Prestøyveien 10A, 9900 KIRKENES



PROPR.NO

Selger
Linn Anita Kjølstad Grahn
48604082

Prisantydning
1 950 000 kr

Matrikkel
Kommunenr. 5605 Gnr. 27 Bnr. 2 Fnr. 134

Sentral halvpart av tomannsbolig med tre soverom

PRISANTYDNING
kr 1 950 000 kr

LIGNINGSVERDI
kr 626 240 kr

KOMMUNALE AVGIFTER
kr 23 580 kr

BRUKSAREAL INTERNT (BRA-I)
137kvm

ANTALL SOVEROM
3

BOLIGTYPE
Tomannsbolig

EIEFORM
Selveier

BYGGEÅR
1961



Prestøyveien 10A


Spisestue mot kjøkken



Soverom 1



Soverom 1



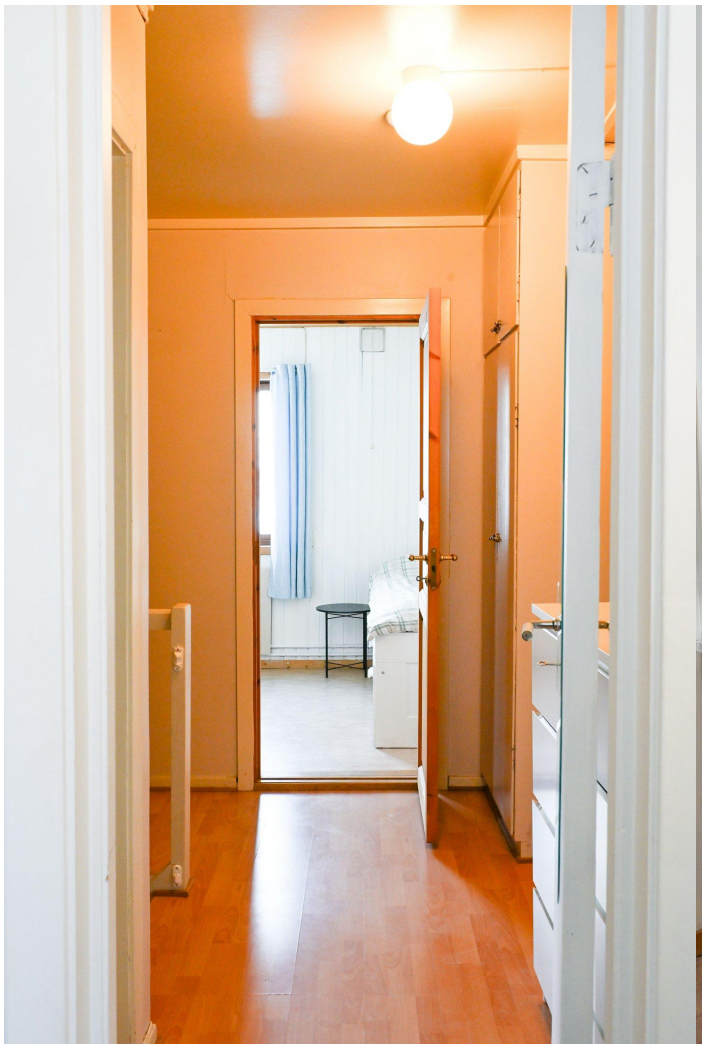
Soverom 1



Soverom 1



Soverom 2



Fra gang inn til soverom 2

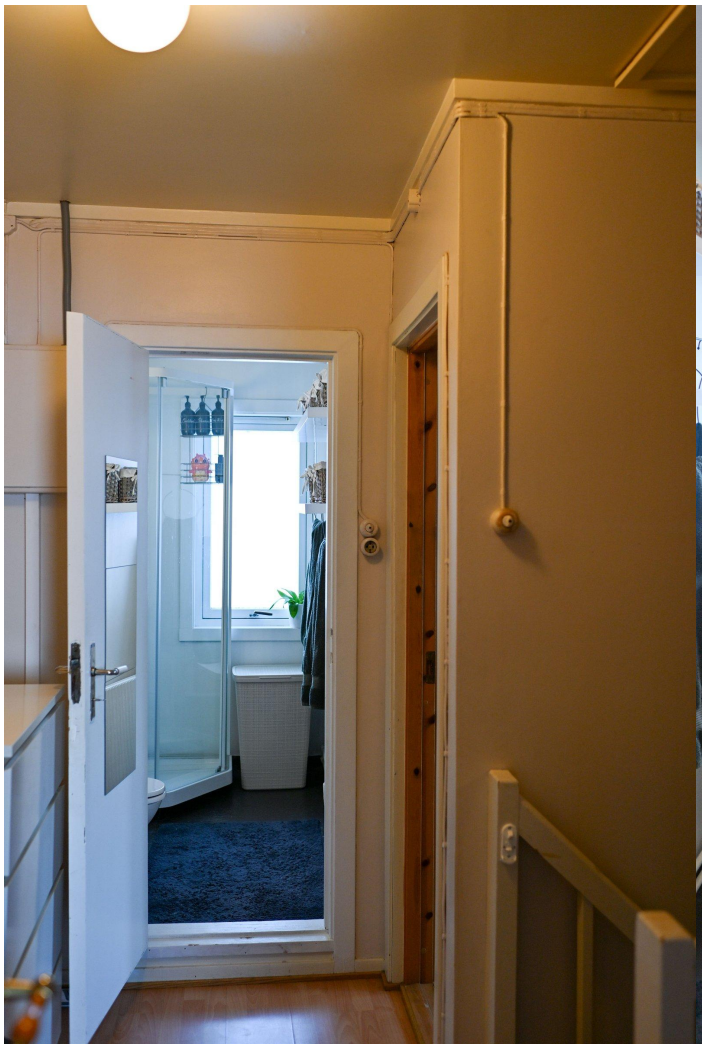


Soverom 2





Gang oppe



Fra gang oppe inn til bad



Bad



Bad med dusj



Bad



Fra gang oppe til soverom 3



Soverom 3



Soverom 3



Soverom 3



Soverom 3



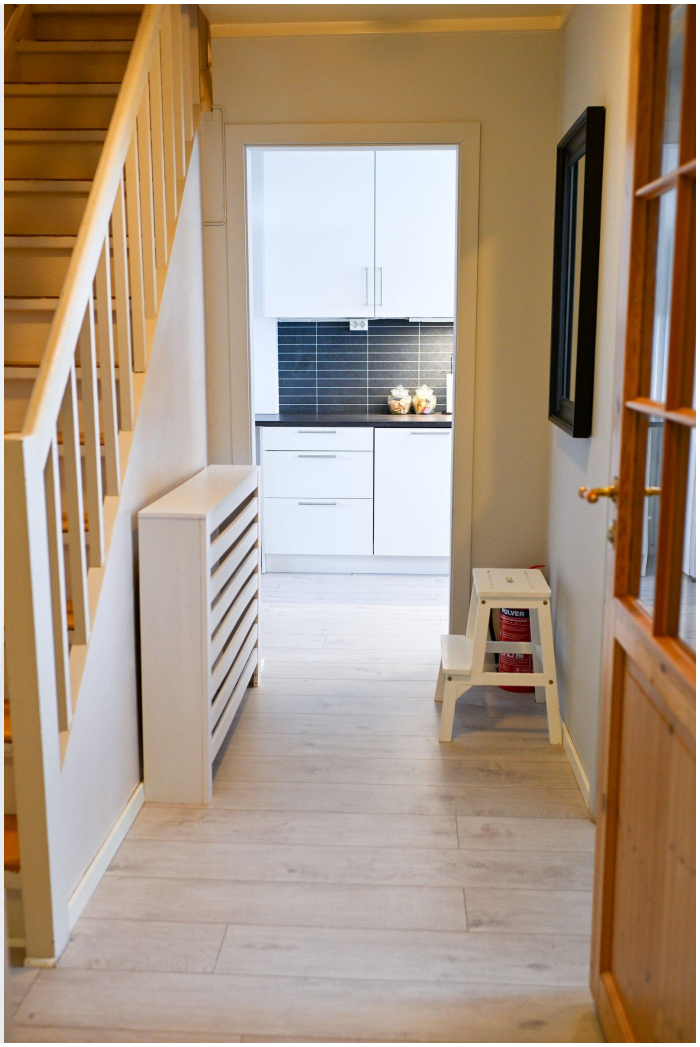
Gang nede



Ut mot yttergang



Ut mot yttergang



gang inn til kjøkken



Gang inn til spisestue og kjøkken



Spisestue



Kjøkken



Kjøkken



Fra stue mot kjøkken



Fra stue mot kjøkken



Stue



Fra kjøkken inn mot stue



Stue



Stue



Stue



Stue



Stue



Stue mot kjøkken og spisetsue

Om boligen

Halvpart av tomannsbolig med sentral beliggenhet i Kirkenes selges.

Boligen ligger på Haganes, i gåavstand fra Kirkenes sentrum (ca.800m).

Boligen inneholder tre soverom, bad, kjøkken og stue.

I tillegg har boligen kjeller med boder og rikelig lagringsplass, samt loft med gode oppbevaringsmuligheter.

Dette er en eldre bolig, og noe oppgradering/ renovering må påregnes. For den rette kjøperen gir dette en fin mulighet til å sette sitt eget preg på boligen og oppgradere etter egne ønsker og behov.

Eiendommen ligger sentralt i Kirkenes, med kort avstand til butikker og øvrige servicetilbud. Utenfor boligen er det gruset og planert område som gir gode parkeringsmuligheter på egen tomt.

Ta kontakt ved interesse eller for avtale om visning.

Omkostninger

16 900 kr (HELP boligkjøperforsikring (valgfritt))
48 750 kr (Dokumentavgift)
545 kr (Tinglysing av pantedokument)
545 kr (Tinglysing av skjøte)

---

66 740 kr (Omkostninger totalt)

---

2 016 740 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)

Beliggenhet

Sentralt i Kirkenes på Haganes. Her har man kort vei til sentrum med servicetilbud og kjøpesenter.
Boligen ligger rett ved E6 og ikke langt unna butikk.
Kirkenes barne- og ungdomsskole er i gåavstand og nærmeste barnehager er i byen og på Prestøya.

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.

Tilstandsrapport

NORGES TAKSTINGENIØRERS FORENING

Tomannsbolig

Prestøyveien 10 A, 9900 KIRKENES

SØR-VARANGER kommune

gnr. 27, bnr. 2, fnr. 134

Markedsverdi

2 050 000

Sum areal alle bygg: BRA: 137 m² BRA-i: 137 m²



Befaringsdato: 05.03.2026 **Rapportdato:** 13.03.2026 **Oppdragsnr.:** 21433-1191 **Eiendomsverdi ref nr:** DX4401

Foretak: Protakst Kirkenes AS **Takstingeniør:** Bernt Hansen **Vår ref:** Bernt Hansen

NORGES TAKSTINGENIØRERS FORENING

SENTRALT GODKJENT

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Protakst Kirkenes AS

Protakst Kirkenes AS er sertifisert gjennom NEAK og gjennomfører tilstandsrapporter av boligeiendommer, leiligheter og fritidsboliger samt taksering av skade på bygninger og løsøre med skjønn. Protakst Kirkenes AS utarbeider tomtetakster, verditakster, forhåndstakster, reklamasjonstakster og er godkjent som takstingeniør i Fremtind.
Protakst Kirkenes AS er medlem av NITO Takst, en organisasjon for takstingeniører, og har ca. 540 medlemmer over hele landet. Den er en del av NITO, Norges ingeniør- og teknologi organisasjon. Medlemmene har minimum bygg/teknisk ingeniørutdanning og/eller mesterbrev. Organisasjonen utdanner nye takstmenn, og tilbyr sine medlemmer både etter- og videreutdanning for å opprettholde høy faglig kompetanse.
NTIF-takstingeniør – for en tryggere bolighandel.

NITO

Rapportansvarlig



Bernt Hansen
Uavhengig Takstingeniør
post@protakst-kirkenes.no
992 51 529

NORGES TAKSTINGENIØRERS FORENING

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.

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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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

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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

$ Tiltak under kr 20 000

$$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

$$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

$$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

$$$$$ Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

To-mannsbolig fra 1961 og det foreligger byggemeldte og godkjente tegninger, men det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Boligen består av hovedetasje, kjeller og 2.etasje samt kaldloft. Kjeller består av trapperom, vaskerom og 2stk boder. Hovedetasjen består av gang, hall med trapp, kjøkken og stue. 2.etasje består av trappegang, bad og 3stk soverom. Kaldloft består av bod.

Liggende utvendig kledning som er malt, og det bør utføres noe vedlikehold/utskifting.

Taket er tekket med pappshingel, metall beslag, takrenner og nedløpsrør, er ikke undersøkt på grunn av snødekt tak.

Malte trevinduer med 2-lags glass fra 1976, 1982, 2005 og 2010. 1stk fabrikkmalt trevindu med 3-lags glass fra 2013. I kjeller er koblede vinduer fra byggeår samt 1stk fabrikkmalt trevindu med 2-lags glass fra 2010. Enkelte vinduer har værslitte karmer. Det må forventes noe vedlikehold/utskifting på sikt.

Hovedytterdør i tre som er fabrikkmalt og med vindu, fra 2023. Fabrikkmalt balkongdør i tre med 3-lags glass fra 2013.

Badet i 2.etasje er fra byggeår med noe forbedringer/oppussing, men må totalrenoveres for å tilfredstille dagens krav til våtrom og tåle normal bruk etter dagens krav.

Gulvene i kjeller er betonggulv og noen med belegg. Vegger har malt panel og malte plater. Innvendig tak har panel og malte plater. I vaskerom kan det være montert plater i innvendig tak som inneholder asbest, prøver av plater bør sendes inn til analyse.

Hovedetasjen og 2.etasje har belegg og laminat i samtlige rom. Vegger i boligen består av malt panel og malte plater. Innvendig tak har himlingsplater og malte plater.

Boligen oppvarmes med radiatorer plassert sentralt under vinduene. 2-rørs radiatorsytem med Valliant EL-kassett og sikulsjonspumpe. Mursteinspipe fra byggeår som ikke er i bruk.

Innvendige dører er malte speildører, finerdører, furu speildører med og uten glass.

I boligen er det registrert bruksmerker og mesteparten av disse kommer av slitasje og elde. Boligen er oppført i henhold til forskriftene som var gjeldene på oppføringstidspunktet. Boligen er jevnlig vedlikeholdt men det må påregnes noe vedlikehold og utskiftinger.

Eksisterende oljetank og fyrkjele i kjeller bør saneres og transporteres til offentlig godkjent avfallsmottak.

Tomannsbolig - Byggeår: 1961

UTVENDIG Gå til side

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

Taket er tekket med pappshingel.

Metall beslag, takrenner og nedløpsrør.

Bindingsverkskonstruksjon med liggende utvendig kledning som er malt.

Sperrekonstruksjon fra byggeår. Taktro av bord som undertak.

Malte trevinduer med 2-lags glass. Fabrikkmalte trevinduer med 2 og 3-lags glass.

Trevinduer med koblet glass i kjeller.

Fabrikkmalt ytterdør med 2-lags glass.

Fabrikkmalt balkongdør med 2-lags glass.

Altan med trykkimpregnert materiale som er behandlet. Altan var snødekt på befaringstidspunktet og er ikke undersøkt. Altan har hatt lekkasje tideligere men er utbedret i 2025-2026.

Utvendig trapp i strekkmetall,

INNVENDIG Gå til side

Gulv: Laminat, belegg og betong.

Vegger: Malte plater, malt panel, smartpanel og malt tapet.

Himling: Himlingsplater, trepanel, malte plater og malte treplater.

Kjeller har betongdekke med ukjent isolasjon/fuktsperre.

Etasjeskille med trebjelkelag mellom kjeller/1etg, 1etg/2etg og 2etg/kaldloft. Ukjent isolasjon i trebjelkelaget men normal byggeskikk på oppføringstidspunktet var slagg, sagflis og sagspon.

Mursteinspipe som er pusset og malt. Ingen ildsted er tilkoblet pipen.

Hulltaking er foretatt i trapperom i kjeller. Måleresultat 11,5 vektprosent fukt. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20vektprosent, er allerede muggsoppen dannet.

Beskrivelse av eiendommen

Malt tretrapp med belegg i trinnene mellom 1.etg og 2.etg. Malt tretrapp ned til kjeller. Trapp har skjevheter.

Innvendige dører er malte speildører, finerdører, furu speildører med og uten glass.

VÅTROM Gå til side

Bad i 2.etg.
Bad med malt betongulv, malt strie på vegger og malt glatt tak.

Gulvmontert toalett med sisterne og toalettsete.

Heldekkende servant med ett-greps servantbatteri, underskap med skuff og speilskap med lys.

Dusjkabinett i glass, termostatisk dusjbatteri med dusjslange, dusjstang og hånddusj.

Hulltaking er ikke fortatt da det er påvist andre avvik i våtsonen.

Vaskerom i kjeller.
Vaskerom med betong gulv, betong vegger og sementbaserte plate i innvendig tak.

Takplater kan inneholde asbest og det bør tas prøve av platene slik at de kan analyseres.

Veggkraner med kaldt- og varmt vann for vaskemaskin.

Hulltaking er ikke fortatt da det er påvist andre avvik i våtsonen.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og heltre benkeplate.

Kjøkkenplater mellom benkeplate og overskap.

Kjøkkeninnredning bestående av skuffeseksjoner, overskap, underskap, enkel rustfri kum med benkebatteri, avstegningskran for oppvaskmaskin, oppvaskmaskin, stekeovn, induksjonstopp og kjøleskap.

Kjøkkenventilator med avtrekk ut av vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Kobberrør fra byggeår.

Kjøkken har rør-i-rør system. Koblinger er inne i vegg og det må monteres inspeksjonsluke for kontroll av rørkoblinger.

Avløpsrør av støpejern og plast.

Naturlig ventilasjon med ventiler i vegger og vindu.

CTC Hovenette varmvannsbereder med volum 192 liter og 2kW elektrisk varmekolbe.

2-rørs radiatoranlegg med radiatorer plassert sentralt under vinduer.

Åpent elektrisk anlegg med automatsikringer.

Panasonic luft/luft varmepumpe med utedel plassert på vegg og inndel plasser på vegg i stue.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn av leirholdige masser, løsmasser og steinfylling.

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Fundamenteringen er ikke synlig og det finnes ingen dokumentasjon. Sannsynlig stripefundament i betong under grunnmur av betong.

Skrånende terreng, fremstår som naturtomt. Terrenget var snødekt på befaringstidspunktet.

Avløpsledninger av støpejern. Hovedvannledning av kobber.

Oljetank med rørføringer for parafin/fyringsolje er i kjeller. Bør saneres og fjernes, Sør-Varanger kommune har ikke pålagt eiere å fjerne oljetank.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET Gå til side

HMS tiltak.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	137 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	137 m²
Totalpris	2 100 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 250 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

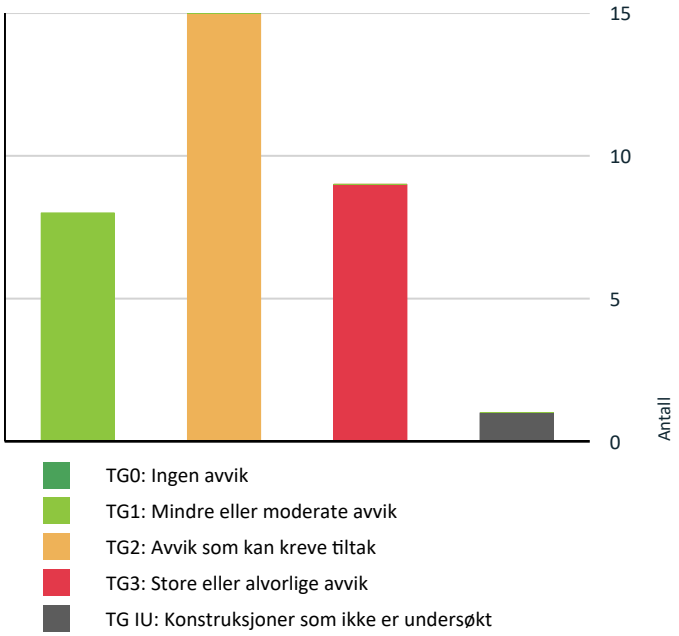
Tomannsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ingen dokumentasjon.

Sammendrag av boligens tilstand

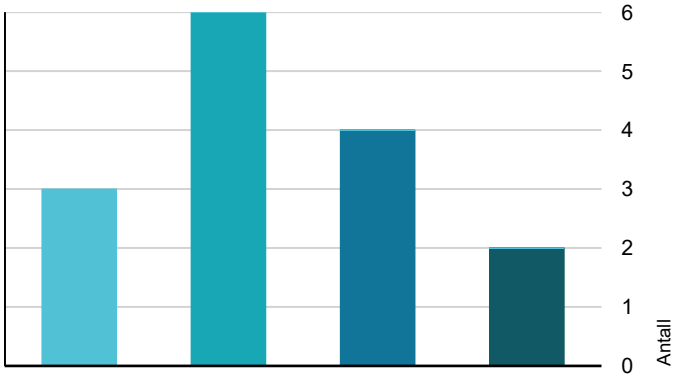
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- 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



- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.
Det er registrert skader i undertak.

Taktro har råteskader og soppdannelser. Tdligere lekkasjer på taket er årsaken til skaden.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Utvendig > Eldre vinduer Gå til side

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Koblede vinduer i kjeller fra byggeår har råteskader og er i dårlig stand. Vindu på kaldloft har sprekk.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

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.
Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Målt høydeforskjell på 20mm innenfor en lengde på 2 meter og 35 mm over hele arealet. Noe knirk i gulvet.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.
Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Sammendrag av boligens tilstand

I bod mot sør kommer fjellet direkte inn i kjeller. Det opplyses at det kan komme smeltevann inn på våren. Veggene i arealet er kledd med Koreapanel på lekt mot murvegg. I denne veggen er det registrert råte på lekt. Hulltaking i trapperom avdekket ingen unormale forhold.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.
Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Snødekt tomt, må undersøkes når det er snøfritt.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Våtrom > 2.Etasje > Bad > Generell Gå til side

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Våtrom > 2.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
Det er avvik:

Det er påvist avvik i våtsonen.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell Gå til side

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

Tidligere fyrrom hvor det er plassert oljetank og sentralfyr.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
Det er avvik:

Våtrommet må totalrenoveres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Altan har ikke rekkverk.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.
Taktekking er ikke besiktiget pga manglende forsvarlig adkomst, alder eller materiale er ukjent, og derfor ikke nærmere vurdert.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak.

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

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

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Vinduer fra 1976 har tegn på innvendig kondensering.

Utvendig > Dører Gå til side

Det er avvik:

Innvendige innsettingsdetaljer er ikke fagmessig utført. Foringer er ikke tilpasset korrekt.

Innvendig > Overflater Gå til side

Det er avvik:

De eldre delene av boligen bærer preg av elde- og slitasje. Kjeller preger seg mest ut.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Trapp til kjeller er bratt og skjev.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Det er avvik:

De eldste dørene i kjeller har skjevheter og er for lav.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Rør-i-rør opplegg for kjøkken har koblinger inne i vegg.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Avlufting over tak mangler.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

EL-tilkobling med stikkontakt. Det er krav om fast tilkobling på varmtvannsberedere når EL-kolben er over 1,5KW.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Sorte stålrør og deler fra byggeår og forventet brukstid er oppbrukt.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for dreneringen er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

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

Levetiden for avløpsrør i støpejern er typisk 40-50 år. Kobberrør fra byggeår og forventet brukstid er oppbrukt.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tomteforhold > Oljetank Gå til side

Kombinasjon av alder og materiale tilsier at denne bør fjernes.

Røropplegg og oljetank bør fjernes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Gå til side

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

Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
1961

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

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

Årstall: 2021 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
• Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.
• Taktekking er ikke besiktiget pga manglende forsvarlig adkomst, alder eller materiale er ukjent, og derfor ikke nærmere vurdert.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når forsvarlig adkomst er tilrettelagt.
• Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

Taket var snødekt på befaringstidspunktet og må undersøkes når det er snøfritt.

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Metall beslag, takrenner og nedløpsrør.

Årstall: 2021 **Kilde:** Kontaktperson

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Bindingsverkskonstruksjon med liggende utvendig kledning som er malt.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.
• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
• Råteskadet trekledning må skiftes ut.
• Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

Noe råte registrert i nedre kant av utvendig kledning. Bør skiftes før det utvikles.



Råte i nedre kant av utvendig kledning

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Sperrekonstruksjon fra byggeår. Taktro av bord som undertak.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
• Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.
• Det er registrert skader i undertak.

Taktro har råteskader og soppdannelser. Tdligere lekkasjer på taket er årsaken til skaden.

Konsekvens/tiltak
• Påviste skader må utbedres.
• Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Taktro som er skadet bør utbedres. Fare for at råte utvikles videre. Må holdes under oppsikt.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



Råteskadet taktro



Råteskadet taktro, 17 vektprosent fukt



Tidligere lekkasje rundt pipe

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Malte trevinduer med 2-lags glass. Fabrikkmalte trevinduer med 2 og 3-lags glass.

Årstall: 1976 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Vinduer fra 1976 har tegn på innvendig kondensering.

Konsekvens/tiltak

• Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.

Det må påregnes utbedringer/utskiftinger av de eldste vinduer.

TG 3 Eldre vinduer

Beskrivelse

Trevinduer med koblet glass.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
• Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
• Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Koblede vinduer i kjeller fra byggeår har råteskader og er i dårlig stand. Vindu på kaldloft har sprekk.

Konsekvens/tiltak

• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
• Vinduer med råteskader må erstattes med nye.
• Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Vinduene bør skiftes. Fare før økt råte med påfølgende vanninntrenging og skade på konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Råteskadet vinduskarm



Sprukket vindurute

TG 2 Dører

Beskrivelse

Fabrikkmalt ytterdør med 2-lags glass.

Årstall: 2023 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Innvendige innsettingsdetaljer er ikke fagmessig utført. Foringer er ikke tilpasset korrekt.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tilstandsrapport

Foringer og tilslutninger bør utbedres. Fare for vanninntrenging i konstruksjoen.



Foring mot ytterdør



Foring/tilslutning mot innvendig gulv

TG 1 Balkongdør

Beskrivelse

Fabrikkmalt balkongdør med 2-lags glass.

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

TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Altan med trykkimpregnert materiale som er behandlet. Altan var snødekt på befaringstidspunktet og er ikke undersøkt. Altan har hatt lekkasje tideligere men er utbedret i 2025-2026.

Vurdering av avvik:

• Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Altan har ikke rekkverk.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

Rekkverk må monteres før altan tas i bruk.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Altan mangler rekkver

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp i strekkmetall,



Utvendig trapp

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulv: Laminat, belegg og betong.

Vegger: Malte plater, malt panel, smartpanel og malt tapet.

Himling: Himlingsplater, trepanel, malte plater og malte treplater.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

De eldre delene av boligen bærer preg av elde- og slitasje. Kjeller preger seg mest ut.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det må påregnes vedlikehold/utskiftinger samt oppgradering av de mest slitte delene av boligen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Kjeller har betongdekke med ukjent isolasjon/fuktsperre. Etasjeskille med trebjelkelag mellom kjeller/1etg, 1etg/2etg og 2etg/kaldloft. Ukjent isolasjon i trebjelkelaget men normal byggeskikk på oppføringstidspunktet var slagg, sagflis og sagspon.

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.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Målt høydeforskjell på 20mm innenfor en lengde på 2 meter og 35 mm over hele arealet. Noe knirk i gulvet.

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.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Tilstandsgrad 3, gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Målt høydeforskjell på 20mm over 2m

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Mursteinspipe som er pusset og malt. Ingen ildsted er tilkoblet pipen. Pipebeslag er ikke kontrollert på grunn av snødekt tak.

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i trapperom i kjeller. Måleresultat 11,5 vektprosent fukt. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20vektprosent, er allerede muggsoppen dannet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
• Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.
• Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

I bod mot sør kommer fjellet direkte inn i kjeller. Det opplyses at det kan komme smeltevann inn på våren. Veggene i arealet er kledd med Koreapanel på lekt mot murvegg. I denne veggen er det registrert råte på lekt. Hulltaking i trapperom avdekket ingen unormale forhold.

Konsekvens/tiltak
• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
• Det må foretas tiltak for å utbedre årsak til fukt-/råteskadene samt utbedre råteskadene

Må holdes under oppsikt. Fare for større råteskader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Fuktmåling i bunnsvill, trapperom 11,5vektprosent fukt



Råteskadet lekt



Rennemerker etter vanninntrenging

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Malt tretrapp med belegg i trinnene mellom 1.etg og 2.etg. Malt tretrapp ned til kjeller.

Vurdering av avvik:
• Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Trapp til kjeller er bratt og skjev.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det må påregnes noe utbedring/utskifting av trapp til kjeller. Må ses i sammenheng med oppgradering av arealene.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte speildører, finerdører, furu speildører med og uten glass.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

De eldste dørene i kjeller har skjevheter og er for lav.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må påregnes utbedring/utskifting. Må ses i sammenhemg med oppgradering av arealene.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad med malt betongulv, malt strie på vegger og malt glatt tak. Gulvmontert toalett med sisterne og toalettsete. Heldekkende servant med ett-greps servantbatteri, underskap med skuff og speilskap med lys. Dusjkabinett i glass, termostatisk dusjbatteri med dusjslange, dusjstang og hånddusj.

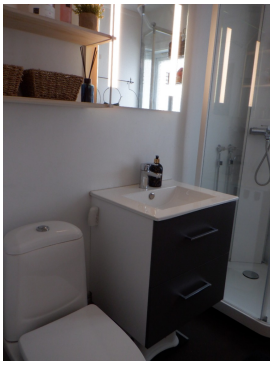
Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Bad fra byggeår hvor det er utført noen forbedringer.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Nyere

2.ETASJE > BAD

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke fortatt da det er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
• Det er avvik:

Det er påvist avvik i våtsonen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Hovedstoppekran i vaskerom

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerom med betong gulv, betong vegger og sementbaserte plate i innvendig tak. Takplater kan inneholde asbest og det bør tas prøve av platen slik at de kan analyseres. Veggkraner med kaldt- og varmt vann for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Tidligere fyrrom hvor det er plassert oljetank og sentralfyr.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Tilstandsrapport

• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



EL-kjele i vas

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke fortatt da det er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
• Det er avvik:

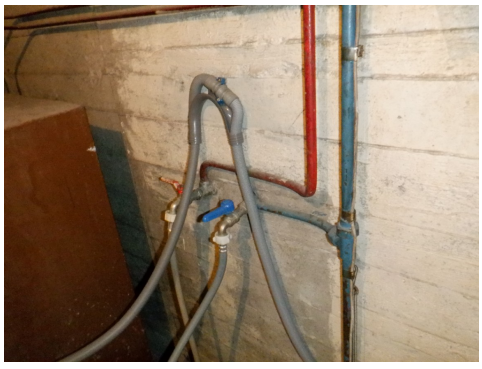
Våtrommet må totalrenoveres.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:
• Tiltak:

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Kraner på vegg

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og heltre benkeplate.

Kjøkkenplater mellom benkeplate og overskap.

Kjøkkeninnredning bestående av skuffeseksjoner, overskap, underskap, enkel rustfri kum med benkebatteri, avstegningskran for oppvaskmaskin, oppvaskmaskin, stekeovn, induksjonstopp og kjøleskap.

Årstall: 2021 **Kilde:** Kontaktperson

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut av vegg.

Årstall: 2021 **Kilde:** Kontaktperson

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Kobberrør fra byggeår. Kjøkken har rør-i-rør system. Koblinger er inne i vegg.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Rør-i-rør opplegg for kjøkken har koblinger inne i vegg.

Konsekvens/tiltak

• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Eldre røropplegg bør oppgraderes. Rørkoblinger inne i vegg er ikke kontrolerbare og inspensjonsluke må monteres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av støpejern og plast.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Avlufting over tak mangler.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tilstandsrapport

• Det er opplyst av eier om at det ikke er lufting av avløpsanlegget. Dette bør etableres.
• Skal avviket lukkes, må løsning på lufting av kloakk etableres.
• Skal avviket lukkes må løsning på lufting av kloakk dokumenteres/fremvises.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med ventiler i vegger og vindu.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

CTC Hovenette varmvannsbereder med volum 192 liter og 2kW elektrisk varmekolbe.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

EL-tilkobling med stikkontakt. Det er krav om fast tilkobling på varmtvannsberedere når EL-kolben er over 1,5KW.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Bør ha fast EL-tilkpobling på grunn av brannfare.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Panasonic luft/luft varmepumpe med utedel plassert på vegg og inndel plasser på vegg i stue.

TG 2 Vannbåren varme

Beskrivelse

2-rørs radiatoranlegg med radiatorer plassert sentralt under vinduer.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Sorte stålrør og deler fra byggeår og forventet brukstid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

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

Levetiden for sorte stålrør og deler er typisk 25-100 år.

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den 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.

Beskrivelse

Åpent elektrisk anlegg med automatsikringer.

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.
   1961 Det er utført endringer på det elektriske anlegget over flere tidsperioder.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

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?
   Ja

Tilstandsrapport

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 Det anbefales utvidet el-kontroll av anlegget fordi det ikke foreligger samsvarserklæring på arbeider som er utført etter 01.01.1999.

Generell kommentar

Det anbefales utvidet el-kontroll av anlegget på bakgrunn av avvikene som er avdekket i boligen.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn av leirholdige masser, løsmasser og steinfylling.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Vurdering av avvik:

• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
• Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for dreneringen er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Fundamenteringen er ikke synlig og det finnes ingen dokumentasjon. Sannsynlig stripefundament i betong under grunnmur av betong.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring må utføres.



Noe riss og sprekker i mur

TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Skrånende terreng, fremstår som naturtomt. Terrenget var snødekt på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

• Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.
• Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Snødekt tomt, må undersøkes når det er snøfritt.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

Bør undersøkes når tomten er fri for snø.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Snødekt tomt

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Avløpsledninger av støpejern. Hovedvannledning av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Levetiden for avløpsrør i støpejern er typisk 40-50 år. Kobberrør fra byggeår og forventet brukstid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

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

Må hodes under oppsikt og det kan forventes rørbrudd på eldre rørinstalasjoner.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Oljetank

Beskrivelse

Oljetank med rørføringer for parafin/fyringsolje er i kjeller. Bør saneres og fjernes, Sør-Varanger kommune har ikke pålagt eiere å fjerne oljetank.

Vurdering av avvik:

• Kombinasjon av alder og materiale tilsier at denne bør fjernes.

Røropplegg og oljetank bør fjernes.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Bør saneres og fjernes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

HMS tiltak.

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
• Det bør gjennomføres radonmålinger.
• Rekkverk må monteres på balkong eller terrasse for å lukke avviket.
• Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

137 m²/137 m²

Tomannsbolig: 3 Bod, Gang, Hall m/trapp, Kjøkken, Stue, 2 Trapperom, 3 Soverom, Bad, Vaskerom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 050 000

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. I markedsverdi er det gjort fradrag for festet tomt

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 250 000

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 uten fradrag		**2 100 000**
Fradrag for festet tomt	-	30 000
Konklusjon markedsverdi		**2 050 000**

Fradrag for festetomt

Dersom det ikke fremgår av festeavtalen hvordan festeavgiften skal fastsettes, reguleres festeavgiften med tillegg av konsumprisindeksen fra avtalen ble inngått eller sist gang avgiften ble regulert. Festeavgiften reguleres så ofte det er avtalt, men ikke oftere enn en gang i året. Dersom ikke annet er avtalt, fastsettes avgiften hvert 10. år. Festeavgiften trekkes fra i markedsverdien.

Årlig festeavgift	Sist justert	Oppjustert festeavgift	Kapitalisert verdi (avrundet)
Kr. 1 219	07.11.2026	Kr. 1 219	Kr. 30 000

Markedsvurdering

To-manns bolig som ligger på Haganes, i gåavstand fra Kirkenes sentrum (ca.800m). Omkringliggende boliger består hovedsakelig av tilsvarende boliger og eneboliger.

Boligen ligger i et område med korte avstander til Kirkenes nye barnehage, Kirkenes barne- og ungdomsskole, Barentsbadet og Kirkenes stadion. Avstand til Kirkenes sentrum er ca. 800m, med sentrumsbutikker med detaljhandel, Amfi Kirkenes, kafe, hoteller, treningssenter, offentlige transportmidler og andre tjenester. Boligen ligger i nærhet av lysløype og sykkelsti til Hesseng, Elvenes, Sandnes og Bjørnevatn.

Boligen er normalt vedlikeholdt og er oppført i betong grunnmur, etasjeskille i konstruksjonsvirke og trekonstruksjoner. Boligens bad og vaskerom bør renoveres/oppgraderes.

Boligen oppvarmes med EL-kjel og to-rørs radiatoranlegg med radiatorer plassert sentralt under vinduer.

Malte trevinduer med 2-og 3 lags glass fra forskjelleige årstall. Kjeller har koblede vinduer.

Fabrikkmalt ytterdør med 2-lags glass. Fabrikkmalt balkongdør med 2-lags glass.

Innvendige dører er malte speildører, finerdører, furu speildører med og uten glass.

Liggende utvendig kledning som er malt.

Taket er tekket med pappshingel, metall beslag, takrenner og nedløpsrør.

Vann og avløpsledninger består av kobberrør, støpejernsrør og plastrør.

Åpent/skjult elektrisk anlegg med automatsikringer.

Det må påregnes noe vedlikehold/utskiftinger. Bad og vaskerom bør oppgraderes for å tilfredstille dagens krav til våtrom.

Grus foran inngangsparti.

Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Kronprinsens gate 13A ,9900 KIRKENES 130 m² 1956 3 sov	26-03-2025	2 600 000	**2 550 000**		2 550 000	**17 586**
2	Prestøyveien 10A ,9900 KIRKENES 102 m² 1961 3 sov	21-01-2025	1 750 000	**1 650 000**		1 650 000	**16 176**
3	Prestøyveien 24B ,9900 KIRKENES 117 m² 1959 3 sov	12-02-2026	2 000 000	**2 000 000**		2 000 000	**15 385**
4	Prestøyveien 28B ,9900 KIRKENES 124 m² 1961 3 sov	10-09-2023	1 650 000	**1 650 000**		1 650 000	**13 306**
5	Prestøyveien 26B ,9900 KIRKENES 120 m² 1961 3 sov	21-06-2023	1 650 000	**1 450 000**		1 450 000	**12 083**

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter	Kr.		23 580
Forsikring	Kr.		27 424
Fiber/internett	Kr.		10 788
Vedlikehold	Kr.		20 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**82 000**

Teknisk verdi bygninger

Tomannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		3 900 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 720 000
Sum teknisk verdi - Tomannsbolig	Kr.		**2 200 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**2 200 000**

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.	40 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**40 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**2 250 000**

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

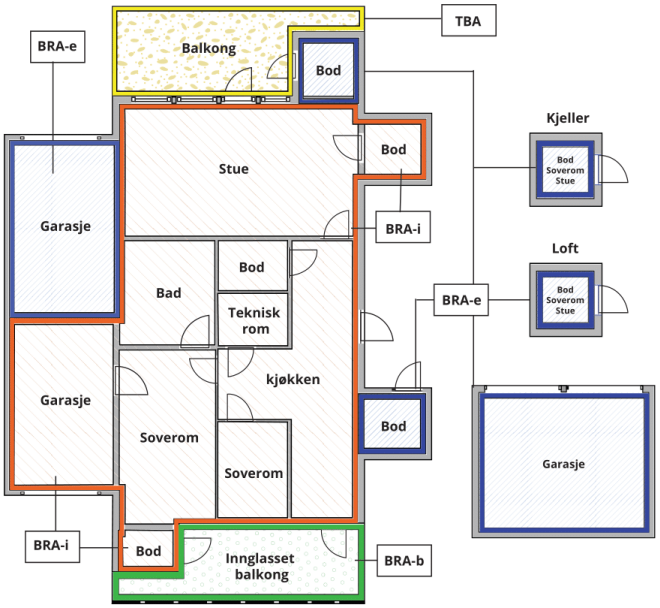
Hva er måleverdig areal?

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 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

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Loft	15			15		4	19
1.Etasje	47			47			47
2.Etasje	43			43	4		43
Kjeller	32			32			32
SUM	**137**				**4**	**4**	**141**
SUM BRA	**137**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Bod/kaldloft		
1.Etasje	Gang, hall m/trapp, kjøkken, stue		
2.Etasje	Trappegang, soverom, soverom 2, soverom 3, bad		
Kjeller	Trapperom, bod, bod 2, vaskerom		

Kommentar

Kaldloft har loftsluke i trapperom.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det foreligger ingen dokumentasjon.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Vannlekkasje fra altan, utbedret i 2025-2026.
Ny EL-kurs for varmepumpe i 2025.
Ny EL-kurs for kjøkken i 2021.

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)
Tomannsbolig	125	12

Kommentar	
Tomannsbolig	Loft har adkomst via loftsluke.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.3.2026	Bernt Hansen	Takstingeniør
	Christoffer Grahn	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5605 SØR-VARANGER	27	2	134	0	266.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse	Festekontrakt	Neste justering	Utløpsdato
Prestøyveien 10 A	14.10.1959	07.11.2027	30.06.2004

Hjemmelshaver
Grahn Christoffer, Grahn Linn Anita Kjølstad

Kommentar
Eksisterende festekontrakt er utløpt 30.06.2004. Reguleres årlig frem til ny kontrakt foreligger.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Vertikaldelt to-mannsbolig som ligger på Haganes, i gåavstand fra Kirkenes sentrum (ca.800m). Omkringliggende boliger består hovedsakelig av tilsvarende boliger fra 1960-tallet. Boligen ligger i et område med korte avstander til barnehage, Kirkenes barne- og ungdomsskole, Barentsbadet, Kirkenes stadion, Amfi Kirkenes, sentrumsbutikker med detaljhandel, kafe, hoteller, treningssenter, offentlige transportmidler og andre tjenester. Det må forventes noe trafikkstøy fra Prestøyveien (E6) som går frem til Kaiveien.

Adkomstvei

Adkomst fra Prestøyveien (kommunal vei).

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private avløpsledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse (andre typer bebyggelse og anlegg). Planidentifikasjon 2004105. Boligen er plassert innenfor støysonen i kommuneplanens arealdel 2018-2030. Støysone Gul sone iht. T-1442. Hensynsonenavn GS 1. Områdenavn BB1.

Om tomten

Eiendommen ligger i forholdsvis flatt terreng med skrånende terreng mot sør. Eiendommen fremstår som natuttomt. Festet tomt med areal på 266,6m² hvor Sør-Varanger kommune er hjemmelshaver. Bruksnavn T0170 A/s Sy. Eiendommen ligger i grunnkrets Storhaugen-Lillehaugen i Sør-Varanger kommune.

Tinglyste/andre forhold

Se grunnboksdokument og sevitutter.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År
4 362	2021

Formuesverdi	År
1 558 000	2021

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Fremtind	35545670			27 424

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	05.03.2026		Gjennomgått	10	Nei
Eiendomsverdi.no	19.09.2025		Gjennomgått	3	Nei
Grunnbokutskrift	26.03.2025		Gjennomgått	3	Nei
Statens Kartverk	05.03.2026		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, branncelle r osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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.

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

PERSONVERN

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

Arealmålinger er utført med lasermåler. Skjulte konstruksjoner, isolasjonstykkelser som det ikke er noen informasjon om er vurdert som sannsynlig i forhold til byggeskikk på oppføringstidspunk. Når en kjøper blir stilt overfor et spesifisert usikkert forbehold, (TG2/TG3) får kjøperen en klar oppfordring til å undersøke det aktuelle forholdet nærmere og eventuelt innkalkulere mulige utgifter i den tilbudte kjøpesummen.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Norsk takst

TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN
Dette er et selvstendig skjema som benyttes uavhengig av om det tegnes eierskifteforsikring eller ikke.

SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

- [x] Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr/bnr
- [ ] Andel/aksje – alle type boliger, herunder også fritidsboliger
- [ ] Eierseksjon – alle typer leiligheter inkl fritidsleiligheter
- [ ] Tomt
- [ ] Eierseksjon – to/flermannsbolig eller rekkehus med seksjonsnr.
- [ ] Fritidsbolig
- [ ] Annet (spesifiser):

Gnr.	Bnr.	Seksjonsnr.	Andelsnr.	Aksjenr.	Festenr.
27	2				134

Adresse: Prestøyveien 10A

Postnr.: 9900

Byggeår: 1961

Når kjøpte du boligen: Mars 2025

Har du bodd i boligen de siste 12 mnd. [x] Ja [ ] Nei

I hvilket forsikringsselskap er det tegnet villa-/husforsikring? (Ikke innboforsikring)

Fremtind

Type villa/husforsikring [ ] Standard [x] Utvidet

Polise-/avtale: 35545670

Er det dødsbo? [ ] Ja [x] Nei

Avdødes navn:

Hjemmelshaver:

SELGER 1

Etternavn	Grahn	Fornavn	Christoffer
Ny adresse		E-post	Grahnp2@gmail.com
		Tel. priv.	
Postnr.	Sted	Mobil	92293045

SELGER 2

Etternavn	Grahn	Fornavn	Linn Anita Kjølstad
Ny adresse		E-post	Linny2306@hotmail.com
		Tel. priv.	
Postnr.	Sted	Mobil	48604082

BAD/VASKEROM:

1.1 Kjenner du til om det er/har vært feil ved bad/vaskerommet, feks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Hvis ja, beskriv:

1.2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/vaskerom

- [x] Nei
- [ ] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både av faglært og egeninnsats
- [ ] Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

1.3 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

1.4 Har det blitt utført elektriske arbeider som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende og foreligger det samsvarserklæring for disse arbeidene?

- [ ] Nei
- [x] Ja det er gjort endringer men det foreligger ikke samsvarserklæring
- [ ] Ja det er gjort endringer og ja det foreligger samsvarserklæring

1.5 Foreligger det dokumentasjon på hvordan bad/vaskerom er bygget opp?
Våtromssertifikat/garanti/funkksjonstesting/beskrivelse/uavhengig kontroll eller annet?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Hvis ja, beskriv:

VANN/AVLØP/RØR:

2.1 Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

- [ ] Nei
- [x] Ja

Hvis ja, beskriv: i følge tidlige eier var det et tilfelle av avløpsvann i kjeller, Desember 2021 dette har ikke forekommet

2.2 Kjenner du til om det har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp/rør?

- [ ] Nei
- [x] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både av faglært og egeninnsats
- [ ] Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

i følge tidlige eier var det et tilfelle av avløpsvann i kjeller, Desember 2021 dette har ikke forekommet flere ganger, Rørene ble spylt.

3 Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

TAK/TAKRENNER/NEDLØP:

4.1 Kjenner du til om det er feil/utettheter i tak/takrenner/nedløp:

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

4.2 Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☑ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

I følge tidligere eier var det i 2021 lagt ny shingel på yttertak.

MUR/PIPER/ILDSTED/SKJEVHETER:

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

6. Kjenner du til om det er/har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, beskriv: Det er mål noe skjevhet i gulv, se tilstandsraport

TERRASSER/FASADE/VINDUER/GARASJE:

7.1 Kjenner du til om det er feil/utettheter i terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?:

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, beskriv: Det er Sprekk i vinduet på loftet.

7.2. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer/garasje?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☑ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Jeg Christoffer har revet rekvert på balkong og EB Håndverk AS skiftet takpapp.

ELEKTRISK ANLEGG/OPPVARMING/VENTILASJON:

8.1 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, hvem utførte arbeidene og når ble det utført?

Kimek satte inn ny kurs for varmepumpe høst 2025.
Figenschou elektro satte in ny kurs til kjøkken, nye lamper kjøkken/spisestue i 2021 i følge tidligere eier.
Det ble av selfors installasjon lagt ny kurs/automatsikring, ny el-kasset i 2018 i følge tidligere eier.

8.2 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget?
(dokument som viser at det elektriske anlegget samsvarer med regler for elektrisk anlegg)?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, når?

8.3 Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet siste fem år?

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, av hvem og når? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

i følge tidliger eier ble det utført elkontoll av varanger kraft i 2022

INSTALLASJONER, OPPVARMING/VENTILASJON OSV:

9. Kjenner du til om det er/har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

10. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på installasjoner, for eksempel oljetank, sentralfyr, ventilasjon?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

11. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

12.1. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

12.2. Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende?
For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: Oljetanken er i kjelleren den er ikke i bruk da det er montert el-kasett og oljetilførsel stoppet

KJELLER/UNDERETASJE/KRYPKJELLER/LOFT:

13. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, beskriv: Er fukt i ene rommet i kjeller da det er berg, se taktsrapport

14. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

15. Kjenner du til om det er gjort endringer på loft og/eller kjeller (isolert, innredet, pusset opp, ombygget osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hvilke endringer er gjort og når ble dette gjort?

16. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng og/eller loft. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret eller gjort endringer slik som isolering, ombygning, fornyet eller lagt nytt gulv osv., eller vegger er kledd med panel, plater osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hvilke endringer er gjort og når ble dette gjort?

Hvis ja: Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

17. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget på andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

UTLEIEDEL/OFFENTLIGE GODKJENNINGER/RADONMÅLING:

18.1. Selges boligen med utleidel/leilighet eller hybel?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

Hvis ja: Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

18.2 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

19. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hva er verdiene?

SKADEDYR/SOPP/MUGG:

20. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, beskriv: ved vannlekasje fra balkong til gang, ble det funnet råte som ble utbedret.

21. Kjenner du til om det er/har vært innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

ØVRIGE ARBEIDER VED BOLIGEN/ SKADERAPPORTER/TILSTANDSVURDERINGER/AREALMÅLINGER:

22. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, oppgi type rapport og årstall:

kom vannlekasje fra balkong og inn til gangen, dette ble utbedret av fagfolk i 2025-2026

23. Kjenner du til målinger av areal av boligen eller opplyst areal for eksempel oppgitt i i salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad osv.?

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, hvilket dokument og når er målingen foretatt?

I takstrapport, 2026

24. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/når arbeidet ble utført/firmanavn/dokumentasjon:

Faglært: der er det fikset nytt takpapp og tak i gangen etter lekasje.

Utvendig er det fjernet trær og busker, og planert og gruset for å kunne få bedre parkering.

25. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging av tidligere eier?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☑ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

Som nevnet tidligere ble det lagt nytt shingel på tak i 2021
og nytt kjøkken i 2021.

PLANER OG OFFENTLIGE GODKJENNINGER:

26. Kjenner du til om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved tiltak, se også spørsmål 16 til 18?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

27. Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

28. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

29. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

ANDRE RELEVANTE FORHOLD

30. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør/inventar/løsøre gjenstander som følger med boligen?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

32. Kjenner du til boder utenfor boenheten (inngang via fellesareal) som tilhører boligen?

☑ Nei ☐ Ja

33. Kjenner du til om du har vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hvilke rom eller bygningsdel(er)?

34. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold, nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

35. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, beskriv: Som nevnet tidligere var det råte skade i gang som ble utbedret.

36. Kjenner du til om det er/har vært innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

37. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

38. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

TILLEGGSKOMMENTARER

Er det behov for plass til flere kommentarer, kan kommentarene skrives på eget ark

Sted / dato

Sign. selger 1

Sign. selger 2

.....

.....


Havneveien
Smieveien
Sm. Smieveien
Havneveien 1
193158420-1
Smieveien 2
27 / 2 / 348
27 / 2
Prestøyveien
Prestøyveien 4
27 / 2 / 132
Prestøyveien 8
Prestøyveien 10 B
Prestøyveien 12 B
Prestøyveien 14 B
Prestøyveien 16 A
E6
27 / 446
27 / 655
27 / 2
27 / 30
Parnassveien
Parnassveien 47
Parnassveien 51
Parnassveien 45
Parnassveien 43
Parnassveien 41
Parnassveien 39
Parnassveien 10 F
Parnassveien 10 D
Parnassveien 10 E
Parnassveien 10 C
Parnassveien 8 F
Parnassveien 8 D
Parnassveien 8 E
Parnassveien 8 C
Parnassveien 8 A
Parnassveien 18
Parnassveien 16
Parnassveien 35
Parnassveien 29
Mnr mangler
50 m

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 (Festegrunn)

Bruksnavn	T0170 A/S SY	Beregnet areal	266.6
Etablert dato	16.10.1959	Historisk oppgitt areal	264
Oppdatert dato	19.09.2025	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

☑ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
☑ Bestående ☐ Under sammenslåing ☐ Kulturminne
☐ 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	27/2, 27/2/6, 27/2/6/1, 27/2/6/2, 27/2/9, 27/2/10, 27/2/10/1, 27/2/10/2, 27/2/13, 27/2/15, 27/2/15/1, 27/2/15/2, 27/2/15/3, 27/2/15/4, 27/2/19, 27/2/20, 27/2/20/1, 27/2/20/2, 27/2/21, 27/2/24, 27/2/26, 27/2/26/1, 27/2/26/2, 27/2/28, 27/2/30, 27/2/30/1, 27/2/30/2, 27/2/33, 27/2/39, 27/2/41, 27/2/55, 27/2/55/1, 27/2/55/2, 27/2/57, 27/2/57/1, 27/2/57/2, 27/2/58, 27/2/59, 27/2/66, 27/2/79, 27/2/80, 27/2/86, 27/2/91, 27/2/100, 27/2/103, 27/2/111, 27/2/113, 27/2/114, 27/2/124, 27/2/124/1, 27/2/124/2, 27/2/129, 27/2/130, 27/2/132, 27/2/133, 27/2/134, 27/2/142, 27/2/142/1, 27/2/142/2, 27/2/143, 27/2/144, 27/2/150, 27/2/153, 27/2/154, 27/2/155, 27/2/156, 27/2/167, 27/2/168, 27/2/172, 27/2/174, 27/2/176, 27/2/179, 27/2/183, 27/2/191, 27/2/195, 27/2/197, 27/2/210, 27/2/212, 27/2/214, 27/2/221, 27/2/222, 27/2/225, 27/2/233, 27/2/234, 27/2/239, 27/2/244, 27/2/248, 27/2/249, 27/2/250, 27/2/252, 27/2/262, 27/2/262/1, 27/2/262/2, 27/2/262/3, 27/2/262/4, 27/2/262/5, 27/2/262/6, 27/2/273, 27/2/274, 27/2/275, 27/2/277, 27/2/278, 27/2/278/1, 27/2/278/2, 27/2/278/3, 27/2/278/4, 27/2/278/5, 27/2/282, 27/2/283, 27/2/284, 27/2/286, 27/2/314, 27/2/316, 27/2/317, 27/2/318, 27/2/319, 27/2/321, 27/2/322, 27/2/323, 27/2/327, 27/2/328, 27/2/330, 27/2/331, 27/2/334, 27/2/335, 27/2/339, 27/2/342, 27/2/343, 27/2/344, 27/2/345, 27/2/346, 27/2/347, 27/2/348, 27/2/349, 27/2/351, 27/2/352, 27/2/353, 27/2/355, 27/2/356, 27/2/357, 27/2/358, 27/2/359, 27/2/361, 27/2/362, 27/2/363, 27/2/364
Trinn i fullføring av oppmålingsforretning Oppmålingsforr.	26.11.2021 26.11.2021	18/181		27/2 (-1504,4), 27/668 (1504,4) 27/2/6, 27/2/9, 27/2/10, 27/2/13, 27/2/15, 27/2/19, 27/2/20, 27/2/21, 27/2/24, 27/2/26, 27/2/28, 27/2/30, 27/2/33, 27/2/39, 27/2/41, 27/2/55, 27/2/57, 27/2/58, 27/2/59, 27/2/66, 27/2/79, 27/2/80, 27/2/86, 27/2/91, 27/2/100, 27/2/103, 27/2/111, 27/2/113, 27/2/114, 27/2/124, 27/2/129, 27/2/130, 27/2/132, 27/2/133, 27/2/134, 27/2/142, 27/2/143, 27/2/144, 27/2/150, 27/2/153, 27/2/154, 27/2/155, 27/2/156, 27/2/167, 27/2/168, 27/2/172, 27/2/174, 27/2/176, 27/2/179, 27/2/183, 27/2/191, 27/2/195, 27/2/197, 27/2/210, 27/2/212, 27/2/214, 27/2/221, 27/2/222, 27/2/225, 27/2/233, 27/2/234, 27/2/239, 27/2/244, 27/2/248, 27/2/249, 27/2/250, 27/2/252, 27/2/262, 27/2/273, 27/2/274, 27/2/275, 27/2/277, 27/2/278, 27/2/283, 27/2/284, 27/2/286, 27/2/314, 27/2/316, 27/2/317, 27/2/318, 27/2/319, 27/2/321, 27/2/322, 27/2/323, 27/2/327, 27/2/330, 27/2/331, 27/2/334, 27/2/335, 27/2/339, 27/2/342, 27/2/343, 27/2/344, 27/2/345, 27/2/346, 27/2/347, 27/2/348, 27/2/349, 27/2/351, 27/2/352, 27/2/353, 27/2/355, 27/2/356, 27/2/357, 27/2/358, 27/2/359, 27/2/361, 27/2/362, 27/2/363, 27/560, 27/561, 27/643, 27/667, 27/669, 27/670

Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	27/2, 27/2/6, 27/2/6/1, 27/2/6/2, 27/2/9, 27/2/10, 27/2/10/1, 27/2/10/2, 27/2/13, 27/2/15, 27/2/15/1, 27/2/15/2, 27/2/19, 27/2/20, 27/2/20/1, 27/2/20/2, 27/2/21, 27/2/24, 27/2/26, 27/2/26/1, 27/2/26/2, 27/2/28, 27/2/30, 27/2/30/1, 27/2/30/2, 27/2/33, 27/2/39, 27/2/41, 27/2/55, 27/2/55/1, 27/2/55/2, 27/2/57, 27/2/57/1, 27/2/57/2, 27/2/58, 27/2/59, 27/2/66, 27/2/79, 27/2/80, 27/2/86, 27/2/91, 27/2/100, 27/2/103, 27/2/111, 27/2/113, 27/2/114, 27/2/124, 27/2/129, 27/2/130, 27/2/132, 27/2/133, 27/2/134, 27/2/142, 27/2/142/1, 27/2/142/2, 27/2/143, 27/2/144, 27/2/150, 27/2/153, 27/2/154, 27/2/155, 27/2/156, 27/2/167, 27/2/168, 27/2/172, 27/2/174, 27/2/176, 27/2/179, 27/2/183, 27/2/191, 27/2/195, 27/2/197, 27/2/210, 27/2/212, 27/2/214, 27/2/221, 27/2/222, 27/2/225, 27/2/233, 27/2/234, 27/2/239, 27/2/244, 27/2/248, 27/2/249, 27/2/250, 27/2/252, 27/2/262, 27/2/262/1, 27/2/262/2, 27/2/262/3, 27/2/262/4, 27/2/262/5, 27/2/262/6, 27/2/273, 27/2/274, 27/2/275, 27/2/277, 27/2/278, 27/2/278/1, 27/2/278/2, 27/2/278/3, 27/2/278/4, 27/2/278/5, 27/2/282, 27/2/283, 27/2/284, 27/2/286, 27/2/314, 27/2/316, 27/2/317, 27/2/318, 27/2/319, 27/2/321, 27/2/322, 27/2/323, 27/2/327, 27/2/328, 27/2/330, 27/2/331, 27/2/334, 27/2/335, 27/2/339, 27/2/342, 27/2/343, 27/2/344, 27/2/345, 27/2/346, 27/2/347, 27/2/348, 27/2/349, 27/2/351, 27/2/352, 27/2/353, 27/2/355, 27/2/356, 27/2/357, 27/2/358, 27/2/359, 27/2/361, 27/2/362, 27/2/363
Trinn i fullføring av oppmålingsforretning Annen forretningstype	02.07.2018 22.02.2019	18/181		27/2 (-1353,8), 27/667 (1353,8) 27/2/6, 27/2/9, 27/2/10, 27/2/13, 27/2/15, 27/2/19, 27/2/20, 27/2/21, 27/2/30, 27/2/33, 27/2/41, 27/2/55, 27/2/57, 27/2/58, 27/2/59, 27/2/66, 27/2/79, 27/2/80, 27/2/86, 27/2/100, 27/2/103, 27/2/111, 27/2/113, 27/2/114, 27/2/124, 27/2/129, 27/2/130, 27/2/132, 27/2/133, 27/2/134, 27/2/142, 27/2/143, 27/2/144, 27/2/150, 27/2/153, 27/2/154, 27/2/155, 27/2/167, 27/2/168, 27/2/172, 27/2/174, 27/2/179, 27/2/183, 27/2/191, 27/2/195, 27/2/197, 27/2/210, 27/2/212, 27/2/214, 27/2/221, 27/2/222, 27/2/225, 27/2/233, 27/2/234, 27/2/239, 27/2/244, 27/2/248, 27/2/249, 27/2/250, 27/2/252, 27/2/273, 27/2/274, 27/2/278, 27/2/283, 27/2/284, 27/2/286, 27/2/314, 27/2/319, 27/2/348, 27/2/355, 27/2/363, 27/438, 27/668, 27/669, 27/670

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 35)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7738310.04	618417.28	0	Ja	266.6	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
GRAHN CHRISTOFFER F070794*****	Fester (F) 1/2	Prestøyveien 10A 9900 KIRKENES	Bosatt (B)
GRAHN LINN ANITA KJØLSTAD F230685*****	Fester (F) 1/2	Prestøyveien 10A 9900 KIRKENES	Bosatt (B)
SØR-VARANGER KOMMUNE S942110286	Hjemmelshaver (H) 1/1	Postboks 406 9915 KIRKENES	

Ikke-tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
KIRKENES BOLIG EIENDOM AS S920514081	Fester registrert hos skattemyndighetene (SF)	Postboks 511 9917 KIRKENES	

Adresse

Vegadresse: Prestøyveien 10 A

Adressetilleggsnavn:

Poststed	9900 KIRKENES	Kirkesogn	11080201 Sør-Varanger

Grunnkrets	308 Storhaugen-Lillehaugen	Tettsted	8684 Kirkenes
Valgkrets	15 Kirkenes		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	11752640		Tomannsbolig, vertikaldelt (121)	Tatt i bruk (TB)	15.12.1961

1: Bygning 11752640: Tomannsbolig, vertikaldelt (121), Tatt i bruk 15.12.1961

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	146
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	146
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Olje/parafin/fl.brensel	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Sentralvarme	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	13.05.1959	13.10.2004	
Tatt i bruk	15.12.1961	15.12.1961	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Prestøyveien 10A	H0101	27/2/134	146	5	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	20	0	20	0	0	0
H02	0	42	0	42	0	0	0
H01	1	45	0	45	0	0	0
K01	0	39	0	39	0	0	0

Kommune: 5605 SØR-VARANGER | Data uthentet: 05.03.2026 kl. 18:35
Festegrunn: Gnr: 27 Bnr: 2 Fnr: 134 | Oppdatert per: 05.03.2026 kl. 18:34

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.

Grunnboksinformasjon

For informasjon om andre heftelser som kan ha betydning for denne festegrunnen, se grunneiendommen.

For informasjon om andre hjemmelsforhold og heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, se grunneiendommen.

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2003/1496-1/84 — **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
12.05.2003
VEDERLAG: NOK 12.000.000
OMSETNINGSTYPE: Annet
SØR-VARANGER KOMMUNE
ORG.NR: 942110286
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Rettighetshavere til festerett

2025/340238-1/200 — **HJEMMEL TIL FESTERETT**
26.03.2025 21:00
VEDERLAG: NOK 1.650.000
OMSETNINGSTYPE: Fritt salg
Grahn Christoffer — IDEELL: 1/2
F.NR: 070794*****
Grahn Linn Anita Kjølstad — IDEELL: 1/2
F.NR: 230685*****

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas 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.

Pengeheftelser

Pengeheftelser i festerett

1959/1119-2/84 — **FESTEKONTRAKT - VILKÅR**
16.10.1959
GJELDER FESTE
BEST. OM VARIGHET
AVGIFTSBESTEMMELSER
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSER OM GJERDEPLIKT
BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN
BESTEMMELSER OM VANN OG KLOAKKLEDNINGER M.V
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2025/1354395-1/200 — ** NYE VILKÅR - FESTE
07.11.2025 21:00
ÅRLIG FESTEAVGIFT: NOK 1.219
Festeren kan ikke overdra festeretten før tomta er bebygd i samsvar med formålet

2025/340279-1/200 — **PANTEDOKUMENT**
26.03.2025 21:00
GJELDER FESTE
BELØP: NOK 1.704.000

PANTHAVER: SØR-VARANGER KOMMUNE
ORG.NR: 942110286

Servitutter

Servitutter i festerett

1959/1375-1/84 **ERKLÆRING/AVTALE**
20.11.1959 GJELDER FESTE
Bestemmelse om samvirke vedkommende vertikalt delt bolig
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2025/1354395-2/200 **ERKLÆRING/AVTALE**
07.11.2025 21:00 GJELDER FESTE
Bestemmelse om gjerdefot
Bestemmelse om vannavløp

2025/1354395-3/200 **BESTEMMELSE OM ELEKTRISKE LEDNINGER/KABLER**
07.11.2025 21:00 GJELDER FESTE
RETTIGHETSHAVER: SØR-VARANGER KOMMUNE
ORG.NR: 942110286
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Bestemmelse om (begrensning av) endring i terrenget i nærheten av anlegg
Bestemmelse om bebyggelse i nærhet av anlegg

2025/1354395-4/200 **BESTEMMELSE OM FIBER-, DATA- OG TELEKABEL**
07.11.2025 21:00 GJELDER FESTE
RETTIGHETSHAVER: SØR-VARANGER KOMMUNE
ORG.NR: 942110286
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Bestemmelse om (begrensning av) endring i terrenget i nærheten av anlegg
Bestemmelse om bebyggelse i nærhet av anlegg

2025/1354395-5/200 **BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK**
07.11.2025 21:00 GJELDER FESTE
RETTIGHETSHAVER: SØR-VARANGER KOMMUNE
ORG.NR: 942110286
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Bestemmelse om (begrensning av) endring i terrenget i nærheten av anlegg
Bestemmelse om bebyggelse i nærhet av anlegg

2025/1354395-6/200 **ERKLÆRING/AVTALE**
07.11.2025 21:00 GJELDER FESTE
RETTIGHETSHAVER: SØR-VARANGER KOMMUNE
ORG.NR: 942110286
Bestemmelse om vegskråninger

2025/1354395-7/200 **BESTEMMELSE OM GJERDE**
07.11.2025 21:00 GJELDER FESTE
RETTIGHETSHAVER: SØR-VARANGER KOMMUNE
ORG.NR: 942110286

2025/1354395-8/200 **ERKLÆRING/AVTALE**
07.11.2025 21:00 GJELDER FESTE
Bestemmelse om beplantning/vegetasjon/hekk

GRUNNDATA

2020/58481-1/200 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
01.01.2020 00:00 TIDLIGERE: KNR:2030 GNR:27 BNR:2 FNR:134

2024/240073-1/200 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
01.01.2024 00:00 TIDLIGERE: KNR:5444 GNR:27 BNR:2 FNR:134

Kommune: 5605 SØR-VARANGER
Festegrunn: Gnr: 27 Bnr: 2 Fnr: 134

Data uthentet: 05.03.2026 kl. 18:35
Oppdatert per: 05.03.2026 kl. 18:34

RETTIGHETER PÅ ANDRE EIENDOMMER

Ingen rettigheter funnet.

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

Egenerklæring

Prestøyveien 10A, 9900 KIRKENES

15 Aug 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Prestøyveien 10A	Prestøyveien 10A	

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?

Mars 2025

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

1 år. Vært utleid siste 3 mnd.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70

Informasjon om selger

Selger

Grahn, Linn Anita Kjølstad

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

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

Beskriv feilen og omfanget

Vi hadde vanninntrenging i yttergang fra tak på balkong august 2025. feilen er rettet med nytt taktekke utvendig og innvendig reparasjon.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2021

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

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

Forrige eier har opplyst om at det har vært lagt ny shingel på yttertak høsten 2021.

4.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.2.2 **Årstall**

2026

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Det har blitt utbedret feil som er nevnt tidligere med vanninntrenging i yttergang fra tak på balokng. Nytt taktekke er lagt.

4.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

EB håndverk as, OCAB og Fønix bygg

4.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☒ Ja ☐ Nei

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Noe fukt i kjeller, dette kan man se i taksrapporten.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2025

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Satte inn ny kurs til varmepumpe

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Kimek

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

10.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.2.2 **Årstall**

2021

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

forrige eier har opplyst at det ble ny kurs til kjøkken og lamper kjøkken /spisestue.

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Figenschhou

10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

10.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.3.2 **Årstall**

2018

10.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Forrige eier har opplyst om at det ble ny kurs/automatsikring-ny el kassett

10.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Selfors installasjon

10.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Forrige eier har opplyst at i desember 2021 hadde de et tilfelle av avløpsvann i kjeller, dette har ikke forekommet flere ganger. De fikk spylt opp rørene.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Var en råteskade på planke i tak der vanninntrenging skaden var i yttergang, den ble skiftet ut ved utbedring av feilen.

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

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Det ble sommer 2025 fjernet busker/trær på eiendom og laget større parkeringsplass. Det ble planert og gruset opp på fremside- og siden av huset.

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 21725751

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Linn Anita Kjølstad Grahn	**2026-08-15**

Identification

Linn Anita Kjølstad Grahn

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

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 27, Bruksnummer 2, Festenummer 134 i 5605 SØR-VARANGER kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	09.01.2026 kl. 16.07
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	09.01.2026 kl. 16.07

For informasjon om andre hjemmelsforhold og heftelser som kan ha betydning for denne festegrunnen, se grunneiendommen.

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til festerett

2025/340238-1/200 26.03.2025 21:00 **HJEMMEL TIL FESTERETT**

VEDERLAG: NOK 1 650 000
Omsetningstype: Fritt salg
GRAHN CHRISTOFFER
FØDT: 07.07.1994 IDEELL: 1/2
GRAHN LINN ANITA KJØLSTAD
FØDT: 23.06.1985 IDEELL: 1/2

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 festerett:

1959/1119-2/84 16.10.1959 **FESTEKONTRAKT - VILKÅR**
GJELDER FESTE
Festetid: 0 år
BEST. OM VARIGHET
AVGIFTSBESTEMMELSER
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSER OM GJERDEPLIKT
BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN
BESTEMMELSER OM VANN OG KLOAKKLEDNINGER M.V
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2025/1354395-1/200 07.11.2025 21:00 ** NYE VILKÅR - FESTE

Årlig festeavgift: NOK 1 219
Festeren kan ikke overdra festeretten før tomta er bebygd i samsvar med formålet

1959/1375-1/84 20.11.1959 **ERKLÆRING/AVTALE**
GJELDER FESTE
Bestemmelse om samvirke vedkommende vertikalt delt

bolig
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2025/340279-1/200 26.03.2025 21:00 **PANTEDOKUMENT**
GJELDER FESTE
Beløp: NOK 1 704 000
Panthaver: SØR-VARANGER KOMMUNE
ORG.NR: 942 110 286

2025/1354395-2/200 07.11.2025 21:00 **ERKLÆRING/AVTALE**
GJELDER FESTE
Bestemmelse om gjerdefot
Bestemmelse om vannavløp

2025/1354395-3/200 07.11.2025 21:00 **BESTEMMELSE OM ELEKTRISKE LEDNINGER/KABLER**
GJELDER FESTE
Rettighetshaver: SØR-VARANGER KOMMUNE
ORG.NR: 942 110 286
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

2025/1354395-4/200 07.11.2025 21:00 **BESTEMMELSE OM FIBER-/DATA-/TELEKABEL**
GJELDER FESTE
Rettighetshaver: SØR-VARANGER KOMMUNE
ORG.NR: 942 110 286
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

2025/1354395-5/200 07.11.2025 21:00 **BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK**
GJELDER FESTE
Rettighetshaver: SØR-VARANGER KOMMUNE
ORG.NR: 942 110 286
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

2025/1354395-6/200 07.11.2025 21:00 **ERKLÆRING/AVTALE**
GJELDER FESTE
Rettighetshaver: SØR-VARANGER KOMMUNE
ORG.NR: 942 110 286
Bestemmelse om vegskråninger

2025/1354395-7/200 07.11.2025 21:00 **BESTEMMELSE OM GJERDE**
GJELDER FESTE
Rettighetshaver: SØR-VARANGER KOMMUNE
ORG.NR: 942 110 286

2025/1354395-8/200 07.11.2025 21:00 **ERKLÆRING/AVTALE**
GJELDER FESTE
Bestemmelse om beplantning/vegetasjon/hekk

GRUNNDATA

2020/58481-1/200 01.01.2020 00:00	**OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING** Tidligere: KNR: 2030 GNR: 27 BNR: 2 FNR: 134
2024/240073-1/200 01.01.2024 00:00	**OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING** Tidligere: KNR: 5444 GNR: 27 BNR: 2 FNR: 134

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.

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 27, Bruksnummer 2, Festenummer 134 i 5605 SØR-VARANGER kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	04.03.2026 kl. 15.46
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	04.03.2026 kl. 15.45

For informasjon om andre hjemmelsforhold og heftelser som kan ha betydning for denne festegrunnen, se grunneiendommen.

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til festerett

2025/340238-1/200 26.03.2025 21:00 **HJEMMEL TIL FESTERETT**

VEDERLAG: NOK 1 650 000
Omsetningstype: Fritt salg
GRAHN CHRISTOFFER
FØDT: 07.07.1994 IDEELL: 1/2
GRAHN LINN ANITA KJØLSTAD
FØDT: 23.06.1985 IDEELL: 1/2

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 festerett:

1959/1119-2/84 16.10.1959 **FESTEKONTRAKT - VILKÅR**
GJELDER FESTE
Festetid: 0 år
BEST. OM VARIGHET
AVGIFTSBESTEMMELSER
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSER OM GJERDEPLIKT
BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN
BESTEMMELSER OM VANN OG KLOAKKLEDNINGER M.V
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2025/1354395-1/200 07.11.2025 21:00 ** NYE VILKÅR - FESTE

Årlig festeavgift: NOK 1 219
Festeren kan ikke overdra festeretten før tomta er bebygd i samsvar med formålet

1959/1375-1/84 20.11.1959 **ERKLÆRING/AVTALE**
GJELDER FESTE
Bestemmelse om samvirke vedkommende vertikalt delt

bolig
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2025/340279-1/200 26.03.2025 21:00 **PANTEDOKUMENT**
GJELDER FESTE
Beløp: NOK 1 704 000
Panthaver: SØR-VARANGER KOMMUNE
ORG.NR: 942 110 286

2025/1354395-2/200 07.11.2025 21:00 **ERKLÆRING/AVTALE**
GJELDER FESTE
Bestemmelse om gjerdefot
Bestemmelse om vannavløp

2025/1354395-3/200 07.11.2025 21:00 **BESTEMMELSE OM ELEKTRISKE LEDNINGER/KABLER**
GJELDER FESTE
Rettighetshaver: SØR-VARANGER KOMMUNE
ORG.NR: 942 110 286
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

2025/1354395-4/200 07.11.2025 21:00 **BESTEMMELSE OM FIBER-/DATA-/TELEKABEL**
GJELDER FESTE
Rettighetshaver: SØR-VARANGER KOMMUNE
ORG.NR: 942 110 286
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

2025/1354395-5/200 07.11.2025 21:00 **BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK**
GJELDER FESTE
Rettighetshaver: SØR-VARANGER KOMMUNE
ORG.NR: 942 110 286
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

2025/1354395-6/200 07.11.2025 21:00 **ERKLÆRING/AVTALE**
GJELDER FESTE
Rettighetshaver: SØR-VARANGER KOMMUNE
ORG.NR: 942 110 286
Bestemmelse om vegskråninger

2025/1354395-7/200 07.11.2025 21:00 **BESTEMMELSE OM GJERDE**
GJELDER FESTE
Rettighetshaver: SØR-VARANGER KOMMUNE
ORG.NR: 942 110 286

2025/1354395-8/200 07.11.2025 21:00 **ERKLÆRING/AVTALE**
GJELDER FESTE
Bestemmelse om beplantning/vegetasjon/hekk

GRUNNDATA

2020/58481-1/200 01.01.2020 00:00	**OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING** Tidligere: KNR: 2030 GNR: 27 BNR: 2 FNR: 134
2024/240073-1/200 01.01.2024 00:00	**OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING** Tidligere: KNR: 5444 GNR: 27 BNR: 2 FNR: 134

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.

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 27, Bruksnr 2, Festenr 134	**Kommune:**	5605	Sør-Varanger
Adresse:				
Veiadresse:	Prestøyveien 10 A, gatenr 13750 9900 Kirkenes	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	308 15	Storhaugen-Lillehaugen Kirkenes
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	11080201 8684	Sør-Varanger Kirkenes

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Bestående festegrunn	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	T0170 A/S Sy	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	16.10.1959	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	266,6 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	5605/27/2	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024	Mottaker	5605/27/2/6	0,0
			Mottaker	5605/27/2/6/1	0,0
			Mottaker	5605/27/2/6/2	0,0
			Mottaker	5605/27/2/9	0,0
			Mottaker	5605/27/2/10	0,0
			Mottaker	5605/27/2/10/1	0,0
			Mottaker	5605/27/2/10/2	0,0
			Mottaker	5605/27/2/13	0,0
			Mottaker	5605/27/2/15	0,0
			Mottaker	5605/27/2/15/1	0,0
			Mottaker	5605/27/2/15/2	0,0
			Mottaker	5605/27/2/15/3	0,0
			Mottaker	5605/27/2/15/4	0,0
			Mottaker	5605/27/2/19	0,0
			Mottaker	5605/27/2/20	0,0
			Mottaker	5605/27/2/20/1	0,0
			Mottaker	5605/27/2/20/2	0,0
			Mottaker	5605/27/2/21	0,0
			Mottaker	5605/27/2/24	0,0
			Mottaker	5605/27/2/26	0,0
			Mottaker	5605/27/2/26/1	0,0
			Mottaker	5605/27/2/26/2	0,0
			Mottaker	5605/27/2/28	0,0
			Mottaker	5605/27/2/30	0,0
			Mottaker	5605/27/2/30/1	0,0
			Mottaker	5605/27/2/30/2	0,0
			Mottaker	5605/27/2/33	0,0
			Mottaker	5605/27/2/39	0,0
			Mottaker	5605/27/2/41	0,0
			Mottaker	5605/27/2/55	0,0
			Mottaker	5605/27/2/55/1	0,0
			Mottaker	5605/27/2/55/2	0,0
			Mottaker	5605/27/2/57	0,0
			Mottaker	5605/27/2/57/1	0,0
			Mottaker	5605/27/2/57/2	0,0
			Mottaker	5605/27/2/58	0,0
			Mottaker	5605/27/2/59	0,0
			Mottaker	5605/27/2/66	0,0
			Mottaker	5605/27/2/79	0,0
			Mottaker	5605/27/2/80	0,0
			Mottaker	5605/27/2/86	0,0
			Mottaker	5605/27/2/91	0,0
			Mottaker	5605/27/2/100	0,0
			Mottaker	5605/27/2/103	0,0
			Mottaker	5605/27/2/111	0,0
			Mottaker	5605/27/2/113	0,0
			Mottaker	5605/27/2/114	0,0
			Mottaker	5605/27/2/124	0,0
			Mottaker	5605/27/2/124/1	0,0
			Mottaker	5605/27/2/124/2	0,0
			Mottaker	5605/27/2/129	0,0
			Mottaker	5605/27/2/130	0,0
			Mottaker	5605/27/2/132	0,0
			Mottaker	5605/27/2/133	0,0
			Mottaker	5605/27/2/134	0,0
			Mottaker	5605/27/2/142	0,0
			Mottaker	5605/27/2/142/1	0,0
			Mottaker	5605/27/2/142/2	0,0
			Mottaker	5605/27/2/143	0,0
			Mottaker	5605/27/2/144	0,0
			Mottaker	5605/27/2/150	0,0
			Mottaker	5605/27/2/153	0,0
			Mottaker	5605/27/2/154	0,0
			Mottaker	5605/27/2/155	0,0

Mottaker	5605/27/2/156	0,0
Mottaker	5605/27/2/167	0,0
Mottaker	5605/27/2/168	0,0
Mottaker	5605/27/2/172	0,0
Mottaker	5605/27/2/174	0,0
Mottaker	5605/27/2/176	0,0
Mottaker	5605/27/2/179	0,0
Mottaker	5605/27/2/183	0,0
Mottaker	5605/27/2/191	0,0
Mottaker	5605/27/2/195	0,0
Mottaker	5605/27/2/197	0,0
Mottaker	5605/27/2/210	0,0
Mottaker	5605/27/2/212	0,0
Mottaker	5605/27/2/214	0,0
Mottaker	5605/27/2/221	0,0
Mottaker	5605/27/2/222	0,0
Mottaker	5605/27/2/225	0,0
Mottaker	5605/27/2/233	0,0
Mottaker	5605/27/2/234	0,0
Mottaker	5605/27/2/239	0,0
Mottaker	5605/27/2/244	0,0
Mottaker	5605/27/2/248	0,0
Mottaker	5605/27/2/249	0,0
Mottaker	5605/27/2/250	0,0
Mottaker	5605/27/2/252	0,0
Mottaker	5605/27/2/262	0,0
Mottaker	5605/27/2/262/1	0,0
Mottaker	5605/27/2/262/2	0,0
Mottaker	5605/27/2/262/3	0,0
Mottaker	5605/27/2/262/4	0,0
Mottaker	5605/27/2/262/5	0,0
Mottaker	5605/27/2/262/6	0,0
Mottaker	5605/27/2/273	0,0
Mottaker	5605/27/2/274	0,0
Mottaker	5605/27/2/275	0,0
Mottaker	5605/27/2/277	0,0
Mottaker	5605/27/2/278	0,0
Mottaker	5605/27/2/278/1	0,0
Mottaker	5605/27/2/278/2	0,0
Mottaker	5605/27/2/278/3	0,0
Mottaker	5605/27/2/278/4	0,0
Mottaker	5605/27/2/278/5	0,0
Mottaker	5605/27/2/282	0,0
Mottaker	5605/27/2/283	0,0
Mottaker	5605/27/2/284	0,0
Mottaker	5605/27/2/286	0,0
Mottaker	5605/27/2/314	0,0
Mottaker	5605/27/2/316	0,0
Mottaker	5605/27/2/317	0,0
Mottaker	5605/27/2/318	0,0
Mottaker	5605/27/2/319	0,0
Mottaker	5605/27/2/321	0,0
Mottaker	5605/27/2/322	0,0
Mottaker	5605/27/2/323	0,0
Mottaker	5605/27/2/327	0,0
Mottaker	5605/27/2/328	0,0
Mottaker	5605/27/2/330	0,0
Mottaker	5605/27/2/331	0,0
Mottaker	5605/27/2/334	0,0
Mottaker	5605/27/2/335	0,0
Mottaker	5605/27/2/339	0,0
Mottaker	5605/27/2/342	0,0
Mottaker	5605/27/2/343	0,0
Mottaker	5605/27/2/344	0,0
Mottaker	5605/27/2/345	0,0
Mottaker	5605/27/2/346	0,0
Mottaker	5605/27/2/347	0,0
Mottaker	5605/27/2/348	0,0

			Mottaker	5605/27/2/349	0,0
			Mottaker	5605/27/2/351	0,0
			Mottaker	5605/27/2/352	0,0
			Mottaker	5605/27/2/353	0,0
			Mottaker	5605/27/2/355	0,0
			Mottaker	5605/27/2/356	0,0
			Mottaker	5605/27/2/357	0,0
			Mottaker	5605/27/2/358	0,0
			Mottaker	5605/27/2/359	0,0
			Mottaker	5605/27/2/361	0,0
			Mottaker	5605/27/2/362	0,0
			Mottaker	5605/27/2/363	0,0
			Mottaker	5605/27/2/364	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning:	26.11.2021	Avgiver	5605/27/2	-1 504,4
	Matrikkelført:	26.11.2021	Berørt	5605/27/2/6	0,0
			Berørt	5605/27/2/9	0,0
			Berørt	5605/27/2/10	0,0
			Berørt	5605/27/2/13	0,0
			Berørt	5605/27/2/15	0,0
			Berørt	5605/27/2/19	0,0
			Berørt	5605/27/2/20	0,0
			Berørt	5605/27/2/21	0,0
			Berørt	5605/27/2/24	0,0
			Berørt	5605/27/2/26	0,0
			Berørt	5605/27/2/28	0,0
			Berørt	5605/27/2/30	0,0
			Berørt	5605/27/2/33	0,0
			Berørt	5605/27/2/39	0,0
			Berørt	5605/27/2/41	0,0
			Berørt	5605/27/2/55	0,0
			Berørt	5605/27/2/57	0,0
			Berørt	5605/27/2/58	0,0
			Berørt	5605/27/2/59	0,0
			Berørt	5605/27/2/66	0,0
			Berørt	5605/27/2/79	0,0
			Berørt	5605/27/2/80	0,0
			Berørt	5605/27/2/86	0,0
			Berørt	5605/27/2/91	0,0
			Berørt	5605/27/2/100	0,0
			Berørt	5605/27/2/103	0,0
			Berørt	5605/27/2/111	0,0
			Berørt	5605/27/2/113	0,0
			Berørt	5605/27/2/114	0,0
			Berørt	5605/27/2/124	0,0
			Berørt	5605/27/2/129	0,0
			Berørt	5605/27/2/130	0,0
			Berørt	5605/27/2/132	0,0
			Berørt	5605/27/2/133	0,0
			Berørt	5605/27/2/134	0,0
			Berørt	5605/27/2/142	0,0
			Berørt	5605/27/2/143	0,0
			Berørt	5605/27/2/144	0,0
			Berørt	5605/27/2/150	0,0
			Berørt	5605/27/2/153	0,0
			Berørt	5605/27/2/154	0,0
			Berørt	5605/27/2/155	0,0
			Berørt	5605/27/2/156	0,0
			Berørt	5605/27/2/167	0,0
			Berørt	5605/27/2/168	0,0
			Berørt	5605/27/2/172	0,0
			Berørt	5605/27/2/174	0,0
			Berørt	5605/27/2/176	0,0
			Berørt	5605/27/2/179	0,0
			Berørt	5605/27/2/183	0,0
			Berørt	5605/27/2/191	0,0
			Berørt	5605/27/2/195	0,0
			Berørt	5605/27/2/197	0,0

			Berørt	5605/27/2/210	0,0
			Berørt	5605/27/2/212	0,0
			Berørt	5605/27/2/214	0,0
			Berørt	5605/27/2/221	0,0
			Berørt	5605/27/2/222	0,0
			Berørt	5605/27/2/225	0,0
			Berørt	5605/27/2/233	0,0
			Berørt	5605/27/2/234	0,0
			Berørt	5605/27/2/239	0,0
			Berørt	5605/27/2/244	0,0
			Berørt	5605/27/2/248	0,0
			Berørt	5605/27/2/249	0,0
			Berørt	5605/27/2/250	0,0
			Berørt	5605/27/2/252	0,0
			Berørt	5605/27/2/262	0,0
			Berørt	5605/27/2/273	0,0
			Berørt	5605/27/2/274	0,0
			Berørt	5605/27/2/275	0,0
			Berørt	5605/27/2/277	0,0
			Berørt	5605/27/2/278	0,0
			Berørt	5605/27/2/283	0,0
			Berørt	5605/27/2/284	0,0
			Berørt	5605/27/2/286	0,0
			Berørt	5605/27/2/314	0,0
			Berørt	5605/27/2/316	0,0
			Berørt	5605/27/2/317	0,0
			Berørt	5605/27/2/318	0,0
			Berørt	5605/27/2/319	0,0
			Berørt	5605/27/2/321	0,0
			Berørt	5605/27/2/322	0,0
			Berørt	5605/27/2/323	0,0
			Berørt	5605/27/2/327	0,0
			Berørt	5605/27/2/330	0,0
			Berørt	5605/27/2/331	0,0
			Berørt	5605/27/2/334	0,0
			Berørt	5605/27/2/335	0,0
			Berørt	5605/27/2/339	0,0
			Berørt	5605/27/2/342	0,0
			Berørt	5605/27/2/343	0,0
			Berørt	5605/27/2/344	0,0
			Berørt	5605/27/2/345	0,0
			Berørt	5605/27/2/346	0,0
			Berørt	5605/27/2/347	0,0
			Berørt	5605/27/2/348	0,0
			Berørt	5605/27/2/349	0,0
			Berørt	5605/27/2/351	0,0
			Berørt	5605/27/2/352	0,0
			Berørt	5605/27/2/353	0,0
			Berørt	5605/27/2/355	0,0
			Berørt	5605/27/2/356	0,0
			Berørt	5605/27/2/357	0,0
			Berørt	5605/27/2/358	0,0
			Berørt	5605/27/2/359	0,0
			Berørt	5605/27/2/361	0,0
			Berørt	5605/27/2/362	0,0
			Berørt	5605/27/2/363	0,0
			Berørt	5605/27/560	0,0
			Berørt	5605/27/561	0,0
			Berørt	5605/27/643	0,0
			Berørt	5605/27/667	0,0
			Berørt	5605/27/669	0,0
			Berørt	5605/27/670	0,0
			Mottaker	5605/27/668	1 504,4
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	5605/27/2	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	5605/27/2/6	0,0
			Mottaker	5605/27/2/6/1	0,0
			Mottaker	5605/27/2/6/2	0,0

Mottaker	5605/27/2/9	0,0
Mottaker	5605/27/2/10	0,0
Mottaker	5605/27/2/10/1	0,0
Mottaker	5605/27/2/10/2	0,0
Mottaker	5605/27/2/13	0,0
Mottaker	5605/27/2/15	0,0
Mottaker	5605/27/2/15/1	0,0
Mottaker	5605/27/2/15/2	0,0
Mottaker	5605/27/2/19	0,0
Mottaker	5605/27/2/20	0,0
Mottaker	5605/27/2/20/1	0,0
Mottaker	5605/27/2/20/2	0,0
Mottaker	5605/27/2/21	0,0
Mottaker	5605/27/2/24	0,0
Mottaker	5605/27/2/26	0,0
Mottaker	5605/27/2/26/1	0,0
Mottaker	5605/27/2/26/2	0,0
Mottaker	5605/27/2/28	0,0
Mottaker	5605/27/2/30	0,0
Mottaker	5605/27/2/30/1	0,0
Mottaker	5605/27/2/30/2	0,0
Mottaker	5605/27/2/33	0,0
Mottaker	5605/27/2/39	0,0
Mottaker	5605/27/2/41	0,0
Mottaker	5605/27/2/55	0,0
Mottaker	5605/27/2/55/1	0,0
Mottaker	5605/27/2/55/2	0,0
Mottaker	5605/27/2/57	0,0
Mottaker	5605/27/2/57/1	0,0
Mottaker	5605/27/2/57/2	0,0
Mottaker	5605/27/2/58	0,0
Mottaker	5605/27/2/59	0,0
Mottaker	5605/27/2/66	0,0
Mottaker	5605/27/2/79	0,0
Mottaker	5605/27/2/80	0,0
Mottaker	5605/27/2/86	0,0
Mottaker	5605/27/2/91	0,0
Mottaker	5605/27/2/100	0,0
Mottaker	5605/27/2/103	0,0
Mottaker	5605/27/2/111	0,0
Mottaker	5605/27/2/113	0,0
Mottaker	5605/27/2/114	0,0
Mottaker	5605/27/2/124	0,0
Mottaker	5605/27/2/129	0,0
Mottaker	5605/27/2/130	0,0
Mottaker	5605/27/2/132	0,0
Mottaker	5605/27/2/133	0,0
Mottaker	5605/27/2/134	0,0
Mottaker	5605/27/2/142	0,0
Mottaker	5605/27/2/142/1	0,0
Mottaker	5605/27/2/142/2	0,0
Mottaker	5605/27/2/143	0,0
Mottaker	5605/27/2/144	0,0
Mottaker	5605/27/2/150	0,0
Mottaker	5605/27/2/153	0,0
Mottaker	5605/27/2/154	0,0
Mottaker	5605/27/2/155	0,0
Mottaker	5605/27/2/156	0,0
Mottaker	5605/27/2/167	0,0
Mottaker	5605/27/2/168	0,0
Mottaker	5605/27/2/172	0,0
Mottaker	5605/27/2/174	0,0
Mottaker	5605/27/2/176	0,0
Mottaker	5605/27/2/179	0,0
Mottaker	5605/27/2/183	0,0
Mottaker	5605/27/2/191	0,0
Mottaker	5605/27/2/195	0,0
Mottaker	5605/27/2/197	0,0

Mottaker	5605/27/2/210	0,0
Mottaker	5605/27/2/212	0,0
Mottaker	5605/27/2/214	0,0
Mottaker	5605/27/2/221	0,0
Mottaker	5605/27/2/222	0,0
Mottaker	5605/27/2/225	0,0
Mottaker	5605/27/2/233	0,0
Mottaker	5605/27/2/234	0,0
Mottaker	5605/27/2/239	0,0
Mottaker	5605/27/2/244	0,0
Mottaker	5605/27/2/248	0,0
Mottaker	5605/27/2/249	0,0
Mottaker	5605/27/2/250	0,0
Mottaker	5605/27/2/252	0,0
Mottaker	5605/27/2/262	0,0
Mottaker	5605/27/2/262/1	0,0
Mottaker	5605/27/2/262/2	0,0
Mottaker	5605/27/2/262/3	0,0
Mottaker	5605/27/2/262/4	0,0
Mottaker	5605/27/2/262/5	0,0
Mottaker	5605/27/2/262/6	0,0
Mottaker	5605/27/2/273	0,0
Mottaker	5605/27/2/274	0,0
Mottaker	5605/27/2/275	0,0
Mottaker	5605/27/2/277	0,0
Mottaker	5605/27/2/278	0,0
Mottaker	5605/27/2/278/1	0,0
Mottaker	5605/27/2/278/2	0,0
Mottaker	5605/27/2/278/3	0,0
Mottaker	5605/27/2/278/4	0,0
Mottaker	5605/27/2/278/5	0,0
Mottaker	5605/27/2/282	0,0
Mottaker	5605/27/2/283	0,0
Mottaker	5605/27/2/284	0,0
Mottaker	5605/27/2/286	0,0
Mottaker	5605/27/2/314	0,0
Mottaker	5605/27/2/316	0,0
Mottaker	5605/27/2/317	0,0
Mottaker	5605/27/2/318	0,0
Mottaker	5605/27/2/319	0,0
Mottaker	5605/27/2/321	0,0
Mottaker	5605/27/2/322	0,0
Mottaker	5605/27/2/323	0,0
Mottaker	5605/27/2/327	0,0
Mottaker	5605/27/2/328	0,0
Mottaker	5605/27/2/330	0,0
Mottaker	5605/27/2/331	0,0
Mottaker	5605/27/2/334	0,0
Mottaker	5605/27/2/335	0,0
Mottaker	5605/27/2/339	0,0
Mottaker	5605/27/2/342	0,0
Mottaker	5605/27/2/343	0,0
Mottaker	5605/27/2/344	0,0
Mottaker	5605/27/2/345	0,0
Mottaker	5605/27/2/346	0,0
Mottaker	5605/27/2/347	0,0
Mottaker	5605/27/2/348	0,0
Mottaker	5605/27/2/349	0,0
Mottaker	5605/27/2/351	0,0
Mottaker	5605/27/2/352	0,0
Mottaker	5605/27/2/353	0,0
Mottaker	5605/27/2/355	0,0
Mottaker	5605/27/2/356	0,0
Mottaker	5605/27/2/357	0,0
Mottaker	5605/27/2/358	0,0
Mottaker	5605/27/2/359	0,0
Mottaker	5605/27/2/361	0,0
Mottaker	5605/27/2/362	0,0

			Mottaker	5605/27/2/363	0,0
Annen forretningstype	Forretning:	02.07.2018	Avgiver	5605/27/2	-1 353,8
	Matrikkelført:	22.02.2019	Berørt	5605/27/2/6	0,0
			Berørt	5605/27/2/9	0,0
			Berørt	5605/27/2/10	0,0
			Berørt	5605/27/2/13	0,0
			Berørt	5605/27/2/15	0,0
			Berørt	5605/27/2/19	0,0
			Berørt	5605/27/2/20	0,0
			Berørt	5605/27/2/21	0,0
			Berørt	5605/27/2/30	0,0
			Berørt	5605/27/2/33	0,0
			Berørt	5605/27/2/41	0,0
			Berørt	5605/27/2/55	0,0
			Berørt	5605/27/2/57	0,0
			Berørt	5605/27/2/58	0,0
			Berørt	5605/27/2/59	0,0
			Berørt	5605/27/2/66	0,0
			Berørt	5605/27/2/79	0,0
			Berørt	5605/27/2/80	0,0
			Berørt	5605/27/2/86	0,0
			Berørt	5605/27/2/100	0,0
			Berørt	5605/27/2/103	0,0
			Berørt	5605/27/2/111	0,0
			Berørt	5605/27/2/113	0,0
			Berørt	5605/27/2/114	0,0
			Berørt	5605/27/2/124	0,0
			Berørt	5605/27/2/129	0,0
			Berørt	5605/27/2/130	0,0
			Berørt	5605/27/2/132	0,0
			Berørt	5605/27/2/133	0,0
			Berørt	5605/27/2/134	0,0
			Berørt	5605/27/2/142	0,0
			Berørt	5605/27/2/143	0,0
			Berørt	5605/27/2/144	0,0
			Berørt	5605/27/2/150	0,0
			Berørt	5605/27/2/153	0,0
			Berørt	5605/27/2/154	0,0
			Berørt	5605/27/2/155	0,0
			Berørt	5605/27/2/167	0,0
			Berørt	5605/27/2/168	0,0
			Berørt	5605/27/2/172	0,0
			Berørt	5605/27/2/174	0,0
			Berørt	5605/27/2/179	0,0
			Berørt	5605/27/2/183	0,0
			Berørt	5605/27/2/191	0,0
			Berørt	5605/27/2/195	0,0
			Berørt	5605/27/2/197	0,0
			Berørt	5605/27/2/210	0,0
			Berørt	5605/27/2/212	0,0
			Berørt	5605/27/2/214	0,0
			Berørt	5605/27/2/221	0,0
			Berørt	5605/27/2/222	0,0
			Berørt	5605/27/2/225	0,0
			Berørt	5605/27/2/233	0,0
			Berørt	5605/27/2/234	0,0
			Berørt	5605/27/2/239	0,0
			Berørt	5605/27/2/244	0,0
			Berørt	5605/27/2/248	0,0
			Berørt	5605/27/2/249	0,0
			Berørt	5605/27/2/250	0,0
			Berørt	5605/27/2/252	0,0
			Berørt	5605/27/2/273	0,0
			Berørt	5605/27/2/274	0,0
			Berørt	5605/27/2/278	0,0
			Berørt	5605/27/2/283	0,0
			Berørt	5605/27/2/284	0,0

Berørt	5605/27/2/286	0,0
Berørt	5605/27/2/314	0,0
Berørt	5605/27/2/319	0,0
Berørt	5605/27/2/348	0,0
Berørt	5605/27/2/355	0,0
Berørt	5605/27/2/363	0,0
Berørt	5605/27/438	0,0
Berørt	5605/27/668	0,0
Berørt	5605/27/669	0,0
Berørt	5605/27/670	0,0
Mottaker	5605/27/667	1 353,8

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Tomannsbolig, vertikaldelt

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Prestøyveien 10 A	Bolig	146,0	Kjøkken	5	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	13.05.1959
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	146,0	Igangset.till.:	
Energikilde:	Olje/parafin/fl.brensel	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Sentralvarme	BRA totalt:	146,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	15.12.1961
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	11752640			Antall etasjer:	4

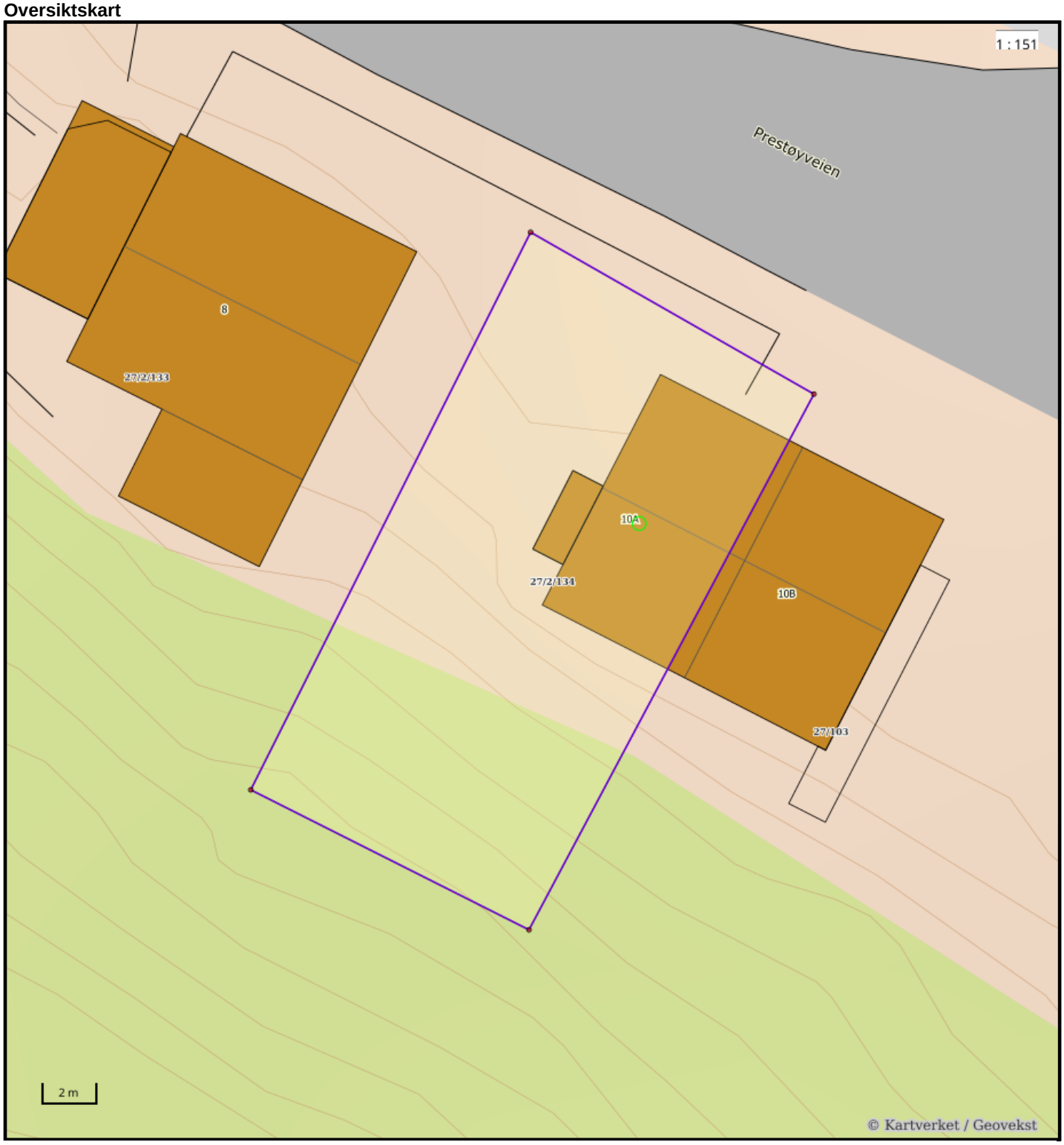
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
K01		39,0		39,0			
H01	1	45,0		45,0			
H02		42,0		42,0			
L01		20,0		20,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



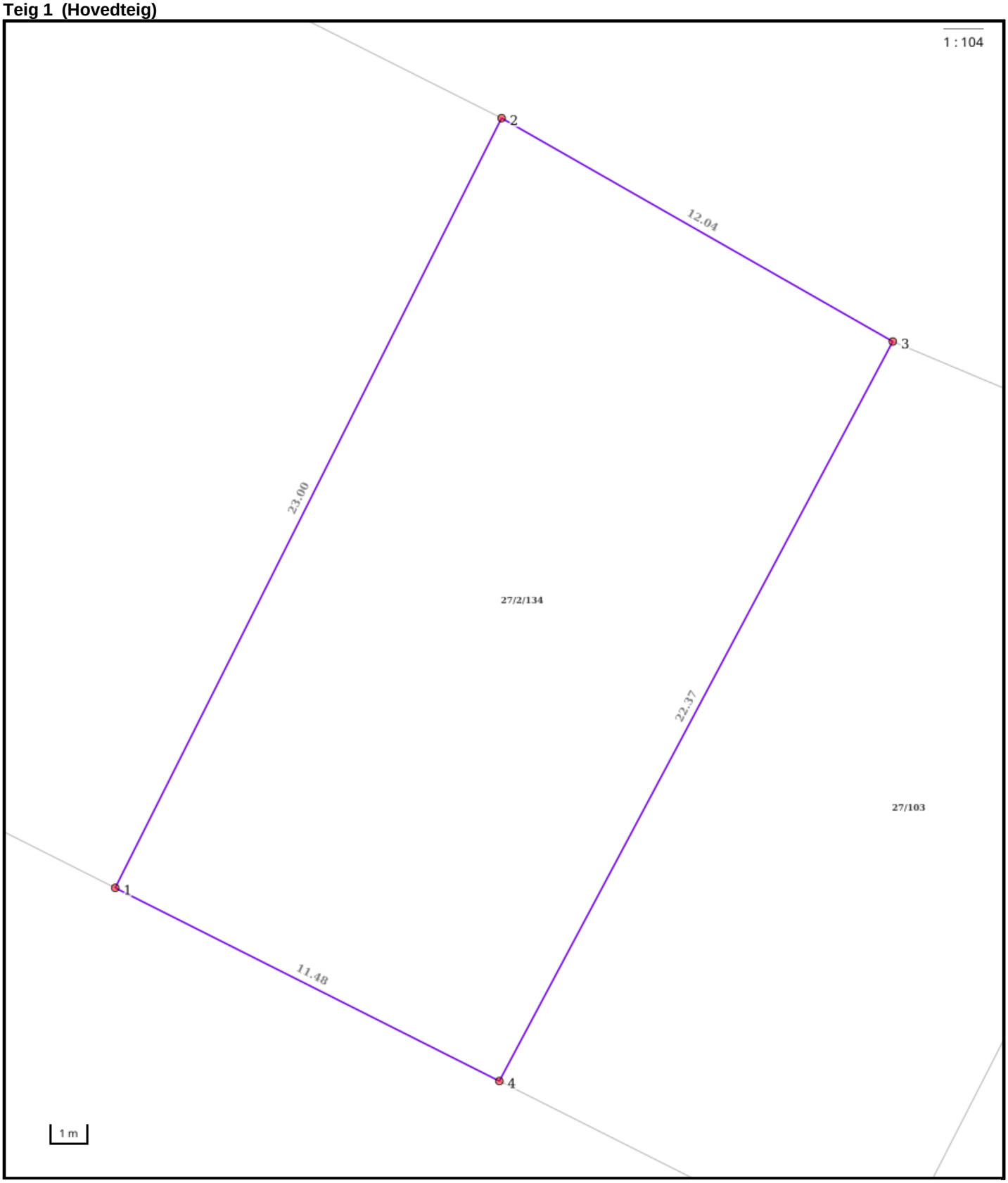
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 266,60m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 35

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	7 738 304,51	618 405,68	23,00m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	7 738 322,65	618 419,82	12,04m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	7 738 314,75	618 428,90	22,37m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	7 738 297,44	618 414,73	11,48m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

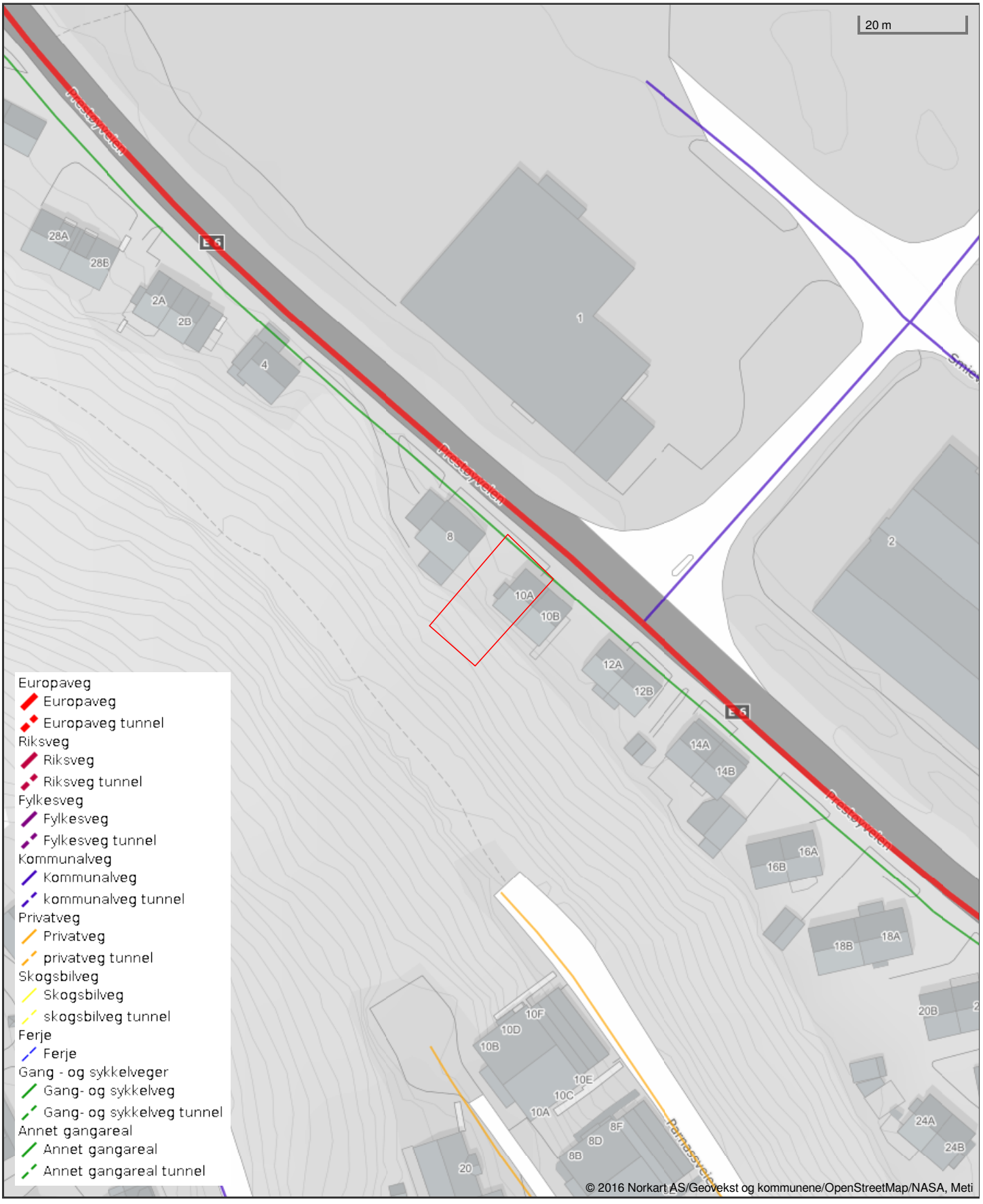
(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

Utskriftsdato: 04.03.2026

Vegstatuskart for eiendom 5605 - 27/2/134/



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: 04.03.2026

Sør-Varanger kommune

Adresse: Postboks 406, 9915 KIRKENES

Telefon: 78 97 74 00

Opplysninger om eiendomsskatt

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

Kommunenr.	5605	**Gårdsnr.**	27	**Bruksnr.**	2	**Festenr.**	134	**Seksjonsnr.**	
Adresse	Prestøyveien 10A, 9900 KIRKENES								

Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Taksten gjelder for det kalenderåret den er vedtatt.

Takst	1 870 000,00 kr
Skatt	5 236,00 kr
Bunnfradrag	0,00 kr
Antall boenheter	1
Dato vedtatt	01.01.2015
Eiendomsstype	Bolig
Promillesats	4 ‰
Fritak	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: 04.03.2026

Sør-Varanger kommune

Adresse: Postboks 406, 9915 KIRKENES

Telefon: 78 97 74 00

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	5605	**Gårdsnr.**	27	**Bruksnr.**	2	**Festenr.**	134	**Seksjonsnr.**	
Adresse	Prestøyveien 10A, 9900 KIRKENES								

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
Avløp	4 456,67 kr
Eiendomsskatt	4 799,02 kr
Feiing	194,50 kr
Feste	1 141,42 kr
Renovasjon	8 000,08 kr
Vann	4 821,18 kr

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: 04.03.2026

Sør-Varanger kommune

Adresse: Postboks 406, 9915 KIRKENES

Telefon: 78 97 74 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	5605	**Gårdsnr.**	27	**Bruksnr.**	2	**Festenr.**	134	**Seksjonsnr.**	
Adresse	Prestøyveien 10A, 9900 KIRKENES								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Sør-Varanger kommune

Ledningskart

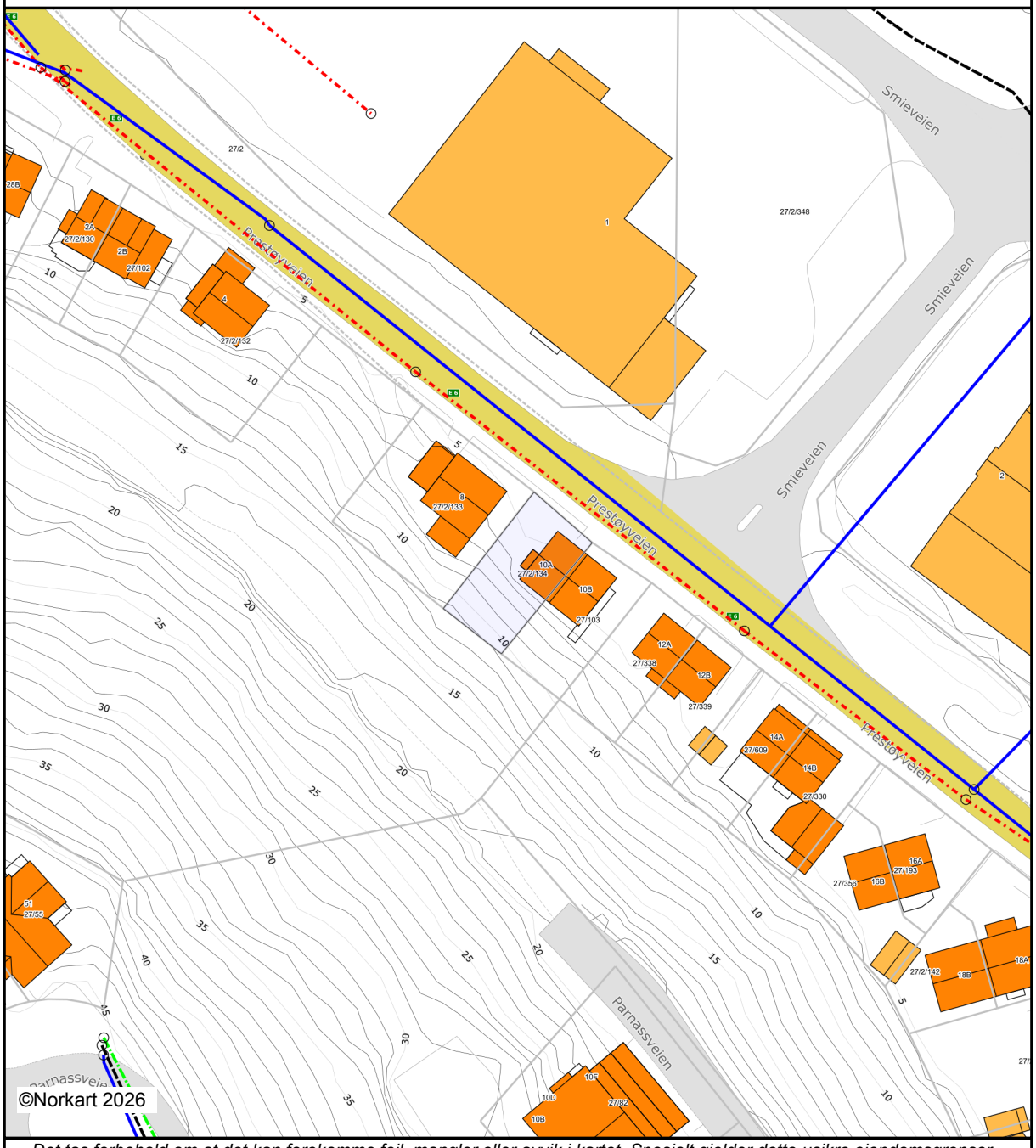
Eiendom: 27/2/134
Adresse: Prestøyveien 10A
Dato: 04.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-35

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser.
VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet.
Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

ambita

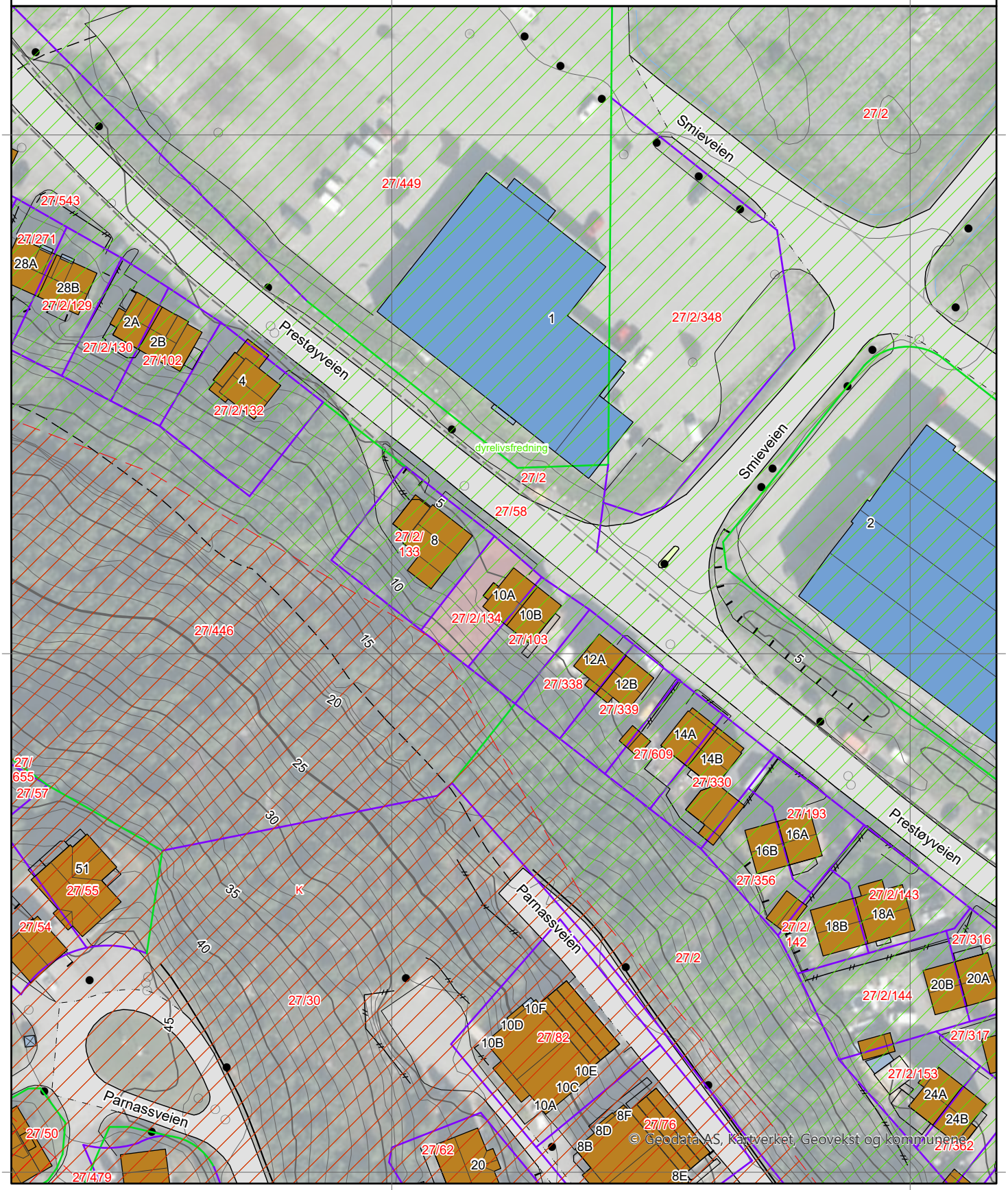
Kommune: 5605 Sør-Varanger
Eiendom: 5605/27/2/134/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 4.3.2026



0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

ambita

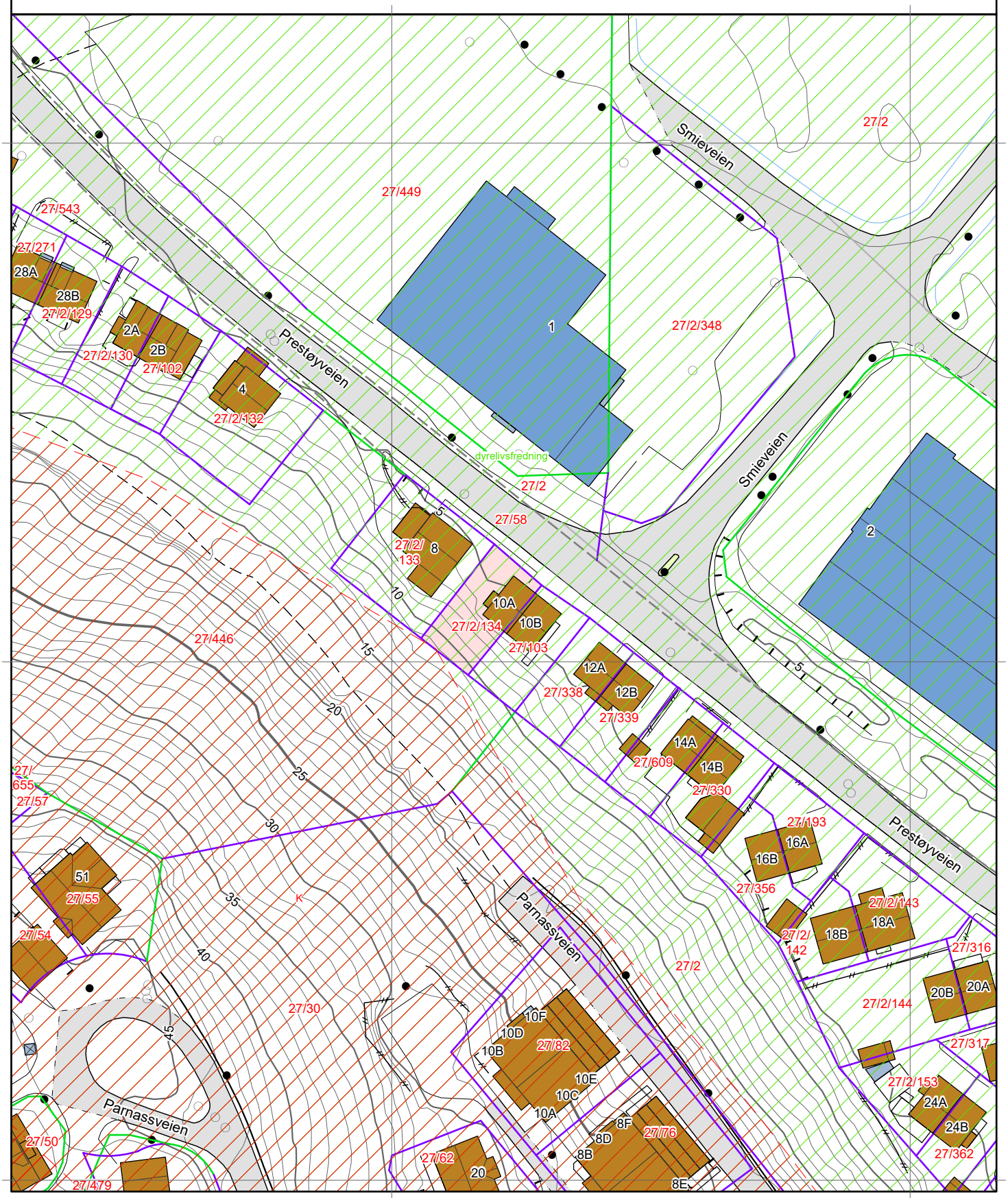
Kommune: 5605 Sør-Varanger
Eiendom: 5605/27/2/134/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 4.3.2026



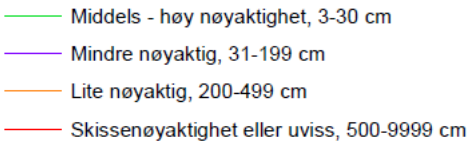
0 25 50 m

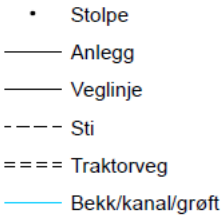
Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

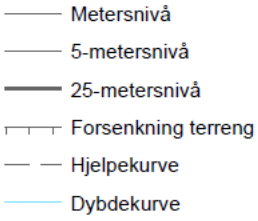


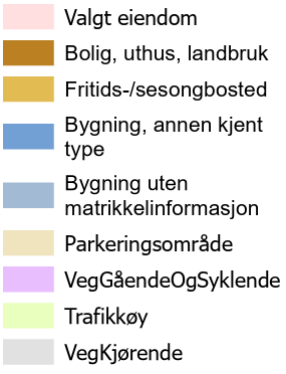
Eiendomsgrenser





Høydekurver







Sør-Varanger kommune
Adresse: Postboks 406, 9915 KIRKENES
Telefon: 78 97 74 00

Utskriftsdato: 04.03.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	5605	**Gårdsnr.**	27	**Bruksnr.**	2	**Festenr.**	134	**Seksjonsnr.**	
Adresse	Prestøyveien 10A, 9900 KIRKENES								

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
- Kommunedelplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2004105
Navn	Kommuneplanens arealdel 2018-2030
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	14.02.2018
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5605/dokumenter/1308/2004105_PLANBESTEMMELSER%20KPA%202018-2030%20ME2020.pdf
Delarealer	**Delareal** 15 m^2 **KPHensynsonenavn** RS 1 **KPStøy** Rød sone iht. T-1442
	Delareal 152 m^2 **KPHensynsonenavn** GS 1 **KPStøy** Gul sone iht. T-1442
	Delareal 266 m^2 **Arealbruk** Andre typer bebyggelse og anlegg,Nåværende **Områdenavn** BB1

Kommunedelplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2018001
Navn	Kirkenes by
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Kommunedelplan

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1994103
Navn	Prestøya industriområde
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	20.06.1994
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5605/dokumenter/879/1994103_BEST%20PREST%c3%98YA%20INDUSTRIOMR%c3%85DE.pdf
Delarealer	**Delareal** 239 m^2 **Formål** Boliger **Feltnavn** U

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR PRESTØYA INDUSTRIOMRÅDE

DATO: 11.11.93
Revidert: 19.05.94
Endret, bygningsrådsmøte: 27.09.94
Mindre endring: 15.03.16 (~~abc~~)

§1 Reguleringsformål

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrenser til følgende formål:

- Industri, felt B, F, O1, O2, P, Q1, Q2, R og S.
- Blandet formål. industri/forretninger/kontor, felt A1, C, E, H, O2, Q2.
- Fellesområde, trafikkområde/kaianlegg, felt I, felles avkjørsel til boliger, felt U.
- Friområde, felt N og T.
- Spesialområder, parkbelte i industriområde.
- Spesialområde havn, felt A2, A3, G, J, K, L, M.
- Spesialområde, kommunaltekniske anlegg, pumpehus, felt D.
- Offentlige trafikkområder, kjørevei er og gangvei / fortau.
- Boligområde, felt U.

§2 Felles bestemmelser

1. Plankrav

1.1 Sammen med søknad om byggetillatelse skal det vedlegges situasjonsplan/utomhusplan i målestokk 1:500/1:1000, som viser hvordan tomta skal utnyttes.
1.2 I industriområdene tillates ikke oppført boligbygg.

2. Tomtegrenser. byggegrenser

2.1 Innenfor de enkelte områdene tildeles tomtene med grenser etter de enkelte bedrifters behov. Ved hver tomtetildeling skal det utstedes målebrev og festekontrakt.
2.2 Bygninger tillates ikke plassert utenfor byggegrensene.
~~2.3 Bygningene skal ha en avstand til nabogrense som minst svarer til bygningens halve høyde og ikke under 4 meter.~~

3. Form og materialer

3.1 Bebyggelsen skal i størst mulig grad innordne seg et enhetlig form- og materialuttrykk.
3.2 I områdene A3, G og O1 skal bebyggelsen ha saltak med vinkel mellom 15 og 30 grader. Møneretning er angitt på planen.
3.3 I områdene A1, C, E, H, O2 og Q2 skal bebyggelsen når det gjelder møneretning enten orienteres vinkelrett på eller langs Prestøyveien.

4. Atkomst/parkering

4.1 Atkomst til den enkelte tomt skal være som vist med pil på plankartet eller tilsvarende ved oppdeling av tomtene. Den eksakte plasseringa av avkjørsel fastlegges på situasjonsplanen som skal følge byggemeldinga.
4.2 Parkering og manøvreringsarealer skal løses innenfor eiendomsgrensa og skal ikke komme i konflikt med den øvrige trafikken i området.
4.3 Atkomsten til felt R og Q skal hovedsaklig være fra Industri vei en og Tippveien. Hans Væggersvei 10 og 12 får felles atkomst over gangveien fra Hans Væggersvei.

5. Ubebygd areal

Digitalisert 15.03.16, VETR

5.1 Ubebygde deler av tomta skal gis en tiltalende utforming med faste dekker og enkel beplanting/tilsåing med gras. Områdene skal vedlikeholdes. Ansvaret tillegges den enkelte tomteeier.
5.2 Utendørs lagring tillates ikke mot vei. Utelagring kan ellers tillates når det skjer på en ryddig måte som ikke virker sjenerende på omgivelsene.

6. Rekkefølge
6.1 Det ubebygde industriarealet skal sås til med grasfrøblanding og planlagte offentlige parkbelter etableres straks området er planert.
6.2 Områdene L, M, O1, O2, Q1 og Q2 tas i bruk umiddelbart, mens områdene A2-H tas i bruk når vei, vann og kloakk er etablert i området.
6.3 Området A1-H utbygges etter følgende rekkefølge:
Områder for industri: B og F.
Områder for kombinert formål (industri /forretninger/kontor):
A1, C, E, H.
Områder for spesialområde havn: L, M, A2, A3, G.

§3 Områder for industri
1. Områdene B, F, O1, P, Q1, R og S er regulert til bygninger og tilhørende anlegg for plasskrevende industri.
2. Anleggenes art, utforming og plassering skal i hvert, enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet, som kan fastsette at bedrifter som antas å ville medføre særlige ulemper henvises til bestemte deler av området.
3. Spesielt støyende eller forurensende industri tillates ikke.
4. Tillatt bebygd areal BYA skal ikke overstige 50%
5. Bebyggelsen skal i områdene B og F ikke overstige 3 etasjer eller 10 meter.
6. I de øvrige områdene skal bebyggelsen ikke overstige 2 etasjer eller 7 meter.

§4 Områder for kombinert formål. industri/forretninger/kontor
1. a) I områdene A1, C, E, H, O2 og Q2 skal det oppføres bygninger for lettere industri, håndverksbedrifter med tilhørende anlegg som butikk og lager, kontorer og evt. plasskrevende merkantil virksomhet.
b) I område A1 tillates oppført dagligvareforretning.
2. I områdene A1, C, E, H, O2 og Q2 skal det ikke oppføres større varehus.
3. I områdene C, E, H, O2, og Q2 skal det ikke oppføres næringsbygg som har sin naturlige tilhørighet i byen. Dette vil være publikumsrettede næringsvirksomheter, som f.eks dagligvareforretninger og andre spesialforretninger innen detaljvarehandel og direkte publikumsrettede private eller offentlige kontorer eller sevicebedrifter.
4. Dersom det er tvil om en etablering vil komme i strid med reguleringsbestemmelsenes §4, pkt.3. skal spørsmålet om etablering forelegges bygningsrådet.
5. All virksomhet. og spesielt tillatt industrivirksomhet i områdene skal være aven "lavmælt" og ikke støyende eller generendekarakter. Dette for å unngå konflikter spesielt med kontorformål.
6. Tillatt bebygd areal BYA skal ikke overstige 60%
7. Bebyggelsen skal ikke overstige 2 etasjer eller 7 meter.
8. Når det gjelder møneretning og orientering forøvrig skal bygningeneorganiseres enten vinkelrett på eller langs Prestøyveien. Bygningene skal ha hovedfasade vekk fra Prestøyveien.

§5 Spesialområde havn
1. Områdene A2, A3, G, J, K, L, og M skal fungere som bakarealer til
kai. Arealbruken skal styres av Sør Varanger havnestyre. Arealene kan benyttes til lagringsplass. lagerbygg. områder for lasting/lossing. havnerettet industri, etc.
2. Det kan etter havnestyrets samtykke tillates fradelt tomter til privat havnerettet virksomhet.

Digitalisert 15.03.16, VETR

3. Det kan i områdene A2, A3, G, og M tillates oppført bygninger i inntil 3 etasjer og 10 meter. I de øvrige områdene skal bebyggelsen ikke overstige 2 etasjer eller 7 meter.
4. For områdene A3 og G skal bebyggelsen ha saltak med takvinkel 15 og 30 grader. Møneretning er vist på planen.

§6 Boligområde
1. Boligområdet er bebygd. Oppføring av ny bebyggelse må tilpasses eksisterende bebyggelse.

§7 Fellesområder
1. For område I skal det utarbeides bebyggelsesplan i målestokk 1:500 før arealet opparbeides.
I planen skal det være områder for parkeringsplass, drosje og bussoppstillingsplass for havneterminalen, samt køplass for biler til hurtigruta. Deler av tomta skal opparbeides som grøntareal.
2. Avkjørsel til boligområde U er sikret som fellesområde. som vist på
planen.

§8 Friområde
1. Område H og T er regulert til friområde.
2. Innenfor friområdene tillates ikke oppført bygninger
3. Område T skal i første rekke benyttes til akebakke o.l.
Området skal utbedres med lys, terrengformer og ny gras bakke

§9 Spesialområde. parkbelte i industriområde
1. Det er i planen avsatt områder for parkbelter i en bredde av 5 meter. Parkbeltene skal bestå av høye busker og trær.
Plan for opparbeidelsen skal forelegges bygningsrådet før arbeidet igangsettes.
2. Parkbeltene i tilknytning til krysset mellom Hans Væggers vei og Prestøyveien må innenfor sikttrekantene ikke ha høyere vegetasjon som hindrer sikten i krysset.

§10 Spesialområde. kommunaltekniske anlegg, pumpehus
1. Område D er regulert til kommunaltekniske anlegg, pumpehus.

§11 Offentlige trafikkområder
1. Områdene omfatter kjøreveier, fortau. gang- og sykkelveier.
2. Prestøyveien reguleres til hovedvei H2.
2. Hans Væggers vei og de øvrige adkomstveiene reguleres som samlevei S2.
3. Områdene opparbeides som vist på planen, med vei bredder som angitt på plankartet.



Sør-Varanger kommune

Kommuneplanens arealdel

2018-2030 Planbestemmelser

Mindre endring mars 2020



Vedtatt:
14.02.2018

PlanID:

2030-2004105

Dokumentdato:

06.03.2020

Behandling	Dato	Saksnummer
1. gangs behandling av planprogram	03.07.2013	042/13 (UFPS)
Oppstartsvarsel/Høring av forslag til planprogram	12.07.2013 – 20.09.2013	
Fastsettelse planprogram	11.12.2013	072/13 (UFPS)
Planforslag, 1. gangs behandling	12.04.2016	032/16 (UFPS)
Utlagt til offentlig ettersyn	14.05.2016 – 30.06.2016	
Planforslag, 2. gangs behandling	04.04.2017	023/17 (UFPS)
2. gang utlagt til offentlig ettersyn	07.07.2017- 26.05.2017	
Arealplan, 3. gangs behandling	13.02.2018	014/18 (UFPS)
Planvedtak i Kommunestyret	14.02.2018	020/18 (KST)
Mindre endring	14.05.2019	030/19 (UFPS)
Revisjon Mindre endring	06.03.2020	
Mindre endring	23.03.2020	019/20 (UFPS)

Fotografer forside:

Foto øverst: Charlotte Bakken

Foto nederst: Hesseng Barnehage

Innhold

0.0 Planens formål 7

1.0 Innledning 8

2.0 Generelle bestemmelser 9

2.1 Planer som fortsatt skal gjelde 9

2.2 Forbud mot tiltak i 100meters belte langs sjø 9

2.3 Forbud mot tiltak langs vassdrag 9

2.4 Plankrav 10

2.5 Klarlegging av eiendomsgrenser 10

3.1 Bebyggelse og anlegg - generelle bestemmelser 11

3.1.1 Universell Utforming 11

3.1.2 Rekkefølgekrav 11

3.1.3 Natur- og miljøhensyn, verneverdier 11

3.1.4 Snarveier 12

3.1.5 Landskapstilpasning 12

3.1.6 Estetisk utforming 12

3.1.7 SEFRAK og spesielle bygningsmiljø/ kulturminner 13

3.1.8 Skilt og reklame 13

3.1.9 Trafikk, parkering 14

3.1.10 Barn og unges interesser - arealkrav 14

3.1.11 Risiko og sårbarhet 14

3.1.12 Miljøvennlig energiforsyning 15

3.1.13 Samiske interesser 15

3.1.14 Utbyggingsavtaler 16

3.1.15 Næringsvirksomhet på boligeiendom 16

3.2 Bebyggelse og anlegg 18

3.2.1 Bybebyggelse BB1 18

3.2.2 Tettbebyggelse 19

3.2.3 Boligområder 20

3.2.4 Fritidsbebyggelse 21

3.2.5 Sentrumsformål 24

3.2.6 Forretning 26

3.2.7 Offentlig og privat tjenesteyting 26

3.2.8 Fritids- og turistformål 27

3.2.9 Råstoffutvinning 28
3.2.9.1 Gruveområdet i Bjørnevatn 28
3.2.9.2 Masseuttak og steinbrudd 28
3.2.10 Næringsbebyggelse 29
3.2.10.1 Næringsområder 29
3.2.10.2 Industriområder: 30
3.2.11 Idrettsanlegg 31
3.2.12 Andre typer bebyggelse og anlegg: 31
3.2.12.1 Småbåthavn 31
3.2.12.2 Naustområder 32
3.2.12.3 Vannverk 32
3.2.12.4 Gartneri 32
3.2.13 Grav og urnelunder 33
3.2.14 Snøskutergarasjer 33
4.0 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur 34
4.1 Hovedveier 34
4.2 Vei, framtidig 34
4.3 Vei, vann og avløp. 35
4.4 Lufthavn (LH1-3) 35
4.5 Havneområder 36
4.6 Parkering 36
4.7 Kraftforsyning, telekommunikasjonsanlegg og lignende 37
4.8 Trasé for kraftledning 38
5.0 Grønnstruktur 39
5.1 Parker og friområder 39
5.2 Turløyper 39
5.3 Skileikanlegg 39
5.4 Sandnesdalen friluftsområde 39
5.5 Elvenesparken 39
6.0 Forsvaret 40
6.1 Skytefelt/øvingsområde 40
6.2 Forlegning/Leir 41
7.0 Landbruks-, Natur- og Friluftsformål, samt Reindrift (LNFR) 42
7.1 Landbruk pluss 42

7.2 LNFR-spredt eksisterende bebyggelse 42
7.3 LNFR-spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse. 46
7.4 LNFR-spredt boligbebyggelse 48
7.5 LNFR-spredt fritidsbebyggelse 50
7.6 LNFR-spredt næringsbebyggelse 52
8.0 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone 54
8.1 Farled 54
8.2 Akvakultur 54
8.3 Friluftsområde (F) 54
8.4 Kombinert formål Natur-, Frilufts-, Fiske-, Ferdsel- og Akvakultur (NFFFA) 54
8.5 Kombinert formål for Natur-, Frilufts-, Fiske- og Ferdselsområde (NFFF) 55
8.6 Kombinert formål for Natur-, Frilufts- og Ferdselsområde (NFF) 55
9.0 Hensynssoner 56
9.1 Sikrings-, støy- og faresoner 56
9.1.1 Sikringssone for Kirkenes lufthavn (SLH 1) 56
9.1.2 Frisiktsone innflygningslys for Kirkenes lufthavn (IF1 og IF2) 56
9.1.3 Høydebasseng Prestefjellet 57
9.1.4 Støysone E6: 57
9.1.5 Støysone Kirkenes lufthavn 57
9.1.6 Støysone skytebaner 58
9.1.7 Faresone Flom, Neidenelva 58
9.1.8 Faresone kvikkleire, Vagge i Bugøyfjord 58
9.2 Sone med særlige hensyn til landbruk, reindrift, landskap eller bevaring av naturmiljø og kulturmiljø 58
9.2.1 N-sonen: LNFR hvor natur er dominerende 58
9.2.2 Flytteled for reindriften 59
9.2.3 Nasjonal laksefjord 59
9.2.4 Kulturmiljø i Bugøynes 59
9.2.5 Kulturmiljø i Egne Hjems vei 59
9.2.6 NB!-områdene 60
9.3 Sone for båndlegging 62
9.3.1 Naturvernområder 62
9.3.2 Kulturminnevern 62
9.3.3 Annet lovverk (hundedressur) 63

9.3.4 Båndlegging i påvente av reguleringsplan 63
9.4 Sone hvor vedtatt reguleringsplan fortsatt skal gjelde 63
9.5 Nedslagsfelt for drikkevann 64
10.0 Vedlegg 65

0.0 Planens formål

Planens hovedformål

Formålet med kommuneplanens arealdel er å sette rammer for utviklingen i Sør-Varanger kommune for perioden 2018-2030.

Kommuneplanens arealdel skal følge opp føringene fra Kommuneplanens samfunnsdel, Sør-Varanger mot 2026 (vedtatt 29.09.14), hvor følgende satsningsområder er fastsatt:

- Næringsutvikling
- Infrastruktur
- Barn og ungdom
- Kompetansebygging
- Folkehelse

Planens avgrensning

Planens avgrensning framkommer av tilhørende plankart, datert 01.02.18. Planens avgrensning tilsvarer Sør-Varanger kommunes kommunegrenser, som avgrenses av riksgrensen mot Russland og Finland og kommunegrensen mot Nesseby.

Arealformål i planen

I medhold av plan- og bygningslovens § 11-7 og § 11-8 tillates følgende arealformål, med underformål:

- **Bebyggelse og anlegg**
- **Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**
- **Grønnstruktur**
- **Forsvaret**
- **Landbruks-, Natur- og Friluftsområder, samt Reindrift (LNFR)**
- **Områder i og langs sjø**
- **Hensynssoner**

(se også innholdsfortegnelsen)

1.0 Innledning

Dokumentet inneholder bestemmelser og retningslinjer til Kommuneplanens arealdel 2018-2030. Dokumentet må ses i sammenheng med tilhørende plankart, planbeskrivelse og andre vedlegg.

Oppbygning av dokumentet:

Bestemmelser og retningslinjer er ordnet etter planformål, jfr. Plan- og bygningsloven § 11-7. Inndelingen finnes også i plankartets tegnforklaring.

Dokumentet er bygd opp spaltevis, med bestemmelser i venstre kolonne, og tilhørende retningslinjer i høyre slik:

Bestemmelser	**Retningslinjer**
Sammen med plankartet er bestemmelsene juridisk bindene dokument. Det vil si at det ikke er anledning til å ta i bruk, dele og/eller bebygge en eiendom på annen måte enn det som er fastsatt på plankartet eller i bestemmelsene. Bestemmelsene er hjemlet i plan- og bygningsloven §§ 11-7, 11-8, 11-9, 11-10, 11-11.	Retningslinjene er ikke juridisk bindene, men av veiledende og informativ karakter. De kan ikke brukes som hjemmelsgrunnlag for vedtak etter planen, men gir føringer for rettslige og planfaglige vurderinger av plankart og bestemmelser.

2.0 Generelle bestemmelser

Bestemmelser	Retningslinjer
Generelle bestemmelser Bestemmelsene er felles for alle arealformål. I tillegg kommer særskilte bestemmelser for det enkelte arealformål. (PBL. § 11-9)	**Generelle retningslinjer** Retningslinjene er felles for alle arealformål. I tillegg kommer retningslinjer for det enkelte arealformål.
2.1 Planer som fortsatt skal gjelde Arealplaner (etter PBL1985 og PBL2008) som fortsatt skal gjelde fremgår av vedlegg 1. (PBL. § 1-5)	**Planer som fortsatt skal gjelde** Eldre reguleringsplaner, bebyggelsesplaner, disposisjonsplaner, kommunedelplaner områdereguleringer og detaljreguleringer som fortsatt skal gjelde framkommer av vedlegg 1. Bestemmelsene i Kommuneplanens arealdel gjelder foran disse planene ved motstrid (jf. PBL § 1-5). Planer som oppheves framkommer av vedlegg 1.
2.2 Forbud mot tiltak i 100meters belte langs sjø a) Tiltak (jf. PBL § 1-6) i 100 meters belte langs sjø er ikke tillat. b) Der det er inntegnet byggegrense mot sjø i plankartet, skal tiltak ikke plasseres nærmere sjø enn byggegrensen. Byggegrensen går foran forbudet i bokstav a. c) Der offentlig vei ligger mellom bebyggelse og sjø, er byggegrense mot sjø lik byggegrense mot vei (jfr. Veiloven). Byggegrense i bestemmelsen går foran forbudet i bokstav a. (PBL. §§ 11-11 nr. 2 og 1-8)	**Forbud mot tiltak i 100meters belte langs sjø** PBL. § 1-8 om forbud mot tiltak langs 100meters belte langs sjø gjelder uavhengig av formål. Der det er tegnet byggegrense mot sjø eller i bestemmelsene er angitt byggeavstand, gjelder disse bestemmelsene. I kapittel 7 er det gitt unntak fra de generelle byggegrenser mot sjø.
2.3 Forbud mot tiltak langs vassdrag a) I 100meters belte langs hovedelva av - verna vassdrag (se retningslinjer) - Pasvikelva, målt i horisontalplanet fra strandlinja ved gjennomsnittlig flomvannstand, er bygge- og anleggstiltak (jf. PBL. § 1-6) forbudt. b) Der offentlig vei ligger mellom bebyggelse og vassdrag nevnt i bokstav a, er byggegrense mot vassdraget lik byggegrense mot offentlig vei (jfr. Veiloven). c) I 100metersbeltet, jfr. bokstav a, er oppføring	**Verna vassdrag** Vassdrag som er varig vernet mot utbygging er; - Klokkerelva - Neidenelva - Munkelva - Langfjordelva - Ellenelva - Ødevannsbekken - Karpelva - Tårnelva - Grense Jakobselv I kapittel 7 er det gitt unntak fra de generelle byggegrenser mot verna vassdrag og Pasvikelva.

av ny driftsbygning i landbruket ikke tillatt. Der hvor hovedbebyggelse ligger nærmere slikt vassdrag danner denne byggegrensen for nye tiltak. d) I 50meters belte langs hovedelva av vernede vassdrag (se liste i retningslinjer), jfr. målemetode er nydyrking forbudt. e) I 30meters belte langs Pasvikelva, jfr. målemetode, er nydyrking forbudt. f) Hogst tillates ikke langs 30meters belte av verna vassdrag (se liste i retningslinjer). (PBL. §§ 11-11 nr. 2 og 1-8)	**Nydyrking** Med nydyrking menes etablering av nye jorder som ikke er angitt som dyrka jord iht. AR5-kartlegging.
2.4 Plankrav	**Plankrav** Med hjemmel i PBL. § 12-1 kan kommunen kreve utarbeidet reguleringsplan for bygge – og anleggstiltak, og deling av grunneiendom selv om det i utgangspunktet ikke reises plankrav direkte av arealdelens bestemmelser. Dette kan blant annet bli aktuelt i tilfeller hvor fortetting/ utnyttelsesgrad bør vurderes nærmere, eller hvor tiltaket anses å få vesentlige virkninger for miljø og samfunn.
2.5 Klarlegging av eiendomsgrenser	**Klarlegging av eiendomsgrenser** Utarbeidelse av reguleringsplan skal gjøres med utgangspunkt i sikre eiendomsgrenser.

3.1 Bebyggelse og anlegg - generelle bestemmelser

Bestemmelser	Retningslinjer
Generelle bestemmelser Bestemmelsene er felles for alle områder for bebyggelse og anlegg. I tillegg kommer særskilte bestemmelser for det enkelte underformål. (PBL. § 11-9)	**Generelle retningslinjer** Retningslinjene er felles for alle områder for bebyggelse og anlegg. I tillegg kommer retningslinjer for det enkelte underformål.
3.1.1 Universell Utforming a) I reguleringsplanlegging skal det i nødvendig grad sikres universell utforming og tilgjengelighet for alle innenfor områder for: - Bebyggelse og anlegg - Samferdsel - Grønnstruktur (PBL. § 11-9 nr. 5)	**Universell Utforming** Krav til universell utforming følger av Byggeteknisk forskrift. Medvirkning: I alle nye planer skal det legges til rette for medvirkning fra lokale brukergrupper som blant annet Rådet for likestilling av funksjonshemmede, og Eldrerådet, Barne- og ungdomsrådet. Vurderingskrav: - I alle nye planer skal det vurderes hvorvidt det skal legges til rette for større grad av universell utforming enn det Byggeteknisk forskrift (til enhver tid gjeldende) krever. - I planlegging skal sammenheng mellom stedene/funksjonene folk er avhengig av til daglig (bolig, skoler, helse- og sosialtjenester, barnehager, transport- og vegnett) vektlegges.
3.1.2 Rekkefølgekrav a) Områder kan ikke tas i bruk til bygge- og anleggsformål før nødvendig infrastruktur er etablert/ferdigstilt. Dette omfatter bl.a. teknisk og sosial infrastruktur, energiforsyning, grønnstruktur, lekeplasser. Ved el.anlegg skal jordkabel som hovedregel benyttes. b) Fortettingspotensial i områder som allerede er regulert til utbyggingsformål skal vurderes og utnyttes. (PBL. § 11-9 nr. 4)	**Fortetting** Det er noe fortettingspotensial i tidligere regulerte områder. Som hovedregel skal fortetting ikke gå på bekostning av grønt-, lekearealer og lignende dersom det ikke klart fremgår at disse ikke er i bruk, eller det finnes erstatningsområder.
3.1.3 Natur- og miljøhensyn, verneverdier Ved planlegging og andre tiltak i utbyggingsområder skal følgende forhold dokumenteres (og sikres);	**Veiledning natur/miljø/kulturminner** Jfr. også bestemmelser i Kulturminneloven og naturmangfoldloven, se også; www.askeladden.ra.no

- viktige leveområder og trekk/spredningsveier for planter og dyr - viktige allmenne friluftsinteresser - eksisterende vegetasjon og terreng – både i forhold til egenverdi og i forhold til klimavern - verneverdier knyttet til kulturmiljø (PBL. § 11-9, pkt. 8) **3.1.4 Snarveier** Ved planlegging og tiltak skal det påses at etablerte snarveier og tråkk ikke forsvinner, med mindre det skaffes erstatning. (PBL. § 11-9, nr. 6) **3.1.5 Landskapstilpasning** a) Tiltak skal underordne seg landskapet på en slik måte at det ikke bryter med horisontlinjer (åsprofiler, bakkekanter) eller kommer i konflikt/ konkurranse med andre markerte landskapstrekk. b) stedegen vegetasjon skal søkes bevart. (PBL.§ 11-9, nr. 8) **3.1.6 Estetisk utforming** a) Bebyggelse og anlegg skal gis gode helhetsløsninger som ivaretar estetiske hensyn og tilpasning mht. plassering, harmonisk utforming og materialbruk. b) Ved fradeling, nybygg og påbygg/tilbygg innen eksisterende utbyggingsområder skal det legges vekt på at ny bebyggelse tilpasser seg strøkets karakter med hensyn til; - plassering i forhold til vei/gate/plass - formspråk, bygningsvolum, proporsjonering, høyde, takform, materialbruk, møneretning og etablert byggelinje c) For tiltak som gjennom sin størrelse, sitt utseende og sin plassering vil få en fjernvirkning, skal det utarbeides særskilt analyse. d) Ved planlegging, bygging og vedlikehold av veg, bane og andre samferdselstiltak skal det stilles krav til og redegjøres for estetiske tiltak. e) Skjermingstiltak mot støy, støv og lignende	www.kulturminnesok.no www.nordatlas.no www.miljostatus.no I lokaliserte kulturlandskapsområder skal det vurderes hvorvidt det er behov for skjøtselsplaner. **Visuelle kvaliteter** Ved nybygg vil det viktigste være å ta hensyn til omgivelsene og tenke helhetlig. Direkte kopiering er ikke målet, mangfold og variasjon bør være mulig. Skjemmende farger skal unngås. Fargebruk skal tilpasses omgivelsene med harmoni og helhet i fargevalget.

skal inneholde en estetisk vurdering av forholdet til omgivelsene med tanke på omfang, materialbruk og fargevalg. (PBL.§ 11-9, nr.6, nr. 7, § 29-2, § 29-1)	
3.1.7 SEFRAK og spesielle bygningsmiljø/ kulturminner Bestemmelser til tiltak på SEFRAK-registrerte bygninger, eller i spesielle bygningsmiljø: a) Tiltak på SEFRAK-registrerte bygg med *«rød trekant»* skal sendes på høring til Finnmark fylkeskommune. b) Tiltak på SEFRAK-registrerte bygg med *«gul trekant»* som strider med bestemmelsen pkt. 3.1.6 a-b skal sendes på høring til Finnmark fylkeskommune.	**SEFRAK og spesielle bygningsmiljø/ kulturminner** SEFRAK (SEkretariatet For Registrering Av faste Kulturminne i Noreg) er et register over bygninger fra før 1945 (i Finnmark). Se: www.miljostatus.no Rød trekant: Meldepliktig ved riving/ombygging Gul trekant: Annen SEFRAK-bygning Saksgang for endring på meldepliktig bygning: - Eier må søke kommunen om endringer på bygningen. - Kommunen sender søknaden til fylkeskommunen som skal uttale seg om søknaden FØR kommunen fatter vedtak. - Kommunen skal melde alle endringer på bygninga til fylkeskommunen.
c) Ved byggetiltak nær verneverdig kulturminne skal det legges særlig vekt på helthetsvurdering. d) Tiltak på bygninger i spesielle bygningsmiljøer skal sendes på høring til Finnmark. e) Tiltak på de ovennevnte bygninger og i områdene som skal på høring til Finnmark fylkeskommune er tiltak som fører til synlige endringer (fasadeendringer) på bygningene/ kulturmiljøet. (PBL. § 11-9 nr. 7)	Spesielle bygningsmiljø i kulturlandskap: Følgende områder er markert som nasjonalt og regionalt verdifullt kulturlandskap: - Stenland - Martinneset - Lille-Ropelv (samisk) - Buholmen - Vesternes - Grense Jakobselv se: www.miljostatus.no Tiltak som anses som fasadeendring er for eksempel skifte av kledning, vinduer, dører og endring av farge, og tilbygg/utbygg. Vedlikehold, reparasjoner av skader, maling i eksisterende farger, reparasjon av taktekking og mindre tiltak som ikke er fasadeendringer kan tillates uten høring.
3.1.8 Skilt og reklame I plan- og byggesaker skal all skilting og reklame beskrives og vurderes. Det kan kreves at egen skiltplan skal inngå i byggesøknad	**Skilt og reklame** Skilt og reklame skal utføres slik at de tilfredsstiller rimelige skjønnhetshensyn både i forhold til seg selv og i forhold til bakgrunn og

(PBL. §11-9 nr. 5)	omgivelsene. Skjemmende farger og utførelse er ikke tillatt.
3.1.9 Trafikk, parkering a) Planer og tiltak skal legge til rette for effektiv og sikker trafikkavvikling for alle typer trafikanter. Forholdet til kollektivtransport skal beskrives. (PBL. 11-9, nr. 3) b) Parkeringsdekning skal være iht. parkeringsbestemmelsene i vedlegg 2. (PBL. 11-9, nr. 5)	**Trafikk, Parkering og uteareal.** Kollektivtransport, gang- og snarveier. I nye planer og ved tiltak, skal det bla sikres trygge bussholdeplasser, gangveier og snarveier. Det skal foreligge samtykke fra Statens Vegvesen til endret eller utvidet bruk av direkte avkjørsel til riks- og fylkesveier. Statens Vegvesen rammeplan for avkjørsler er veiledende for behandling av avkjørselssaker i tilknytning til riks – og fylkesvei. Ved konsentrert småhusbebyggelse (blokkbebyggelse, rekkehus, enebolig i rekke, tomannsbolig mm) kan gjesteparkering vurderes løst på felles parkeringsplass.
c) For manglende parkeringsdekning på egen tomt i sentrumssonen og indre sone (jfr. kartvedlegg) kan det (etter søknad) i forbindelse med byggesaken innvilges frikjøp. (PBL. § 11-9 nr. 5 og § 28-7)	**Satser for frikjøp.** Kommunestyret bestemmer hvilke satser som til enhver tid skal gjelde for frikjøp av parkeringsplasser, jfr. Gebyrregulativet (til enhver tid gjeldende).
3.1.10 Barn og unges interesser - arealkrav a) Lokale leke- og oppholdsplasser for barn og unge skal vurderes samtidig med plassering av boliger og veier. b) Arealkrav: I nye boligområder skal det avsettes minimum 50 m^2 felles eller offentlig uteareal per 10 boenheter. c) Trafikksikkerhet: Ved planlegging av nye større bygg eller endret bruk skal trafikksikker adkomst til skole, lekeplass, fritidsaktiviteter og lignende vektlegges. (PBL. § 11-9 nr. 4 og 5)	**Barn og unges interesser - arealkrav** Ved boligetableringer kan det vurderes hvorvidt behovet for lekeareal/ felles uteoppholdsareal – helt eller delvis kan imøtekommes på eksisterende friluftsarealer i området. Grad av tilgjengelighet, egnethet for lek og uteopphold skal vurderes, jfr. også RPR for barn og unges interesser i planleggingen. Videre bør lekearealene ha en solrik beliggenhet, variert terreng, skjermet for vær og vind, samt tilfredsstillende belysning.
3.1.11 Risiko og sårbarhet a) Flom: Ved planlegging og realisering av nye bygge- og anleggstiltak skal 200-års flom legges til grunn som dimensjonerende. Sikkerhetsmargin på +30cm skal alltid legges til ved praktisk bruk. Små elver/ bekker skal ikke legges i rør, men	**Risiko og sårbarhet** Bestemmelsene kommer i tillegg til bestemmelser til konkrete hensynssoner angitt i plankartet. Informasjon om fare og risiko kan hentes i bla følgende baser: www.skrednett.no (skred/kvikkleire)

holdes åpne. Største vannføring skal legges til grunn ved plassering av bygninger, parkeringsplasser og andre tiltak. b) Havnivåstigning/ stormflo: For bygge- og anleggstiltak til beboelse og opphold under +3.30 moh. skal det etableres tilstrekkelig sikkerhet (avbøtende tiltak) mot fare/skade ved havnivåstigning og stormflo. Bestemmelsen gjelder også tiltak på eksisterende bebyggelse som ligger under +3.30 moh. c) Kvikkleire og annen skredfare: Ved planlegging og realisering av nye bygge- og anleggstiltak skal skredfare og stabilitet i grunnen utredes særskilt. Stabilitet skal alltid utredes under marin grense i områder med marine avsetninger. Behovet for å vurdere områdestabilitet må vurderes konkret i hvert enkelt tilfelle. Det skal etableres tilstrekkelig sikkerhet (avbøtende tiltak) mot fare/skade før tiltak kan tillates. d) Støy og forurensning: Ved planlegging og realisering av nye bygge- og anleggstiltak skal ulemper ved støy, støv og annen forurensning på og i grunnen dokumenteres. Det skal etableres tilstrekkelig sikkerhet (avbøtende tiltak) mot fare/skade før tiltak kan tillates. **3.1.12 Miljøvennlig energiforsyning** I alle reguleringsplaner og ved større byggetiltak skal mulighetene for bruk av miljøvennlig, fornybar energiforsyning vurderes. (PBL. §11-9, nr. 8) **3.1.13 Samiske interesser**	www.nve.no (skred/flom) www.miljodirektoratet.no (forurensning) www.miljostatus.no www.ngu.no (løsmassekart) **Havnivå/Stormflo:** Se Temaveileder «Havnivåstigning og stormflo» fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (2016). Høyde oppgitt i kartgrunnlag NN1954. **Kvikkleire/skred:** Der kommuneplanens arealdel åpner for bebyggelse uten reguleringsplan skal forholdet til kvikkleire/skred dokumenteres ved byggesøknad. **Støy, støv og annen forurensning** Der kommuneplanens arealdel åpner for bebyggelse uten reguleringsplan skal forholdet til støy og forurensning dokumenteres ved byggesøknad. Veiledning kan hentes i bla følgende baser: - www.miljokommune.no (forurensning) - Miljødepartementets retningslinje T-1442/2012 (støy i arealplanlegging) - Miljødepartementets veileder T-1520 (luftforurensning) - TEK10 (innendørs støy) **Samiske interesser:** I alle reguleringsplaner skal hensynet til lokal samisk kultur, næringsutøvelse og samfunnsliv vurderes, se: - Sametingets retningslinjer for endret bruk av utmark - Sametingets planveileder og veileder for

	mineralutvinning.
3.1.14 Utbyggingsavtaler Behov for utbyggingsavtale med kommunen skal avklares på oppstartsmøte for reguleringsplan. (PBL. §11-9, nr. 2 og 8)	**Vedtak om utbyggingsavtaler** Kommunestyrets vedtak og mal for utbyggingsavtale av KSTvedtak 045/08 (10.09.08) skal legges til grunn.
3.1.15 Næringsvirksomhet på boligeiendom a) I områder avsatt til boligbebyggelse, kan det etter søknad tillates etablert lettere næringsvirksomhet på inntil 20 % av boligens BRA. b) Næringsvirksomheten må ikke være til miljøbelastning eller annen ulempe for boligområdet, og forutsettes primært å være av midlertidig og/eller småskala karakter. (PBL § 11-9 nr. 5)	**Lettere næringsvirksomhet** I denne definisjonen inngår; Hjemmekontor, innomhus lagervirksomhet (gjelder ikke lagring av store kjøretøyer/anleggsmaskiner ol), småskala tjenesteyting, småskala produksjonsvirksomhet, eksempelvis duodji, samt andre typer virksomhet som ikke genererer trafikk av store kjøretøyer eller kundetrafikk av særlig grad.
3.1.16 Friområder og lekeplasser Følgende skal legges til grunn i detaljregulering: a) Friområder og lekeplasser skal ligge sentralt i de områdene de skal betjene, og gi muligheter for variert aktivitet både sommer og vinter. b) Friområder skal planlegges for samhandling mellom forskjellige alders- og brukergrupper. Det skal for hele eller deler av arealene sikres universell utforming. c) Lekearealer skal ferdigstilles samtidig med annen boligbebyggelse. d) Arealene skal ha trafikksikker adkomst, være solvendt og skjermet for støy, fare, vind og forurensning. e) Lekearealene skal i størst mulig grad samordnes med overordnet grønnstruktur for å sikre et sammenhengende vegetasjonsbelte. f) Stedlig vegetasjon og kantvegetasjon skal vurderes ivaretatt. g) Hvis grønnstruktur (friområde, lekeplasser, snarveier og annet) omdisponeres til annet formål skal det skaffes fullverdige erstatningsarealer.	**Friområder og lekeplasser** Friområder er områder som er eller forutsettes tilrettelagt for rekreasjon, lek og idrett (folkehelse) i nærmiljøet. <u>Opparbeidelse</u> Utbygger har ansvaret for opparbeidelse av påkrevd grønnstruktur, lekeplasser og annet fellesareal. For kommunale områder: Dersom arealene til lekeplasser og uteoppholdsareal ikke ferdigstilles samtidig med bebyggelsen, skal det fra innfestingssum avsettes et urørlig beløp for senere opparbeidelse. <u>Vedlikehold</u> Vedlikeholdsansvar for lekeplasser og annet fellesareal ligger hos de aktuelle eiendommene. Rettslig bindene avtale for drift av disse arealene skal følge med byggesøknad. <u>Utomhusplan</u> Kommunen kan be om en egen utomhusplan for utforming, møblering og opparbeidelse for grønnstruktur, lekeplasser og annet fellesareal. Arkitektoniske kvaliteter skal vektlegges ved beplantninger, materialer, utstyr og møbler i

(PBL. § 11-9 nr. 6)	forbindelse med grøntområder, gater og plasser. Det skal tilrettelegges for skulpturer.

3.2 Bebyggelse og anlegg

Bestemmelser	Retningslinjer
I tillegg til disse bestemmelser kommer de generelle bestemmelsene i kapittel 3.1 og hensynssoner i kapittel 9. **3.2.1 Bybebyggelse BB1** I tillegg til disse bestemmelsene gjelder de generelle bestemmelsene. a) Plankrav: I hele området BB1 kan det ikke settes i verk tiltak (PBL. § 1-6) før området eller deler av området inngår i en reguleringsplan. (PBL. § 11-9nr. 1) b) Følgende tiltak kan gjennomføres uten reguleringsplan: - Tiltak på eksisterende bebyggelse. Maksimal mønehøyde 9m og gesimshøyde 8m. - Garasjer. Maks BYA 50 m^2 og maks mønehøyde på 4,5m. - Andre frittliggende bygninger ikke beregnet til beboelse. Maks BYA 50 m^2 og maks mønehøyde på 4,5m. - Tiltak skal ikke bryte byggelinje vist i plankartet (eller de i gatene med etablert byggelinje). - Takopplett, -nedskjæring eller ark, tillates ikke for mere en 50 % av takflaten. - Fradeling av tilleggstomt inntil 200m^2 eller punktfeste for garasjer tillates. (PBL. § 11-10 nr. 1 og 2) c) Utnyttelsesgrad: Innenfor BB1 tillates det BYA på inntil 50 %. (PBL. § 11-10 nr. 1)	I tillegg til disse bestemmelser kommer de generelle retningslinjer i kapittel 3.1 og hensynssoner i kapittel 9. **Bybebyggelse BB1** Iht. kart og planforskriften er sosi-kode 1500 brukt for å skille mellom sentrums- og bybebyggelse. Området omfatter hovedsakelig boliger og noe offentlig- og næringsbebyggelse. Ved fradeling skal fortetting være et viktig mål å oppnå. Se bestemmer og retningslinjer om gjenreisningsbebyggelse punkt 3.1.7. og 9.2.6 NB!-områdene. Der eksisterende bebyggelse danner byggelinje mot veg/ gate, skal også ny bebyggelse legges i denne byggelinje. I områder der det ikke foreligger gjeldende regulerings- eller bebyggelsesplan, må imidlertid plassering formelt avklares gjennom dispensasjon fra veglovens § 29 dersom byggeavstanden til veg blir mindre enn de minsteavstander som er angitt i nevnte paragraf. Takopplett eller -nedskjæringer tillates. Disse må ikke dominere takflaten, og de bør være tilpasset eksisterende bygning og strøkets bygningsmiljø. Fargene i boligbebyggelsen bør være sterke, klare farger. Parkeringsdekning iht. parkeringsbestemmelsene i vedlegg 2, jf. § 3.1.10. Innenfor område for bybebyggelse (BB1) går utnyttelsesgrad i Kommuneplanens arealdel foran bestemmelsene i vedtatt reguleringsplan, ref. vedlegg 1 (eldre enn denne kommuneplan), jf. reglene i PBL. § 1-5 om forholdet mellom nye og gamle planer.

3.2.2 Tettbebyggelse I tillegg til disse bestemmelsene kommer de generelle bestemmelsene.	**Tettbebyggelse** I tillegg til disse retningslinjene kommer de generelle retningslinjer Tettbebyggelse omfatter følgende områder i distriktene som har boliger, nærbutikk, skole og lignende. TB1, Tårnet TB2, Bugøynes TB3, Skogfoss TB4, Jakobsnes
a) Bestemmelser for TB1, TB3 og TB4: - I tettstedsområdene TB1, TB3 og TB4 kan det etableres bebyggelse til bolig, forretning, næringsvirksomhet og offentlig og privat tjenesteyting. - Det kan fradeles tomter til nevnte formål, der det ikke berører dyrka jord, jf. AR5-kart. - Tiltak på dyrkbar jord forutsetter tillatelse etter jordlova. - Maks tillatt mønehøyde er 9 meter fra gjennomsnittsnivå av ferdig planert terreng. - Bebyggelse skal ikke plasseres nærmere sjø eller vassdrag enn 30meter, bestemmelsen går ikke foran § 2.2 c. - Bebyggelse skal ikke plasseres nærmer offentlig vei enn byggegrense som framkommer av veiloven. - Det tillates en tomteutnyttelse (BYA) på inntil 50 %, maksimalt 500m^2. (PBL. § 11-10 nr. 1 og 2)	Retningslinjer for TB1, TB3 og TB4: - Boligtomter bør ikke overstige 2dekar. - Tomter til forretning, næring og off./privat tjenesteyting bør ikke overstige 5dekar. - Områder med dyrka jord skal bevares i tråd med jordlovens formål. Med dyrka jord forstås fulldyrka og overflatedyrka jord fra AR5-kart. - Tiltak i områder med dyrkbar jord må behandles etter jordlova. Se dyrkbar jord i tjenesten *Gårdskart*. - Byggeforbud mot sjø og elv/bekk skal ivareta allmennhetens tilgang og være en buffer mot flom og naturhensyn langs vassdrag - Avstand til sjø/bekk/elv måles iht. bestemmelsens §§ 2.2 og 2.3. - Avstand til vei måles fra senterlinje.
b) Bestemmelser for TB2: - I området er det bebyggelse til bolig, forretning, næring og offentlig og privat tjenesteyting. - Det tillates en tomteutnyttelse (BYA) på inntil 30 %. (PBL. § 11-10 nr. 1) - Ny bebyggelse kan ikke oppføres før området inngår i en reguleringsplan. (PBL. § 11-9 nr. 1)	TB2 Bugøynes: I tillegg til disse bestemmelsene gjelder hensynssone i kapittel 9. Eksisterende gravlund skal ikke utvides. ”Jakolajordet”, (gnr. 4 bnr.2 og 26) skal brukes til bolig. Videre skal deler av boligområdene reguleres til spesialområde bevaring.
c) TB5 Prestøya: I hele område TB5 kan det ikke settes i verk tiltak (PBL. § 1-6) før området eller deler av området inngår i en reguleringsplan.	TB5 Prestøya: Nytt sykehus er bygget ved Skytterhusfjellet/Andrevann. Arealbruken i område TB 5 fastsettes gjennom ny

(PBL. § 11-9, nr. 1) **3.2.3 Boligområder** I tillegg til disse bestemmelsene kommer de generelle bestemmelsene i kapittel 3.1 og hensynssoner i kapittel 9. a) Krav om reguleringsplan: I følgende boligområder kan det ikke settes i verk tiltak (jf. PBL. § 1-6) før området inngår i detaljregulering: B1 nedenfor Skogfoss B4 område m/Mostadfeltet og Bureiseren B5 mellom Bureiseren og Pasvik Grensestasjon B7 Kristensedalen B8 Deler av Egne Hjems vei B10 utvidelse av Sundquistjordet B11 utvidelse av Nybrottsveien B12 nytt boligfelt i enden av Johnsenveien på Sandnes. B14 Gamle Solenga Flyktningmottak B19 Utvidelse av Mellomveien B28 Ytre Lid B32 ved skolen i Neiden B33 ved kapellet i Neiden B30 Prestøya nord B34 Sydvaranger terrasse, Kirkenes B35 Bugøynes (PBL § 11-9, nr. 1) b) Endring for eksisterende boligområder: I følgende boligområder tillates en utnyttelsesgrad, BYA på inntil 50 %: B2: Mostadfeltet B3: Bureiseren B6: Utnes B9: Skolehaugen B13 Rabben/Lærerjordet og omegn, Sandnes B15 Kildejordet og omegn, Sandnes B16 Gresselvdalen, Sandnes B17 Sandnes og Bjørnevatn B18 Selskapsjordet og omegn, Bjørnevatn B20 Mellomveien og omegn, Hesseng B21 Tunnelveien, Hesseng B22 Myrveien, Hesseng B23 Ekhaugen/AVL, Hesseng B24 Myrullsvingen og omegn, Hesseng B27 Jakobsnes B29 Prestøya	reguleringsplan. **Boligområder** I tillegg til disse retningslinjene kommer de generelle retningslinjer i kapittel 3.1 og hensynssoner i kapittel 9 Krav om reguleringsplan: B7: Det stilles krav om ny plan som legger opp til noe fortetting ved eksisterende vei. B8: Driften ved den kommunale barnehage i Egne Hjems vei er lagt ned og flyttet til Skytterhusfjellet. Det er naturlig å fortette i området. B14: Driften ved Solenga er lagt ned. Området rundt er bebygd med boliger. Utbyggingsrekkefølge Svanvik: 1. B4 2. B5 før utbygging kan skje skal det være en gang- og sykkelvei fram til krysset Fv. 885/vei mot Bjørnsund. Eksisterende boligområder: B2, B3, B6, B13, B15-B17: er regulert i egne reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde. B21, B22, B24, B29 og B31: er regulert i egne reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde. I disse eksisterende boligområdene går utnyttelsesgrad i Kommuneplanens arealdel foran bestemmelsene i vedtatt reguleringsplan, ref. vedlegg 1 (eldre enn denne kommuneplan), jf. reglene i PBL. § 1-5 om forholdet mellom nye og gamle planer.

B31 Neiden, Kroafeltet B36 Tytterbærsletta B37 Elvenes (PBL. §§ 1-5 og 11-9 nr. 5) c) Boliger utenfor reguleringsplan: På eksisterende boligeiendom innenfor områder avsatt til boligområder jf. bokstav a, og på de eiendommer som ikke inngår i reguleringsplan innenfor områder jf. bokstav b tillates følgende tiltak: - Tiltak på eksisterende bebyggelse. Maksimal mønehøyde 9m og gesimshøyde 8m. - Garasjer. Maks BYA 50 m^2 og maks mønehøyde på 4,5m. - Andre frittliggende bygninger ikke beregnet til beboelse. Maks BYA 50 m^2 og maks mønehøyde på 4,5m. - Tiltak skal ikke bryte med etablert byggelinje. - Det tillates en utnyttelsesgrad, BYA, på inntil 50 %. (PBL. § 11-10 nr. 1 og 2) **3.2.4 Fritidsbebyggelse** I tillegg til disse bestemmelsene kommer de generelle bestemmelser a) Krav om detaljregulering: I følgende byggeområder for fritidsbebyggelse er det krav om detaljregulering før tiltak kan settes i verk: FB7, Kobbfoss Hytteområde FB12 Holmfoss /Skrukkebukta FB20 Hagasida Jarfjord FB21 Hagasida Jarfjord FB25 Ishavsveien 2km fra Tårnet FB27 Gangasvannet/Langvannet FB29 Lanabukt / Tamasjok FB31 Raudberget (Ropelv) FB38 Fortetting av Angelfjellområdet FB46 langs vei til Mikkelsnes (gnr 6, bnr 1) FB57 Bugøyfjord FB58 Bugøyfjord FB60 Bugøyfjord FB61 Bugøyfjord FB68 Storsandvannet (utvidelse) FB70 Karlbekken (utvidelse)	Boligområder uten reguleringsplan: Byggeavstand til offentlig vei følger den av veglovens bestemmelser. Tiltak må vurderes opp imot de generelle bestemmelsene i kapittel 3.1 og hensynssoner i kapittel 9 Parkeringsdekning iht. parkeringsbestemmelsene i vedlegg 2, jf. § 3.1.10. B37: Ved bruksendring av tidligere barnehage (Lisadellhaugen) til bolig gjelder bestemmelsene i § 3.2.3 bokstav c. **Fritidsbebyggelse** I tillegg til disse retningslinjene kommer de generelle retningslinjer Retningslinjer for utforming av detaljregulering: Det tillates 1 hytte og inntil 4 bygg pr. tomt, samt utedo på inntil 2 m^2. Samlet bygningsmasse kan være inntil 150 m^2 grunnflate. Fritidsbolig/ hytter: Fritidsboligen kan ha inntil 90 m^2 BRA, og kan være i inntil en etasje med hems. Tomta: For punktfeste gjelder at all bebyggelse skal samles innenfor en diameter på 36 m målt mellom ytterpunktene på de ytterste bygg. For eiendomstomt vil eiendomsgrensene definere ytterpunktene for hvor bebyggelsen kan plasseres, med mindre det settes byggegrense. Tomt bør ikke overstige 1,5da. Terrengtilpasning: Skjæringer og fyllinger bør unngås. (Hoved)møneretning bør legges parallelt med høydekotene i området.

(PBL. § 11-9 nr. 1) b) Krav om ny detaljregulering: - I følgende eksisterende byggeområder for fritidsbebyggelse er det krav om ny detaljregulering før det kan etableres flere fritidsboliger: FB1 på Vaggetem FB2, Storsteinnes Hytteområde (uregulert del) FB13 Sagvannet Hyttefelt FB18 Kobbervika FB28 Store Kobbholmvann FB34 Buholmen (PBL. § 11-9 nr. 1) For eksisterende fritidsboliger innenfor overnevnte områder, unntatt FB13 Sagvannet, gjelder følgende bestemmelse: - På punktfeste for fritidsbolig tillates: - 1 hytte og inntil 4 bygg per tomt, samt utedo inntil 2m^2 - Samlet bygningsmasse kan være inntil 150m^2 (BYA) - Fritidsboligen kan ha inntil 90m^2 BRA, og i en etasje med hems - Bebyggelsens mønehøyde skal ikke overstige 5,0 meter - Taket skal være saltak med vinkel mellom 18° og 32° (PBL. § 11-10 nr. 1 og 2) - I område Vintervollen må det anlegges vinterparkeringsplasser ved starten av scooterløypa, før detaljregulering i område FB27 og FB28 kan iverksettes. (PBL. § 11-9 nr. 1) - I område FB1 kan ny bebyggelse ikke plasseres nærmere Pasvikelva enn angitt byggegrense. (PBL. § 11-10 nr. 1 og 2) c) Endring for eksisterende byggeområder for fritidsboliger: FB2 Storsteinnes FB3 Vaggetemvann	Krav om detaljregulering: Plankravet til eksisterende byggeområder er begrunnet med problemstillinger knyttet til parkeringsløsninger, infrastruktur som internveier, el.strøm, vann og kloakk og lignende, samt fortetting. Antall avkjørsler til offentlig vei skal begrenses til det nødvendigste. FB7 Kobbfoss Hytteområde: Omfatter også område med 5 hytter som ikke er regulert. Her er et populært fiske – og friluftsområde, som særlig må hensyntas i den videre planlegging. FB13 Sagvannet; bestemmelser for utnyttelse i reguleringsplanen for området skal fortsatt gjelde for eksisterende fritidsboliger. Endring for eksisterende byggeområder for fritidsbebyggelse: I disse eksisterende fritidsboligområdene går bestemmelsene i Kommuneplanens arealdel

FB4 Nordvestbukt FB9 Bjerkli, Kobbfoss FB10 Holmfoss FB11 Holmfossnakken FB15 Langvannet / Brattli FB23 Langnæs, Jarfjord FB26 Vintervollvannet FB30 Lanabukt FB32 Reinøysund FB33 Sildkroken FB35 Valen, Kjøfjorden FB36 Munkenes FB41 Korsdalen FB43 Kyperelven, Neiden FB44 Kyperneset FB45 Steinnes FB47 Bekkeli FB49 Elvebakken FB51 gnr. 7 bnr. 24, Neiden FB52 Bågijavrit FB53 gnr. 5, bnr. 1 Vagge FB62 Grundtvik FB63 Solbakken FB65 Finnhullet FB67 Storsandvannet FB69 Karlbekken FB71 Kobbvågen FB72 Bjørnebukt Innenfor avgrensningen av gjeldende reguleringsplan i ovenfor opplistede områder gjelder følgende bestemmelse: På eksisterende punktfeste for fritidsbolig tillates: - 1 hytte og inntil 4 bygg per tomt, samt utedo inntil 2 m^2 - Samlet bygningsmasse kan være inntil 150 m^2 (BYA) - Fritidsboligen kan ha inntil 90 m^2 BRA, og i en etasje med hems - Bebyggelsens mønehøyde skal ikke overstige 5,0 meter - Taket skal være saltak med vinkel mellom 18° og 32° - For FB2, FB3 og FB4 skal ny bebyggelse ikke plasseres nærmere sperregjerde for rein enn 50meter. Fjerde strekpunkt gjelder ikke i de reguleringsplaner hvor det er gitt bestemmelser om høyde på fritidsboligen.	foran bestemmelsene i vedtatt reguleringsplan, ref. vedlegg 1 (eldre enn denne kommuneplan), jf. reglene i PBL. § 1-5 om forholdet mellom nye og gamle planer. FB4 Nordvestbukt; plan opphevet i forrige planperiode og ikke erstattet av ny plan. Bestemmelsene gjelder for eksisterende fritidsboliger innenfor området.

(PBL. § 11-10 nr. 1 og 2) d) Parkering i eksisterende hytteområder: I eksisterende hytteområder kan det etableres nye felles parkeringsplasser. - Parkeringsplass skal ikke plasseres nærmere vassdrag enn 30meter. - Parkeringsplass skal ikke bygge ned avstand til sjø. - Parkeringsplass skal lokaliseres utenfor dyrka jord fra AR5-kart. - Parkeringsplass skal lokaliseres utenfor områder med kartlagte naturtyper med verdi A og B. - Parkeringsplass skal lokaliseres utenfor viktige kulturlandskap. - Parkeringsplass skal lokaliseres minst 5meter fra automatisk freda kulturminner.	Parkeringsplasser: Søknad sendes aktuell vegmyndighet og behandles etter vegloven.
(PBL. § 11-10 nr. 1 og 2)	Følgende områder er allerede regulert i egne planer som fortsatt skal gjelde uten endringer: FB5 Elgbekken FB6 Store Spurvvann FB14 Namdalen FB16 Brattli FB17 Rambergneset FB19 Langvasseid FB22 Hagasida FB24 Tårnsletta FB37 Angelfjell FB39 Harebukt FB40 gnr. 14 bnr. 3 i Munkefjord FB42 Lyngmo, Neiden FB48 Haaheimbakken FB50 Fossness FB54 Birtedal, Vagge FB55 Steinmo, Vagge FB56 gnr. 2 bnr. 30 og 32, Bugøyfjord FB56 gnr. 2, bnr. 44 Tørrbakken, Bugøyfjord FB59 gnr. 2 bnr. 48, Bugøyfjord FB64 Stabbursdalen FB66 gnr. 3 bnr. 22 Valen, Bugøyfjord FB73 Langnæs, Langfjordvannet FB74 Brannvann FB75 Lille Karpbukt
3.2.5 Sentrumsformål I tillegg til disse bestemmelsene kommer de generelle bestemmelsene i kapittel 3.1 og hensynssoner i kapittel 9.	**Sentrumsområde** I tillegg til disse retningslinjene kommer de generelle retningslinjene i kapittel 3.1 og hensynssoner i kapittel 9.

	Sentrumsområder: S1; Kirkenes Hovedsenter Hovedsenterområde som retter seg mot et regionalt marked. S2; Hesseng, Lokalsenter S3; Bjørnevatn, Lokalsenter S4; Sandnes, Lokalsenter Lokalsenterområder retter seg primært mot sitt nærområde, og har som målsetning å dekke de daglige behovene i lokalmiljøet. Eksempler på typer virksomheter som kan være lokale er dagligvareforretning, post, grendehus, kafé, kiosk, mm.
3.2.5.1 Krav om reguleringsplan: Områdene S1, S2, S3,S4 er delvis regulert gjennom eksisterende planverk. I uregulerte områder er det krav om detaljregulering før tiltak kan settes i verk. (PBL. § 11-9 nr. 1)	Planer som fortsatt skal gjelde framkommer av vedlegg 1, jf. bestemmelsens § 2.1. Kommunen kan kreve at det utarbeides detaljregulering for større bygg og anleggstiltak, jf. PBL. § 12-1.
3.2.5.2 Sentrumsområde S1: a) Publikumsorienterte virksomheter innen handel, service og tjenesteyting skal lokaliseres innen de områdebegrensninger som er angitt for S1 på plankartet. b) Butikker som har sin naturlige tilhørighet i sentrum er definert som: - sportsbutikker, kles-, sko-, interiør-, småvare-, dagligvare-, kiosk, mm. Service/tjenesteyting som har sin naturlige tilhørighet i sentrum er definert som: - restauranter, kafeer, off. og private kontor, helsesenter, kultur- og konsertarena, museum, mm. Listene er ikke uttømmende. c) Innen bykjernen skal 1.etg. plan nyttes til detaljhandel, servicefunksjoner, offentlig og privat tjenesteyting og andre publikumsorienterte virksomheter. d) Det skal fortettes og fornyes innen områder med lav utnytting, og utflytting av tyngre, transportrettede virksomheter med lavt publikumsbesøk.	Kirkenes sentrum: I Kirkenes skal sentrum fortettes ved å bygge i høyden eller ved riving av eksisterende bebyggelse og etterfølgende nybygg. Murbebyggelse i bysentrum kan bygges på t.o.m. 3 etasjer. Kvartalene utgjør et funksjonelt og svært lesbart organisasjonsmønster som det er lett å orientere seg i. Videre er dette en struktur som lett lar seg fortette, både i grunnflate og høyde. Styrking av kvartalsstrukturen gjelder spesielt møtet mellom boligkvartalene og sentrumskvartalene, overgangen mellom strandsonen og kvartalene ved busstasjonen, forholdet mellom sentrum og industriområde ved Dampsentralen, og området øst for torget. Dette er områder som i dag fremstår som noe kaotiske, og hvor det er store fortettingsmuligheter.

e) Nye tiltak skal styrke kvartalsstrukturen i sentrum og overgangen mellom ulike strukturer må klargjøres. f) Tyngre, arealkrevende eller tungtransportkrevende virksomheter skal lokaliseres utenfor bykjernen, med god tilgjengelighet til hovedtransportårene. g) Strandpromenade: - Ved reguleringsplanarbeid langs strandpromenaden i Kirkenes skal det sikres nødvendige arealer for allmenn ferdsel langs strandpromenaden. - Utelagring eller bygningsmessige tiltak utover de som er direkte knyttet til allmennhetens bruk av området er ikke tillatt. h) Kjøpesentre skal kun lokaliseres innenfor grensene i S1. (PBL. § 11-9, nr. 8)	
3.2.6 Forretning	**Forretning** Område F1 inngår i reguleringsplan for Sydvaranger handelspark, som fortsatt skal gjelde, jf. vedlegg 1.
3.2.7 Offentlig og privat tjenesteyting I tillegg til disse bestemmelsene kommer de generelle bestemmelser	**Offentlig og privat tjenesteyting** Offentlig tjenesteyting omfatter statlig, fylkeskommunal og kommunal virksomhet, som skoler, barnehager, sykehus, og lignende som beskrevet i kart og planforskriften. Privat tjenesteyting omfatter privat tjenesteyting i form av mer allmennyttig karakter og i dette dokumentet betyr det grendehus, idrettshus, kirke/religion, forsamlingshus og lignende som beskrevet i kart- og planforskriften.
a) I områder for Offentlig/Privat tjenesteyting (utenom OP11 og OP23) kan det oppføres bygg og settes i gang tiltak som er i samsvar med formålet: - Utbygging kan ikke skje før el. forsyning, samt vann og avløp er tilfredsstillende ordnet - Avkjørsel skal være godkjent av veimyndighetene - Parkeringsplasser skal være i henhold kommunale forskrifter	Offentlig og privat tjenesteyting omfatter følgende eksisterende områder: OP2: Svanhold miljøsenter OP4: Langvasseid grendehus OP5: Anleggsmaskinskolen i Bjørnevatn OP12: Kirkenes videregående skole, Hesseng OP19: Jakobsnes skole OP20: Fossheim skole OP22: Neiden kapell OP25: Kirkenes skole

- Områdene må ikke fradeles på en slik måte at det blir vanskelig å få til en rasjonell utnyttelse av tomten. - Tillatt BYA 50 % (PBL. § 11-10 nr. 1 - 4)	Følgende områder er regulert i egne reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde, jf. vedlegg 1: OP1: Pasvik folkehøyskole OP3: Svanvik oppvekstsenter OP7: Bjørnevatn barnehage OP8: Eldresenter i Bjørnevatn OP9: Sandnes skole OP10: Sandnes barnehage og Rikets sal OP13: Hesseng flerbrukssenter OP14: Knausen barnehage OP15: Hesseng barnehage OP16: Kirkenes sykehus (Skytterhusfjellet) OP17: Skytterhusfjellet skole og barnehage OP18: Storskog tollsted OP21: Østsamisk museum OP24: Prestøya sykehjem OP 25 Læstadianske forsamlingshus Hesseng I disse eksisterende områdene for offentlig/privat tjenesteyting går bestemmelsene i Kommuneplanens arealdel foran bestemmelsene i vedtatt reguleringsplan, ref. vedlegg 1 (eldre enn denne kommuneplan), jf. reglene i PBL. § 1-5 om forholdet mellom nye og gamle planer.
b) Plankrav: - I område OP11 (Ny Bjørnevatn/ Sandnes skole), er det krav om detaljregulering før tiltak kan finne sted. - I område OP23 (Nytt tollsted i Neiden) er det krav om detaljregulering før tiltak kan finne sted. (PBL. § 11-9 nr. 1)	Nye områder til offentlig og privat tjenesteyting: OP11: Ny skole for Bjørnevatn og Sandnes OP23: Nytt tollsted i Neiden
3.2.8 Fritids- og turistformål I tillegg til disse bestemmelsene kommer de generelle bestemmelser i kapittel 2 og 3.1, samt hensynssoner i kapittel 9. a) Innenfor områdene FT 2, FT 5, FT 9, FT 10, FT 12 tillates nye bygg som er relatert til den virksomhet som bedrevet på arealet: - Utbygging kan ikke skje før el. forsyning, samt vann og avløp er tilfredsstillende ordnet - Avkjørsel skal være godkjent av veimyndighetene - Parkeringsplasser skal være i henhold kommunale forskrifter	**Fritids- og turistformål** I tillegg til disse retningslinjene kommer de generelle retningslinjene i kapittel 2 og 3.1, samt hensynssoner i kapittel 9. Fritids- og turistformål omfatter følgende eksisterende områder: FT2: Vaggetem campingplass FT3: Jordanfoss oppstillingsplass FT5: Svanvik campingplass FT9: Maggadalen campingplass FT10: Neiden campingplass FT12: Neiden fjellstue FT 15 Barents safari

- Områdene må ikke fradeles på en slik måte at det blir vanskelig å få til en rasjonell utnyttelse av tomten. - Tillatt BYA 50 % (PBL. § 11-10 nr. 1 - 4)	
b) Områdene FT3, FT4, FT7, FT8 og FT13 tillates benyttet som oppstillingsplass i forbindelse med utøvelse av friluftsliv, herunder parkering av biler, campingvogner, telt og lignende innenfor de rammer som friluftsloven setter. (PBL. § 11-10 nr. 1-4)	FT4: Melkefoss oppstillingsplass FT7: Jarfjordfjellet oppstillingsplass FT8: Grense Jakobselv oppstillingsplass FT13: oppstillingsplass ved Neiden fjellstue
c) Innenfor område FT1 kan det tillates etablert båtutsettingsplass for mindre båter/kano.	FT1: Grensefoss båtutsettingsplass Båtutsettingsplass FT1: Endelig plassering skal gjøres i samråd med Nasjonalparkstyret for Øvre Pasvik. Følgende områder er regulert i egne reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde, jf. vedlegg 1: FT6: Sollia gjestegård FT11: Korbineset FT14: Radius Kirkenes
3.2.9 Råstoffutvinning **3.2.9.1 Gruveområdet i Bjørnevatn** a) Området kan utnyttes til gruvevirksomhet i tråd med konsesjon etter mineralloven. (PBL. § 1-5)	**Råstoffutvinning** Gruveområdet i Bjørnevatn Området omfatter konsesjonsområdet til tidligere Sydvaranger gruve. Området er underlagt mineralloven. Området videreføres som gruveområde jf. tidligere arealplaner.
b) Plankrav: - Økning av produksjon, utover det som fremgår av tidligere tillatelser (etter mineralloven og forurensningsloven) krever reguleringsplan. (PBL. § 11-9, nr. 1)	
3.2.9.2 Masseuttak og steinbrudd	**Masseuttak og steinbrudd:** Generelt: Etter mineralloven skal uttak fra 500 m^3 til 10 000 m^3 meldes til Direktoratet for mineralforvaltning, jf. § 42. DMF kan her kreve driftsplan. For uttak som overstiger 10 000 m^3, og for ethvert uttak av naturstein, kreves driftskonsesjon, jf. § 43.

a) Massetak M1 og M2 skal avsluttes i tråd med avslutningsplan. b) Etter konsesjon gitt i medhold av mineralloven kan områdene M3-M18 utnyttes til masseuttak og områdene ST1 og ST2 utnyttes til steinbrudd. c) Plankrav: For masseuttak og steinbrudd der forekomsten omfatter mer enn 10 000m^3 kreves utarbeidelse av detaljregulering før tiltak kan iverksettes. (PBL. § 11-9 nr. 1) d) Rekkefølgebestemmelse: Massetak M6 skal ikke tas i bruk før massetaket M5 er utnytta minst 80 %. (PBL. § 11-9 nr. 4) e) Massetak for skogsbilveier: - I eksisterende massetak til skogsbilveier; MS1, MS3, MS4, MS5, MS6 tillates små masseuttak for vedlikehold av skogsbilveier etter tillatelse fra mineralloven. - Massetak MS2 skal avsluttes. - I nytt massetak for skogsbilveier, MS7 tillates små masseuttak for vedlikehold av skogsbilveier etter tillatelse fra mineralloven.	Massetak M1 og M2 ligger innenfor Øvre Pasvik Nasjonalpark og skal avsluttes. For masseuttak M3-18 og steinbrudd ST1-2 er det krav om driftskonsesjon iht. mineralloven § 43. Massetak er lokalisert som følger: M1: Gjøkåsen M2: Gjøkåsen M3: Vaggetem, Aspeneset M4: Ved avkjøring til Spurven M5 : 1km opp veien til Spurven M6: 2km opp veien til Spurven M7. Nordvestbukta M8: Elgryggen M9: Elgryggen M10: Melkefoss M11: Svanvik M12: Svanvik M13: Hallonenåsen M14: Skafferhullet M15: Tårnet M16: Neiden ved riksgrensa M17: Perbekken M18: Bugøynesveien Steinbrudd er lokalisert som følger: ST1 Svanvik, kvartsbrudd ST2 Bugøynes, Bugøynes blå Massetak MS1-7 er meldepliktig etter mineralloven § 42. Massetak for skogsbilveier er lokalisert som følger (Pasvik): MS1 ved starten på Sametiveien/Veståsveien MS2 rett vest for Kaivokrysset ved Sametiveien. MS3 vest for Sametiveien mot Malbekkmoen MS4 rett sør for bru på Malbekkmoen MS5 Skjellbekkveien, ved Bamsekrafthytta MS6 Skjellbekkveien, sørøst for Grustakvann MS7 Tommamoen.
3.2.10 Næringsbebyggelse I tillegg til disse bestemmelsene kommer de generelle bestemmelser i kapittel 3.1 og hensynssoner i kapittel 9. **3.2.10.1 Næringsområder** a) Plankrav: I område BN 4 BN7, BN 8, BN 9 og BN 10 det ikke	**Næringsbebyggelse** I tillegg til disse bestemmelsene kommer de generelle retningslinjer i kapittel 3.1 og hensynssoner i kapittel 9. **Næringsområder omfatter:** Håndverks- og lagervirksomhet, kontor, produksjon, varehåndtering,

settes i verk tiltak (jf. PBL. § 1-6) før det foreligger detaljregulering. (PBL. § 11-9 nr. 1) b) I område BN 4, BN 8 og BN 10 kan utvidelse av eksisterende bygning inntil 200m^2 likevel skje uten detaljregulering, forutsatt at følgende er i orden: - Utbygging kan ikke skje før el.forsyning, vann og avløp er tilfredsstillende ordnet. - Avkjørsel skal være godkjent av veimyndighetene - Parkeringsplasser skal være i henhold til parkeringsbestemmelsene (vedlegg 2) - Utvidelsen må ikke medføre økning i trafikk (PBL. § 11-10 nr. 1-4) c) I område BN1, BN2, BN3, BN5, BN6, BN12 gjelder følgende bestemmelser: - Utbygging kan ikke skje før el.forsyning, vann og avløp er tilfredsstillende ordnet. - Avkjørsel skal være godkjent av veimyndighetene - Parkeringsplasser skal være i henhold parkeringsbestemmelsene (vedlegg 2) - Områdene må ikke fradeles på en slik måte at det blir vanskelig å få til en rasjonell utnyttelse av tomten. - Det tillates ikke støyende eller sjenerende virksomhet. - Tillat BYA 60 % (PBL. § 11-10, nr. 1-4) **3.2.10.2 Industriområder:** a) Plankrav: I område BI4 og BI6 skal det lages detaljregulering før tiltak (jf. PBL § 1-6) kan settes i verk. (PBL. §11-9 nr. 1)	kunnskapshåndtering og verksted, med mer. Næringsområder er lokalisert som følger: BN1: Sandnes BN2,3,4,5: Hesseng BN6: Neiden vs. Kroa BN7,8: Bugøynes BN9: Neiden BN10: Bugøyfjord BN11: Kirkenes, område ved Saga BN12: Neiden hotell Område BN1 og BN5 er regulert i egne reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde, jf. vedlegg 1. I disse eksisterende områdene for går bestemmelsene i Kommuneplanens arealdel foran bestemmelsene i vedtatt reguleringsplan, ref. vedlegg 1 (eldre enn denne kommuneplan), jf. reglene i PBL. § 1-5 om forholdet mellom nye og gamle planer. Område BN 3 (Hessengkrysset) er forbeholdt bilrettet virksomhet, som for eksempel bilverksted, bensinstasjon, bilforhandler og lignende. Område BN 5 Hesseng skal forbeholdes virksomheter som i minst mulig grad er sjenerende for omkringliggende boligområder Område BN6, Neiden, skal primært benyttes til bobil/tømmeanlegg, publikumsrettet eller reiselivsvirksomhet. Område BN12, Neiden hotell, skal benyttes til bevertning/hotell. Område BN8, Bugøynes havn, skal primært benyttes til sjørelatert næringsvirksomhet Område BN11 er regulert gjennom reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde, jf. vedlegg 1. **Industriområder:** Industriområder omfatter alle former for industri. Industriområder er lokalisert som følger: BI1, BI2: Bjørnevatn, gruve-/industriområde BI3: Sandnes BI4: Bugøynes BI5: Prestøya industriområde

b) I område BI3 gjelder følgende bestemmelser: - Innenfor industriområdet kan det føres opp bygninger for lett industrivirksomhet med tilhørende anlegg. - Utbygging kan ikke skje før el.forsyning, vann og avløp er tilfredsstillende ordnet. - Avkjørsel skal være godkjent av veimyndighetene - Parkeringsplasser skal være i henhold parkeringsbestemmelsene (vedlegg 2) - Områdene må ikke fradeles på en slik måte at det blir vanskelig å få til en rasjonell utnyttelse av tomten. - Det tillates ikke støyende eller sjenerende virksomhet. - Tillat BYA 50 % - Det skal sikres nødvendig areal til alpinanlegget. (PBL. § 11-10, nr. 1-4)	BI6: Prestøya, utvidelse av industriområde BI7: Gamneset BI9: Industriområde i Kirkenes (Sydvaranger) Område BI1 og BI2 er regulert i egne reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde, jf. vedlegg 1. Område BI3 er regulert i egen reguleringsplan som delvis erstattes av kommuneplanens arealdel, plankart og bestemmelser i kommuneplanens arealdel går foran bestemmelsene i vedtatt reguleringsplan, ref. vedlegg 1 (eldre enn denne kommuneplan), jf. reglene i PBL. § 1-5 om forholdet mellom nye og gamle planer. Område BI5 er regulert i egne reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde, jf. vedlegg 1. BI7 Gamneset: Området er regulert i egen reguleringsplan som fortsatt skal gjelde, jf. vedlegg 1.
3.2.11 Idrettsanlegg a) Innenfor områdene IF1-9, IS 1-3, F1 skal det kun tillates nye bygg som er relatert til den virksomhet som bedrevet på arealet. (PBL. § 11-10 nr. 1)	**Idrettsanlegg** Idrettsanlegg i dette dokumentet omfatter skytebaner, ridesenter, fotballbaner og lignende. Etablering av nye skytebaner innenfor avsatt formål (IS1-3) krever tillatelse etter forurensingsloven.
3.2.12 Andre typer bebyggelse og anlegg: **3.2.12.1 Småbåthavn** a) innenfor områdene SH 1-7, og SH 9 tillates opparbeidet utsettingsplass og kai/brygge for båter til bruk for allmennheten. - det tillates ikke oppført bygninger i disse områdene, kun ordinært vedlikehold og lignende er tillatt. b) Innenfor områdene SH 8 og SH 10 skal det kun tillates nye bygg eller aktivitet som er relatert til den virksomhet som bedrevet på arealet. (PBL. § 11-10 nr. 1 og 2)	**Andre typer bebyggelse og anlegg:** **Småbåthavn** Formålet omfatter både nåværende og fremtidige områder. SH 1-7 og SH 9 har ikke driftsselskap eller lignende og det er derfor brukt sosi-kode 1500, jfr. kart og planforskriften. SH 8 og SH 10 har driftsselskap av type småbåtforening eller lignende og det er brukt sosi-kode 6230, se pkt. bruk og vern av sjø og strandsone. Områder for småbåthavn er lokalisert som følger: SH1: Storstein SH2: Kobbfoss SH3: Skogfoss SH4: Skogfoss

	SH5: Utnes SH6: Strand SH7: Buholmen SH8: Mikkelsnes SH9: Bugøyfjord SH10: Kirkenes
3.2.12.2 Naustområder Innenfor naustområdene N1, N2 og N3 vist i plankartet kan det fortettes med inntil 10 nye naust i hvert område. - Nye naust skal ha tilnærmet samme form og størrelse som de eksisterende. - Grunnflaten (BYA) skal ikke overstige 30 m^2 - Totalhøyden skal ikke overstige 3,5meter - Totalbredde skal ikke overstige 3,5meter (PBL. § 11-10 nr. 1 og 2)	**Naustområder** Ved behandling av søknad om tiltak utenfor avsatte naustområder vil bestemmelsene for naustområder være veiledende. Områder for naust er lokalisert som følger: N1: Sandbukta, Jarfjord N2: Munkenes, Munkefjord N3: Kabelneset, Munkefjord
3.2.12.3 Vannverk Kommunale vannverk er vist i plankartet.	**Vannverk** Det tillates ikke tiltak som er til hinder for, eller kan forurense drikkevannskilder. Før det eventuelt gis tillatelse her skal godkjenning foreligge fra vannverkseier og tilsynsmyndigheter. Vurderinger skal gjøres med basis i drikkevannsregelverket, Folkehelseinstituttets veiledere, restriksjonsbestemmelsene og kunnskap om kilden. Vannverk er lokalisert som følger: KA1: Skogfoss vannverk KA2: Renseanlegg Skogfoss KA3: Melkefoss vannverk KA4: Svanvik renseanlegg KA5: Svanvik renseanlegg KA6: Elvenes vannverk KA7: Tårnet vannverk KA8: Jakobsnes renseanlegg KA9: Jakobsnes vannverk/ nilsdammen KA10: Sandnes vannverksentralen KA11: Sandnes hovedvannverk (demninga) KA12: Neiden vannverk KA13: Bugøyfjord vannverk KA14: Bugøynes vannverk
3.2.12.4 Gartneri a) Innenfor område G1 tillates bedrevet gartneri. - Utbygging kan ikke skje før el.forsyning, vann og avløp er tilfredsstillende ordnet. - Avkjørsel skal være godkjent av	**Gartneri** Område G1 omfatter eksisterende Gartneri på Sandnes.

veimyndighetene. - Parkeringsplasser skal være i henhold parkeringsbestemmelsene (vedlegg 2). - Det tillates ikke støyende eller sjenerende virksomhet. - Tillat BYA 60 %. (PBL. § 11-10 nr. 1 og 2)	
3.2.13 Grav og urnelunder a) I området tillates nødvendige tiltak for drift av gravsted og urnelunder. (PBL. § 11-10 nr. 1-4) b) Plankrav: For utvidelse av grav og urnelund i Sandnesdalen er det krav om detaljregulering før tiltak kan utføres. (PBL. § 11-9 nr. 1)	**Grav og urnelunder** GU1: Sandnes hovedgravplass GU2: Jarfjord GU3: Gravplass og Kirka i Grense Jakobselv Gravplass i Pasvik er regulert i reguleringsplan for 96Høyda, som fortsatt skal gjelde. Gravplass i Neiden inngår i område OP22. Gravplass i Bugøynes inngår i TB2. Gravplass i Kirkenes inngår i BB1.
3.2.14 Snøskutergarasjer	**Retningslinje for snøskutergarasjer** Snøskutergarasjer må plasseres i nærheten av løypestart for snøskuterløypene. Snøskutergarasjer må bygges i rekke, hvor hver del ikke skal overstige 3,5meter i bredde og 6 meter i dybde. Totalhøyde ikke over 4 meter.

4.0 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Bestemmelser	Retningslinjer
	Generelle retningslinjer Ved planlegging og gjennomføring av viktige ledd i kommunikasjonssystemet skal det påsees at anlegg tilpasser seg omgivelsene og overordnede landskapstrekk. Skjæringer og fyllinger skal om mulig revegeteres og gis en naturlig avslutning.
4.1 Hovedveier Eksisterende veinett er angitt som linjesymbol i plankartet. a) Krav om reguleringsplan: Ved omlegging eller der utbedringer går ut over dagens vegareal skal det utarbeides reguleringsplan. (PBL. § 11-9 nr. 1)	**Hovedveier** Eksisterende traseer på veinettet (riksveier, fylkesveier og kommunale veier) er vist i plankartet.
4.2 Vei, framtidig a) Plankrav: Det skal utarbeides detaljregulering for veitraséer og andre infrastrukturanlegg (vannforsyning og kraftproduksjon). Fremtidig trasé for vannforsyning inngår i området avsatt til fremtidig vei. b) Undersøkelser om kulturminner i vei- og kraftledningstraseene skal skje i forbindelse med detaljreguleringsplanene. (jfr PBL. § 11-9 nr. 1)	**Vei, framtidig** Det er avsatt to traseer for framtidig vei mellom Leirpollen og Gamneset, traseene er benevnt VEG ALT 2B og VEG ALT 2C (jfr. Kommunedelplan for Tømmerneset). **Retningslinjer for detaljreguleringsplaner for veiatkomst Leirpollen-Gamnes** Følgende skadeforebyggende tiltak, for å redusere de negative effektene for reindrift, skal ivaretas: - Veier utformes slik at de i minst mulig grad innebærer vandringshinder for rein. - Det utarbeides forslag til tiltak for å redusere ferdsel i området som følge av veiutløsning, for eksempel stenging av vei mellom Leirpollen og Gamnesbukt for allmenn ferdsel. - Anleggsområder gjerdes inn. - Fjellskjæringer sikres - Det utarbeides anleggsplan i dialog med berørte interesser, herunder reinbeitedistriktene. Endelig valg av veitrasé mellom Leirpollen og Gamneset skal skje i forbindelse med detaljreguleringsplanen. I forbindelse med detaljreguleringen og ut fra planlagt virksomhet på Gamnes sin karakter skal det vurderes

	bestemmelser for å begrense trafikken på veien mellom Leirpollen og Gamnes.
4.3 Vei, vann og avløp. Generelle bestemmelser: a) Kommunens og Statens vegvesens normer for utforming av Vei- og VA-anlegg skal benyttes. (PBL. § 11-9 nr. 5 og § 11-10 nr. 2) b) Før nye veier etableres skal det utarbeides detaljregulering. (PBL. § 11-9 nr. 1) c) Før nye gang og sykkelveier etableres skal det utarbeides detaljregulering. (PBL. § 11-9 nr. 1)	
4.4 Lufthavn (LH1-3)	**Lufthavn** Luftfartsloven har regler om planlegging, bygging og drift av flyplasser, blant annet med regler om sikkerhet og restriksjoner på og rundt flyplasser. Vedlagt til planen følger: - Vedlegg 5; Avinors tegning ENKR-P-08 som viser høyderestriksjonene tilknyttet flyplassen. - Vedlegg 6; Avinors tegning ENKR-P-09 som viser byggerestriksjonene tilknyttet flyplassen. - Vedlegg 7; Flystøysonekart (03.03.08) som viser støysoner tilknyttet flyplassen.
<u>4.4.1 Eksisterende lufthavn LH1:</u> a) Området omfatter arealer tilhørende Kirkenes lufthavn. b) Området tillates utviklet i tråd med Avinors behov, inkl. bebyggelse, utomhusanlegg, veger og andre trafikkarealer. c) Nødvendige anlegg og teknisk infrastruktur tillates etablert og vedlikeholdt innenfor området. (PBL. § 11-10 nr. 1 og nr. 5)	<u>Eksisterende lufthavn:</u> Reguleringsplan for Kirkenes lufthavn (planID 2030-1999102) skal fortsatt gjelde, jf. vedlegg 1.
<u>4.4.2 Framtidig lufthavn LH2:</u> a) Området omfatter den tidligere Vestleiren. b) Før området kan tas i bruk til lufthavnformål	<u>Framtidig lufthavn LH2:</u> Vestleiren endres fra formål for offentlig bebyggelse til lufthavnformål. Dette etter behov fra Avinor for framtidig etablering av

må det utarbeides reguleringsplan for området. (PBL § 11-9 nr. 1)	helikopterbase. Det stilles krav om reguleringsplan for tiltak kan iverksettes.
4.4.3 Framtidig lufthavn LH3: a) Området omfatter arealer til utvidelse av rullebane for Kirkenes lufthavn. d) Nødvendige anlegg og teknisk infrastruktur tillates etablert og vedlikeholdt innenfor området. (PBL. § 11-10 nr. 1 og nr. 5)	Framtidig lufthavn LH3: Det legges til rette for en utvidelse av rullebanen mot øst.
4.5 Havneområder 4.5.1 Bugøynes havn: a) Utdypinger (mudring) og avskjerminger (moloer) som gir bedre rolighet og dybde i havna er tillatt. b) Andre tiltak som også kan tillates er etablering av kaier og flytebrygger, utfyllinger, utdypinger og moloer. (PBL. § 11-10 nr. 1 og 4)	**Havneområder** H3 Bugøynes havn: - Bugøynes er en statlig fiskerihavn underlagt Kystverkets forvaltning. - Ethvert tiltak i Bugøynes havn krever tillatelse av Kystverket etter havne- og farvannsloven § 28. - Tiltak kan kreve tillatelse etter forurensningsloven
4.5.2 Kirkenes havn:	Kirkenes havn: Eksisterende havner: H1 omfatter Industrikaiene til Sydvaranger og Kimek. H2 omfatter industrikaiene og dypvannskaia mellom Haganes og Prestøya samt dagens Hurtigrutekai. Områdene er regulert i reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde, jf. vedlegg 1. - Ethvert tiltak i Kirkenes havn krever tillatelse etter havne- og farvannsloven. - Tiltak kan kreve tillatelse etter forurensningsloven.
4.5.3 Framtidige havner: a) Plankrav: I område HF 2 Leirpollen og HF 3 Jakobsnes kan det ikke settes i verk tiltak før området inngår i en reguleringsplan. (PBL. § 11-9 nr. 1)	Framtidige havner: HF 1 Slambanken er regulert i områderegulering for KILA, vedtatt 25.04.2012. HF 2 Leirpollen videreføres fra forrige planperiode. HF 3 Jakobsnes: et utvidet område er båndlagt for videre reguleringsplan etter privat initiativ. Kommunedelplan for Tømmerneset, skal fortsatt gjelde, jf. vedlegg 1.
4.6 Parkering	**Parkering**

4.6.1 Parkering ved snøskuterløyper: Det tillates opparbeidet offentlige parkeringsplasser i tilknytning til starten av offentlige skuterløyper.	Eksisterende, utvidelse av disse og nye parkeringsplasser i starten av offentlige skuterløyper er vist i plankartet. Parkeringsplasser ved snøskuterløyper er lokalisert som følger: PS1 Gjøkhotellet/krysset Kjerringnesveien PS2 Sametibru PS3 Spurven PS4 Øverli PS5 Strand PS6 Kobbervika – Brattli PS7 Bugøynes PS8 Bugøynes PS9 ved skolen i Bugøyfjord PS10 Vagge i Bugøyfjord PS11 nordsida av Neidenelva ved Fjellstua PS12 ved Neiden hotell PS13 Munkebakken PS14 Ropelv PS15- Ropelv v/ hytteområdet – parkering ved Rundvannet PS18 Jarfjord – Hagasida PS19 og 20 Vintervollen PS21 Lanabukt
4.7 Kraftforsyning, telekommunikasjonsanlegg og lignende Generelle bestemmelser: a) Trafoer, nettstasjoner og overbygg for kommunaltekniske anlegg skal integreres i annen bebyggelse der det ligger til rette for det. Dette skal særlig vektlegges i områder med høy utnytting. For frittstående bygninger av denne art kan bygningsmyndigheten stille krav til at utforming harmonerer med den øvrige bebyggelse, jfr. pkt. 3.1.6. (PBL. § 11-10 nr. 2) b) Overføringsanlegg/kabler: Ved etablering av nye anlegg, samt ombygging/ endring av eksisterende, skal som hovedregel ikke benyttes luftstrekk i boligområder, områder for fritidsboliger eller for øvrig i tettbygde strøk. (PBL. § 11-10 nr. 2) c) Master: Master skal samlokaliseres. Plan- og bygningsmyndigheten kan kreve at det utarbeides en samlet oversikt over de ulike	**Byggeskikk og estetikk** Planens estetikkbestemmelser gjelder også for etablering av trafoer og andre bygg og anlegg for samferdsel og teknisk infrastruktur. Plassering av trafoer og lignende skal som hovedregel skje i ordinære planprosesser. **Samordning av mastebehov** For å sikre størst mulig samordning av master skal alle aktører i det lokale markedet høres før tillatelse til oppsett av master tillates.

aktørenes utbyggingsbehov for master i et gitt område før det gis tillatelse til én enkeltaktør. (PBL. § 11-9 nr. 6) **4.8 Trasé for kraftledning** Bestemmelsenes §. 4.2 gjelder så langt de passer.	**Trasé for kraftledning til Leirpollen og Gamneset** Etablering av kraftledning til Leirpollen og Gamneset er konsesjonsbetinget (Energiloven). **Snøscooterløyper** Eksisterende løypenett vises i plankart som kartinformasjon. Saksbehandling skjer iht. motorferdselloven med tilhørende forskrifter.

5.0 Grønnstruktur

Bestemmelser	Retningslinjer
5.1 Parker og friområder a) Områder for grønnstruktur som framkommer av plankartet er offentlige. (PBL. § 11-10 nr.3) b) Tiltak som bidrar til å fremme natur, miljø, frilufts og folkehelseinteresser kan tillates etter søknad. (PBL. § 11-10 nr. 1)	**Parker og friområder** Grønnstruktur omfatter parker og friområder i by- og tettstedsområdene på Kirkeneshalvøya. Parker er opparbeidet Friområder er kun delvis opparbeidet og fungerer som snarveier, lekeområder og felles uteområde for omkringliggende bebyggelse. Reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde framkommer av vedlegg 1.
5.2 Turløyper a) Turløypene vist i plankartet skal bidra til å sikre myke trafikanter god forbindelse fra bebyggelsen og til omkringliggende friluftsaktiviteter og grønnstruktur. Turløypene er skiløyper om vinteren. (PBL. § 11-9 nr. 5)	**Turløyper** Vist med sosi-kode 3800 - kombinerte grønnstrukturformål.
5.3 Skileikanlegg Tiltak som bidrar til å fremme idrett, frilufts og folkehelseinteresser er tillatt etter søknad. (PBL. § 11-10 nr. 1)	**Skileikanlegg** Det er skileikanlegg i Skytterhusfjellet og Sandnes Skipark. Begge er avsatt til formålet i reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde jf. vedlegg 1.
5.4 Sandnesdalen friluftsområde Tiltak som bidrar til å fremme idrett, natur, miljø, frilufts og folkehelseinteresser er tillatt etter søknad. (PBL. § 11-10 nr. 1)	**Sandnesdalen friluftsområde** Er vist i plankartet. Området er et viktig utfartssted og friluftsområde. Området inngår i egen reguleringsplan som fortsatt skal gjelde jf. vedlegg 1.
5.5 Elvenesparken Tiltak som bidrar til å fremme natur, miljø, frilufts og folkehelseinteresser er tillatt etter søknad. (PBL. § 11-10 nr. 1)	**Elvenesparken** Er vist i plankartet. Området omfatter et plantet skogbelte mellom Pasvikelva/Bøkfjorden og riksvei (E105) ved Elvenes. Plantene er ikke naturlig hjemmehørende i Sør-Varanger.

6.0 Forsvaret

Bestemmelser	Retningslinjer
6.1 Skytefelt/øvingsområde	**Skyte/øvingsområde** Høybuktmoen skyte- og øvingsfelt er delt inn i Vestfeltet (sørvest for E6) og Østfeltet (nord for E6). Områdene må betraktes som fareområder og ferdsel i området må bare skje etter anvisning på stedlige skilt. Skyte- og øvingsfeltet ligger innunder hensynssone for Kirkenes lufthavn med de høyderestriksjoner som framkommer av bestemmelsens pkt 9.1.1.
<u>6.1.1 Område FSØ1 omfatter Vestfeltet med følgende bestemmelser:</u> a) Området tillates benyttet til øvingsområde, det tillates i den forbindelse kjøring med lette kjøretøy (til og med beltevogn). b) Tekniske master og nødvendige tekniske installasjoner kan tillates i nødvendig høyde. Master skal markeres med lys. c) Bruk og vedlikehold av eksisterende anlegg og infrastruktur tillates. (PBL § 11-10 nr. 1) d) Etablering av nye skytebaner eller anlegg tillates ikke før området inngår i en reguleringsplan. (PBL § 11-9 nr. 1)	<u>Vestfeltet</u> I Vestfeltet er det etablert en øvingsbane for ATV (kjøretøy). Det er også er byggverk som benyttes i forbindelse med Kirkenes lufthavn, såkalt «212», samt veisystemer. Disse anleggene tillates videreført. Området benyttes også til aktivitet innenfor LNFR-begrepet og denne bruken tillates videreført. Etablering av nye skytebaner eller større anlegg krever reguleringsplan for tillatelse.
<u>6.1.2 Område FSØ2 omfatter Østfeltet, med følgende bestemmelser:</u> a) Området tillates benyttet til skyte- og øvingsområde. b) Bruk og vedlikehold av eksisterende skytebaner, anlegg og infrastruktur tillates. c) Det tillates sikkerhetstiltak i tilknytning til Kirkenes lufthavn.	<u>Østfeltet</u> I Østfeltet er det etablert flere skytebaner og anlegg, veier med mer. Disse anleggene tillates videreført. Området benyttes også til aktivitet innenfor LNFR-begrepet og denne bruken tillates videreført. Etablering av nye skytebaner eller større anlegg krever reguleringsplan for tillatelse.

(PBL § 11-10 nr. 1) d) Etablering av nye skytebaner eller større anlegg tillates ikke før området inngår i en reguleringsplan. (PBL § 11-9 nr. 1) **6.2 Forlegning/Leir** <u>6.2.1 Forlegning/Leir FL1</u> a) Området er avsatt til leirområde for Forsvaret, Høybuktmoen Leir. b) Området tillates utviklet i tråd med Forsvarets behov, inkl bebyggelse, utomhusanlegg, veger og andre trafikkarealer. c) Nødvendige anlegg og teknisk infrastruktur tillates etablert og vedlikeholdt innenfor området. (PBL. § 11-10 nr. 1 og nr. 5) <u>6.2.1 Forlegning FL3 og FL4:</u> a) Område FL3 og FL4 er avsatt til forlegning for Forsvaret. b) Områdene tillates utviklet i tråd med Forsvarets behov, inkl bebyggelse, utomhusanlegg, veger og andre trafikkarealer. c) Nødvendige anlegg og teknisk infrastruktur tillates etablert og vedlikeholdt innenfor området. (PBL. § 11-10 nr. 1 og nr. 5)	Eksempel på sikkerhetstiltak kan være senkning/fjerning av terrenghinder. **Forlegning/Leir** FL1: Leirområde for Garnisonen i Sør-Varanger (GSV) FL2: Pasvik grensestasjon, Svanvik FL3: Gjøkåsen FL4: Elvenes FL5: Jarfjord grensestasjon, Storskog FL2 Pasvik - og FL5 Jarfjord grensestasjon er regulert i egne reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde, jf. vedlegg 1. For Høybuktmoen skyte- og øvingsfelt, med garnisonsområdet (GSV) er det igangsatt områderegulering for dette området, som er lagt i bero i påvente av innsigelser og annet planarbeid.

7.0 Landbruks-, Natur- og Friluftsformål, samt Reindrift (LNFR)

Bestemmelser	Retningslinjer
Generelle bestemmelser I tillegg til disse bestemmelsene kommer de generelle bestemmelsene i kapittel 2 og 3.1, samt hensynssoner i kapittel 9.	**Generelle retningslinjer** I tillegg til disse bestemmelsene kommer de generelle retningslinjene i kapittel 2 og 3, samt hensynssoner i kapittel 9. LNFR-områder omfatter områder som skal brukes og sikres for landbruksproduksjon, herunder jordbruk, skogbruk og reindrift, og/ eller områder som skal bli liggende som naturområder og områder for friluftsliv. Fradeling og tiltak som ikke er tilknyttet stedbunden næring er ikke tillat.
7.1 Landbruk pluss a) I LNFR-områdene tillates etablering av næringsvirksomhet basert på gårdens eget ressursgrunnlag. b) Rammene for etablering kan bare skje innenfor rammene av Landbruk pluss, jfr. Veilederen «Plan- og bygningsloven og landbruk pluss». (PBL. § 11-11)	**Landbruk pluss** I LNFR-områdene åpnes det for etablering av næringsvirksomhet basert på gårdens eget ressursgrunnlag. Miljøverndepartementets veileder «Plan- og bygningslovens og landbruk pluss» skal legges til grunn i fortolkningen om tiltak er å anse som landbrukstilknyttet næringsvirksomhet eller ikke.
7.2 LNFR-spredt eksisterende bebyggelse	**LNFR-spredt eksisterende bebyggelse** Eksisterende bebyggelse som ligger veldig spredt i kommunens bygder/distrikt er gjennom vedlegg 3 angitt som LNFR-spredt, jfr. Departementets kommentar til PBL. § 11-7. Det presiseres at bestemmelsene gjelder for eksisterende bebyggelse som framkommer av listen i vedlegg 3. Bestemmelsene er satt for å lette saksbehandling av byggesaker og unngå krav om dispensasjon.
7.2.0 Byggegrense mot sjø/verna vassdrag/ Pasvikelva for LNFR-spredt eksisterende bebyggelse a) Der hvor eksisterende bebyggelse ligger nærmere sjø/verna vassdrag/Pasvikelva enn 100m, kan ny bebyggelse ikke plasseres nærmere sjø enn eksisterende hovedbebyggelse. Naust regnes ikke som hovedbebyggelse. - Bestemmelsen gjelder for byggverk på eiendommer i vedlegg 3 og 4.	**Byggegrense mot sjø/verna vassdrag/ Pasvikelva** PBL. § 1-8 setter et generelt byggeforbud mot sjø på 100 meter. Bestemmelsen setter byggegrense nærmere sjø der eksisterende bebyggelse allerede ligger innenfor 100meters grensen. For øvrig gjelder de generelle bestemmelsene §§ 2.2 og 2.3 om forbud mot tiltak langs sjø/verna vassdrag/Pasvikelva.

(PBL. §§ 11-9, nr. 5 og 11-11, nr. 5) **7.2.1 LNFR-spredt eksisterende boligbebyggelse** a) Eksisterende, lovlig oppsatt boligbebyggelse framkommer i egen liste, se vedlegg 3. b) For eksisterende boligbebyggelse i LNFR-spredt etter vedlegg 3 gjelder disse bestemmelsene: - På eiendommen tillates frittliggende småhus med tilhørende garasje, uthus, mv. - Totalhøyde ikke over 9meter. - Samlet tillatt BYA inntil 500m^2. - Bebyggelse skal ikke plasseres nærmere vassdrag enn 30meter. - Bebyggelse skal ikke plasseres nærmere offentlig vei enn byggegrense gitt i vegloven. - Bebyggelse skal lokaliseres utenfor dyrka jord fra AR5-kart. - Bebyggelse på dyrkbar jord forutsetter tillatelse etter jordlova. - Bebyggelse skal lokaliseres utenfor områder med kartlagte naturtyper med verdi A og B. - Bebyggelse skal lokaliseres inntil eksisterende veier. - Bebyggelse skal lokaliseres utenfor viktige kulturlandskap. - Bebyggelsen skal lokaliseres minst 5meter fra automatisk freda kulturminner. (PBL. § 11-11, nr. 2)	**LNFR-spredt eksisterende boligbebyggelse** Bestemmelsene skal benyttes for tiltak i tilknytning til eksisterende boligbebyggelse på eiendommer som er definert som LNFR-spredt gjennom vedlegg 3. - Områder med dyrka jord skal bevares i tråd med jordlovens formål. Med dyrka jord forstås fulldyrka og overflatedyrka jord fra AR5-kart. - Tiltak i områder med dyrkbar jord må behandles etter jordlova. Se dyrkbar jord i tjenesten *Gårdskart*. - Byggeforbud mot vassdrag skal ivareta allmennhetens tilgang og være en buffer mot flom og naturhensyn langs vassdrag - Avstand til sjø/bekk/elv måles iht. bestemmelsens §§ 2.2 og 2.3. - Veilovens § 29 fastsetter byggegrense mot vei, evt. dispensasjon til bygging nærmere vei må gis av vegmyndigheten. - Avstand til vei måles fra senterlinje. - Hensyn til kulturmiljø/-minner/-landskap skal ivaretas iht. kulturminneloven. Kommunen skal ved byggesøknad vurdere tiltaket opp mot kartbaser og om nødvendig sende søknaden på høring til Finnmark fylkeskommune/Sametinget. Veiledning: Jfr. også bestemmelser i kulturminneloven og naturmangfoldloven, se også; www.askeladden.ra.no www.kulturminnesok.no www.nordatlas.no www.miljostatus.no
7.2.2 LNFR-spredt eksisterende fritidsbebyggelse a) Eksisterende, lovlig oppsatt fritidsbebyggelse framkommer i egen liste, se vedlegg 3. b) For eksisterende fritidsboligbebyggelse i LNFR-spredt etter vedlegg 3 gjelder disse bestemmelsene: - Det tillates 1 fritidsbolig og inntil 4 bygg pr. tomt, samt utedo på inntil 2 m^2. Samlet bygningsmasse kan være inntil 150 m^2 grunnflate (BYA).	**LNFR-spredt eksisterende fritidsbebyggelse** Bestemmelsene skal benyttes for tiltak i tilknytning til eksisterende fritidsboligbebyggelse på eiendommer som er definert som LNFR-spredt gjennom vedlegg 3. - Områder med dyrka jord skal bevares i tråd med jordlovens formål. Med dyrka jord forstås fulldyrka og overflatedyrka jord fra AR5-kart. - Tiltak i områder med dyrkbar jord må behandles etter jordlova. Se dyrkbar jord i

- Fritidsboligen kan ha inntil 90 m^2 BRA, totalhøyde ikke over 5meter. - Uthusets størrelse skal ikke overstige 50m^2, totalhøyde ikke over 4meter. - For punktfeste gjelder at all bebyggelse skal samles innenfor en diameter på 36m målt fra ytterpunktene på det ytterste bygg. For eiendomstomt vil eiendomsgrensene definere ytterpunktene for hvor bebyggelsen kan plasseres. - Det skal være opparbeidet minst 2 parkeringsplasser pr. fritidsbolig. - Bebyggelse skal ikke plasseres nærmere vassdrag enn 30meter. - Bebyggelse skal ikke plasseres nærmere offentlig vei enn byggegrense gitt i vegloven. - Bebyggelse skal lokaliseres utenfor dyrka jord fra AR5-kart. - Bebyggelse på dyrkbar jord forutsetter tillatelse etter jordlova. - Bebyggelse skal lokaliseres utenfor områder med kartlagte naturtyper med verdi A og B. - Bebyggelse skal lokaliseres inntil eksisterende veier. - Bebyggelse skal lokaliseres utenfor viktige kulturlandskap. - Bebyggelsen skal lokaliseres minst 5meter fra automatisk freda kulturminner. (PBL. § 11-11, nr. 2)	tjenesten Gårdskart. - Byggeforbud mot vassdrag skal ivareta allmennhetens tilgang og være en buffer mot flom og naturhensyn langs vassdrag - Avstand til sjø/bekk/elv måles iht. bestemmelsens §§ 2.2 og 2.3. - Veilovens § 29 fastsetter byggegrense mot vei, evt. dispensasjon til bygging nærmere vei må gis av vegmyndigheten. - Avstand til vei måles fra senterlinje. Kommunen skal ved byggesøknad vurdere tiltaket opp mot kartbaser og om nødvendig sende søknaden på høring til Finnmark fylkeskommune/Sametinget. Tiltak kan også utløse krav om ny festekontrakt (avtale mellom fester og grunneier). Veiledning: Jfr. også bestemmelser i kulturminneloven og naturmangfoldloven, se også; www.askeladden.ra.no www.kulturminnesok.no www.nordatlas.no www.miljostatus.no
7.2.3 LNFR-spredt eksisterende fritidsbebyggelse i ødemarksområdene Følgende bestemmelser gjelder for eksisterende bygninger på punktfester i vedlegg 4: a) Det kan etter søknad tillates bruksendring fra gamme eller næringshytte til fritidsbolig, på følgende vilkår: - Bruksendringen må ikke være til ulempe for stedbunden næring. - Bruksendringen må ikke medføre økt risiko forbundet med naturbasert fare, jf. § 3.1.12. - Bruksendring må ikke være til ulempe for allmennhetens interesser. b) På eksisterende punktfeste for fritidsbolig tillates 1 fritidsbolig og inntil 2 bygg pr. tomt, samt utedo på inntil 2 m^2. Samlet bygningsmasse skal ikke overstige 20 m^2 grunnflate (BYA) med maks høyde 4 meter.	**LNFR-spredt eksisterende fritidsbebyggelse i ødemarksområdene** Mindre hytter og gammer i ødemarksområdene er kartfestet gjennom vedlegg 4. Bestemmelsene er ment for å tillate bruksendring fra gammer til fritidsbolig. Disse gammene/hyttene ligger i sårbare områder og det er derfor viktig å sette strenge vilkår for bruksendringen og strenge rammer for utnyttelse av punktfestet. Tiltak kan også utløse krav om ny festekontrakt (avtale mellom fester og grunneier). Retningslinjer for saksbehandling ved bruksendring: - Søknaden sendes på høring til berørt reinbeitedistrikt.

c) For punktfeste gjelder at all bebyggelse skal samles innenfor en diameter på 36m målt fra ytterpunktene på det ytterste bygg. d) Ny fritidsbolig skal oppføres i bindingsverk og kles i villmarkspanel, eller males/beises i en jordnær farge, tak skal ha matt overflate. e) Før det gis tillatelse til oppføring av ny fritidsbolig på eksisterende punktfeste skal godkjent rivingsplan for eksisterende byggverk foreligge. (PBL. § 11-11, nr. 2)	- Søknaden sendes på høring til Finnmarkseiendommen. - Bruksendringen må ikke forringe natur- og kulturmiljø eller landskapet, eller være til hinder for utøvelse av friluftsliv. - I søknaden må dokumentasjon etter bestemmelsens § 3.1.12 vedlegges. Veiledning: Jfr. også bestemmelser i kulturminneloven og naturmangfoldloven, se også; www.askeladden.ra.no www.kulturminnesok.no www.nordatlas.no www.miljostatus.no Næringshytter for stedbunden næring i tråd med LNFR-begrepet omfattes ikke av disse bestemmelsene med, mindre det søkes om bruksendring til fritidsbolig.
7.2.4 LNFR-spredt eksisterende fritidsbebyggelse ved sjø Følgende bestemmelser gjelder for eksisterende bygninger på punktfester i vedlegg 4: a) Det kan etter søknad tillates bruksendring fra gamme eller næringshytte til fritidsbolig, på følgende vilkår: - Bruksendringen må ikke være til ulempe for stedbunden næring. - Bruksendringen må ikke medføre økt risiko forbundet med naturbasert fare, jf. § 3.1.11. - Bruksendring må ikke være til ulempe for allmennhetens interesser. b) På eksisterende punktfeste for fritidsbolig tillates 1 fritidsbolig og inntil 3 bygg pr. tomt, samt utedo på inntil 2 m^2. Samlet bygningsmasse skal ikke overstige 50 m^2 grunnflate (BYA) med maks høyde 4 meter. c) For punktfeste gjelder at all bebyggelse skal samles innenfor en diameter på 36m målt fra ytterpunktene på det ytterste bygg. For eiendomstomt vil eiendomsgrensene definere ytterpunktene for hvor bebyggelsen kan plasseres. d) Før det gis tillatelse til oppføring av ny fritidsbolig på eksisterende punktfeste skal godkjent rivingsplan for eksisterende byggverk	**LNFR-spredt eksisterende fritidsbebyggelse ved sjø** Minde hytter og laksehytter langs sjø er kartfestet gjennom listeføring i vedlegg 4. Bestemmelsene er ment for å tillate bruksendring av laksehytter til fritidsbolig. Disse hyttene ligger i sårbare områder og det er derfor viktig å sette strenge vilkår for bruksendringen og strenge rammer for utnyttelse av punktfestet. Tiltak kan også utløse krav om ny festekontrakt (avtale mellom fester og grunneier). Retningslinjer for saksbehandling ved bruksendring: - Søknaden sendes på høring til berørt reinbeitedistrikt. - Søknaden sendes på høring til Finnmarkseiendommen. - Bruksendringen må ikke forringe natur- og kulturmiljø eller landskapet, eller være til hinder for utøvelse av friluftsliv. - I søknaden må dokumentasjon etter bestemmelsens § 3.1.12 vedlegges. Veiledning: Jfr. også bestemmelser i kulturminneloven og naturmangfoldloven, se også;

foreligge. (PBL. § 11-11, nr. 2)	www.askeladden.ra.no www.kulturminnesok.no www.nordatlas.no www.miljostatus.no Næringshytter for stedbunden næring i tråd med LNFR-begrepet omfattes ikke av disse bestemmelsene med, mindre det søkes om bruksendring til fritidsbolig.
7.2.5 LNFR-spredt eksisterende næringsbebyggelse For eksisterende næringsbebyggelse gjelder disse bestemmelsene: - Det tillates næringsbebyggelse, herunder lokaler til produksjon, lager, kontor med mer. - Totalhøyde ikke over 9meter. - Samlet tillatt BYA inntil 700m^2. (PBL. § 11-11 nr. 2)	
7.2.6 Eksisterende naust i LNFR-områder	**Eksisterende naust i LNFR-områder** Eksisterende naust tillates revet og gjenoppbygget innenfor følgende rammer: - Nytt naust skal ha tilnærmet samme form og størrelse som det eksisterende. - Grunnflaten (BYA) skal ikke overstige 30 m^2 - Totalhøyden skal ikke overstige 3,5meter - Totalbredde skal ikke overstige 3,5meter
7.3 LNFR-spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse. **7.3.0 Generelle bestemmelser** I tillegg til disse bestemmelsene kommer de generelle bestemmelsene i kapittel 2 og 3.1, samt hensynssoner i kapittel 9. a) Der hvor eksisterende bebyggelse ligger nærmere sjø/verna vassdrag/Pasvikelva enn 100m, kan ny bebyggelse ikke plasseres nærmere sjø enn eksisterende hovedbebyggelse. Naust regnes ikke som hovedbebyggelse. b) Byggegrense inntegnet i plankart går foran bestemmelse i bokstav a. (PBL. §§ 11-9, nr. 5 og 11-11, nr. 5)	**LNFR-spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse.** Områder hvor spredt bolig, fritids- og næringsbebyggelse et tillat. Nye områder til spredt bebyggelse er opprettet i tilknytning til eksisterende bebyggelse. Av disse områdene framkommer det i bestemmelsen hvor det åpnes for ytterligere bebyggelse.
7.3.1 Omfang - Innenfor område SBFN 9 kan det oppføres inntil 1 ny bolig/fritidsbolig/næringsbygg - Innenfor område SBFN 4 og 11 kan det	**Omfang** Områder hvor det er eksisterende bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse: SBFN1 Holmfoss

oppføres inntil 3 nye boliger/fritidsboliger/ næringsbygg - Innenfor område SBFN 3 og 6 kan det oppføres inntil 4 ny boliger/fritidsboliger/ næringsbygg - Innenfor område SBFN 7 kan det oppføres inntil 9 ny boliger/fritidsboliger/ næringsbygg - Innenfor område og SBFN 8 kan det oppføres inntil 2 nye boliger/næringsbygg og 2 nye fritidsboliger - Innenfor område og SBFN 13 kan det oppføres inntil 2 nye boliger/næringsbygg og 5 nye fritidsboliger - Innenfor områdene SBFN 1, 2, 5, 10, 12, 14 og 15 er det eksisterende boliger og fritidsboliger og næringsbygg. Det kan ikke oppføres nye boliger eller fritidsboliger. **7.3.2 Bestemmelser for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse.** a) Lokaliseringskriterier for ny bebyggelse: - Bebyggelse skal ikke plasseres nærmere vassdrag enn 30meter. - Bebyggelse skal ikke plasseres nærmere offentlig vei enn byggegrense gitt i vegloven. - Bebyggelse skal lokaliseres utenfor dyrka jord fra AR5-kart. - Bebyggelse på dyrkbar jord forutsetter tillatelse etter jordlova. - Bebyggelse skal lokaliseres utenfor områder med kartlagte naturtyper med verdi A og B. - Bebyggelse skal lokaliseres inntil eksisterende veier. - Bebyggelse skal lokaliseres utenfor viktige kulturlandskap. - Bebyggelsen skal lokaliseres minst 5meter fra automatisk freda kulturminner. - Bebyggelsen skal ikke være til ulempe for stedbunden næring. b) For nye og eksisterende boliger gjelder disse bestemmelsene: - På eiendommen tillates frittliggende småhus med tilhørende garasje, uthus, mv. - Totalhøyde ikke over 9meter. - Samlet tillatt BYA inntil 500m^2. c) For nye og eksisterende fritidsboliger gjelder disse bestemmelsene: - Det tillates 1 fritidsbolig og inntil 4 bygg pr. tomt, samt utedo på inntil 2 m^2. Samlet	SBFN2 Jarfjordbotn SBFN5 Karpbukt øst SBFN10 Neiden - Fossheim SBFN12 Neiden SBFN14 Hagasida - Jarfjord SBFN15 Vaggatem Områder hvor det er eksisterende bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse og det åpnes for ytterligere bebyggelse (inkl. fradeling): SBFN3 Kjerrisnes SBFN4 Pandur - Karpbukt SBFN6 Vesternes - Tårnet SBFN7 Storbukt SBFN8 Lanabukt SBFN9 Neiden - Mikkelsnes SBFN11 Neiden SBFN13 Bugøyfjord **Lokaliseringskriterier** - Områder med dyrka jord skal bevares i tråd med jordlovens formål. Med dyrka jord forstås fulldyrka og overflatedyrka jord fra AR5-kart. - Tiltak i områder med dyrkbar jord må behandles etter jordlova. Se dyrkbar jord i tjenesten Gårdskart. - Byggeforbud mot vassdrag skal ivareta allmennhetens tilgang og være en buffer mot flom og naturhensyn langs vassdrag - Avstand til sjø/bekk/elv måles iht. bestemmelsens §§ 2.2 og 2.3. - Veilovens § 29 fastsetter byggegrense mot vei, evt. dispensasjon til bygging nærmere vei må gis av vegmyndigheten. - Avstand til vei måles fra senterlinje. Kommunen skal ved byggesøknad vurdere tiltaket opp mot kartbaser og om nødvendig sende søknaden på høring til Finnmark fylkeskommune/Sametinget. Veiledning: Jfr. også bestemmelser i kulturminneloven og naturmangfoldloven, se også; www.askeladden.ra.no www.kulturminnesok.no www.nordatlas.no www.miljostatus.no Tomtestørrelse

bygningsmasse skal ikke overstige 150 m^2 grunnflate (BYA). - Fritidsboligen kan ha inntil 90 m^2 BRA, totalhøyde ikke over 5meter. - Uthusets størrelse skal ikke overstige 50m^2, totalhøyde ikke over 4meter. - For punktfeste gjelder at all bebyggelse skal samles innenfor en diameter på 36m målt fra ytterpunktene på det ytterste bygg. For eiendomstomt vil eiendomsgrensene definere ytterpunktene for hvor bebyggelsen kan plasseres. - Det skal være opparbeidet minst 2 parkeringsplasser pr. fritidsbolig. (PBL. § 11-11, nr. 2) d) For ny og eksisterende næringsbebyggelse gjelder disse bestemmelsene: - Det tillates næringsbebyggelse, herunder lokaler til produksjon, lager, kontor med mer. - Totalhøyde ikke over 9meter. - Samlet tillatt BYA inntil 700m^2. (PBL. § 11-11 nr. 2)	Tomtestørrelsen ved fradeling til boliger må ikke overstige 2da og for fritidsboliger 1,5da. For eiendomstomt vil eiendomsgrensene definere ytterpunktene for hvor bebyggelsen kan plasseres.
7.4 LNFR-spredt boligbebyggelse **7.4.0 Generelle bestemmelser** I tillegg til disse bestemmelsene kommer de generelle bestemmelsene i kapittel 2 og 3.1, samt hansynssoner i kapittel 9. a) Der hvor eksisterende bebyggelse ligger nærmere sjø/verna vassdrag/Pasvikelva enn 100m, kan ny bebyggelse ikke plasseres nærmere sjø enn eksisterende hovedbebyggelse. Naust regnes ikke som hovedbebyggelse. b) Byggegrense inntegnet i plankart går foran bestemmelse i bokstav a. (PBL. §§ 11-9, nr. 5 og 11-11, nr. 5)	**Spredt boligbebyggelse** Områder hvor spredt boligbebyggelse et tillat. Nye områder er opprettet i tilknytning til eksisterende bebyggelse. Av disse områdene framkommer det i bestemmelsen hvor det åpnes for ytterligere bebyggelse.
7.4.1 Omfang - Innenfor område SB10/25/28/32/33/ 34/37/38/39/40 kan det oppføres inntil 1 ny bolig - Innenfor områdene SB14/16/17/19/ 36/41/42/45 kan det oppføres inntil 2 nye boliger - Innenfor områdene SB22/35 kan det	**Omfang** Områder hvor det er eksisterende boligbebyggelse: SB1 Vaggatem – Pasvik SB2 Krokvik - Pasvik SB3 Skogmo - Pasvik SB4 Vangen - Pasvik SB11 Svanvik - Pasvik

oppføres inntil 3 nye boliger - Innenfor områdene SB5/15/20 kan det oppføres inntil 4 nye boliger - Innenfor områdene SB6/9/13/23 kan det oppføres inntil 5 nye boliger - Innenfor områdene SB 8/30 kan det oppføres inntil 6 nye boliger - Innenfor områdene SB1/2/3/4/7/11/12/18/21/ 24/26/27/29/31/43/44/46/47/48 er det eksisterende boligbebyggelse, og det tillates oppført bebyggelse i tråd med formålet. Det tillates ikke nye boliger.	SB12 Utnes - Pasvik SB18 Rødsand - Pasvik SB21 Langvasseid - Pasvik SB24 Elvenes øst SB26 Elvenes øst SB27 Elvenes øst SB29 Pandurneset -Jarfjord SB31 Jakobsnes SB43 Bugøyfjord SB44 Bugøyfjord SB46 Bugøyfjord SB47 Bugøyfjord SB48 Håbet Områder hvor det er eksisterende boligbebyggelse og det åpnes for ytterligere bebyggelse (inkl. fradeling): SB5 Skogfoss - Pasvik SB6 Skogfoss - Pasvik SB7 Sameti - Pasvik SB8 Sameti - Pasvik SB9 Stenbakk - Pasvik SB10 Svanvik - Pasvik SB13 Bjørnsund - Pasvik SB14 Strand - Pasvik SB15 Strand - Pasvik SB16 Strand - Pasvik SB17 Rødsand - Pasvik SB19 Skrukkebukta - Pasvik SB20 Skrukkebukta - Pasvik SB22 Langvasseid - Pasvik SB23 Elvenes vest SB25 Elvenes øst SB28 Fredheim - Storskog SB30 Svartaksla - Jakobsnes SB32 Mikkelsnes - Neiden SB33 Steinnes - Neiden SB34 Steinnes – Neiden SB35 Fossheim - Neiden SB36 Fossheim -Neiden SB37 Kroa -Neiden SB38 Øvre Neiden SB39 Bjørknes - Neiden SB40 Bjørknes - Neiden SB41 Bjørknes - Neiden SB42 Øvre Neiden SB45 Bugøyfjord SB49 Ropelv
7.4.2 Bestemmelser til spredt boligbebyggelse a) Lokaliseringskriterier for ny bebyggelse: - Bebyggelse skal ikke plasseres nærmere	**Retningslinjer for spredt boligbebyggelse** <u>Lokaliseringskriterier:</u> - Områder med dyrka jord skal bevares i tråd

vassdrag enn 30meter. - Bebyggelse skal ikke plasseres nærmere offentlig vei enn byggegrense gitt i vegloven. - Bebyggelse skal lokaliseres utenfor dyrka jord fra AR5-kart. - Bebyggelse på dyrkbar jord forutsetter tillatelse etter jordlova. - Bebyggelse skal lokaliseres utenfor områder med kartlagte naturtyper med verdi A og B. - Bebyggelse skal lokaliseres inntil eksisterende veier. - Bebyggelse skal lokaliseres utenfor viktige kulturlandskap. - Bebyggelsen skal lokaliseres minst 5meter fra automatisk freda kulturminner. - Bebyggelsen skal ikke være til ulempe for stedbunden næring. b) Innenfor områdene tillates frittliggende småhus med tilhørende garasje, uthus, mv. c) Områdene må ikke fradeles/ bebygges på en slik måte at det blir vanskelig å få til en rasjonell utnyttelse. d) Tillatt BYA inntil 500m^2. (PBL. § 11-11, nr. 2) e) For eksisterende fritidsboliger innenfor områdene SB1 – SB49 gjelder bestemmelsene for LNFR-spredt fritidsbebyggelse, jfr. pkt 7.5. **7.5 LNFR-spredt fritidsbebyggelse** **7.5.0 Generelle bestemmelser** I tillegg til disse bestemmelsene kommer de generelle bestemmelsene i kapittel 2 og 3, samt hensynssoner i kapittel 9. a) Der hvor eksisterende bebyggelse ligger nærmere sjø/verna vassdrag/Pasvikelva enn 100m, kan ny bebyggelse ikke plasseres nærmere sjø enn eksisterende hovedbebyggelse. Naust regnes ikke som hovedbebyggelse. b) Byggegrense inntegnet i plankart går foran bestemmelse i bokstav a. (PBL. §§ 11-9, nr. 5 og 11-11, nr. 5)	med jordlovens formål. Med dyrka jord forstås fulldyrka og overflatedyrka jord fra AR5-kart. - Tiltak i områder med dyrkbar jord må behandles etter jordlova. Se dyrkbar jord i tjenesten Gårdskart. - Byggeforbud mot vassdrag skal ivareta allmennhetens tilgang og være en buffer mot flom og naturhensyn langs vassdrag - Avstand til sjø/bekk/elv måles iht. bestemmelsens §§ 2.2 og 2.3. - Veilovens § 29 fastsetter byggegrense mot vei, evt. dispensasjon til bygging nærmere vei må gis av vegmyndigheten. - Avstand til vei måles fra senterlinje. Kommunen skal ved byggesøknad vurdere tiltaket opp mot kartbaser og om nødvendig sende søknaden på høring til Finnmark fylkeskommune/Sametinget. <u>Veiledning:</u> Jfr. også bestemmelser i kulturminneloven og naturmangfoldloven, se også; www.askeladden.ra.no www.kulturminnesok.no www.nordatlas.no www.miljostatus.no <u>Tomtestørrelse</u> Tomtestørrelsen ved fradeling må ikke overstige 2da. For eiendomstomt vil eiendomsgrensene definere ytterpunktene for hvor bebyggelsen kan plasseres. **Spredt fritidsbebyggelse** Områder hvor spredt fritidsboligbebyggelse et tillat. Nye områder er opprettet i tilknytning til eksisterende bebyggelse. Av disse områdene framkommer det i bestemmelsen hvor det åpnes for ytterligere bebyggelse.

7.5.1 Omfang - Innenfor område SFB 1, 2, 3, 4, 6, 8, 9, 13, 15 og 16 er det eksisterende fritidsbebyggelse og det tillates oppført bygninger i tråd med formålet. Men det tillates ingen nye fritidsboliger. - Innenfor område SFB 7 er det eksisterende fritidsbebyggelse og det tillates inntil 6 nye fritidsboliger i planperioden. - Innenfor område SFB 11 er det eksisterende fritidsbebyggelse og det tillates oppført inntil 5 nye fritidsboliger i planperioden - Innenfor område SFB 12, 17, 18 er det eksisterende fritidsbebyggelse og det tillates oppført inntil 4 nye fritidsboliger i planperioden. - Innenfor område SFB 19 er det eksisterende fritidsbebyggelse og det tillates oppført inntil 2 nye fritidsboliger i planperioden.	**Omfang** Områder hvor det er eksisterende fritidsbebyggelse: SFB1 Skogmo - Pasvik SFB2 Skogfoss - Pasvik SFB3 Stenbakk - Pasvik SFB4 Morud - Pasvik SFB6 Vintervollen - Jarfjord SFB8 Lille Stonga SFB9 Lille Stonga SFB13 Mikkelsnes - Neiden SFB15 Perbekken - Neiden/Bugøyfjord SFB16 Sakrisvatn - Neiden/Bugøyfjord Områder hvor det er eksisterende fritidsbebyggelse og det åpnes for ytterligere fritidsbebyggelse (inkl. fradeling): SFB7 Hornholmvannet - Jarfjord SFB11 Angelfjell - Munkefjord SFB12 Munkelva SFB17 Låsvannet - Neiden/Bugøyfjord SFB18 Bugøyfjord SFB19 Angelfjell - Munkefjord
7.5.2 Bestemmelser til spredt fritidsbebyggelse a) Lokaliseringskriterier for ny bebyggelse: - Bebyggelse skal ikke plasseres nærmere vassdrag enn 30meter. - Bebyggelse skal ikke plasseres nærmere offentlig vei enn byggegrense gitt i vegloven. - Bebyggelse skal lokaliseres utenfor dyrka jord fra AR5-kart. - Bebyggelse på dyrkbar jord forutsetter tillatelse etter jordlova. - Bebyggelse skal lokaliseres utenfor områder med kartlagte naturtyper med verdi A og B. - Bebyggelse skal lokaliseres inntil eksisterende veier. - Bebyggelse skal lokaliseres utenfor viktige kulturlandskap. - Bebyggelsen skal lokaliseres minst 5meter fra automatisk freda kulturminner. - Bebyggelsen skal ikke være til ulempe for stedbunden næring. b) Områdene må ikke fradeles/ bebygges på en slik måte at det blir vanskelig å få til en rasjonell utnyttelse. c) Det tillates 1 hytte og inntil 4 bygg pr. tomt, samt utedo på inntil 2 m^2. Samlet bygningsmasse kan være inntil 150 m^2 grunnflate (BYA).	**Retningslinjer for spredt fritidsboligbebyggelse** <u>Lokaliseringskriterier:</u> - Områder med dyrka jord skal bevares i tråd med jordlovens formål. Med dyrka jord forstås fulldyrka og overflatedyrka jord fra AR5-kart. - Tiltak i områder med dyrkbar jord må behandles etter jordlova. Se dyrkbar jord i tjenesten Gårdskart. - Byggeforbud mot vassdrag skal ivareta allmennhetens tilgang og være en buffer mot flom og naturhensyn langs vassdrag - Avstand til sjø/bekk/elv måles iht. bestemmelsens §§ 2.2 og 2.3. - Veilovens § 29 fastsetter byggegrense mot vei, evt. dispensasjon til bygging nærmere vei må gis av vegmyndigheten. - Avstand til vei måles fra senterlinje. Kommunen skal ved byggesøknad vurdere tiltaket opp mot kartbaser og om nødvendig sende søknaden på høring til Finnmark fylkeskommune/Sametinget, samt berørt reinbeitedistrikt. <u>Veiledning:</u> Jfr. også bestemmelser i kulturminneloven og naturmangfoldloven, se også;

d) Fritidsboligen kan ha inntil 90 m^2 BRA, totalhøyde ikke over 5meter. e) Uthusets størrelse skal ikke overstige 50m^2, totalhøyde ikke over 4meter. f) For punktfeste gjelder at all bebyggelse skal samles innenfor en diameter på 36m målt fra ytterpunktene på det ytterste bygg. For eiendomstomt vil eiendomsgrensene definere ytterpunktene for hvor bebyggelsen kan plasseres. g) Det skal være opparbeidet minst 2 parkeringsplasser pr. fritidsbolig. (PBL. § 11-11, nr. 2)	www.askeladden.ra.no www.kulturminnesok.no www.nordatlas.no www.miljostatus.no <u>Tomtestørrelse</u> - Ved fradeling må tomtestørrelsen ikke overstige 1,5da. For eiendomstomt vil eiendomsgrensene definere ytterpunktene for hvor bebyggelsen kan plasseres. - Ved fradeling til punktfeste gjelder at all bebyggelse skal samles innenfor en diameter på 36m, målt mellom ytterpunktene på de ytterste bygg.
7.5.3 Bestemmelser til spredt fritidsbebyggelse SFB 14 a) Det tillates oppført fritidsbolig på inntil 64m2 (BYA). b) Det tillates fradelt punktfeste til fritidsboligen. - Fradeling må søkes særskilt. - Før det kan fradeles punktfeste må omdisponering av dyrkbar jord være innvilget av jordbrukssjefen, jf. jordbrukslovens § 9.	**Om SFB14** Området omfatter deler av en eiendom i Neiden hvor formålet for spredt fritidsbolig er flyttet innad på eiendommen fra forrige planperiode.
7.6 LNFR-spredt næringsbebyggelse **7.6.0 Generelle bestemmelser** I tillegg til disse bestemmelsene kommer de generelle bestemmelsene i kapittel 2 og 3, samt hensynssoner i kapittel 9. **7.6.1 Bestemmelser til spredt næringsbebyggelse** 7.6.1.1 Spredt næringsbebyggelse SE1-3 og 5-9: a) Innenfor områdene SE1-3 og 5-9 tillates samme bruk som i dag. Det tillates ikke nybygg, tilbygg, ombygging, og lignende som kan svekke bygningenes identitet. (PBL. § 11-9 nr. 7) b) Det kreves detaljregulering for nye bygg, større garasjer og lagerbygninger. (bygg større enn 120 m^2)	**Spredt næringsbebyggelse** **Generelt** Retningslinjene for spredt boligbebyggelse gjelder også for spredt næringsbebyggelse, så langt de passer. Se også de generelle retningslinjer i kapittel 2 og 3. Innenfor områdene SE 1-10, utenom SE4 er det etablert forskjellige typer reiselivsvirksomhet / utmarksturisme/utleiehytter som til dels benytter seg av de gamle "ødestuene" som daværende Statens Skoger bygde i forbindelse med skogsdrift. Disse representerer i seg selv en viktig tidsepoke, særlig i Pasvik, og bør tas vare på og restaureres til opprinnelig stand i den grad det er mulig. SE1 Gjøkvassbua SE2 Gjøkvasskoia

(PBL § 11-9 nr. 1). c) Plankravet gjelder også ved omdisponering av trafikkskapende virksomhet, eller virksomhet som medfører støy eller annen sjenerende virksomhet PBL § 11-9 nr. 1).	SE3 Sortbrysttjernkoia SE5 Ellentjernkoia SE6 Morudkoia SE7 Malbekk koia SE8 Lille Sameti SE9 Myrbekk koia SE10 Skjellbekken
7.6.1.2 Spredt næringsbebyggelse SE4: a) Området skal benyttes til service- og informasjonssenter i forbindelse med Øvre Pasvik Nasjonalpark og andre verneområder. c) Maksimalt tillatt BYA settes til 500m^2, maks mønehøyde 7,5 meter. d) Hovedfunksjoner innenfor området skal være universelt utformet. e) Bebyggelse skal ikke plasseres nærmer offentlig vei enn 30meter. f) Ved byggesøknad skal det legges fram situasjons- og utomhusplan som viser bebyggelses plassering, parkeringsareal, utearealer. (PBL. § 11-11, nr. 2)	Område SE4 omfatter det tidligere Gjøkhotellet (nedbrent). Området tilrettelegges for Øvre Pasvik Nasjonalpark til et service- og informasjonssenter.
7.6.1.3 Spredt næringsbebyggelse SE 11: a) I område SE 11, Lanabuktkaia, tillates samme bruk som i dag. Det tillates nybygg, samt påbygg og tilbygg på eksisterende bebyggelse inntil 200m^2. b) Byggegrense mot sjø ligger i formålsgrensa mot sjø. (PBL. § 11-11, nr. 2)	Område SE 11 omfatter kaianlegget i Lanabukt

8.0 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Bestemmelser	Retningslinjer
8.1 Farled Farleder er angitt som linjesymbol i plankartet. Det tillates ikke oppankring eller tiltak som kan være til hinder for farleden.	**Farled** Farleder reguleres gjennom havne- og farvannsloven. Tiltak i farleden krever tillatelse etter havne- og farvannsloven.
8.2 Akvakultur a) Innenfor område A-1, A-2, A-3, A-4, A-6, A-7, A-8 og A-9 tillates etablert nødvendige anlegg til akvakultur. b) Hele anlegget, inkludert fortøyninger, fôrflåter og boliger på sjø skal ligge innenfor områder avsatt til akvakultur. c) Anleggene skal lokaliseres og fortøyes på en slik måte at det er fri ferdsel for mindre fartøy mellom anlegget og land. d) I områdene A-2, A-3, A-4 og A-5 tillates ikke oppdrett av anadrom laksefisk. (PBL. § 11-11 nr. 1 og 3)	**Akvakultur** Akvakultur tillates etter konsesjon med hjemmel i akvakulturloven. Følgende områder er avsatt til Akvakultur: A-1: Jarfjorden A-2: Kjelmøya sør A-3: Kjelmøya vest A-4: Korsfjorden A-6: Brashamna (Kjøfjorden) A-7 Kasterholmen-Oterfjorden A-8 Storbukt (Bugøyfjord) A-9 Bugøynes
8.3 Friluftsområde (F) a) Anlegg, brygger, bøyer og lignende som fremmer friluftsliv tillates.	**Friluftsområde** Sandbukt i Bugøyfjord er avsatt til friluftsområde.
8.4 Kombinert formål Natur-, Frilufts-, Fiske-, Ferdsel- og Akvakultur (NFFFA) a) Innenfor område NFFFA-1 til NFFFA-5 tillates etablert nødvendige anlegg til akvakultur. b) Hele anlegget, inkludert fortøyninger, fôrflåter og boliger på sjø skal ligge innenfor områder avsatt til akvakultur. c) Anleggene skal lokaliseres og fortøyes på en slik måte at det er fri ferdsel for mindre fartøy mellom anlegget og land. d) Anleggene skal lokaliseres slik at de ikke er til hinder for utøvelse av friluftsliv og fiske. e) I områdene NFFFA2 og NFFFA5 tillates ikke oppdrett av anadrom laksefisk. f) I de deler av område NFFFA3 som inngår i nasjonal laksefjord tillates ikke oppdrett av	**Kombinert formål Natur-, Frilufts-, Fiske-, Ferdsel- og Akvakultur (NFFFA)** Følgende områder er avsatt til kombinert formål for Natur-, Frilufts-, Fiske-, Ferdsel- og Akvakultur: NFFFA-1: Holmengråfjord NFFFA-2: Ytre del av Kjøfjord NFFFA-3: Oterfjord-Ytre Bugøyfjord NFFFA-4: Svinøy ved Bugøyfjord-grensen mot Nesseby kommune NFFFA-5: Bøkfjorden; Krokfjordneset-østre nes i Sølferbukt, Russevikneset via Hareholmen til Laukbuktneset Akvakultur tillates etter konsesjon.

anadrom laksefisk. (PBL. § 11-11 nr. 1 og 3)	
8.5 Kombinert formål for Natur-, Frilufts-, Fiske- og Ferdselsområde (NFFF) a) Plassering av anlegg, brygger, bøyer og lignende, som er i strid med formålet, tillates ikke. (PBL. § 11-11 nr. 3)	**Kombinert formål for Natur-, Frilufts-, Fiske- og Ferdselsområde (NFFF)** Følgende områder er avsatt til kombinert formål for Natur-, Friluft-, Fiske- og Ferdsel: NFFF-1: Flerbruksområder i de ulike bifjordene til Varangerfjorden, som omfatter arealer i Grense Jakobselv, Kobbholmfjord, Småstaumen, Sandbukta, Sagfjord, Jarfjord, Bøkfjord, Langfjord, Elvenesfjord, Korsfjord, Neidenfjord, Munkefjord, Kjøfjord og Bugøyfjord. NFFF-2: Flerbruksområde som dekker de åpne sjøarealene i Varangerfjorden som strekker seg fra Grense Jakobselv (riksgrensen) til Bugøynes og ut til kommunegrensen mot Vadsø kommune. Deler av område NFFF-1 inngår i forskrift om fredningssoner i Finnmark. Dette gjelder områder i elvemunningsområdet i Grense Jakobselv, Karpelva, Klokkerelva, Munkelva, Neidenelva og Sandneselva. I disse områdene er det forbud mot å plassere kilnot eller krokgarn nærmere enn 500 meter fra munningen.
8.6 Kombinert formål for Natur-, Frilufts- og Ferdselsområde (NFF) a) Plassering av anlegg, brygger, bøyer og lignende, som er i strid med formålet, tillates ikke. (PBL. § 11-11 nr. 3)	**Kombinert formål for Natur-, Frilufts- og Ferdselsområde (NFF)** Følgende områder er avsatt til kombinert formål for Natur-, Friluft- og Ferdsel: NFF-1: Sanden i Småstrauman NFF-2: Våtbukt på Kjelmøya NFF-3: Indre del av Semskefjord (Krokfjord) NFF-4: Ellinghamna på Tømmerneset

9.0 Hensynssoner

Bestemmelser	Retningslinjer
9.1 Sikrings-, støy- og faresoner	**Generelt** For hensynssonene (utenom etter bokstav c), vil virkningen være at tiltak i strid med de formål sonen og bestemmelser til sonen skal ivareta, vil være forbudt.
9.1.1 Sikringssone for Kirkenes lufthavn (SLH 1) a) Innenfor hensynssonen gjelder de høyderestriksjoner/hinderflater for nye bygg og anlegg som er angitt med sorte koter på gjeldende restriksjonsplan for Kirkenes lufthavn. b) Vegetasjon skal holdes under hinderflatene. c) Alle nye reguleringsplaner innenfor hensynssonen skal innarbeide høyderestriksjonene i form av egne hensynssoner på reguleringsplanene. Alternativt må det i nye reguleringsplaner angis bestemmelser med maksimal tillatt byggehøyde (mønehøyde) på bygninger og anlegg som ikke overstiger høyderestriksjonene i restriksjonsplanen for lufthavnen. d) Innenfor hensynssonen gjelder det egne byggerestriksjonskrav for nye bygg og anlegg som overskrider røde koter på gjeldende byggerestriksjonskart for flynavigasjonsanleggene ved Kirkenes lufthavn. e) Tiltak som endrer lyssettingen rundt lufthavnen og som kan ha innvirkning på sikkerheten for lufttrafikken skal godkjennes av Avinor. (PBL. § 11-8, 3.ledd bokstav a)	**Sikringssone for Kirkenes lufthavn** Grense for restriksjoner knyttet til Kirkenes Lufthavn, Høybuktmoen, er vist i plankartet. Detaljert oversikt over høyderestriksjonene finnes på Avinors tegning ENKR-P-08 (vedlegg 5). Egen saksbehandlingsrutine gjelder. Dersom det skal benyttes byggekraner som bryter høyderestriksjonene i restriksjonsplanen, skal Avinor Kirkenes lufthavn varsles på forhånd og godkjenne kranbruken. Alle søknader om etablering av nye bygninger og anlegg som kan komme i konflikt med sikringssonen skal forhåndsgodkjennes av Avinor og Luftfartstilsynet. Detaljert oversikt over byggerestriksjonene finnes på Avinors tegning ENKR-P-09 (vedlegg 6). Egen saksbehandlingsrutine gjelder. Alle søknader om etablering av nye bygninger og anlegg som er i strid med byggerestriksjonskrav, skal være vurdert radioteknisk og godkjent av Avinor Flysikring AS.
9.1.2 Frisiktsone innflygningslys for Kirkenes lufthavn (IF1 og IF2) a) Det tillates ikke tiltak som kan komme i konflikt med innflygningslysene tilhørende Kirkenes lufthavn.	**Frisiktsone for innflygningslys tilhørende** Kirkenes lufthavn Restriksjonsområdene rundt innflygingslysene skal sikre at: - Ingen objekter, med unntak av antenner for

b) Innflygningslysene skal holdes fri for vegetasjon. c) Tiltak innenfor frisiktsonene skal godkjennes av Avinor.	instrumentlandingssystem, skal gjennomtrenge et plan gjennom innflygingslysene ut til 60 meter fra senterrekken sideveis, og som avsluttes 60 meter i forlengelsen av ytterste innflygingslys. - Ingen av innflygingslysene skal være skjulte sette fra luftfartøy under innflyging.
9.1.3 Høydebasseng Prestefjellet a) Det tillates ikke tiltak som kan føre til skade på høydebassenget. b) Sprengningsarbeid i området tillates ikke uten at dokumentasjon på at dette ikke vil kunne skade høydebassenget. (PBL. §§ 11-8 bokstav d)	**Høydebasseng Prestefjellet** Hensynssone H120. Tiltak innenfor området krever særskilt tillatelse fra kommunal drikkevannsmyndighet.
9.1.4 Støysone E6: a) Generelt: Ved etablering av støyende virksomheter eller ved etablering av støyfølsomme tiltak i rød og gul sone, skal det alltid utarbeides en støyfaglig utredning som dokumenterer at krav til innendørs og utendørs støy oppnås. b) Støyømfintlig bebyggelse langs E6: Langs E6 (riksvei) i Kirkenes tillates støyømfintlig bebyggelse i både rød og gul sone, på følgende vilkår; - minimum 50 % av oppholdsrommene (soverom+ stuer), og minst ett soverom legges på stille side. (Lden<55dB) - privat/felles uteplass skal ligge på stille side. Hele arealet skal ha støynivå Lden<55dB. Innglasset balkong kan tillates, men den skal kunne åpnes. Behov for ytterligere skjerping og detaljering av støykrav, samt avbøtende tiltak, skal vurderes i reguleringsplan eller byggesak.	**Støysone E6** Veiledning: Miljøverndepartementets retningslinje T-1442/2016 for behandling av støy i arealplanlegging.
9.1.5 Støysone Kirkenes lufthavn a) Innenfor rød støysone skal det ikke oppføres støyfølsom bebyggelse. b) Innenfor gul støysone kan ny støyfølsom bebyggelse tillates dersom avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold i henhold til Miljøverndepartementets retningslinje T-1442/2016 for behandling av støy i	**Støysone Kirkenes Lufthavn** Støysone for Kirkenes lufthavn er vist i vedlegg 7 Flystøysonekart (03.03.08). Veiledning: Miljøverndepartementets retningslinje T-1442/2016 for behandling av støy i arealplanlegging.

arealplanlegging eller senere gjeldende retningslinje. c) Ved søknad om byggetillatelse innenfor hensynssonene, 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. (PBL. § 11-8, 3.ledd bokstav a)	
9.1.6 Støysone skytebaner Innenfor støysonen tillates ikke oppført støyfølsom bebyggelse.	**Støysone skytebaner** Støysone H290
9.1.7 Faresone Flom, Neidenelva a) Faresone for flom i Neidenelva er angitt i plankartet. b) Det tillates ikke ny bebyggelse innenfor flomsonen.	**Faresone Flom, Neidenelva** Faresone H320.
9.1.8 Faresone kvikkleire, Vagge i Bugøyfjord a) Før det gjøres tiltak i området må det gjennomføres geoteknisk undersøkelse og vurdering. b) Tiltak eller gravearbeid kan ikke gjøres før nødvendig sikringstiltak mot kvikkleireskred er gjennomført.	**Faresone kvikkleire, Vagge i Bugøyfjord** Det synes å være en sammenhengende kvikkleireforekomst i området og det er risiko for et omseggripende kvikkleireskred som tar med seg både veg og hus. Faresone H310.
9.2 Sone med særlige hensyn til landbruk, reindrift, landskap eller bevaring av naturmiljø og kulturmiljø (PBL. 11-8, 3.ledd, bokstav c)	**Hensynsoner etter bokstav c** Det kan som hovedregel bare gis retningslinjer til hensynssoner etter bokstav c. Bestemmelsene vil ikke binde opp arealbruken rettslig, men myndighetene skal legge vekt på retningslinjene ved avgjørelse av saker som gjelde tiltak innenfor sonen.
9.2.1 N-sonen: LNFR hvor natur er dominerende	**N-sonen: LNFR hvor natur er dominerende** Skravuren er lagt i ødemarksområdene, eller såkalte inngrepsfrie naturområder, jfr. INON. Områdene er formelt LNFR områder, uten bestemmelser om spredt bebyggelse. Naturverdiene i disse områdene synliggjøres gjennom denne hensynssone. For saksbehandling av eksisterende bebyggelse,

	se pkt. 7.2.3.
9.2.2 Flytteled for reindriften	**Flytteled mellom Skogerøya og Spurvneset** Det er avsatt en flytteled for reindriften ved neset nord for Nattlibukt – Østre Straumen på Skogerøya i Kjøfjorden. Dette er en trekk-/flyttlei som brukes slik: April – mai: Reinen flyttes/svømmer til Skogerøya. Juni – august: Reinen trekker/svømmer til fastlandet. September – oktober: Reinen flyttes/svømmer til fastlandet. Ferdsel i området må skje varsomt og hensynsfullt i de ovennevnte perioder, spesielt ved ferdsel på fjorden.
9.2.3 Nasjonal laksefjord	**Nasjonal laksefjord - Neidenfjorden/Bøkfjorden** Neidenfjorden/Bøkfjorden er gitt et særskilt vern som en av landets nasjonale laksefjorder, jfr. St.prp. nr. 32 (2006-2007). Ved inngrep/tiltak i den nasjonale laksefjorden som kan være til skade for villaksen, skal konsekvensene for villaksen vurderes.
9.2.4 Kulturmiljø i Bugøynes Område for bevaring av kulturmiljø. a) Innenfor området for bevaring av kulturmiljø skal det ved nybygging og restaurering vises særlig omtanke for å ivareta bygningens karaktertrekk. Tiltak må vurderes i forhold til eksisterende bygg og nabobebyggelse i hvert enkelt tilfelle. b) Tiltak innenfor området skal sendes på høring til Finnmark fylkeskommune. (PBL. § 11-9 nr. 7)	**Kulturmiljø i Bugøynes:** Hensynssone H570. Område Bugøynes er markert som nasjonalt og regionalt verdifullt kulturlandskap og må ivaretas. Se: www.miljostatus.no
9.2.5 Kulturmiljø i Egne Hjems vei Område for bevaring av gjenreisningsbebyggelse, fra perioden 1945-1960. a) Ved tiltak innenfor område for bevaring av gjenreisningsbebyggelse, perioden 1945 – 1960, må hensynet til den eksisterende bygningens arkitektoniske uttrykk veie tyngst.	**Egne Hjems vei:** Hensynssone H570. Et område i Egne Hjems vei i Bjørnevatn er gitt hensynssone for bevaring av kulturmiljø.

b) Nye tiltak skal underordnes eksisterende slik at opprinnelig stiluttrykk kan leses etter at tiltaket er gjennomført. Ved utbygging/tilbygg skal det nye, som volum, form, farge, kledning, vinduer, taktekke være underordnet opprinnelig. c) Strider tiltaket mot ovennevnte skal det sendes på høring til Finnmark fylkeskommune. d) Fasadeendring som utbygg, skifte av panel, vindu og taktekke og rivning skal forelegges Finnmark fylkeskommune for uttalelse. (PBL. § 11-9 nr. 7)	
9.2.6 NB!-områdene a) Innen områder for NB!-registeret skal det ved nybygging og restaurering vises særlig omtanke for å ivareta bygningens og gjenreisningsbebyggelsens karaktertrekk. Tiltak må vurderes i forhold til eksisterende bygg og nabobebyggelse i hvert enkelt tilfelle. b) Alle byggetiltak innenfor NB!-områdene skal sendes på høring til Finnmark fylkeskommune.	**NB! Nasjonale kulturhistoriske bymiljøer:** NB!-områdene er nasjonalt viktige kulturhistoriske by- og tettsteder. Alle tiltak i og tilgrensende områder skal inn til Finnmark fylkeskommune på høring. Det vil si nærliggende områder utenfor NB!-området som vil påvirke NB!-området visuelt. Det skal også tas hensyn gatestruktur innafor NB!-området slik at man ikke forringer opplevelsen av viktig kulturhistorisk miljø. Kirkenes har nasjonal interesse primært som gjenreisningsby men også industriby. Det er kombinasjonen av disse to historiene som gir byen sitt unike preg. Riksantikvarens NB! register (www.nb.ra.no/nb) skal legges til grunn ved saksbehandling innenfor NB!-områdene. Tilbygg og påbygg bør enten fungere som naturlig videreføring av hovedbygget eller framstå som et bevist brudd i formspråk. Ved nybygg i området er det også viktig at man har krav til materialvalg, fargevalg, taktekke og form og volum som er tilpasset eksisterende. Ny bebyggelse i disse områdene oppføres med samme taktekking, takform, i disse tilfellene saltak, vindusutforming og materiale som eksisterende. Disse områdene bør få egne reguleringsplaner for detaljert beskrivelse av tiltak.
<u>9.2.6.1 NB! Kirkenes Sentrum – BSR:</u> Mursonen i sentrum skal opprettholdes.	<u>NB! Kirkenes Sentrum - Brente Steders</u> Regulering (BSR): Ved eventuell utvidelse/påbygg av 50-talls

	murgårder bør det fortrinnsvis bygges på i høyden ved at hele bygget heves med en etasje. Dette er den mest naturlige måten å følge opp denne typen på da byggets grunnstruktur ikke endres. Ny etasje bør imidlertid kunne leses som en mer moderne del av bygningen. Dette er spesielt aktuelt i Dr. Wessels gate. Murbebyggelsen kan påbygges i til og med 3 etasjer (totalt). Ved påbygg/tilbygg til 50-talls murgårder bør nybygget utformes etter ett av følgende to prinsipper: 1. Det nye bygget i prinsippet likt hovedbygget, med en klar mellomsone som skiller de to formene. 2. Det nye bygget skiller seg klart fra det opprinnelige i form og uttrykk. Andre karaktertrekk som skal vektlegges; - bygningen er plassert i byggelinje ut mot gate, uten forhager - store, åpne glassfelt i 1.etg. (unntatt rene boligbygg). Enkeltåpninger i veggen i øvrige etasjer. - knappe takutstikk - bygninger med skråtak uten takoppbygg eller innskjæringer - enkel detaljering, rene veggflater - murgård i 3 (2) etasjer med pussa murvegger - gjennomgående lyse farger/ pastell
<u>9.2.6.2 NB! Boligbyen:</u> Bestemmelser for tiltak på og i kulturmiljø med gjenreisningsbebyggelse, perioden 1945 – 1960: a) Følgende prinsipper skal videreføres; - etablert byggelinje langs gate, med forhager - knappe takutstikk - tregård i 2 etasjer med stående panel - bruken av tre i boligbebyggelsen skal opprettholdes - fargene i boligbebyggelsen skal beholdes som sterke, klare farger. a) Ved tiltak på og i kulturmiljø med gjenreisningsbebyggelse, perioden 1945 – 1960, må hensynet til den eksisterende bygningens arkitektoniske uttrykk veie tyngst. b) Nye tiltak skal underordnes eksisterende slik at opprinnelig stiluttrykk kan leses etter at	<u>NB! Boligbyen:</u> Det karakteristiske for boligbyen er at bygningene er plassert i etablert byggelinje langs gate, med forhager knappe takutstikk tregård i 2 etasjer med stående panel Gjenreisningsbebyggelsen er bygninger som er reist mellom 1945 – 1960. Generelt skal bebyggelse og anlegg i disse områdene gis gode helhetsløsninger som ivaretar opprinnelig stiluttrykk. Ved tiltak i og på gjenreisningsbebyggelse skal

tiltaket er gjennomført. Ved utbygging/tilbygg skal det nye, som volum, form, farge, kledning, vinduer, taktekke være underordnet opprinnelig.	det oppfordres til/fortrinnsvis bruk av materiale, bygningsform og volum og takform og -tekking som er gjeldende for eksisterende bygninger i området. Dette for at estetiske hensyn til eksisterende bygninger ivaretas. Husbankens veileder «gjenreist og særpreget» legges til grunn i behandlingen av tiltak på denne type bygninger og miljøer.
9.2.6.3 NB! Delområde Dampsentralen/ Sydvaranger: Bebyggelsen som inngår i delområdet skal dyrkes videre som punkter med rom rundt. *(PBL. § 11-9 nr. 7)*	NB! Delområde Dampsentralen/Sydvaranger: Eventuell ny bebyggelse i sonen rundt monumentbyggene som inngår i delområdet, bør ha en bevissthet omkring sin rolle som ramme/vegg i rommet. Dette også gjelder Rådhuset og Kirka.
9.3 Sone for båndlegging (PBL. § 11-8, 3.ledd, bokstav d) Det tillates ikke tiltak, anlegg eller ferdsel som er i strid med bestemmelsene i båndleggingsområdene. I plankartet er følgende områder båndlagt til ulike formål:	**Saksbehandling i båndlagte områder** I båndlagte områder skal det ikke tillates tiltak som kan vanskeliggjøres båndleggingens hensikt. Berørt vernemyndighet skal gi sitt samtykke før tiltak kan settes i verk.
9.3.1 Naturvernområder - Brannsletta landskapsvernområde. - Færdesmyra naturreservat, Neiden. - Garsjøen landskapsvernområde. - Gjøkvassneset naturreservat. - Neiden- og Munkefjord naturreservat. - Pasvik naturreservat. - Store Sameti - Skjelvatnet naturreservat. - Øvre Pasvik landskapsvernområde med plantelivsfredning. - Øvre Pasvik nasjonalpark. - Fredning av pattedyr og fugler, Kirkeneshalvøya. - Fredning av plantearten Polarflokk, Bugøynes kirkegård.	**Naturvernområder** - Fastsatt ved Kronprinreg.res.av 4.11.1983 - Fastsatt ved kgl.res. 26. mai 1972. - Fastsatt ved Kronprinsreg. res. av 4. 11.1983. - Fastsatt ved kgl.res. 21. desember 2000. - Fastsatt ved kgl.res. 20. desember 1991. - Fastsatt ved kgl.res. 15. oktober 1993. - Fastsatt ved kgl.res. 21. desember 2000 - Fastsatt ved kgl.res. 29. august 2003 - Fastsatt ved kgl.res. 29. august 2003 - Fastsatt ved kgl.res. av 20. oktober 1961. - Fastsatt ved kgl.res. av 9. april 1976.
9.3.2 Kulturminnevern - Kulturminneområder er markert med FKm eller Rune R. - Forskrift om fredning av Skoltebyen kulturmiljø i Neiden. - Strandinternatet - Noatun - Kapellet i Neiden - Holmengrå	Kulturminnevern - Fastsatt ved kgl. Res 22. september 2000

- Bøkfjord fyrstasjon - Militær grensevaktstasjon - Bjørklund gård - Svanhovd miljøsenter - Svanvik kapell	
9.3.3 Annet lovverk (hundedressur) Hundedressur, området er avsatt til hundedressur. Båndtvangsbestemmelsene gjelder ikke i dette området.	**Hundedressur** Det er avsatt et område for hundedressur, videreført fra forrige planperiode. For hundehold gjelder for øvrig lov om hundehold.
9.3.4 Båndlegging i påvente av reguleringsplan	**Båndlegging i påvente av reguleringsplan** Hensynssone H710. Båndleggingen er tidsbegrenset i 4 år fra vedtak av kommuneplanens arealdel (ref. veileder til kommuneplanens arealdel).
a) Deler av Høybuktmoen skyte- og øvingsfelt båndlegges i påvente av reguleringsplan. Aktivitet utover dagens bruk kan ikke settes i gang før området inngår i en reguleringsplan. (PBL. §§ 11-8 bokstav d og 11-9 nr. 1)	Deler av Forsvarets skyte- og øvingsfelt båndlegges i påvente av reguleringsplan. Det båndlagte området inkluderer areal til framtidige havneområder i Høybukta vest og Pulkneset som er under planlegging. Videre planlegging vil avklare arealbruken i området. Arealkonflikter i området søkes løst gjennom reguleringsplan. Det er igangsatt en områdereguleringsplan for Høybuktmoen skyte- og øvingsfelt
b) Jakobsnes Arctic Logistics båndlegges i påvente av reguleringsplan. c) Gamle Bjørnevatn skole båndlegges i påvente av reguleringsplan. (PBL. §§ 11-8 bokstav d)	
9.4 Sone hvor vedtatt reguleringsplan fortsatt skal gjelde Innenfor sonens avgrensning gjelder reguleringsplanens bestemmelser og formål. (PBL. § 11-8, 3.ledd, bokstav f)	**Sone hvor reguleringsplan fortsatt skal gjelde** Hensynssone H910. Planer som delvis oppheves er vist med sone hvor planen fortsatt skal gjelde. På arealer utenfor angitt sone gjelder kommuneplanens arealdel (jf. PBL. § 1-5). Deler av reguleringsplan for oljeomlastning i Bøkfjorden og Korsfjorden (PlanID 2030-2007003) er opphevet: - Omlastningspunkt i sjø lengst vest (SS5) er tatt ut. - Omlastningspunkt på land på Skogerøya er tatt ut og tilbakeført til LNFR-formål - Havneområder på Reinøya er tilbakeført til LNFR-formål.

	Deler av reguleringsplan for Bekkevold boligfelt på Elvenes (PlanID 2030-1978101) oppheves: - områder for offentlig bebyggelse, forretning/kontor og industri tas ut. - Områdene som tas ut angis som boligområde B27 med bestemmelse. Vedtatt reguleringsplan for Skytterhusfjellet (PlanID 2030-2007001) skal fortsatt gjelde for den avgrensing som framkommer i plankartet, tidligere Gabba er erstattet med Nye Kirkenes Sykehus (PlanID 2030-2011015). Planer som fortsatt skal gjelde i sin helhet: BA1: Vedtatt reguleringsplan for 96høyda (PlanID 2030-1999005) skal fortsatt gjelde i sin helhet. BA2: Vedtatt reguleringsplan for Svanvik næringsbygg (PlanID 2030-2007007) skal fortsatt gjelde i sin helhet. BA3: Vedtatt reguleringsplan for Solvang gård (PlanID 2030-2001104) skal fortsatt gjelde i sin helhet. BA5: Vedtatte reguleringsplaner for Skafferhullet skal fortsatt gjelde i sin helhet (PlanID 2030-1997102 og 2030-2004103)
9.5 Nedslagsfelt for drikkevann	**Nedslagsfelt for drikkevannskilder** Nedslagsfelt for kommunale drikkevannskilder er framstilt som temakart til planen. Alle kommunale drikkevannskilder er klausulert etter eget regelverk. Det tillates ikke tiltak som er til hinder for, eller kan forurense drikkevannskilder. Før det eventuelt gis tillatelse her skal godkjenning foreligge fra vannverkseier og tilsynsmyndigheter. Vurderinger skal gjøres med basis i drikkevannsregelverket, Folkehelseinstituttets veiledere, restriksjonsbestemmelsene og kunnskap om kilden.

10.0 Vedlegg

Vedlegg 1 Oversikt over reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde

Vedlegg 2 Parkeringsbestemmelser

Vedlegg 3 Liste over LNFR-spredt eksisterende boliger og fritidsboliger i distrikta og uregulerte områder

Vedlegg 4 Liste over LNFR- spredt eksisterende bebyggelse i ødemarksområder og ved sjø

Vedlegg 5 Avinors tegning ENKR-P-08 som viser høyderestriksjonene tilknyttet flyplassen.

Vedlegg 6 Avinors tegning ENKR-P-09 som viser byggerestriksjonene tilknyttet flyplassen.

Vedlegg 7 Flystøysonekart (03.03.08) som viser støysoner tilknyttet flyplassen.

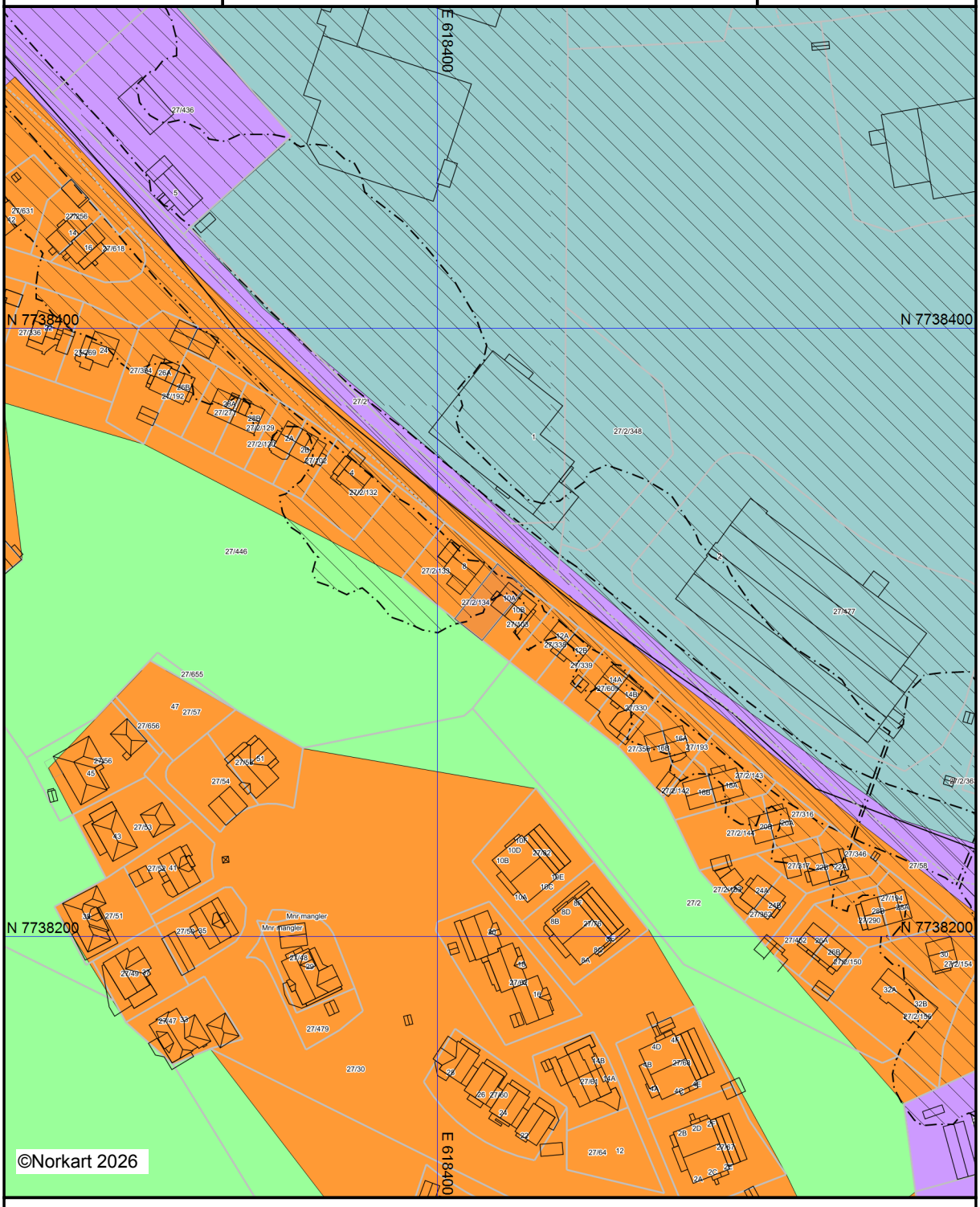
Sør-Varanger kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 27/2/134
Adresse: Prestøyveien 10A
Dato: 04.03.2026
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

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- Sikringsonegrense
- Sikringsone - Andre sikringssoner
- Støysonegrense
- Støysone - Rød sone iht. T-1442
- Støysone - Gul sone iht. T-1442
- Støysone - Ander støysoner
- Tjenesteyting - nåværende
- Næringsbebyggelse - nåværende
- Andre typer bebyggelse - nåværende
- Havn - nåværende
- Friområde - nåværende
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Grense for arealformål
- Fjernveg - nåværende
- Hovedveg - nåværende

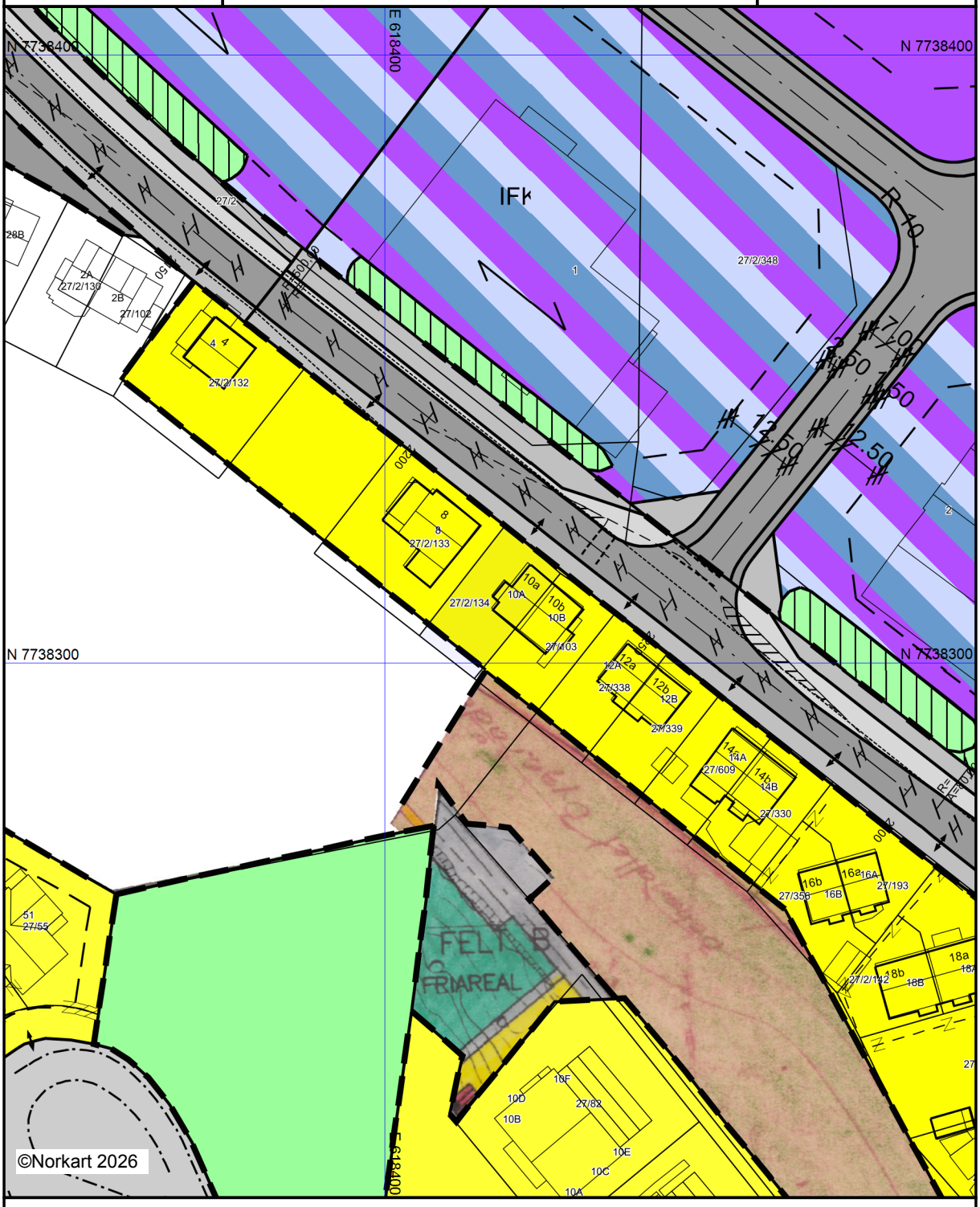
Sør-Varanger kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 27/2/134
Adresse: Prestøyveien 10A
Dato: 04.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-35



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Område for industri/lager
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Parkbelte i industristrøk
- Forretning/Kontor/Industri
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan PBL 2008

- Boligbebyggelse
- Veg
- Friområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kjørefelt
- Regulert fotgjengerfelt
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius
- Abc Påskrift plantilbehør
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Regulert dato: fornyet festekontrakt

Neste regulering: 03.04.2027

Kontraktsdato: 14.10.1959

Gjelder til: -

Festeavgift: 1 220 kr

Festekontrakt

☐ Kontrakten gjelder framfeste [1)]

Innsenders navn (rekvirent):	
SØR-VARANGER KOMMUNE	
Adresse:	
POSTBOKS 406	
Postnummer:	Poststed:
9915	KIRKENES
Fødselsnr./Org.nr.	Ref.nr.
942 110 286	

Plass for tinglysingsstempel

TINGLYST
DOKUMENT nr. 13'54395
07 NOV 2025
STATENS KARTVERK

Opplysninger i feltene 1-7 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.
5605	SØR-VARANGER	27	2	134

Beskaffenhet; [2)]	Tomtens areal:	Tomteverdi:
☒ 1 Bebygd ☐ 2 Ubebygd	264,5 m2	30.483,75

Hva skal grunnen brukes til:

☒ B Bolig-eiendom ☐ F Fritids-eiendom ☐ V Forretning/kontor ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off.vei ☐ A Annet

2. Bortfestes av

Fødselsnr./Org.nr.	Navn	Ideell andel
942 110 286	SØR-VARANGER KOMMUNE	1/1

3. Til

Fødselsnr./Org.nr.	Navn	Ideell andel
070794 303 52	CHRISTOFFER GRAHN	1/2
230685 418 83	LINN ANITA KJØLSTAD	1/2

4. Festeavgift pr. år

kr 1.219,35

5. Festetid [3)]

Antall år	Regnet fra – dato
	03.04.2027

6. Panterett for festeavgiften [4)]

Bortfester har panterett i festeretten og bygninger på tomten for inntil 3 års forfalt festeavgift.

☐ Bortfesterens panterett skal ha prioritet etter:

7. Supplerende tekst. [5)]

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Benytt evt. vedlegg.

SE «VEDLEGG 1: SÆRLIGE VILKÅR TIL FESTEKONTRAKT FOR GBN 5605-27/2/134».

DENNE FESTEKONTRAKTEN INNEBÆRER FORNYELSE AV FESTEFORHOLDET MED NYE VILKÅR FOR FESTEKONTRAKT DATERT 14.10.1959, TINGLYST 16.10.1959, SOM DOKUMENT 1959/1119, SOM I HENHOLD TIL FESTEKONTRAKTEN PKT. 7, FØRSTE PUNKTUM ER UTLØPT 30.06.2004.

FESTEFORHOLDET FORNYES MED NYE VILKÅR I HENHOLD TIL FESTEKONTRAKT DATERT 14.10.1959, TINGLYST 16.10.1959, SOM DOKUMENT 1959/1119, PKT. 2 ANDRE PUNKTUM.

Dato	Bortfesters underskrift	Festers underskrift
3/8-25		

8. Rettigheter og vilkår (som ikke skal tinglyses)			
Feste-kontrakten er i samsvar med:	☒ Oppmålingsforretning	Datert 28.04.1961	
Regulering av festeavgift	☒ Bortfester kan regulere festeavgiften etter tomtefestelovens bestemmelser, jf. §15. ☐ Bortfester kan regulere festeavgiften etter følgende bestemmelser som fraviker fra tomtefesteloven § 15:		
Innløsningsrett	☒ Rett til innløsning og forlengelse følger bestemmelsene fra tomtefesteloven fullt ut. jf. tomtefestel. kap. VI. ☐ Rett til innløsning og forlengelse avviker fra bestemmelsene i tomtefestel. kap. VI med følgende bestemmelser:		
Overdragelse og pantsettelse Vilkår til fordel for panthavere	Festere har rett til å overdra og pantsette festeretten. Pantsettelsen av festeretten skal skje sammen med alle festerens rettigheter, samt bygninger som er eller blir oppført, jf. tomtefesteloven §18 og panteloven § 2-3. De rettigheter og plikter som er tillagt partene går ved overdragelsen over på deres rettsetterfølgere. NB! Begrensninger i retten til overdragelse føres opp under felt 7 på første side. Så lenge det løper lån med pant i festeretten skal: a) festekontrakten ikke løpe ut, selv om kortere festetid er avtalt, b) tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort, c) bortfesteren bare ha prioritet for inntil ett års forfalt festeavgift, foruten retten til fremtidig avgift, med prioritet foran panthaverne.		
Omkostninger	Utgifter i forbindelse med tomten og festekontrakten dekkes av: FESTER.		
	(herunder gebyr for oppmålingsforretning, pristakst, dokumentavgift, tinglysingsgebyr og eventuell tariffmessig meglerprovisjon)		
Tvister etc.	Eventuelle tvister som måtte utspringe av denne festekontrakten avgjøres etter bestemmelser i lov om tomtefeste, som gjelder helt ut for denne kontrakt. Den rettskrets som eiendommen ligger i vedtas som verneting. Det er forutsetning for denne festekontrakten at festeren får konsesjon dersom bortfestet er konsesjonspliktig.		
Elektronisk kommunikasjon	☒ Partene samtykker i bruk av elektronisk kommunikasjon, jf. tomtefestel. § 6a.		
Øvrige rettigheter og vilkår (som ikke skal tinglyses)			

Dato	Bortfesters underskrift	Festers underskrift
3/8-25		Linn Hjelstad

Denne festekontrakten er utstedt i to eksemplarer, ett til hver av partene.

9. Underskrifter

Sted	Dato
KIRKENES	11.08.2025
Bortfesters underskrift	Gjentas med blokkbokstaver
Nina B. Øvergaard	NINA B. ØVERGAARD
Sted	Dato
KIRKENES	3/8-25
Festers underskrift	Gjentas med blokkbokstaver
Christoffer Grahn Linn Anita Kjølstad	CHRISTOFFER GRAHN LINN ANITA KJØLSTAD
Sted	Dato
KIRKENES	11.08.2025
Grunneier samtykke	Gjentas med blokkbokstaver
Nina B. Øvergaard	NINA B. ØVERGAARD

VARANGER KOMMUNE

Noter

1) Med framfeste er ment festeforhold der bortfesteren kun har leierett til tomten, se tomtefesteloven § 42.
2) Dersom tomten er bebygd skal det som hovedregel sendes inn et skjøte på bebyggelsen sammen med festekontrakten. Det skal svares dokumentavgift av bygningens antatte salgsverdi på tinglysingstidspunktet, jf. tinglysingsloven §§ 13 og 15.
3) For nye festeavtaler som gjelder feste av tomt til bolig eller fritidshus gjelder festet til det sies opp av fester eller tomten innløses. Det samme gjelder avtaler som er forlenget etter tomtefestelovens § 33. I disse tilfellene er det ikke nødvendig å fylle ut pkt. 5. For andre festeavtaler se tomtefestelovens kapittel II.
4) Dersom dette feltet ikke fylles ut har man lovfestet pant for 3 års forfalt festeavgift iht. tomtefesteloven § 14.
5) Her påføres kun rettsstiftelser som er gjenstand for tinglysing, jf. tinglysingsloven § 12. Som eksempel kan nevnes begrensninger i retten til overdragelse av festeretten, veg- og vannretter, forkjøpsretter og lignende. Rettighetshaver identifiseres med fødselsnummer (11 siffer) eller organisasjonsnummer (9 siffer), jf. tinglysingsforskriften § 4a første ledd. Rettigheter og heftelser som er knyttet til deler av fast eiendom skal stedfestes, enten ved tekstlig beskrivelse eller ved inntegning på kart/skisse, jf. tinglysingsforskriften § 4 sjette ledd.

SØR-VARANGER KOMMUNE

VEDLEGG 1: SÆRLIGE VILKÅR TIL FESTEKONTRAKT FOR 5605-27/2/134

§ 1 - SIKKERHET FOR FESTEAVGIFTEN

Til sikkerhet for festeavgifta forbeholder Sør-Varanger kommune seg panterett i de bygninger som oppføres på tomta. Hvis bygningen(e) er pantsatt til Den Norske Stats Husbank, skal Sør-Varanger kommune til enhver tid dog bare ha prioritet for forfallen avgift for inntil ett år (foruten retten til fremtidig avgift).

Hvis festeavgiften ikke betales i rett tid, er Sør-Varanger kommune berettiget til uten søksmål å inndrive den forfalne avgift og å sette bygningen(e) til tvangsauksjon.

§ 2 - OVERDRAGELSE OG FASTSETTELSE AV FESTERETTEN

Festeren kan ikke overdra festeretten før tomta er bebygd i samsvar med formålet for festekontrakten.

§ 3 - SPESIELLE VILKÅR

Fester overtar tomten etter forutgående besiktigelse. Hvor det ikke anlegges kantstein, må vannavløpet fra gaten ikke stenges av private avkjørsler. Tomtekjøper må i slike tilfelle legge min. 250 mm betongrør under avkjørselen.

Fester har ansvaret for at vannet fra gate eller veg ikke renner inn over sin eiendom. Dette kan ordnes ved oppsetting av gjerdefot.

Bortfester forbeholder seg eller andre rett til uten erstatning, men etter å ha rådført seg med eier:

a. Å føre elektriske ledninger og telefonledninger langs veier og ved luftstrekk eller jordkabel over tomten.

b. Å føre vann- overvann- og kloakkledninger med tilførende kummer over tomten hvis forholdene gjør det nødvendig, og gi andre tomteeiere tillatelse til å føre slike ledninger over tomten.

c. Å anlegge nødvendige vegskråninger utenfor regulert veglinje.

Ledningens eier har rett til adkomst for fremtidig vedlikehold og nødvendig tilsyn av ledningen.

Terrenget skal i størst mulig grad settes tilbake i sin opprinnelige stand, og mulige skader skal erstattes.

Der det er lagt jordkabel, vann-, overvanns- eller kloakkledninger over tomten, kan fester ikke uten teknisk sjefs tillatelse foreta endringer av terrenget, slik at ledningene på noe punkt får mangelfull overdekning eller blir liggende uforholdsmessig dypt.

På de tomtene der det ligger ledninger i jord, kan ikke byggverk eller mur tillates nærmere enn 4 m fra ledningene. Dispensasjon kan gis av Sør-Varanger kommune.

Fester er kontraktsmessig forpliktet til å rette seg etter reguleringsbestemmelsene for boligfeltet og eventuelle andre godkjente bestemmelser.

Av hensyn til siktforholdene skal tette gjerder, beplantninger eller andre ting med høyde over 50 cm målt fra veg høyden, ikke settes opp innenfor en trekant med side 20 meter langs gate målt fra kant til avkjørsel og 5 meter langs avkjørselsveg målt fra kant av gate.

Festeren er forpliktet til å bære de utgifter som kommunen eller noen av dens institusjoner måtte pålegge i anledning vann-, kloakk-, renovasjons- og brannvesen.

Festeren kan pålegges å betale eiendomsskatt.

Festeren er forpliktet til å holde bygningen(e) forsvarlig forsikret.

SØR-VARANGER KOMMUNE

§ 4 - DEKNING AV UTGIFTER I SAMBAND MED BORTFESTINGEN

Krav på dekning av omkostningene har prioritet foran andre panthavere. Omkostningene betales av fester etter påkrav.

Ved for sen betaling skal det svares i henhold til bestemmelsene i forsinkelsesrenteloven. Rentesatsen fastsatt i henhold til lovens § 3 skal legges til grunn.

§ 5

Denne kontrakt trer i kraft 03.04.2027.

Første forfallsdag betales avgift bare for den tid kontrakten har vært i kraft.

Denne kontrakt er utferdiget i to eksemplarer, hvorav kommunen og festeren beholder hver sitt.

Sted og dato:
Kirkenes 3/8-25 Kirkenes 11.08.2025

For Sør-Varanger kommune:	Som fester:
NINA B. ØVERGAARD	Linn Anita Lyngstad Christoffer Gravdal

SØR-VARANGER KOMMUNE

TINGLYST
DOKUMENTNR.: 1754395
07 NOV 2025
STATENS KARTVERK
Herborg Slåatten

Dagbok nr. 1119 1959 16/10.
Tana og Varanger sorenskriverembete.

Gnr 27, Bnr 2, Fnr 134

Nr. 170.

Stempelmerke
21/10.-59
R.L.
kr. 5,-

Sorenskriveren i Tana
og Varanger.

FESTEKONTRAKT

MELLEM

AKTIESELSKABET SYDVARANGER

OG

F r a n k J o h a n s e n .

---

bnrt lgl. 15/10-59.
Rekvis. 24/10-59.

500 10-58 P.S. 8165 A 3

Festekontrakt for hustomt

mellem

Aktieselskabet Sydvaranger

og

Frank Johansen

er d. d. inngått sådan overenskomst :

Selskapet bortfester herved til

herr Frank Johansen, Kirkenes,

1. Tomtens beliggenhet og størelse.

en byggetomt av areal 264.5 ifg målebrev 260,- m², beliggende ved Prestøyvegen, Kirkenes, Sør-Varanger, avgrenset i marken og som vist på tegning K-14617.

overensstemmende med vedheftede kartbrev.

2. Tomtens benyttelse.

Tomten kan kun benyttes til oppførelse av beboelseshus med nødvendige uthus og må ikke uten selskapets skriftlige samtykke anvendes til noen forretning av noen art, således ikke til restaurantvirksomhet, forlystelsessted eller forsamlingslokale av noen art eller overhodet til noen bedrift, hvortil dog ikke regnes bortleie av enkelte værelser til faste losjerende.

3. Byggets godkjennelse.

Byggeplaner og byggetegninger må på forhånd forelegges selskapet til skriftlig godkjennelse, som blir å påtegne de forelagte planer m. m. Det samme gjelder påbygninger og forandringer. Ethvert byggverk eller enhver forandring som således ikke er godkjent kan av selskapet forlanges fjernet med 14 dages varsel. Etterkommes ikke sådant forlangende, kan selskapet foreta det fornødne på festerens bekostning.

4. Begrensning i festeretten.

Med festeretten følger ingen benyttelsesrett av noen art over den av selskabet iøvrig disponerte grunn og plikter festeren til enhver tid å finne sig i selskapets disposisjoner m. h. t. adkomstvei, gater, inngjerdinger og den omliggende grunns benyttelse samt i enhver ulempe som måtte oppstå av eller stå i forbindelse med selskapets drift. Det er forbeholdt selskapet rett til å anlegge ledninger av en hver art gjennem eller over den bortfestede tomt.

5. Ordensforskrifter m. v.

Festeren og de øvrige beboere på den festede grunn er forpliktet til å overholde såvel de almindelig gjeldende politi-, bygnings- og sundhetsvedtekter m. v. som til enhver tid måtte bli gjort gjeldende for stedet, som de særskilte forskrifter som selskapet måtte fastsette til overholdelse av ordens- og sundhetsforskrifter vedrørende vann- og kloakkledninger, angående brannvesen o. l. innen det av selskapet disponerte område.

6. Beplantning og oppdyrkning. Gjerdeplikt.

De på grunnen stående trær må mest mulig skånes. Hvor grunnens størrelse og beskaffenhet tillater det, er festeren forpliktet til å oppdyrke eller beplante grunnen. Denne må av festeren holdes inngjerdet. Mellem festeren og fester av nabotomt deles gjerdeplikten.

7. Festetiden.

Festetiden gjelder fra ..1.7..... 1959. til .30.6..... 2004. Ved festetidens utløp skal festeren ha fortrinnsrett til festets fornyelse på de av selskapet da oppstillede vilkår.

8. Overdragelse av feste.

Under festetidens løp kan festet overdras til noen annen, som måtte godkjennes av selskapet og som da inntrer i samtlige rettigheter og forpliktelser efter kontrakten. Skulle selskapet ikke vilde godkjenne den nye fester, plikter det å innløse de på eiendommen stående hus efter lovlig takst, avholdt på selskapets bekostning, idet dog selskapet skal være berettiget såvel før som efter taksten å overta festet på de vilkår som var avtalt mellem festeren og den til hvem han hadde overdratt festeretten.

9. Leieavgift.

I årlig leieavgift svarer festeren .16..øre pr. m² eller tilsammen kr....41,60.... som beregnes pr. kalenderår og ukrevet betales på selskapets kontor i 2 halvårlige avdrag, for første halvår innen 1. april og for annet halvår innen 1. oktober hvert år.

10. Reduksjon av leieavgiften.

Såfremt festeren er funksjonær, betjent eller arbeider i selskapets tjeneste, reduseres den ovennevnte festeavgift til kr.....5,-...., sålenge tjenesteforholdet varer og dekkes da gjennem vanlig trekk ved siste lønning henholdsvis i mars og september.

11. Pantesikkerhet.

For festeavgiften har selskapet 1. prioritets panterett i festeretten med de på tomten oppførte bygninger med disses mur- og nagelfaste innretninger og øvrige tilbehør, hvoriblandt komfyrer og kakkelovne, idet der m. h. t. inndrivelse av og realisasjonsrett gjelder de vanlige klausuler i pantobligasjoner, hvorved sikkerhet gis for lån av umyndiges midler.

12. Forsikring.

Festeren er forpliktet til å holde sine hus fullt assurert.

13. Lys, vann og kloakk.

M. h. t. benyttelse av lys-, vann- og kloakkledninger gjelder de til enhver tid fastsatte bestemmelser.

14. Gateopparbeidelse.

Ved eventuell gateopparbeidelse betaler festeren den efter reparering på tomten fallende andel i de utgifter som måtte pålegges eiere eller festere av tomten til gaten.

15. Festets forbrytelse.

Skulle festeren gjøre brudd på nærværende kontrakt eller skulle han gjentagende undlate å betale festeavgiften til rette tid eller skulle han gjøre sig skyldig i noen overtredelse av rusdrikks- eller smugghandellovgivningen eller av straffelovens paragrafer 200—206 eller av noen senere lovbestemmelser som måtte avløse de her nevnte, er festeretten forbrutt og selskapet har rett til å kreve tomten tilbakelevert i ryddiggjort stand med tre — tre — måneders varsel. Er ikke tomten ryddiggjort innen denne tid, har selskapet rett til selv å foreta arbeidet på festerens bekostning og kan da holde sig til bygningsmaterialene for dekning av sine hatte utgifter.

16. Stempelgebyr m. v. Samtlige av festekontraktens opprettelse flytende utgifter bæres av festeren.

17. Selskapets hjemmel. Denne festekontrakt er fra selskapets side inngått med den rett selskapet besidder i henhold til den i 1905 avholdte ekspropriasjonsforretning, idet den festede eiendom utgjør endel av det av selskapet fra Staten til bruk eksproprierte areal.

Ennvidere er kontrakten inngått med de forpliktelser som påhviler selskapet i henhold til selskapets erklæring til den norske stat av 17.8. 1927, hvoretter staten har adgang til å overta selskapets eiendommer pr. 17.8. 2026.

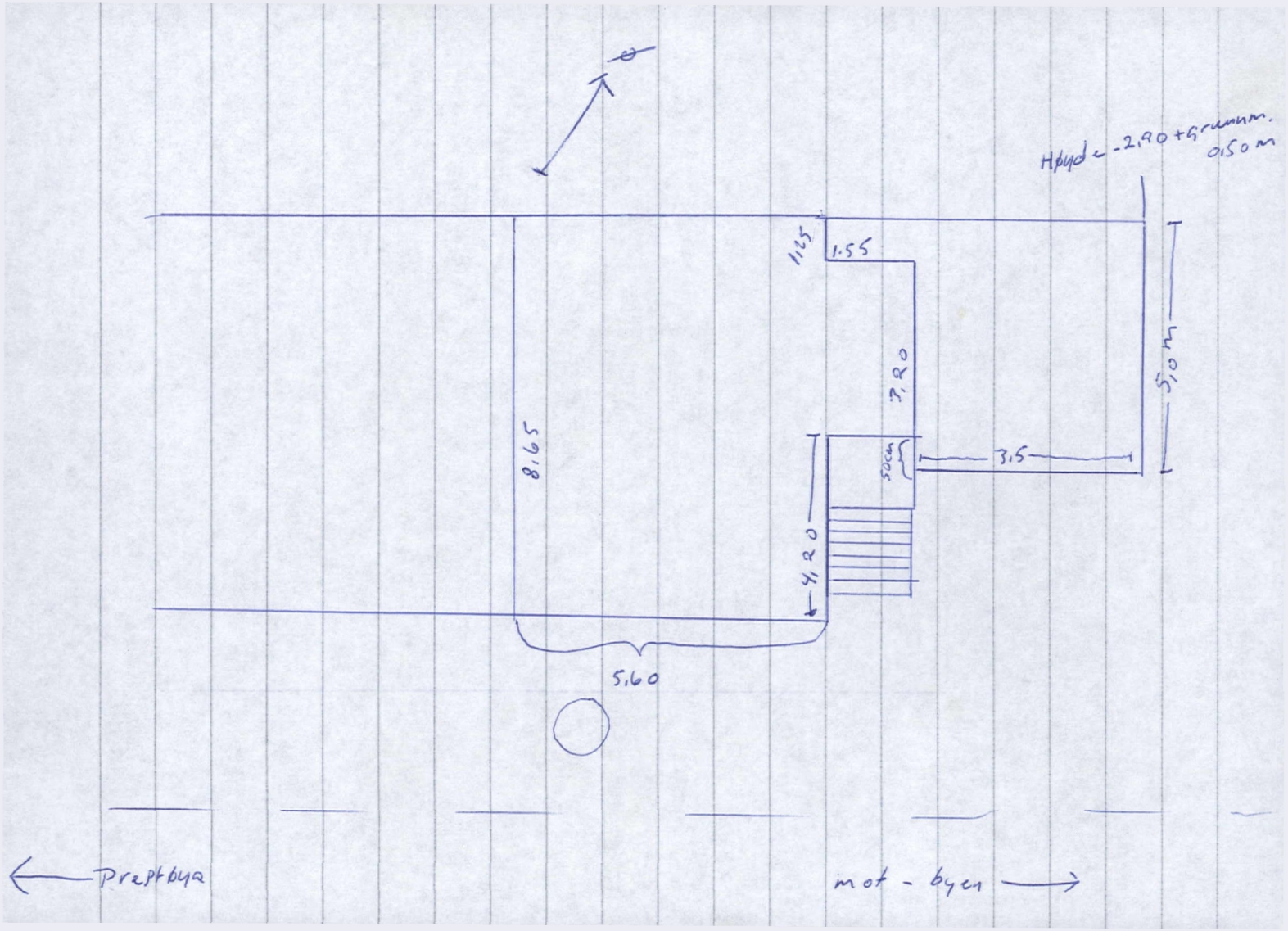
Det forutsettes at der på tomten påbegynnes bygging av permanent hus etter godkjent plan innen utgangen av 1959. Dersom det ikke skjer ansees kontrakten som bortfallt og kan på utleierens forlangende slettes av registret.
Utgifter i forbinnelse med vei, vann og kloakk til tomten og opparbeidelse av denne, er grunneieren uvedkommende.
Det tas også forbehold om rett til anlegg av vei over tomten for adkomst til eventuell nabotomt.

Kirkenes, den 14. oktober 1959.

p. p. AKTIESELSKABET SYDVARANGER

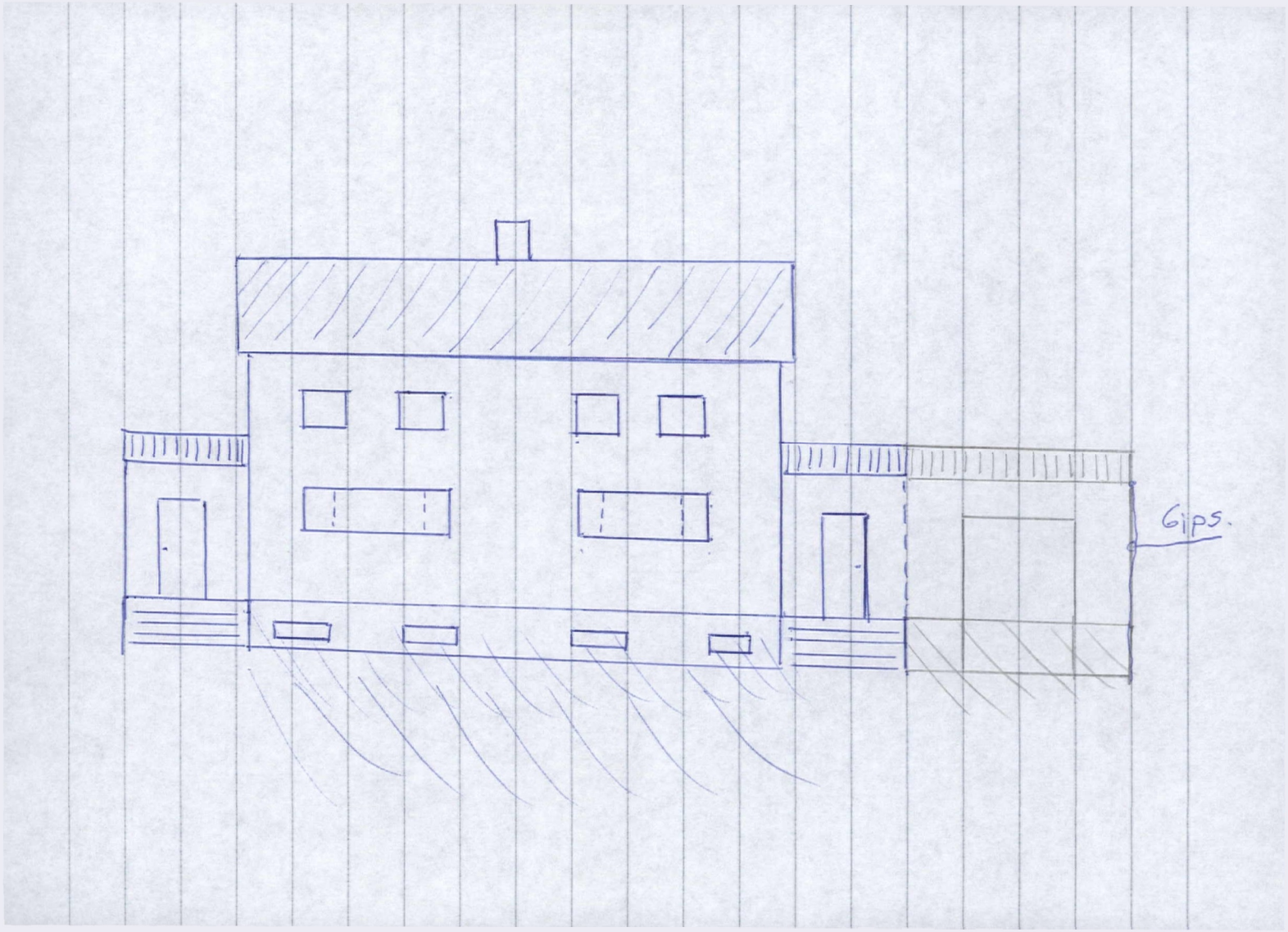
Verksdirektør

Fester.



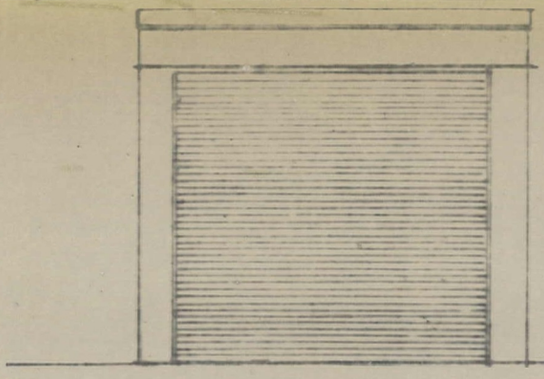
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.

Dansk Scanning A/S



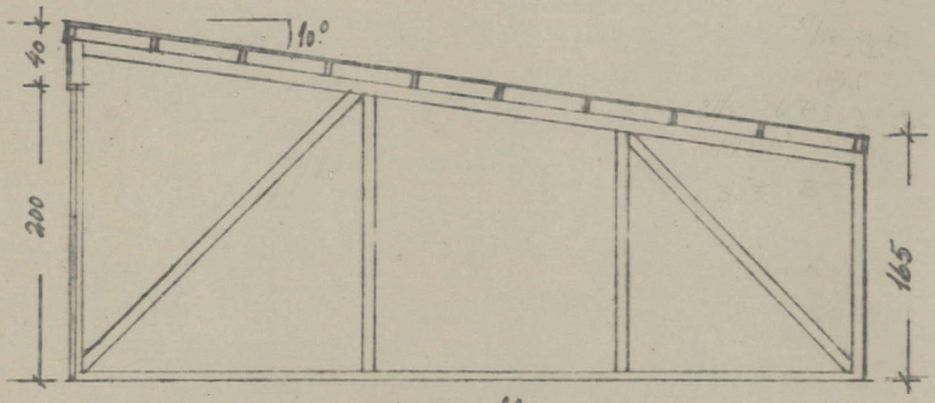
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.

Dansk Scanning A/S

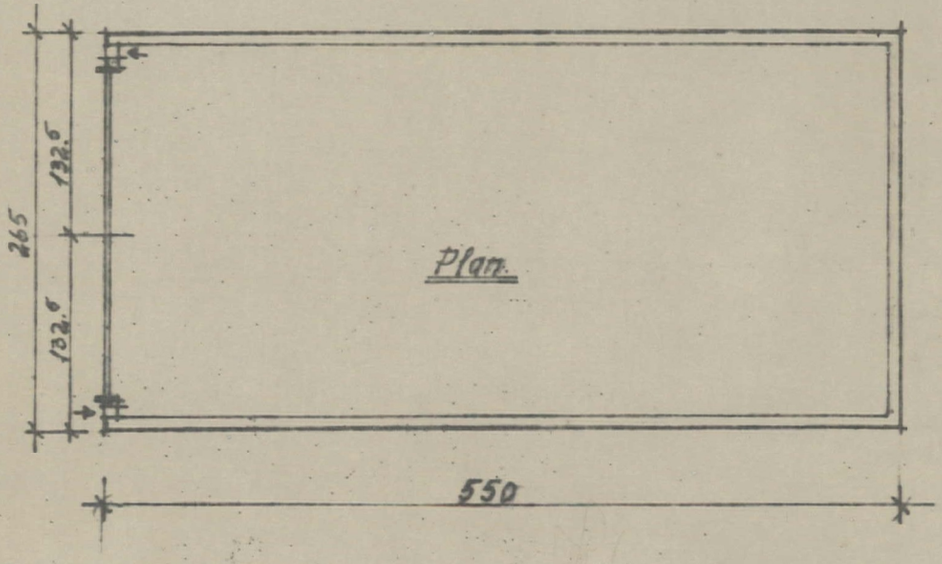


Front

Sør-Varanger kommune
Teknisk kontor
Mottatt: 31/6 -62
J.nr.: 1461
Arkiv: 503 B
Behandlet:



Langsnitt



Godkjent: 13/6 - 1962
Sør - Varanger Kommune
Bygningsrådet

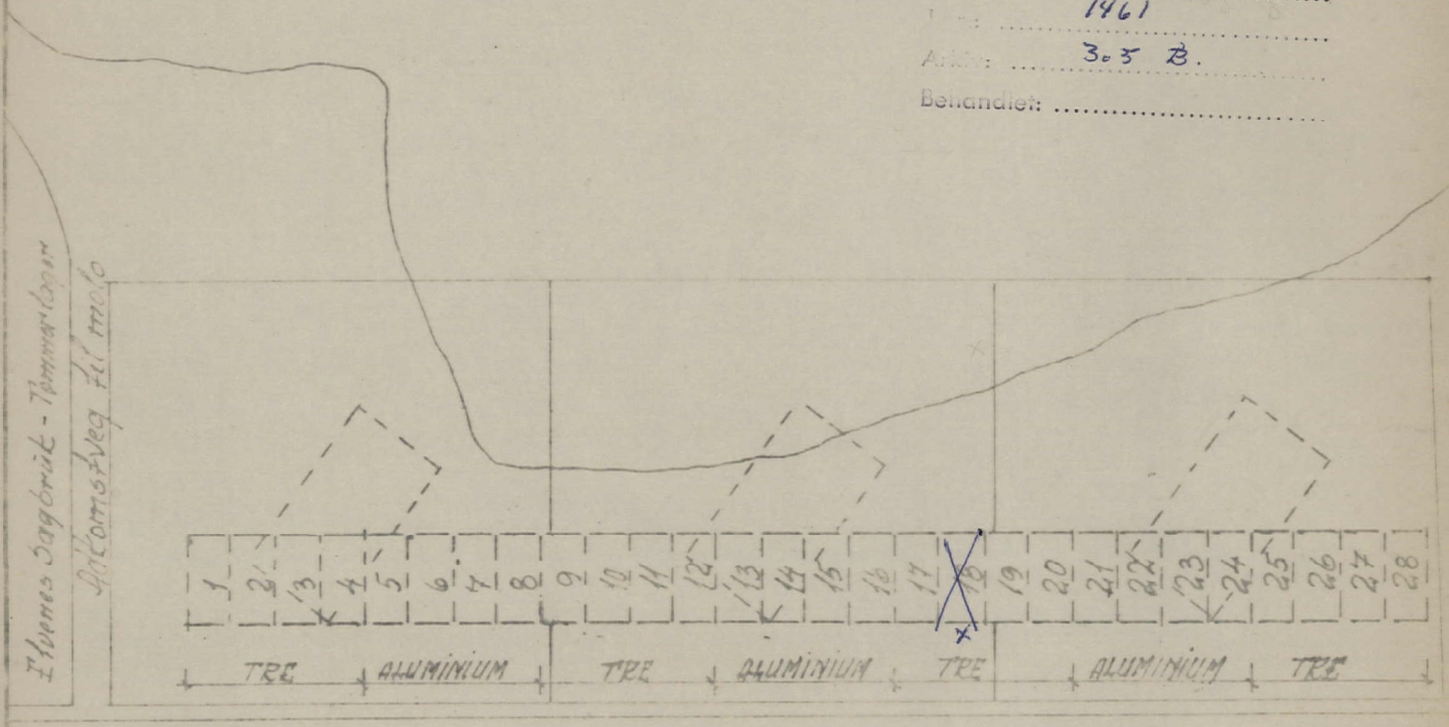
T 334 1-C-49

Forslag til standardtype garasje for midlertidig plassering ved småbåthavna, Prestøyvegen.	Målestokk 1/50	Tegn. K.H. 8/10 62 Trac. Kfr.
		Erstatning for:
SØR-VARANGER KOMMUNE BYGNINGSSJEFENS KONTOR		TEGN. NR 8063 B
		Erstattet av:

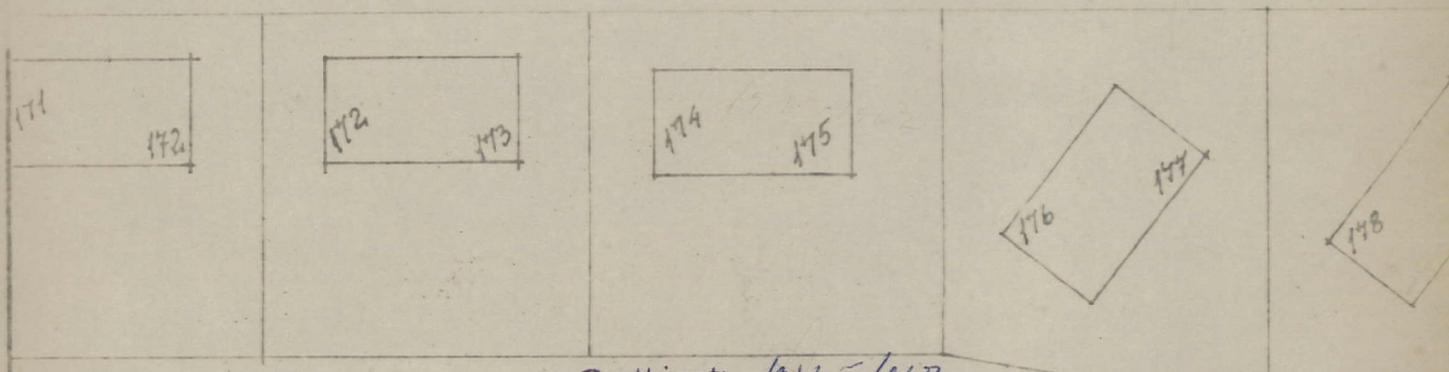
A.S TØRRKOPI 3-62.

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

Sør-Varanger kommune
Teknisk kontor
Mottatt: 3/5-67
1461
Arkiv: 305 B.
Behandlet:



PRESTØY-VEGEN



Godkjent: 1/11 6 - 1/12 2
Sør - Varanger Kommune
Bygningsrådet

K-15234

Provisoriske garasjer	Målestokk 1:1000	Tegn. Trac. K.H. 5/10-67 Kfr.
		Erstatning for:
SØR-VARANGER KOMMUNE BYGNINGSSJEFENS KONTOR	TEGN. NR. 00039 A	
		Erstattet av:

A.S TØRRKOPI 3-62.

I-E.

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

Godkjennes .....
for lånsøknad til Husbanken
– uten forpliktelse for banken

Viser til brev av.....

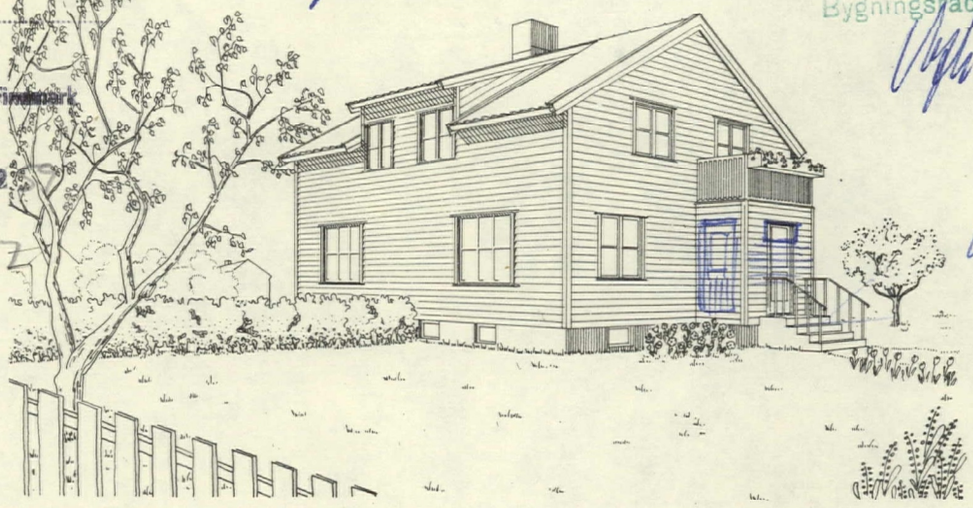
J.nr.

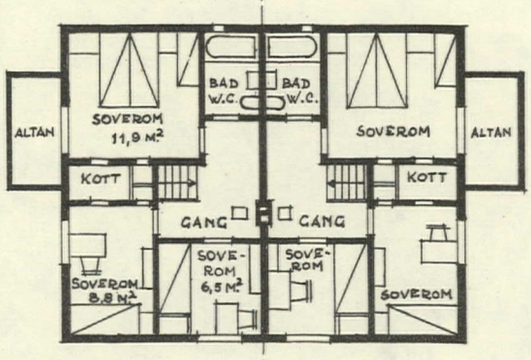
Statens distriktsarkitekt for Finnmark
VI. distrikt

Vadsø

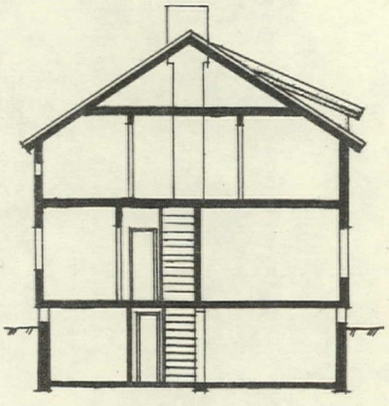
Godkjent: 13/5-59.
Sør-Varanger Kommune
Bygningsrådet

7/10-59

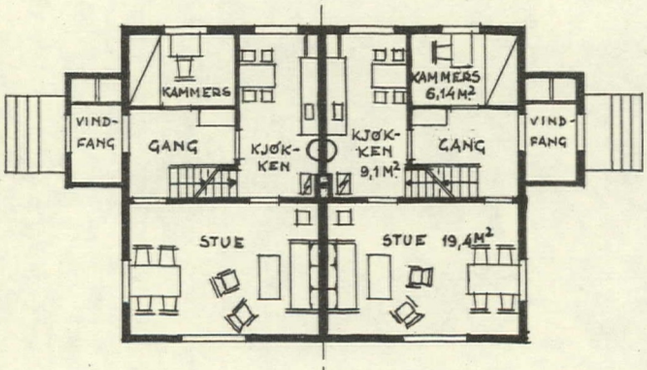




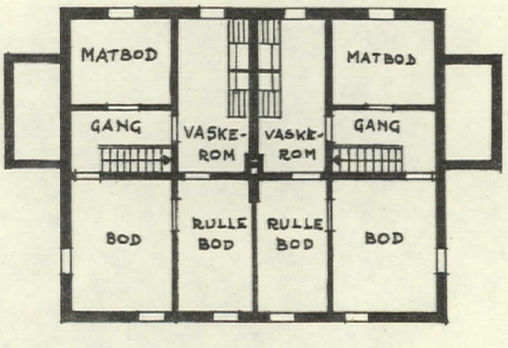
2. ETASJE



SNITT



1. ETASJE



KJELLER

MÅL 1:200 (½ cm. på tegningen = 1 m. i virkeligheten.)

503

TIL DENNE TYPE HØRER FØLGENDE MÅLSATTE ARBEIDSTEGNINGER:

BLAD 1	PLANER OG SNITT	MÅL 1:100
BLAD 2	4 FASADER	MÅL 1:100
BLAD 3	BJELKELAGSPLANER	MÅL 1:100
BLAD 4	TRAPPER	MÅL 1:20
BLAD 5	KJØKKENINNREDNING	MÅL 1:20
BLAD 6	VINDUER OG DØRER	MÅL 1:50

TOMANNSBOLIG, 1½ ETASJE VERTIKALT DELT. 5 ROM OG KJØKKEN

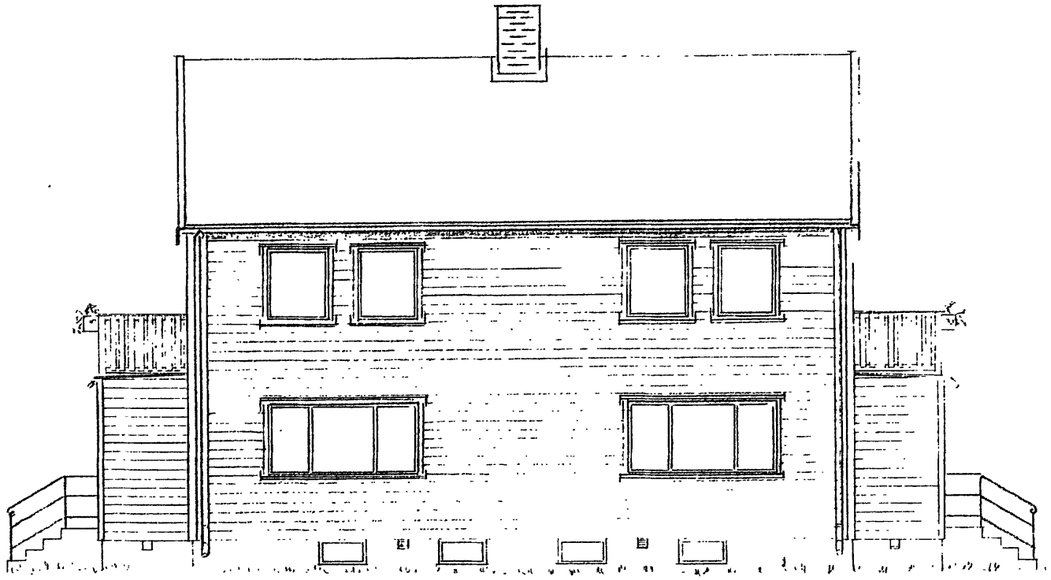
BRUTTO GRUNNFLATE 11×8,5 — 93,5 M²
BOLIGFLATE PR. LEILIGHET — 93,5 M²

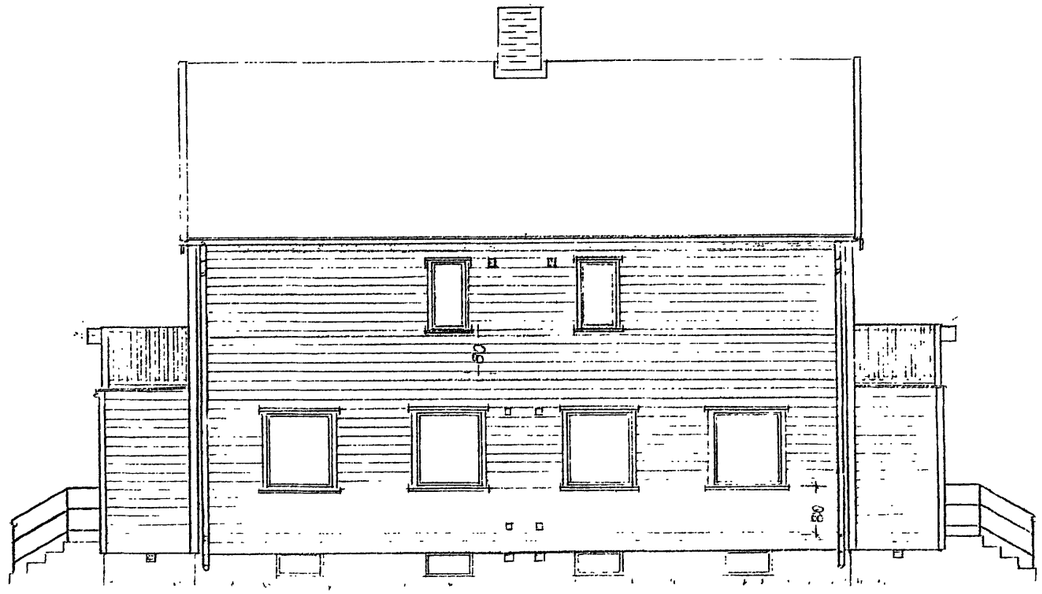
TEGNET AV BOLIGKONTORETS ARKITEKTER

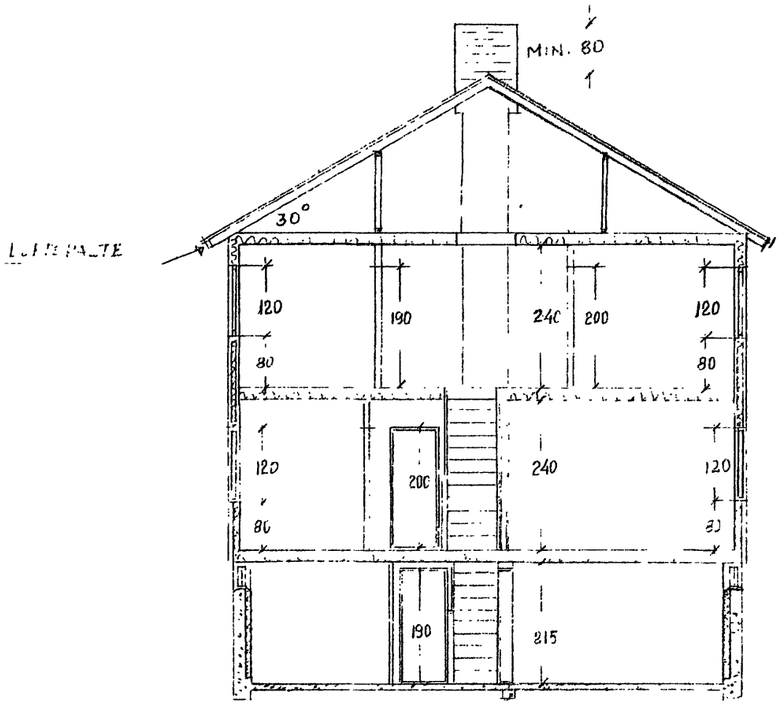
BOLIGDIREKTORATET
BOLIGKONTORET 1-7-49.
L.L.R. K.J.

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.

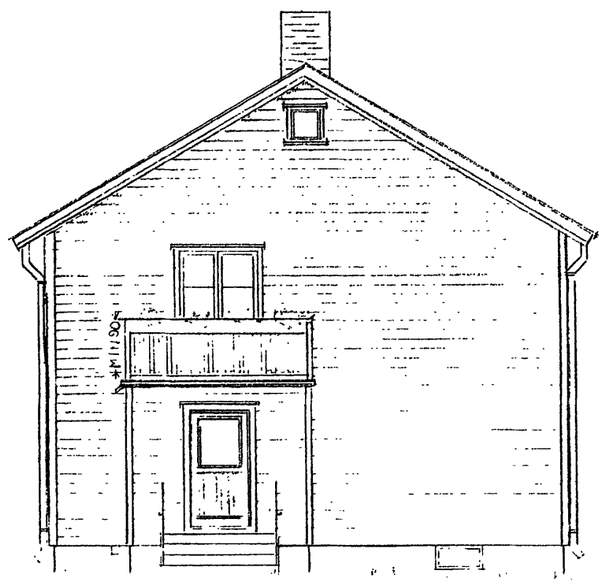
Dansk Scanning A/S







SNITT.



Godkjent: 13/5-59
Sør-Varanger kommune
Bygningsrådet

Bygningsråde
S.V.K.J.Nr. 191/59
Ark: nr: Gb. 32
Mottatt 13/5-59

EN ETT TYPE 505
FASADER og SNITT MÅLEST 1:50
KIRKENES, 22 APR 1959

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

Godkjent 13.5-59
Sur[illegible]ger Kommune
Bygningsrådet

2 etasje, se fasadetegn

BYGGHERRE:

STED: TOMT:

DISTRIKTSARKITEKTENS STEMPEL:

UNDERTEGNEDE TAKSTMANN BEVITNER AT HUSET ER OPPFØRT OVERENSSTEMMENDE MED DEN GODKJENTE TEGNING

STED NAVN

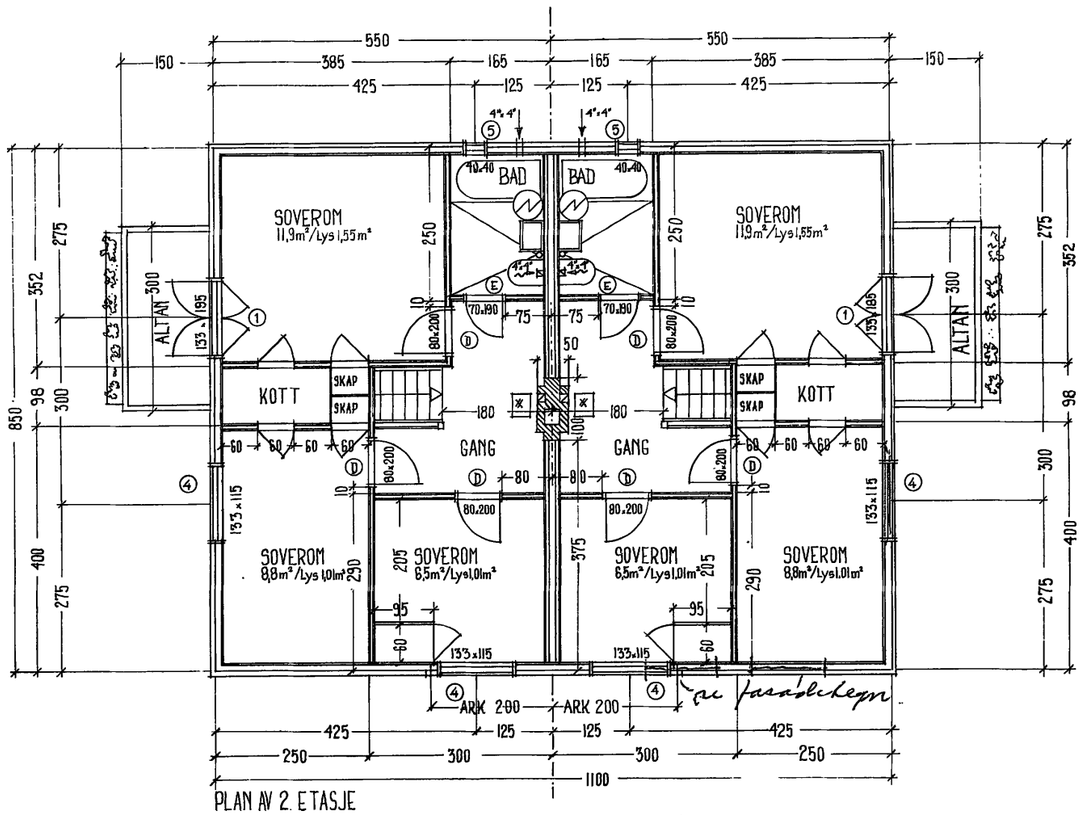
DATO NAVN

Godkjennes
for lånsøknad til Husbanken
uten forpliktelse for banken
Viser til brev av. 13/5-59

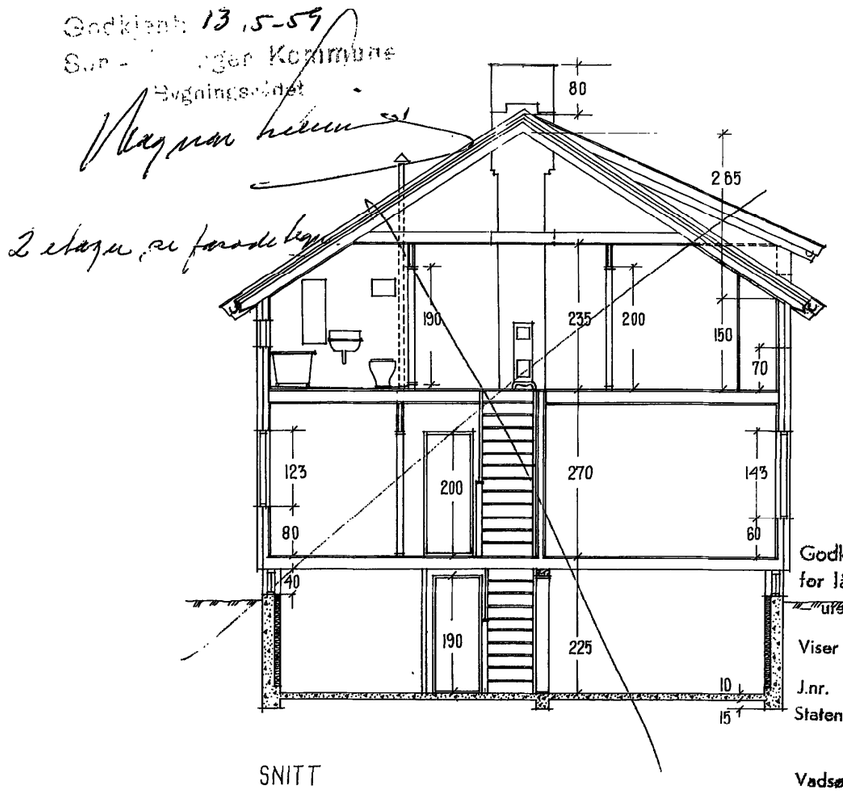
J.nr.

Statens distriktsarkitekt for Finnmark
VI. distrikt

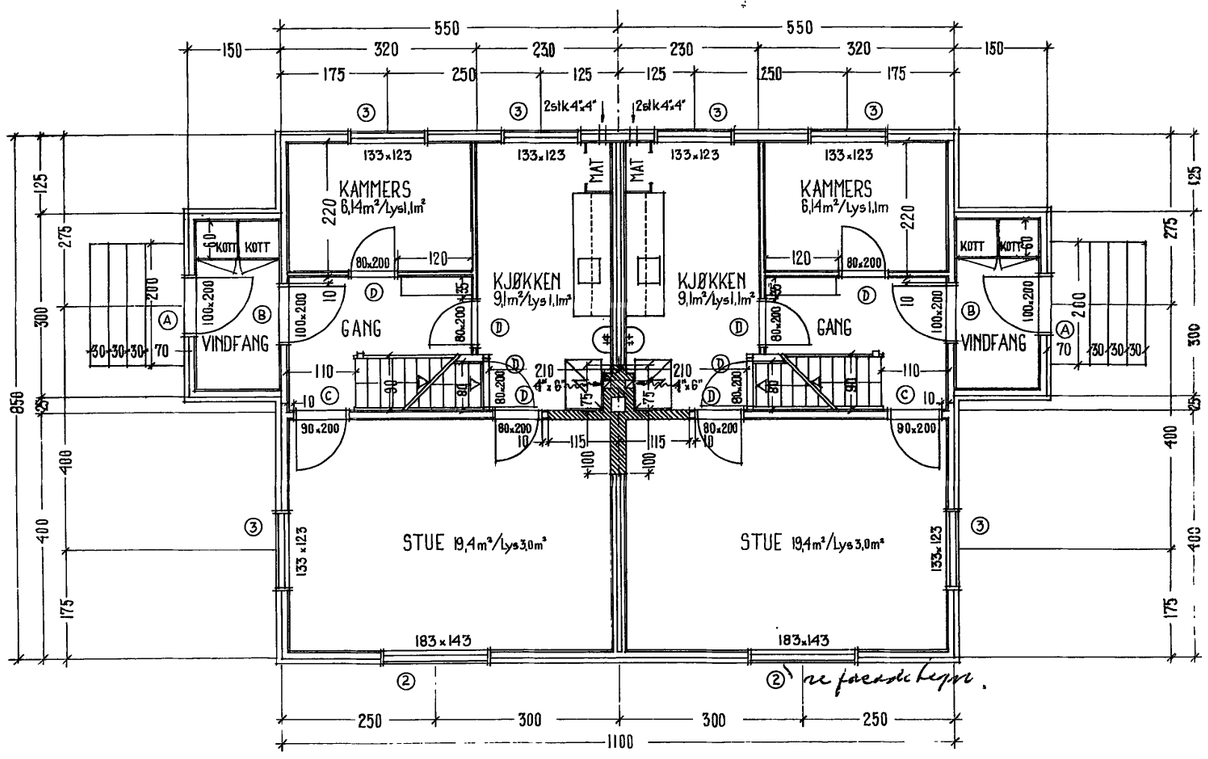
Vadsø 13/5 1959



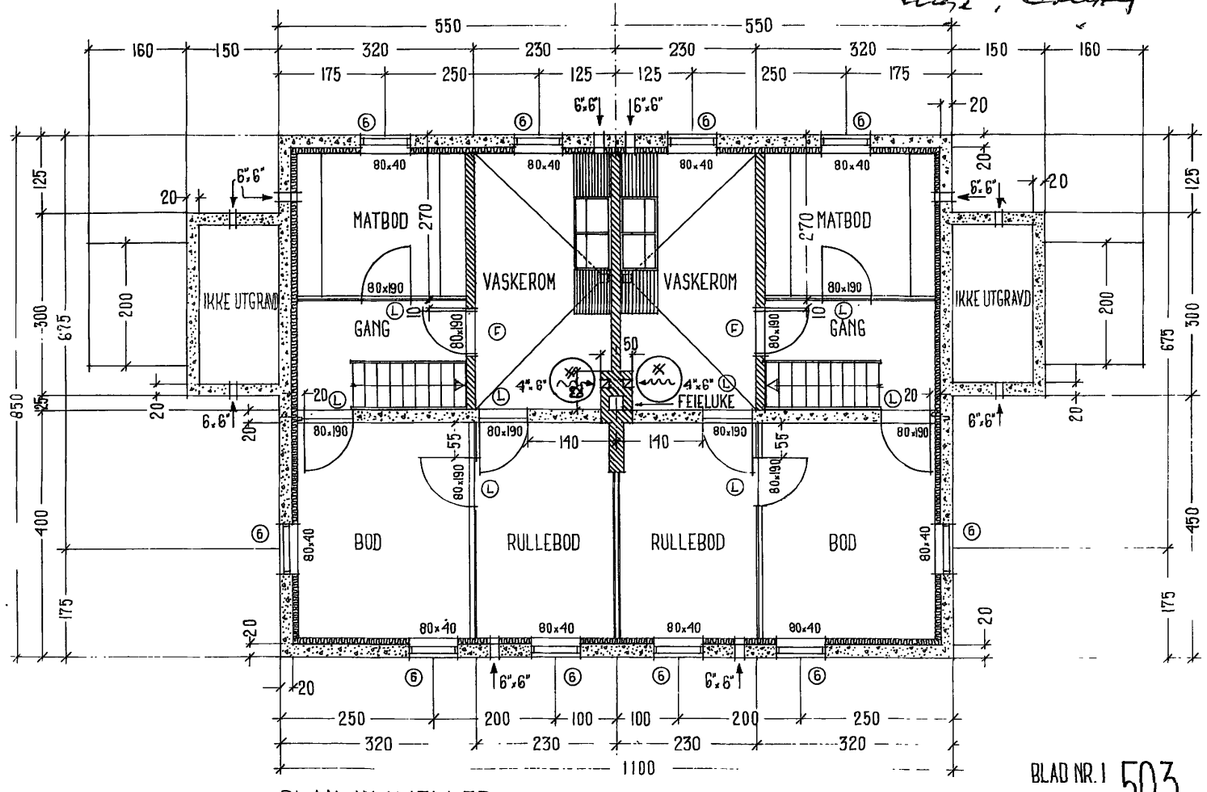
PLAN AV 2. ETASJE



SNITT



PLAN AV 1. ETASJE



PLAN AV KJELLER

Byggingsrådet
S.V.K.J.Nr. 191/59
Ark: nr: Kv. 37
Mottatt 13/5-59

BLAD NR. 1 503

PLANER – SNITT – MÅL 1:100
TEGNET AV BOLIGKONTORETS ARKITEKTER
BOLIGDIREKTORATET
OSLO – 1 – 7 – 49
L.I.R. H.V.

MÅLSETNINGEN AV VEGGENE GJELDER BINDINGSVERK OG MUR UTEN PUSS.
MÅL PÅ DØRER OG VINDUER ER UTVENDIG KARM.
ETASJEHØYDEN I SNITTET ER FRA FERDIG GULV.
BRYSTNINGSHØYDEN ER FRA FERDIG GULV TIL UNDERKANT KARM.

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

SØR-VARANGER KOMMUNE
Økonomiavdelingen
Besøksadresse: Rådhusplassen 3, 9900 Kirkenes
Postadresse: Postboks 406 9915 Kirkenes
Telefon: 78 97 74 00
E-post: postmottak@sor-varanger.kommune.no
Web: www.svk.kommune.no

09.03.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

2000 Restanser og legalpant

Gnr:	**27**	Bnr:	**2**	Fnr:	**134**	Snr:	
Adresse:	**Prestøyveien 10A, 9900 KIRKENES**						
Merknad:	20/03-forfaller faktura for mars kr. 1.965,-. 12 terminer i året.						

Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

☒ Det er ingen heftelser med legalpant på eiendommen

☐ Eiendommen har en restanse på kommunale avgifter med kr ...,-.

☐ Borettslaget må kontaktes for disse opplysningene.

Beløpet er eksklusiv eventuelle morarenter. Ta kontakt med oss når oppgjørsdato er satt slik at vi kan beregne skyldig beløp inklusiv morarenter.

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:

- Samboeravtale 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 500kr
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, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers 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 vår informasjonsside **her.**