PRIVATMEGLEREN
HAMMERFEST

MERIDIANGATA 9

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Selgers egenerklæring

Tilstandsrapport

Bygningstegninger

Midlertidig brukstillatelse

Vedtekter og protokoll

Kommunale opplysninger

Festekontrakt

Seksjonering

Matrikkelrapport

Eiendomskart

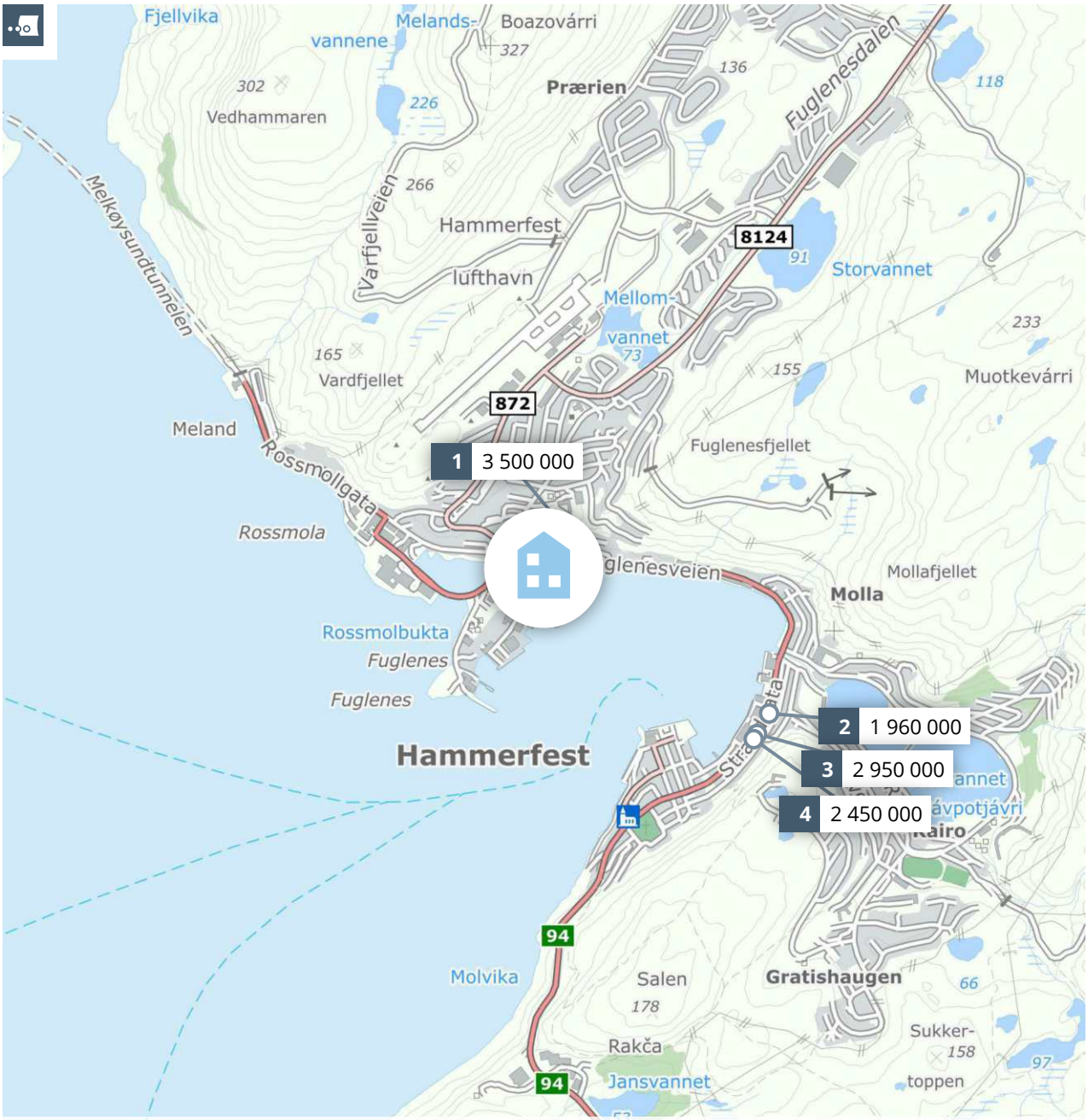
Planopplysninger

Energikarakter

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning



Meglers verdivurdering
MERIDIANGATA 9

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Hammerfest den 01.10.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Inge Bock.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Meridiangata 9, 9601 HAMMERFEST

Selveierleilighet på festetomt, bygget i 1966

GNR 21 BNR 200 FNR 0 SNR 3 KOMMUNE 5603 HAMMERFEST GRUNNKRETS FUGLENES

Verdivurdert til

2 100 000

-	2 100 000	27 273
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	77 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1966

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasje	3
Peis	

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Fuglenesveien 89				06.06.2024	3 490 000	**3 500 000**	0	3 500 000	**32 710**
	107 m²	2016	2. etg	4 sov						
2	Strandgata 51				25.02.2025	1 850 000	**1 960 000**	0	1 960 000	**23 614**
	83 m²	1955	3. etg	- sov						
3	Strandgata 35				04.12.2024	2 650 000	**2 950 000**	0	2 950 000	**35 119**
	84 m²	1955	2. etg	2 sov						
4	Strandgata 31				24.04.2025	2 400 000	**2 450 000**	0	2 450 000	**30 625**
	80 m²	1953	3. etg	2 sov						

Selveier leilighet på Fuglenes med 3 soverom. Normal standard. Fin utsikt mot sjøen og sentrum av Hammerfest. Kort avstand til de fleste servicefunksjoner. Antatt bra utleieobjekt eller førstegangskjøp.

Antatt prisintervall fra kr. 2.000 000 til kr. 2.200 000

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
16.03.2020	05.02.2021	09.03.2021	1 890 000	1 825 000	0	1 825 000
09.11.2012	21.11.2012	08.01.2013	1 650 000	1 600 000	0	1 600 000

Leiligheter til salgs i HAMMERFEST kommune nå

18
leiligheter til salgs

2.3M
2 217 000 Prisantydning i snitt
2.1M

Annonsene har i snitt ligget ute i
103
dager

Leiligheter solgt i HAMMERFEST kommune siste 3 mnd

19
leiligheter solgt

3.1M
3.0M
2 895 000 Prisantydning i snitt
2 819 000 Salgspris i snitt
2.7M

Solgt i snitt i løpet av
139
dager

for 3.2% under prisantydning

Analyse m²-priser

43 722 Finnmark fylke i snitt siste 3 mnd

36 536 HAMMERFEST kommune i snitt siste 3 mnd

27 273 Meridiangata 9 Totalpris 2 100 000

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Hammerfest

Oppdragsnr.
124251054

Selger 1 navn
Vidar Olsen

Gateadresse
Meridiangata 9

Poststed	Postnr
HAMMERFEST	9601

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Fremtind

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 124251054

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar | Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar | Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar | Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 124251054

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 124251054

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 124251054

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Vidar Olsen	a1a45eebbb483132adafb b07e2449a2995140274	21.08.2025 04:00:25 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 124251054

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Norsk takst

Tilstandsrapport

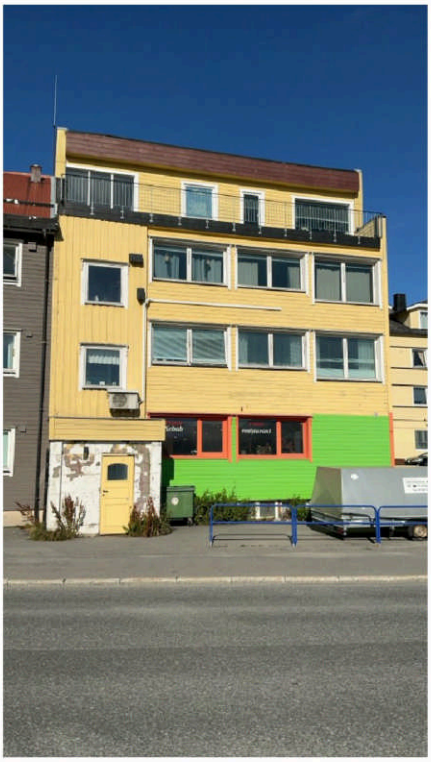
Boligbygg med flere boenheter

Meridiangata 9 , 9601 HAMMERFEST

HAMMERFEST kommune

gnr. 21, bnr. 200, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 89 m² BRA-i: 77 m²



Befaringsdato: 31.08.2025 **Rapportdato:** 23.09.2025 **Oppdragsnr.:** 21852-1305 **Referansenummer:** KV7977

Autorisert foretak: Byggtakst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Ragnvald Berntsen

Byggtakst AS

MESTER

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.

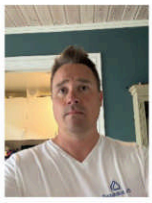
Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

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.

Byggtakst as.

Vi er en sertifisert takst bedrift for boligsalgsrapport, tilstandsvurdering og verdivurdering av boliger.

Våre takstmenn er sertifisert for oppdrag innen en rekke ulike fagområder.
Med lang erfaring innen bransjen går vi for å være best innenfor vårt felt, og med kunden i fokus garanterer vi gode resultater.
Vi kan tilby en gjennomgang av deres bolig for å finne tilstanden til boligen, om det er ved salg, eller behov for vedlikehold.



Rapportansvarlig

Ragnvald Berntsen.

Ragnvald Berntsen

ragnvald.berntsen@byggtakst-as.no

476 68 965

Norsk takst

Byggtakst AS

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

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.

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

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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Bolig oppført i henhold til vanlig byggeskikk og standard for byggeåret.
Boligen framstår med normal elde. Normal elde og bruk er en tilstand i seg selv, men beskrives ikke.
Det ble registrert og avdekket behov for oppgradering av våtrom og kjøkken, det må også påregnes stedvis utbedringer både utvendig og innvendig da flere bygningsdeler har passert halvparten av normal levetid.
Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1966

UTVENDIG Gå til side

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

Veggene har betongkonstruksjon. Fasade/kledning har liggende bordkledning samt pusset mur og plater. (Eternitplater)
Takkonstruksjonen av betong og stålkonstruksjon.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Hovedsakelig vinduer fra 90 tallet
Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør
Bygningen har 2 malte formpressede hovedytterdør

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har mursteinspipe og åpen peis.
Boligen har felles betongtrapp.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører hovedsakelig av eldre årgang
Innglasset veranda i trappegang

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Ingen dokumentasjon fremlagt.
Eldre bad med malte belegg på gulv og malte plater på vegg og i tak. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 5.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Frittstående hvitevarer.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av støpejern og plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er installert luft til luft varmepumpe i boligen.

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.
Elektrisk anlegg fra byggeår med åpne og skjulte føringer.
Automatsikringer i sikringskap
Brannvarsler og slukemiddel registert i enheten

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er fra 1966.
Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

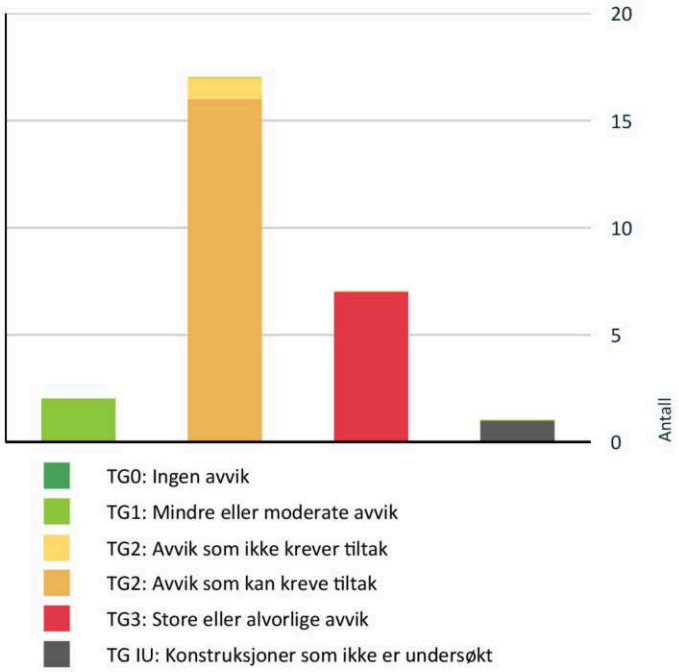
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Innvendig seksjonstegninger stemmer med dagens bruk, men utvendig tegninger er eldre og dårlig og er vanskelig å tyde for evt forandringer

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

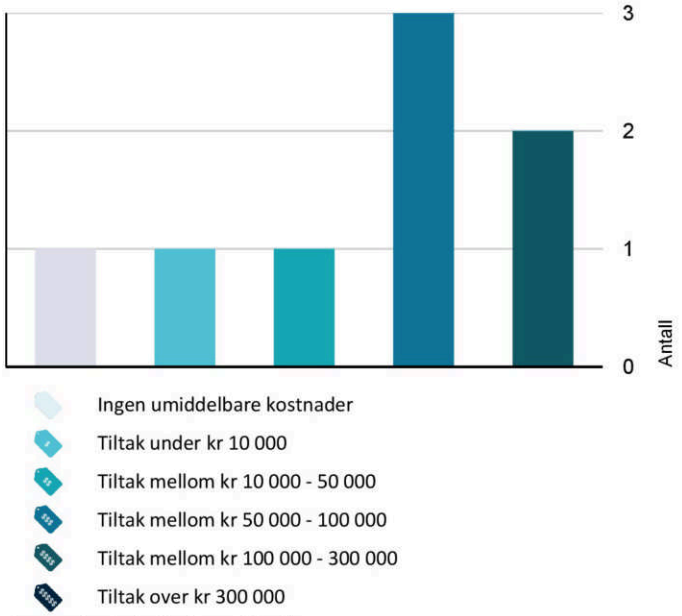
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

OPPDRAGETS MANDAT:
Oppdragets mandat er tilstandskontroll på fremvist eiendom.

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

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Taktekking - inngangsparti Gå til side

Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkingen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Fukt og råte problem

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Utvendig > Dører - 2 Gå til side

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
Dører har råteskader.

Råteskadet felles hovedytterdør

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.
Pipevanger er ikke synlige.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Pipe er kled med mdf plater og fare for varmgang og brann,

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Det er irr på rør.
Stoppekran er ikke tilgjengelig.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Kjøkken > 3 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Det er påvist at overflater/kjøkkeninnredning har omfattende skader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Kjøkken > 3 Etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

Det er registrert avvik med avtrekk.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Våtrom > 3 Etasje > Bad > Generell Gå til side

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

Store fuktskader på innredning
Skader, samt overflate avflassing på gulv.
Skader i tak.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
Det er stedvise sprekkdannelser i forblending/utvendig puss.
Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Enkelte løse spikrer på plater
Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
Trevirket i vinduene har stedvis høyt fuktnivå.

Utvendig > Dører Gå til side

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

Generell brukslitasje med overflateskader.

Innvendig > Overflater Gå til side

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Fuktsvelling i laminatgulv.
Skader i gulv.
Stedvis dårlig festede veggplater
Sprekker i gulvskjøter samt synlige sprekker i enkelt veggskjøter.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Innvendig > Radon Gå til side

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

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Innvendig > Innglasset veranda Gå til side

Det er avvik:

Rommet er ikke besiktet på grunn av det er fylt opp til randen av løsøre

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Ventiler, nettinger og gjennomføringer er svekket som følge av elde og
slitasje.

Tekniske installasjoner > Varmesentral Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.
Det er avvik:

Alder og tilstand er ukjent

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

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

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

Elektrisk anlegg fra byggeår med åpne og skjulte føringer.
Automatsikringer i sikringskap

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Grunnmuren har sprekkdannelser.
Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.
Det er registrert løs puss på muroverflater.

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1966

Kommentar
Byggeår i henhold til Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

TG 3 Taktekking - inngangsparti

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

Vurdering av avvik:
- Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Fukt og råte problem

Konsekvens/tiltak

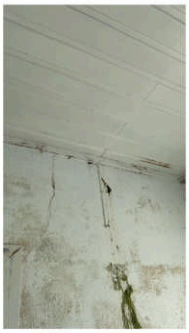
• Taktekkingen må skiftes eller utbedres.

Tak tekking og takkonstruksjon over felles inngangsparti må skiftes
Fukt og råteskader i inngangsparti

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Tak tekking og takkonstruksjon over felles inngangsparti må skiftes



Fukt og råteskader i inngangsparti

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har betongkonstruksjon. Fasade/kledning har liggende bordkledning samt pusset mur og plater. (Eternitplater)

Vurdering av avvik:

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

• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

• Det er stedvise sprekkdannelser i forblending/utvendig puss.

• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Enkelte løse spikrer på plater
Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

• Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

• Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

• 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.



Enkelte løse spikrer på plater



Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen av betong og stålkonstruksjon.

Vurdering av avvik:

• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Tilstandsrapport

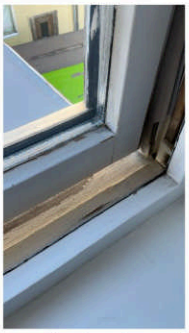
TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Hovedsakelig vinduer fra 90 tallet

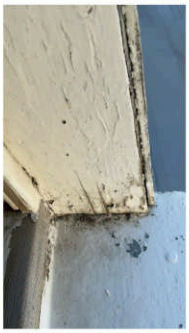
Årstall: 1992 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Trevirket i vinduene har stedvis høyt fuktnivå.

Konsekvens/tiltak
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.
- Vinduer må justeres.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.



Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Trevirket i vinduene har stedvis høyt fuktnivå.



Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. mindre råteskader i omrammimgsbord.



Løs pakkinger

TG 2 Dører

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør

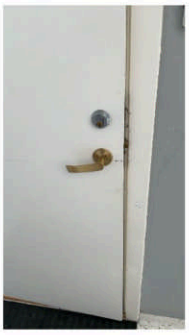
Vurdering av avvik:
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er avvik:

Generell brukslitasje med overflateskader.

Konsekvens/tiltak
- Dører må justeres.
- Tiltak:

Tilstandsrapport

Utbedringer i form av overflatebehandling må påregnes.



Skader på dør
Dør tar i karm



Branndør fra 1966

TG 3 Dører - 2

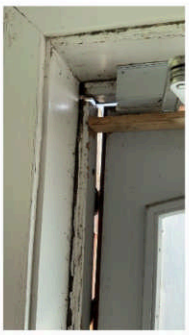
Bygningen har 2 malte formpressede hovedytterdør

Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Dører har råteskader.

Råteskadet felles hovedytterdør

Konsekvens/tiltak
- Råteskadede dører må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Råteskadet felles hovedytterdør

INNVENDIG

TG 2 Overflater

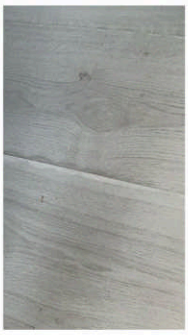
Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Vurdering av avvik:
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Fuktsvelling i laminatgulv.
Skader i gulv.
Stedvis dårlig festede veggplater
Sprekker i gulvskjøter samt synlige sprekker i enkelt veggskjøter.

Konsekvens/tiltak
- Overflater må utbedres eller skiftes.

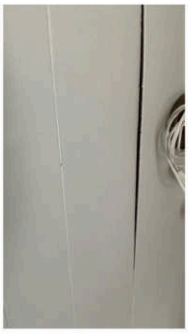
Tilstandsrapport



Fuktsvelling i laminatgulv.



Skader i gulv.



Stedvis dårlig festede veggplater



Sprekker i gulvskjøter samt synlige sprekker i enkelt veggskjøter.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og åpen peis.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.
- Pipevanger er ikke synlige.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Pipe er kled med mdf plater og fare for varmgang og brann,

Konsekvens/tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
- Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Tilstandsrapport

Pipe eller trekkforhold ikke kontrollert. Stedlig feiervesen bør kontaktes vedrørende registrering om tilstand/feiing og evt bruksforbud.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Manglende ubrennbare plate under peis



Pipe er kled med mdf plater og fare for varmgang og brann,

TG 2 Innvendige trapper

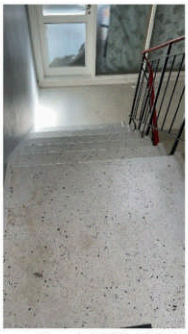
Boligen har felles betongtrapp.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.



Felles betongtrapp med manglende håndlist på vegg pg med for store avstander mellom rekkverk

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører hovedsakelig av eldre årgang

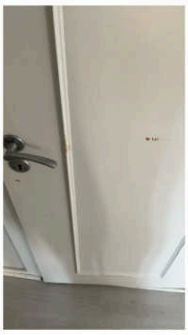
Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Tilstandsrapport



Skader på enkelt dører.



Enkelte dører tar i karm.

TG 2 Innglasset veranda

Innglasset veranda i trappegang

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Rommet er ikke besiktet på grunn av det er fylt opp til randen av løsøre

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Avvik og oppgraderinger av rommet må påregnes

VÅTROM

3 ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Ingen dokumentasjon fremlagt.
Eldre bad med malte belegg på gulv og malte plater på vegg og i tak.

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

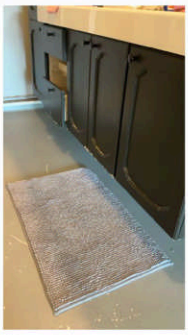
Store fuktskader på innredning
Skader, samt overflate avflassing på gulv.
Skader i tak.

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

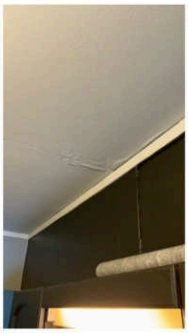
Tilstandsrapport



Store fuktskader på innredning



Skader, samt overflate avflassing på gulv.



Skader i tak.

3 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 5.

Årstall: 2025 **Kilde:** Kontaktperson



Det måles ikke forhøyed fuktverdier i vegg.

KJØKKEN

3 ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Frittstående hvitevarer.

Vurdering av avvik:

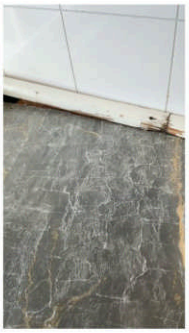
- Det er påvist at overflater/kjøkkeninnredning har omfattende skader.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas full utskiftning av overflater/innredning.
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



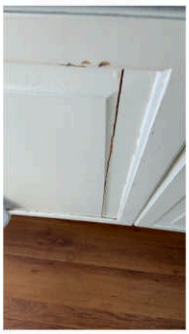
Råteskader i benkeplate



Fuktskader i skap bunner.



Eldre varmvannstank i skap. ukjent om dem er tømt



Skader på fronter.

3 ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:
- Det er registrert avvik med avtrekk.

Konsekvens/tiltak
- Ventilatoren må skiftes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Defekt bryterpanel og glassplate

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er irr på rør.

• Stoppekran er ikke tilgjengelig.

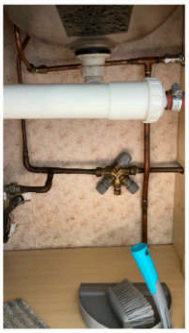
Konsekvens/tiltak

• Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

• Det må etableres tilgang til stoppekran.

• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Eldre kobber føringer

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern og plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

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

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Ventiler, nettinger og gjennomføringer er svekket som følge av elde og slitasje.

Konsekvens/tiltak

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

• Andre tiltak:

Nye ventiler eller ventilnettinger bør monteres.

TG 2 Varmesentral

Det er installert luft til luft varmepumpe i boligen.

Vurdering av avvik:

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

• Det er avvik:

Alder og tilstand er ukjent

Konsekvens/tiltak

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

- Andre tiltak:
- Tiltak:

Fremskaff dokumentasjon på varmepumpe og varmepumpen må ytterligere kontrolleres. Feil kan ikke utelukkes.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Årstall: 2020 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

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

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

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk anlegg fra byggeår med åpne og skjulte føringer.
Automatsikringer i sikringskap

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.
   1966
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent
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 Da anlegget ikke har samsvarserklæring og det ikke foreligg fullstendig historik bør anlegget sjekkes av fagfolk.
    Evt utbedringskostnader er ikke estimert med dette kan ikke utelukkes.

Generell kommentar

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. Jeg anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.
Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det brannteknisk anlegget.



Eldre anlegge

TG 1 Branntekniske forhold

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

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

Brannvarsler og slukemiddel registert i enheten

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på røykvarslere?
   Ukjent Komtroll av røykvarslere må utføres.

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

Tilstandsrapport



Nyer slukkemiddel

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Dreneringen er fra 1966.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.
- Det er registrert løs puss på muroverflater.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Lokal utbedring må utføres.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

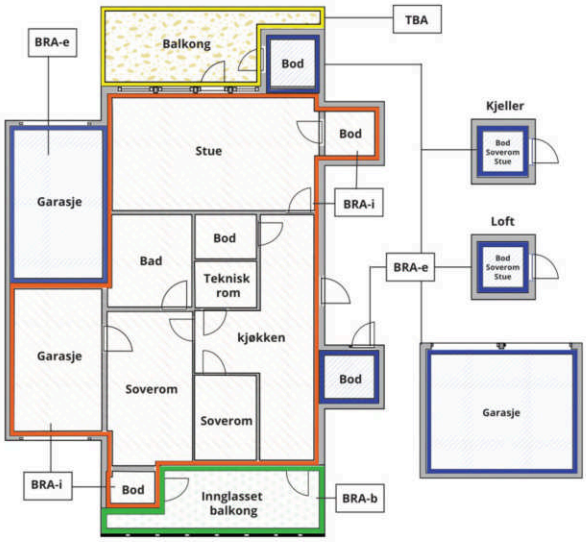
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3 Etasje	77	8	4	89	
SUM	**77**	**8**	**4**		
SUM BRA	**89**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3 Etasje	Entré, kjøkken, stue, soverom, soverom 2, bad	Soverom 3	Innglasset balkong

Kommentar

MERKNADER TIL AREAL.
I følge seksjons tegningene så inngår soverom i gangen og den innglassede balkongen i denne seksjon og arealet er lagt inn under Bra-e og Bra-b
Evt felles boder er ikke besiktet og tatt med i rapporten
Arealmålingene i denne rapporten har NS 3940:2023 tillegg D som utgangspunkt. Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten.
Måleverdige arealer: Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjearealet. Rom skal ha atkomst og gangbart
gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Innvendig seksjonstegninger stemmer med dagens bruk, men utvendig tegninger er eldre og dårlig og er vanskelig å tyde for evt forandringer

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	85	4

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter	Primærrom- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM). Fordeling mellom disse er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører.

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
31.8.2025	Ragnvald Berntsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5603 HAMMERFEST	21	200		3	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Meridiangata 9

Hjemmelshaver
Olsen Vidar, Hammerfest Kommune

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet/-eiet seksjon på Fuglenes med sentral beliggenhet samt flott utsikt mot sentrum og indre hamn. Eiendom og boligområde med nærhet til skole, barnehage, idrettsanlegg, sykehus samt offentlig og privat servicetilbud. Bygget har ikke heisfunksjon og er derfor ikke således tilpasset framtidig bruk ved tjenlig adkomst for alle brukergrupper

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Kommunedelplan for Hammerfest og Rypefjord 2014 - 2025. Ikrafttredelse 19.06.2014

Om tomten

Felleseie festet tomt på 276 m², byggegrunn ukjent
Adkomst direkte fra asfaltert gate.
Det meste av tomte arealet er bebygd. R94 går forbi eiendommen.

Tinglyste/andre forhold

Tinglyst forhold er ikke undersøkt.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 825 000	2021

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	03.09.2025		Gjennomgått		Nei
Del med takstmann	03.09.2025	Delvis gjennomgått	Fremvist		Nei
Tegninger	11.09.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	11.09.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

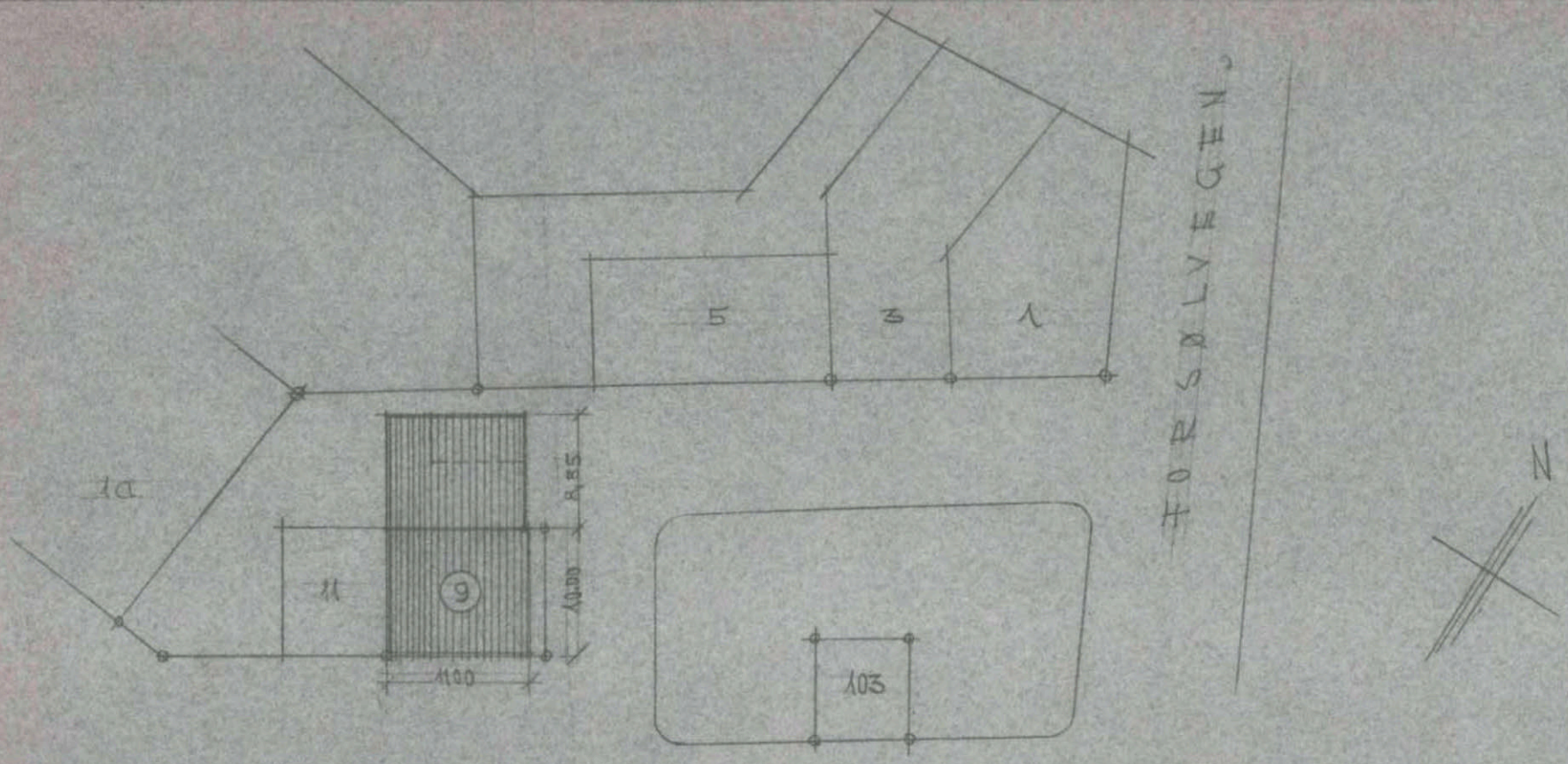
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/KV7977

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

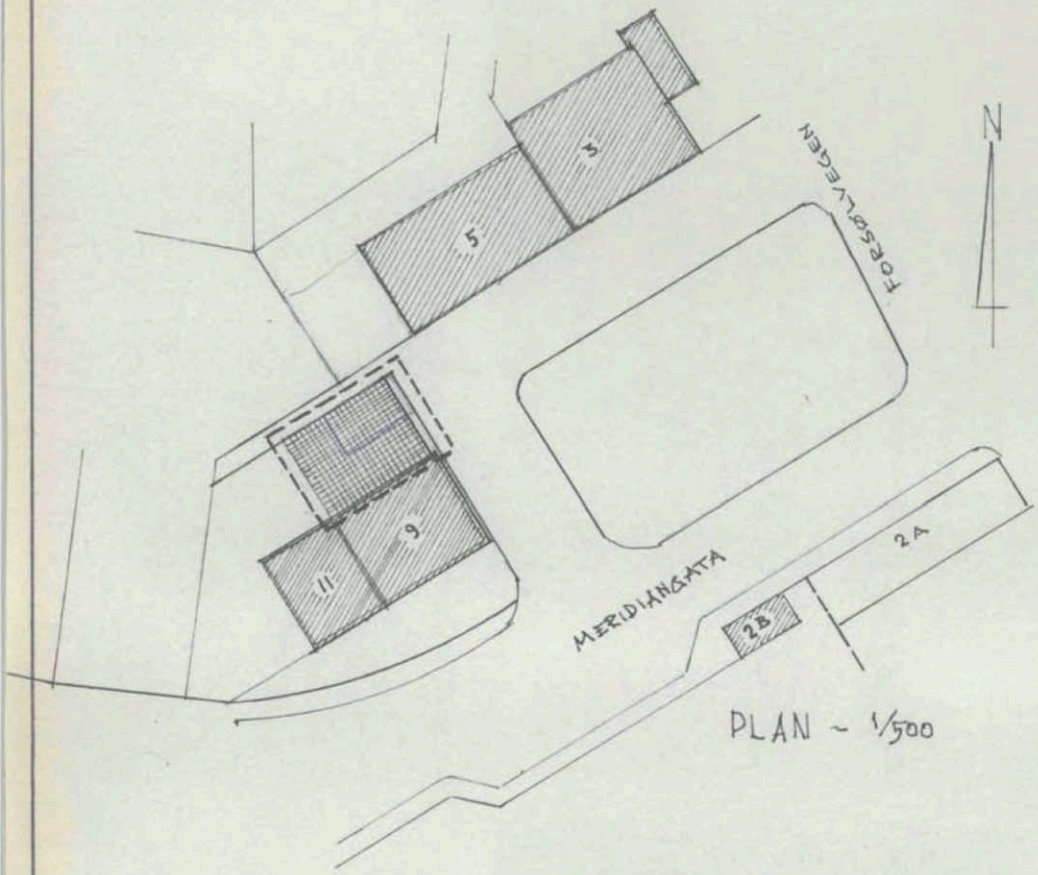
Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon



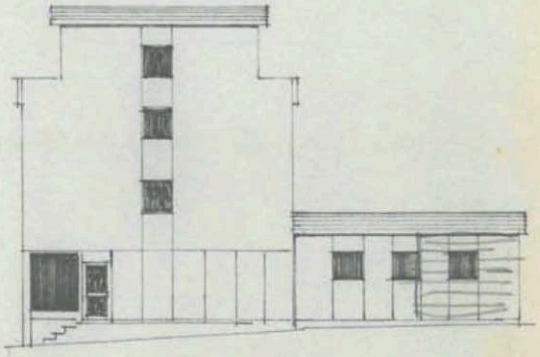
SITUASJONSPLAN - M=1:500
MERIDIANGATA 9 HAMMERFEST.

HFEST 12/9-73.

VEDLEGG 2



PLAN ~ 1/500



1/200

TEGNFORKLARING:

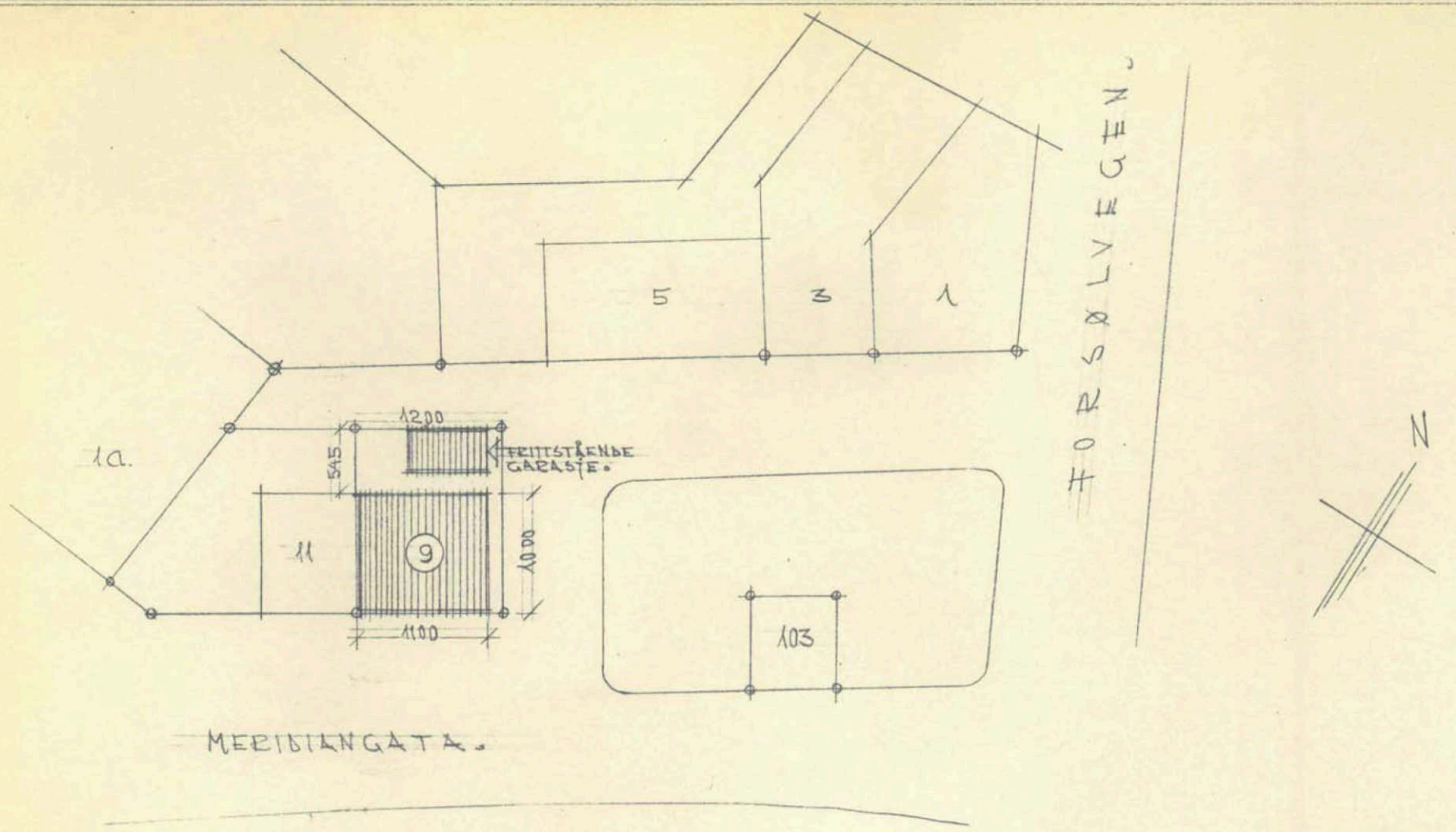
= EKSIST. BYGNING

= TILBYGG M/ 1 ETASJE

= FORRETNINGSFORMÅL

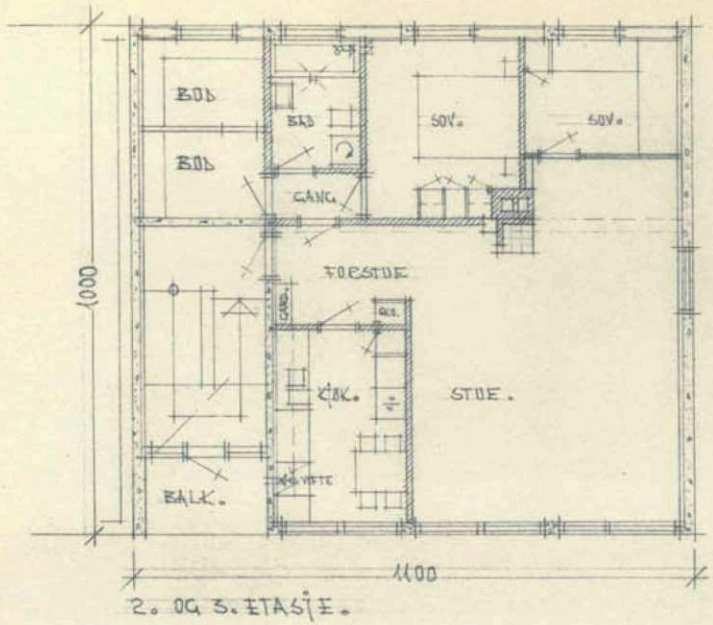
= REGULERINGSGRENSE

HAMMERFEST BYINGENIØRKONTOR BYGNINGSAVDELINGEN			
PLASSERING AV TILBYGG PÅ MERIDIANGATA NR. 9			
DATO	MÅL	SIGN.	NR.
2/11 ~ 72	1/500 1/200	AB	

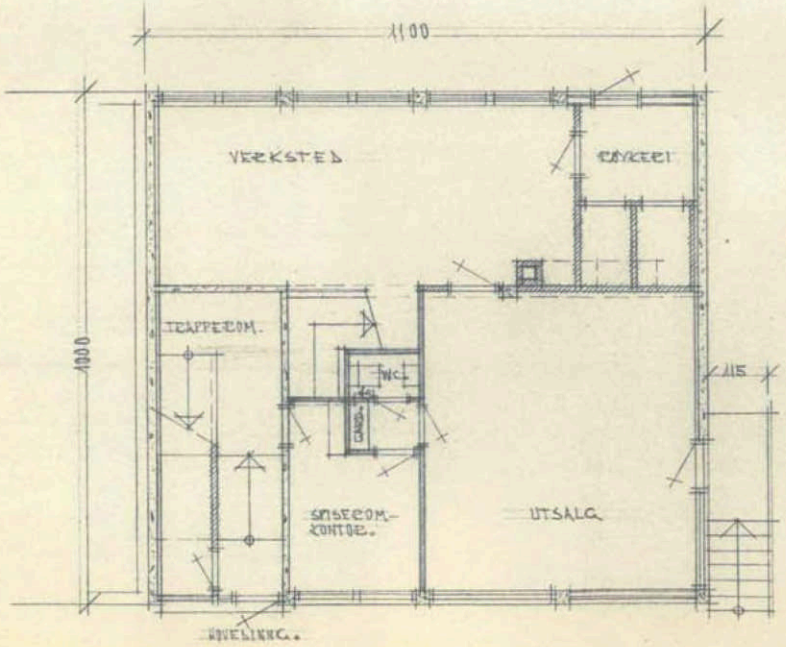


SITUASJONSPLAN - M=1:500
MERIDIANGATA 9 HAMMERFEST.

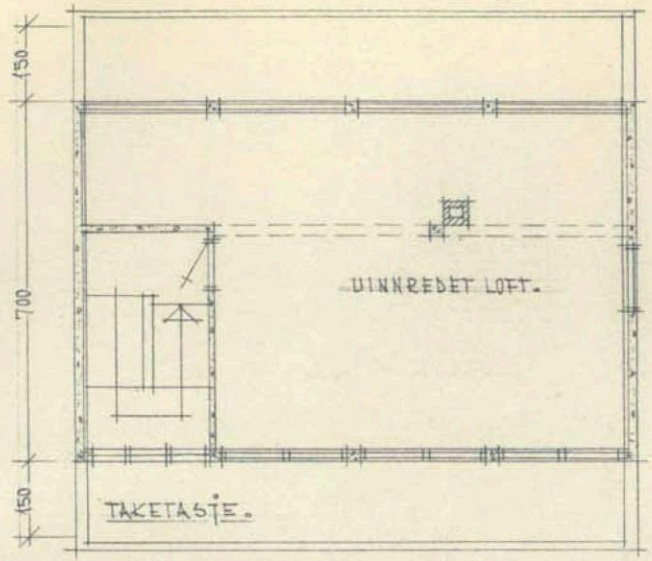
H.FEST 21/5-65.

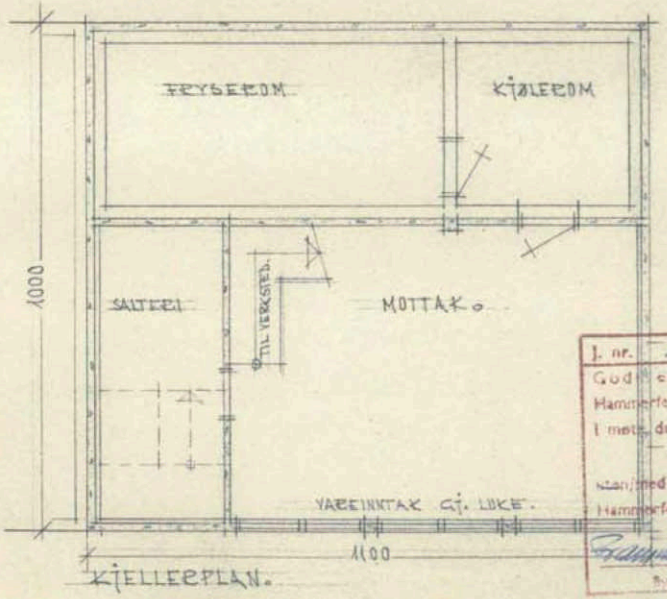


2. OG 3. ETASJE.



1. ETASJE.

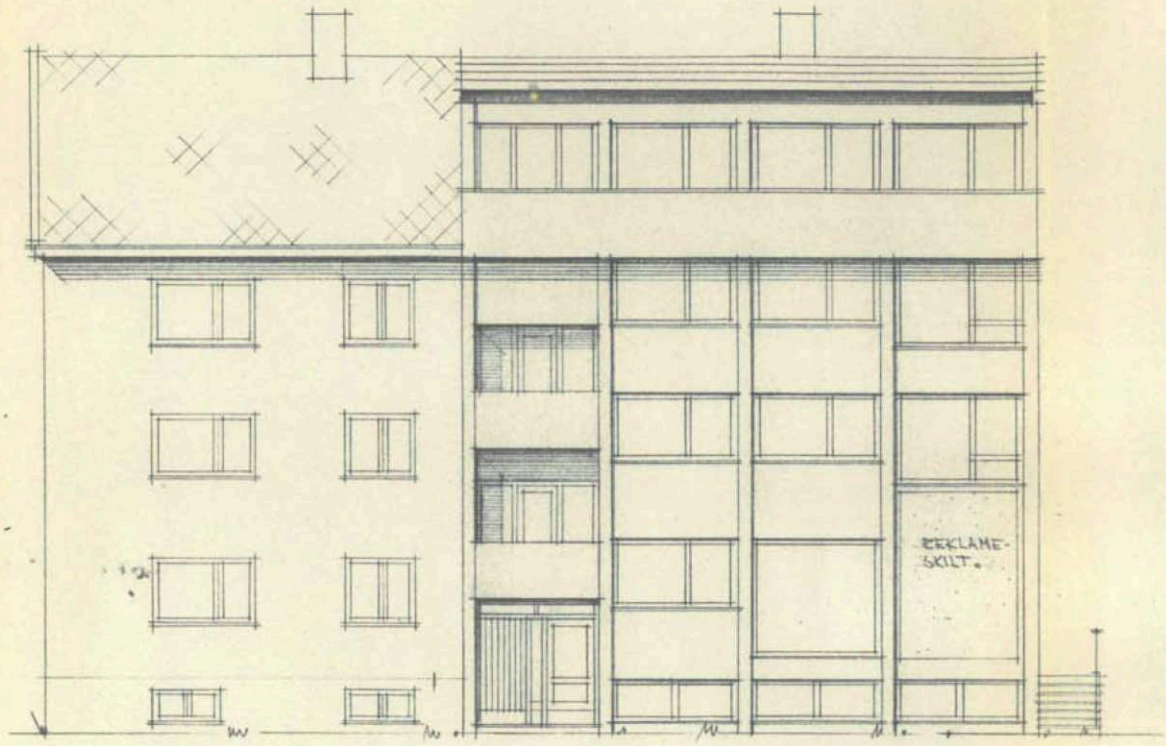




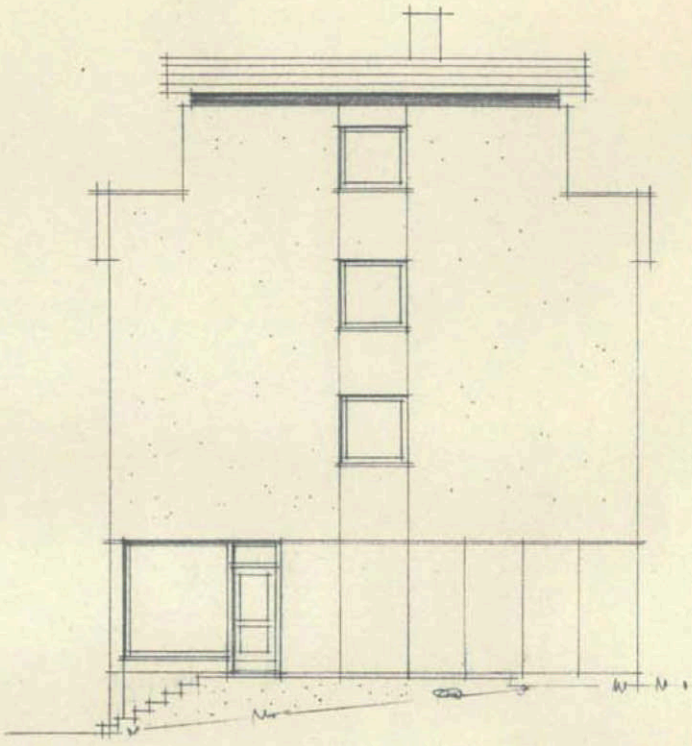
KJELLERPLAN.

J. nr. 22-65
Godkjent ...
Hammerfest bygningsråd
I møte den 25/5 65
Hammerfest den 3/6 65
Bygningssjef

ARNFINN WÆRÅS HAMMERFEST. NYBYGG PÅ MERIDIANGT. 9.	BL. 1.
PLANER.	M=1:100
ALMAR MARTINSEN HAMMERFEST - TLF. 1107.	DATO 24-5-65 / SIGN.



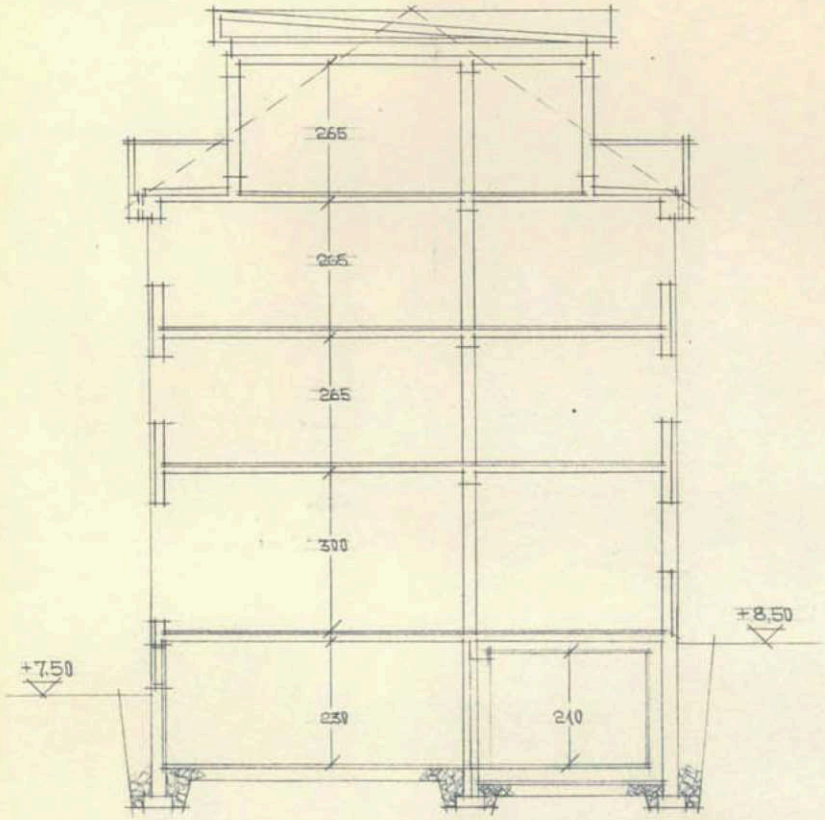
FASADE MOT SYD.



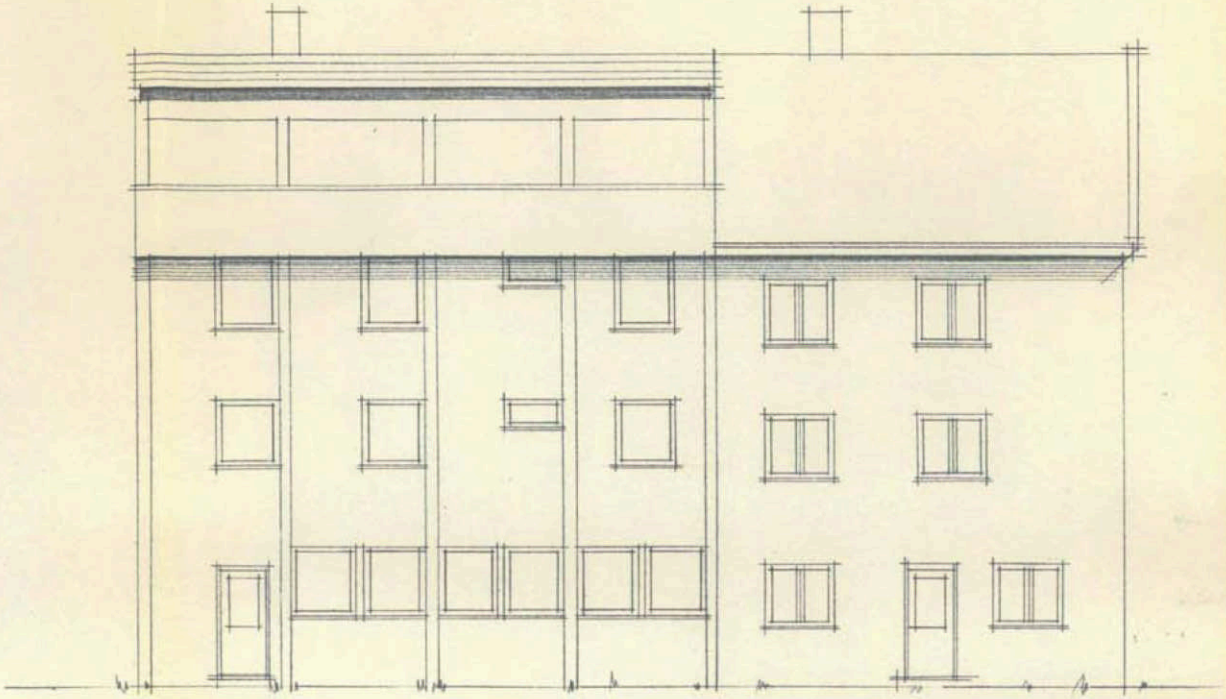
FASADE MOT ØST.

J. nr. 22-65
God[illegible]
Hamm[illegible]byggingsråd
I møte den 25/5-65
[illegible]med for[illegible]
Hammerfest den 31-6-65
Byggingsinr

ARNFINN WÆRÅAS HAMMERFEST- NYBYGG PÅ MERIDIANGT. 9.	Bl. No. 4.
FASADE SYD OG ØST.	M=1:100
ALMAR MARTINSEN HAMMERFEST - TLF. 1107.	DATO 21-5-65 / SIGN.



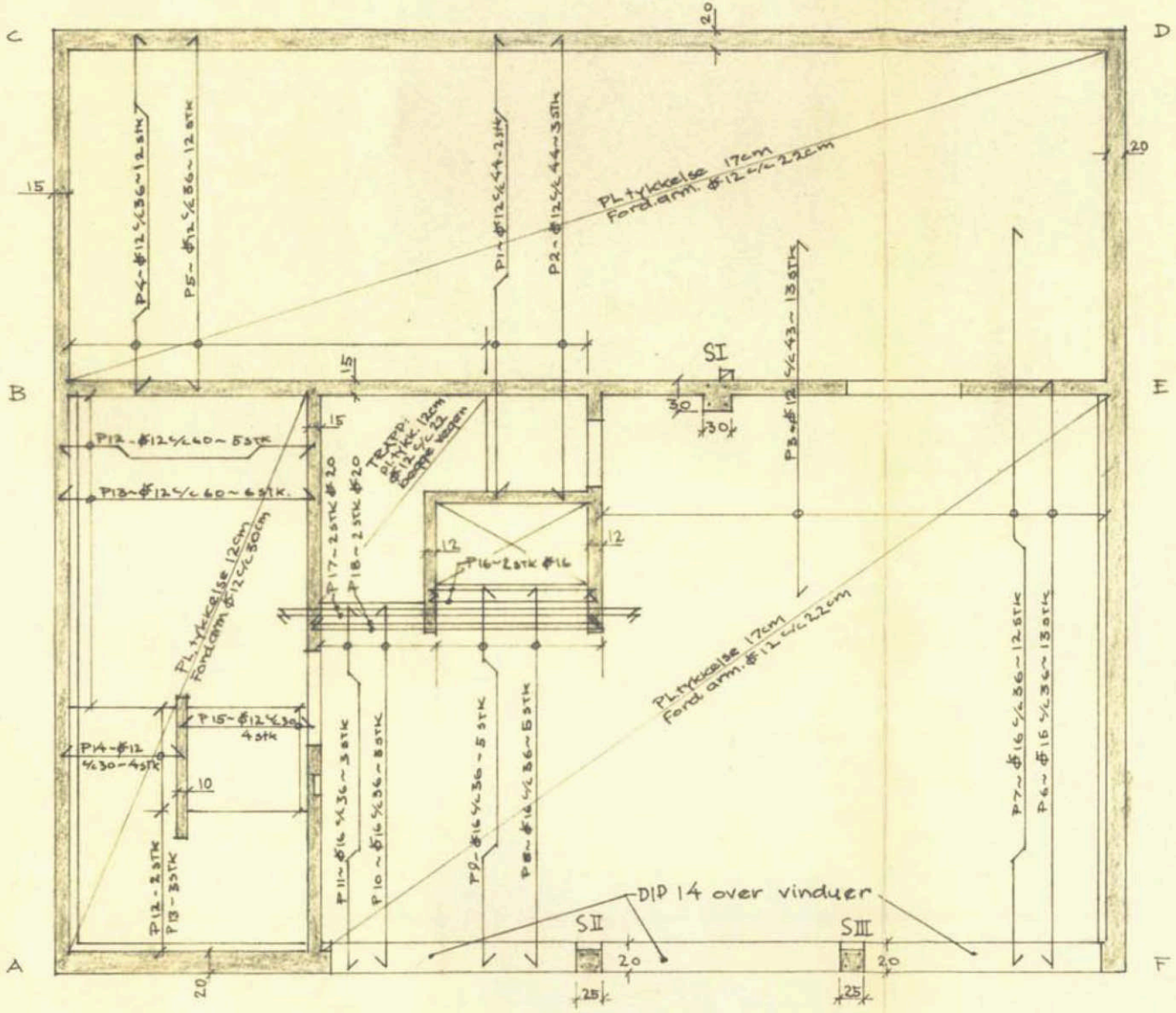
SNITT.



FASADE MOT NORD.

J. 22-65
Lev
Ham
Innsatt
24/5-65
Hammerfest
26-5-65
Byggmester

ARNFINN WÆRAAS HAMMERFEST- NYBYGG PÅ MERIDIANGT. 9.	BL 3. No. 3.
FASADE NORD OG SNITT.	M=1:100
ALMAR MARTINSEN HAMMERFEST - TLF. 1107.	DATO 21-5-65 / SIGN.



DEKKE OVER KJELLER ~ 1:50

Betongkvalitet B300

Veggarmering:

A~C: enkelt armert,
horisont. Ø12 c/c 15
vertikalt Ø10 c/c 21

C~D, D~F, A~F: dobbelt armert,
horisont. Ø12 c/c 23cm
vertikalt Ø10 c/c 30cm

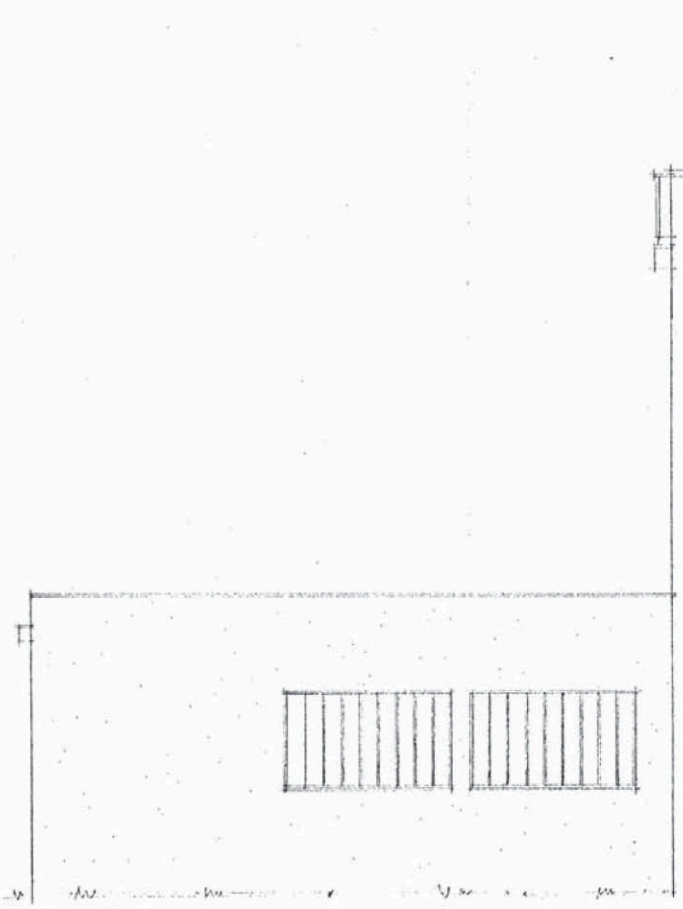
Innv. betongvegger: enkelt armert,
horisontalt Ø10 c/c 21cm
vertikalt Ø10 c/c 21cm

Skjøtjern for søyler:
SI ~ 6 stk Ø20
SII og SIII - 4 stk Ø20

ARNFINN WÆRAAS, HAMMERFEST. NYBYGG, MERIDIANGT. 9			
DEKKE OVER KJELLER.			
DATO	SIGN.	MÅL	NR.
7-9-65	AB	1:50	BT 02



MOT NORD.

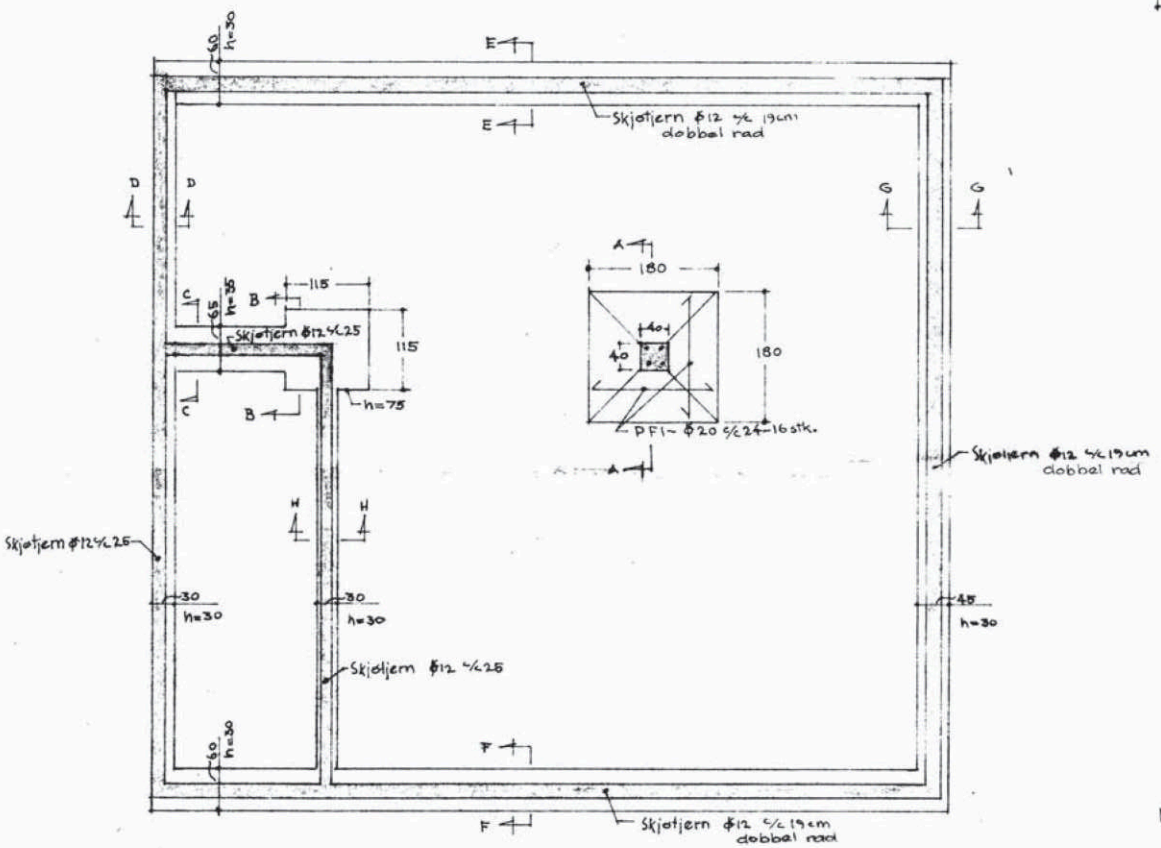


MOT VEST.

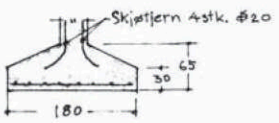
ARNFINN WÆRAAS A/S MERIDIANGT. 9 HAMMERFEST.	A-05 A.
FASADER - NORD OG VEST.	M=1:50.
ALMAR MARTINSEN HAMMERFEST - TLF.11107.	DATO: 12-9-73 SIGN.

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

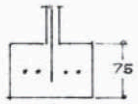
Dansk Scanning A/S



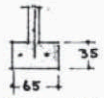
FUNDAMENTPLAN ~ 1/50



A~A 1/50



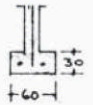
B~B 1/50



C~C 1/50



D~D 1/50



E~E 1/50
F~F 1/50



G~G 1/50

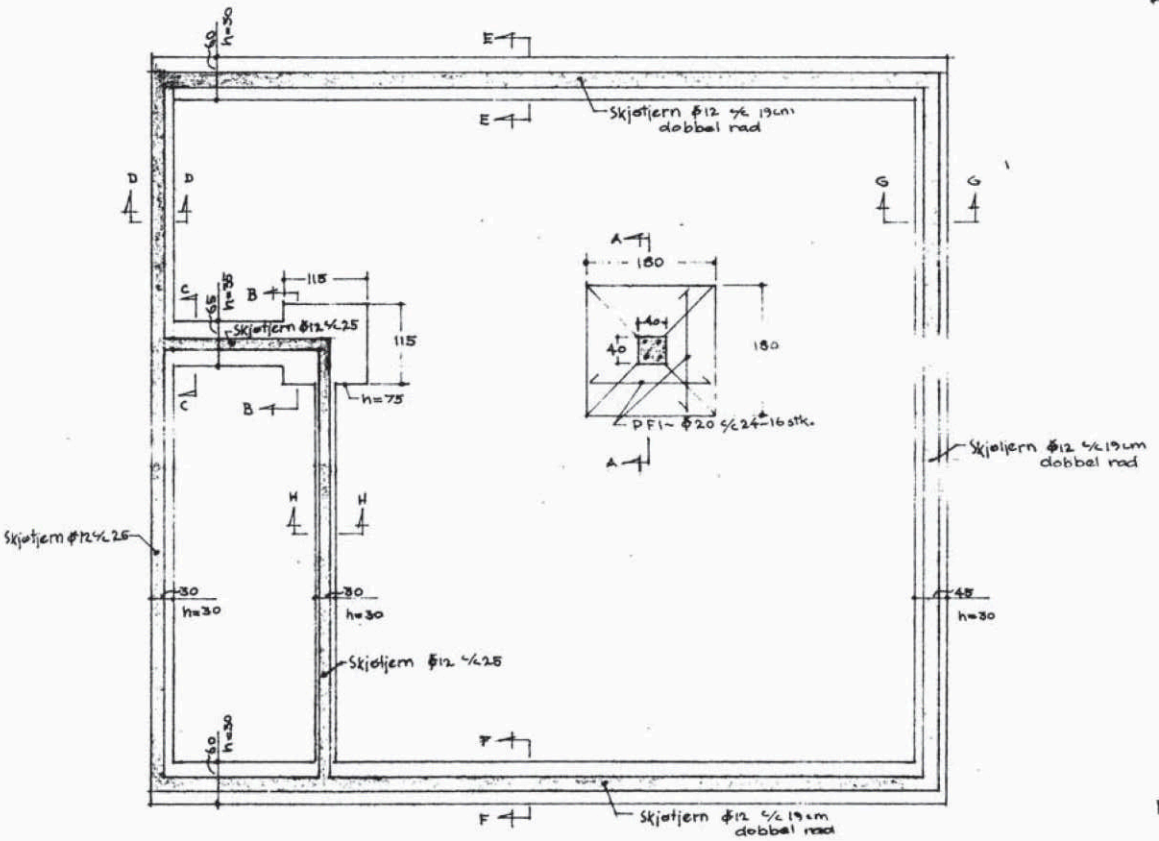


H~H 1/50

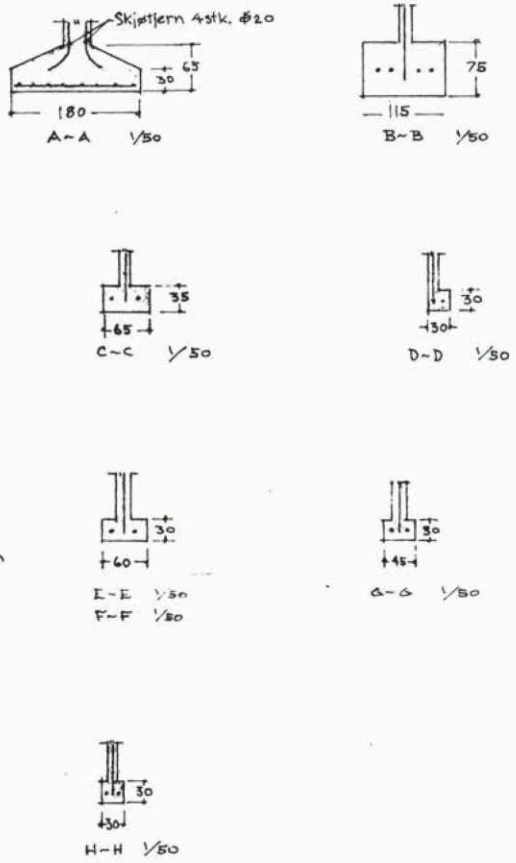
NB! I ALLE VEGGSÅLER 2 STK. Ø16 PÅ LANGS!

ARNFINN WÆRÅS, H-FEST. NYBYGG MERIDIANGATA 9			
FUNDAMENTPLAN.			
DATO	SIGN	MÅL	NR
8/7-65		1:50	BT 1

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



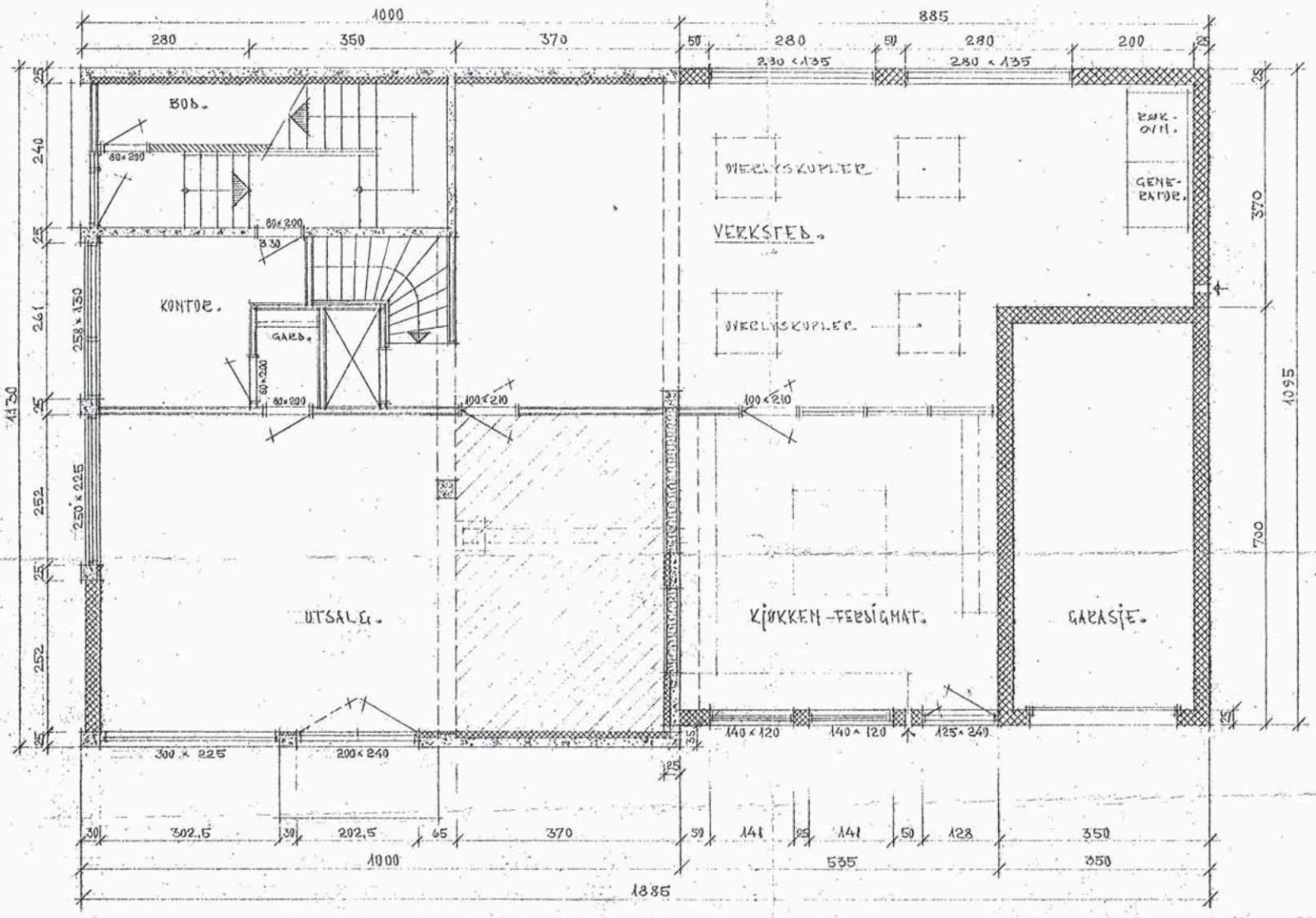
FUNDAMENTPLAN ~ 1/50



NB! I ALLE VEGGSÅLER 2 STK. Φ16 PÅ LANGS!

ARNFINN WÆRÅS, H-FEST. NYBYGG MERIDIANGATA 9			
FUNDAMENTPLAN.			
DATO	SIGN	MÅL	NR
8/7-65	AB	1:50	BT 1

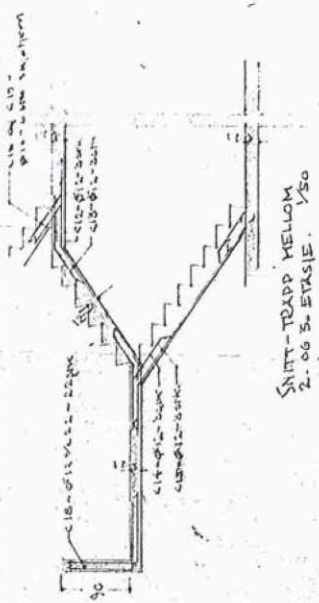
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



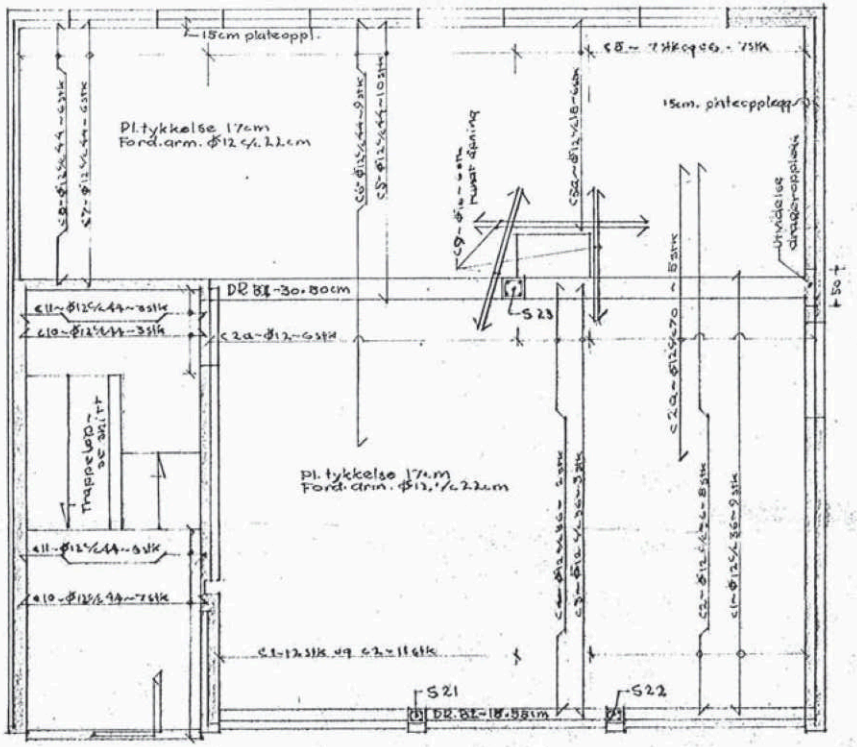
ARNFINN WEBAAS A/S MERIDIANGT. 9 HAMMERFEST.	A-02.
PLAN AV 1. ETASJE.	M=1:50
ALMAR MARTINSEN HAMMERFEST - TLF. 11107	DATO 12-9-73 SIGN.

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

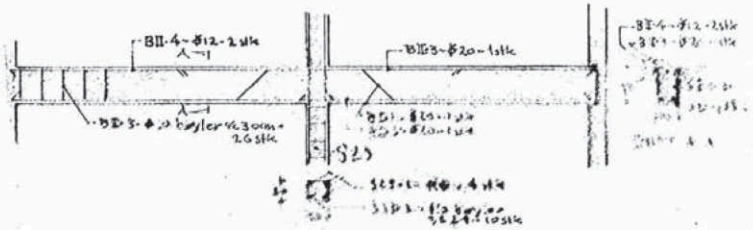
Dansk Scanning A/S



SNITT - TRAPP MELLOM 2. OG 3. ETASJE. 1/50



DEKKE OVER 2. ETASJE - 1/80

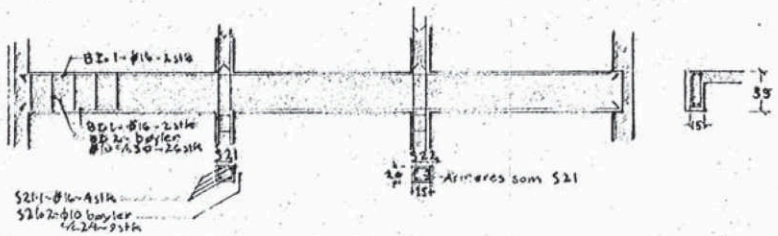


DRAGER DR BII M/ SØYLE S23. 1/50

BETONGKVALITET B300 VÆR ALT.

TRAPPEROM: Golv og repos: pl. tykkelse 17cm
ford.arm. Ø12 c/c 22cm
Trappetrinn: pl. tykkelse 12cm
ford. arm. Ø12 c/c 30cm

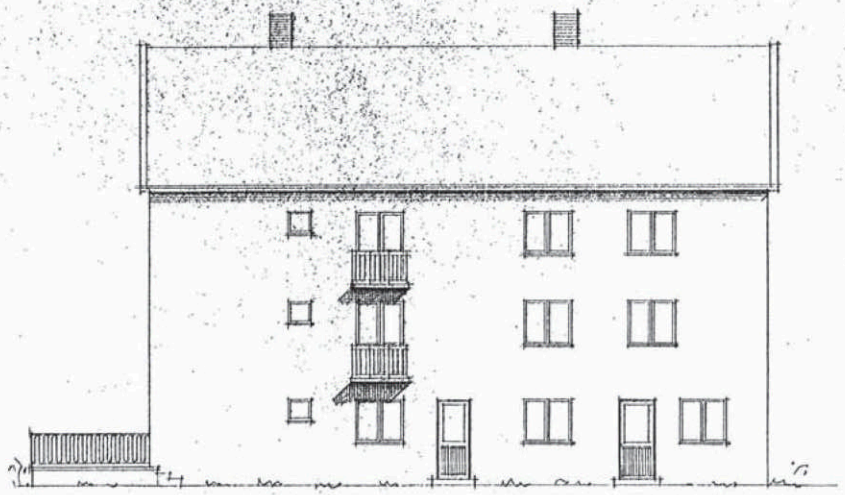
VEGGARMERING: 1. Mot nabo enkel armering:
horisont. Ø12 c/c 15cm
vertikalt Ø10 c/c 21cm
2. Over vinduer i murte vegger: LECA-U-blokk, armert iflg. fabrikantens angivelser
3. Innv. vegger enkel armering:
horisont. Ø10 c/c 21cm
vertikalt Ø10 c/c 21cm
4. Rundt åpn. i støpt vegg 2 stk Ø12.
5. Balkongbrystning: horisont. Ø12 c/c 25cm på begge sider.



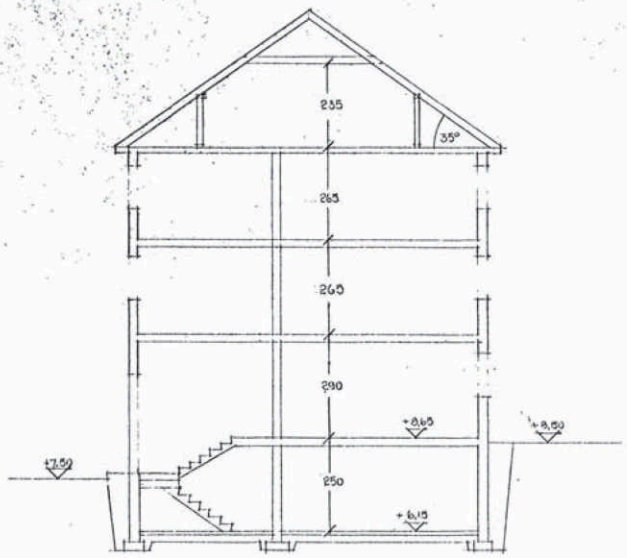
DRAGER DR BI M/ SØYLER S21 OG S22. 1/50

ARNFINN WARAAS, HAMMERFEST. NYBYGG - MERIDIANGATA 9.			
DEKKE OG DRAGERE OVER 2. ETASJE M/ UNDERSTØTTENDE KONSTRUKSJONER.			
DATO	SIGN	MÅL	NR
9-10-65	AS	1/50	BT 04
ING. ALB. BROX - HAMMERFEST.			

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



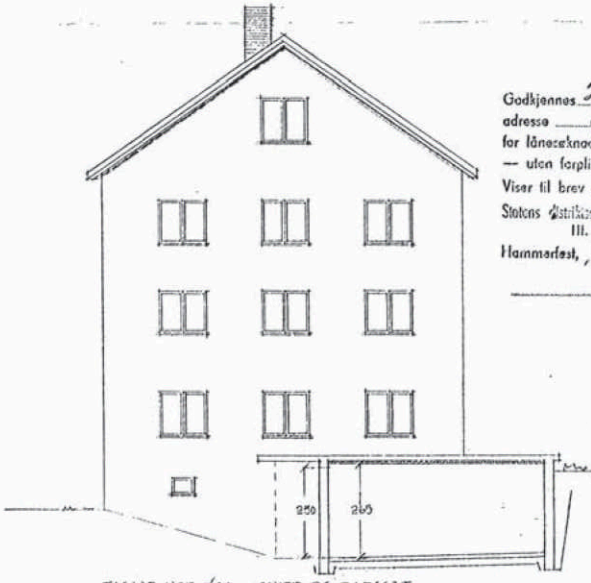
FASADE MOT NORD.



SNITT.



FASADE MOT SYD.



FASADE MOT ØST – SNITT GT. GARASJE.

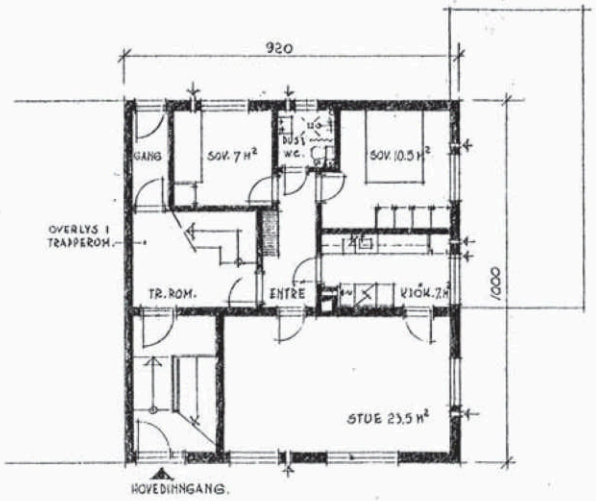
Godkjennes Harry Meyer Hansen
adresse Meridiangata 9
for låneøknad til husbanken
– uten forpliktelse for banken.
Viser til brev av
Statens [illegible] for Finnmark,
III. distrikt.
Hammerfest, 3/3 1959.

J. nr. 107-59
[illegible]
Hammerfest byggingsråd
i møte den 24/3-59
[illegible]
Hammerfest, den 5/3 59
Byggingssjef

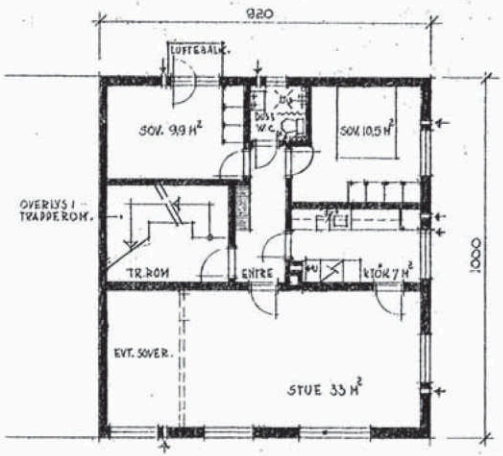
BOLIGBYGG FOR HERR HARRY MEYER HANSEN
MERIDIANGATA 9, HAMMERFEST.

FASADER OG SNITT.	M. 1:100
Hammerfest 6/3-1959 Einar Martinsen	BL. 2.

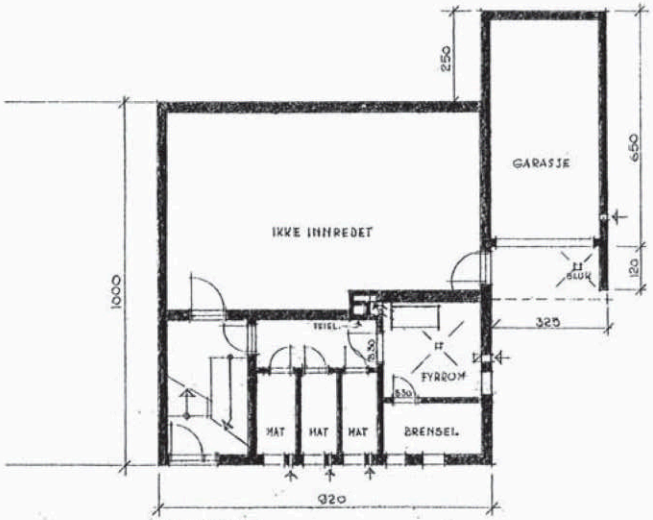
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



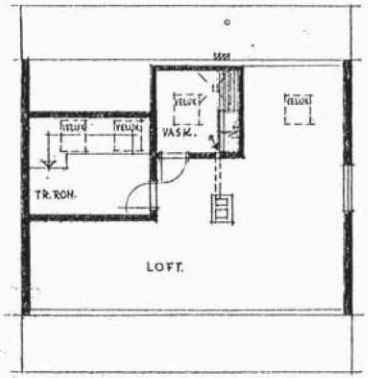
PLAN AV 1. ETASJE.



PLAN AV 2. OG 3. ETASJE.



KJELLERPLAN.



LOFTSPLAN.

J. nr. 187-59
Godkjendt av
Hammerfest bygningsråd
i møte den 24/3-59
utenfjined forbehold.
Hammerfest den 27/3-59
Bygningssjef

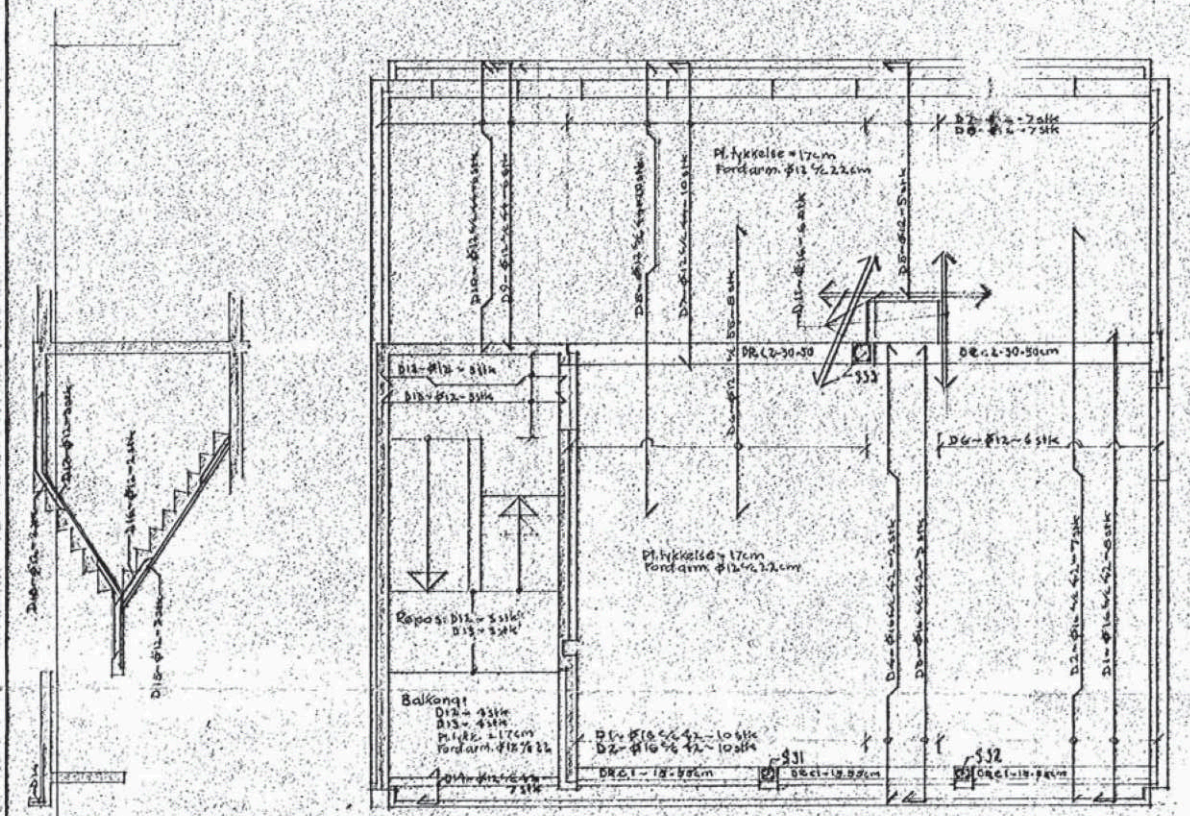
BOLIGBYGG FOR HERR HARRY MEYER HANSEN
MERIDIANGATA 9 HAMMERFEST.

PLANER. M 1:100

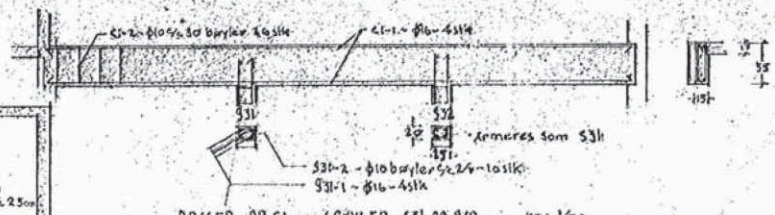
Hammerfest, den 6/5-1959
Elmar Martinsen

Bl. 1

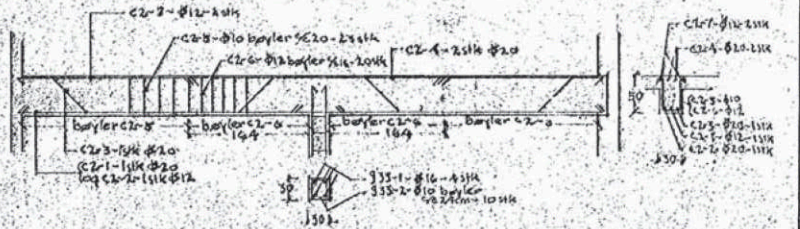
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



DEKKE OVER TRAPPEROM 1:50



DRAGER DR.C1 m/ SØYLER S31 OG S32 m: 1:50



DRAGER DR.C2 m/ SØYLE S33 m/ 1:50

BETONGKVALITET B300 OVER ALT.

TRAPPEROM, GULV OG REPOS: Pl. tykkelse 17cm
Fordarm. Ø12 c/c 22cm

TRAPPELØP: Pl. tykkelse 12cm
Fordarm. Ø12 c/c 30cm

VEGGARMERING: 1. MOT NABO enkel armering:
horisont Ø12 c/c 15cm
vertikalt Ø10 c/c 30.

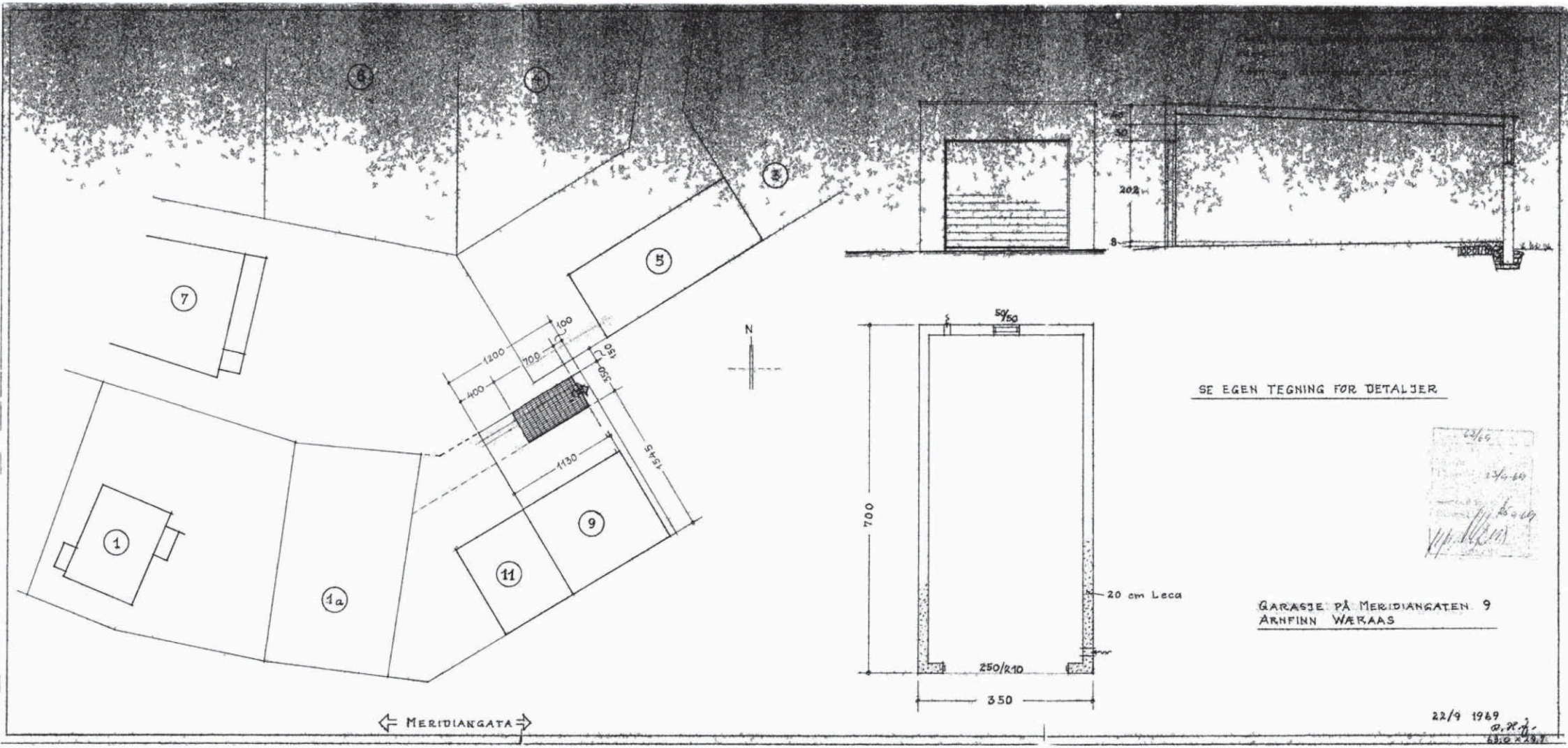
2. Innv. vegger enkel armering:
horisont Ø10 c/c 21cm
vertikalt Ø10 c/c 21cm

3. Over vinduer i murte vegger:
LECA U-BLOKK armert
ifl. fabrikkens anvisning.

4. Rundt åpninger i støpte vegger:
2 stk. Ø12

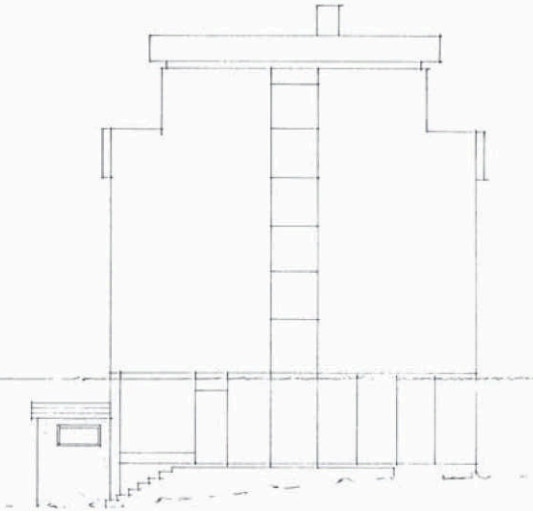
ARNFINN WÆRAAS - HAMMERFEST - NYBYGG MERIDIANGATA 9			
DEKKE OG DRAGERE OVER 3. ETASJE OG TRAPPEROM			
DATO	SIGN	MÅL	NR
9-11-65	AB	1:50	31 05
ING. ALB. BROX - HAMMERFEST			

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


6
4
3
5
7
1
1a
11
9
100
1200
700
150
150
400
1130
1545
N
50/50
700
20 cm Leca
250/210
350
202
30
8
SE EGEN TEGNING FOR DETALJER
GARASJE PÅ MERIDIANGATEN 9
ARNFINN WÆRAAS
MERIDIANGATA
22/9 1969
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



FASADE MOT SYD 1/100

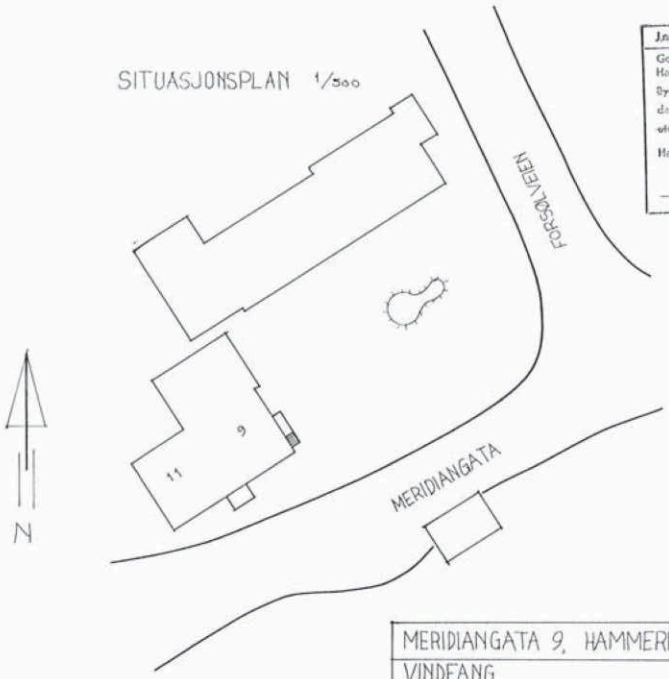


FASADE MOT ØST 1/100



FASADE MOT VEST 1/100

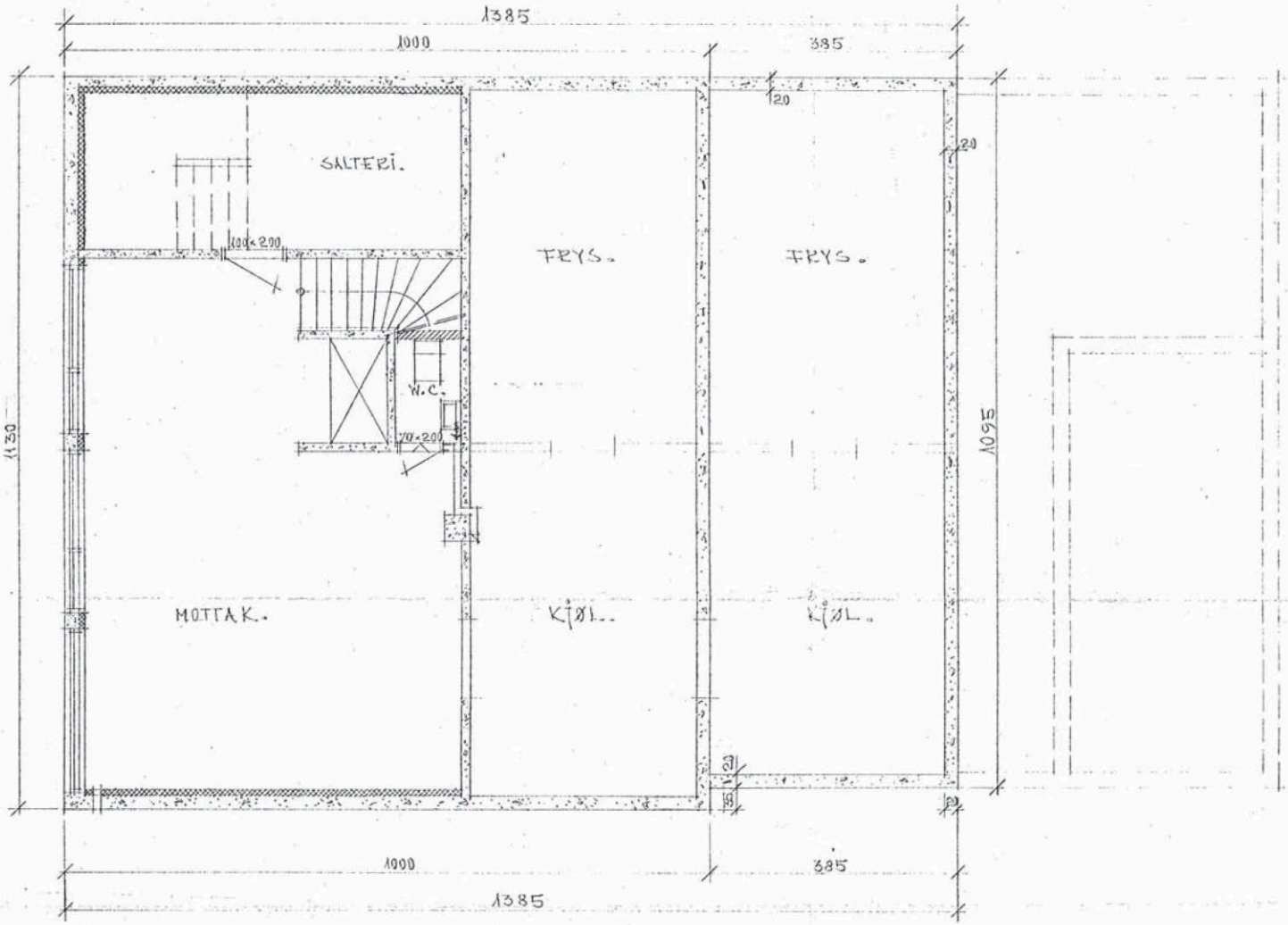
SITUASJONSPLAN 1/500



J.nr. 127/88
Godkjent av
Hammerfest Lysningsråd
Byggesaksnr.
den 10/11 1988
utenfeld forhold.
Hammerfest den 14/11-88
Byggesjef

MERIDIANGATA 9, HAMMERFEST			
VINDFANG			
MÅL 1:100 : 500	DATO 020388	TEGN. NR.	SIGN. O.E.

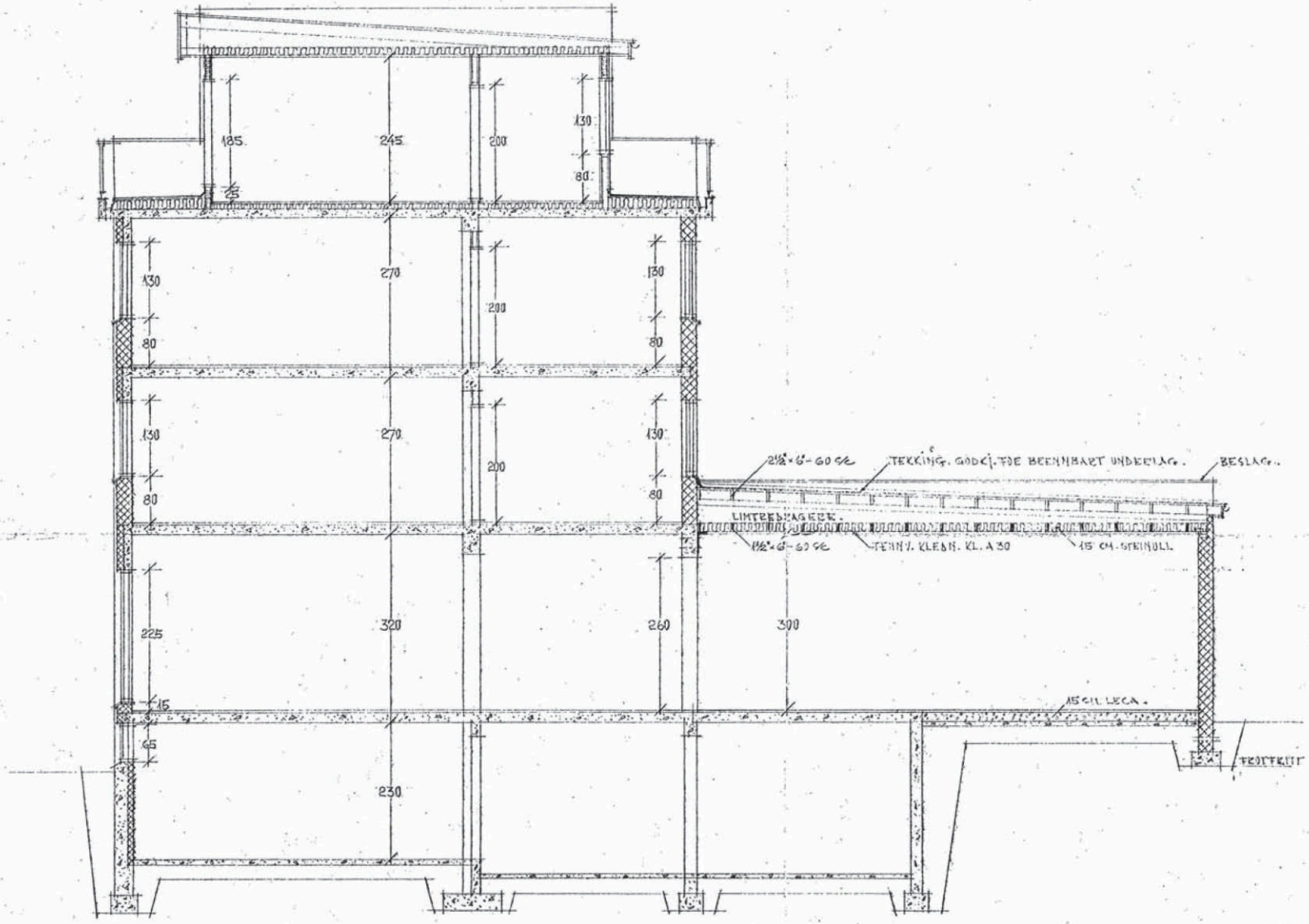
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



Jnr. 21/74
Godkjent
Byggetillatelse gitt
30/4 1974
Igangsatt dato 3/5 74
Ferdigattest

ARNFINN WÆRAAS A/S MERIDIANGT. 9 HAMMERFEST.	A-01.
PLAN AV KJELLER.	M=1:50.
ALMAR MARTINSEN HAMMERFEST - TLF. 11107.	DATO 12-9-73 SIGN.

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



Dato 21/2-74
Godkjent av brannvesenet
Dato 30/4 1974
Midlertidig ferdigattest
Ingeniør Dato 3/5-74

ARNFINN WÆRAAS A/S MERIDIANGT. 9 HAMMERFEST.	A-03A.
SNITT.	M=1:50
ALMAR MARTINSEN HAMMERFEST - TLF 11107	DATO / SIGN. 12-9-73

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



Dnr. 21/74

Byggetillatelse gitt 30/4 1974

Igangsettingstillatelse gitt 30/4 1974

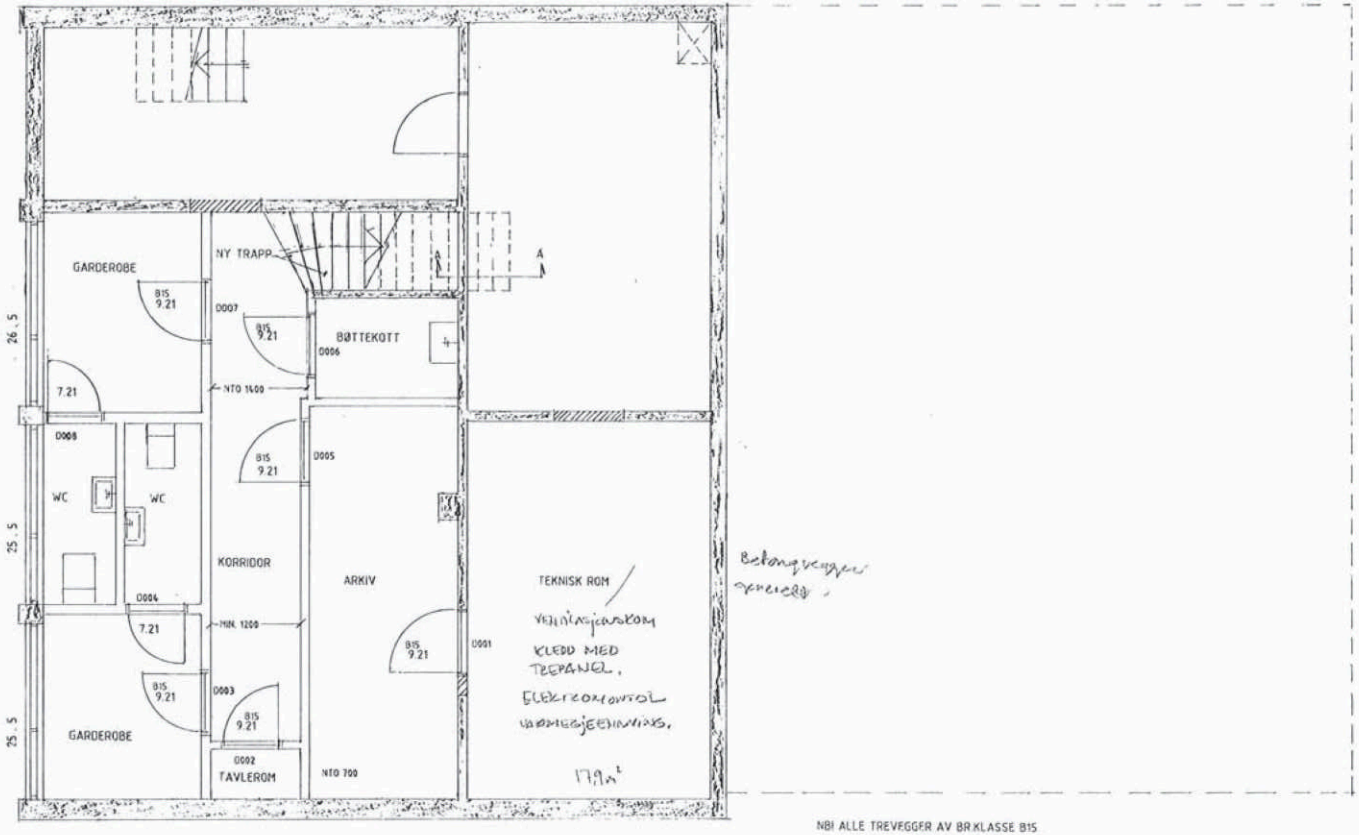
Ferdigattest datert 3/6 1974

Byggesjef

ARNFINN WÆRAAS A/S MERIDIANGT. 9 HAMMERFEST.	A-04.
FASADE MOT ØST.	M=1:50.
ALMAR MARTINSEN HAMMERFEST - TLF. 11107.	DATO 12-9-73 SIGN.

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

Dansk Scanning A/S

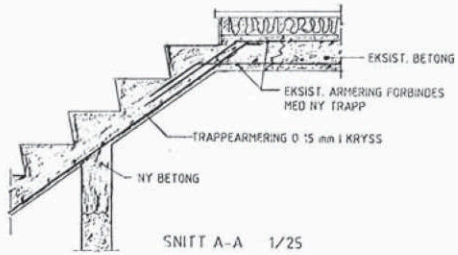


KJELLER 1/50

NB! ALLE TREVEGGER AV BRANNKLASSE B15
GIPSPLATER MÅ IKKE NYTTES
PÅ SYNLIGE FLATER

TEGNFORKLARING :

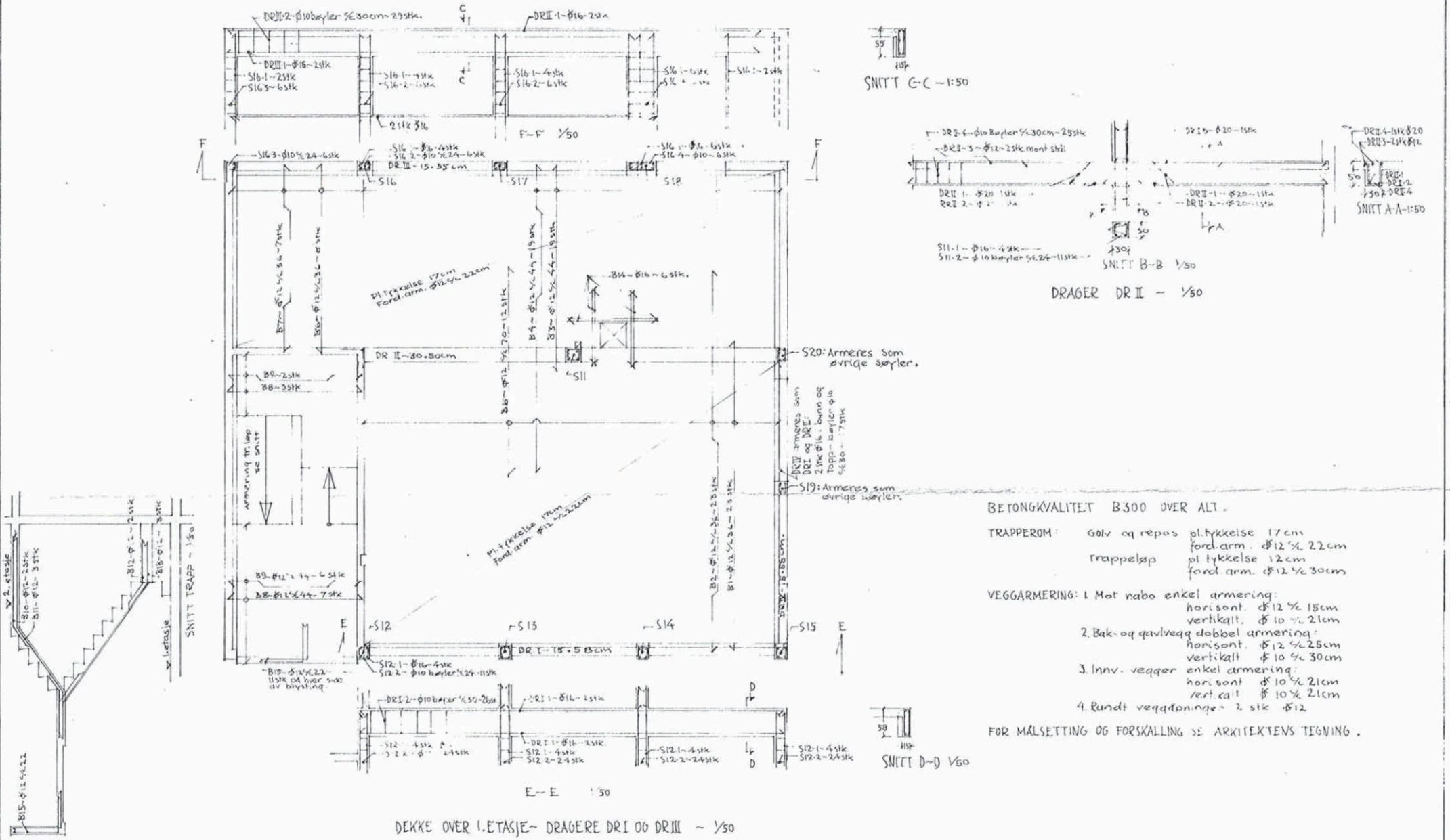
- EKSIST. VEGGER
- NYE VEGGER
- ÅPNINGER I EKSIST. VEGGER SOM MURES IGJEN



SNITT A-A 1/25

MERIDIANGATA 9 - HAMMERFEST	
POSTKONTOR PLAN KJELLER	MÅL 1/25 1/50
A. WÆRAAS MERIDIANGT. 9 H-FEST	DATO FEBRUAR -91

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



DEKKE OVER 1.ETASJE- DRAGERE DRI OG DRIII - 1/50

BETONGKVALITET B300 OVER ALT.

TRAPPEROM: Golv og repos pl.tykkelse 17cm
fordel.arm. Φ12 c/c 22cm
trappeløp pl tykkelse 12cm
fordel arm. Φ12 c/c 30cm

VEGGARMERING: 1. Mot nabo enkel armering:
horisont. Φ12 c/c 15cm
vertikalt. Φ10 c/c 21cm
2. Bak- og gavlvegg dobbel armering:
horisont. Φ12 c/c 25cm
vertikalt Φ10 c/c 30cm
3. Innv. vegger enkel armering:
horisont Φ10 c/c 21cm
vertikalt Φ10 c/c 21cm
4. Rundt veggåpninger 2 stk Φ12

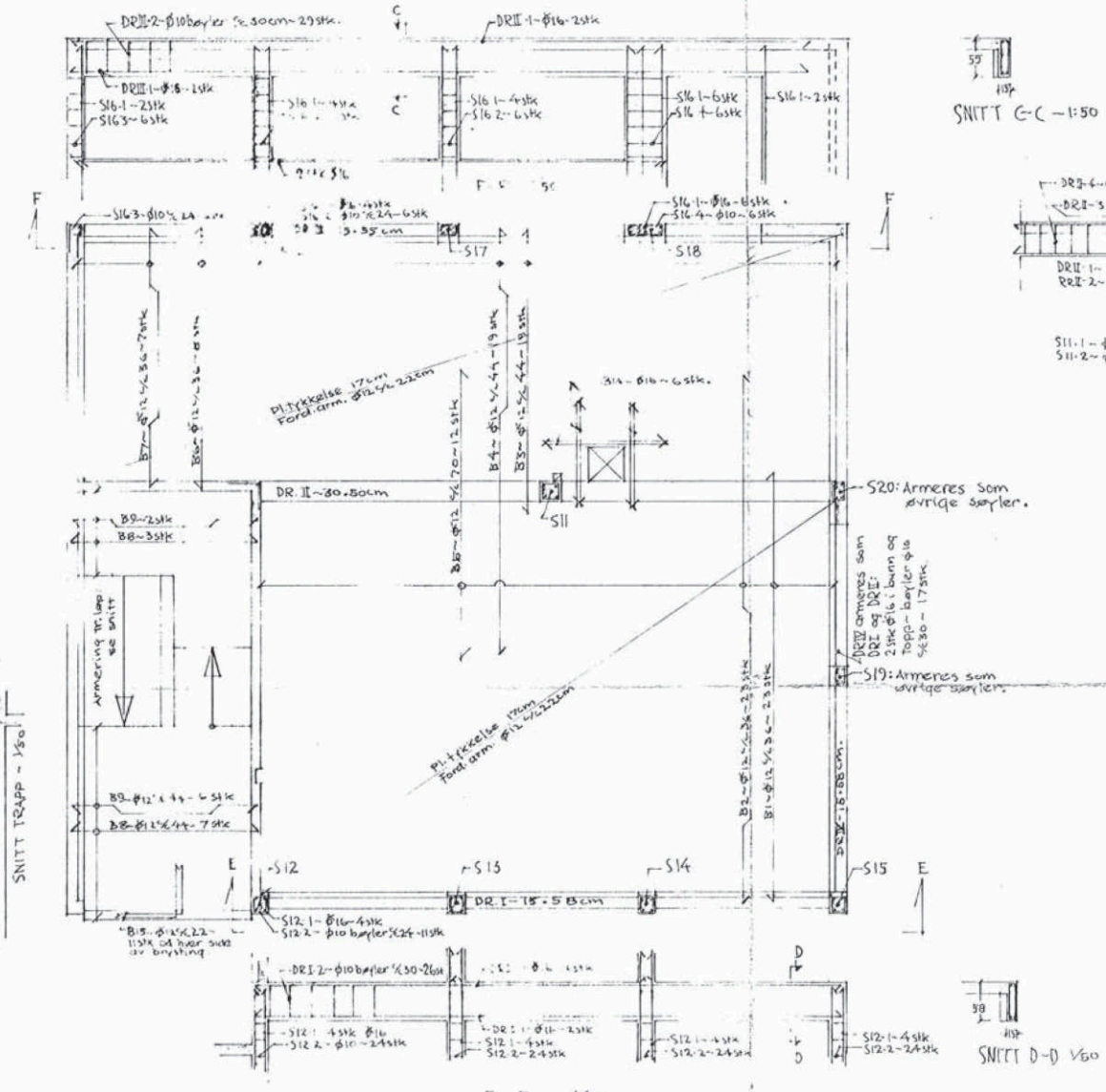
FOR MÅLSETTING OG FORSKALLING SE ARKITEKTENS TEGNING.

ARNFINN WÆRAAS, HAMMERFEST.
NYBYGG - MERIDIANGATA 9.

DEKKE OG DRAGERE OVER 1.ETASJE
M/ UNDERSTØTTENDE KONSTRUKSJONER.

DATO	SIGN	MÅL	
18-9-		1/50	
ING A.B. BROX - HAMMERFEST			

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



BETONGKVALITET B300 OVER ALT.

TRAPPEROM: Golv og repos pl.tykkelse 17 cm
ford.arm. Ø12 c.c. 22 cm
Trappeløp pl.tykkelse 12 cm
ford.arm. Ø12 c.c. 30 cm

VEGGARMERING: 1. Mot nabo enkel armering:
horisont. Ø12 c.c. 15 cm
vertikalt Ø10 c.c. 21 cm
2. Bak- og gavlvegg dobbel armering:
horisont. Ø12 c.c. 25 cm
vertikalt Ø10 c.c. 30 cm
3. Innv. vegger enkel armering:
horisont Ø10 c.c. 21 cm
vertikalt Ø10 c.c. 21 cm
4. Rundt veggåpninger 2 stk. Ø12

FOR MÅLSETTING OG FORSKALLING SE ARKITEKTENS TEGNING.

ARNFINN WÆRAAS, HAMMERFEST. NYBYGG – MERIDIANGATA 9.			
DEKKE OG DRAGERE OVER 1.ETASJE M/ UNDERSTØTTENDE KONSTRUKSJONER.			
DATO	SIGN	MÅL	NR
18-9-65		1:50	BT 05
ING. ALB. BROX – HAMMERFEST.			

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

Fr-H/aa
J.nr. 349/66
Ark. 5030

14. juli 1966.

Herr Arnfinn Wæraas,
Meridiangata 9,
h e r.

Innflytningstillatelse for Meridiangata 9 gis i henhold til bygningslovens § 99, punkt 2 og 3, på betingelse av at helserådets og brannstyrets tillatelse fåes.

Ferdigattest tilstilles når alle restarbeider både ut- og innvendig er fullt ferdige.

Frannes-Hansen
byingeniør

E.O.Sæterenq
bygn.kontrollør

Gjenpart: Husbankens avdelingskontor, her,
Hammerfest Sparekasse, her.

Utskriftsdato: 20.08.2025

Hammerfest kommune

Adresse: Postboks 1224, 9616 HAMMERFEST

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	5603	**Gårdsnr.**	21	**Bruksnr.**	200	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	3
Adresse	Meridiangata 9, 9601 HAMMERFEST								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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 2024**
Avløp	4 463,28 kr
Eiendomsskatt	1 449,96 kr
Feste	297,00 kr
Renovasjon	4 598,40 kr
Vann	4 436,28 kr
Sum	**15 244,92 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**
Vann - bolig/ pr. boenhet	15%	1 stk	4693.15	1/1	0 %	4 693,15 kr
Avløp - bolig/ pr. boenhet	15%	1 stk	4274.55	1/1	0 %	4 274,55 kr
Eiendomsskatt - bolig	0%	725100 prom	2.00	1/1	0 %	1 450,00 kr
Renovasjon - abonnementsgebyr pr. boenhet	25%	1 stk	2987.50	1/1	0 %	2 987,50 kr
Renovasjon - fellescontainer pr.boenhet	25%	1 stk	2070.00	1/1	0 %	2 070,00 kr
Festeavgift	0%	297 kr	1.00	1/1	0 %	297,00 kr
					Sum	**15 772,20 kr**

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

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

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 20.08.2025

Hammerfest kommune

Adresse: Postboks 1224, 9616 HAMMERFEST

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	5603	**Gårdsnr.**	21	**Bruksnr.**	200	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	3
Adresse	Meridiangata 9, 9601 HAMMERFEST								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

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.

Festekontrakt

HAMMERFEST KOMMUNE og herr Arnfinn Varaas, Hammerfest,

er blitt enige om følgende festekontrakt:

Hammerfest kommune bortfester hermed for et tidsrom av 99 år fra dato en tomt

Meridiangata 9 av lengde ..... meter langs

..... gaten og dybde ..... meter, areal 184 m²

Betingelsene er:

1. Grunnavgiften er kr. 18.40 pr. år og må erlegges ukrevet til kemneren med en halvdel innen hvert års 1ste mai og 1ste oktober, — første gang den 1ste okt. 19 65.
2. For grunnavgiften har kommunen 1ste prioritets panterett i festeretten og i de huse som er eller måtte bli oppført på tomten. Kommunens panterett står dog tilbake for lån av statslåneinnretning.
3. Festeren betaler skatter og andre utgifter, som til enhver tid påhviler tomten og husene på denne, dog skal grunnen være fritatt for eiendomsskatt etter byskattelovens § 2.
4. Hvis ikke hovedbygningen er påbegynt innen 1 — ett år fra dato er kommunen berettiget til å betrakte festet som forbrutt.
5. Den opprinnelige festers hustru og arveberettigede slektninger er uten videre berettiget til å fortsette festet.
   Festeren er berettiget til frivillig å pantsette festeretten sammen med sitt hus (huse) på tomten, og panthaveren er således berettiget til ved tvangssalg av huset (husene) også å selge festeretten. Hvis panthaveren ved tvangssalget selv kjøper huset (husene) og festeretten, er han berettiget til å avhende dem videre.
6. Eiendommens benyttelse til annet enn bolig er avhengig av samtykke fra grunneieren, som herfor kan fastsette andre vilkår enn i nærværende kontrakt anført.
7. Hvis festeavgiften ikke er betalt innen 3 — tre måneder fra forfall, skal kommunen ha rett til uten hinder av løsningsrett, som herved fraskrives, og uten søksmål og dom etter forutgående innkallelse til forlikskommisjonen, å sette festeretten og husene på tomten til auksjon og dekke sitt tilgodehavende av auksjonsutbyttet. Festet er forbrutt, når festeren ved tvangsauksjon er frasolgt de på tomten oppførte huser.
8. Sålenge Husbanken, Hypotekbanken, Småbruk- og Boligbanken, Kreditforeningslån eller lån i offentlige eller halvoffentlige fonds påhviler husene skal:
   a. tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort
   b. grunnavgiften ikke forhøyes
   c. panthavere eller kommunen for tilfelle festeledighet være berettiget om fornødiges til å anta ny fester på de opprinnelige vilkår for den gjenværende del av lånets tilbakebetalingstid.
9. Omkostninger ved tomtens utmåling samt ved nærværende kontrakts stempling og tinglesning, bæres av festeren.
10. Grunnavgiften forbeholdes regulert etter skjønnskommisjonens prisfastsettelse.

Som bortfester:	Som fester:
Hammerfest kommune, den 5/7.65	Hammerfest, den .....
HAMMERFEST KOMMUNE ORDFØREREN	
ordfører	

G. Hagen, Hammerfest. 5-61-2000.

dag
Ført inn i ~~grunn~~boken ved
Hammerfest sorenskriverembete
som nr 1719 den 16/7- 1965

Ført inn i grunnboken

Matr.nr. 1754 i Hammerfest by, "Meridiangt.9"
areal 184 kvm.

Hammerfest sorenskriverembete
(stempel)

Ingvald Falch
(sign.)

Rett avskrift bekreftes:

Å Olsen.

Returneres etter tinglysing til

TINGLYST
DOKUMENTNR. 947 339
09 DES. 2009
STATENS KARTVERK

Begjæring[1] om oppdeling i ~~eierseksjoner~~/reseksjonering

(stryk det som ikke passer)

Opplysninger i feltene **1-4** registreres i grunnboken.

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
2004	Hammerfest	21	200		2

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
10102671411	Trygve R.H Jonassen	1/1

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal [6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal [6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal [6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal [6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal [6]
1				13				25				37				49			
2	B	99		14				26				38				50			
3	B	99		15				27				39				51			
4	B	68		16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			

Sum tellere: 266 = nevner: 504

4. Supplerende tekst [7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Seksjon 2, tidligere samleseksjon bolig, deles i 3 deler/boligseksjoner. Fellesarealene endres ikke.

Nr 703035 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-98

Vår tinglysing 30.11.09
Eiendomsmegleren Nord Norge AS

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) [ ] seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
[X] seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) [X] seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) [X] inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) [X] bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
[ ] det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) [X] ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) [X] areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) [X] hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) [X] hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
[ ] boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
[ ] alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) [X] det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
27.09.09	TRYGVE R.H JONASSEN	

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering [6]

[ ] Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
[ ] Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

[ ] Befaring er foretatt
[X] Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]

[X] Tillatelsen er inntatt nedenfor
[ ] Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
21	200		2	kommune

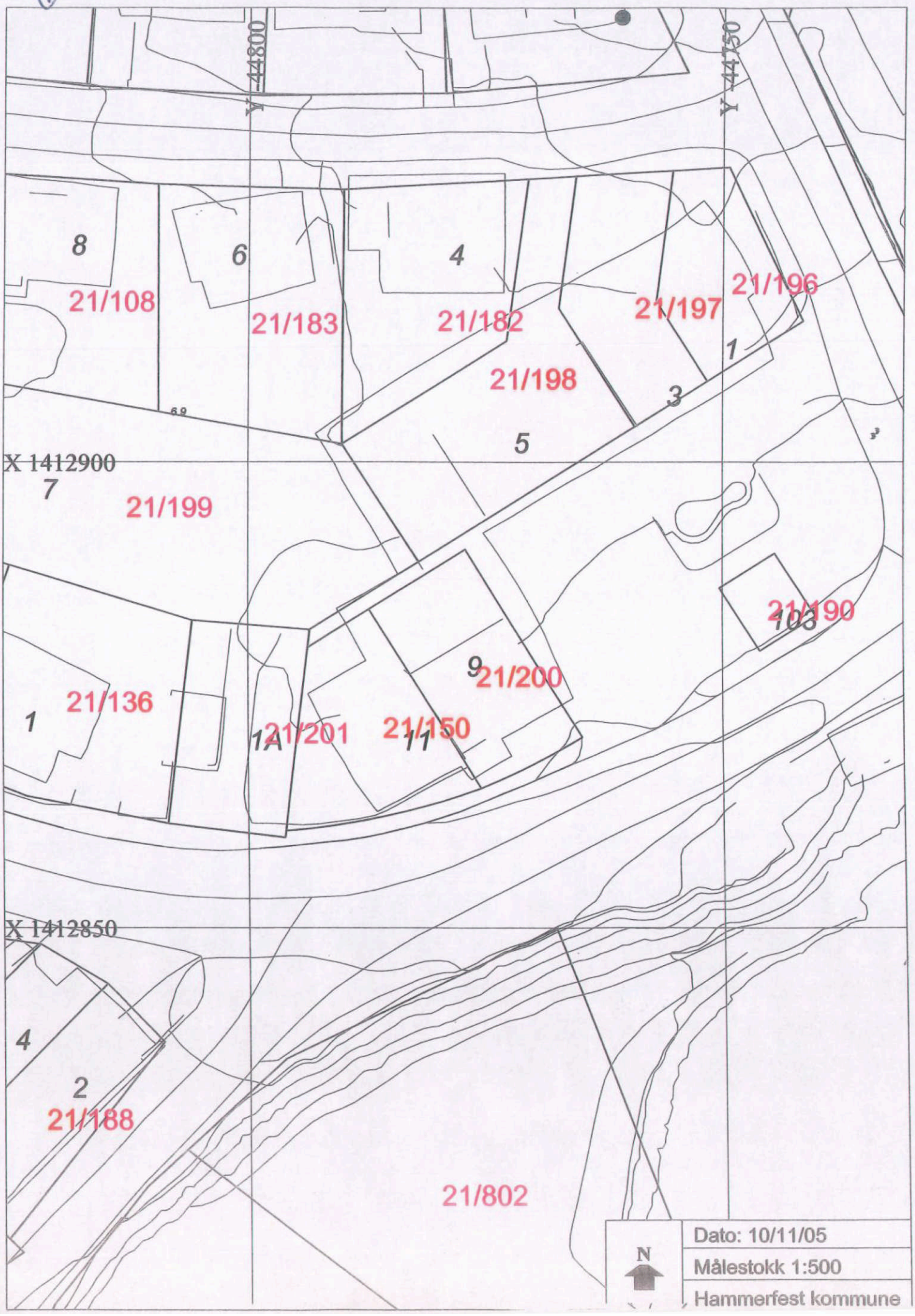
Dato	Stempel og underskrift
9/11-09	Sissel Wiik

HAMMERFEST KOMMUNE

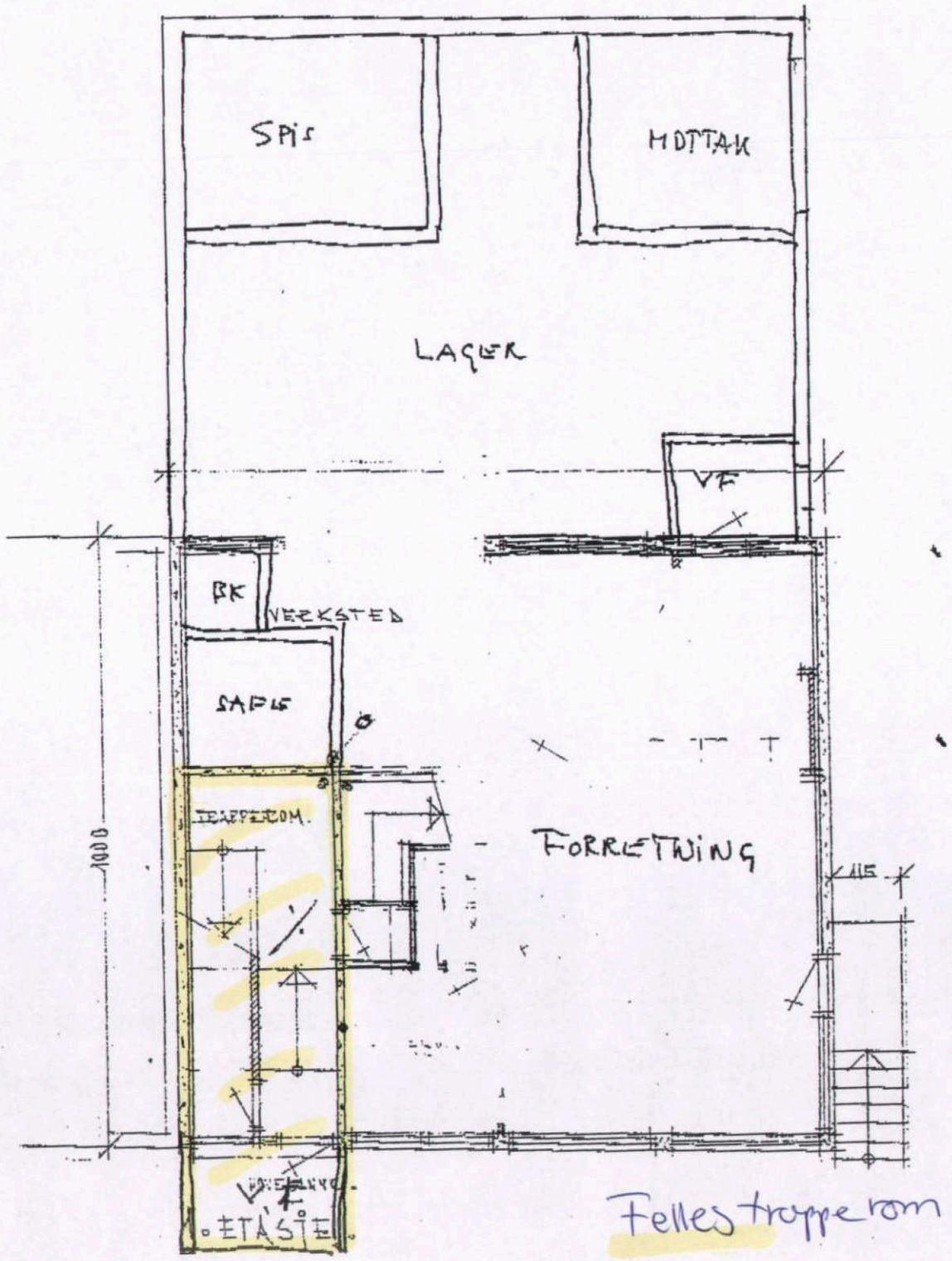
Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelings-begjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

TINGLYST
DOKUMENTNR. 947 239
09 DES. 2009
STATENS KARTVERK
Ragnar Skjønhaug

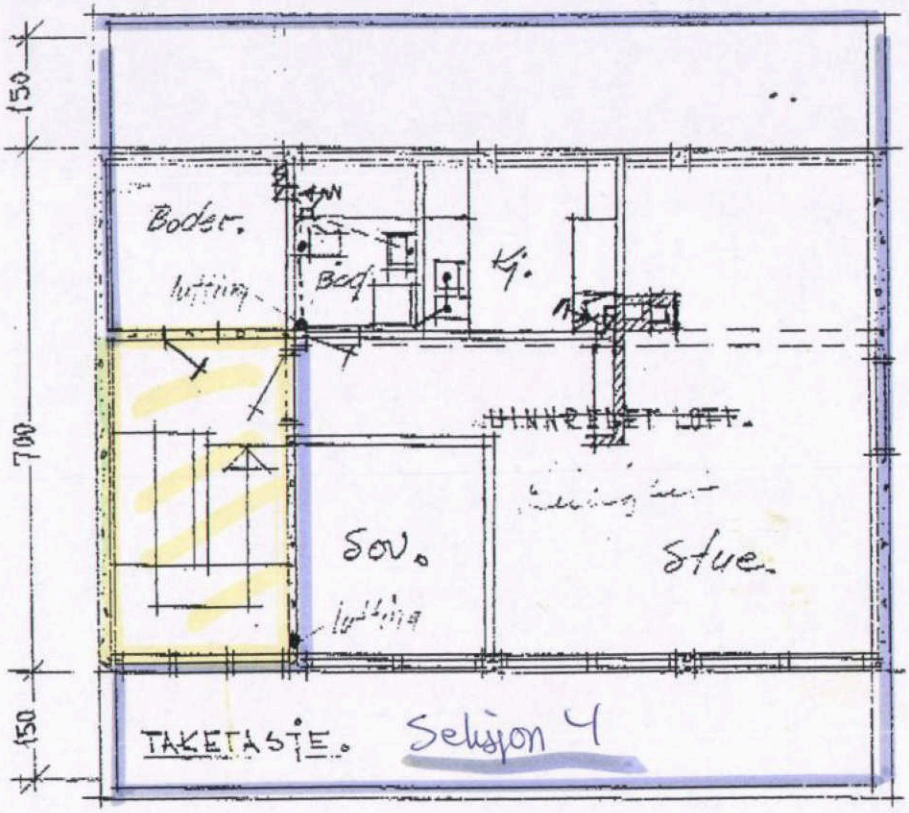

Y 44800
Y 44750
8
6
4
21/108
21/183
21/182
21/197
21/196
1
21/198
3
5
X 1412900
7
21/199
21/190
103
9
21/200
21/136
1
1A
21/201
21/150
11
X 1412850
4
2
21/188
21/802
N
Dato: 10/11/05
Målestokk 1:500
Hammerfest kommune

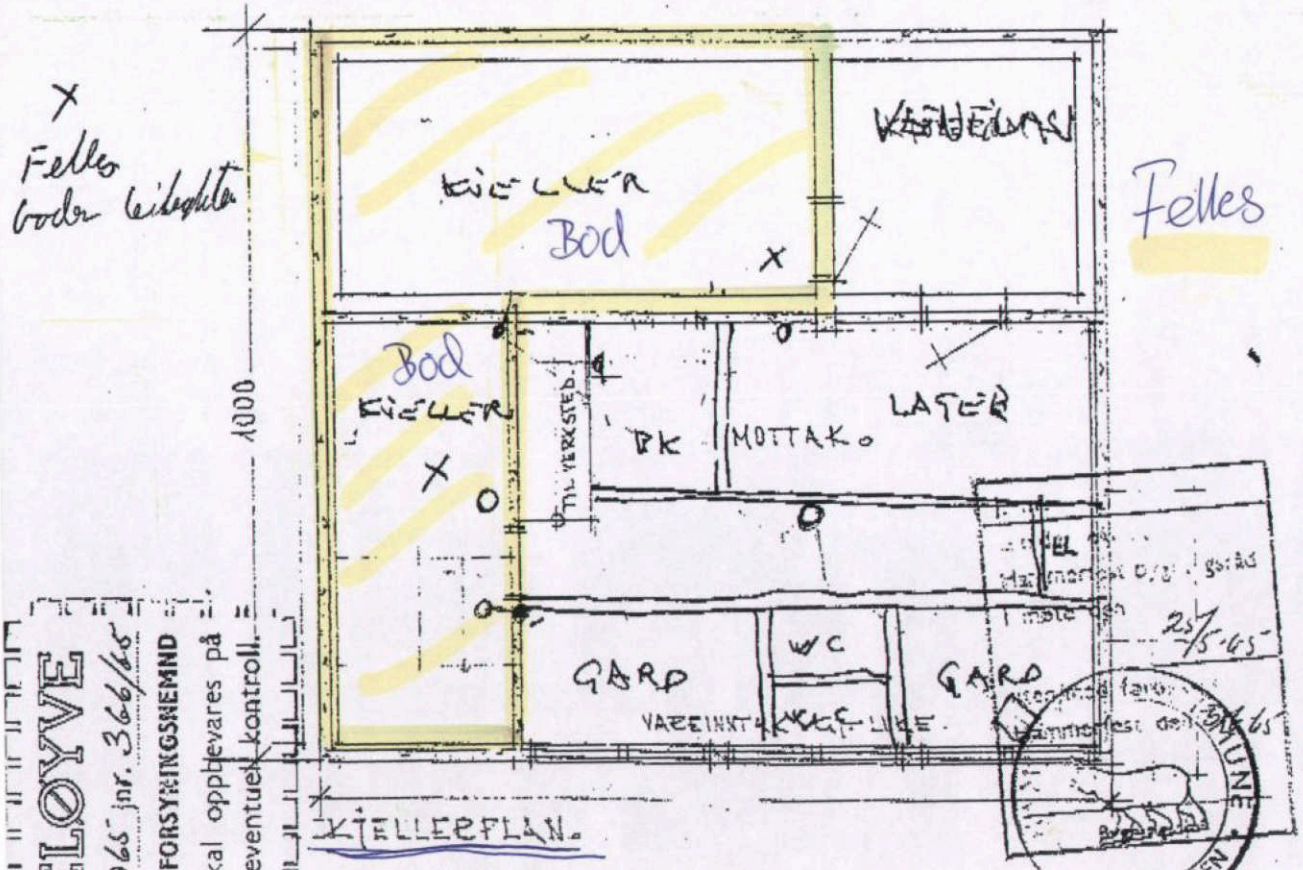
(2)


SPIS
MOTTAK
LAGER
VF
BK
VERKSTED
SAPLE
TRAPPEROM
FORRETNING
1000
115
ETASJE
Felles trappe rom

1. ETG.

(3)

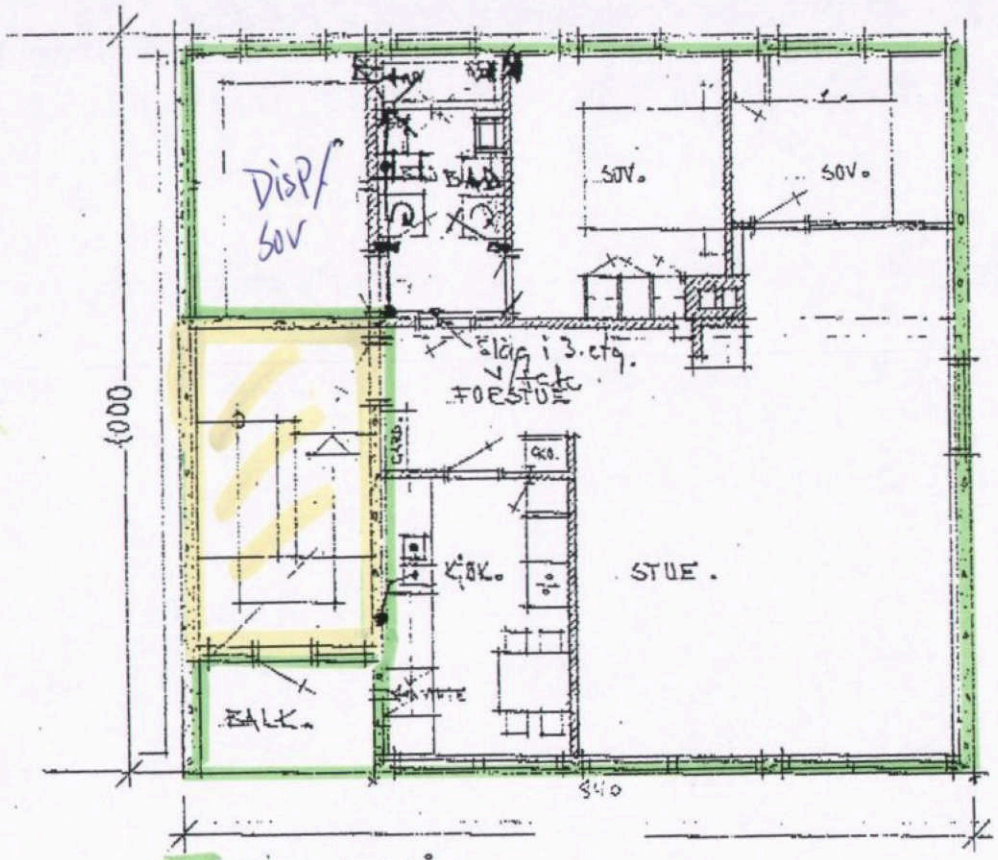




BYGGELØYE
Utstedt 22.7 1965 jnr. 366/65
FINNMARK FYLKESFORSYNINGSNEMND
Denne tegning skal oppbevares på byggeplassen for eventuell kontroll.

ARNFINN WÆRAAS HAMMERFEST. NYBYGG PÅ MERISIANGT. 9.	BL. 1.
PLANER.	M=1:100
ALMAR MARTINSEN	DATO / SIGN.

(4)

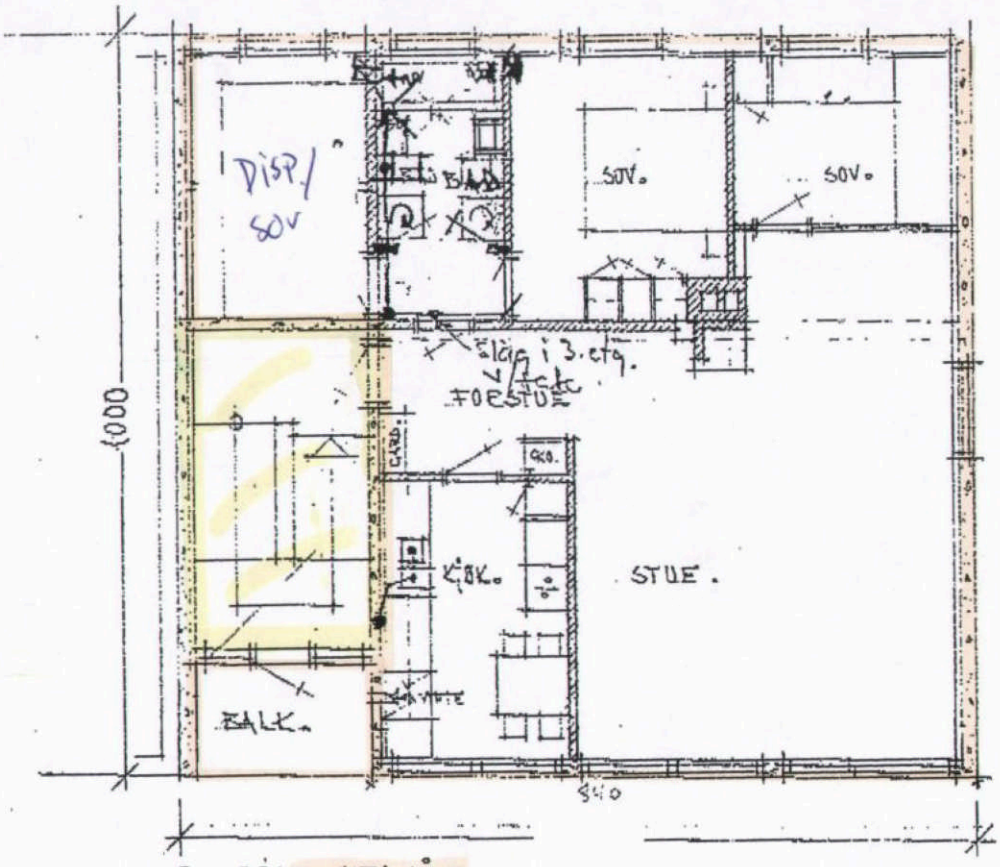


2. OG 3. ETASJE.

Seksjon 2.

Felles

5



2. OG 3. ETASJE.

Seksjon 3

Felles

Sparebanken Nord Norge
v/Torill
9613 HAMMERFEST

Telefax :

Vår ref.:
2409086/IB

Hammerfest,
10.09.2009

Vedrørende seksjonering av Meridiangata 9, gnr. 21, bnr. 200 , snr. 2 i Hammerfest kommune.

Vi viser til reseksjoneringsoppdrag på ovennevnte eiendom for Trygve R. Haaland Jonassen - 100267 46111 - .

Eiendommen er under reseksjonering og vi ber i den forbindelse om samtykke til reseksjonering, jfr eierseksjonsloven §12.

Vi håper på snarlig svar, gjerne pr. faks nr. 78 40 72 06.

Med vennlig hilsen
EiendomsMegler 1 Nord-Norge AS

Inge Bock
Eiendomsmegler MNEF - Daglig leder/Fagansvarlig
Dir. tlf: Direkte telefonnr.: 78 40 72 09 / 90 55 42 43

~~Vi bekrefter at vårt pant i seksjon nr. 2 slettes når salgsbeløpet er godskrevet lånekonto~~

Vi samtykker til reseksjonering

SPAREBANKEN NORD - NORGE
4910
14 SEPT. 2009
9613 HAMMERFEST

6

Leitakeroversikt. Meridiangata 9

Seksjon 2: VBS Consult AS, Postboks 144, Postboks 144, 4297 Skudeneshavn

Seksjon 3: VBS Consult AS, Postboks 144, Postboks 144, 4297 Skudeneshavn

Seksjon 4: Dirk Sonnenberg : dirk.sonnenberg@linde-le.com

VEDTEKTER FOR SAMEIET MERIDIANGATA 9
Gnr 21, Bnr 200, I HAMMERFEST KOMMUNE

1. Gnr. 21, bnr. 200 kalt Meridiangata 9, består av 2 seksjoner.

2. Styret skal bestå av 1 person fra hver seksjon.

3. Hver seksjon eier sin del av sameiet i henhold til eierbrøken.

4. Fellesutgiftene deles likt på seksjonene i henhold til eierbrøken

5. Dersom intet annet er nevnt i vedtektene benyttes følgende lov:
   Lov om Eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31.

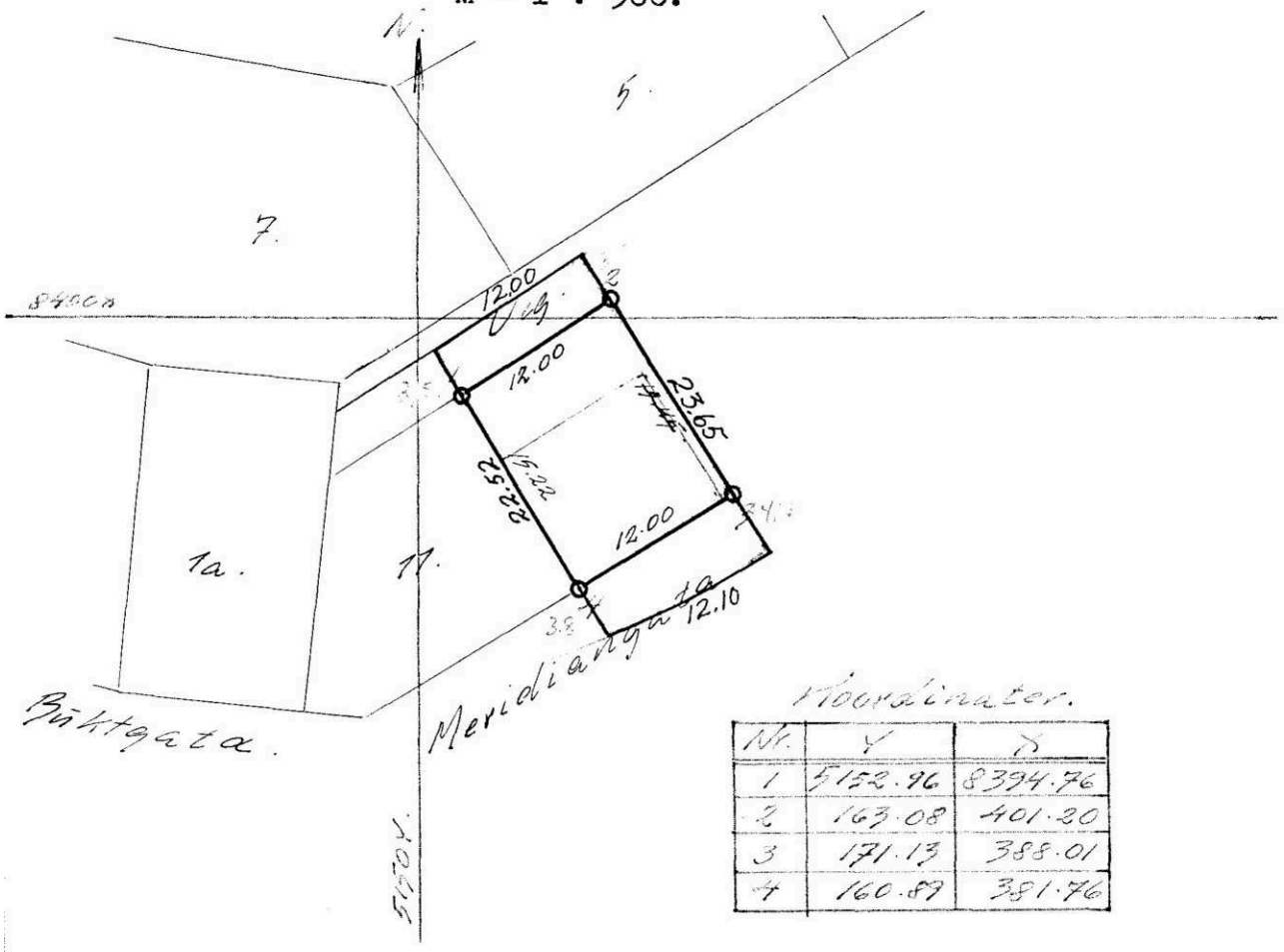
Vedtektene er utarbeidet av EiendomsMegler1 og følger ovennevnte eiendom dersom ikke annet blir godkjent.

Grensene fantes mot n.v. 12,00 m., mot n.ö. 15,45 m.,
mot s.ö. 12,00 m., mot s.v. 15,22 m.
Arealet er beregnet til 184 m^2.
Röde tall betegner koordinater i Hammerfest.
Forretningen sluttet.

Framnes-Hansen.
Framnes-Hansen.
kartvitne.

A. Bergland.
A. Bergland.
oppm.sjef.

K A R T
over Meridiangata 9.
M = 1 : 500.



Koordinater.

Nr.	X	Y
1	7152.96	8394.76
2	163.08	401.20
3	171.13	388.01
4	160.87	381.76

Hammerfest Kommune

MÅLEBREV

over

MERIDIANGATA 9.

(gate og nummer)

utstedt av oppmålingssjefen i henhold til
kart- og oppmålingsforretning.

Oppmålingssjefens arkiv.

J. nr.

L. nr.

T. nr.

K. nr.

Mandag den 2. september 1957 ble det holdt kart og oppmålingsforretning i henhold til Lov om bygningsvesenet av 22. februar 1924 § 57 og Lov av 28. februar 1947 om endring i lov om bygningsvesenet av 22. februar 1924 §§ 57, 57 a og Forskrifter for kart- og oppmålingsforretninger, over: Meridiangata 9 (gate- eller veinr.) i Hammerfest.
Forretningen er forlangt av Hammerfest kommune

som har grunnbokshjemmel til eiendommen.

Forretningen ble administrert av oppmålingssjefen
i overvær av kartvitne Framnes-Hansen.
Ved forretningen møtte:1)

For Hammerfest Samvirkelag som er tildelt Meridiangata 9 mötte Joh. K. Olsen.
Nabo Gina Mortensen for Meridiangata 11.
For Hammerfest kommune byingeniör Framnes-Hansen.

---

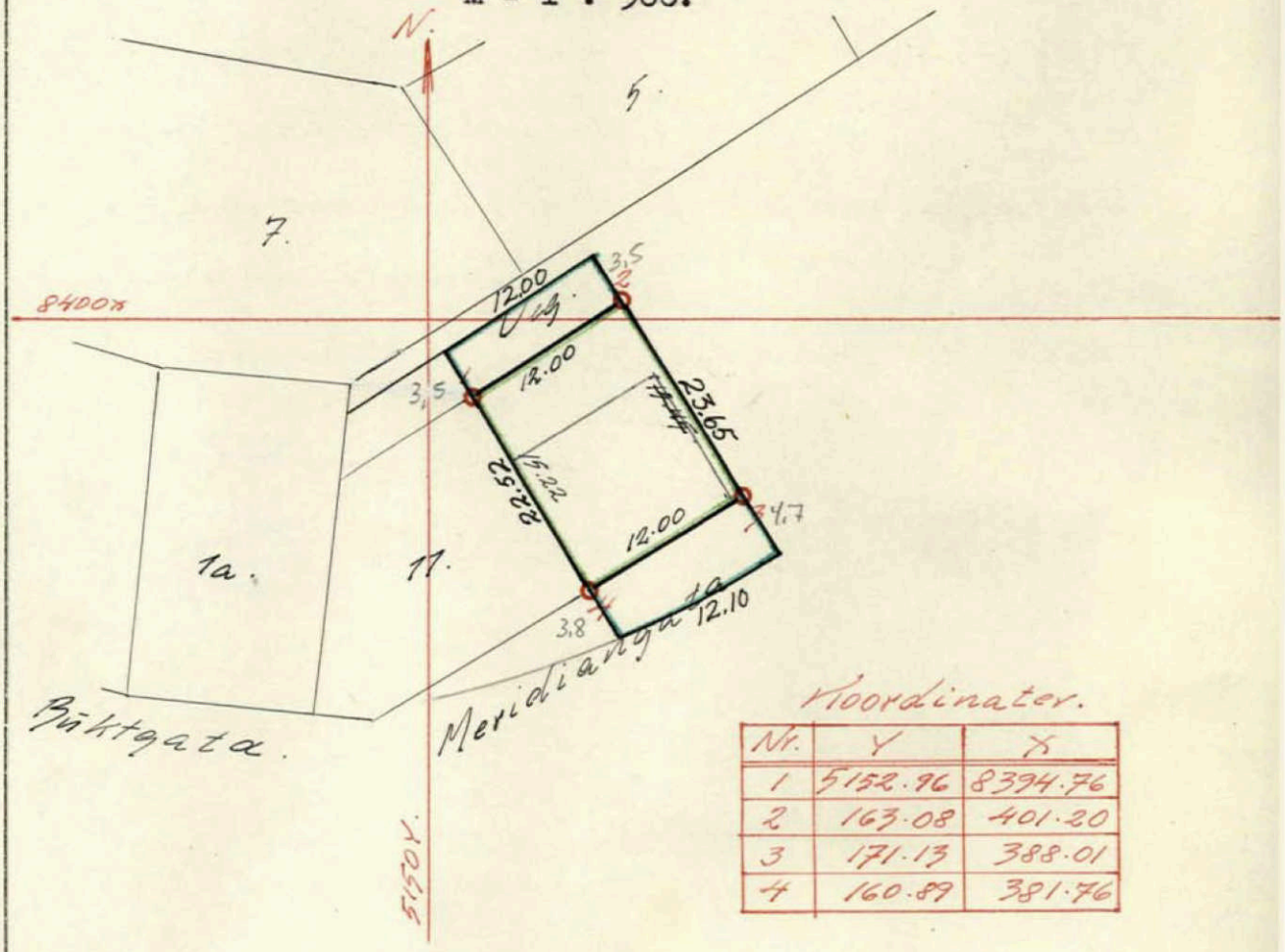
1) Her påføres navn samt gate- og husnr. vedr. alle parter og naboer som møter, dessuten opplyses hvem som er forskriftsmessig innkalt, men ikke møter.
Teksten videre redigeres av oppmålingssjefen (jfr. forskriftenes § 8, 2). En bør omtale: Grensebefaring, hvis sådan er foretatt, hvem som har påvist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

Grensene fantes mot n.v. 12,00 m., mot n.ö. 15,45 m.,
mot s.ö. 12,00 m., mot s.v. 15,22 m.
Arealet er beregnet til 184 m^2.
Röde tall betegner koordinater i Hammerfest.
Forretningen sluttet.

Framnes-Hansen.
Framnes-Hansen.
kartvitne.

A. Bergland.
A. Bergland.
oppm.sjef.

K A R T
over Meridiangata 9.
M = 1 : 500.



Koordinater.

Nr.	Y	X
1	5152.96	8394.76
2	163.08	401.20
3	171.13	388.01
4	160.89	381.76

Påtegning: [1])

For tinglysningen kr.
Ført inn i dagboken ved
Hammerfest sorenskriverembete
som nr. 2478 den 10/11 1959
Ført inn i grunnboken / personregisteret
Heftelser anmerkes mot kr.
Anmerkes:

matr. nr. 1754

Ved formannskapsvedtak av 25. jan.-67 ble Meridiangata 9 utvidet med 93 m². Herav 42 m² mot nord og 51 m² mot syd. Grensene blir nå mots.vest 22.52 m, mot n.v. 12 m, mot n.ø. 23.65 m, og mot s.ø. 12.10 m langs nåværende fortaukant. Arealet av den utvidede tomt er beregnet til 277 m².

Hammerfest den 5. sept.-67

Oppmålingssjef

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

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Hammerfest kommune: Seksjon 5603-21/200/0/3

Norkart
Utskriftsdato: 20.08.2025 12:20

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

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	12.01.2010	Arealmerknader	
Oppdatert dato	20.12.2023	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	99/504	Bruk av grunn	( )

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	21/200, 21/200/0/1, 21/200/0/2, 21/200/0/3, 21/200/0/4
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	21/200, 21/200/0/1, 21/200/0/2, 21/200/0/3, 21/200/0/4
Seksjonering Reseksjonering	19.02.2010 19.02.2010	2009/2422		21/200, 21/200/0/2, 21/200/0/3, 21/200/0/4
Seksjonering Reseksjonering	12.01.2010 12.01.2010	2009/2422		21/200, 21/200/0/2, 21/200/0/3, 21/200/0/4 21/200/0/1

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
OLSEN VIDAR F200458*****	Fester (F) 1/1	Meridiangata 9 9601 9601 HAMMERFEST	Bosatt (B)
HAMMERFEST KOMMUNE S921770669	Hjemmelshaver (H) 1/1	Postboks 1224-K 9616 9616 HAMMERFEST	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Meridiangata 9	H0301	21/200/0/3	110	4	1	1	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Meridiangata 9

Adressetilleggsnavn:

Poststed	9601 HAMMERFEST	Kirkesogn	11060101 Hammerfest
Grunnkrets	302 Fuglenes	Tettsted	8501 Hammerfest
Valgkrets	1 Hammerfest		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	192404363		Restaurantbygning kafebygning (531)	Ferdigattest (FA)	17.02.2010

1: Bygning 192404363: Restaurantbygning kafebygning (531), Ferdigattest 17.02.2010

Bygningsdata

Næringsgruppe	Overnattings- og serveringsvirksomhet (I)	BRA Bolig	278
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	296
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	574
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	297
Har heis	Nei	BTA Annet	317
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	614
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	207
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	3

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Ferdigattest	17.02.2010	17.02.1994

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Meridiangata 9	H0301	21/200/0/3	110	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	1	72	0	72	77	0	77
H03	1	103	0	103	110	0	110
H02	1	103	0	103	110	0	110
H01	0	0	193	193	0	207	207
K01	0	0	103	103	0	110	110

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 21/200

Bruksnavn	MERIDIANGATA 09 M1754	Beregnet areal	276.3
Etablert dato	10.11.1959	Historisk oppgitt areal	279
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- [x] Tinglyst
- [x] Bestående
- [x] Seksjonert
- [ ] Har fester
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Klage er anmerket
- [ ] Jordskifte er krevd
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Kulturminne
- [ ] Ikke fullført oppmålingsforr.
- [ ] Mangel ved matrikkelføringskrav
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv

Frist fullføring:

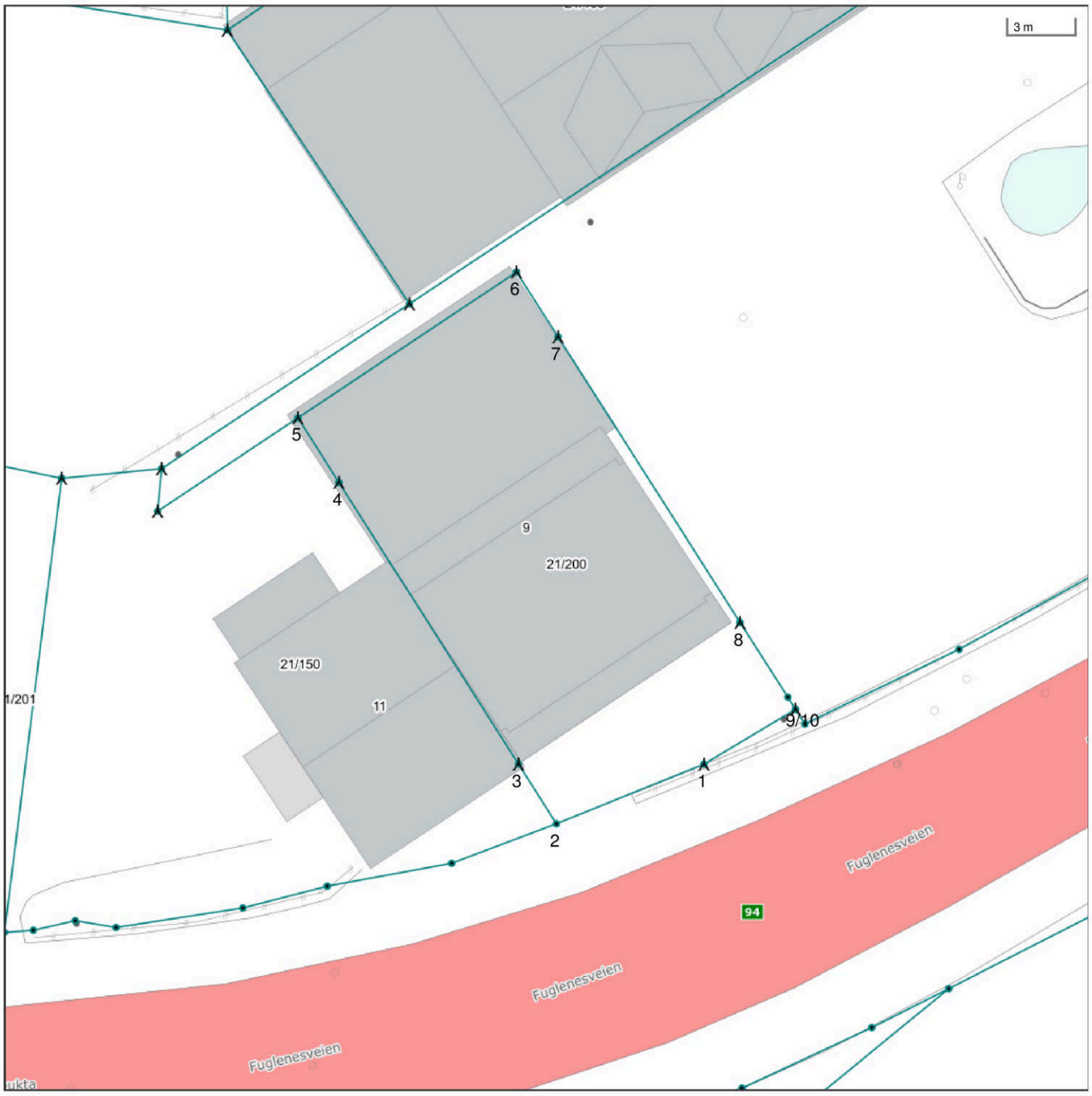
Frist retting:

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7844117.89	377022.78	0	Ja	276.3	

Utskriftsdato: 20.08.2025

Eiendomskart for eiendom 5603 - 21/200//3



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

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	276,30 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 35	**Nord**	7844117,89	**Øst**	377022,78	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	7844108,37	377029,37	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	4,87	
2	7844106,03	377022,5	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,26	
3	7844108,84	377020,92	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	3,22	
4	7844122,11	377013,44	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	15,23	
5	7844125,15	377011,74	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	3,48	
6	7844131,24	377022,06	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	11,98	
7	7844128,19	377023,79	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	3,51	
8	7844114,73	377031,37	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	15,45	
9	7844111,21	377033,36	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	4,04	
10	7844110,64	377033,68	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	0,65	

Hammerfest kommune

Adresse: Postboks 1224, 9616 HAMMERFEST

Planopplysninger

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

Kommunenr.	5603	**Gårdsnr.**	21	**Bruksnr.**	200	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	3
Adresse	Meridiangata 9, 9601 HAMMERFEST								

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

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

Plantyper med treff

- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20130002
Navn	Kommunedelplan for Hammerfest og Rypefjord 2014 - 2025
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	19.06.2014
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5603/dokumenter/200/Planbestemmelser%20Kommunedelplan%20for%20Hammerfest%20og%20Rypefjord%202014%20-%202025.pdf
Delarealer	**Delareal** 10 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** 20080009 gjelder **KPBestemmelseHjemmel** rekkefølgekrav
	Delareal 275 m^2 **Arealbruk** Kombinert bebyggelse og anleggsformål,Nåværende **Områdenavn** KF11
	Delareal 52 m^2 **KPHensynsonenavn** H910_ **KPDetaljering** Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20140005
Navn	Rv94 Jansvannet - Fuglenes
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	12.11.2015
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5603/dokumenter/398/Planbestemmelser%20Rv.%2094%20Jansvannet%20-%20Fuglenes.pdf
Delarealer	**Delareal** 50 m^2 **Bestemmelsesområde** midlertidig bygge- og anleggsområde (utgått)
	Delareal 53 m^2 **Formål** Boligbebyggelse **Feltnavn** B

PLANBESTEMMELSER FOR DETALJREGULERING FOR RV. 94

JANSVANNET-FUGLENES, PLAN-ID 20140005

Plandato:	Revidert etter klagebehandling:	Vedtatt:
22.05.2015	09.03.2016	12.11.15

I medhold av plan- og bygningsloven § 12-7 gjelder disse reguleringsbestemmelsene for det området som på plankartet er avgrenset med reguleringsgrenser.

§ 1 PLANTYPE, PLANENS FORMÅL, AVGRENSING OG INNHOLD

§ 1.1 Plantype

Planen er en detaljregulering etter plan- og bygningsloven § 12-3.

§ 1.2 Formål

Planen skal legge til rette for bygging av ny rv. 94 med fortau, delvis med gang- og sykkelvei på strekningen Jansvannet-Fuglenes og parkeringsanlegg i fjell -Salen.

§ 1.3 Planens avgrensing

Det regulerte området er vist med plangrense på plankart med nasjonal arealplan-ID

20140005. Planforslaget framgår av 9 plankart, R 101-R 109.

I medhold av plan- og bygningsloven §§ 12-5, 12-6 og 12-7 er området regulert til følgende formål:

§ 2 REGULERINGSFORMÅL

Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5 nr. 1):

- Boligbebyggelse, B
- Offentlig eller privat tjenesteyting, BOP
- Industri, BI
- Vann- og avløpsanlegg
- Renovasjonsanlegg, BRE
- Lekeplass, L
- Blokkbebyggelse, BBB
- Bolig/ tjenesteyting, BKB
- Øvrige kommunalteknisk anlegg, BKT
- Forretning/ kontor, BFK
- Forretning/tjenesteyting, BFT
- Rekreasjon/ lek, BAA

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5 nr. 2):

- Kjøreveg, V
- Fortau, SF
- Gang- og sykkelveg, GS
- Gangvei, GV
- Parkering med gangadkomsttunneler, P
- Annen veggrunn - teknisk anlegg SVT

Grønnstruktur (pbl § 12- 5 nr. 3):

- Grønnstruktur, G
- Friområde, F
- Kombinert friområde/ bebyggelse, K

Landbruks-, natur- og friluftsområde samt reindrift (pbl § 12- 5 nr. 5):

- LNFR areal, areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet
- Friluftsformål, LF

Bruk og vern av sjø og vassdrag (pbl § 12- 5 nr. 6):

Friluftsområde i sjø og vassdrag

Hensynssoner (pbl § 12-6):

- Sikring av tunnel H190
- Faresoner høyspentkabler, H370
- Gjeldende regulerings- eller kommuneplan skal fortsatt gjelde
- Frisiktsone, H140

Områdebestemmelser (pbl § 12-7 nr. 1):

Midlertidig anlegg- og riggområde, områdenummer #1 - #5, #7-#24

|||

I medhold av plan- og bygningsloven § 12-7 gis følgende bestemmelser om bruk og utforming av arealer og bygninger innenfor planområdet:

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

Fellesbestemmelsene gjelder for hele planområdet dersom ikke annet er spesifisert.

§ 3.1 Terrengbehandling

Terrenginngrep skal skje mest mulig skånsomt.

§ 3.2 Kulturminner

Dersom det under anleggsarbeid eller annen virksomhet i planområdet fremkommer automatisk fredete kulturminner, skal arbeide straks stanses og kulturvernmyndighetene varsles som omtalt i lov om kulturminner § 8, 2. ledd.

§ 3.3 Rigg- og marksikringsplan

Det skal utarbeides rigg- og marksikringsplan som en del av byggeplanen.

§ 3.4 Formingsveileder

Formingsveileder, som er utarbeidet i samarbeid mellom Hammerfest kommune og Statens Vegvesen, skal legges til grunn for utforming av veganlegget og parkeringsanlegget med gangadkomster.

§ 3.5 Landskaps- og vegetasjonsplan

Det skal utarbeides detaljert landskaps- og vegetasjonsplan, samt istandsettingsplan, som en del av konkurransegrunnlaget. Planen skal vise hvordan annen veggrunn-tekniske anlegg skal opparbeides. Tromsøpalme og jordmasser med røtter fra tromsøpalme skal håndteres slik at arten ikke spres til nye områder, jamfør regional handlingsplan mot fremmede arter (Statens vegvesen, region nord 02.12.2011).

§ 3.6 Støy

Ambisjonsnivå 2 ihht «ambisjonsnivåmetoden» legges til grunn for dimensjonering og gjennomføring av nødvendige støytiltak i tilknytning til planområdet. Dette gjelder både under anleggsperioden og etter ferdigstilt veianlegg.

Detaljert utforming av støytiltak gjøres i byggeplan ihht støyrapport 15000100-04, datert 16.12.14, hvor det er angitt konkrete tiltak for hvert enkelt støybelastede område. Aktuelle tiltak er støyskjerm, innglassede eller innebygde uteplasser samt fasadeisolering.

§ 3.7 Universell utforming

Det skal legges til rette for universell utforming av gang- og sykkelveg/ fortau og parkeringsanlegg.

§ 3.8 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Veg med tilhørende anlegg skal dimensjoneres og bygges i henhold til enhver tid gjeldende vegnormal. Tilpassing og justering innenfor regulert formål til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur tillates i forbindelse med utarbeidelse av byggeplan for rv. 94 Jansvannet–Fuglenes og plan for parkeringsanlegget.

§ 3.9 Bebyggelse som forutsettes fjernet

Bebyggelse som er forutsatt fjernet er krysset ut på plankartet.

§ 3.10 Forhold til gjeldende planer

Der formål samsvarer med gjeldende planer, og det ikke er motstrid med nye bestemmelser, vil vedtatte regulerings- og kommunedelplanbestemmelser fortsatt gjelde for de aktuelle arealene.

Planer som fortsatt skal gjelde:

- Delplan for Hammerfest og Rypefjord vedtatt 19 Juni 2014
- Sentrumsplan for Hammerfest vedtatt 4 september 2003
- Reguleringsplan for Storsvingen Vest vedtatt 17 Juni 2010
- Reguleringsplan for Storsvingen vedtatt 25 Mai 2006
- Reguleringsplan for Storvannet vedtatt 16 Oktober 2014

Planer som delvis blir endret som følge av nytt formål i denne planen:

- Stigen Fuglenes Sørøstre vedtatt med endringer 21/6 20007
- Sentrumsplanen vedtatt 4/9 2003
- Storsvingen Vest vedtatt 17/6 2010

§ 3.11 Forurenset grunn

Forurenset grunn og sediment ved Elvetun og Fuglenes skal håndteres i samsvar med «Veiutbygging i Hammerfest – tiltaksplan for forurensede masser, Akvaplan-niva AS Rapport 6391-2» og veileder til forurensingsforskriften «TA-2553 Tilstandsklasser for forurenset grunn».

§ 3.12 Tekniske anlegg tilknyttet veiformål

Det tillates etablert bomstasjoner og andre tekniske anlegg tilknyttet veien og parkeringsanlegg innenfor arealer avsatt samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 4.1 Boligbebyggelse B1-B5

a) Formålet boligbebyggelse omfatter arealer hvor alle former for helårs boligbebyggelse er tillatt. I formålet inngår også tilhørende anlegg som eksempelvis uthus, garasjer, hage og ulike typer fellesarealer (herunder uteoppholdsarealer, felles parkering mm).

b) Kommunal- og moderninseringsdepartementets til enhver tid gjeldende veileder H-2300 B (2014) «Grad av utnytting», skal legges til grunn for definisjon av boligtyper.

c) Innen område B5 tillates oppført garasje

d) Område B2 skal ha midlertidig adkomst mellom 24/82 og 24/ 108. Permanent adkomst skal gis gjennom område BA1.

g) For område B3 og B4 tillates etablert eneboliger eller rekkehus/ tomannsbolig.

- Maksimalt tillatt høyde for gesims er 8m, og for møne 9m.
- Ved etablering av eneboliger tillates maksimalt 35% BRA.
- Ved etablering av rekkehus tillates maksimalt 40% BYA
- Garasje tillates etablert 7m fra senterlinjen.

§4.2 Offentlig eller privat tjenesteyting BOP *(Delplan for Hammerfest er gjeldende)*

Formålet gjelder arealer som er avsatt til offentlig formål/ skole i gjeldende planer ved Breilia skole og Jansvannet.

§ 4.3 Industri BI1 (*Delplan for Hammerfest er gjeldende*)

Formålet omfatter areal til industri på Fuglenes.

§ 4.4 Vann og avløpsanlegg BVA1

Formålet omfatter offentlig vann- og avløpsanlegg i tilknytning til Storelva.

§ 4.5 Renovasjonsanlegg BRE1

Formålet omfatter areal til renovasjonsanlegg i tilknytning til kirkegård ved Øvre Hauen.

§ 4.6 Lekeplass L1 *(Sentrumsplanen for Hammerfest er gjeldende)*

Formålet omfatter areal til offentlig lekeplass ved Øvre Hauen.

§ 4.7 Blokkbebyggelse BBB *(reguleringsplan for Storsvingen Vest er gjeldende)*

Formålet omfatter blokkbebyggelse ved Jansvannet/ Storsvingen.

§ 4.8 Bolig/ tjenesteyting, BKB1

a) Område BKB1 er avsatt til kombinert formål bolig/ tjenesteyting.
b) Innen formålet tillates etablert bolig eller barnehage etter at ny rv. 94 er ferdigstilt. Barnehagen kan være offentlig eller privat.
c) Maksimalt tillatt høyde for gesims er 8m, og for møne 9m.
d) Ved byggesøknad skal det vedlegges helhetlig situasjonsplan for hele byggeområdet, som viser bebyggelse og uterom. Det skal framgå hvordan utearealer jfr. rundskriv T-2/08 «Om barn og planlegging» er ivaretatt.
e) For boliger gjelder følgende:
    - Ved etablering av eneboliger tillates maksimalt 35% BRA.
    - Ved etablering av rekkehus tillates maksimalt 40% BYA
    - Garasje tillates etablert 7m fra senterlinjen.
    - Situasjonsplan skal vise plassering av bygg, tomtegrenser, løsning for parkering samt løsning for krav til lekeplass,
f) For barnehage gjelder følgende:
    - Det tillates maksimal 40% BYA.
    - Av situasjonsplanen skal det framgå at krav til uteareal på 24m2 pr barn over 3 år, og 33 m2 pr. barn over 3 år, jfr. Kunnskapsdepartementets merknad til barnehageloven, er ivaretatt.
g) B2 skal gis permanent adkomst gjennom område BAA1.

§ 4.9 Øvrige kommunalteknisk anlegg, BKT1-BKT5

a) Områdene BKT 1,2, 4 og 5 er avsatt til offentlig kommunalteknisk anlegg, luftetårn i tilknytning til parkeringsanlegget.

b) Lufteanlegg skal utformes slik at de er tilpasset omgivelsene, i samsvar med prinsipper i formingsveilederen.

c) Luftetårn innen BKT 1-2 (på bakkenivå) skal gis en stedstilpasset utforming i tråd med prinsippene i formingsveileder.

d) Område BKT3 er avsatt til trafostasjon.

§ 4.10 Forretning/ kontor BFK *(reguleringsplan for Storsvingen er gjeldende)*

Formålet omfatter forretning/ kontor ved Jansvannet.

§ 4.11 Forretning/ tjenesteyting BFT *(Delplan for Hammerfest er gjeldende)*

Formålet omfatter forretning/ tjenesteyting ved Forsølvegen på Fuglenes.

§ 4.12 rekreasjon/ lek, BAA (*Delplan for Rypefjord er gjeldende)*

Område BAA omfatter areal til rekreasjon/ lek i tilknytning til BBB ved Storsvingen/ Jansvannet.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 5.1 Offentlige veger V1-V19

a) Formålet omfatter areal til offentlig kjøreveg, herunder vegens kjørebane, kollektivplasser, vegskulder, rekkverksrom, trafikkøyer mm. I anleggsperioden tillates området benyttet til all virksomhet som er nødvendig for gjennomføring av veganlegget, herunder midlertidige bygninger, anlegg mm.

b) V12 er avsatt til adkomstveg til boliger på eiendom 23/ 194, 23/ 388, 23/ 219, 23/200 og 23/ 368.

c) Innen område V16 tillates etablert adkomstvei til eiendommene 24/103, 24/60, 24/104 og 24/ 349. Området omfatter også gangadkomst til Nybakken.

d) V5 er avsatt som adkomstvei for bebyggelse i Gammelveien.

§ 5.2 Fortau SF1-SF11

Formålet omfatter areal til offentlig fortau.

§ 5.3 Gang- og sykkelveg GS1-GS9

a) Formålet omfatter areal til offentlig gang- og sykkelveg.

b) GS8 skal opparbeides som kjørbar gangvei mellom boliggatene. Det skal etableres fysisk skille mot kjørevei V11, for å hindre mulighet for utkjøring.

c) GS9 skal etableres i bro ved rundkjøring.

§ 5.4 Gangvei GV1

Formålet omfatter areal til offentlig gangvei.

§ 5.5 Parkering P1-P4

a) Områdene omfatter offentlig parkering.

b) P1 skal brukes til offentlig parkering i tilknytning til friområde ved Jansvannet

c) P2 skal brukes til offentlig parkering i tilknytning til friområde ved Storvannet.

d) P3 omfatter parkeringsanlegg i fjell.

- Anlegget tillates etablert på 3 plan. Kjøreadkomst til øverste plan skal være fra rundkjøring i Haugen tunnelen (rv. 94) og gangtunneler fra laveste plan til Strandgata og Mellomgata. Det skal etablerers 2 nødutganger, som tilhører tunnel til rv. 94, som del av anlegget.
- Antall plasser for orienterings- og bevegelseshemmede skal være min 2% av samlet antall p-plasser.
- Utsprenging av parkeringsanlegget under eller nær fredet/ vernet bebyggelse skal utføres med forsiktighet, og med samarbeid mellom entreprenør og fylkeskonservator.

e) P4 omfatter privat parkering til eksisterende næringseiendommer, 17/ 161 og 17/ 164.

§ 5.6 Annen veggrunn - tekniske anlegg SVT1-SVT15

a) I annen veggrunn - teknisk anlegg inngår grøfter, skjæringer, fyllinger, støttemurer, tekniske anlegg etc. Arealene er offentlige.

b) Området skal opparbeides som vist på landskapsplaner. Landskapsplaner skal inngå i byggeplanen.

c) Innen område SVT2 skal det opparbeides snuplass.

d) Innen SVT3 skal det etableres gangvei fra kulvert for GS1 ved tunnelinnslaget til historisk vei innen område G og LNFR, slik at det blir sammenhengende gangvei rundt vannet. Det reguleres veiformål ut i vann ved Jansvannet for å kunne utføre stabiltetstiltak utenfor fyllingsfot, areal SVT3. Utfylling skal utformes slik at det blir en naturlig hylle/ flate mot vannet hvor gangvei kan etableres som en del av helhetlig landskapsforming. Det tillates etablert støyskjerm innen SVT3, men det er ikke krav om slik etablering.

e) Eksisterende historisk vei til Hammerfest skal gjenetableres som sammenhengende trasé dersom denne blir skadet ved bygging av vei.

f) Innen SVT5 og SVT6 tillates etablert langsgående parkering i tilknytning til kirkegård.

g) Innen SVT7-8 skal det opparbeides fotgjengerforbindelse til parkeringsanlegg. Portalutforming skal ta hensyn til etablering av parkeringsplass mellom de berørte husene i Salsgata og Mellomgata, og parkanlegget i Strandgata (Ole Olsens Plass).

h) Innen areal SVT9 skal det etableres støyskjerm mot boliger i vest, og støyvoll mot øst. Østre del av støyvoll skal inngå i område F, og opparbeides som en del av friområdet i tråd med gjeldende reguleringsplan for friområdet rundt Storvannet.

i) På eiendom 23/ 46, innen SVT10, tillates parkering for eiendommene 23/ 194, 23/ 388, 23/ 219, 23/200 og 23/ 368.

j) Innen SVT13 skal det etableres rekkverk/ gjerde for å hindre uønsket kryssing foran tunnel. Område skal beplantes. På området tillates opparbeidet skatepark mot sør.

k) Område SVT14 skal opparbeides med offentlig parkering mot nord, med innkjøring fra Forsølvegen.

l) Søndre del av SVT14 samt SVT13 vest for tunnelinnslaget, skal opparbeides som en grønn park. Innen SVT14 skal det tilrettelegges for møteplass/ oppholdsplass.

m) Innen SVT13 skal det etableres kjøreadkomst til trafo BKT3 innenfor området.

n) For område SVT15 gjelder at gjelder at Storelva skal ivaretas med sin eksisterende naturlige elvebunn ved etablering av kulvert. Det skal foreligge en detaljert plan for hvordan man skal sikre naturlig elvebunn i anleggsperioden i konkurransegrunnlaget. Før tiltak i denne utløpsbekken tillates skal det dokumenteres at dette ikke vil skade

gyte- og oppvekstområder for stasjonære og anadrome stammer av laksefisk, inkl. sjørøye. Det tillates ikke etablert tiltak som hindrer fiskens naturlige vandring.

§ 6 GRØNNSTRUKTUR

§ 6.1 Grønnstruktur G.

Områdene er regulert til grøntområder i tilknytning til historisk vei ved Jansvannet. Eksisterende historisk vei skal gjenetableres som sammenhengende trasé dersom denne blir skadet ved bygging av veianlegget. Opprinnelig materiale skal benyttes så langt dette er mulig.

§ 6.2 Friområde F1-F7

a) Områdene F1 er regulert til offentlig friområde ovenfor ny boligbebyggelse. Det tillates kun skjøtsel av naturlig vegetasjon i området.
b) Område F2-5 er regulert til offentlig friområde i tilknytning til Storvannet. Områdene skal opparbeides som angitt i gjeldende reguleringsplan for Storvannet.
c) Områdene F6-F7 er regulert til offentlig friområde langs Storelva. Naturlig kantvegetasjon bør beholdes. Dersom naturlig vegetasjon langs elvekanten skades under anleggsfasen, skal denne reetableres.

§ 6.3 Kombinert friområde/ bebyggelse K *(Reguleringsplan for Storvannet er gjeldende)*

a) Område K er avsatt til kombinert friområde/ bebyggelse i tilknytning til Storvannet.
b) Området skal være offentlig.

§ 7 LANDBRUKS-, NATUR- og FRILUFTSOMRÅDE SAMT REINDRIFT

§ 7.1 LNFR areal for nødvendige tiltak forlandbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet

a) Området omfatter arealer i tilknytning til tunnelinnslaget ved Jansvannet.

b) Formålet LNFR (Landbruks-, natur og friluftsformål samt reindrift) omfatter områder som skal nyttes eller sikres til landbruksproduksjon, herunder jordbruk, skogbruk og reindrift, og/eller som skal bli liggende som naturområder med spesiell betydning for friluftslivet. Vann og elver inngår her.

c) Det er i dag ikke aktiv jord- og skogbruksdrift i planområdet, slik at LNFR-interessene er knyttet til reindrift samt natur og friluftsliv (herunder turgåing, naturopplevelse, jakt, fiske og høsting mm).

§ 7.2 Friluftsformål LF

Området er regulert til friluftsformål i tilknytning til tunnelinnslag ved Breilia skole.

§ 8 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

§ 8.1 Friluftsområde i sjø og vassdrag VFV1-VFV2

a) Formålet omfatter Storelva.

b) Ved gjennomføring av tiltak i dette området skal den naturlige elvebunnen bevares eller reetableres, slik at forholdene for sjørøya ikke forringes.

§ 9 REKKEFØLGEKRAV

a) Portalanlegg, tilgrensende utearealer, støyskjerming/ støytiltak, veianlegg, nødvendig kobling til infrastruktur og adkomstløsninger skal være ferdig opparbeidet før ny vei tas i bruk.

b) Skiltplan for anleggsperioden og ferdig anlegg skal være godkjent før byggearbeidene igangsettes og veianlegg tas i bruk.

c) Dersom parkeringsanlegg i fjell, P3, ikke bygges samtidig som rv. 94, skal utganger til Strandgata og Mellomgata samt SVT5 og SVT6 etableres samtidig som rv. 94.

d) V11, fra rundkjøring ved Elvetun til Nedre Molla, skal midlertidig opparbeides med 8,5m bred kjørebane. Kjørebane skal reduseres til 6,5 m når Rypefjordtunnelen er etablert og tatt i bruk. Tidligere areal til kjørebane skal da opparbeides som del av sideareal.

I medhold av plan- og bygningsloven § 12-6 gis følgende bestemmelser om bruk av hensynssoner:

§ 10 HENSYNSSONER

§ 10.1 Sikring av tunnel H190_1

a) Sikringssone for å hindre at tunnelen påføres skade.

b) Før det i sikringssone tillates utført sprengning, boring i fjell, peleramming eller andre arbeider som kan medføre rystelser eller som på annen måte kan skade tunnelen eller tunnelinnredningen, kreves tillatelse fra Statens vegvesen.

c) Dersom Statens vegvesen tillater slike arbeider kan de sette krav til maksimale rystelser.

§ 10.2 Faresone høyspentkabler H370

Høyspenningsanlegg. Det må vises varsomhet i anleggsperioden.

§ 10.3 Frisiktsoner H140

I områder som reguleres til frisiktsone tillates det ikke plassert gjenstander eller vegetasjon som er høyere enn 0,5 m over vegens nivå.

I medhold av plan- og bygningsloven § 12-7 gis følgende bestemmelser om bruk av områdebestemmelser:

§ 11 OMRÅDEBESTEMMELSER

§ 11.1 Midlertidig rigg- og anleggsområde #1 -#5, #7- #23

a) Areal regulert til dette formålet kan benyttes som rigg- og anleggsområde så lenge anleggs-arbeidet pågår. Dette inkluderer midlertidig vegomlegging, mellomlagring av masser, lagring av materialer/rør/ledninger og anleggsmaskiner og permanente terrengtilpasninger.

b) Formålet midlertidig rigg- og anleggsområde opphører når anlegget er ferdigstilt. Fra dette tidspunkt vil arealet gå tilbake til regulert formål. Området skal ryddes og opparbeides etter istandsettingsplan.

c) For #10 og #12 skal det til konkurransegrunnlaget lages en egen beskrivelse for hvordan hensynet til Storelva med kantsone skal sikres under hele anleggstiden, både i forhold til midlertidige inngrep, fare for skadelig avrenning og istandsetting.

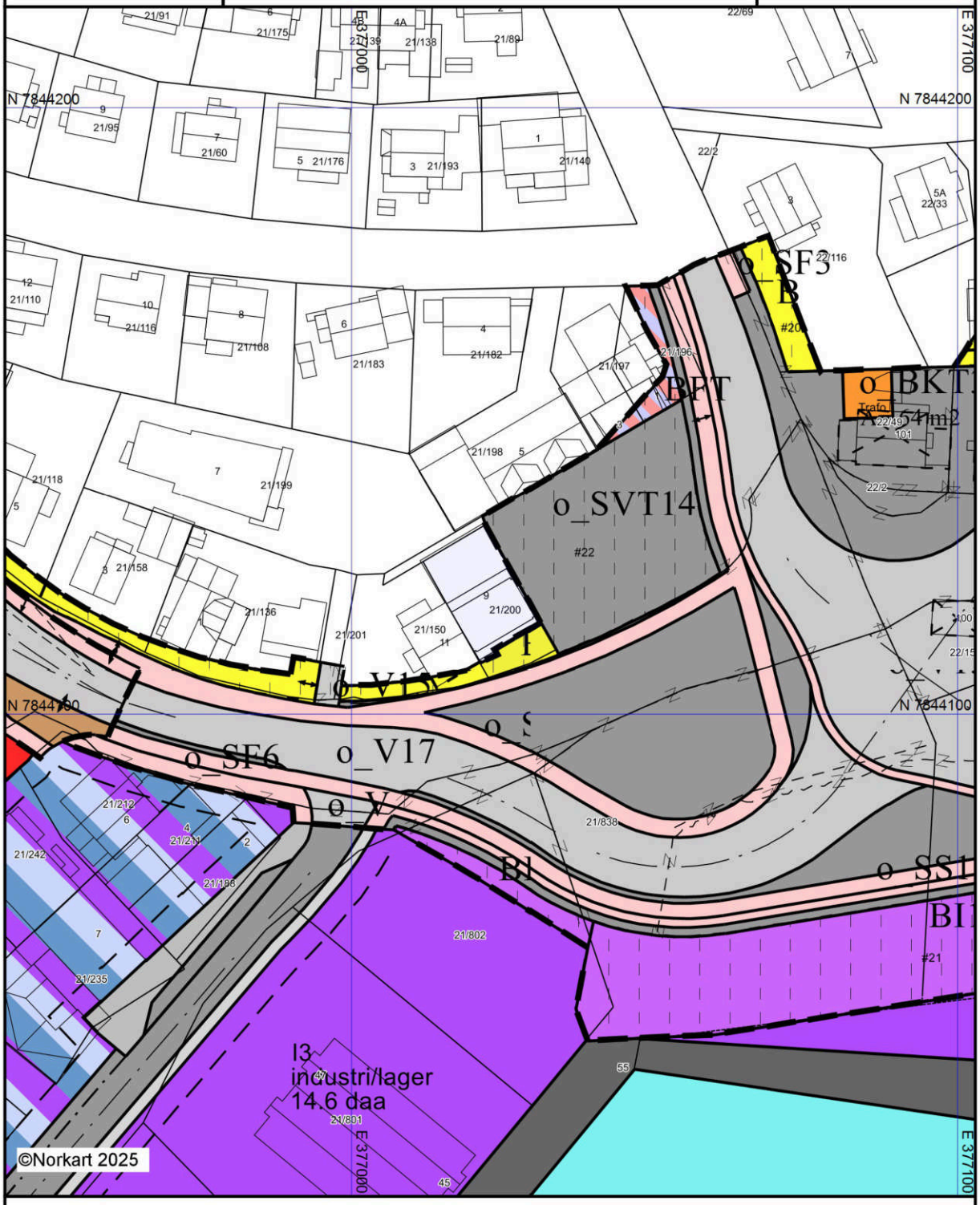
Hammerfest kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 21/200/0/3
Adresse: Meridiangata 9
Utskriftsdato: 20.08.2025
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



HAMMERFEST KOMMUNE

Kommunedelplan for Hammerfest og Rypefjord 2014-2025

Vedtatt i Hammerfest kommunestyre 19.06.2014. Revidert 20.08.2014



Bestemmelser og retningslinjer

Revisjonsoversikt

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

INNHOLD

INNLEDNING 4

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

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

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

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

5. GRØNNSTRUKTUR 26
5.1 Grønnstruktur (G) 26

6. LNFR – OMRÅDER 29
6.1 Generelt 29

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

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

VEDLEGG 35

VEDLEGG 1: REGULERINGSPLANER SOM SKAL GJELDE/OPPHEVES 35

VEDLEGG 2: OMRÅDESPESIFIKKE BESTEMMELSER 39

INNLEDNING

Planens formål og dokumenter

Kommunedelplanens formål

Kommunedelplanens formål er iht plan- og bygningsloven å

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

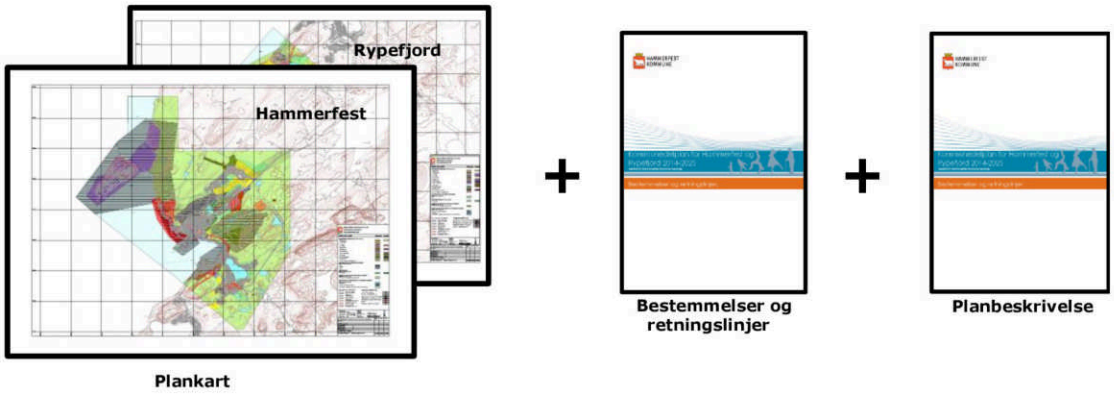
Planpremisser

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

Kommunedelplanens dokumenter

Kommunedelplanen består av følgende plandokumenter, alle med samme datering:

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



Juridisk virkning

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

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

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

1. PLANKRAV, REKKEFØLGEKRAV, UTBYGGINGSAVTALER MM

1.1 Plankrav

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

1.2 Rekkefølgekrav

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

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

1.3 Utbyggingsavtaler

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

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

1.4 Tilknytningsplikt til fjernvarmeanlegg

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

2. NYE REGULERINGSPLANER – VIKTIGE PLANTEMA

2.1 Generelt

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

2.2 Reguleringsplaner – vikige plantema

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

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

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

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

3. BEBYGGELSE OG ANLEGG

3.1 Mindre tiltak som kan tillates uten reguleringsplan

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

3.2 Parkeringskrav

Bestemmelser

3.2.1 Definisjoner

3.2.2 Krav til parkering

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

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

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

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

Retningslinjer

Definisjoner

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

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

Krav til parkering

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

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

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

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

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

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

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

3.3 Boligbebyggelse (B)

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

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

3.4 Sentrumsformål og sentrumsstruktur

Bestemmelser	*Retningslinjer*
3.4.1 Definisjoner	***Sentrumsformål*** *Som sentrumsformål regnes i denne planen boliger, forretninger og kjøpesentre[1], kontorer og ulike former for offentlig og privat tjenesteyting. Samferdselsanlegg, uteoppholdsarealer og grønnstruktur som er nødvendig i sentrumsområder inngår også.*
3.4.2 Sentrumsstruktur By- og sentrumsutviklingen skal bygge opp under følgende sentrumsstruktur, jf kartutsnittet til høyre: **Ett hovedsenter** Hammerfest sentrum skal være hovedsenter, jf utstrekning i gjeldende reguleringsplan. **Fire lokalsentre** Det defineres fire lokalsentre som omfatter følgende KF-områder (KF=Kombinerte formål). **Lokalsenter** / **Områder som inngår** **Fuglenesdalen** – KF6, KF7, KF8 **Fuglenes** – KF11 **Storsvingen** – KF15, KF16 **Rypefjord** – KF18, KF19, KF20, KF21, KF22 Fire lokalsentre skal bidra til å avlaste hovedsentrum i fht service og varegrupper som med fordel kan ligge utenfor bykjernen, herunder plasskrevende varer. Lokalsentrene skal supplere og ikke konkurrere med hovedsentrum.	***Sentrumsstruktur***  Lokalsenter Hovedsenter ***Sentrumsstukturens formål*** *Formålet med denne strukturen er å* ▪ *styrke og utvikle Hammerfest sentrum som* ○ *handels- og serviceknutepunkt* ○ *kommunikasjonsnav* ○ *møteplass* ○ *arena for kulturaktiviteter og* ○ *bosted* ▪ *legge til rette for, og samlokalisere, salg av plasskrevende varer* ▪ *legge til rette for at befolkningen har tilgang til dagligvarer i sitt nærmiljø* ▪ *gjøre det enklere å betjene viktige målpunkt med kollektivtransport* ▪ *kunne gå/sykle mellom daglige gjøremål*

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

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

3.5 Forretninger (F)

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

3.6 Tjenesteyting (T)

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

3.7 Fritids- og turistformål (FT)

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

3.8 Næringsbebyggelse (N)

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

3.9 Idrettsanlegg (ID)

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

3.10 Uteoppholdsarealer (U)

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

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

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

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

3.11 Grav- og urnelunder (GU)

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

3.12 Annen type bebyggelse og anlegg(AB)

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

3.13 Kombinerte formål (KF)

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

4. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

4.1 Samferdsel og teknisk infrastruktur (ST)

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

5. GRØNNSTRUKTUR

5.1 Grønnstruktur (G)

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

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

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

5.1.4 Parkering ved løypestart/ utfartsområder

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

b) Parkeringsplassene skal dimensjoneres for følgende antall biloppstillingsplasser:

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

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

</td><td>

Parkering ved løypestart/utfartsområder

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

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

5.1.5 Varsling og samråd med reindrifta

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

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

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

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

6. LNFR – OMRÅDER

6.1 Generelt

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

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

7. SJØ, VASSDRAG OG STRANDSONE

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

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

7.2 Sjøområder

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

8. HENSYNSSONER

8.1 Generelt

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

8.2 Sikrings-, støy- og faresoner

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

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

8.3 Sone med krav om felles planlegging

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

8.4 Sone for båndlegging

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

8.5 Sone hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde

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

VEDLEGG

VEDLEGG 1: REGULERINGSPLANER SOM SKAL GJELDE/OPPHEVES

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

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

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

Fuglenes – Fuglenesdalen, forts

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

Sentrum

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

Storvannet- Baksalen – Høyden

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

Rypefjord

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

VEDLEGG 2: OMRÅDESPESIFIKKE BESTEMMELSER

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

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

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

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

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

Boligområder

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

Boligområder, forts.

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

Boligområder, forts.

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

Boligområder, forts.

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

Boligområder, forts.

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

Boligområder, forts.

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

Boligområder, forts.

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

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

Forretning

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

Tjenesteyting

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

Tjenesteyting, forts.

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

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

Tjenesteyting, forts.

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

Fritids- og turistformål

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

Næringsformål

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

Idrettsformål

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

Annen type bebyggelse

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

Grav- og urnelunder

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

Kombinerte formål

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

Kombinerte formål, forts

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

Kombinerte formål, forts

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

Samferdsel og teknisk infrastruktur

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

Bruk og vern av sjø og vassdrag, med strandsonen

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

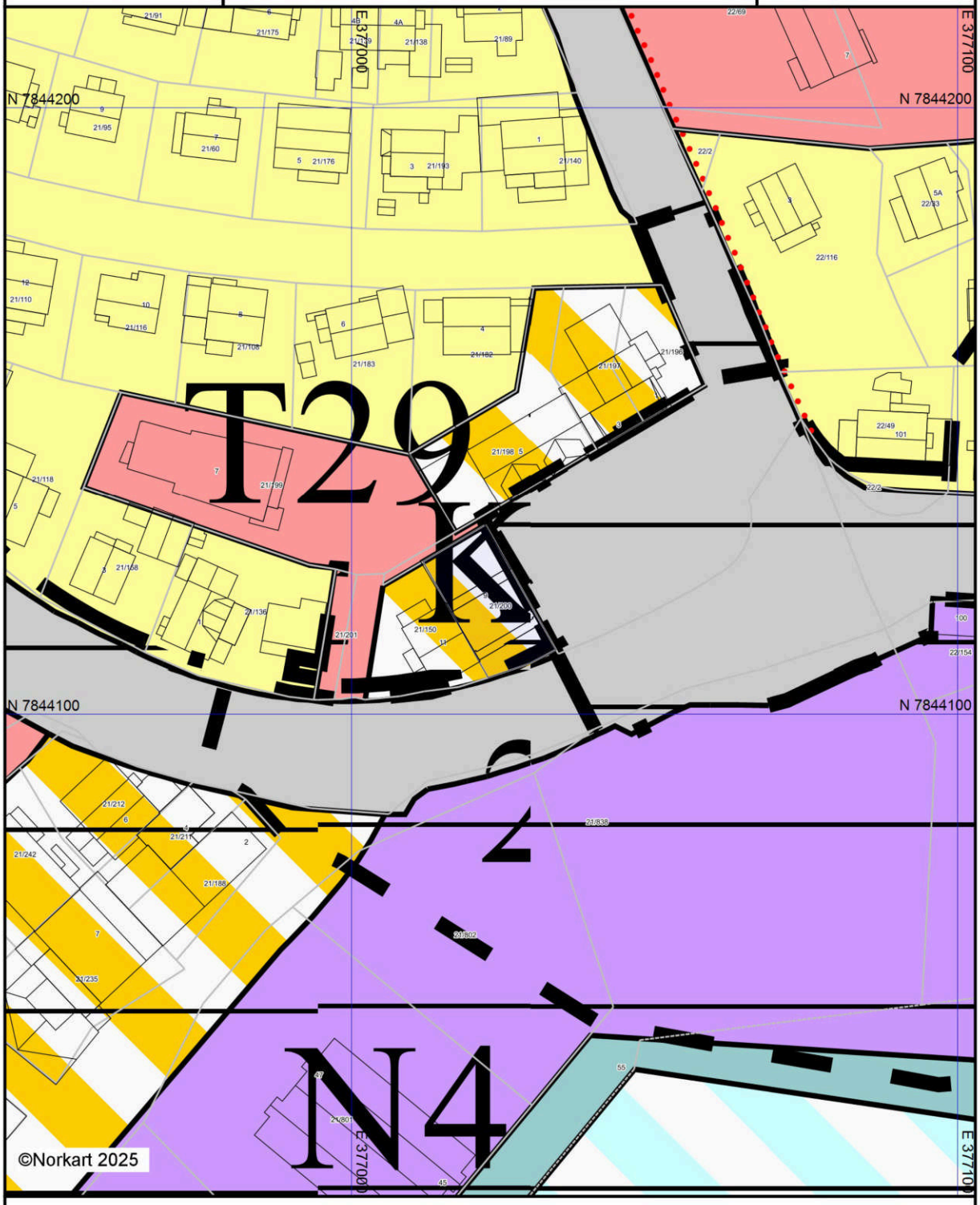
Hammerfest kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 21/200/0/3
Adresse: Meridiangata 9
Utskriftsdato: 20.08.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-35



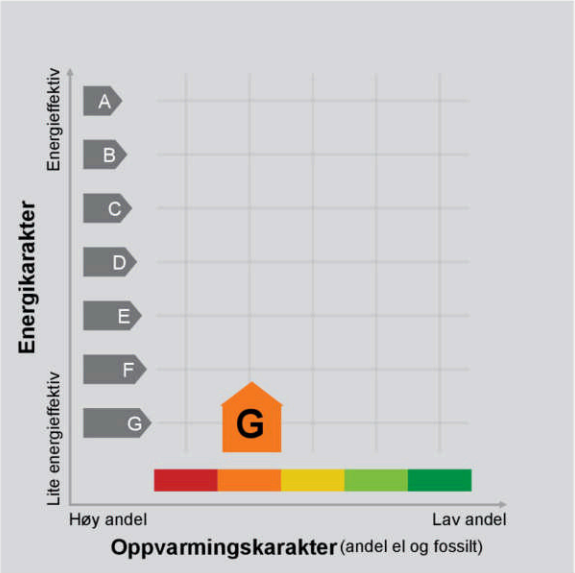
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet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

Tegnforklaring



ENERGIATTEST

Adresse	Meridiangata 9
Postnummer	9601
Sted	HAMMERFEST
Kommunenavn	Hammerfest
Gårdsnummer	21
Bruksnummer	200
Seksjonsnummer	3
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	192404363
Bruksenhetsnummer	H0301
Merkenummer	Energiattest-2025-175026
Dato	01.10.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Tiltak utendørs**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Tetting av luftlekkasjer**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1966
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	89
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-energimerking/).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 2: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 3: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 4: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Brukertiltak

Tiltak 5: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 12: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 13: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 14: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Skatteetaten

Dato
29.09.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

ANDREA MARIE BOCK
HVALROSSVEIEN 16 H0101
9602 HAMMERFEST

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 5603 HAMMERFEST

Gnr 21 Bnr 200 Fnr 0 Snr 3

Eiendommens adresse:

Meridiangata 9, 9601 HAMMERFEST

Formuesverdi for inntektsåret 2023: kr 1 592 000

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Meridiangata 9

Nabolaget Fuglenes/Rossmolbukta - vurdert av 12 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Studenter
- Enslige

SKOLER

Fuglenes skole (1-7 kl.) 146 elever, 11 klasser	5 min 0.4 km
Breilia skole (8-10 kl.) 298 elever, 24 klasser	23 min 1.6 km
Hammerfest videregående skole 500 elever, 30 klasser	3 min 0.2 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Hammerfest lufthavn	13 min
Hammerfest lufthavn	17 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Isbjørnhallen Hammerfest vgs. Totalt 8 ulike linjer	1 min 0.1 km
Hammerfest lufthavn	17 min
Alta lufthavn	1 t 54 min

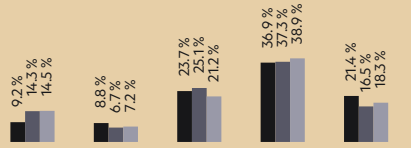
BARNEHAGER

Mylingen barnehage (1-5 år) 36 barn	9 min 0.7 km
Radioen barnehage (0-5 år) 32 barn	12 min 0.9 km
Håja barnehage (1-5 år) 62 barn	13 min 1 km

DAGLIGVARE

Coop Prix Fuglenes	4 min
Rema 1000 Hammerfest	12 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Fuglenes/Rossmolbukta	971	1 044
Hammerfest	7 938	4 779
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 81/100

Naboskapet
Godt vennskap 69/100

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Samkjøring

SPORT

Hammerfest Turnhall	4 min
Isbjørnhallen	4 min
Feel24 Hammerfest	13 min
Gym1 Hammerfest	4 min

«Fuglenes må være beste området i Hammerfest, med nærhet til skoler og barnehage, matbutikk og treningsmuligheter. Naturen er rett opp bakken. Mye hyggelige naboer, og bra miljø.»

— Sitat fra en lokalkjent

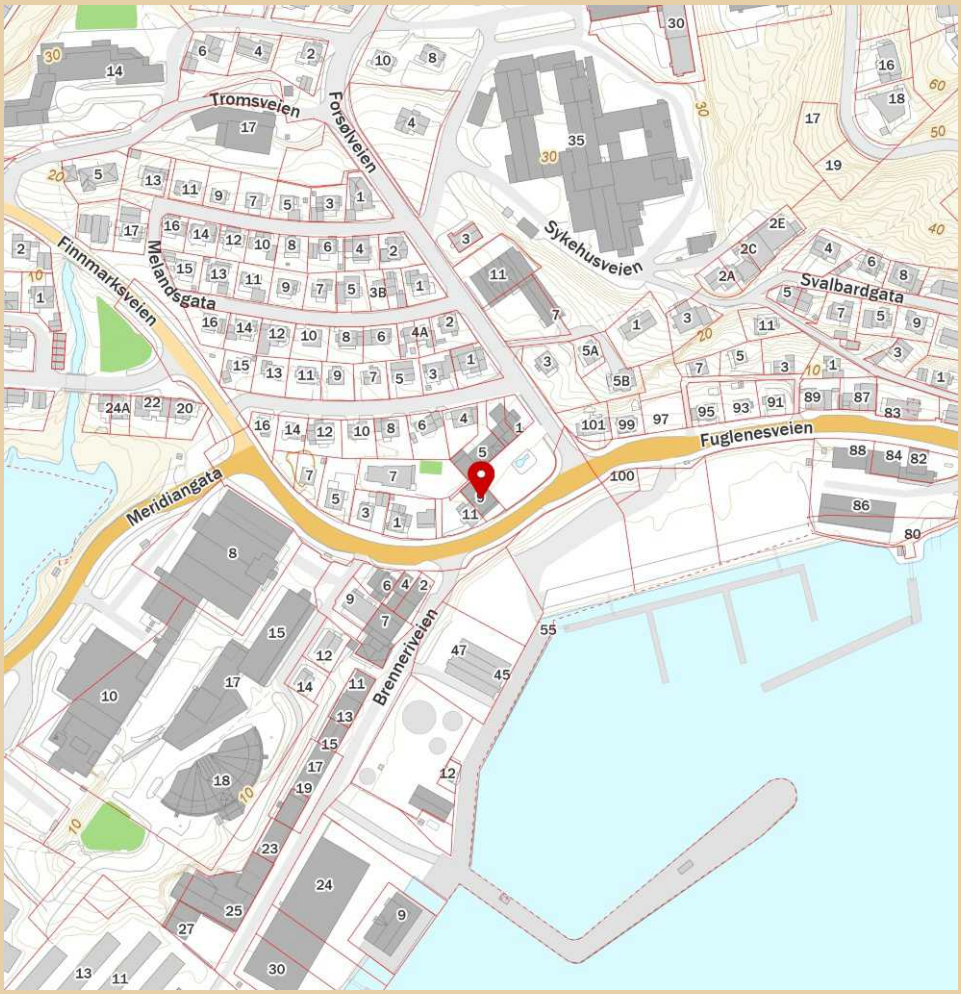
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100

—

Støynivået
Lite støynivå 84/100

—

Gateparkering
Lett 82/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Meridiangata 9

Nabolaget Fuglenes/Rossmolbukta - vurdert av 12 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Studenter
- Enslige

SKOLER

Fuglenes skole (1-7 kl.) 146 elever, 11 klasser	5 min 0.4 km
Breilia skole (8-10 kl.) 298 elever, 24 klasser	23 min 1.6 km
Hammerfest videregående skole 500 elever, 30 klasser	3 min 0.2 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Hammerfest lufthavn	13 min
Hammerfest lufthavn	17 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Isbjørnhallen Hammerfest vgs. Totalt 8 ulike linjer	1 min 0.1 km
Hammerfest lufthavn	17 min
Alta lufthavn	1 t 54 min

BARNEHAGER

Mylingen barnehage (1-5 år) 36 barn	9 min 0.7 km
Radioen barnehage (0-5 år) 32 barn	12 min 0.9 km
Håja barnehage (1-5 år) 62 barn	13 min 1 km

DAGLIGVARE

Coop Prix Fuglenes	4 min
Rema 1000 Hammerfest	12 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

Nissen Hammerfest Senter	3 min
Apotek 1 Hammerfest	3 min
Hammerfest Vinmonopol	3 min

SPORT

Hammerfest Turnhall	4 min
Isbjørnhallen	4 min
Feel24 Hammerfest	13 min
Gym1 Hammerfest	4 min

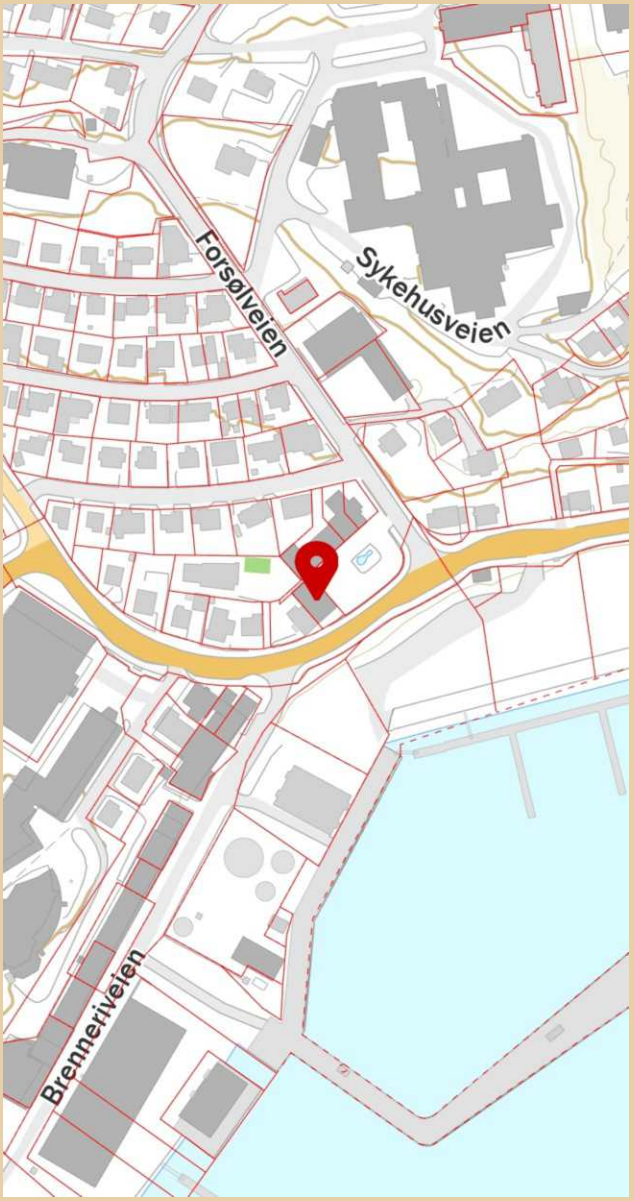
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100

Støynivået
Lite støynivå 84/100

Gateparkering
Lett 82/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Samkjøring



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Meridiangata 9

Nabolaget Fuglenes/Rossmolbukta - vurdert av 12 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Studenter
- Enslige

SKOLER

Fuglenes skole (1-7 kl.) 146 elever, 11 klasser	5 min 0.4 km
Breilia skole (8-10 kl.) 298 elever, 24 klasser	23 min 1.6 km
Hammerfest videregående skole 500 elever, 30 klasser	3 min 0.2 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Hammerfest lufthavn	13 min
Hammerfest lufthavn	17 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Isbjørnhallen Hammerfest vgs. Totalt 8 ulike linjer	1 min 0.1 km
Hammerfest lufthavn	17 min
Alta lufthavn	1 t 54 min

BARNEHAGER

Mylingen barnehage (1-5 år) 36 barn	9 min 0.7 km
Radioen barnehage (0-5 år) 32 barn	12 min 0.9 km
Håja barnehage (1-5 år) 62 barn	13 min 1 km

DAGLIGVARE

Coop Prix Fuglenes	4 min
Rema 1000 Hammerfest	12 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

Nissen Hammerfest Senter	3 min
Apotek 1 Hammerfest	3 min
Hammerfest Vinmonopol	3 min

SPORT

Hammerfest Turnhall	4 min
Isbjørnhallen	4 min
Feel24 Hammerfest	13 min
Gym1 Hammerfest	4 min

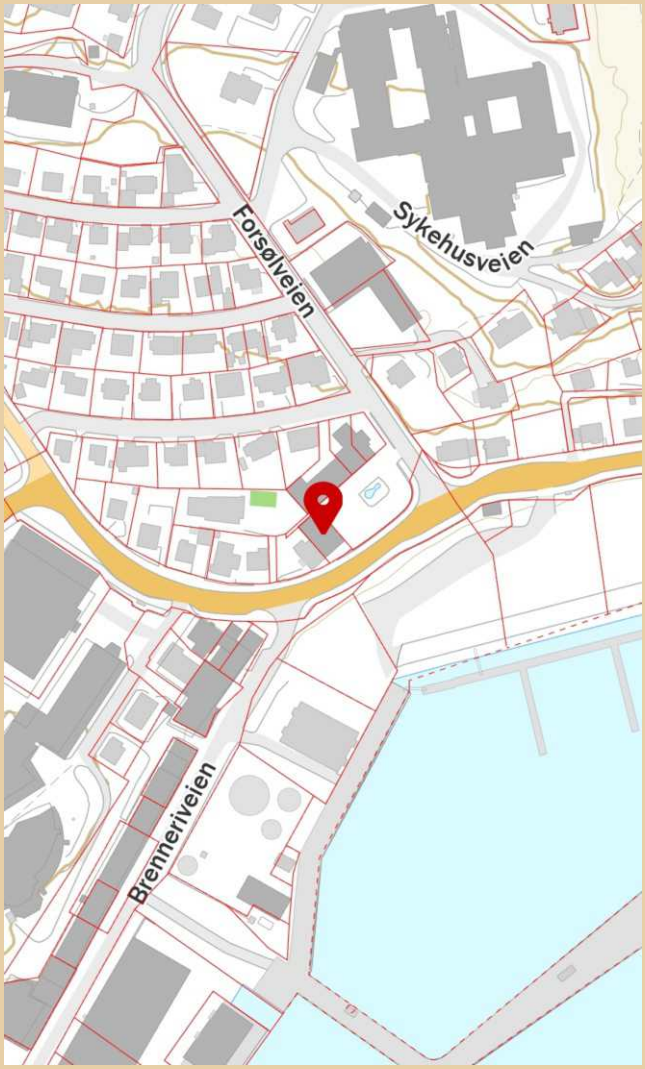
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100

Støynivået
Lite støynivå 84/100

Gateparkering
Lett 82/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Samkjøring



FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Meridiangata 9, 9601 Hammerfest
Gnr. 21, Bnr. 200, Snr. 3, Hammerfest kommune.

Oppdragsnummer:
124251054

Meglerforetak: PrivatMegleren Hammerfest

Saksbehandler: Inge Bock

Telefon / Mobil: 97 47 01 79 / 905 54 243

E-post: inge.bock@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
