Nisseveien 6A, 9910 BJØRNEVATN



PROPR.NO

Selger
Jens Kristian Baustad
95873702

Prisantydning
2 400 000 kr

Matrikkel
Kommunenr. 5605 Gnr. 23 Bnr. 432

Innholdsrik og romslig tomannsbolig med gode solforhold i rolig, barnevennlig område .

PRISANTYDNING
kr 2 400 000 kr

KOMMUNALE AVGIFTER
kr 24 000 kr

BRUKSAREAL INTERNT (BRA-I)
180kvm

BRUKSAREAL EKSTERNT (BRA-E)
191kvm

BRUKSAREAL INNGLASSET BALKONG (BRA-B)
162kvm

ANTALL SOVEROM
3

BOLIGTYPE
Tomannsbolig

EIEFORM
Selveier

TOMTEAREAL
1 400kvm

EIET TOMT
Ja

BYGGEÅR
1954



Stue



Bad fra 2023



Bad



Bad



Kjøkken/spisestue



Stue/spisestue



Soverom 1



Soverom 2



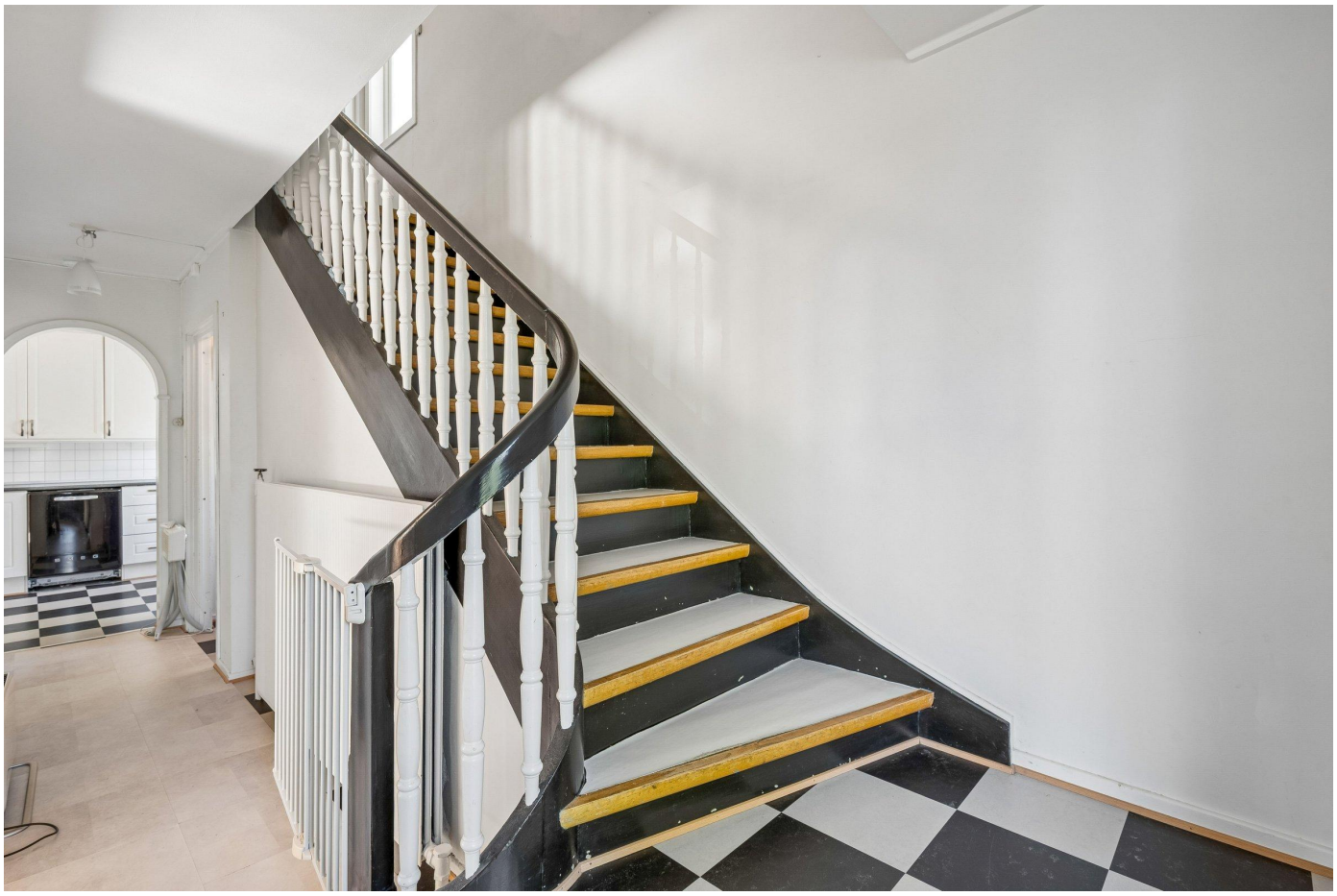
Soverom 3



Kjøkken



Kjøkken



Gang med trapp til 2. etg



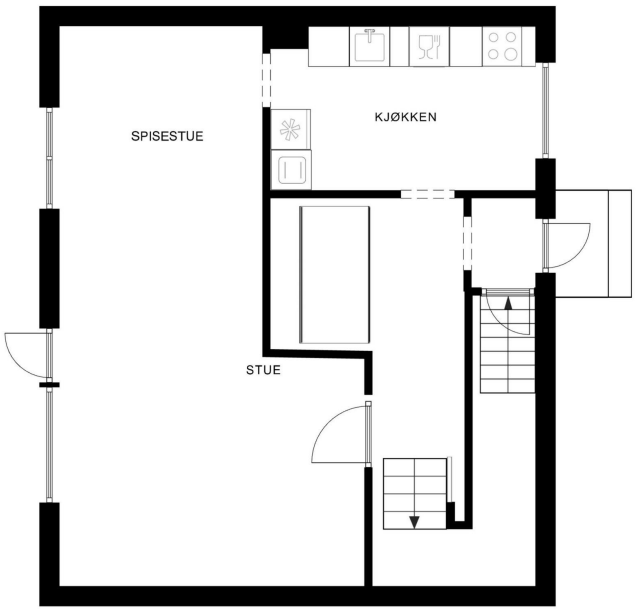
Fasade mot sør

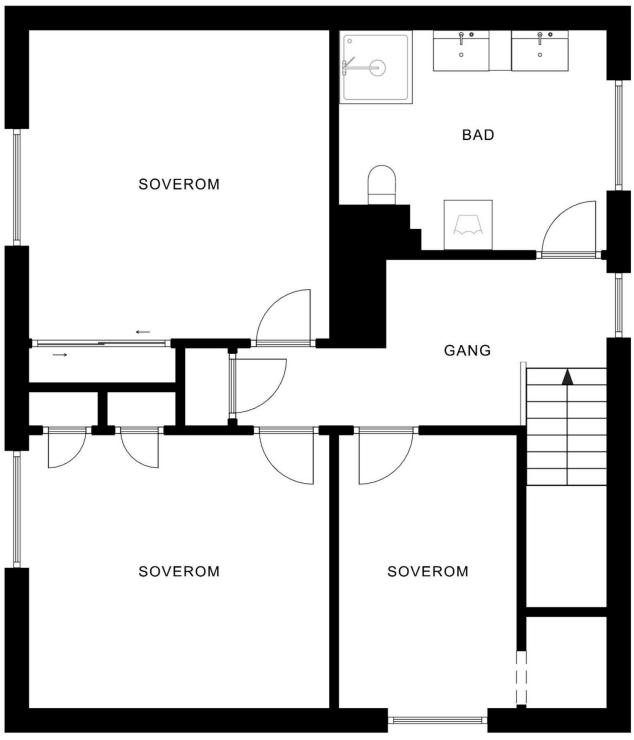


Bod i kjeller.



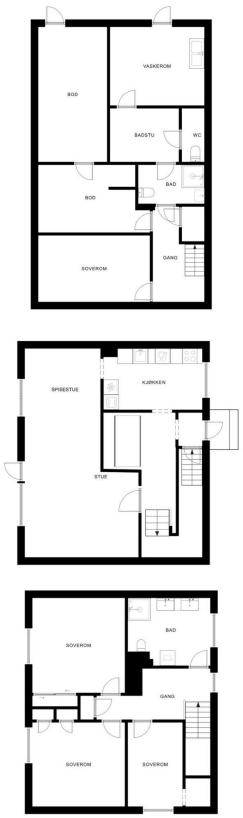
Badstu



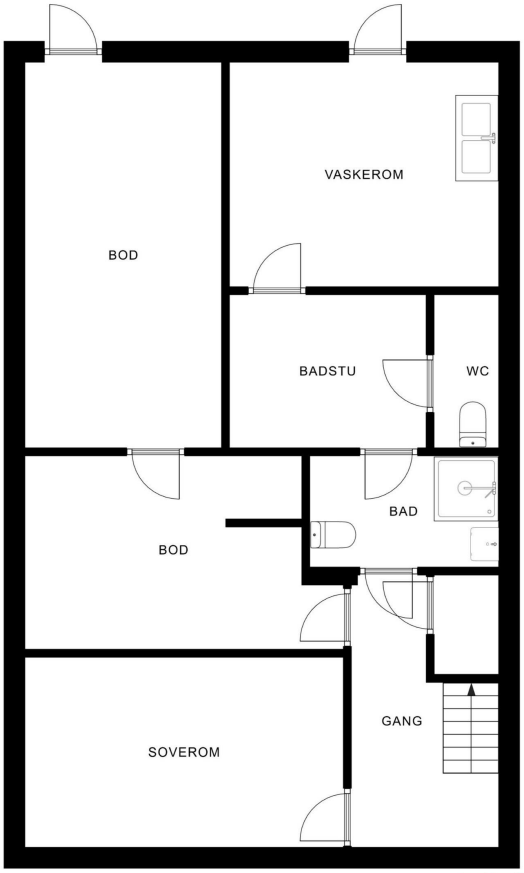


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil. Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil. Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

Om boligen

Velkommen på visning i Nisseveien 6A. Her har du muligheten til å bo avskjermet fra naboer sentralt i Bjørnevatn. Med Andedammen med det nye opprustede anlegget for barn (og voksne) rett nedenfor er du midt i smørøyet for aktiviteter med barna. Her starter også lysløype om vinteren, med skispor helt ned til Grenselandsmuseet, eller opp til Vardenhytta. Villaveien Barnehage er rett ovenfor boligen. Dette er en romslig tomannsbolig, med praktisk planløsning, god størrelse på soverommene og full takhøyde i alle rommene i 2. etg. Sørvendt fasade, med gode solforhold. Her kan du nyte sola tidlig på nyåret, noe man setter pris på her i nord. Boligen har nytt tak og nytt bad, ellers er det varierende behov for oppgradering for å møte dagens standard. Eiendommen har stor tomt med godt med parkeringsplass, så her er det god plass til både campingvogna og skuterhengeren.

Beliggenhet

Rolig nabolag med kort vei til barnehager, lekeområde og naturen. Lysløype starter rett nedenfor, som også er tursti sommerstid.

Annet

Ta kontakt på telefon for å avtale visninger utenom publiserte visningstider.

Omkostninger

16 900 kr (HELP boligkjøperforsikring (valgfritt))
60 000 kr (Dokumentavgift)
545 kr (Tinglysing av pantedokument)
545 kr (Tinglysing av skjøte)

---

77 990 kr (Omkostninger totalt)

---

2 477 990 kr (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses én låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige og private gebyrer.

Selger er selv ansvarlig for følgende gebyr:

545 kr (Panterett med urådighet)

Boligkjøperforsikring

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

Boligselgerforsikring

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

Lovanvendelse:

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Tinglyste servitutter

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

Forbehold

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

Disse dokumentene ligger vedlagt eller kan oversendes på etterspørsel.

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

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

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

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

Oppgjør

Håndteres av et profesjonelt oppgjørsfirma med lisens fra Finanstilsynet.

Tilstandsrapport

Vertikaldelt tomannsbolig

Nisseveien 6 A, 9910 BJØRNEVATN

SØR-VARANGER kommune

gnr. 23, bnr. 432

Markedsverdi

2 400 000

Sum areal alle bygg: BRA: 191 m² BRA-i: 162 m²



Befaringsdato: 22.02.2026 **Rapportdato:** 18.03.2026 **Oppdragsnr.:** 19984-1800 **Eiendomsverdi ref nr:** NT9084

Autorisert foretak: Øst-Finnmark Takst og Eiendom AS **Sertifisert Takstingeniør:** Glenn Arne Johansen Grahn

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

Norsk takst

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

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

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

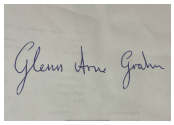
Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får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

Øst-Finnmark Takst og Eiendom AS

Øst-Finnmark Takst og Eiendom AS utfører takseringstjenester i hele Øst-Finnmark og er sertifisert via Norsk Takst. Bedriften er en aktør i takseringsmarkedet og har spesialisert seg på utførelse av verditakster, boligsalgsrapporter og tilstandsrapporter for boliger. Kontorstedet er på Hesseng i Sør-Varanger kommune. Vi utfører også reklamasjonstakster etter overtakelse av nye boliger, samt er ofte engasjert på overtakelsesforretninger av nye boliger. Videre er bedriften delaktig i diverse annen næringsvirksomhet innen utvikling av eiendom, samt investeringsvirksomhet.

Glenn Arne Grahn har over 10 års bransjeerfaring med taksering av alle typer boliger og leiligheter. Han har lang fartstid som byggmester med tilleggsutdanning innen tømrerfaget, utdanning fra teknisk fagskole (bygg), våtromssertifikat (kontrollerende og utførende) og har utdannet seg som takst ingeniør via Universitet i Stavanger.

Rapportansvarlig



Glenn Arne Johansen Grahn

glennarnegrahn@outlook.com

936 30 582

Øst-Finnmark Takst og Eiendom AS
Postboks 57
9916 HESSENG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

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

Vertikaldelt tomannsbolig er oppført i trekonstruksjoner fra 1954 og er lokalisert i 2etasjer med kjeller.

Den innvendige tilstanden på boligen vurderes å framstå med bruksmerker i 1.etg og 2.etg, der det ikke foreligger dokumentasjon på hvordan overflater er oppbygd. Kjelleren fremstår med betydelig slitasje, mangelfullt vedlikehold og tegn til teknisk og funksjonell svikt. Det er avdekket avvik som indikerer begrenset restlevetid på overflater, konstruksjoner og tekniske installasjoner. Bad i 2.etg er oppgradert i 2022. Automatsikringer er oppgradert de siste årene, men mangler dokumentasjon.

Boligens utvendige bygningsdeler fremstår fra 1954 fra byggetidspunkt. Det er registrert elde- og slitasje, mangelfullt vedlikehold og svekket funksjon på flere konstruksjoner.Ytterkledning har begrenset restlevetid, og det er forhold som indikerer økt risiko for fuktinntrengning og følgeskader.

Vertikaldelt tomannsbolig - Byggeår: 1970

UTVENDIG Gå til side

Yttertaket er av ukjent materiale og ukjent alder. Alle beslag, takrenner og nedløp er fullstendig snødekt med ukjent alder og materiale. Bortledning av Takvann er via utkaster på nedløp. Snøfanger er ukjent. Tilkomst pipe over yttertak er ukjent.

Yttervegger består av trekonstruksjoner fra 1954 som er vindtettet med papp, lufte lekter, ingen muse sperre, utvendig liggende trepanel. Utvendige fasader er sist malt

Plassbygd takkonstruksjon fra 1954 i trekonstruksjoner. Tilgang til kaldloft via loftsluke. Undergurt er etterisolert. Over sperrer er det montert taktro av bord. Lufting til kaldloft via veggventiler i gavlvegger.

1.etg: Malte tre vinduer med 2-lags glass fra 2006, eldre koblingsvinduer i trapperom fra 1954 og eldre vindu i stue. 2.etg: Malte tre vinduer med 2-lags glass fra 2013, malte 3-lags glass fra 2022 på bad, malte tre vinduer med 2-lags glass fra 2006.

Eldre kjellervinduer med koblet glass.

Malt ytterdør fra 2004. Malt verandadør fra 2023 i stue.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater er oppgradert i varierte årstall og materiale. Kjelleren framstår som delvis innredet med veggpanel og stedvise treheller på betonggulv.

I 1.etg og 2.etg er det montert er det gulv av laminat, betong og belegg. Veggene har malte vegg plater. Innvendige tak har malte himlingsplater.
Kjellergulvet består av uisolerte betongkonstruksjoner fra 1954.

De tradisjonelle etasjeskillerne består av trekonstruksjoner fra 1954 mellom kjeller og 1. etasje, samt mellom 1. og 2. etasje. Basert på byggeskikk fra 1950-tallet, er det vanlig at etasjeskillere kan være fylt med sagflis, spon, slagg eller glassvatt.

Det er foretatt stikkmålinger med gulvlaser i alle etasjer, og det er påvist vesentlige skjevheter i forhold til dagens toleransekrav for måleavvik.

Pipe består av murkonstruksjoner fra 1954. Feie luke i kjeller. Ildsted til badstue i kjeller. Eldre ildsted i 1.etg. Åpent ildsted i stue 1.etg.

Alle rom i kjeller er under terreng. Det må presiseres at alle rom under terreng som er innredet alltid er en risiko konstruksjon med hensyn til fukt- og kondens utfordringer. Hulltaking er foretatt ved/i Innredet bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 18,6 vektprosent og synlig saltutslag på grunnmur. Kjelleren framstår som delvis innredet.

Malt tretrapp mellom kjeller og 1. etasje, samt mellom 1. etasje og 2. etasje, fra 1954.

Det er montert lavt rekkverk i begge trappene, men avstanden mellom spiler er større enn 10 cm. Det mangler også håndløper i trapperommet.

Innvendige dører i kjeller består av eldre tredører. I boligens 1.etg og 2.etg er det montert eldre finer dører.

VÅTROM Gå til side

Bad i kjeller fra 1954: Malt betonggulv, veggpanel, takpanel, dusjkabinett og servant. Det foreligger ingen dokumentasjon på våtrom. Hulltaking er ikke foretatt i kjeller, da det er etablerte betongvegger. Basert på synlige saltutslag i grunnmur og kjellergulv må det forventes å rive badet.

Bad fra 2022 (2.etg): Gulvbelegg, baderomsplater på vegg, himlingsplater, dusjhjørne m/glassdører, vegghengt toalett og baderomsinnredning. Det foreligger ingen dokumentasjon på våtrom. Badet ble oppstusset av et lokalt foretak som ikke er aktiv lengre. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra ulike årstall: Eldre lyse overskap med profilerte malte fronter, Nyere underskap med fabrikkmalte fronter, laminert benkeplate, kjøkkenvask, integrert plate topp og stekeovn. Opplegg til kjøleskap og oppvaskmaskin. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Eldre toalettrom i kjeller: Tre gulv av imp trevirke over betong gulv. Malt betongvegger, malt himling.

Badstue i kjeller fra 1954: Betonggulv, malt grunnmur på vegg, malt himling. Trebenker fra 2000. Ildsted med fyringsforbud.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vanninntak m/stoppekran på vaskerom fra 1954. Hovedstoppekranen er lokalisert og enkelt funksjonstestet. Innvendige vannrør består av eldre kobber rør som er montert både åpent og skjult i vegg/-etasjeskillere. Vannfordelingsskap m/rør-i-rør

Beskrivelse av eiendommen

på bad.

Bunnledninger består av støpejern fra 1954. Innvendige avløpsrør består av både eldre støpejern fra 1954 og nyere plastrør. Rør anlegget er i montert både skjult og åpent. Lufting av avløpsrør er ukjent.

Naturlig ventilasjon via vegg ventiler og åpningsvinduer.

Felles oljefyr i kjelleretasjen.

Oso Hotwater på 198 liter fra 2014.

Det er montert eldre radiatorer med tilhørende røranlegg. Disse radiatorene er faset ut, men ikke fjernet. Eier informerer om at alle radiatorer er «tappet ned».

Elektrisk anlegg består av 230V. Sikringsskap m/automatsikringer montert i i 2.etg. Elektrisk ledningsnett med tilhørende kontakter og brytere består av både nyere og eldre type. Det foreligger ingen dokumentasjon på elektrisk anlegg.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er ikke visuelt synlig, men vurderes å bestå av leirholdige masser. Basert på NGUs løsmassekart består byggegrunnen av: Hav- og fjordavsetning, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet.

Ingen fuktsikring og drenering.

Fundamentering er ikke visuelt synlig, men vurderes å består av støpt betongkonstruksjoner fra 1954. Grunnmur består av støpt betongkonstruksjoner fra 1954. Grunnmur er malt utvendig fra ukjent årstall.

Terrengforholdet er opparbeidet fra 1954 med innkjørsel og parkeringsplasser utenfor boligen. Tomten var fullstendig snødekt under befaringen.

Utvendig avløpsrør består av støpejern fra 1954 og er tilknyttet offentlig avløp via privat stikkledning. Utvendig vannledning består av jernrør fra 1954 og er tilknyttet offentlig vannforsyning via privat stikkledning.

Eier informerer om at det ikke er septiktank.

Det er ukjent om det ligger en oljetank nedgravd på utsiden av grunnmur. Det er synlig påfyllingsrør og lufterør på utsiden.

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

Rekkverkshøyder og åpninger bør utbedres slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav, for å redusere risikoen for fallulykker.

Håndløper bør monteres på vegg i det innvendige trappeløpet for å bedre sikkerheten og redusere risikoen for fall.

Det bør gjennomføres radonmålinger, og eventuelle tiltak bør vurderes dersom forhøyede verdier påvises, for å unngå helserisiko knyttet til radoneksponering. Manglende radonsperre gir økt usikkerhet om innemiljøet.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	191 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	162 m²
Totalpris	2 400 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	2 550 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Vertikaldelt tomannsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det vises generelt til byggegodkjente plan- og fasader tegninger. Det er avvik mellom faktiske forhold og tegninger.

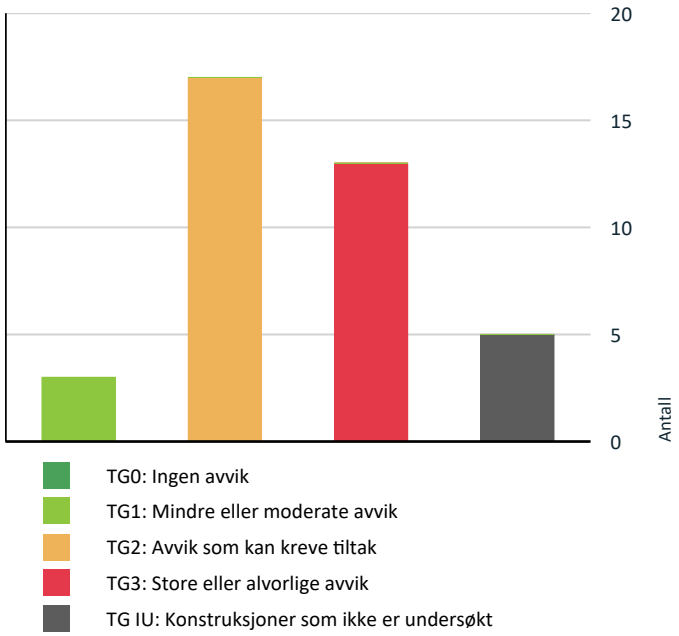
Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Øst-Finnmark Takst og Eiendom AS
Postboks 57
9916 HESSENG

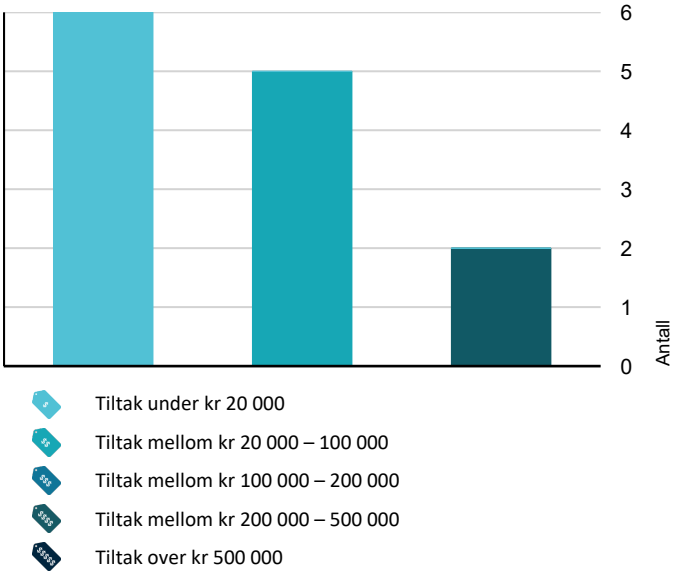
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Vertikaldelt tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Kjeller vindu	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Oljetank	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Generell	Gå til side
Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Spesialrom > Kjeller > Badstue > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Septiktank	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Nedløp og beslag** — Gå til side
- **Utvendig > Veggkonstruksjon** — Gå til side
- **Utvendig > Vinduer** — Gå til side
- **Utvendig > Dører** — Gå til side
- **Innvendig > Overflater** — Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** — Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannbåren varme** — Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** — Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** — Gå til side
- **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** — Gå til side
- **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk** — Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv** — Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** — Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon** — Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. — Gå til side

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

VERTIKALDELT TOMANNSBOLIG



Byggeår
1970

Standard
Vertikaldelt tomannsbolig oppført i trekonstruksjoner fra 1954, der det må forventes oppgraderinger både innvendig og utvendig.

Vedlikehold
Boligen er generelt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG IU Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Yttertaket er av ukjent materiale og ukjent alder. Yttertaket er fullstendig snødekt.

Befaringen er utført fra utvendig bakkenivå. Inspeksjon fra bakkenivå på på et yttertak som er fullstendig snødekt gir begrenset mulighet for å vurdere detaljer på taket. Vurderingen er basert på alder og enkle, synlige observasjoner fra bakkenivå, uten bruk av drone eller andre hjelpemidler. Skjulte forhold kan ikke observeres. Vurderingen omfatter ikke funksjonskontroll. Jevnlig tilsyn må gjøres.

Vurdering av avvik:
• Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.



Yttertak (fullstendig snødekt)

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Alle beslag, takrenner og nedløp er fullstendig snødekt med ukjent alder og materiale.

Bortledning av Takvann er via utkaster på nedløp.

Snøfanger er ukjent. Tilkomst pipe over yttertak er ukjent.

Befaringen er utført fra utvendig bakkenivå, noe som begrenser muligheten til å vurdere detaljer på flere områder. Det er ikke gjort funksjonstester.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Beslag, takrenner og nedløp er fullstendig snødekt og kan ikke vurderes. Det må nevnes at ovennevnte har oppnådd en alder der slitasje kan øke muligheten for utettheter. På sikt må utskifting påregnes, men det er vanskelig å si nøyaktig når dette vil bli nødvendig. Det anbefales å følge med på tilstanden jevnlig.

Det må undersøkes om det er deformasjoner/skader i elementer, om det er montert snøfangere på taket. Det er viktig for å unngå at snø og is raser ned, noe som kan medføre fare for personer og gjenstander under. Forholdet bør vurderes med tanke på personsikkerhet og bruk av arealer nær bygningen.

Eldre takrenner, nedløp, beslag med slitasje som skyldes værslitasje og manglende vedlikehold m.m.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig og gjennomføre nærmere undersøkelser når snøen er borte, for å avdekke eventuelle deformasjoner eller skader på beslag, takrenner og nedløp.

Det må undersøkes om det er montert snøfangere på taket, for å redusere risikoen for snø- og isras som kan utgjøre fare for personer og gjenstander under.

På grunn av alder og mulig slitasje må utskifting av beslag, takrenner og nedløp påregnes, for å unngå lekkasjer og følgeskader på bygningen.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Yttervegger består av trekonstruksjoner fra 1954 som er vindtettet med papp, lufte lekter, ingen muse sperre, utvendig liggende trepanel. Utvendige fasader er sist malt

Befaringen er utført fra bakkenivå rundt alle boligens fasader, noe som begrenser muligheten til å vurdere detaljer i høyden og på utilgjengelige områder.

Vurderingen er basert på synlige forhold, uten bruk av stige, drone, inngrep eller demontering. Det er utført stikkprøvekontroll med et skarpt redskap på enkelte utvalgte steder for å undersøke etter skader, men metoden dekker ikke alle områder hvor skader kan forekomme. Veggkonstruksjonens fulle oppbygging kan ikke vurderes visuelt, da den er skjult bak fasaden. Full vurdering av hele konstruksjonen, inkludert skjulte forhold, krever destruktive undersøkelser, som ikke inngår i denne kontrollen.

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

Utvendige fasader viser tegn til værslitasje og sprekkdannelser, noe som indikerer at fasadene er utsatt for ytre påkjenninger som fukt og temperatursvingninger, kombinert med manglende vedlikehold. Dette medfører at fasadens beskyttelse er svekket, og det er risiko for større skader over tid dersom nødvendige utbedringer ikke gjennomføres.

Konstruksjonen er av eldre dato, og det må påregnes at det kan avdekkes avvik ved åpning av veggkonstruksjonen.

Avstanden fra trepanel til terreng er lav, og det er observert snø direkte mot trepanelet flere steder, noe som øker risikoen for fuktskader.

Konsekvens/tiltak
• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur for å redusere risikoen for oppfukting og råteskader i treverket.

Videre bør værslitasje og sprekkdannelser utbedres, og fasadene bør vedlikeholdes og overflatebehandles for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot fukt og temperatursvingninger.

Avstanden mellom trepanel og terreng bør økes der dette er mulig, for å hindre direkte kontakt med snø og fukt, og dermed redusere risikoen for fuktskader og råte.

Det må forventes å oppgradere yttervegger innen rimelig tid.

Konsekvens: Manglende tiltak kan føre til omfattende skader på fasaden og underliggende konstruksjon over tid, med økte kostnader til utbedring som konsekvens.


Snø som ligger mot utvendige fasader.


Sprekkdanneler og trevirke er moden for utskifting.

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Plassbygd takkonstruksjon fra 1954 i trekonstruksjoner. Tilgang til kaldloft via loftsluke. Undergurt er etterisolert. Over sperrer er det montert taktro av bord. Lufting til kaldloft via veggventiler i gavlvegger.

Befaringen er utført fra: Boligens innvendige tilgjengelige loft/kaldloft og og utvendig fra bakkenivå rundt boligens fasader. Inspeksjonen fra bakkenivået gir begrenset mulighet for inspeksjon av detaljer på taket. Vurderingen er basert på synlige forhold, uten bruk av stige, drone eller inngrep. Undersøkelsen er begrenset til tilgjengelige deler fra nevnte områder.

Merk at mindre lokale skader og tegn på skadedyr kan være vanskelig å oppdage ved slik inspeksjon. Tegn på fukt kan variere med klima og vil ikke nødvendigvis være synlig på et befaringstidspunkt. Konstruksjonens bæreevne (dimensjonering) er ikke vurdert.

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er synlig svertesopp på taktro (undersiden av taket) etter etterisolering av undergurt (bjelkelag mot kaldt loft). Dette skyldes hovedsakelig økte fuktforhold på loftet, vurdert å være forårsaket av kondens. Varm, fuktig luft fra boligen kan trenge opp gjennom utettheter i himlingen, loftsluke. Ukjent om det er montert dampsperre mot kaldloft. Når denne fuktige luften møter det nå kaldere taktroet, kondenserer fukten.

Konsekvens/tiltak
• Lufting/ventilering bør forbedres.

Tilstandsrapport

Det må etableres bedre ventilasjon av kaldloftet, og utettheter i himling og loftsluke bør tettes for å hindre at varm, fuktig luft trenger opp. Det bør undersøkes om det er montert dampsperre mot kaldloft, og eventuelt ettermonteres dette. Isolasjon som ligger direkte mot taktro må tilpasses for å sikre tilstrekkelig lufting.

Konsekvens: Dersom tiltak ikke utføres, er det økt risiko for videre fuktskader, soppvekst og redusert levetid på takkonstruksjonen.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Tak konstruksjon.



Fuktmålinger ved løfting av isolering. Måleresultat er 14 vektprosent.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer består generelt av forskjellige typer vinduer fra ulike årstall:

1.etg: Malte tre vinduer med 2-lags glass fra 2006, eldre koblingsvinduer i trapperom fra 1954 og eldre vindu i stue.

2.etg: Malte tre vinduer med 2-lags glass fra 2013, malte 3-lags glass fra 2022 på bad, malte tre vinduer med 2-lags glass fra 2006.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Basert på alder og tilstand på eldre vinduer enn 2006/08. Over halvparten av forventet levetid vurderes å være oppbrukt. Eldre vinduer med begrenset isolasjonsevne og slitasje på karmer etc. grunnet bruk, værslitasje m.m. Punkterte vinduer er vanskelig å oppdage i enkelte tilfeller/værtyper, eventuell punktering kan ikke oppdages før ved eks. et væromslag etc.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Det bør påregnes utskiftning eller oppgradering av eldre vinduer med slitasje og begrenset isolasjonsevne for å unngå energitap, luftlekkasjer og risiko for plutselige skader som kan medføre økte utgifter og følgeskader på bygningskonstruksjonen. Forholdet bør overvåkes nøye, da punkterte vinduer og ytterligere skader kan oppstå uten forvarsel, spesielt ved væromslag. Det må forventes kostnader til utskifting av vinduer innen rimelig tid.

TG 3 Kjeller vindu

Beskrivelse

Eldre kjellervinduer med koblet glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må forventes oppgradering av kjellervinduer innen rimelig tid.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Eldre kjellervinduer.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Malt ytterdør fra 2004. Malt verandadør fra 2023 i stue.

Årstall: 2004 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Håndtak til veranda dør er løst og ikke montert tilfredstillende.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Håndtaket til verandadøren bør festes og monteres korrekt for å sikre funksjonalitet og forhindre ytterligere skade eller sikkerhetsrisiko. Karmene bør utbedres og sprekker tettes for å hindre kald trekk og redusere risiko for fuktskader og varmetap.

Tilstandsrapport



Kaldt trekk mellom dørblad og trekarm på ytterdør.

TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utvendige terrasser er fullstendig snødekt under befaringen. Men de overflatene som er synlige, framstår med oppgraderingsbehov.

Vurdering av avvik:

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

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater er oppgradert i varierte årstall og materiale. Kjelleren framstår som delvis innredet med veggpanel og stedvise treheller på betonggulv.

I 1.etg og 2.etg er det montert er det gulv av laminat, betong og belegg. Veggene har malte vegg plater. Innvendige tak har malte himlingsplater.

Vurdering av avvik:

• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er påvist synlige fuktmerker i himling på kjøkken (under bad i 2.etg), men disse er tørre på befaringen (ingen utslag på fuktmåling med pigg).

Konsekvens/tiltak

• Overflater må utbedres eller skiftes.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Kjellergulvet består av uisolerte betongkonstruksjoner fra 1954.

De tradisjonelle etasjeskillerne består av trekonstruksjoner fra 1954 mellom kjeller og 1. etasje, samt mellom 1. og 2. etasje. Basert på byggeskikk fra 1950-tallet, er det vanlig at etasjeskillere kan være fylt med sagflis, spon, slagg eller glassvatt.

Det er foretatt stikkmålinger med gulvlaser i alle etasjer, og det er påvist vesentlige skjevheter i forhold til dagens toleransekrav for måleavvik.

Vurdering av avvik:

• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det må generelt forventes skjevheter og knirk i etasjeskillere. Kjeller har nivå forskjeller.

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.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipe består av murkonstruksjoner fra 1954. Feie luke i kjeller. Ildsted til badstue i kjeller. Eldre ildsted i 1.etg. Åpent ildsted i stue 1.etg.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Feieluken i kjelleren har synlige avrenninger.
Ildstedet i badstuen har fyringsforbud.
Det foreligger ingen dokumentasjon på vedlikehold eller inspeksjon av pipens innvendige tilstand.

Konsekvens/tiltak

• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Feieluken i kjelleren bør utbedres for å hindre videre avrenning, da dette kan føre til fuktskader og forringelse av murverket. Tiltaket må ses i sammenheng med pipebeslag.

Ildstedet i badstuen må ikke benyttes før det er utbedret og godkjent, for å unngå brannfare.

Det må fremskaffes dokumentasjon på vedlikehold, eller foreta inspeksjon av pipens innvendige tilstand. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om pipens tilstand, noe som kan innebære økt risiko for brann.

Det anbefales piperehabilitering ved å føre et stålrør i eksisterende pipeløp.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Feie luker til pipe

Tilstandsrapport



Vedovn i stue 1.etg.



Eldre åpent ildsted (1.etg).

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Alle rom i kjeller er under terreng. Det må presiseres at alle rom under terreng som er innredet alltid er en risiko konstruksjon med hensyn til fukt- og kondens utfordringer. Hulltaking er foretatt ved/i Innredet bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 18,6 vektprosent og synlig saltutslag på grunnmur. Kjelleren framstår som delvis innredet.

Vurdering av avvik:

• Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Alle rom under terreng regnes som risikokonstruksjoner med hensyn til fukt- og kondensutfordringer.

Hulltaking er foretatt, og det er påvist forhøyede fuktverdier på 18,6 vektprosent, samt synlig saltutslag på grunnmuren.

Det er observert at lekter er festet direkte mot grunnmur uten bruk av papp mellom, noe som øker risikoen for fuktskader.

Konsekvens/tiltak

• Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.
• 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 iverksettes tiltak for å redusere fuktigheten i kjellerens vegger og gulv, for eksempel ved å forbedre drenering, ventilasjon eller fuktsikring. Videre undersøkelser anbefales for å kartlegge omfanget av fuktskader og behov for utbedringer. Det anbefales å rive innredet rom under terreng og behandle grunnmur og kjellergulv med diffusjonsåpen maling eller tilsvarende.

Konsekvens: Høyt fuktnivå kan føre til utvikling av mugg, råte og skader på bygningskonstruksjonen, samt dårlig innemiljø.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Fuktmåling 18,6 vektprosent.



Hulloversikt. Viser lekt direkte på betongmur.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Malt tretrapp mellom kjeller og 1. etasje, samt mellom 1. etasje og 2. etasje, fra 1954.

Det er montert lavt rekkverk i begge trappene, men avstanden mellom spiler er større enn 10 cm. Det mangler også håndløper i trapperommet.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er montert lavt rekkverk i begge trappene, og avstanden mellom spilene er større enn 10 cm. Det mangler også håndløper i trapperommet.

Det må forventes skjevheter og knirk i trappekonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

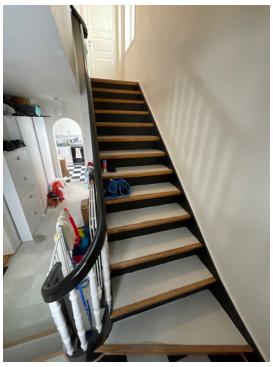
Tilstandsrapport

Det bør monteres høyere rekkverk og redusere avstanden mellom spilene til maks 10 cm for å ivareta sikkerheten, spesielt for barn. Håndløper bør monteres i trapperommet for å bedre brukssikkerheten. Skjevheter og knirk i trappen bør utbedres for å redusere risiko for snubling og fall.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt fare for fallulykker og personskade.



Åpninger mellom spiler.



Mangler håndløper i trapperom.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører i kjeller består av eldre tredører. I boligens 1.etg og 2.etg er det montert eldre finer dører.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Eldre innerdører har slitasje og er modne for oppgradering.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Eldre innerdører bør vurderes skiftet eller oppgradert for å sikre tilfredsstillende funksjon og estetikk.

Konsekvens: Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan videre slitasje føre til redusert brukervennlighet og økt risiko for skade på dørene.

VÅTROM

KJELLER > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad i kjeller fra 1954: Malt betonggulv, veggpanel, takpanel, dusjkabinett og servant. Det foreligger ingen dokumentasjon på våtrom.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det anbefales å rive badet i kjelleren. Bad er etablert i kjeller, der det er påvist fukttransport i kjellervegger og kjellergulv. Etter at alt er revet, bør grunnmur og kjellergulv behandles med diffusjonsåpen maling eller tilsvarende.

Tiltakene bør gjennomføres for å unngå videre fuktskader og potensiell mugg- og råteutvikling

Kostnadsestimat: Under 20 000



Badkjeller.

KJELLER > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt i kjeller, da det er etablerte betongvegger. Basert på synlige saltutslag i grunnmur og kjellergulv må det forventes å rive badet.

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad fra 2022 (2.etg): Gulvbelegg, baderomsplater på vegg, himlingsplater, dusjhjørne m/glassdører, vegghengt toalett og baderomsinnredning. Det foreligger ingen dokumentasjon på våtrom. Badet ble oppstusset av et lokalt foretak som ikke er aktiv lengre.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD

TG 3 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Baderomsplater på vegg og himlingsplater.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.

Tilstandsrapport

Baderomsplatene i våtsonen er fuktskadet ved plateskjøt. Årsaken er manglende tetting med silikon ved montering av veggplatene.

Konsekvens/tiltak

• Badet/våtsonen står foran en full oppgradering.

• Dersom det ikke gjøres tiltak vil fuktopptaket i platene føre til oppsvelling og utett tettesjikt med fare for videre fuktskade i tilstøtende konstruksjoner.

Det må foretas utbedring av fuktskadede baderomsplater, samt tetting av plateskjøter med egnet silikon for å hindre videre fuktinntrengning.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for ytterligere fuktskader, sopp- og råteutvikling, samt redusert levetid på konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Fuktskade på baderomsplate i våtsonen.



Fuktskade nederst på baderomsplate i våtsonen.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv har vinylbelegg og gulvet har elektrisk varmekabler. Gulvet har vinylbelegg. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 60mm.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er fall til sluk, men det er påvist noe varierende fall. Dette medfører at vann kan bli liggende på gulvet ved for eksempel lekkasje fra baderomsinnredning, vegghengt toalett eller lignende.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør etableres jevnere fall mot sluk for å sikre at alt vann ledes effektivt bort. Varierende fall kan føre til at vann blir liggende på gulvet, noe som øker risikoen for fuktskader og følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med synlig tettesjikt av vinyl belegg.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier



Plastsluk med vinyl belegg.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderomsinnredning, vegghengt toalett, dusjhjørne med glassdører.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Innhent dokumentasjon på oppbygning av veggtoalett. Det bør etableres hull nederst ved gulv under toalettskålen for å synliggjøre eventuelt lekkasjevann fra sisterne.

Konsekvensen av manglende løsning for å synliggjøre lekkasje er økt risiko for skjulte vannskader i konstruksjonen, noe som kan medføre omfattende følgeskader og kostnader.

Tilstandsrapport



Ingen drenshull under toalettskål.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk styrt avtrekksvifte. Ingen tilluft.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
• Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

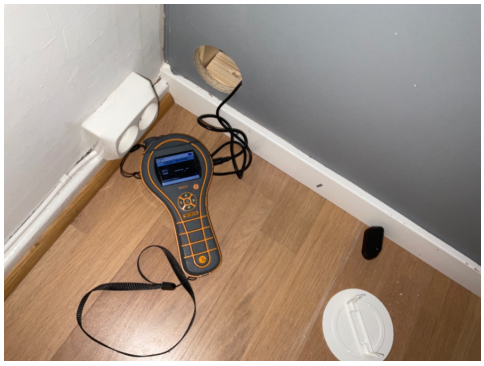
2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier



Det er foretatt hulltaking fra soverom mot bad.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra ulike årstall: Eldre lyse overskap med profilerte malte fronter, Nyere underskap med fabrikkmalte fronter, laminert benkeplate, kjøkkenvask, integrert plate topp og stekeovn. Opplegg til kjøleskap og oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er etablert inspeksjonsluker under kjøkkenvasken og i overskapet, som gir fri tilgang til røropplegget i veggen mot naboen. Det er synlige eldre rør her, noe som utgjør en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Eldre kjøkkeninnredning som er moden for oppgradering. Skader kan plutselig oppstå.

Det må gjennomføres nærmere kontroll av de eldre rørene for å avdekke eventuell lekkasje eller slitasje, og nødvendige utbedringer bør utføres for å redusere risikoen for vannskader i konstruksjonen. Risikoen ved å ikke utbedre forholdet er økt fare for lekkasjer og påfølgende fuktskader i vegg og kjøkkeninnredning.



Kjøkkeninnredning (1)



Kjøkkeninnnredning (2)

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Kjøkkenventilatoren er av eldre type (eldre enn 5 år). Basert på alder og tilstand må det forventes behov for vedlikehold og oppgraderinger.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk tilstanden på kjøkkenventilatoren, og vurder vedlikehold eller oppgradering ved tegn til funksjonssvikt.

Konsekvens: Eldre ventilatorer har økt risiko for driftsstans eller redusert effekt, noe som kan føre til dårligere luftkvalitet og økt fuktbelastning på kjøkkenet.

SPESIALROM

KJELLER > TOALETTROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Eldre toalettrom i kjeller: Tre gulv av imp trevirke over betong gulv. Malt betongvegger, malt himling.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist riss/sprekker/skader på toalett.
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det er ingen servant i toalettrom. Toalett har påvist skader. Toalettrom er etablert i kjeller. Det er påvist fukttransport i kjellergulv og kjellervegger.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales å rive toalettrom i kjelleren. Etter at alt er revet, bør grunnmur og kjellergulv behandles med diffusjonsåpen maling eller tilsvarende.

Tiltakene bør gjennomføres for å unngå videre fuktskader og potensiell mugg- og råteutvikling, samt for å eliminere risikoen for brannfare knyttet til ildstedet med fyringsforbud.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Eldre toalettrom i kjeller.

KJELLER > BADSTUE

TG 3 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Badstue i kjeller fra 1954: Betonggulv, malt grunnmur på vegg, malt himling. Trebenker fra 2000. Ildsted med fyringsforbud.

Vurdering av avvik:

• Konstruksjonen har indikasjoner på feil konstruksjon og bør undersøkes ytterligere eller det må innhentes dokumentasjon på valgt løsning.

Det er ilagt fyringsforbud for ildsted i badstue i kjelleren.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales å rive badstuen i kjelleren, inkludert ildsted med rør, trebenker og innredede vegger. Badstuen er etablert i kjeller, der det er påvist fukttransport i kjellervegger og kjellergulv. Etter at alt er revet, bør grunnmur og kjellergulv behandles med diffusjonsåpen maling eller tilsvarende.

Tiltakene bør gjennomføres for å unngå videre fuktskader og potensiell mugg- og råteutvikling, samt for å eliminere risikoen for brannfare knyttet til ildstedet med fyringsforbud.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Badstueovn med fyringsforbud.



Badstue.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Vanninntak m/stoppekran på vaskerom fra 1954. Hovedstoppekranen er lokalisert og enkelt funksjonstestet. Innvendige vannrør består av eldre kobber rør som er montert både åpent og skjult i vegg/-etasjeskillere. Vannfordelingsskap m/rør-i-rør på bad.

Der innvendige vannrør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rør er skjult, baseres vurderingen på alder. Vanntrykk er enkelt testet ved å åpne to tappesteder samtidig, men uten å måle faktisk trykk. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av kvalifisert fagperson.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Det foreligger ikke utfylt egenkontrollskjema signert av ansvarlig rørinstallatør for vannrør med vannfordelingsskap. Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon på røranlegget eller utført vedlikehold. Mangelfull dokumentasjon på rør-i-rør-systemet medfører økt usikkerhet og risiko for skjulte feil eller mangler.

For de eldre vannrørene er det usikkerhet knyttet til type rør og utførelse, da det ikke foreligger dokumentasjon eller kjennskap til hvordan disse er installert i skjulte konstruksjoner. Det er ikke observert symptomer på lekkasje eller brudd, men det må påregnes økt risiko for skader på grunn av alder og ukjent tilstand. Dette vurderes som en risiko konstruksjon, da eldre vannrør og koblinger har redusert forventet levetid og økt sannsynlighet for svikt.

Dokumentasjon er normalt eneste bevis på at vanninstallasjonen er utført av en autorisert rørlegger. Manglende dokumentasjon gir økt usikkerhet om anleggets utførelse, særlig i skjulte konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførelse og vedlikehold av vannrør og rør-i-rør-system, inkludert signert egenkontrollskjema fra ansvarlig rørinstallatør.

For eldre vannrør må det påregnes utskiftning av vannrør.

Konsekvensen av høy alder på rør og manglende dokumentasjon for nye rør er økt risiko for skjulte feil, lekkasjer eller brudd, noe som kan medføre vannskader og kostbare reparasjoner.



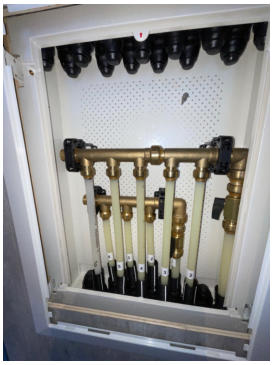
Vanninntak m/stoppekran til boligen på felles vaskerom.



Vannrør av kobber rør.



Skjulte vannrør i vegg.



Vannfordelingsskap /rør i rør på bad i 2.etg.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Bunnledninger består av støpejern fra 1954.

Innvendige avløpsrør består av både eldre støpejern fra 1954 og nyere plastrør. Rør anlegget er i montert både skjult og åpent. Lufting av avløpsrør er ukjent.

Der avløpsrørene er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på avløpsteknikk, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rørene er skjult, er vurderingen basert på alder. Avløpskapasitet er enkelt vurdert ved tapping fra to tappesteder. Det er gjort en generell vurdering av eventuell lukt fra avløpsanlegget i rommene, uten nærkontroll eller fysisk åpning av sluk eller tekniske komponenter. For en full teknisk vurdering må fagkyndig med relevant kompetanse engasjeres.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Tilstandsrapport

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

Det foreligger ingen dokumentasjon på avløpsrørene, og det er usikkerhet knyttet til type rør som er benyttet i skjulte konstruksjoner. Det er ikke observert symptomer på brudd, men det må bemerkes at dette er en konstruksjon med økt risiko for skader på grunn av alder og ukjent utførelse.

Lufting av avløpsrør er ukjent, og det er ikke synlig at lufterør for kloakk føres ut over yttertak. Manglende lufting over tak er en teknisk svakhet som kan påvirke både avløpssystemets funksjon og inneklimaet negativt. Manglende dokumentasjon på avløpsrør medfører en usikkerhet som kan bli kritisk dersom det oppstår feil eller lekkasjer i anlegget.

Konsekvens/tiltak

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Det må innhentes dokumentasjon på avløpsrørene, og det anbefales å få utført en grundigere kontroll av anlegget av fagkyndig for å avklare rørtyper og tilstand, spesielt i skjulte konstruksjoner.

Lufting av avløpsanlegget bør lokaliseres og eventuelt etableres dersom tilfredsstillende lufting ikke er til stede, for å unngå risiko for dårlig avløpsfunksjon, luktproblemer og skader på anlegget.

Konsekvens: Eldre avløpsrør, manglende dokumentasjon på nye rør og ukjent utførelse i skjulte konstruksjoner medfører økt risiko for skjulte feil, lekkasjer og uforutsette kostnader ved fremtidige reparasjoner.



TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon via vegg ventiler og åpningsvinduer.

TG 3 Varmesentral

Beskrivelse

Felles oljefyr i kjelleretasjen.

Årstall: 1974 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Eldre felles oljefyr.

TG 3 Varmtvannstank

Beskrivelse

Oso Hotwater på 198 liter fra 2014.

Årstall: 2014 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Varmtvannstanken er tilkoblet via skjøteledning og ikke fastmontert kontakt, noe som ikke er i henhold til gjeldende forskrifter for elektrisk tilkobling.

Konsekvens/tiltak

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

Det må etableres fast el-tilkobling av varmtvannstanken i henhold til gjeldende forskrifter.

Manglende forskriftsmessig tilkobling medfører økt risiko for varmgang og brann, samt fare for skade på elektrisk anlegg og varmtvannstank.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Stikkontakt på skjøteledning.

TG 2 Vannbåren varme

Beskrivelse

Det er montert eldre radiatorer med tilhørende røranlegg. Disse radiatorene er faset ut, men ikke fjernet. Eier informerer om at alle radiatorer er «tappet ned».

Årstall: 1974 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eldre radiatorer som er faset ut, men ikke fjernet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å fjerne utfasete radiatorer og tilhørende rør, samt kontrollere at alle komponenter er korrekt tappet ned av godkjent rørlegger.

Konsekvens: Dersom dette ikke utføres, kan det medføre risiko for lekkasjer, vannskader og unødvendig varmetap.



Eldre radiator.



Eldre radiator.

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

Elektrisk anlegg består av 230V. Sikringsskap m/automatsikringer montert i i 2.etg. Elektrisk ledningsnett med tilhørende kontakter og brytere består av både nyere og eldre type. Det foreligger ingen dokumentasjon på elektrisk anlegg.

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.
   1970 Ukjent.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det foreligger kun signert samsvarserklæring med sluttkontroll for elektrisk installasjon på bad fra Haneseth AS.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Basert på tilstand, alder og manglende dokumentasjon på vedlikehold og oppgraderinger. Det anbefales å engasjere en godkjent elektroinstallasjonsvirksomhet til å foreta en

helhetsvurdering av elektrisk anlegg innen rimelig tid. Det må forventes kostnader og tiltak.



Sikringsskap m/automatsikringer.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ikke visuelt synlig, men vurderes å bestå av leirholdige masser. Basert på NGUs løsmassekart består byggegrunnen av: Hav- og fjordavsetning, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet.



NGUs løsmassekart. Hav- og fjordavsetning, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Ingen fuktsikring og drenering.

Drenering rundt en bygning skal lede bort vann fra grunnen og grunnmuren for å beskytte konstruksjoner mot fukt. Vurderingen er basert på synlige forhold ved befaringen. Tegn på fukt eller andre avvik kan variere med årstid, vær og klima, og vil ikke nødvendigvis være synlige på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

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

Det er påvist saltutslag på kjellergulv og kjellervegger.

Bruken av kjelleren vil være avgjørende for konsekvensene av manglende fuktsikring og drenering, men på bakgrunn av funksjonssvikt er det gitt TG3.

Konsekvens/tiltak

• Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

Det bør etableres utvendig fuktsikring og drenering for å hindre videre fuktinntrengning i kjeller og grunnmur.

Konsekvens: Manglende tiltak kan føre til økt risiko for fuktskader, saltutslag, muggsopp og forringelse av konstruksjonen, noe som kan redusere både bruksverdi og levetid for kjelleren.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Fundamentering er ikke visuelt synlig, men vurderes å består av støpt betongkonstruksjoner fra 1954.

Grunnmur består av støpt betongkonstruksjoner fra 1954. Grunnmur er malt utvendig fra ukjent årstall.

Store deler av grunnmuren er skjult og kan ikke fullt ut undersøkes. Vurderingen baserer seg på hva som er synlig under befaringen. Det er sett etter symptomer på sprekker og skader, men dimensjoneringer er ikke undersøkt eller vurdert.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
• Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

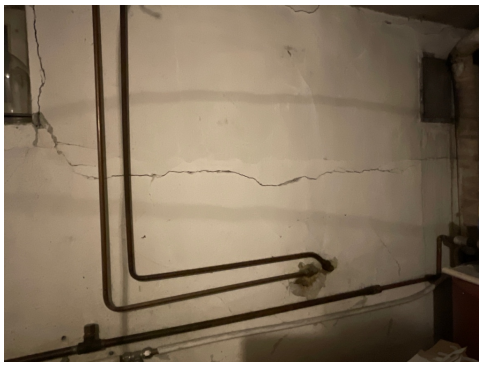
Det er påvist både horisontale og vertikale sprekkdannelser i grunnmuren. Det er også observert synlige saltutslag på grunnmur og kjellergulv. Utvendig ligger det en del snø mot grunnmur, noe som gjør en inspeksjon vanskelig.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Sprekkdannelser og saltutslag bør undersøkes nærmere av fagkyndig for å vurdere omfang og nødvendige tiltak. Det er viktig å se tiltaket i sammenheng med ny fuktsikring og drenering. Når massene er fjernet fra grunnmur, kan grunnmuren behandles og males.

Konsekvens: Dersom tiltak ikke iverksettes, kan dette føre til ytterligere skader på grunnmuren, redusert bæreevne og økt risiko for fuktinntrengning i kjeller og tilstøtende konstruksjoner.



Sprekkdannelser i grunnmur.

Tilstandsrapport



Saltutslag på grunnmur.

TG IU Terrengforhold

Beskrivelse

Terrengforholdet er opparbeidet fra 1954 med innkjørsel og parkeringsplasser utenfor boligen. Tomten var fullstendig snødekt under befaringen.

Vurdering av avvik:

• Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

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

Det må foretas nærmere undersøkelser av terrengforholdene når tomten er snøfri, for å avdekke eventuelle behov for tiltak i forbindelse med fuktsikring og drenering. Manglende vurdering av terreng kan medføre økt risiko for fuktproblemer og vanninntrenging mot bygningskonstruksjonen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendig avløpsrør består av støpejern fra 1954 og er tilknyttet offentlig avløp via privat stikkledning. Utvendig vannledning består av jernrør fra 1954 og er tilknyttet offentlig vannforsyning via privat stikkledning.

Vurdering av avvik:

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

Usikkert bruk av type rør etc. Ingen symptomer på brudd, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Ingen dokumentasjon eller kjennskap til utførelse på utvendige vann- og avløpsrør. Eldre vann og avløpsrør og koblinger, med nedsatt levetid etc.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Avvikene gir grunn til å overvåke forholdet nøye for å unngå større skade eller følgeskader.

Konsekvens er store kostnader ved lekkasje og forurensning av grunn. Det må foreligge dokumentasjon. Prosjektering, FDV (produktdatablader) dokumentasjon på produkter samt dokumentasjon som kontrollerklæringer fra utførende. Ved feil utførelse eller ikke dokumentert utførelse kan det ikke fastslås oppbyggingsmetode eller riktighet av produkter. Dette kan medføre konsekvenser ved bruk og forventet levetid på anlegget dersom det ikke dokumenteres.

Brudd på avløp og vannledninger kan oppstå og lekkasjer kan forekomme. Ved nærere undersøkelser må det benyttes rør inspeksjon.

TG IU Septiktank

Beskrivelse

Eier informerer om at det ikke er septiktank.

TG 3 Oljetank

Beskrivelse

Det er ukjent om det ligger en oljetank nedgravd på utsiden av grunnmur. Det er synlig påfyllingsrør og lufterør på utsiden.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger krav om sanering av oljetank.

Det foreligger ingen dokumentasjon på sanering av oljetank.

Dersom det fortsatt ligger en nedgravd oljetank med rester av olje på utsiden av grunnmuren og det oppstår en lekkasje, kan dette medføre omfattende skader på boligen.

Konsekvens/tiltak

• Røropplegg og tank utvendig må fjernes/saneres.

Det bør innhentes dokumentasjon eller undersøkes på om oljetanken er fjernet eller sanert. Dersom det fortsatt ligger en nedgravd oljetank med rester av olje, bør denne lokaliseres og saneres i henhold til gjeldende regelverk.

Konsekvens: Dersom oljetanken er nedgravd utenfor grunnmur vil en eventuell lekkasje fra tanken kan medføre betydelig forurensning og omfattende skader på eiendom og miljø, samt økonomiske konsekvenser for eier.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Synlig påfyllingsrør/lufterør til oljetank på utsiden av grunnmur.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR

Tilstandsrapport

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

Rekkverkshøyder og åpninger bør utbedres slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav, for å redusere risikoen for fallulykker.

Håndløper bør monteres på vegg i det innvendige trappeløpet for å bedre sikkerheten og redusere risikoen for fall.

Det bør gjennomføres radonmålinger, og eventuelle tiltak bør vurderes dersom forhøyede verdier påvises, for å unngå helserisiko knyttet til radoneksponering. Manglende radonsperre gir økt usikkerhet om innemiljøet.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

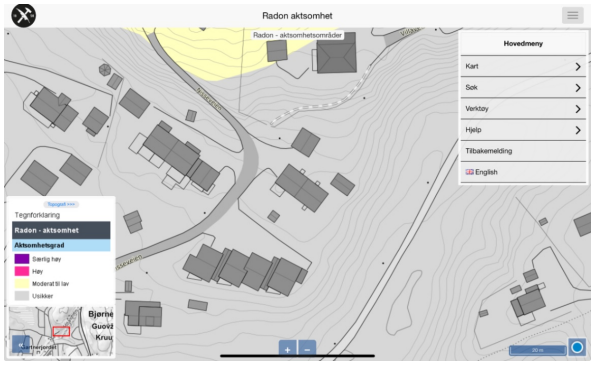
Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Rekkverkshøyder og åpninger bør utbedres slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav, for å redusere risikoen for fallulykker.

Håndløper bør monteres på vegg i det innvendige trappeløpet for å bedre sikkerheten og redusere risikoen for fall.

Det bør gjennomføres radonmålinger, og eventuelle tiltak bør vurderes dersom forhøyede verdier påvises, for å unngå helserisiko knyttet til radoneksponering. Manglende radonsperre gir økt usikkerhet om innemiljøet.



Usikker aktsomhet

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1954

Kommentar

Standard
Garasje oppført i trekonstruksjoner fra 1954, der det må forventes vesentlige oppgraderinger innen rimelig tid.

Vedlikehold
Garasje har behov for vedlikehold innen rimelig tid.

Beskrivelse
Garasje oppført i trekonstruksjoner fra 1970 og er preget av manglende vedlikehold og oppgraderinger innen rimelig tid. Det anbefales å rive konstruksjonen.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

162 m²/162 m²

Vertikaldelt tomannsbolig: 3 Trapperom, 3 Gang, 2 Bod, 2 Bad, Toalettrom, Badstue, Vindfang, Stue, Spisestue, Kjøkken, 3 Soverom

Andre bygg: Garasje
Bruksareal andre bygg: 29 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 400 000

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 2 550 000

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	**2 400 000**
Konklusjon markedsverdi	**2 400 000**

Markedsvurdering

Eiendomsmarkedet generelt i Bjørnevatn har vist seg å være noe tregt de siste år, der det vurderes at boligmarkedet stabiliserer seg på sikt.
Denne boligen ble omsatt for kr. 2 150 000 i April 2021 med en omsetningshastighet på 170 dager.
Pr. dags dato er det over 60 boliger til salgs i hele Sør-Varanger kommune, der det er få sammenlignbare boliger som er tilsalgs i nærområdet.
Gjennomsnittlig omsetningshastighet for vertikaldelte tomannsboliger i Sør-Varanger kommune de siste 9.mnd er på 130 dager, noe som gjenspeiler et noe tregt, men velfungerende boligmarked.
Boligen vurderes å være kurant og omsettelig.
Ut fra eiendomsregister, markedsinteresse, prisnivå og egen vurdering, settes eiendommens verdi til kr 2 400 000.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Egne Hjems vei 20B ,9910 BJØRNEVATN 101 m² 1974 3 sov	08-07-2022	2 390 000	**2 200 000**		2 200 000	**21 782**
2	Stull Hansens vei 36B ,9910 BJØRNEVATN 115 m² 1954 3 sov	19-04-2022	2 350 000	**2 350 000**		2 350 000	**20 435**
3	Stull Hansens vei 17A ,9910 BJØRNEVATN 100 m² 1954 2 sov	05-03-2023	1 690 000	**1 920 000**		1 920 000	**19 200**
4	Egne Hjems vei 25B ,9910 BJØRNEVATN 96 m² 1952 2 sov	10-04-2025	1 850 000	**1 750 000**		1 750 000	**14 344**
5	Egne Hjems vei 18B ,9910 BJØRNEVATN 155 m² 1940 5 sov	24-02-2025	1 900 000	**1 925 000**		1 925 000	**11 000**
6	Internatveien 3B ,9910 BJØRNEVATN 148 m² 1967 5 sov	05-09-2024	2 190 000	**1 950 000**		1 950 000	**8 945**

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

Teknisk verdi bygninger

Vertikaldelt tomannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		4 500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	2 230 000
Sum teknisk verdi - Vertikaldelt tomannsbolig	Kr.		**2 250 000**

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		350 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	350 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**2 250 000**

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.	300 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**300 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**2 550 000**

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

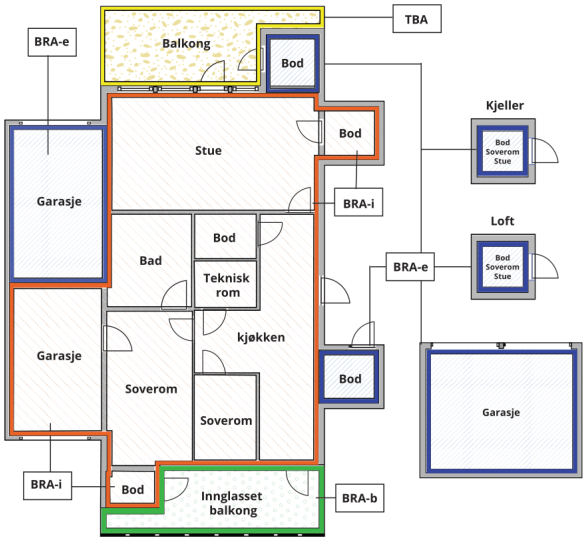
Hva er måleverdig areal?

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

Vertikaldelt tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjeller	42			42	
1. Etasje	60			60	
2. Etasje	60			60	
SUM	**162**				
SUM BRA	**162**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Trapperom, gang, bod, bod 2, bad, toalettrom, badstue		
1. Etasje	Vindfang, trapperom, gang, stue, spisestue, kjøkken		
2. Etasje	Trapperom, gang, bad, soverom, soverom 2, soverom 3		

Kommentar

Arealet er målt med avstandslaser under befaringstidspunktet. Fellesareal vaskerom og teknisk rom. Areal: 12m2 på vaskerom og teknisk rom 14m2.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Det vises generelt til byggegodkjente plan- og fasader tegninger. Det er avvik mellom faktiske forhold og tegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje		29		29	
SUM		**29**			
SUM BRA	**29**				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealet er målt med avstandslaser under befaringstidspunktet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

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 avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Vertikaldelt tomannsbolig	120	42
Garasje	0	29

Kommentar

Vertikaldelt tomannsbolig	Arealet er målt med avstandslaser under befaringstidspunktet.
Garasje	Arealet er målt med avstandslaser under befaringstidspunktet.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.2.2026	Glenn Arne Johansen Grahn	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5605 SØR-VARANGER	23	432		0	1520.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse
Nisseveien 6 A

Hjemmelshaver
Baustad Jens Kristian

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligfeltet i Nisseveien ble etablert på ca. 1960-tallet og anses å være ferdig utbygd av primært vertikaldelte tomannsboliger og eneboliger.
Området generelt langs Stigerveien, Nybrottsveien, Busveien er regulert til bolig bebyggelse.
Sør-Varanger kommune har nylig renovert hele Nybrottsveien med nytt vann og avløpsledninger i veibanen, samt et fortau med LED belysning.
Det er relativ kort avstand til grunnskole (1-10) ca. 1km m, barnehage ca. 200m og dagligvarehandel 500m.
Det er tilrettelagt for kollektivtransport (buss) langs FV 885, der bussholdeplassen er etablert ca. 400 m fra eiendommen.
Avstand til Hesseng er ca. 5 km og til Kirkenes ca. 10 km.

Adkomstvei

Adkomstvei fra Nisseveien (kommunal vei).

Tilknytning vann

Boligen er tilknyttet offentlig vannforsyning via privat stikkledning.

Tilknytning avløp

Boligen er tilknyttet offentlig avløpsnett via privat stikkledning.

Regulering

Eiendommen er regulert til bolig formål i egen reguleringsplan for området (Rallarveien). PlanID: 1993103.

Om tomten

Eiendommen er på ca. 1 529 m2 og er en fellestomt.

Tinglyste/andre forhold

Se vedlagt grunnboksdokument.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	26.02.2026		Gjennomgått	10	Ja
Eiendomsverdi.no	26.02.2026		Gjennomgått	4	Ja
Tegninger	05.09.1952		Gjennomgått	2	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/NT9084

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

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.
23	432	0			0

Adresse: Nisseveien 6A

Postnr.: 9910

Byggeår: 1952

Når kjøpte du boligen: 2021

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

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

Tryg

Type villa/husforsikring [ ] Standard [x] Utvidet

Polise-/avtale: 3044151

Er det dødsbo? [ ] Ja [x] Nei

Avdødes navn:

Hjemmelshaver:

SELGER 1

Etternavn	Baustad	Fornavn	Jens Kristian
Ny adresse	Skafferhollet 40	E-post	jkbaustad@hotmail.com
		Tel. priv.	
Postnr.	9911 Sted Jarfjord	Mobil	95873702

SELGER 2

Etternavn		Fornavn	
Ny adresse		E-post	
		Tel. priv.	
Postnr.	Sted	Mobil	

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Norsk takst

BAD/VASKEROM:

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

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Tømrer Harald Kvammen

1.3 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Total renovering av baderom. Tømrer Harald Kvammen

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 ☐ 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?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: Har beskrivelse av jobben fra Tømrer, men ikke noe sertifikat.

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 ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Tømrer Harald Kvammen. Oppdatering av rør i forbindelse med renovering av bad.

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

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, beskriv: Tilknyttet kommunalt vann og avløp

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:

Nytt tak lagt av firma før jeg kjøpte huset. Vet ikke hvem som utførte jobben.

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: Fyringsforbud på badstuovn i kjeller. Anbefalt å tette rør ved ovn i stua.

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

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, beskriv: Noe fall på gulv i stue. Gammelt hus, så alt er neppe helt i vater. Virker dog solid og stabilt.

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: Garasje er i dårlig forfatning. Samme med platting utenfor verandadør.

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:

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?

Haneseth gjorde jobb i forbindelse med badet. Samtidig ble det strukket ny ledning til ny utekontakt. Fra sikringsskap til koblibng på yttervegg er denne strømkabelen dimensjonert for Elbil-lader.

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? 2023

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.

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: Oljetank tilknyttet huset. Ligger dog på naboens tomt.

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: Dette er jeg usikker på.

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: kjeller virker tørr, unntatt noe murslipp/saltutslag i hjørnet der kjellertrappa kommer ned.

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?

Jeg har ikke endret på noe. Et innredet rom i kjeller, samt bad med dusjkabinett, og toalett på eget rom. Badstue med fyringsforbud på ovn.

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: Noe fukt og mugg i garasje. Ikke i huset.

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:

takst fra 2020, og tilstandsrapport fra 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?

Tilstandsrapport av 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:

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:

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 endringer 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:

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

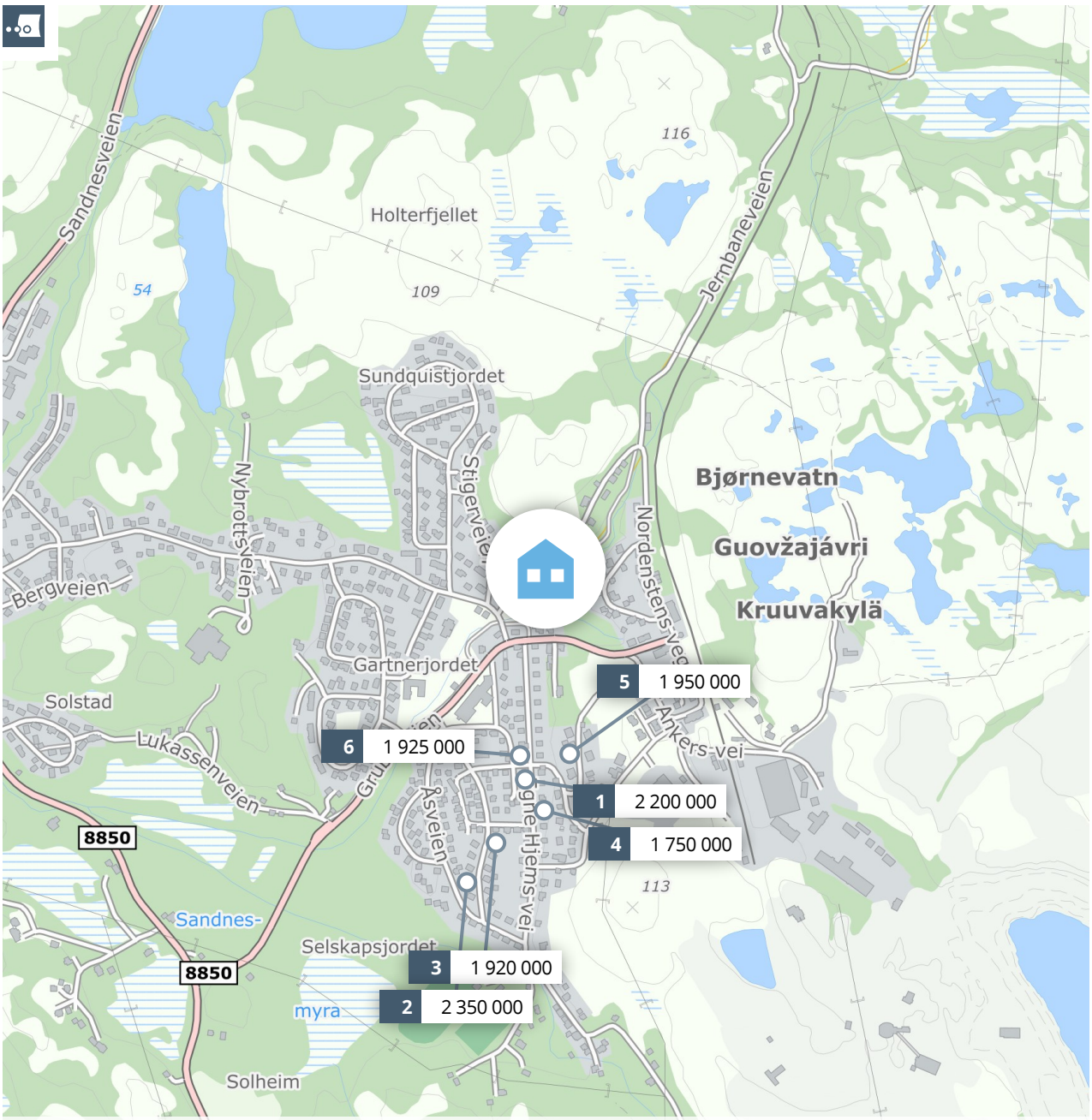
Er det behov for plass til flere kommentarer, kan kommentarene skrives på eget ark

Sted / dato

Kirkenes 05.03.2026

Sign. selger 1

Sign. selger 2



Verdirapport

NISSEVEIEN 6 A

Rapport utført av .. den 26.02.2026

Dette er en indikasjon på pris og skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling eller endelig verdifastsettelse av markedsverdi. Ønsker du en verdifastsettelse av markedsverdi, bør det innhentes en utfyllende verdivurdering som etakst/verditakst.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Nisseveien 6 A, 9910 BJØRNEVATN

Selveier tomannsbolig (vertikaldelt) på selveiertomt, bygget i 1954

GNR 23 BNR 432 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 5605 SØR-VARANGER GRUNNKRETS BJØRNEVATN ØST

Verdivurdert til

2 380 000 - 2 420 000

-	2 380 000 - 2 420 000	15 256 - 15 513
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

PROM	156 m²	Soverom	3
Byggeår	1954	Etasjer	2
Tomt	1 520 m²		

Dette er en indikasjon på pris og skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling eller endelig verdifastsettelse av markedsverdi. Ønsker du en verdifastsettelse av markedsverdi, bør det innhentes en utfyllende verdivurdering som etakst/verditakst.

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Egne Hjems vei 20B, 9910 BJØRNEVATN 101 m² 1974 340 m² 3 sov	09.07.2022	2 390 000	**2 200 000**	0	2 200 000	**21 782**
2	Stull Hansens vei 36B, 9910 BJØRNEVATN 115 m² 1954 1 083 m² 3 sov	20.04.2022	2 350 000	**2 350 000**	0	2 350 000	**20 435**
3	Stull Hansens vei 17A, 9910 BJØRNEVATN 100 m² 1954 433 m² 2 sov	06.03.2023	1 690 000	**1 920 000**	0	1 920 000	**19 200**
4	Egne Hjems vei 25B, 9910 BJØRNEVATN 96 m² 1952 443 m² 2 sov	11.04.2025	1 850 000	**1 750 000**	0	1 750 000	**14 344**
5	Internatveien 3B, 9910 BJØRNEVATN 148 m² 1967 783 m² 5 sov	06.09.2024	2 190 000	**1 950 000**	0	1 950 000	**8 945**
6	Egne Hjems vei 18B, 9910 BJØRNEVATN 155 m² 1940 650 m² 5 sov	25.02.2025	1 900 000	**1 925 000**	0	1 925 000	**11 000**

Eiendommens salgshistorie

Prisutvikling siden valgte salg
16.04 2021 - 26.02 2026
▲ 9,6%



Salg | Denne verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
28.10.2020	16.04.2021	24.06.2021	2 250 000	2 150 000	0	2 150 000	
13.12.2013	01.04.2014	05.05.2014	2 150 000	2 100 000	0	2 100 000	
19.04.2013		19.04.2013	-	29 753	-	29 753	1

1 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Tomannsboliger til salgs i SØR-VARANGER kommune nå

4
tomannsboliger til salgs

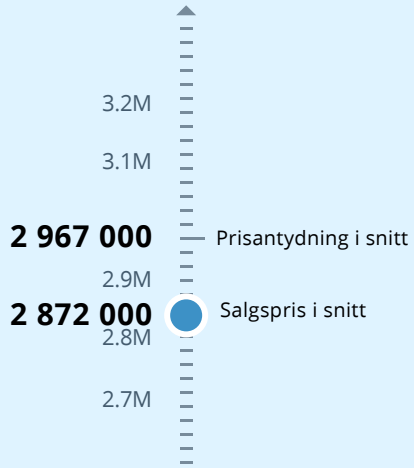


Annonsene har i snitt ligget ute i

94
dager

Tomannsboliger solgt i SØR-VARANGER kommune siste 9 mnd

11
tomannsboliger solgt

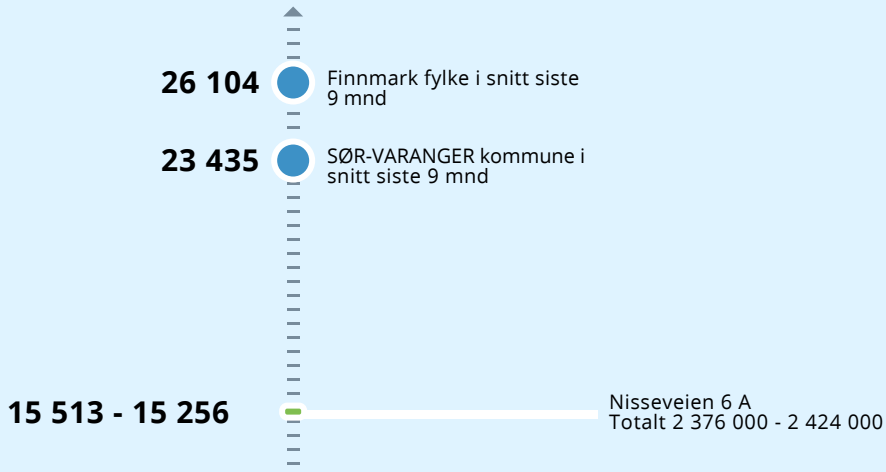


Solgt i snitt i løpet av

130
dager

for 3.1% under prisantydning

Analyse m²-priser



Egenerklæring

Nisseveien 6A, 9910 BJØRNEVATN

11 Jun 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Nisseveien 6A	Nisseveien 6A	

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?

mai, 2021

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.

fra mai 2021 til april 2026

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring Nuf-39, 3044151

Informasjon om selger

Selger

Baustad, Jens Kristian

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

Beskriv feilen og omfanget

Fukt mellom baderomsplater (vegg) i dusjsone.Utbedret i mai 2026 av Haabeth rør. Har dokumentasjon.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2023

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Total renovering av bad i 2. etg.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Tømrer Harald Kvammen

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2018

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Byttet hele taket.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

HA1 Bolig.

4.1.6 **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

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**

2023

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Nye kurser i forbindelse med badet. Også lagt ny kurs til utekontakt, som er klargjort for elbillader.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Haneseth

10.1.6 **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

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2023

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Rør til bad ble trukket nytt under renovering av badet.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Seyfarth

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv tilstanden og om tanken er tømt/sanert eller fylt igjen?

Uviss tilstand. Vet ikke om tanken er sanert. Tror tanken ligger på tomten til Nisseveien 6B.

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

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Noe sprekker i kjeller.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Badstuovn i kjeller har fyrngsforbud.

Sopp og skadedyr

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 10098822

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Jens Kristian Baustad	**2026-06-11**

Identification

Jens Kristian Baustad

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 23, Bruksnummer 432 i 5605 SØR-VARANGER kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	12.06.2026 kl. 16.50
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	12.06.2026 kl. 16.46

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2021/770568-1/200 24.06.2021 21:00 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**

VEDERLAG: NOK 2 150 000
Omsetningstype: Fritt salg
BAUSTAD JENS KRISTIAN
FØDT: 11.09.1980

HEFTELSER

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

Heftelser i eiendomsrett:

2022/636214-1/200 14.06.2022 08:19 **PANTEDOKUMENT VED BYTTE AV BANK**

Beløp: NOK 2 050 000
Panthaver: STATENS PENSJONSKASSE
ORG.NR: 982 583 462
ELEKTRONISK INNSENDT

2026/326989-1/200 23.03.2026 14:00 **PANTEDOKUMENT**

Beløp: NOK 500 000
Panthaver: HEGRA SPAREBANK
ORG.NR: 937 903 235
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

2012/1085122-1/200 20.12.2012 **FESTENUMMER GITT BRUKSNUMMER**

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 5605 GNR: 23 BNR: 2

2012/1085122-2/200 20.12.2012 **OVERFØRING FRA TIDLIGERE FESTENUMMER**

Utgått festenr:
KNR: 2030 GNR: 23 BNR: 2 FNR: 455

2020/319176-1/200 01.01.2020 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

Tidligere:
KNR: 2030 GNR: 23 BNR: 432

2024/245683-1/200 01.01.2024 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

Tidligere:
KNR: 5444 GNR: 23 BNR: 432

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 23, Bruksnr 432	**Kommune:**	5605	Sør-Varanger
Adresse:				
Veiadresse:	Nisseveien 6 A, gatenr 13350	**Grunnkrets:**	208	Bjørnevatn øst
	9910 Bjørnevatn	**Valgkrets:**	14	Bjørnevatn og Sandnes
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	11080201	Sør-Varanger
		Tettsted:	8683	Bjørnevatn
Veiadresse:	Nisseveien 6 B, gatenr 13350			
(fra bruksenhet)	9910 Bjørnevatn			
Oppdatert:	01.01.2024			

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	17.12.2012	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	1 520,3 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	5605/23/432	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	5605/23/432	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Oppmålingsforretning/grensejustering	Forretning:	23.06.2015	Avgiver	5605/23/2	-44,3
	Matrikkelført:	28.09.2015	Berørt	5605/23/432	0,0
			Mottaker	5605/23/2/454	44,3
Oppmålingsforretning	Forretning:	23.06.2015	Berørt	5605/23/2	0,0
	Matrikkelført:	28.09.2015	Berørt	5605/23/2/454	0,0
			Berørt	5605/23/2/957	0,0
			Berørt	5605/23/223	0,0
			Berørt	5605/23/432	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning:	17.12.2012	Avgiver	5605/23/2	-1 520,6
	Matrikkelført:	17.12.2012	Berørt	5605/23/2/454	0,0
			Berørt	5605/23/2/957	0,0
			Tidligere festegrunn	2030/23/2/455	0,0
			Mottaker	5605/23/432	1 520,6

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Tomannsbolig, vertikaldelt

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Nisseveien 6 B	Bolig	160,0	Kjøkken	4	2	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	05.09.1952
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	196,0	Igangset.till.:	
Energikilde:	Elektrisitet, Olje/parafin/fl.brensel	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Sentralvarme	BRA totalt:	196,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	15.12.1954
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	11743811			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
K01		76,0		76,0			
H01	1	60,0		60,0			
H02		60,0		60,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	32,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	32,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	193169600			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01			32,0	32,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



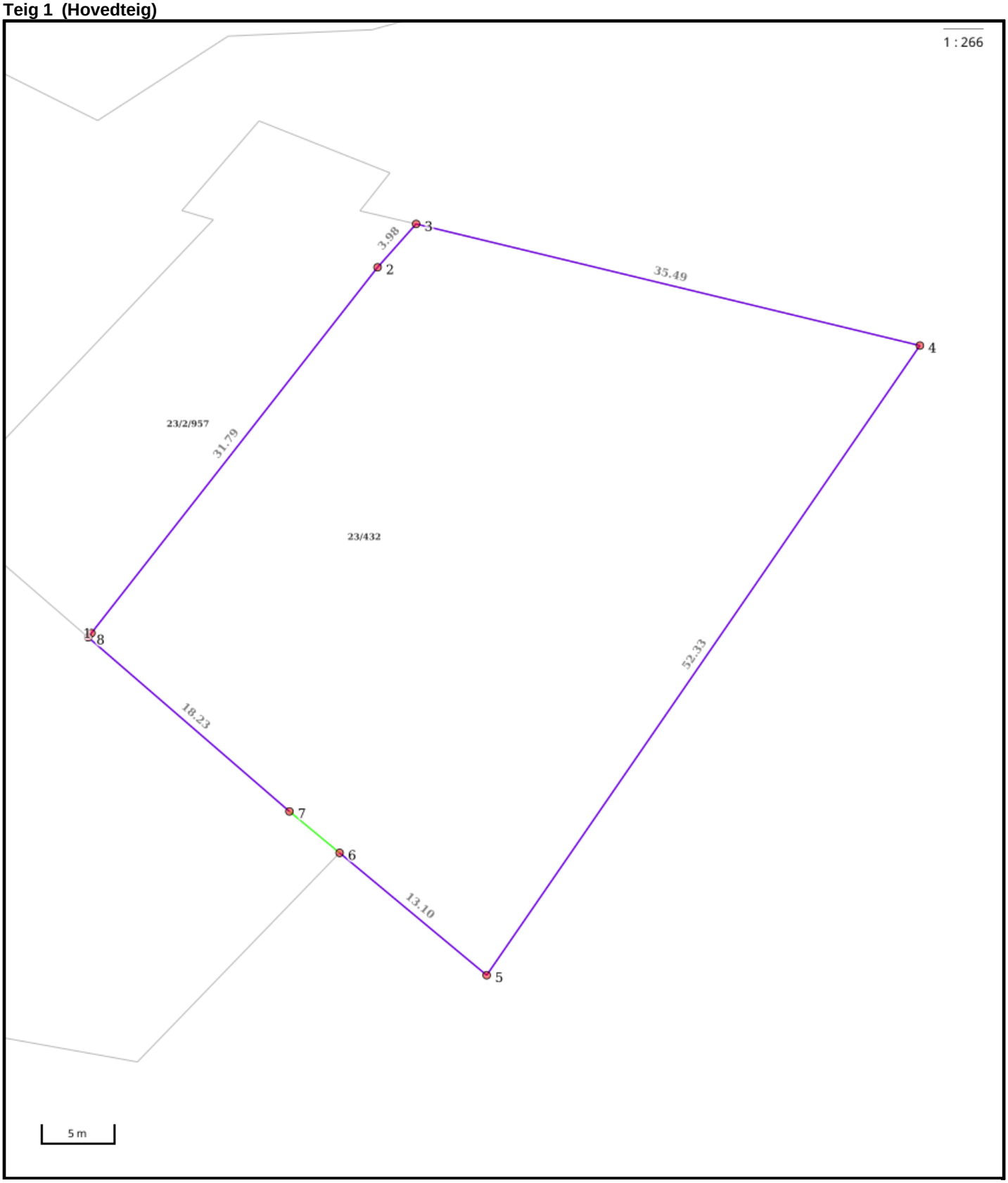
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

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: 1 520,30m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 35

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	7 731 748,13	615 894,12	31,79m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	7 731 768,85	615 918,23	3,98m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	7 731 771,25	615 921,40	35,49m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	7 731 756,33	615 953,60	52,33m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	7 731 719,86	615 916,07	13,10m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	7 731 730,04	615 907,83	4,46m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	7 731 733,50	615 905,02	18,23m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
8	7 731 747,89	615 893,83	0,38m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent

([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.

ambita

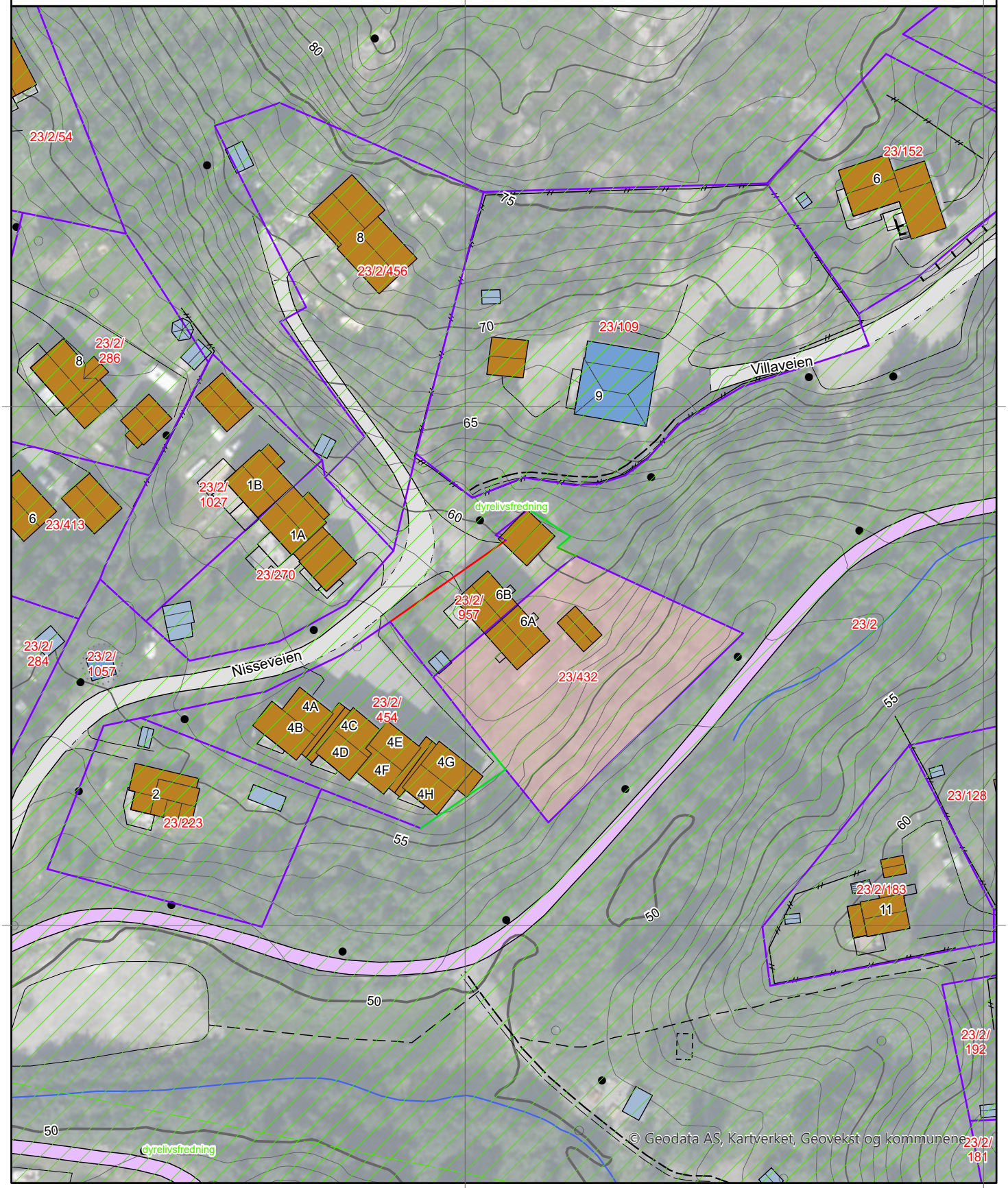
Kommune: 5605 Sør-Varanger
Eiendom: 5605/23/432/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 15.6.2026



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

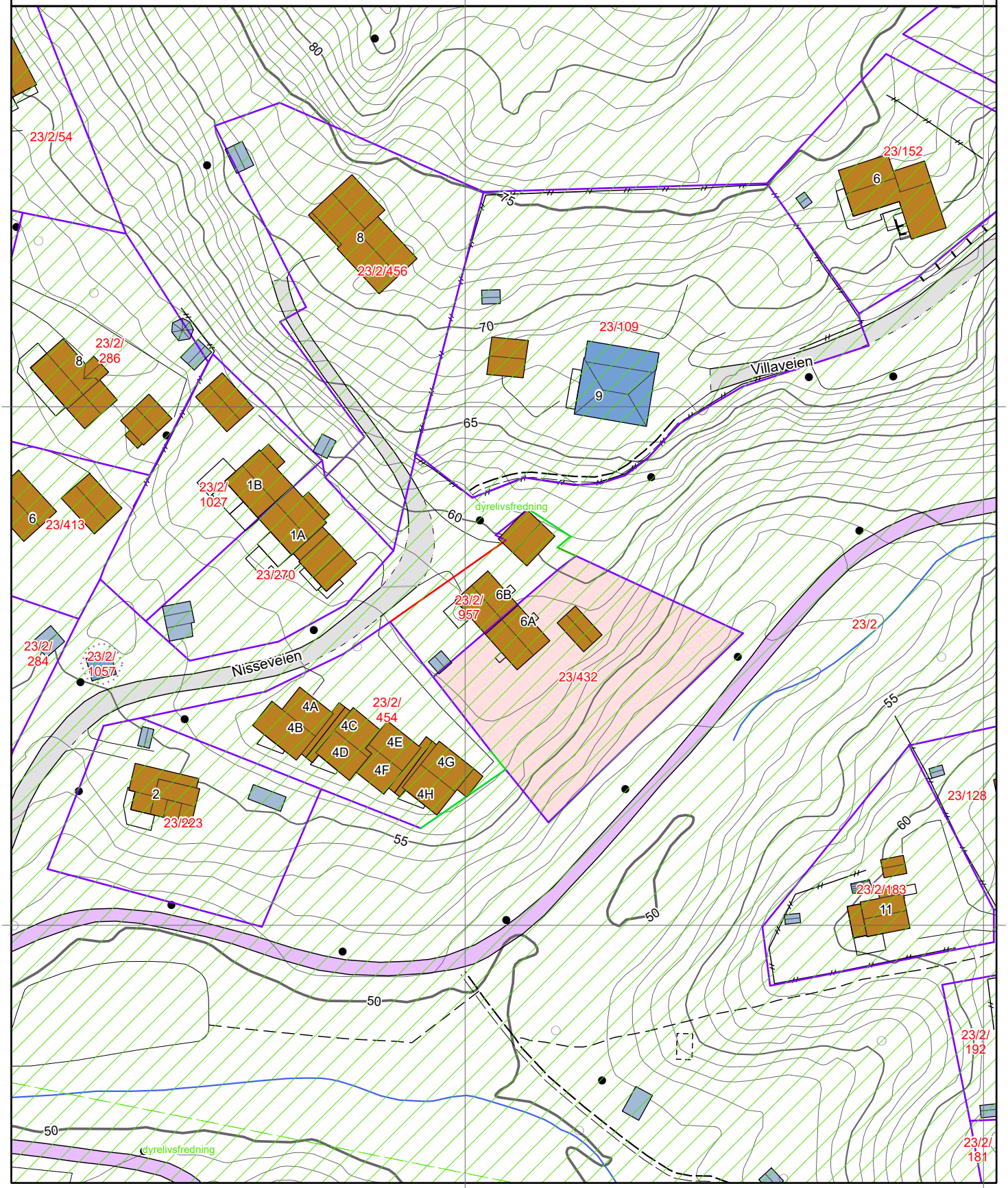
Kommune: 5605 Sør-Varanger
Eiendom: 5605/23/432/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 15.6.2026



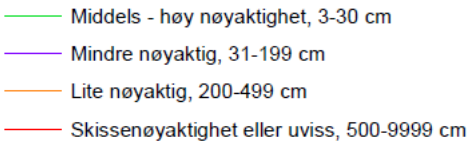
0 25 50 m

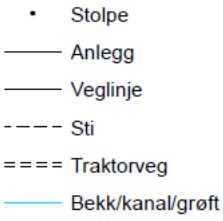
Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

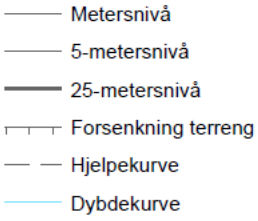


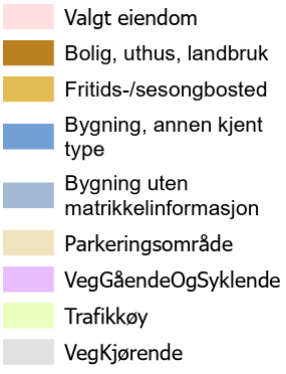
Eiendomsgrenser





Høydekurver







SVK ikke hjemmelshaver

Utskriftsdato: 15.06.2026

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.**	23	**Bruksnr.**	432	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Nisseveien 6A, 9910 BJØRNEVATN								

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	4 870,94 kr
Eiendomsskatt	5 846,00 kr
Feiing	389,00 kr
Renovasjon	8 000,00 kr
Vann	5 305,49 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: 15.06.2026

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.**	23	**Bruksnr.**	432	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Nisseveien 6A, 9910 BJØRNEVATN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 15.06.2026

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.**	23	**Bruksnr.**	432	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Nisseveien 6A, 9910 BJØRNEVATN								

Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Taksten gjelder for det kalenderåret den er vedtatt.

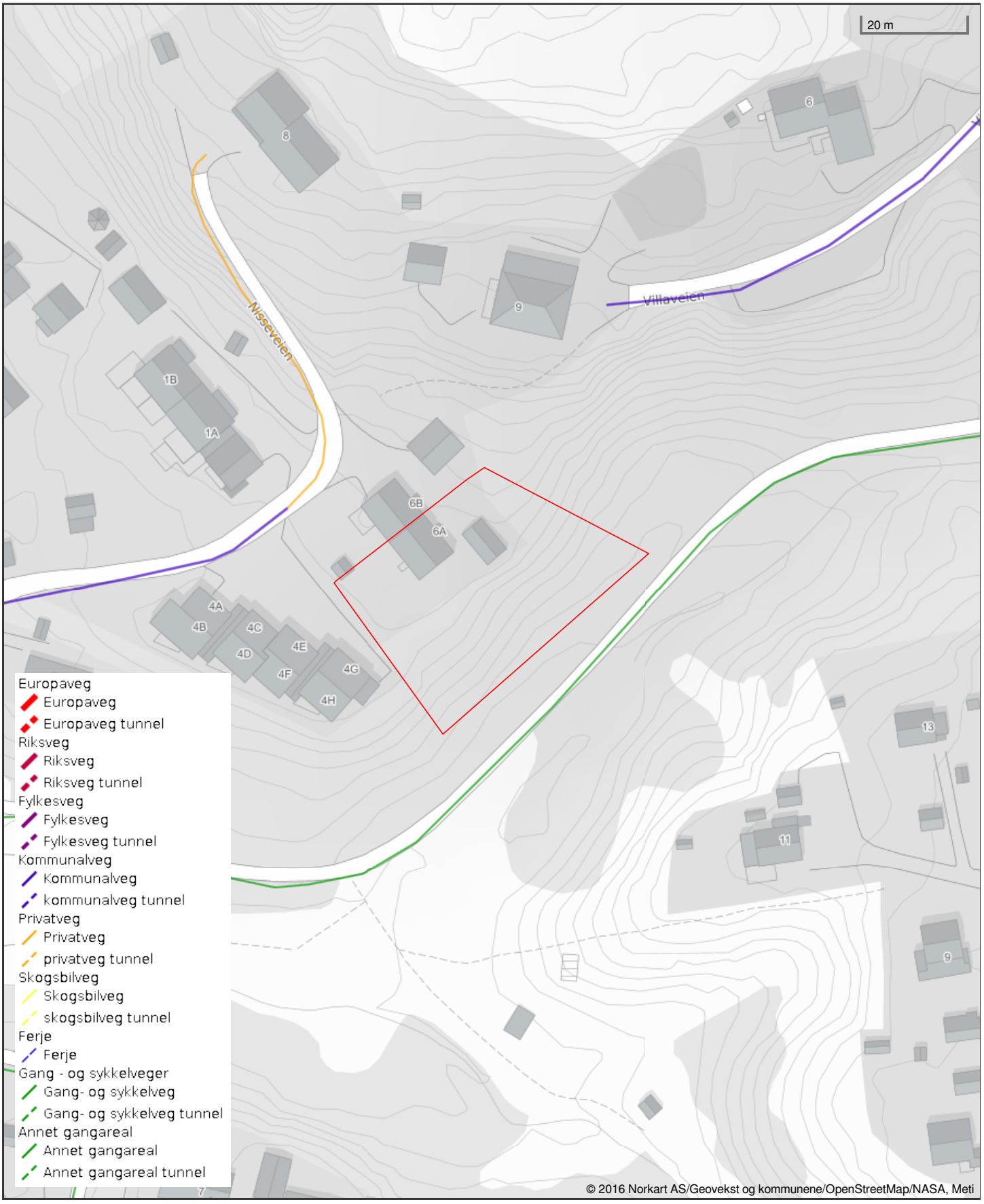
Takst	2 278 000,00 kr
Skatt	6 378,00 kr
Bunnfradrag	0,00 kr
Antall boenheter	1
Dato vedtatt	01.01.2015
Eiendomsstype	Bolig
Promillesats	4 ‰
Fritak	Nei

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: 15.06.2026

Vegstatuskart for eiendom 5605 - 23/432//



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

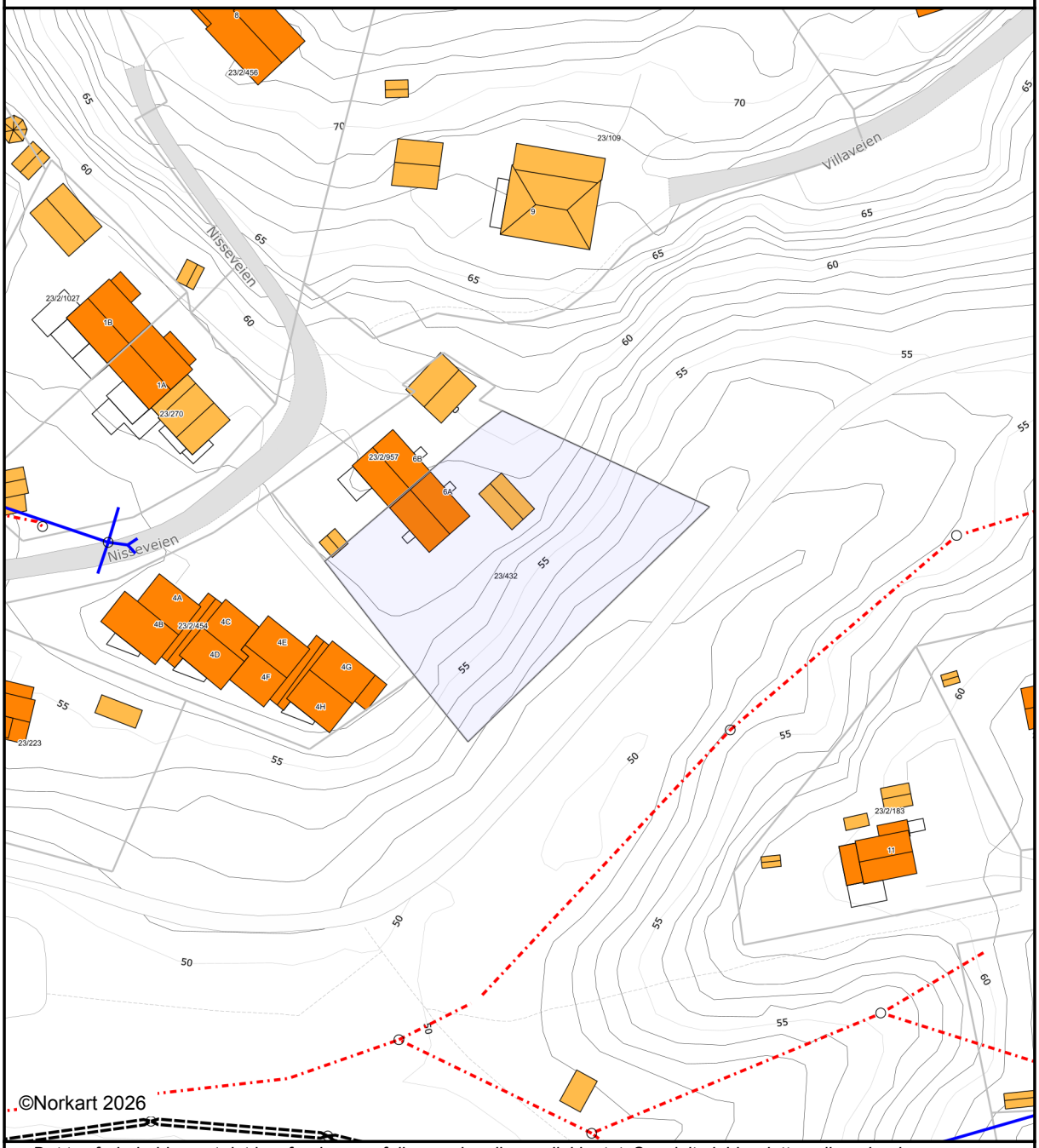
Eiendom: 23/432
Adresse: Nisseveien 6A
Dato: 15.06.2026
Målestokk: 1:1000

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.



©Norkart 2026

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.

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

16.06.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

2000 Restanser og legalpant

Gnr:	**23**	Bnr:	**432**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Nisseveien 6A, 9910 BJØRNEVATN**						
Merknad:	Ajour pr. 2 termin-26. (4 terminer i året)						

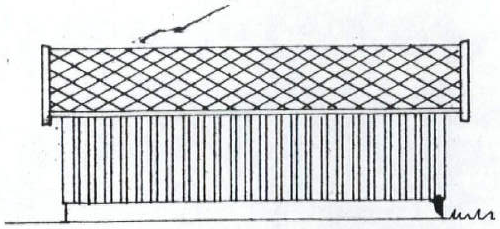
Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

☒ Det er ingen heftelser med legalpant på eiendommen

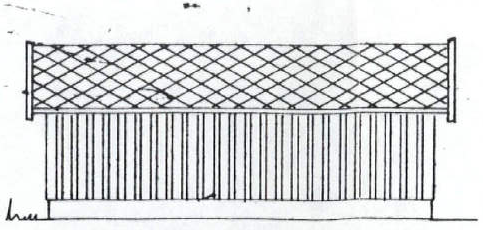
☐ Eiendommen har en restanse på kommunale avgifter med kr ...,-.

☐ Borettslaget må kontaktes for disse opplysningene.

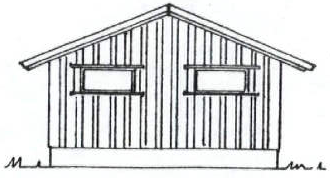
Beløpet er eksklusiv eventuelle morarenter. Ta kontakt med oss når oppgjørsdato er satt slik at vi kan beregne skyldig beløp inklusiv morarenter.



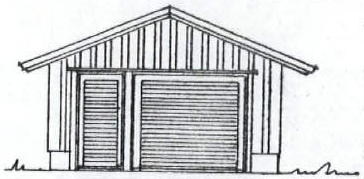
FASADE B.



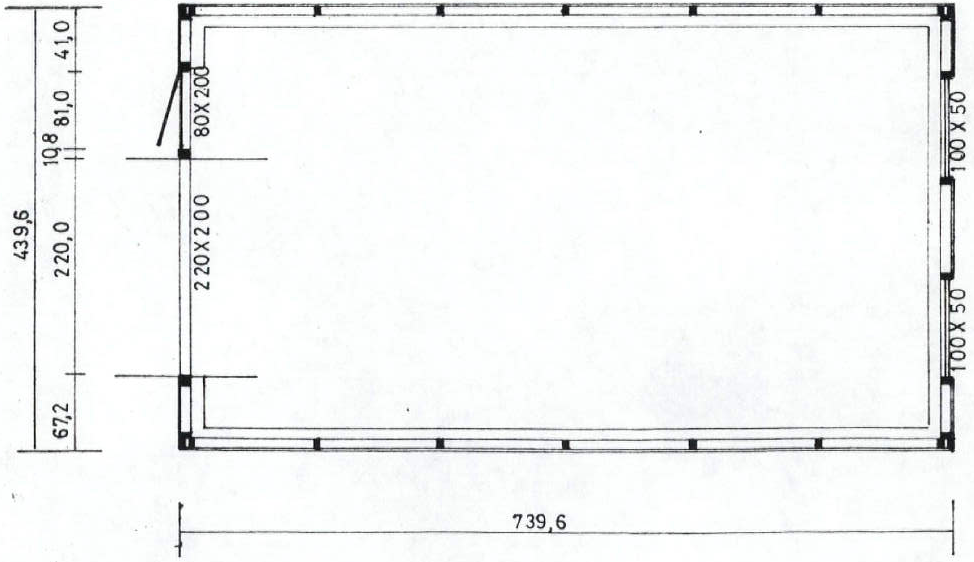
FASADE D.



FASADE C.



FASADE A.



GODKJENT
av
Bygningssjefen i Sør-Varanger
Kirkenes den 14-8-84

Sør-Varanger kommune
Teknisk etat
Mottatt 9-7-84
J.nr. 1896
Arkiv
Behandlet

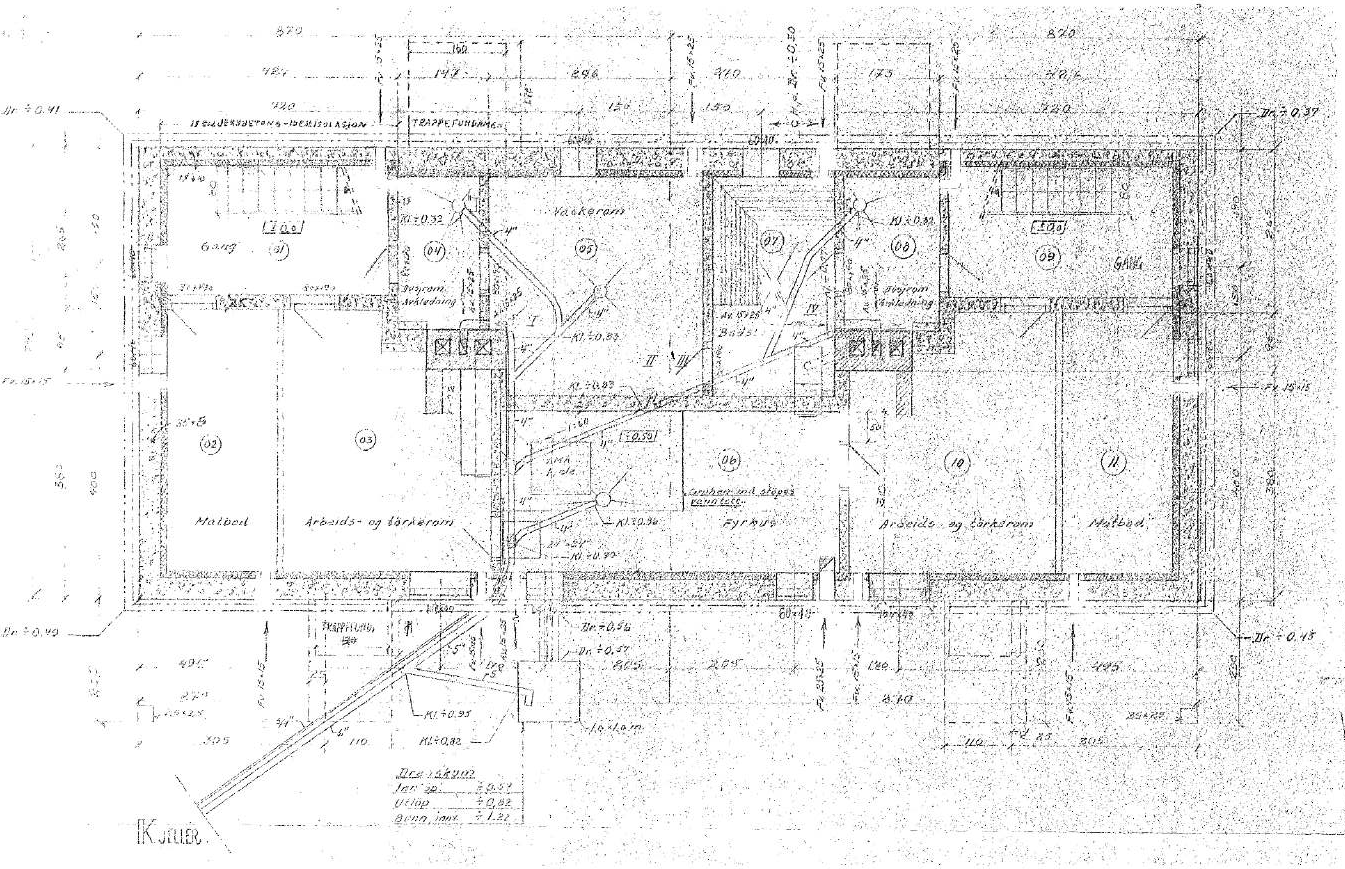
Dato 14-10-83	Konstr./Tegnet A.J.	Tracet	Målestokk 1:100 1:50
Kontroll	Stand.kontroll	Godkjent	

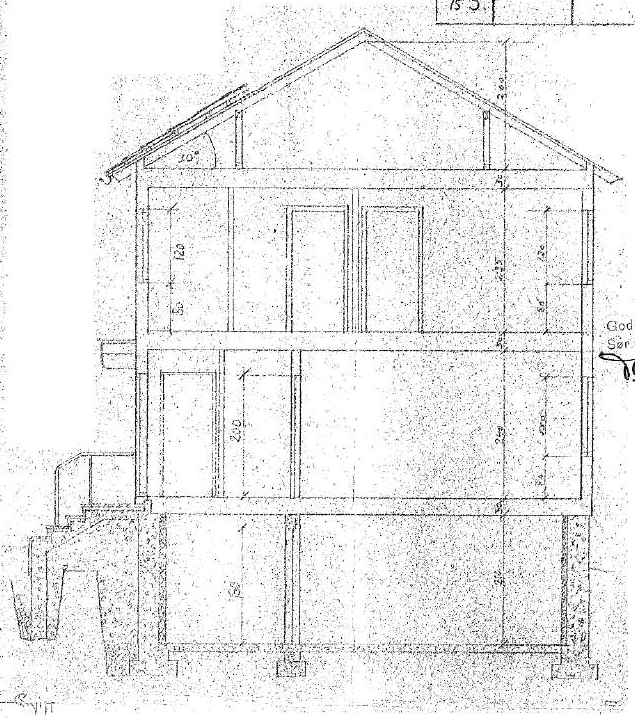
Garasje.

Erstatning for:	Erstattet av:
Henvisning:	Beregning:

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

Dansk Scanning A/S





Aktieselskabet Sydvaranger

Oslo - Kirkenes

	Dato	Sign.
Trac.		
Tegn.	27-8-52	
Rev.	17-9-52	

Dobbeltbolig II - Bjørnevatn.
Grunnledningsplan.
Ventilasjon av kjelder

Mi: 1:50

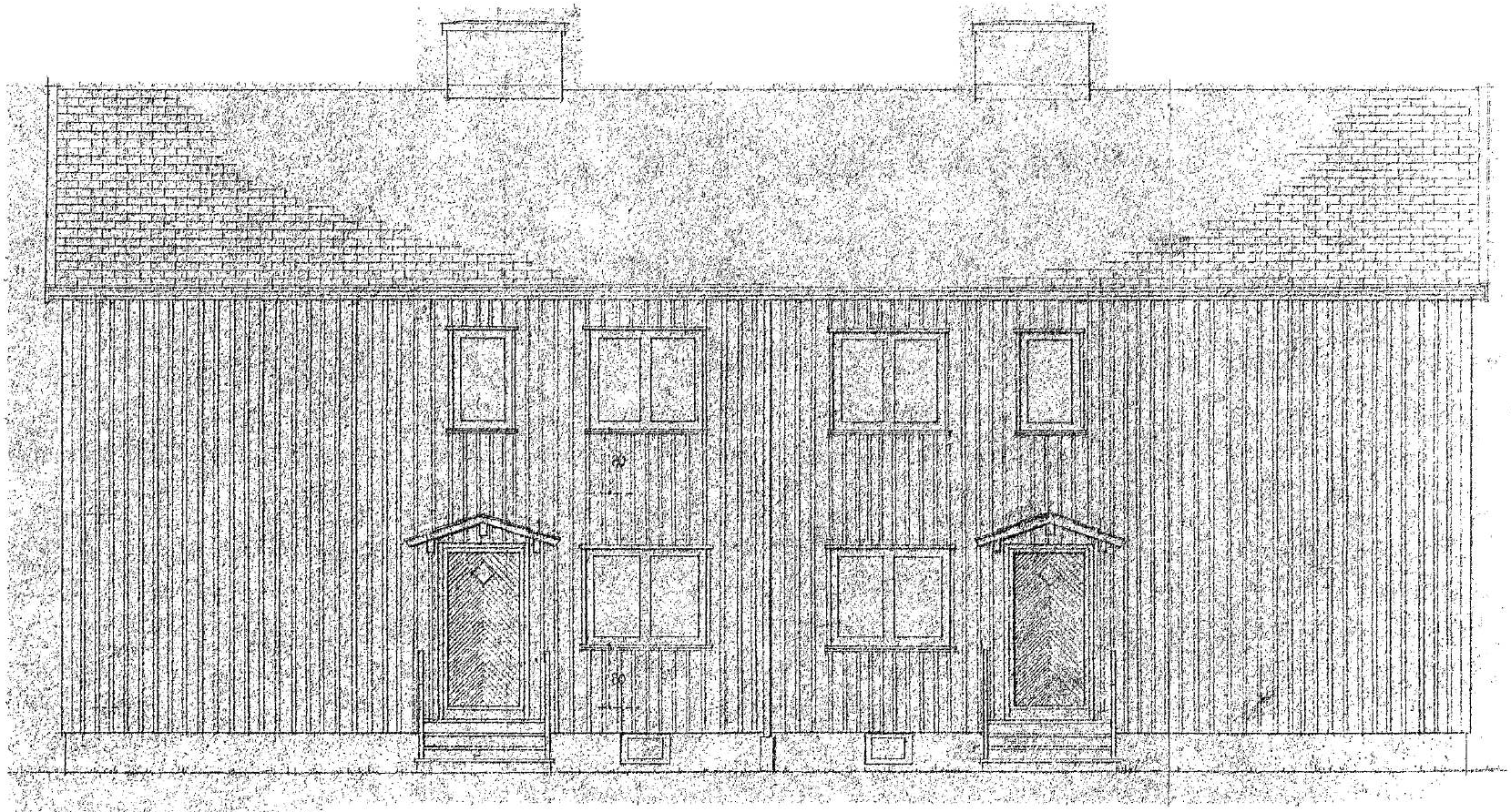
Tegn. nr. V 019

A/S S. | Mottatt: | Erstatning for: | Erstattet av: | C.

Godkjent 5/12-52
Sør-Varanger Kommune
Byggerådet

Sør-Varanger Kommune
Byggningsrådet
Mottatt 6 august 1952
Nr. 2172 D-V-A-47

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



FASADE MOT NORDØST.

Godkjent: 5/9-52
Sør-Varanger Kommune
Byggenemnda
Bygningsrådet

Sør-Varanger Kommune
Byggingsrådet
Mottatt: i august 1952
J. nr. 31/52 0-10-11-64

Jnr 7 21/52
VII Distrikt
Distriktsarkitekten

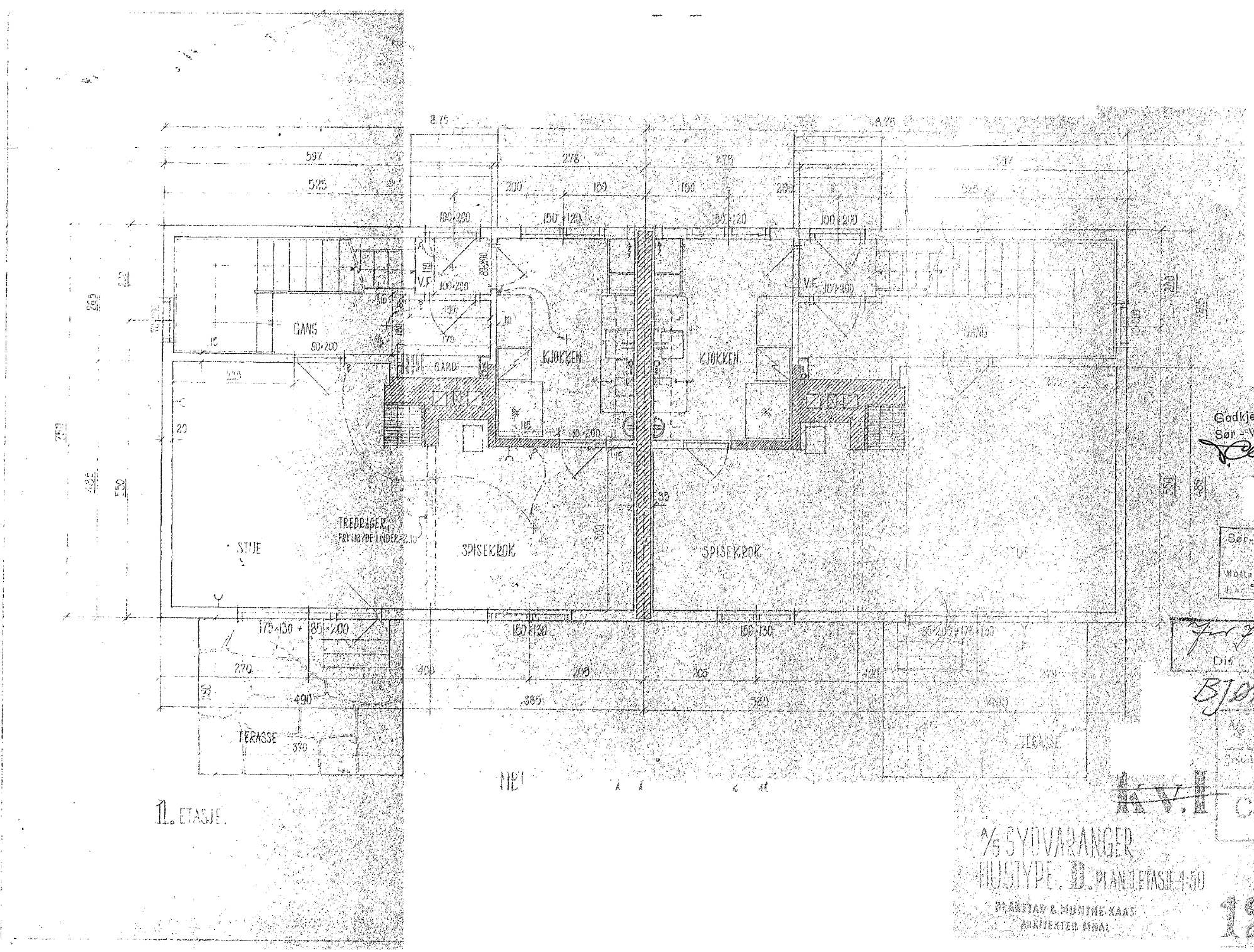
BJØRNEVATN
KV. I
A/S SYDVARANGER
HUSTYPE D. FASADE 1:50.
BLAKSTAD & MUNTHE-KAAS
ARKITEKTER MNAL

C. 8. 82. 191

RETTET ...
TEGN. ...

12592

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



Godkjent 7/9-52
Sør-Varanger Kommune
Byggningsrådet

Sør-Varanger Kommune
Byggningsrådet
Mottatt 2 aug 1952
J.nr. 2052 8-10-K-64

Inv 22/52
Chs

BJØRNEVATN

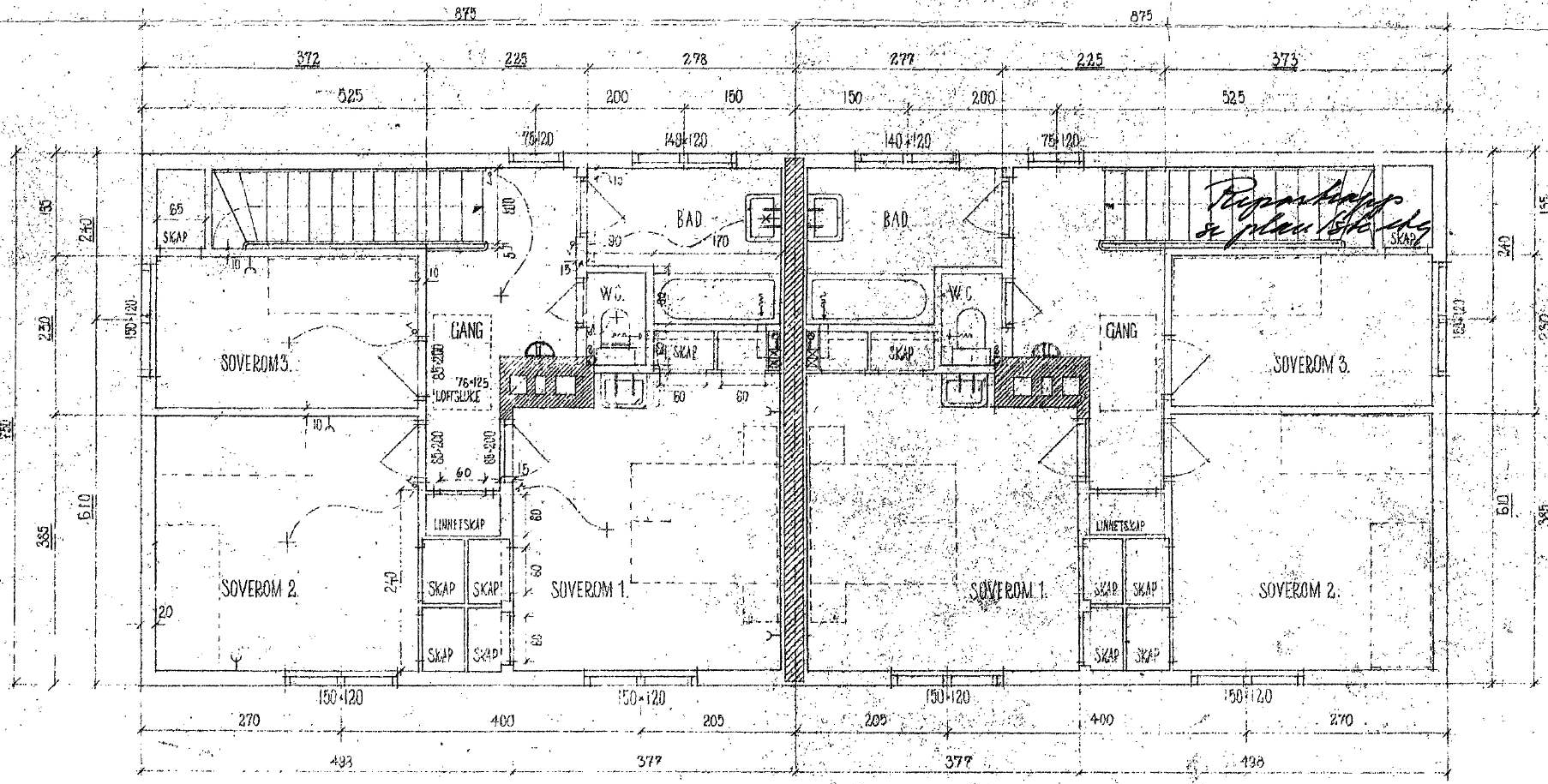
A/S SYDVARANGER
HUSTYPE B. PLAN I ETASJE 1:50

BJARNE AAS & MARITHE KAAS
ARKITEKTER MNAL

RETTET 2.10.52
TEGNET 30.8.52

12594

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



NB! TEGNINGEN DELVIS UT AV MÅLESTOKK. (UNDERSTREKEDE MÅL).

2. ETASJE.

Godkjent: 5/9-52
Sør-Varanger Kommune
Bygningsrådet

Sør-Varanger Kommune
Bygningsrådet
Mottatt: 1 august 1952
J.nr. 21/52 D-10-U-64

Ant. 22/52
VII Distrikt
Distriktsarkitekten

A/S S. | Mottatt:
Godkjent for | Endret

BJØRNEVATN
~~KV.~~ C. 8.-02.192

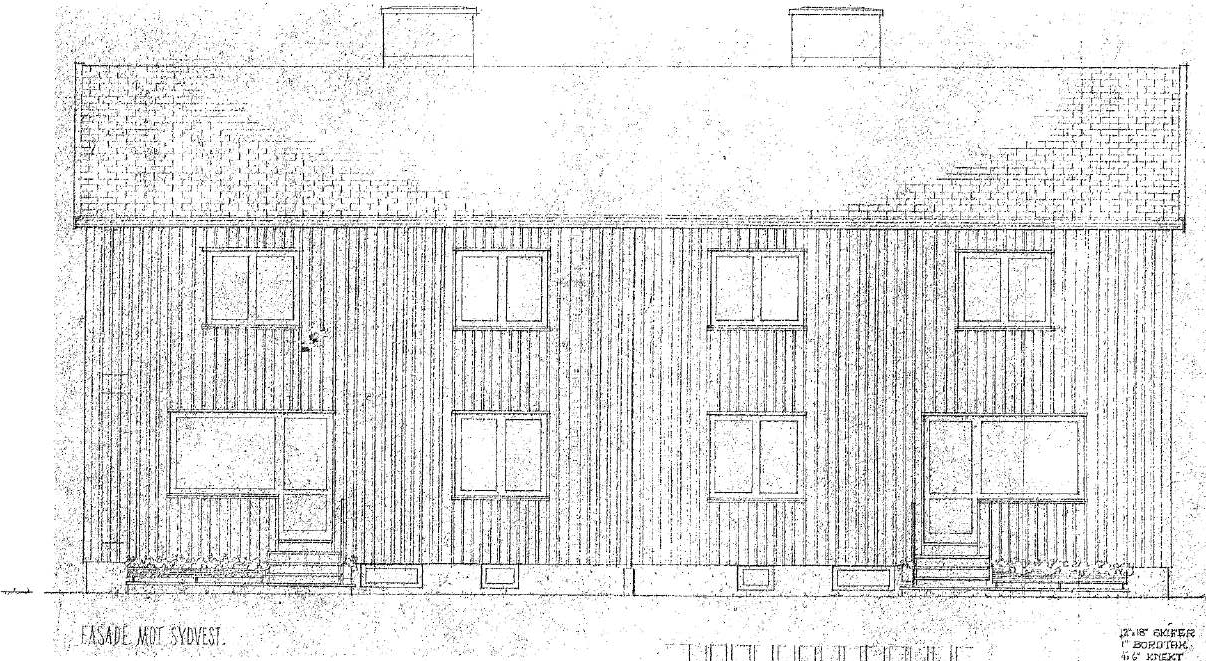
A/S SYDVARANGER
HUSTYPE D. PLAN 2 ETASJE 1:50

BLAKSTAD & MUNTHE-KAAS
ARKITEKTER MNAL

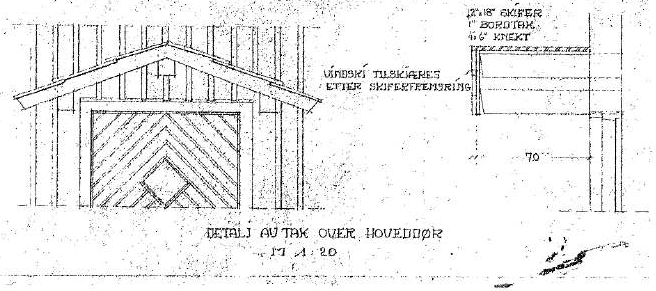
RETTET 2.10.48
TEGNET 30.8.46

1259

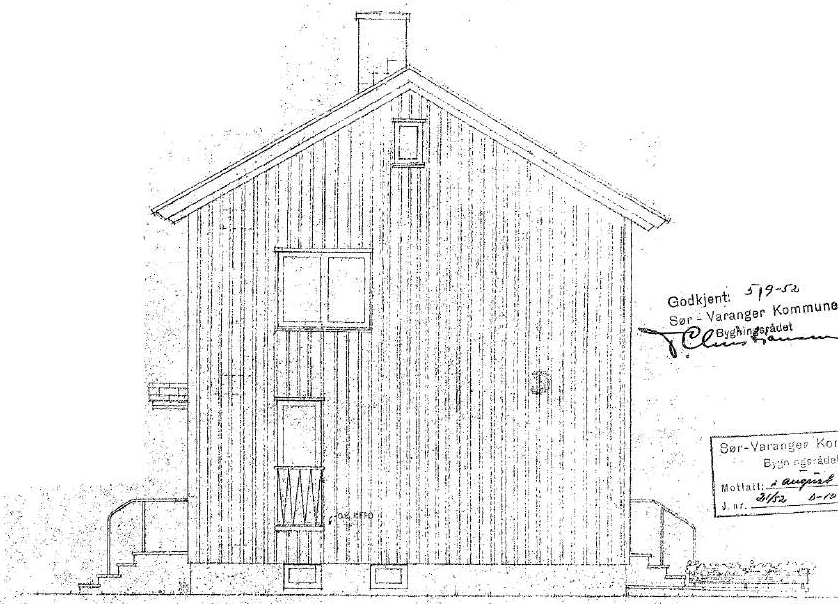
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



FASADE MOT SYDVEST.



DETALJ AV TAK OVER HOVEDINNGANG
1:1 : 20



FASADE MOT NORDVEST.

Godkjent: 5/9-52
Sør-Varanger Kommune
Byggningsrådet

Sør-Varanger Kommune
Byggningsrådet
Mottatt: 1 august 1952
J. nr. 2/52 6-10-4-52

Gnr 7 2/5-2 E2-1
VII Distrikt
Distriktsarkitekten

~~Kv.I~~ BJØRNEVATN

A/S SYDVARANGER
HUSTYPE D. FASADER. 1:50

BLAKSTAD & MUNTHE-KAAS
ARKITEKTER MNAL

A/S

Godkjent for

Erstatter

C 8.82.190

KFTTET 6-II-46
TEGNET 5.7.46

12591

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

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

Utskriftsdato: 15.06.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	5605	**Gårdsnr.**	23	**Bruksnr.**	432	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Nisseveien 6A, 9910 BJØRNEVATN								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	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** 426 m^2 **Arealbruk** Friområde,Nåværende **Områdenavn** BG
	Delareal 1 094 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** B 17

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1993103
Navn	Rallarparken
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	29.03.1993
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5605/dokumenter/1004/1993103Bestemmelser.pdf

Id	1993101	
Navn		
Plantype		
Status		
Ikrafttredelse		
Delarealer	**Delareal** **Formål**	80 m^2 Offentlig friområde
	Delareal **Formål**	567 m^2 Boliger

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL TIL REGULERINGSPLAN RALLARPARKEN, VEDTATT AV KOMMUNESTYRET DEN 29.03.93 UNDER SAK 19/93

§ 1

Reguleringsplanen erstatter de deler av reguleringplan for Egne Hjem dat. 01.11.83, reguleringsplan for Gartnerjordet dat. 2.5.70, reguleringsplan for Sundqvistjordet dat. 16.9.75 og reguleringsplan for Grubebyen Bjørnevatn dat. 21.2.46 som planen omfatter.

§ 2

Eksisterende boligområder F, G, H, I, J, K, og L er vist med formålsgrense som følger dagens situasjon i samsvar med kart og tinglyste målebrev.

§ 3

Nytt boligområde C er vist med formålsgrense. I området kan oppføres boliger inntil 1 1/2 etasje. Tillatt bebygd areal er 50 %. Det er ikke tillatt å føre opp garasjer eller andre anlegg til permanent parkering i området. Framføring av strøm og telefon skal skje ved jordkabler. Før behandling av søknad om byggetillatelse, kan bygningsrådet forlange utarbeidet en detaljert bebyggelsesplan for området.

§ 4

Offentlig byggeområde B og M er vist med formålsgrense.

I område B kan oppføres institusjon og spesialboliger i inntil 1 1/2 etasje. Tillatt bebygd areal er 50 %. Det er ikke tillatt å føre opp garasjer eller andre anlegg til permanent parkering av motorkjøretøyer i området.

I område M kan oppføres barnehage med tilhørende anlegg i inntil 1 1/2 etasje.

Framføring av strøm og telefon til område B og M skal skje ved jordkabler. Før behandling av søknad om byggetillatelse, kan bygningsrådet forlange utarbeidet en detaljert bebyggelsesplan for område B og M.

§ 5

Område D til felles adkomst og parkering er vist med formålsgrense. I områdene kan oppføres garasjer og andre anlegg for permanent parkering. Slike anlegg skal utføres som fellesanlegg. Plassering av felles parkeringsanlegg i område D skal være vist på situasjonskart som følger byggemeldingene for område B og C.

§ 6

Friområde A,N og O er vist med formålsgrenser.

For område A kan bygningsrådet tillate oppført bygninger som har naturlig tilknytning til friområdet når dette ikke er til hinder for områdets bruk som friområde. Bygningsrådet skal vurdere nøye hensynet til VA- ledningene i området før inngrep tillates.

For område N tillates opparbeiding som planering/utfylling. Området er avsatt til småbarns-lekeplass og apparater/innretninger som naturlig hører til tillates oppført her.

For område O tillattes lagt vann- og kloakkledninger o.l.

§ 7

Forretningsområdet E er vist på planen med formålsgrense.
På området kan det oppføres 1 bygg. Bygget må ha saltak og oppføres i 1 etasje uten kjeller.

§ 8

Fellesbestemmelser:

* Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn takvinkel og materialer.
* Ingen tomt i områdene B og C kan bygges før tomtedelingsplan forligger.
* Eksisterende vegetasjon skal søkes bevart. For område A kreves framlagt vegetasjonskart som viser registrert vegetasjon før, og planlagt vegetasjon etter utbyggingen.
* Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner foreligger, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivingen og kommunale vedtekter.

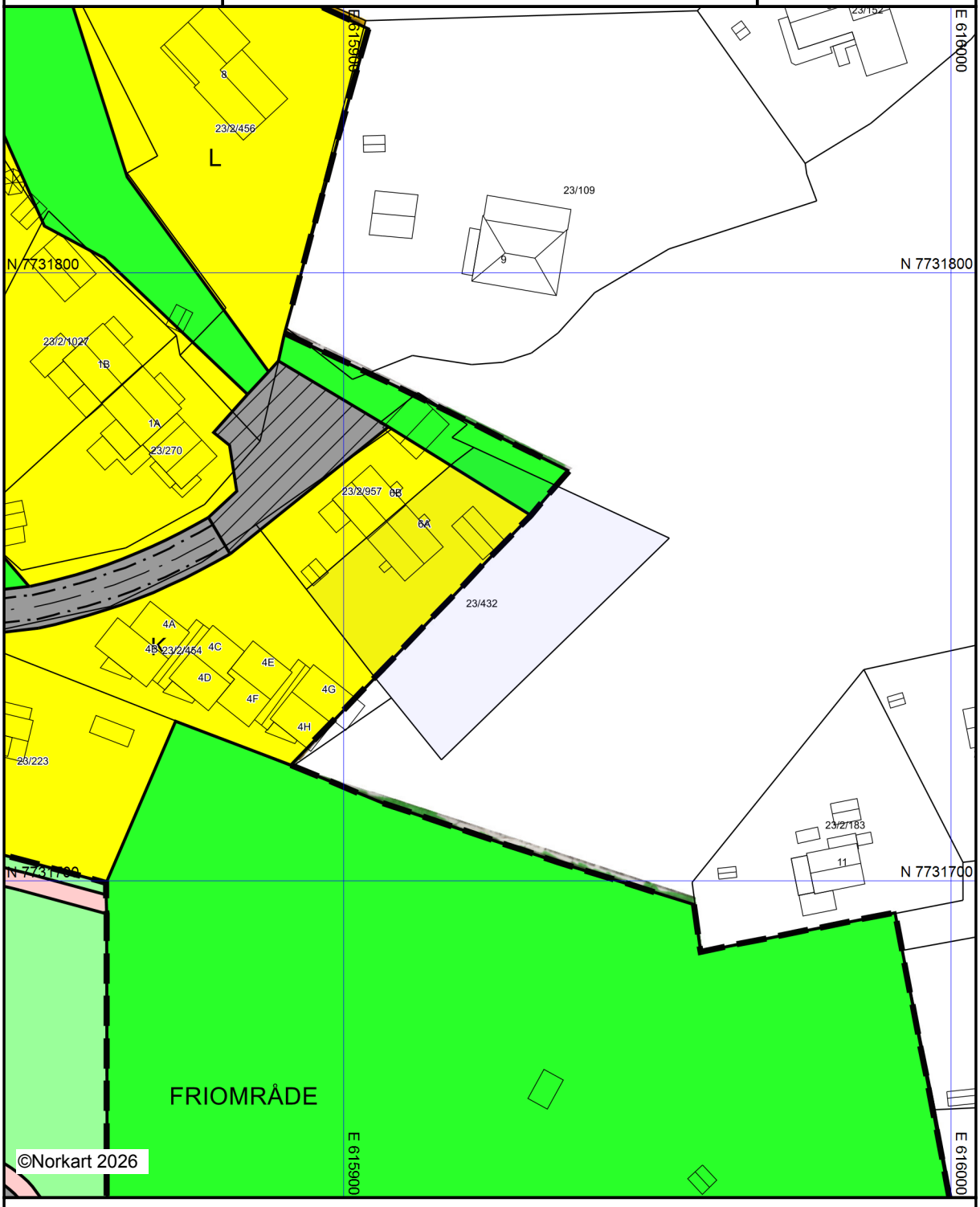
Sør-Varanger kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 23/432
Adresse: Nisseveien 6A
Dato: 15.06.2026
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
- Kjøreveg
- Friområder
- Felles parkeringsplass

Reguleringsplan PBL 2008

- Støysonegrense
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebygg
- Gang/sykkelveg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Friområde
- Støysone - Gul sone iht. T-1442

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert senterlinje
- Regulert kant kjørebane
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

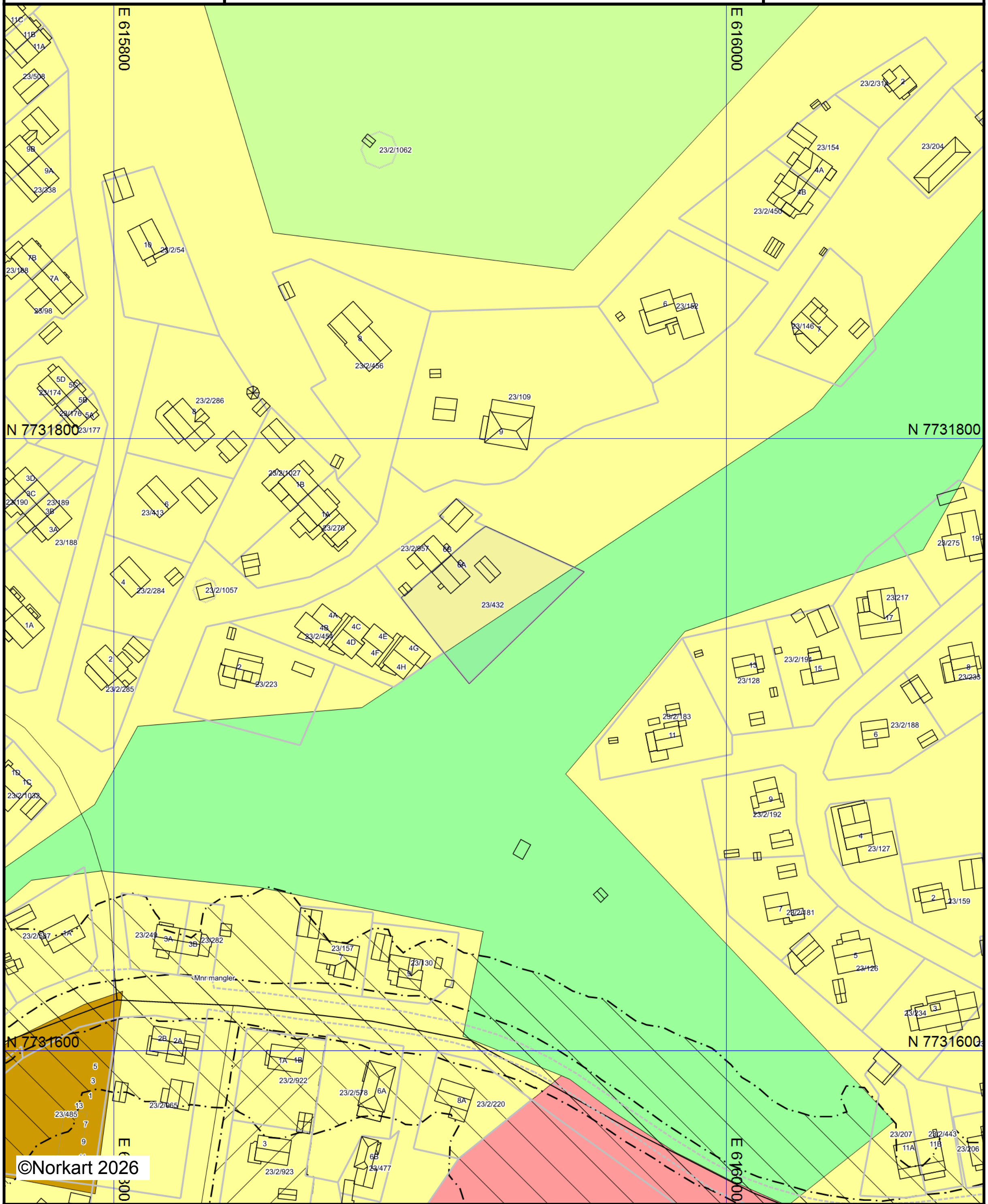
Sør-Varanger kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 23/432
Adresse: Nisseveien 6A
Dato: 15.06.2026
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





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.

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.**