåter osv., tillates så fremst den ikke er til hinder for fiskeriformål. Jf. pbl. § 11-9, pkt. 5	***Fiskerihavner*** *Følgende havner er definert som fiskerihavner i Hammerfest kommune:* *Akkarfjord, Forsøl, Hammerfest, Rypefjord, Kvalsund, Klubbukt, Kokelv.* ***Saksbehandling*** *Alle tiltak og planer på arealer hvor staten har foretatt investeringer i havneanlegg m.m. skal godkjennes av fylkeskommunen.*
3.1.7 SHA209 a) Området tillates brukt til fergeleie og fergekai med tilhørende infrastruktur og parkering. b) Det skal også ved behov tilrettelegges for parkering ifm. løypestart for skuterløype. Jf. pbl. § 11-9, pkt. 5	

3.2 Parkering (SPA)

Bestemmelser	*Retningslinjer*
3.2.1 Tillatt bruk – felles bestemmelser a) Innenfor områdene tillates etablering av parkeringsareal, primært til bruk ifm. snøscooterløype og friluftsliv. b) Det tillates ikke oppføring av garasjer med unntak av området SPA201, jf. bestemmelsen 3.2.3. c) Eierform og drift av parkeringsarealene skal avklares før arealene opparbeides. Jf. pbl. § 11-9, pkt. 5	***Lokalisering*** *Nåværende områder for parkering ift. tidligere arealdel:* • *SPA101 – Eidvågen* • *SPA102 – Vassbukta* *Fremtidige områder for parkering ift. tidligere arealdel:* • *SPA201 – Båtsfjord* • *SPA202 – Guorrojohka* • *SPA203 – Skaidilia* • *SPA204 – Bjørnlia* • *SPA205 - Nadjet* • *SPA206 – Porsa* • *SPA207 – Kvalsund (Kirkeveien)* • *SPA208 – Kvalfjorden* • *SPA209 – Selkopp* ***Plankrav*** *Områdene tillates brukt som beskrevet i punkt 3.2.1 uten utarbeidelse av reguleringsplan.*
3.2.2 Utforming – felles bestemmelser a) Det tillates 1 avkjørsel til parkeringsområdet fra tilliggende veg, alternativt 1 innkjøring og 1 utkjøring.	***Saksbehandling*** *Utforming av parkeringsarealene som ligger inntil riksveg skal godkjennes av Statens Vegvesen, inntil fylkesveg – av*

b) Avkjørslene skal lokaliseres slik at det sikres tilfredsstillende siktforhold. c) Utenom avkjørsel skal det være fysisk skille mellom parkeringsarealet og tilliggende veg. d) Det skal i størst mulig grad tilrettelegges for parkering med henger. e) Ved planlegging/etablering av parkeringsområder skal det legges til rette for vinterdrift, slik at snødeponi/brøytekanter ikke hindrer sikten ved utkjøring til E6 og RV94. Jf. pbl. § 11-10, pkt. 2	*fylkeskommunen, og inntil kommunal veg – av Hammerfest kommune.*
3.2.3 SPA201 a) Innenfor SPA201 tillates oppføring av inntil 10 garasjer til snøscootere. b) Garasjene skal bygges i rekke og ha samme utforming. c) Det tillates maks. 20 m^2-BYA per garasje. d) Det tillates gesimshøyde på inntil 4 m fra gjennomsnittlig terreng. Jf. pbl. § 11-9, pkt. 5	

3.3 Adkomstveg (SKV)

Bestemmelser	***Retningslinjer***
3.3.1 SKV201 a) Det tillates å etablere ny adkomstveg til senderanlegget ved Middagsfjellet innenfor anvist trasé, hvis eksisterende adkomstveg må stenges som følge av opparbeidelse av gang- og sykkelveg langs FV8124. b) Det kan tillates mindre tilpasninger ift. anvist trasé i byggesaken. c) Eksisterende adkomstveg og inngrep i tilknytning til denne skal fjernes/tilbakeføres innen 1 år etter at den nye adkomstvegen er tatt i bruk. d) Det skal tas hensyn til reindrift i området ved organisering og utførelse av anleggsarbeid. Jf. pbl. § 11-9, pkt. 4 og § 11-10 pkt. 2	***Plankrav*** *Tiltaket beskrevet i punkt 3.3.1 tillates uten utarbeidelse av reguleringsplan.* ***ROS*** *Det forutsettes at fareforhold avdekket i ROS-analysen (vedlegg 9 til planbeskrivelsen) ivaretas på tiltaksnivå.*

4 Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift

4.1 Generelle bestemmelser

Bestemmelser	*Retningslinjer*
4.1.1 Kriterier for lokalisering a) Bebyggelsen/tiltaket skal lokaliseres utenfor viktige landbruksarealer, med mindre lokaliseringen er nødvendig for landbruk. b) Bebyggelsen/tiltaket skal ikke komme i konflikt med kulturminner og kulturmiljøer. c) Bebyggelsen/tiltaket skal lokaliseres utenfor myr- og våtmarksområder. Jf. pbl. § 11-11, pkt. 1	***Omfang*** *Bestemmelsen gjelder både ny bebyggelse og vesentlig utvidelse av eksisterende bebyggelse.* ***Viktige landbruksarealer*** *Viktige landbruksarealer kan være fulldyrket jord, overflatedyrket jord, dyrkbar jord og innmarksbeite jf. Kilden NIBIO https://kilden.nibio.no.* *Lokalisering av tiltaket avklares med landbruksmyndigheten.*
4.1.2 Private avkjørsler og veganlegg	***Private veganlegg*** *Private avkjørsler, kjøreveger og gangveger ifm. stedbunden næring eller spredt bebyggelse er søknadspliktige tiltak. Disse skal lokaliseres og utformes i samråd med kommunen.*

4.2 Areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag

Bestemmelser	*Retningslinjer*
4.2.1 Tillatt bruk a) Innenfor områdene tillates tiltak i tilknytning til stedbunden næring. b) Sikringstiltak mht. naturfare eller fare for forurensning er tillatt. c) Etablering, vedlikehold og fjerning av nødvendige installasjoner for telekommunikasjon, strømforsyning og navigasjonsanlegg er tillatt. d) Følgende tiltak som skal bidra til å fremme allment friluftsliv er tillatt: 1) Utbedring/etablering av belysning ifm. lysløyper. Mindre terrengtilpasninger langs løypetrasé tillates. 2) Utbedring/etablering av turstier med bredde inntil 2 m. Stiene skal være ryddet, merket, med begrenset grad av opparbeidelse og uten belysning. 3) Etablering av gapahuker/dagsturhytter i 1 etasje med maks. 30 m^2-BYA. Jf. pbl. § 11-11, pkt. 1	***Definisjon på stedbunden næring*** *I stedbunden næring inngår landbruk, reindrift, skogbruk, gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, samt fjord- og kystfiske med passive redskaper.* ***Gårdstilknyttet næringsvirksomhet*** *Hva som inngår i gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag defineres i Veileder H-2401 «Gården som ressurs». Veilederen anbefales brukt ved saksbehandling av tiltak på landbrukseiendommer.* ***Dagsturhytter*** *Dagsturhytter skal fungere som turmål og/eller tilfluktssted ved dårlig vær.* ***Saksbehandling*** *Tiltak innenfor LNFR skal sendes til berørt reinbeitedistrikt til uttalelse mht. lokalisering/utforming.*

4.3 Areal for spredt bolig-, fritids- eller annen bebyggelse

Bestemmelser	*Retningslinjer*
4.3.1 Felles bestemmelser a) Tiltakene som omfattes av bestemmelsen 4.2.1 tillates innenfor områdene. b) Det tillates spredt bebyggelse innenfor avsatte områder og innenfor rammene fastsatt i vedlegg 3. Det forutsettes at «annen bebyggelse» ikke innebærer vesentlige ulemper for bolig- og fritidsbebyggelse i form av støy, lukt, forurensning, stor trafikk osv. c) Bruksendring av eksisterende bebyggelse og ev. gjenoppbygging etter brann kommer i tillegg til antall enheter som er oppgitt i vedlegg 3. d) Det tillates utvidelse av bygningsmasse i tilknytning til eksisterende bebyggelse og eksisterende infrastruktur i alle områder som inngår i vedlegg 3. e) For utbyggingsvolum og utforming av spredt bebyggelse gjelder rammene i pkt.1.5. f) Avstand mellom de enkelte enheter skal være minst 50 m. g) Det tillates etablering av bolig i tilknytning til annen bebyggelse og anlegg, hvis bolig er nødvendig for drift av tiltaket. Jf. pbl. § 11-11, pkt. 2	***Annen bebyggelse og anlegg - definisjon*** *Annen bebyggelse og anlegg omfatter tiltak innen fiske, akvakultur, reiseliv og næringsvirksomhet.*

5 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

5.1 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Bestemmelser	*Retningslinjer*
5.1.1 Tillatt bruk a) Området tillates brukt til ferdsel, fiske og friluftsliv. b) Farleder forbeholdes sjøverts ferdsel. Det tillates ikke tiltak som kan være til hinder for båttrafikken. c) Akvakultur og fortøyninger ifm. akvakulturanlegg er ikke tillatt. d) Det tillates å etablere flytebrygge i tilknytning til bebygd eiendom. Det tillates ikke mer enn ett bryggeanlegg per eiendom. e) Utdyping og vedlikeholdsmudring i farleder tillates. Jf. pbl. § 11-11, pkt. 3	***Kartfremstilling*** *Nåværende områder for bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone ift. tidligere arealdel vises på plankartet med lyseblå farge. Fremtidige områder ift. tidligere arealdel vises med sterkere blå farge og nummer V201-V215. Disse områdene var i tidligere arealdel avsatt til akvakultur.* ***Svaifortøyninger*** *Det skal foreligge tillatelse etter havne- og farvannsloven før svaifortøyninger kan etableres.* ***Bryggeanlegg*** *Bryggeanleggets plassering og utforming skal godkjennes av bygningsmyndigheten i kommunen. Det må også innhentes tillatelse etter havne- og farvannsloven.* *Flere tilgrensende eiendommer med samme eier betraktes som én eiendom.*

5.2 Ankringsområder (VAO)

Bestemmelser	*Retningslinjer*
5.2.1 Felles bestemmelser a) Områdene tillates brukt til oppankring av fartøy. b) Det skal gjøres en fortløpende maritim/havnefaglig vurdering av antall risikofartøy som kan være ankret i Sørøysundet på samme tid av hensyn til sikkerheten. c) Innenfor ankringsområdene tillates ikke tiltak som er i konflikt med bruken av området, eksempelvis kabler, rør, ledninger og andre tiltak som kan være til hinder for sikker forankring Jf. pbl. § 11-11, pkt. 3	***Beskrivelse*** *VAO101-109 er nåværende ankringsområder, mens VAO201er fremtidig ankringsområder ift. tidligere arealdel.* ***Merknad*** • *VAO203 utgår som følge av konsekvensutredningen.* • *VAO202 utgår som følge av innspill ifm. offentlig ettersyn.* • *VAO107-109 unntas rettsvirkning inntil innsigelsen fra TFFK er avklart.* ***Risikofartøy*** *Maritim/havnefaglig vurdering av antall risikofartøy skal utføres av Hammerfest havn.*
5.2.2 VAO101 og VAO106 a) Bruk av ankringsplassene VAO101 og VAO106 skal klareres med Hammerfest Fiskarlag i perioden mai – november. Jf. pbl. § 11-11, pkt. 3	
5.2.3 VAO109 a) VAO109 kan ikke brukes dersom SHA203 er fult utnyttet. Jf. pbl. § 11-11, pkt. 3	***Merknad*** *Bestemmelsen unntas rettsvirkning inntil innsigelsen fra TFFK er avklart.*

5.3 Akvakultur (VA)

Bestemmelser	*Retningslinjer*
5.3.1 Felles bestemmelser a) Områdene VA 101-117 og VA 201-223 tillates brukt til akvakulturanlegg med tilhørende fortøyninger. b) Fortøyninger må ikke hindre fri ferdsel for mindre fartøy mellom anlegget og land. Fortøyninger festet i land skal festes under laveste lavvann. c) Opphalerblåser er ikke tillat. d) Anlegget skal ikke lokaliseres nærmere enn 300 m til bygg for beboelse eller overnatting. e) Ved lokalisering av anlegget nærmere enn 1 km til bygg for beboelse eller overnatting, skal det dokumenteres at støynivået ikke overstiger anbefalte støygrenser angitt i Miljøverndepartementets veileder T-1442/2016. f) Belysning ifm. akvakulturanlegg utover kravene i forskrift om farvannsskilt og navigasjonsinnretninger (vedlegg 2 – Merking av akvakulturanlegg), skal utformes slik at man unngår blending og lysforurensning mht. nærliggende bebyggelse. g) Det skal dokumenteres sikkerhet mot skred, hvis anlegget planlegges innenfor områder med mulig skredfare. Jf. pbl. § 11-11, pkt. 3	***Beskrivelse*** *VA101-117 er nåværende akvakulturområder, mens VA201-223 er fremtidige akvakulturområder ift. tidligere arealdel.* ***Merknad*** • *VA105 og VA211 (Hønsebyfjorden) utgår som følge av konsekvensutredningen.* • *VA203-205 (Sandøyfjorden) utgår som følge av innsigelse.* • *VA113 og VA218 (Enkeneset-Brennsvika i Sammelsundet) utgår som følge av innsigelse/innspill.* • *VA213 (Lille Vinna) utgår som følge av innsigelse.* • *VA223 (krabbeoppdrett i Eidvågen) utgår som følge av innsigelse.* • *VA219 (Ytre Torskefjord) utgår som følge av innsigelse.* ***Avstandskrav*** *Allmenn ferdsel er tillatt i en sone på 20 meter fra flytere/merkebøyer på anlegg.* *Fiske er tillatt inntil 100 meter fra flytere/merkebøyer på anlegg.* ***Støy*** *Rapport «Kartlegging av støy fra akvakulturanlegg i sjø» utarbeidet av Multiconsult og datert 12.09.19 kan brukes for veiledning ved støyvurderinger.* ***VA206-208*** *Ved søknad om endringer, ev. nytt anlegg, innenfor VA206-208, skal operatør av hurtigbåten høres før tillatelse kan gis.*
5.3.2 VA109 a) I området VA109 tillates kun tare- og algedyrking. Jf. pbl. § 11-11, pkt. 7	***Bestemmelsesområde #4*** *Det gjelder egne bestemmelser for deler av området som inngår i bestemmelsesområdet #4, se punkt 7.1.3.*
5.3.3 VA206 a) Det skal tas hensyn til seilingslinje ved pramming av rein i Kuvika ved ev. utvidelse/flytting av akvakulturanlegget. Jf. pbl. § 11-11, pkt. 3	
5.3.4 VA207 a) Det skal tas hensyn til seilingslinje ved pramming av rein i Skippernesfjorden ved ev. utvidelse/flytting av akvakulturanlegget. Jf. pbl. § 11-11, pkt. 3	
5.3.5 VA209 a) Det skal tas hensyn til seilingslinje ved pramming av rein i Jøfjorden ved ev. utvidelse/flytting av akvakulturanlegget. Jf. pbl. § 11-11, pkt. 3	

5.3.6 VA112, VA217 og VA222 a) Det tillates ingen installasjoner/inngrep på land ifm. akvakulturområdene VA112, VA217 og VA222 av hensyn til reindrift. b) Akvakulturanlegg ved Enkeneset (bestemmelsesområde #6) skal være avviklet når området VA222 tas i bruk. Jf. pbl. § 11-11, pkt. 3	

5.4 Kombinerte formål i sjø og vassdrag (VKA)

Bestemmelser	*Retningslinjer*
5.4.1 VKA 204-215 og VKA218-219 a) Områdene VKA 204-215 og VKA218-219 avsettes til kombinerte formål akvakultur og ferdsel. Områdene tillates brukt til fortøyninger ifm. akvakulturanlegg og ferdsel i sjø. b) Der det går farled gjennom VKA område, er det ikke tillatt med installasjoner grunnere enn 10 meter under sjøkartnull/LAT innenfor området. c) Fortøyninger må ikke hindre fri ferdsel for mindre fartøy mellom anlegget og land. Fortøyninger festet i land skal festes under laveste lavvann. d) Opphalerblåser er ikke tillat. Jf. pbl. § 11-11, pkt. 3	***Tillatt bruk*** *Kun fortøyninger er tillatt innenfor VKA områder. Andre deler av akvakulturanlegget skal ligge innenfor VA formålet.* ***VKA215*** *Området avsettes til fortøyningsområde pga. at dette er et potensielt utløpsområde for snøskred og steinsprang.* ***Merknad*** • *VKA201-203 (Sandøyfjorden) utgår som følge av innsigelse.* • *VKA217 (Finnfjorden) utgår som følge av innsigelse.* • *VKA216 (Kvalfjorden) utgår pga. endringer som følge av innsigelse mot VA219 i Ytre Torskefjord.*

6 Hensynssoner

6.1 Sikrings-, støy- og faresoner

Bestemmelser	*Retningslinjer*
6.1.1 Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann (H110) a) Innenfor sonen tillates det ikke tiltak, verken permanente eller midlertidige, som kan forurense aktuell drikkevannskilde og tilhørende nedslagsfelt. b) Det er tillatt å sette opp gjerde eller andre sikringstiltak for å beskytte drikkevannskilden mot forurensning. Jf. pbl. § 11-8 bokstav a)	***Saksbehandling*** *Før eventuelle tiltak kan settes i verk innenfor sikringssonen, skal følgende instanser ha uttalt seg:* • *Mattilsynet* • *Kommunehelsetjenesten* • *Statsforvalterens miljøvernavdeling* • *Sektor for teknisk drift (vann- og avløp)*
6.1.2 Sikringsone - Byggerestriksjoner rundt lufthavn (H130) a) Innenfor hensynssonen kan det ikke etableres hinder (bygninger, vegetasjon, anlegg eller andre innretninger) som overstiger høyderestriksjonene/hinderflatene som angitt på gjeldende restriksjonsplan. b) Vegetasjon skal holdes under hinderflatene. Jf. pbl. § 11-8 bokstav a)	***Generelt*** *Innenfor hensynssonen gjelder de høyderestriksjoner/hinderflater som er angitt på gjeldende restriksjonsplanene for Hammerfest lufthavn og lufthavn Grøtnes.* ***Saksbehandling*** *Alle søknader om etablering av nye bygninger og anlegg innenfor hensynssonen skal håndteres etter Avinors saksbehandlingsrutiner. En brukerveiledning for hvordan BRA-kart skal leses finnes her:* *https://avinor.no/globalassets/_konsern/miljo-lokal/bra-kart/bra_brukerveiledning_1-2.pdf* ***Byggekraner*** *Dersom det skal benyttes byggekraner som bryter hinderflatene i restriksjonsplanen, skal Avinor Hammerfest lufthavn varsles på forhånd og godkjenne kranbruken.* ***Radioteknisk vurdering*** *Radiotekniske vurderinger av bygg og kraner bestilles og bekostes av tiltakshaver.* *Bestilling skal sendes til Avinor Flysikring AS på følgende e-post: post@avinor.no*
6.1.3 Støysone - Rød sone iht. T-1442 (H210) a) Innenfor rød støysone skal det ikke oppføres støyfølsom bebyggelse. Jf. pbl. § 11-8 bokstav a)	***Dokumentasjonskrav for rød og gul støysone*** *Ved søknad om byggetillatelse innenfor hensynssonen, skal det utarbeides rapport med bygningstegninger og utomhusplan som viser støyisolering/støyavskjerming i henhold til gjeldende retningslinjer og forskrifter. Nødvendige støyreduserende tiltak skal være gjennomført før ferdigattest kan gis.* ***Vurderinger ifm. tiltak i rød og gul støysone*** *Vurderinger mht. støy skal gjøres iht. retningslinje T 1442/2012 for behandling av støy i arealplanlegging eller senere gjeldende retningslinje.*
6.1.4 Støysone - Gul sone iht. T-1442 (H220) a) Innenfor gul støysone kan ny støyfølsom bebyggelse vurderes, dersom avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold. Jf. pbl. § 11-8 bokstav a)	

6.2 Soner med særlig hensyn

Bestemmelser	*Retningslinjer*
6.2.1 Hensynssone landbruk (H510)	***Formål*** *Formålet med sonen er å sikre de viktigste landbruksområdene i kommunen for fremtidig matproduksjon.* ***Beskrivelse*** *Hensynssonen omfatter 2 områder i Neverfjord (H510_1 og H510_2). For vurdering/beskrivelse av områdene se pkt. 5.8 i planbeskrivelsen.* ***Saksbehandling*** *Ved behandling av tiltak innenfor sonen skal landbruksinteresser prioriteres. Nye tiltak skal ikke begrense eller forringe landbruk innenfor hensynsonen.*
6.2.2 Hensynssone reindrift (H520)	***Formål*** *Formålet med sonen er å sikre viktige områder for reindrift, herunder svømmeområder og viktige passasjer.* ***Beskrivelse*** *Hensynssonen omfatter svømmeområdene over Vargsundet (H520_1) og Kvalsundet (H520_2) med tilhørende landområder, 3 viktige passasjer/trekkveier i Hofsethhøgda området på Skaidi (H520_3 – H520_5), samt merke- og slakteområde på sørsiden av Kvalsundet (H520_6).* ***Saksbehandling*** *Ved behandling av tiltak innenfor sonen skal reindriftsinteresser prioriteres. Nye tiltak skal ikke begrense eller forringe reindrift innenfor hensynsonen.*
6.2.3 Hensynssone landskap (H550)	***Formål*** *Formålet med sonen er å synliggjøre særegne landskapsområder i kommunen og sikre disse mot inngrep.* ***Beskrivelse*** *Hensynssonen omfatter følgende områder:* • *Selkopp ved Russelva (H550_1)* • *Storsand på nordre Sørøya (H550_2)* • *Sandfjellet på nordre Sørøya (H550_3)* *For beskrivelse av områdene se pkt. 5.11 i planbeskrivelsen.* ***Saksbehandling*** *Ved behandling av tiltak innenfor sonen skal det tas særlig hensyn til landskapet. Det tillates ikke tiltak som kan endre landskapets karakter. Sanddyneområder er sårbare for sandflukt som resultat av fysiske inngrep som ødelegger vegetasjonsdekket. Stor ferdselsslitasje og uttak av sand eller tare i nærliggende sjøområder er eksempler på tiltak som kan ha negative følger for områdene.*

6.2.4 Hensynssone – bevaring naturmiljø (H560)	***Formål*** *Formålet med sonen er å sikre viktige områder for naturmangfold mot negative virkninger i form av inngrep, forurensning mm.* ***Beskrivelse*** *Hensynssonen omfatter følgende områder:* • *Bondøya (H560_1)* • *Skipsholmen (H560_2)* • *Revsholmen (H560_3 og H560_4)* • *Repparfjorden (H560_5)* • *Klubbukt (H560_6).* • *Foreslått vernet våtmarksområde på Sennalandet (H560_7).* ***Merknad*** *For beskrivelse av områdene 1-5 se pkt. 5.10 i planbeskrivelsen.* *Området 6 avsettes på bakgrunn av konsekvensutredningen.* *Området 7 avsettes etter offentlig ettersyn på bakgrunn av Verneplan for myrer og våtmarker i Finnmark utarbeidet av Fylkesmannen i Finnmark i april 2010.* ***Saksbehandling*** *Ved behandling av tiltak innenfor og inntil sonen skal det tas særlig hensyn til naturmangfold. Det tillates ikke tiltak som kan ha negative virkninger for naturmangfold i form av inngrep, forurensning, støy osv.*
6.2.5 Hensynssone – bevaring kulturmiljø (H570)	***Formål*** *Formålet med sonen er å synliggjøre viktige kulturminner i kommunen og sikre disse mot inngrep.* ***Beskrivelse*** *Hensynssonen omfatter følgende områder:* • *H570_1 på Revsnes (krigsminner)* • *H570_2 på Skippernesodden (krigsminner)* • *H570_3 i Fjordbotn i Repparfjorden (sjøsamisk kultur og historie)* • *H570_4 ved Sandøybotn (gravplass)* • *H570_5 på Batteriet ved Kvalsund (krigsminner)* • *H570_6 siktlinje fra Meridianstøtten mot Håja* • *H570_7 siktlinje fra Meridianstøtten mot Seilandstuva.* • *H570_8 i Båtsfjord* • *H570_9 i Husfjord* • *H570_10 i Klemmetbukta* • *H570_11 i Klubbukt* • *H570_12 på Slettnes* ***Merknad*** *For beskrivelse av områdene 1-7 se pkt. 5.9 i planbeskrivelsen.*

	Områdene 8-12 avsettes på bakgrunn av innspill fra fylkeskommunen ifm. offentlig ettersyn. ***Saksbehandling generelt*** *Ved behandling av tiltak innenfor sonen skal det tas særlig hensyn til kulturminnene. Det tillates ikke tiltak som kan ødelegge eller forringe kulturminnene.* ***Saksbehandling innenfor H570_3*** *Innenfor området H570_3 tillates det å etablere parkeringsareal med tilhørende avkjørsel, informasjonstavle, minneplate, gapahuk og annen tilrettelegging for formidling av sjøsamisk kultur og historie.* ***Saksbehandling innenfor H570_6 og H570_7*** *Siktlinjer fra Meridianstøtta på Fuglenes mot Håja og Seilandstuva skal holdes åpen. Tiltak som kan stenge eller forstyrre siktlinjene er ikke tillatt.*

6.3 Soner for båndlegging

Bestemmelser	***Retningslinjer***
6.3.1 Båndlegging etter naturmangfoldloven (H720)	***Beskrivelse*** *Hensynssonen omfatter følgende områder som er vernet etter naturvernloven:* • *Seiland nasjonalpark (H720_1)* • *Eidvågen naturreservat på Seiland (H720_2)* • *Svartbotn naturreservat på Sørøya (H720_3)* • *Saksfjorden naturreservat på Sørøya (H720_4)* • *Lille Kamøya naturreservat (H720_5)* • *Repparfjord naturminne (H720_6)* • *Stabbursdalen nasjonalpark (H720_7)*
6.3.2 Båndlegging etter kulturminneloven (H730)	***Beskrivelse*** *Det finnes svært mange automatisk fredete kulturminner i kommunen som ikke vises på plankartet. Kommunen har valgt å synliggjøre noen få kulturminner som allerede er identitetsbærende eller som kan være identitetsbyggende.* *Hensynssonen omfatter følgende kulturminner/kulturmiljøer som er vernet etter kulturminneloven:* • *Stalloen (H730_1)* • *Kjerringa til Stalloen (H730_2)* • *Kirkegårdsbukta (H730_3)* • *Seilandstuva, målepunkt for Struves meridianbue (H730_4)* • *Mellom-Risvåg (H730_5)* • *Risvåg (H730_6)*

	Merknad *For beskrivelse av områdene 1-4 se pkt. 5.9 i planbeskrivelsen.* *Områdene 5 og 6 avsettes på bakgrunn av innspill fra fylkeskommunen ifm. offentlig ettersyn.*
6.3.3 Båndlegging etter energiloven (H740)	***Beskrivelse*** *Hensynssonen omfatter vann som brukes til energiproduksjon og viktige kraftlinjetraseer, både nåværende og fremtidige.*

6.4 Sone hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde uendret (H910)

Bestemmelser	*Retningslinjer*
a) I vedlegg 1 framkommer det hvilke reguleringsplaner som skal fortsette å gjelde etter at denne planen er vedtatt, samt hvilke reguleringsplaner som oppheves. b) Reguleringsplaner, der naturfare skal avklares før det kan gis tillatelse til tiltak i berørte områder, er listet opp i vedlegg 2. Jf. pbl. § 11-8 bokstav f)	***Fremstilling på plankartet*** *Sonen brukes der gjeldende reguleringsplan skal fortsette å gjelde uten endringer. Slike områder fremkommer på plankartet som hvite flater med hensynssoneskravur.* *Området der kommunedelplan for Hammerfest og Rypefjord skal fortsette å gjelde fremkommer på plankartet som hvit flate uten skravur.*

7 Bestemmelsesområder

7.1 Bestemmelsesområder (#1-8)

Bestemmelser	*Retningslinjer*
7.1.1 Generelt	***Merknader*** • *Bestemmelsesområde #5 (Kvalfjorden) utgår pga. endringer som følge av innsigelse mot VA219 i Ytre Torskefjord.* • *Bestemmelsesområde #8 (Nussir) utgår som følge av innsigelse.*
7.1.2 Massedeponi i sjø (#1 og #7) a) Innenfor områdene tillates deponering av overskuddsmasser. Jf. pbl. § 11-11, pkt. 3	***Lokalisering/tidligere bruk*** *Området #1 ligger sørøst for Håja og har tidligere vært brukt som skipskirkegård. Området #7 ligger nord for Forsøl.* ***Saksbehandling*** *For all deponering av masser i sjø, uansett forurensningsgrad, skal det foreligge tillatelse fra Statsforvalteren etter forurensningsloven.*
7.1.3 Tidevannskraftverk (#2) a) Innenfor området tillates etablering av tidevannskraftverk. b) Det tillates ikke installasjoner grunnere enn 13 meter innenfor bestemmelsesområdet. Jf. pbl. § 11-11, pkt. 3	***Lokalisering/tidligere bruk*** *Området ligger ved Kvalsundbrua og har tidligere vært benyttet til tidevannskraftverk.* ***Saksbehandling*** *Etablering av tiltak forutsetter at det foreligger nødvendige tillatelser etter energiloven eller andre aktuelle særlover.*
7.1.4 Midlertidig akvakultur (#3 og #4) a) Innenfor områdene #3 og #4 tillates akvakultur iht. bestemmelsen 5.3.1 på midlertidig basis. b) Akvakulturanleggene må være avviklet før ny flyplass på Grøtnes settes i drift. c) Etter at akvakulturanleggene er avviklet, skal områdene brukes iht. avsatte arealformål med tilhørende bestemmelser. Jf. pbl. § 11-11, pkt. 3	***Lokalisering*** *Området #3 ligger nord for Grøtnes på Kvaløya. Området #4 ligger ved Stangnes på Kvaløya.* ***Avvikling av akvakulturanlegg*** *Forholdene rundt avvikling av anleggene og opprydding av områdene skal avklares før tillatelse etter akvakulturloven gis.*
7.1.5 Akvakulturanlegg (#6) a) Innenfor områdene tillates akvakultur iht. gjeldende tillatelse etter akvakulturloven inntil anleggene avvikles/flyttes. Jf. pbl. § 11-11, pkt. 3	***Lokalisering*** *Området #6 ligger i Sammelsundet ved Enkeneset.*

8 Vedlegg 1: Arealplaner som skal fortsette å gjelde eller oppheves

Reguleringsplaner som skal fortsette å gjelde er vist på plankartet med egen hensynssoneskravur. Under skravur vises planformålene på aggregert nivå. Tillatt arealbruk framkommer i reguleringsplanen som gjelder for det aktuelle området.

Området der kommunedelplan for Hammerfest og Rypefjord skal fortsette å gjelde fremkommer på plankartet som hvit flate uten skravur.

Arealplaner som skal fortsette å gjelde eller oppheves, er listet opp i tabellen under. Reguleringsplaner som inngår i arealet til kommunedelplan for Hammerfest og Rypefjord fortsetter å gjelde, men angis ikke her.

AREALPLANER I TIDLIGERE HAMMERFEST KOMMUNE

Plan-ID	Plannavn	Vedtaksdato	Fortsetter å gjelde	Oppheves
5406_19490002	Stedsplan for Akkarfjord	08.02.1949	X	
5406_19490001	Stedsplan for Kårhamn	04.06.1971		X
5406_19730001	Reguleringsplan for del av Forsøl 1, Sørøysund kommune	28.03.1973	X	
5406_19860001	Reguleringsplan for Hansahaugen, Hønseby	02.02.1983	X	
5406_19890001	Reguleringsplan for Storvannet på Seiland	01.09.1986		X
5406_19850001	Reguleringsplan for Sandbuktområdet i Forsøl	17.09.1987	X	
5406_19950001	Reguleringsplan for Hyttebukta i Vassbukta	25.09.1995	X	
5406_20020001	Reguleringsplan for Bekkeli, Akkarfjord, inkl. mindre endring	28.02.2002	X	
5406_20030002	Reguleringsplan for senderanlegg ved Middagsfjellet	28.05.2003	X	
5406_20040001	Reguleringsplan scootercrossbane	12.02.2004		X
5406_20080007	Reguleringsplan for Forsøl småbåthavn	17.06.2010	X	
5406_20060004	Kommuneplanens arealdel	16.12.2010		X
5406_20120003	Reguleringsplan for Seiland Brygge	14.11.2013	X	
5406_20130002	Kommunedelplan for Hammerfest og Rypefjord	19.06.2014	X	
5406_20140002	Detaljregulering for Eidegården	15.06.2017	X	
5406_19950003	Reguleringsplanen for Sjøtun på Klokkerøya	02.02.1995	X	
5406_20150004	Detaljregulering for Forsøl Østre	19.06.2018	X	
5406_20150006	Detaljregulering for parsell 9 Grøtnes-Saragammen	14.12.2017	X	

AREALPLANER I TIDLIGERE KVALSUND KOMMUNE

Analoge planer:

Plan-ID	Plannavn	Vedtaksdato	Fortsetter å gjelde	Oppheves
5406_1973001	Kvalsund sentrum, sentrumsplan	16.03.1973	X	
5406_1976002	Russelvdalen, I hyttefelt	21.09.1976		X
5406_1977001	Russelvdalen, II hyttefelt	18.08.1977		X
5406_1979001	Russelvdalen, III hyttefelt	12.02.1979		X
5406_1979002	Skaidi renseanlegg, offentlig anlegg	11.05.1979		X
5406_1980002	Skaidi Sentrum, sentrumsplan	18.08.1980		X
5406_1989001	Hofsethaugen hyttefelt	09.03.1989		X
5406_1991001	Skaidilia hyttefelt	05.03.1991		X
5406_1997001	Stallogargotunellen, veiregulering	08.07.1997		X

Digitale planer:

Plan-ID	Plannavn	Vedtaksdato	Fortsetter å gjelde	Oppheves
5406_1976001	Fossen hyttefelt	20.10.1976		X
5406_1979003	Skaiditun boligfelt	11.05.1979	X	
5406_1980001	Øvre Trangedal hyttefelt	16.04.1980		X
5406_1987001	Kroken hyttefelt	12.01.1987		X
5406_1989002	Hofsethøgda Vest hyttefelt	10.08.1989		X
5406_1998001	Bjørnlia hyttefelt	29.01.1998		X
5406_1999001	Nedre Trangedal hyttefelt	02.11.1999		X
5406_2003001	Skaidi Alpinanlegg idrettsanlegg	09.04.2003		X
5406_2003002	Skaidi hyttefelt	13.05.2003	X	
5406_2003003	Kirkeveien boligfelt	24.06.2003	X	
5406_2003004	Kvalsundlia boligfelt	16.12.2003	X	
5406_2004001	Kvitbergstrand hyttefelt	26.04.2004	X	
5406_2003005	RV94 Parsell 4 og 5 Kvalsund skole - Kvalsundbrua	26.05.2004	X	
5406_2004003	Sommerfryd hyttefelt	15.06.2004	X	
5406_2004004	Kommuneplanens arealdel	15.06.2004		X
5406_2004005	Neverfjordsletten Vest hytteområde	15.06.2004	X	
5406_2005002	Repparfjord golf idrettsanlegg	15.11.2004	X	
5406_2005004	Neverfjord Sørnes Botenelv bolig/hyttefelt	15.11.2004	X	
5406_2005003	Skaidiåsen hyttefelt	15.03.2005	X	
5406_2005005	Skaidi fjellstue hyttefelt	21.05.2005		X
5406_2005006	Markopneset industriområde	08.11.2005	X	
5406_2006001	Elvebakken hyttefelt	16.03.2006	X	
5406_2006008	Stallogargo Vest boligfelt	16.03.2006	X	

Digitale planer:				
Plan-ID	**Plannavn**	**Vedtaksdato**	**Fortsetter å gjelde**	**Oppheves**
5406_2006009	Stallogargo Øst boligfelt	16.03.2006	X	
5406_2006002	Hofsethøgda Øst hyttefelt	16.05.2006	X	
5406_2006003	Segelnes hytteområde	16.05.2006	X	
5406_2006004	Bjørnehiet hyttefelt	22.06.2006	X	
5406_2006005	Brekkemo/Neverfjord bolig og hyttefelt	22.06.2006	X	
5406_2006006	Kokelv Vest, boligfelt	22.06.2006	X	
5406_2006007	Kokelv Øst, boligfelt	22.06.2006	X	
5406_2006010	Steinbakken syd boligfelt	22.06.2006	X	
5406_2006011	Ulveryggen avfallsdeponi	21.09.2006	X	
5406_2008001	Solbakken fritidsområde	27.03.2008	X	
5406_2008002	Bebyggelsesplan Stallogargo Gnr.14 Bnr.39	20.05.2008	X	
5406_2009002	RV94 Parsell 7 Skjåholmen bru og tunnel	26.02.2009	X	
5406_2009001	Oldervik hytteområde	29.09.2009	X	
5406_2011001	Doggiflågan Gnr.26 Bnr.1 Fnr.103 adkomstvei	07.09.2011	X	
5406_2011002	Øvre Skaidilia hyttefelt	15.06.2020	X	
5406_2012003	FV889 Storberget rasteplass	08.03.2012	X	
5406_2012001	Nussir	08.05.2012	X	
5406_2012004	E6 Okselv bru	31.05.2012	X	
5406_2012002	Bebyggelsesplan Kokelv Gnr.21 Bnr.33	19.06.2012	X	
5406_2012005	Kollektivknutepunkt Skaidi	11.10.2012	X	
5406_2013001	Kvalsundlia Syd boligfelt	21.02.2013	X	
5406_2013002	RV94 Parsell 1 Skaidi-Arisberget	18.06.2013	X	
5406_2014001	Hammerfest flyplass, Grøtnes	29.04.2014	X	
5406_2014002	Adkomstvei Bjørnlia Nord	19.06.2014	X	
5406_2014003	Adkomstvei Gnr. 23 Bnr. 15-129-131	28.10.2014	X	
5406_2015001	Detaljregulering for Turnes og Danielsvika	19.02.2015		X
5406_2013003	RV94 Parsell 6 Kvalsund bru-Kargenes	20.06.2017	X	
5406_2008003	Kvalsund Havn	25.07.2018	X	
5406_2019001	Detaljregulering Kvalsund sentrum – Storjorda	16.06.2020	X	
5406_20210001	Detaljregulering for adkomstvei til hytter i Skaidilia - 126/1/152 m.fl.	23.09.2021	X	

9 Vedlegg 2: Reguleringsplaner der naturfare må avklares før byggetillatelse kan gis

Flere av vedtatte reguleringsplaner som skal fortsette å gjelde ligger helt eller delvis innenfor aktsomhetskart/kartlagte faregrenser for skredfare, flomfare og/eller marin grense (usikre grunnforhold). Disse planene er listet opp i tabellen under. I mange av planene er naturfare ikke avklart i planprosessen. Innenfor disse planene kan det ikke gis tillatelse til tiltak i berørte områder før naturfare er avklart.

Plan-ID	Plannavn	Vedtaksdato	Beskrivelse av fareforhold
5406_19490002	Stedsplan for Akkarfjord	08.02.1949	Nordlig del inneholder aktsomhetsområder for snøskred og sørpeskred. Eksisterende bebyggelse er kartlagt mht. skredfare. Usikre grunnforhold – store deler av planen ligger under marin grense.
5406_19730001	Reguleringsplan for del av Forsøl 1, Sørøysund kommune	28.03.1973	Usikre grunnforhold – hele planen ligger under marin grense.
5406_1973001	Kvalsund sentrum, sentrumsplan	16.03.1973	Vestlig side omfattes av aktsomhetsområde for snøskred. Usikre grunnforhold – hele planen ligger under marin grense.
5406_19850001	Reguleringsplan for Sandbuktområdet i Forsøl	17.09.1987	Usikre grunnforhold – hele planen ligger under marin grense.
5406_19860001	Reguleringsplan for Hansahaugen, Hønseby	02.02.1983	Usikre grunnforhold – hele planen ligger under marin grense.
5406_2003003	Kirkeveien boligfelt (øst for Kvalsund sentrum)	24.06.2003	Aktsomhetsområde flom Kvalsundelva og aktsomhetsområde snøskred i vestre del. Flomfare ifm. Kvalsundelva er kartlagt. Usikre grunnforhold – hele planen ligger under marin grense.
5406_2004001	Kvitbergstrand hyttefelt (mellom Neverfjord og Porsa)	26.04.2004	Hele planområdet omfattet av aktsomhetsområde for snøskred. Usikre grunnforhold – hele planen ligger under marin grense.
5406_2004003	Sommerfryd hyttefelt (nord for golfbanen)	15.06.2004	Hele planområdet omfattet av aktsomhetsområde for snøskred. Usikre grunnforhold – store deler av planen ligger under marin grense, unntatt øverste rekka med tomter (nr. 1–6).
5406_2004005	Neverfjordsletten Vest hytteområde	15.06.2004	Usikre grunnforhold – store deler av planen ligger under marin grense, unntatt 8 høgstliggende tomter.
5406_2005002	Repparfjord golf idrettsanlegg	15.11.2004	Øvre deler (bl. annet hyttefelt på Lyngmo) omfattet av aktsomhetsområde for snøskred, stedvis berørt av aktsomhetsområde for jord-/flomskred. Området nedenfor rv. 94 berøres av flomfare fra Repparfjordelva. Flomfaren er kartlagt. Usikre grunnforhold – hele planen ligger under marin grense.
5406_2005004	Neverfjord Sørnes Botenelv bolig/hyttefelt	15.11.2004	Usikre grunnforhold – hele planen ligger under marin grense.
5406_2005006	Markopneset industriområde	08.11.2005	Usikre grunnforhold – hele planen ligger under marin grense.

5406_2006003	Segelnes hytteområde	16.05.2006	Usikre grunnforhold – hele planen ligger under marin grense.
5406_2006004	Bjørnehiet hyttefelt	22.06.2006	Flomfare i nedre del av planområdet, bebyggelse er ikke berørt. Flomfaren er kartlagt. Usikre grunnforhold – hele planen ligger under marin grense.
5406_2006005	Brekkmo bolig og hyttefelt (nord for Neverfjord)	22.06.2006	Deler av området berøres av aktsomhetskart for snøskred og steinsprang. Skredfaren er utredet og avklart av Arktisk Geotek på oppdrag fra Hammerfest kommune i 2021 (RAPPORT 2021-JHAG-23). Usikre grunnforhold – store deler av planen ligger under marin grense, unntatt 3 høgstliggende tomter.
5406_2006006	Kokelv Vest, boligfelt	22.06.2006	Aktsomhetsområde flom og snøskred ved Masterelva, noen tomter berørt av Aktsomhetsområde for flom ifm. Kokelva. Usikre grunnforhold – hele planen ligger under marin grense.
5406_2006007	Kokelv Øst, boligfelt	22.06.2006	Aktsomhetsområde for flom dekker noen tomter ved Kokelva samt vassdraget med utløp øst for skolen. Usikre grunnforhold – hele planen ligger under marin grense.
5406_2006008	Stallogargo Vest boligfelt	16.03.2006	Usikre grunnforhold – store deler av planen ligger under marin grense, unntatt deler av industriområdet.
5406_2006009	Stallogargo Øst boligfelt	16.03.2006	Usikre grunnforhold – hele planen ligger under marin grense.
5406_2006010	Steinbakken syd boligfelt	22.06.2006	Usikre grunnforhold – hele planen ligger under marin grense.
5406_2008001	Solbakken fritidsområde	27.03.2008	Flomfare i midtre del av planområdet, bebyggelse er berørt. Flomfaren er kartlagt. Tiltak må avklares gjennom planendring. Usikre grunnforhold – hele planen ligger under marin grense.
5406_2008003	Kvalsund Havn	25.07.2018	Usikre grunnforhold – hele planen ligger under marin grense.
5406_20080007	Reguleringsplan for Forsøl småbåthavn	17.06.2010	Usikre grunnforhold – hele planen ligger under marin grense.
5406_2009001	Oldervik hytteområde (mellom Neverfjord og Porsa)	29.09.2009	Stort sett hele planområdet omfattet av aktsomhetsområde for snøskred. Usikre grunnforhold – hele planen ligger under marin grense, unntatt 1 tomt (H2).
5406_2012001	Nussir	08.05.2012	Usikre grunnforhold – deler av planen i og ved sjø ligger under marin grense.
5406_2012002	Bebyggelsesplan Kokelv Gnr.21 Bnr.33	19.06.2012	Aktsomhetsområde for jord-/flomskred i sørøstre hjørne.
5406_20120003	Reguleringsplan for Seiland Brygge	14.11.2013	Usikre grunnforhold – hele planen ligger under marin grense.
5406_2013001	Kvalsundlia Syd boligfelt	21.02.2013	Usikre grunnforhold – hele planen ligger under marin grense.

5406_2014001	Hammerfest flyplass, Grøtnes	29.04.2014	Usikre grunnforhold – hele planen ligger under marin grense, unntatt øvre del av området for masseuttak.
5406_20140002	Detaljregulering for Eidegården	15.06.2017	Usikre grunnforhold – hele planen ligger under marin grense.
5406_20150004	Detaljregulering for Forsøl Østre	19.06.2018	Usikre grunnforhold – hele planen ligger under marin grense.

10 Vedlegg 3: LNFR-områder hvor spredt utbygging er tillatt

I avgrensede LNFR-områder er det tillatt med spredt bebyggelse som ikke har tilknytning til stedbunden næring. Områdene er avmerket og nummerert på plankartet.

Tabellen under angir antall nye enheter med spesifisert arealformål som er tillatt innenfor hvert enkelt område, samt minste avstand til sjø og andre relevante forhold. Innholdet i tabellene er å anse som bestemmelser.

Nåværende områder

Tabellen under angir områder som videreføres fra tidligere arealdel (nåværende). Avgrensning videreføres, mens formål og antall enheter er vurdert på nytt ifm. revisjonen.

Områdenummer i plankartet	Områdenavn	Boliger	Fritidsboliger	Annen bebyggelse og anlegg	Minimum avstand til sjø/vann/vassdrag (gjelder ikke naust)	Naust	Andre forhold
LS101	Skarvfjordhamn vest	0	4	2	20 m	3	
LS102	Hønsebyvika	0	5	0	50 m	5	
LS103	Skippernes	0	5	0	50 m	5	
LS104	Hellefjord ved Skarvfjordveien nord	0	1		Ikke relevant	0	
LS105	Langstrand indre	0	4	0	100 m	4	
LS106	Fella-Skattdøra	0	6	0	25 m	6	
LS107	Langs Klemmetbuktveien	0	4	0	50 m	3	
LS108	Kårhamn-Skjeraneset	0	0	1	10 m	0	
LS109	Skavhaugen - Hønsebyhamn	0	4	0	50 m	4	Byggegrense fra Fylkesveg – 15 m.
LS110	Skakkebakken	1	1	2	40 m	2	
LS111	Nordmannsneset, nedre	0	2	1	40 m	2	
LS112	Eidvågen vest	0	2	0	Bebyggelsen skal lokaliseres på oversiden av veien.	2	
LS113	Eidvågen øst	2	4	0	Bebyggelsen skal lokaliseres på oversiden av veien.	4	Byggegrense fra Fylkesveg – 15 m.
LS114	Lille Survika	0	3	0	40 m	3	
LS115	Store Fagervika	0	5	0	40 m	5	

Områdenummer i plankartet	Områdenavn	Boliger	Fritidsboliger	Annen bebyggelse og anlegg	Minimum avstand til sjø/vann/vassdrag (gjelder ikke naust)	Naust	Andre forhold
LS116	Kjerringholmen	1	2	1	60	3	Byggegrense fra Fylkesveg – 15 m.
LS117	Fiskebukta - Vika	2	3	1	130 m	5	Byggegrense fra Fylkesveg – 15 m.
LS118	Russelv på Seiland	0	1	0	50 m	1	
LS119	Rastabynes	0	1	0	70 m	1	
LS120	Rastaby	0	1	0	20 m	1	
LS121	Saraby	0	2	1	Bebyggelsen skal lokaliseres på oversiden av veien.	2	Byggegrense fra Fylkesveg – 15 m.
LS122	Porsa	0	2	1	Ikke relevant	0	
LS123	Fiskelvneset	0	3	0	30 m	3	
LS124	Gjeveluftvannet	0	0	0	Ikke relevant	0	Det tillates kun utvidelse av eksisterende bebyggelse. Ingen nye enheter av hensyn til friluftsliv.
LS125	Skjåholmen	0	0	0	Ikke relevant	0	Det tillates kun utvidelse av eksisterende bebyggelse. Ingen nye enheter av hensyn til fremtidig lufthavn Grøtnes.
LS126	Mellafjorden	0	0	0	50 m	2	
LS127	Storbukt	0	0	0	50 m	0	Det tillates kun utvidelse av eksisterende bebyggelse. Ingen nye enheter av hensyn til reindrift. Byggegrense fra Fylkesveg – 15 m.
LS128	Slettelv	0	1	1	50 m	1	Det må søkes om ny avkjørsel og utvidet bruk av eksisterende avkjørsel til Statens vegvesen.
LS129	Gargo	0	4	2	50 m	4	
LS130	Tveelva	0	5	1	50 m	5	
LS131	Kaggelv	0	2	1	60 m	2	
LS132	Fægfjord	0	5	2	100 m	5	

Områdenummer i plankartet	Områdenavn	Boliger	Fritidsboliger	Annen bebyggelse og anlegg	Minimum avstand til sjø/vann/vassdrag (gjelder ikke naust)	Naust	Andre forhold
LS133	Ariselva	0	2	1	Ikke relevant	0	
LS134	Futbukta	0	5	1	Bebyggelsen skal lokaliseres på oversiden av veien.	5	Byggegrense fra Fylkesveg – 15 m.
LS135	Lian-Indre Erdal	0	4	0	Bebyggelsen skal lokaliseres på oversiden av veien.	4	Byggegrense fra Fylkesveg – 15 m.
LS136	Oldervik	0	3	0	Bebyggelsen skal lokaliseres på oversiden av veien.	3	Byggegrense fra Fylkesveg – 15 m.
LS137	Bekkarbukt	0	2	0	50 m	2	
LS138	Revsneshamn	0	2	1	50 m	2	
LS139	Turnes	0	1	1	50 m	1	
LS140	Sæterjord	0	1	1	50 m	1	
LS141	Storjord	0	1	1	50 m	1	
LS142	Birjastrand	0	1	0	Bebyggelsen skal lokaliseres på oversiden av veien.	1	
LS143	Nedre Neverfjordvannet	0	3	0	50 m	2	
LS144	Brennsvika	0	3	1	50 m	3	

Fremtidige områder

Tabellen under angir nye områder ift. tidligere arealdel (fremtidige).

Områdenummer i plankartet	Områdenavn	Boliger	Fritidsboliger	Annen bebyggelse og	Minimum avstand til sjø/vann/vassdrag (gjelder ikke naust)	Naust	Andre forhold
LS201	Storelv-Mebotn i Sandøybotn	0	3	0	30 m	3	
LS202	Fiskenes-Straumsundet i Sandøybotn	0	2	1	30 m	2	
LS203	Ramslotten	0	1	0	Ikke relevant	0	
LS204	Båtsfjordvannet	0	1	0	30 m	1	
LS205	Båtsfjord	0	2	0	25 m	2	Før tillatelse til tiltak kan gis, skal det foreligge dokumentasjon på sikkerhet mot snøskred, sørpeskred, steinsprang, flomskred og usikre grunnforhold.
LS206	Låtret	0	1	1	25 m	0	Før tillatelse til tiltak kan gis, skal det foreligge dokumentasjon på sikkerhet mot snøskred, sørpeskred, steinsprang, flomskred og usikre grunnforhold.
LS207	Langstrand ytre	0	0	0	Ikke relevant	10	
LS208	Hellefjordbotn	0	0	0	Ikke relevant	2	
LS209	Hellefjord-Værosodden	0	0	0	Ikke relevant	2	
LS210	Skippernesklubben	0	0	0	Ikke relevant	0	Det tillates mindre tiltak som gapahuk, grillstue, drivhus ol. i tilknytning til eksisterende hytte.
LS211	Ytre Akkarfjord	3	2	1	50 m	2	Byggegrense fra Fylkesveg – 15 m.
LS212	Sæter i Skarvfjorden	0	0	0	Ikke relevant	3	
LS213	Skarvfjordhamn øst	0	0	0	Ikke relevant	2	
LS214	Slettnes	0	5	0	150 m	5	
LS215	Klemmetbukta	0	2	0	50 m	0	
LS216	Kårhamn mot Klemmetbuktvannet	0	1	0	Ikke relevant	0	
LS217	Storvannet	0	3	0	25 m	3	Nye enheter kan etableres på følgende gnr/bnr/fnr: 12/1/4 12/1/6

Områdenummer i plankartet	Områdenavn	Boliger	Fritidsboliger	Annen bebyggelse og	Minimum avstand til sjø/vann/vassdrag (gjelder ikke naust)	Naust	Andre forhold
							12/1/8
LS218	Eidvågeidet	0	1	1	20 m	1	Min. avstand til sjø gjelder ikke for ev. rorbuanlegg.
LS219	Kvitneset nord	0	1	0	Ikke relevant	0	Areal til adkomstveg inngår i arealavsetningen.
LS220	Kvitneset sør	0	0	1	20 m		Min. avstand til sjø gjelder ikke for ev. rorbuanlegg
LS221	Klubbukt	0	5	3	50 m	5	Byggegrense fra Fylkesveg – 15 m.
LS222	Trekanten	0	0	0	Avstandskrav mht. Repparfjordelva og Skaidielva i bestemmelsen 1.4.2. gjelder ikke innenfor LS222.	0	Det tillates kun utvidelse av eksisterende bebyggelse. Ingen nye enheter eller veier av hensyn til reindrift.
LS223	Komagnesbukta	0	0	0	Ikke relevant	1	Det tillates utvidelse av eksisterende bebyggelse.
LS224	Husfjorden	0	2	0	20 m	2	
LS225	Hellefjord ved Skarvfjordveien sør	0	4	1	Ikke relevant	-	
LS226	Bårdbukta, nord for Klubbukt	0	0	1	Ikke relevant	-	Fiskerirelatert næring
LS227	Ytterneset i Klubbukt	0	0	1	Ikke relevant	-	Fiskerirelatert næring. Oppføring av bebyggelse er ikke tillatt.
LS228	Hammarnakkan, Hamnefjord						Utgår pga. ROS
LS229	Melkarvannelva, Hamnefjord						Utgår pga. ROS/KU
LS230	Hamnefjordbotn	0	1	0	20 m	1	
LS231	Langholmen, Hamnefjord	0	2	0	30 m	2	
LS232	Skarvfjordhamn sør						Utgår pga. ROS
LS233	Gjevebukta	0	0	0	Ikke relevant	0	Det tillates kun utvidelse av eksisterende bebyggelse, ingen nye enheter. Byggegrense fra Fylkesveg – 15 m.
LS234	Øst for Solbakken fritidsområde	0	1	0	Sammenfaller med formålsgrensen	0	

Egenerklæring

Vargsundveien 124, 9620 KVALSUND

18 May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Vargsundveien 124	Vargsundveien 124	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

09.2020

Har du selv bodd i boligen?

☐ Ja ☒ Nei

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Nikiforovska, Irina

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 arbeid

2.1.2 **Årstall**

2023

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Byttet avtrekksvifte bad 1.etg,

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Gagama Elektro

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Spesifiser hvilken type

Privat grunnboret brønn fra 2013.
Septiktanken av glassfiber fra 2013.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2021

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Luft til luft varmepumpe Samsung. Installasjon utført av Inselo for Elkjøp

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Inselo

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

25 **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

Beskriv nærmere hvilke forhold

Ved kjøp av hus i 2020 fått jeg ikke noen dokumentasjon ifb. med eiendommen fra tidligere eierne eller megler Fred Johansen (EiendomsMegler 1)

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 43542762

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:


1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig


Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett


Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg


Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboerkontrakt og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Klage ved avslag på husforsikring
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 600kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-,tomannsbolig og tomt	16 900kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 300/5 200/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. 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.