

Linn Tjønsø
alexander kupz
Blåsenborg 1a
9603 Hammerfest

Kommentar til tilstandsrapporten

UTVENDIG

Taktekking

Taktekkinga er ikkje av «stål/aluminiumsplater», men er per definisjon metallbanar som er falska mot kvarandre (ekte båndtekking). Metallet består i hovudsak av sink.

Vindauge

Det vart ikkje påstått at vindauga «består av aluminium», men dokumentert av «heltre med utvendig aluminiumsbeslag». Vindauga er etter produsenten sin informasjon «tilnærmet vedlikeholdsfrie».

Dører

Det er ikkje korrekt at alle dørene er frå 2019. Riktig er at hovuddøra og balkongdørene er frå 2019, men ikkje kjellardøra, som er frå 2022.

Dessutan vart det dokumentert at balkongdørene ikkje berre er «av tre», men like vindauga av «heltre med utvendig aluminiumsbeslag».

Både dørene og vindauga er dokumentert «tilnærmet vedlikeholdsfrie».

INNVEDIG

Radon

Det vart ikkje påstått frå vår side om at det finst radonsperre i grunnen. Men etter informasjon frå tidlegare eigar vart det gjeve oppdrag på å leggje radonsperre i samband med totalrenovasjonen av kjellaren i ca. 2005.

Innvendige dører

Det vart informert om at det ikkje finst «heltre eikedører» i huset.

Derimot vart det dokumentert at dørene i **1.etasje** er alle massive elementdører fra 2019 med lakka overflate. I tillegg kan dei ha glasfelt (mellom gangen og vindfanget respektive WC) eller krittavle (barneromma). I og med at dei nesten er skade-/slitasjefrie sjåast det som feil påstand å deklarere desse med TG2. Etter definisjonen burde desse ha fått min. TG1.

Dørene i **underetasjen** er av furu og fra 2005 eller byggeåret.

Pipe og ildsted

Skorsteinen er ikkje «elementpipe», men bygd av teglstein.

TEKNISKE INSTALLASJONAR**Avløpsrør**

Det vart ikkje påstått frå vår side om avløpsrøret vart bytta i 2019, men nemnd at kjøkkenet og WC vart fornya komplett i 2019. Det er mogeleg at avlaupsrøret i underetasjen vart bytta ut samtidig, men dette er ikkje sikkert.

Tilstandsrapport



Enebolig



Blåsenborg 1A, 9603 HAMMERFEST



HAMMERFEST kommune



gnr. 24, bnr. 60

Sum areal alle bygg: BRA: 144 m² BRA-i: 144 m²



Befaringsdato: 08.09.2025

Rapportdato: 10.09.2025

Oppdragsnr.: 21148-1192

Referansenummer: RV1854

Autorisert foretak: Saha Eiendom AS



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.



Rapportansvarlig

Morten Ailu Hansen

morten@saha.no

911 49 967



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 byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen stammer fra 50tallet. Store renoveringsinngrep er gjort i 2005 og 2020. Boligen er oppgradert til preakseptable løsninger tilnærmet TEK17.

Enebolig - Byggeår: 1950

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Utvendig ståltak, impregnerte bordkledninger, alu. vinduer. Grunnmuren er fra byggeåret. Tomteforhold er godt opparbeidet og vedlikeholdet.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Overflater er renoveret med malte plater på vegg og pusset furugulv.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Våtrommene stammer fra 2005. Det er påvist svakt fallnivå på badet mot gulvsluk. Det er observert hullbom i flisene. Badet er opparbeidet med fliser på vegg, og gulv. Ukjent utførsel på membran.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning er fra 2020, med malte fronter og heltre benkeplate, integrerte hvitevarer, kjøkkenvifte ut til det fri.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom og badstu. Toalettrom fra 2020 og badstu fra 2008

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Renoveret tekniskanlegg. Elektrisk anlegg består av automatsikringer fra 2019. Hele det elektriske anlegget er utskiftet under renoveringen. Elektrisk anlegg i kjeller er fra 2005. Varmtvannsbereder er fra 2005, og er ca 20 år.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Tomteforhold er godt opparbeidet med beplantning og plen, platter, støttemurer, trapper

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

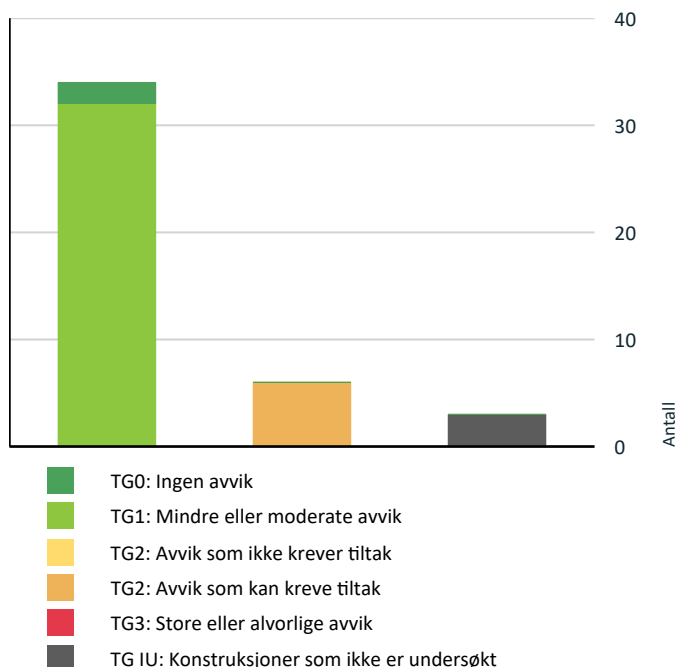
[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

-  **Innvendig > Innvendige dører** [Gå til side](#)
-  **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon** [Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

 **Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)

 **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

 **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)

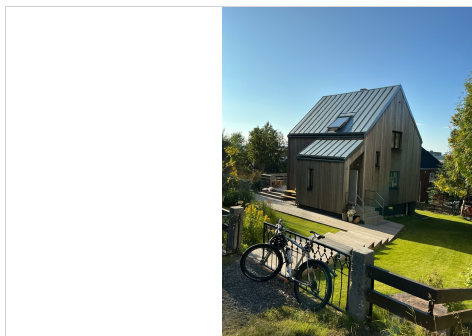
TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

 **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)

 **Innvendig > Radon** [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1950

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2005	Modernisering	Kjeller renovert
2020	Modernisering	Utvendig og innvendig renovering per.aksept. Tek 17

UTVENDIG

! TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

! TG 1 Nedløp og beslag

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

! TG 1 Veggkonstruksjon

Det er lagt ny trekonstruksjon, isolasjon, vindtetting og kledning i 2020

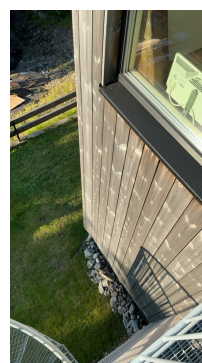
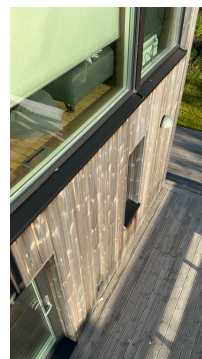
kledning er vedlikeholdsfri

kunden opplyser at det er installert selulose isolasjon i tak og vegg.

Det mangler musestopper bak kledning

Årstall: 2020

Kilde: Eier



! TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

! TG 1 Vinduer

Bygningen har aluminiumsvinduer med 3-lags glass. Leverandør og eier informerer om at vinduene består av aluminium, og er derfor utvendig vedlikeholdsfrie.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

! TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger



TG 1 Utvendige trapper

stål spiraltrapp fra 2019

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier



TG 1 Andre utvendige forhold

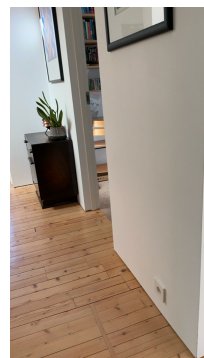
INNSENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av furu og fliser, og impregnert kork. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater.

Årstall: 2020

Kilde: Eier



Tilstandsrapport



! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er kun foretatt stikkprøvekontroll ved høydekontroll av gulvoverflater. Avvikmkan forekomme

Vurdering av avvik:

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

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.

kosmetiske konsekvenser



! TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Eier opplyser at det foreligger radonsperre, men kan ikke fremlegge dokumentasjon. Det bør gjøres ytterligere undersøkelser.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kan være helsemessige konsekvenser.

! TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe og vedovn.



! TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av furu. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.



Tilstandsrapport



! TG 1 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp.

! TG 2 Innvendige dører

Innendig har boligen heltre eikedører. Noen dører er fra nyere tid og andre er fra byggeåret .

Årstall: 2019 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Funksjonelle konsekvenser.



VÅTROM

KJELLER > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2005 Kilde: Eier



Tilstandsrapport



KJELLER > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

KJELLER > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ikke tilstrekkelig.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.



området med hullbom i flis



ikke tilstrekkelig fallnivå på gulv

KJELLER > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er nyere stålsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

KJELLER > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

KJELLER > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2005

KJELLER > BAD

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Vegger er av mur.

KJELLER > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

Tilstandsrapport



KJELLER > VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

KJELLER > VASKEROM

! TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Ikke sluk på gulv

KJELLER > VASKEROM

! TG IU Sluk, membran og tettesjikt

Det er ikke sluk/ukjent slukløsning og ukjent tettesjikt/membran.

Årstall: 2005

KJELLER > VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2005

KJELLER > VASKEROM

! TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Det er ikke observert mugg eller fuktskader på vaskerom

Konsekvens/tiltak

- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

Konsekvensen for å ikke ha tilstrekkelig ventilasjon i et våtrom, kan fukt- og muggskader oppstå.



KJELLER > VASKEROM

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Vegger er av mur.

KJØKKEN

LOFT > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er oppvaskmaskin, komfyr og induksjonstopp.

Årstall: 2020 Kilde: Eier



Tilstandsrapport



LOFT > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier



SPESIALROM

ETASJE > TOALETROM

! TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier



KJELLER > BADSTUE

! TG 1 Overflater og konstruksjon

Badstue

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier



Tilstandsrapport



badekar

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er ikke besiktiget i rørskap.

Årstall: 2005 Kilde: Eier



! TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Eier opplyser at avløpsrør er byttet i 2019.

Årstall: 2019 Kilde: Eier



! TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2005

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.



! TG 1 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 2020

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)?
Ja

Spørsmål til eier

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

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Inntak og sikringskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget

Tilstandsrapport

ha en utvidet el-kontroll?

Nei

Generell kommentar

Eier opplyser : Eltilsynet (Hammerfest Energi) har kontrollert anlegget i oktober 2020



! TG 0 Branntekniske forhold

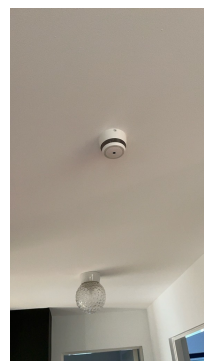
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.

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

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

Nei



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

! TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 2021.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur. Det er såleblokk under grunnmur av blokker.

Tilstandsrapport



! TG 1 Forstøtningsmur

Forstøtningsmur er av betong.

! TG 0 Terrengforhold

! TG 1 Andre tomtforhold

Utvendig tomtforhold er godt vedlikeholdt og opparbeidet.



Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

2017

Standard

Vedlikehold

Kommentar

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

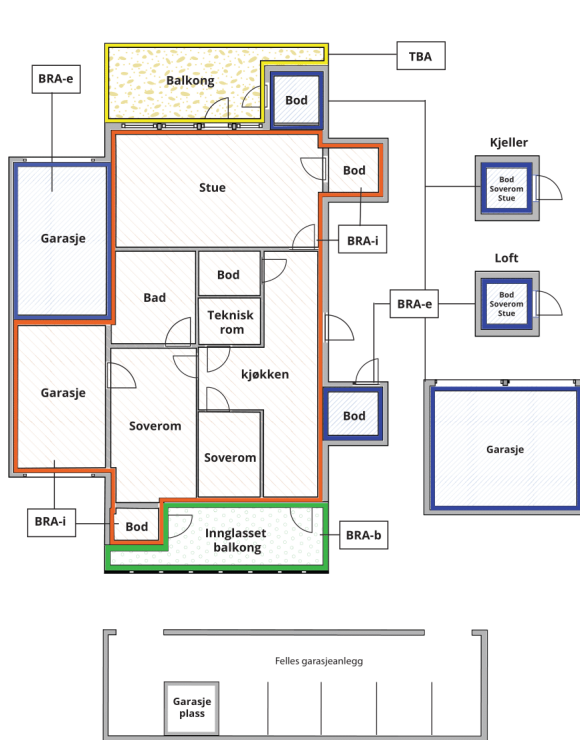
Hva er måleverdig areal?

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 optas 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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft	41			41	
Etasje	46			46	
Kjeller	46			46	
SUM	133				
SUM BRA	133				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Stue m/trapp, kjøkken		
Etasje	Vindfang, hall m/trapp, soverom, soverom 2, soverom 3, toalettrom		
Kjeller	Hall m/trapp, bad, vaskerom, vindfang, bod, bod 2, badstue		

Kommentar

bod kjeller 4m2
bod kjeller 6m2

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Bygget er totalrenovert i 2005,2019,2020

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	11			11	
SUM	11				
SUM BRA	11				

Romfordeling

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	123	10
Bod	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.9.2025	Morten Ailu Hansen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5603 HAMMERFEST	24	60		0	600.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Blåsenborg 1A

Hjemmelshaver

„

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er i sentrumsområdet

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

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt. Tomten er opparbeidet med plen, beplantning, forstøtningsmur, treterrasser,

Tinglyste/andre forhold

Se grunnboksutskrift for nærmere opplysninger.

Dette kan hentes på www.kartverket.no

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum

1 860 000

År

2012

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.09.2025	
2	10.09.2025	
3	11.09.2025	
4	11.09.2025	
5	16.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperran 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 fukttinnhold 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 omsluttete 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 godkjenning 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 godkjenning 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 personopplysninger 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 boligomsetningen. 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/RV1854>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Egenerklæring

Blåsenborg 1 A, 9603 HAMMERFEST

29 Jan 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Blåsenborg 1 A

Postadresse

Blåsenborg 1 A

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2012

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

2011-2026

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70

Informasjon om selger

Selger

Kupz, Alexander

Selger

Tjønso, Linn Nybråten

Forbehold

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



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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Det er påvist at noen flisar har bom (holrom under)

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i høve til krav i forskrift på byggetidspunktet

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

WC

2.1.2 Årstall

2019

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Det vart bygd ny WC i 1.etasje

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Hammerfest Bygg, Rørtek, Berntsen

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Det var lekkasje ved takvindauga og ved skorsteinen.

Lekkasjen vart utbetra av faglærte (Blikkenslager Kevin Nystad AS)

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Totalrenovasjon ytterveggar og tak

4.1.2 Årstall

2020



4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Både taket og ytterveggane inkl. vindauga vart reparert respektive bytta, oppgradert og isolert i samband med totalrenovering av huset mellom 2018 og 2020.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Hammerfest Bygg, Blikk i Nord AS

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☒ Ja ☐ Nei

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Minimalt spor av fukt (truleg kondens) i boden under vindfanget. Observert berre i haust og vår.
Tørt no, men minimalt spor av (tidlegare?) fukt under trappa

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 **Navn på arbeid**

Drenering yttervegg

8.1.2 **Årstall**

2019

8.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Drenering av fasaden mot fjellet (nord-aust)

8.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Larsen Maskin & Transport AS

8.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Elektrisitet

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



☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Ljoset framanfor saunaen (innfelte taklamper) fungerer ikkje.

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Ajourføring

10.1.2 Årstall

2019

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Ajourføring av anlegget

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Gagama AS

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sjeldent: Tett avlaup av servanten på badet (ca. 1-2 gonger i året)

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 Navn på arbeid

Oppgradering og tilpassing vatn og avlaup

13.1.2 Årstall

2019

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

I samband med etabelring av nytt kjøkken i 2.etasje og ny WC i fyrste etasje vart det utført arbeid på innvendige avlaups- og vassrør i 2019.

13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Rørtek AS, Berntsen AS

13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?



☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 Navn på arbeid

Golvvarme

16.1.2 Årstall

2019

16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Ny golvvarme i vindfanget og WC

16.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Gagama AS

16.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Skjevheter og sprekker

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Det vart observert mindre sprekker i grunnmura, som ansvarleg kontrollerande under totalrenoveringa i 2018 vurderte til å vere ikkje strukturell dvs. problematisk. Det var ikkje naudsynleg å gjere tiltak.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Etablering av ny ildstad (vedovn) i 2.etasje (2019)
Rehabilitering av skorsteinen (2019)



Sopp og skadedyr

- 19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?
Ikke relevant for denne boligen.
- 21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?
Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

- 23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?
☒ Ja ☐ Nei
- 25.1.1 Navn på arbeid
Loft
- 25.1.2 Årstall
2019
- 25.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
☒ Faglært ☐ Ufaglært
- 25.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Etasjeskiljet mellom 2.etasje og det det tidlegare kalde loftet vart fjerna.
- 25.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
Hammerfest Bygg AS
- 25.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
☒ Ja ☐ Nei
- 25.1.8 Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?
☒ Ja ☐ Nei ☐ Nei, ikke søknadspliktig
- 25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?
☐ Ja ☒ Nei
- 27 Er det utført radonmåling?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?



☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Det planlagt bygging av tunell i nærleiken av huset. Ut frå reguleringsplanen vil dette IKKJE føre til inngrep på tomta/bygget, men kan moglegvis opplevast som sjenerande (i byggjeperioden).

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv mer detaljert hva som ble gjort og når, samt hvem som utførte arbeidet. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

ETTER AVTALE med Gagama AS har underteiknande montert eit LED-system i 2.etasje. Systemet vart IKKJE teke i bruk før kontrollering og tilkopling til det elektriske anlegget gjennom Gagama AS.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Naboen av eiendommen 24/103 har ETTER NAERMARE AVTALE lov til å bruke arealet framanfor inngangen til tomta for vedlikehald av sør-aust fasaden av huset sitt

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 31533791

Egenerklæringsskjema

Name
KUPZ, ALEXANDER

Date
2026-01-29

Identification

 KUPZ, ALEXANDER

Name
Tjønso, Linn Nybråten

Date
2026-01-29

Identification

 Tjønso, Linn Nybråten



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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

KUPZ, ALEXANDER
Tjønso, Linn Nybråten

29/01-2026
12:19:51
29/01-2026
12:26:05

BANKID
BANKID

Blåsenborg 1A

Nabolaget Vegem østre/Rairo/Bybo - vurdert av 16 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Enslige



Offentlig transport

Blåsenborg	2 min
Linje 31	0.2 km
Hammerfest lufthavn	5 min
Alta lufthavn	1 t 52 min

Skoler

Baksalen skole (1-7 kl.)	12 min
292 elever, 24 klasser	1 km
Fuglenes skole (1-7 kl.)	4 min
146 elever, 11 klasser	2.1 km
Breilia skole (8-10 kl.)	10 min
298 elever, 24 klasser	0.7 km
Hammerfest videregående skole	3 min
500 elever, 30 klasser	2.1 km

Ladepunkt for el-bil

Ishavsveien - Hammerfest	12 min
--------------------------	--------



Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

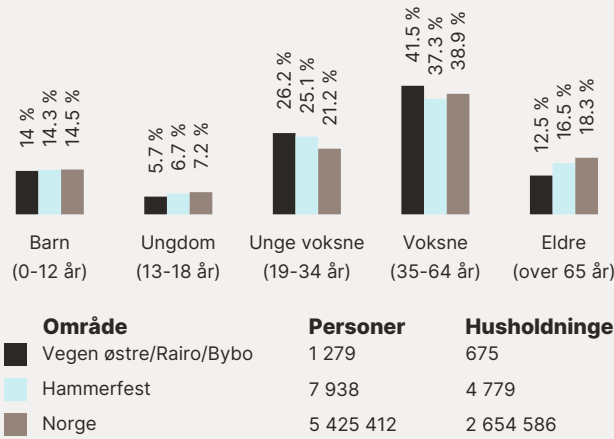


Kvalitet på skolene
Veldig bra 83/100



Naboskapet
Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



Barnehager

Elvetun barnehage (0-5 år)	4 min
83 barn	0.3 km
Tyven barnehage (1-5 år)	15 min
55 barn	1.3 km
Mylingen barnehage (1-5 år)	4 min
36 barn	2.5 km

Dagligvare

Coop Extra Bryggen	5 min
Post i butikk, PostNord	0.4 km
Coop Prix Strandgata Hammerfest	6 min
Post i butikk, PostNord	0.5 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100



Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 90/100

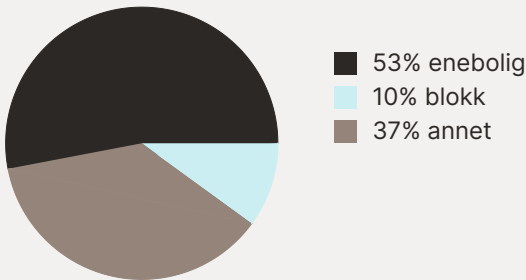


Støynivået
Lite støynivå 84/100

Sport

	Breilia skole Aktivitetshall	10 min	0.7 km
	Hammerfest stadion Fotball, friidrett	10 min	0.8 km
	Gym1 Hammerfest	11 min	
	Feel24 Hammerfest	13 min	

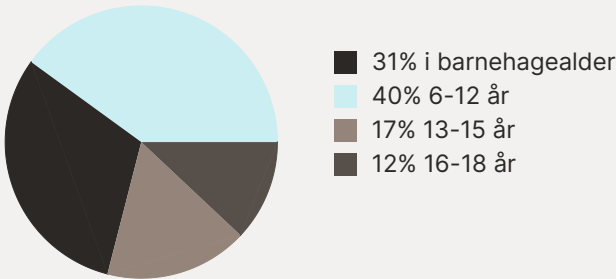
Boligmasse



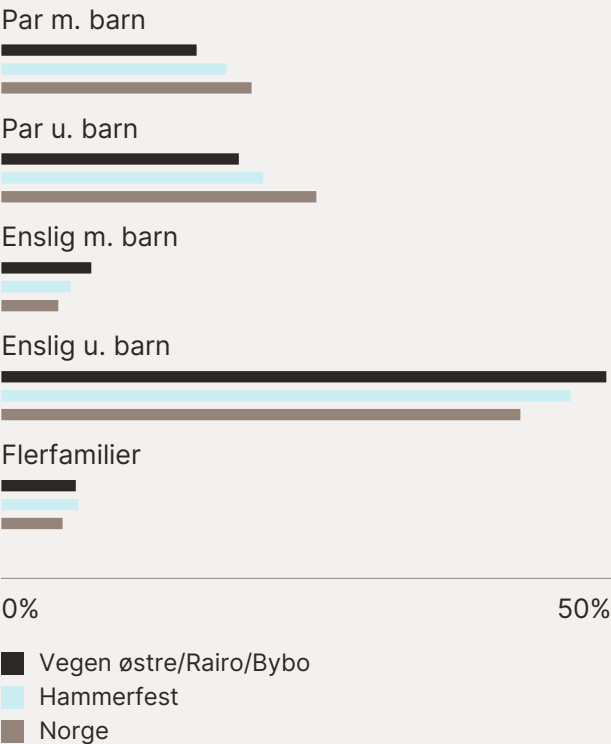
Varer/Tjenester

	Nissen Hammerfest Senter	9 min
	Apotek 1 Hammerfest	6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

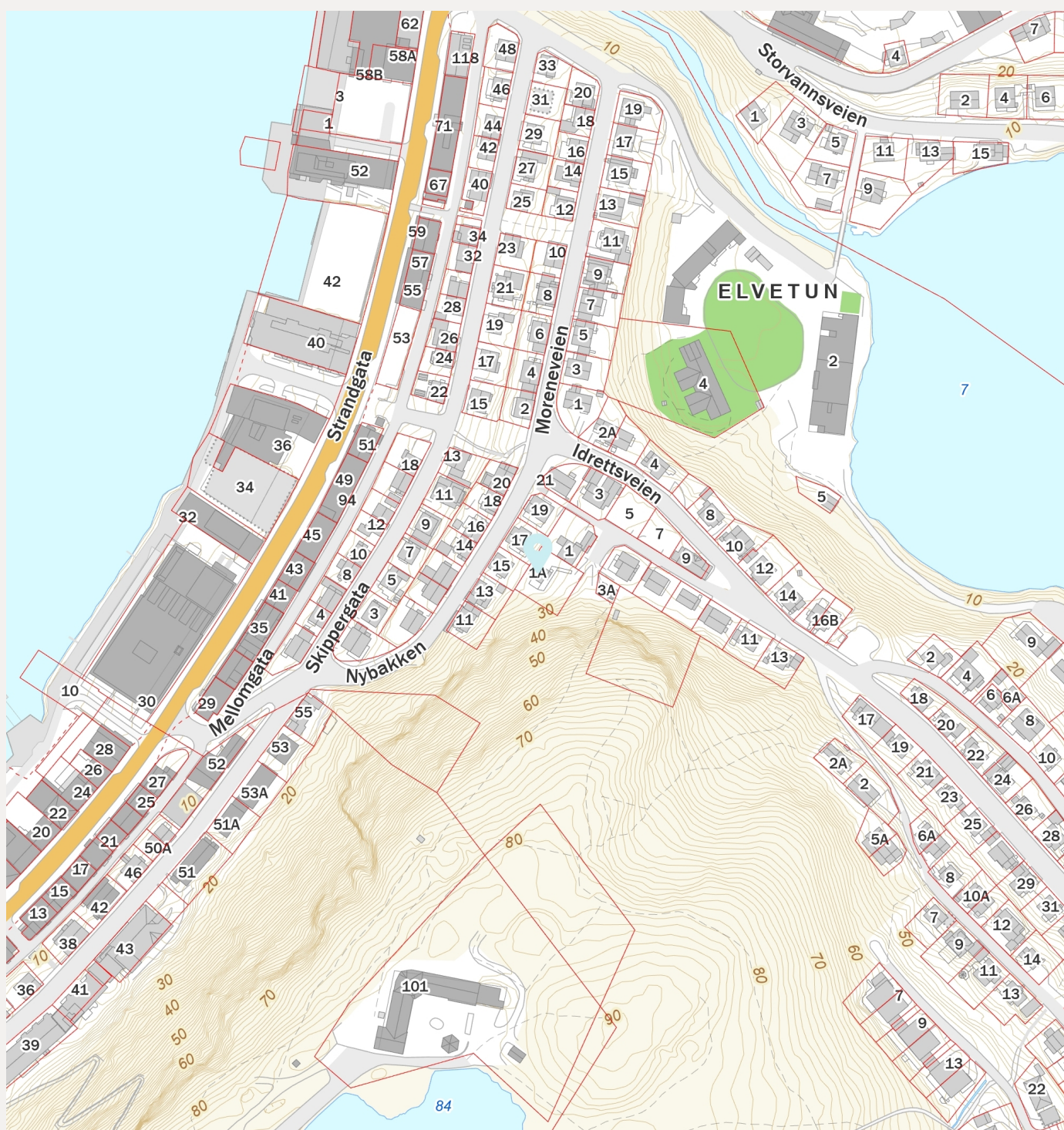
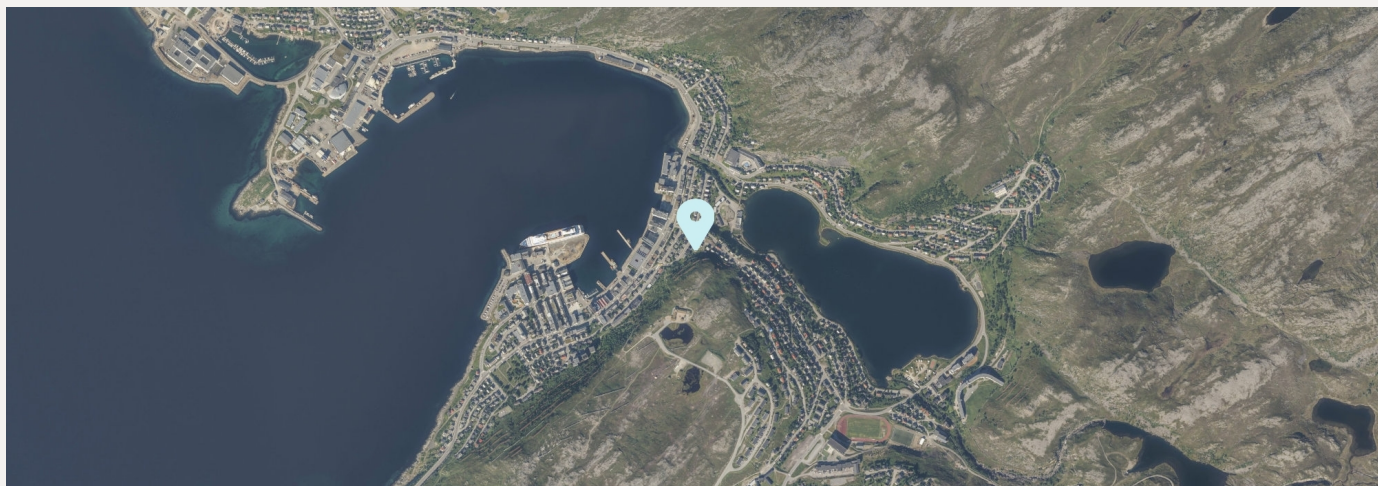


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	24%	33%
Ikke gift	64%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



**For matrikkelenhet:**

Kommune: 5603 - HAMMERFEST
Gårdsnummer: 24
Bruksnummer: 60

Utskriftsdato/klokkeslett: 11.12.2024 kl. 13:51

Produsert av: Alf Waaler- Alta

Attestert av: Hammerfest kommune

Orientering om matrikkelbrev

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

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

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom
Bruksnavn: M1028
Etableringsdato: 14.07.1949
Skyld: 0
Er tinglyst: Ja
Har festegrunner: Nei
Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 24 / 60	600,3 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		921770669	HAMMERFEST KOMMUNE		Postboks 1224-K 9616 HAMMERFEST	1 / 1
Fester		181072	KUPZ ALEXANDER		BLÅSENBORG 1A 9603 HAMMERFEST	1 / 2
Fester		070783	TJØNSØ LINN NYBRÅTEN		BLÅSENBORG 1A 9603 HAMMERFEST	1 / 2

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 35)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7843251	377907		600,3 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningsdokumentdato	Tinglysing	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse	Status	Endret dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)		Signatur Dato
	Annen referanse		

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Arealoverføring	27.11.2024	Tinglyst		10.12.2024	alfwaaler 02.12.2024
Oppmålingsforretning/arealoverføring	24/7022	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	5603 - 24/2	-219	
		Mottaker	5603 - 24/60	218,9	
		Berørt	5603 - 24/103	0	
		Berørt	5603 - 24/129	0	
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2024	Tinglyst		01.01.2024	smatmynd 01.01.2024
Omnummerering		Omnummerert til:	5603 - 24/60		
		Omnummerert fra:	5406 - 24/60		
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst		01.01.2020	smatmynd 01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til:	5406 - 24/60		
		Omnummerert fra:	2004 - 24/60		
Endre egenskap	20.06.2018				2004utl 20.06.2018
Annen forretningstype		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	2004 - 24/60	0	
Omnummerering v/kommuneendring	07.01.1992				smatmynd
Omnummerering		Omnummerert til:	2004 - 24/60		
		Omnummerert fra:	2001 - 4/60		
	Var 2001 - 4/60/0/0				
Matrikuler umatrikulert grunn som grunneiendom	14.07.1949				
Nymatrikulering		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Mottaker	2001 - 4/60	0	

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse				Signatur Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				
	Annen referanse				
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	27.11.2024				alfwaaler 02.12.2024
Annen forretningstype	24/7022	Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring
		Berørt	5603 - 24/60		0
		Berørt	5603 - 24/129		0
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	25.08.2020				alfwaaler 15.09.2020
Annen forretningstype	2020/943	Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring
		Berørt	5406 - 24/2		0
		Berørt	5406 - 24/60		0
		Berørt	5406 - 24/103		0
		Berørt	5406 - 24/129		0
		Berørt	5406 - 24/131		0
		Berørt	5406 - 24/132		0

Adresser							
Adresstype	Adressenavn	Adressekode	Adressenr		Kretser		Atkomstpunkt
	Adressetilleggsnavn	Kildekode	Koord.syst.	Nord	Øst		Nei
Vegadresse	Blåsenborg	9700	1A			Grunnkrets	0105 Blåsenborg
						Stemmekrets:	1 Hammerfest
			EUREF89 UTM Sone 35			Kirkesokn:	11060101 Hammerfest
			7843260		377901	Postnr.område:	9603 HAMMERFEST
						Tettsted:	8501 Hammerfest

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	192 402 964	Bebygd areal:	49	Ant. boliger:	1	<u>Datoer</u>
Løpenr:		Bruksareal bolig:	119	Ant. etasjer:	3	Rammetillatelse:
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 35	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:
	Nord: 7843260 Øst: 377901	Bruksareal totalt:	119	Avløp:	Offentlig kloakk	Tatt i bruk:
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	135	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype:	Enebolig	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal totalt:	135			
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal:	0			
Energikilder:	Elektrisitet	Alternativt areal 2:	0			
	Biobrensel					
Oppvarming:	Elektrisk					
	Annen oppvarming					

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
L01	0	36	0	36	38	0	38	0	0
H01	1	43	0	43	48	0	48	0	0
K01	0	40	0	40	49	0	49	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
9700 Blåsenborg 1 A	H0101	Bolig	119	3	Kjøkken	1	1	24/60
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	24/60

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	181072	KUPZ ALEXANDER		BLÅSENBORG 1A 9603 HAMMERFEST
Tiltakshaver	070783	TJØNSØ LINN NYBRÅTEN		BLÅSENBORG 1A 9603 HAMMERFEST

Bygningsnr: 192 402 964
Løpenr: 1
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 35
Nord: 7843260 Øst: 377901
Bygningsendringskode: Ombygging
Bygningstype: Enebolig
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Ferdigattest
Energikilder: Elektrisitet
Oppvarming: Elektrisk

Bebygd areal: 0 Ant. boliger: 0
Bruksareal bolig: 0 Ant. etasjer: 1
Bruksareal annet: 0 Vannforsyning:
Bruksareal totalt: 0 Avløp:
Bruttoareal bolig: 0 Har heis: Nei
Bruttoareal annet: 0
Bruttoareal totalt: 0
Alternativt areal: 0
Alternativt areal 2: 0

Datoer
Rammetillatelse:
Igangsettingstillatelse: 17.07.2018
Tatt i bruk:
Midlertidig brukstillatelse:
Ferdigattest: 06.12.2019

Etasjer

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

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	24/60

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	181072	KUPZ ALEXANDER		BLÅSEN Borg 1A 9603 HAMMERFEST
Tiltakshaver	070783	TJØNSØ LINN NYBRÅTEN		BLÅSEN Borg 1A 9603 HAMMERFEST

Oversiktskart for 24 / 60

Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 35

7843300

94

7843250

7843200

N

40m

377800

377850

377900

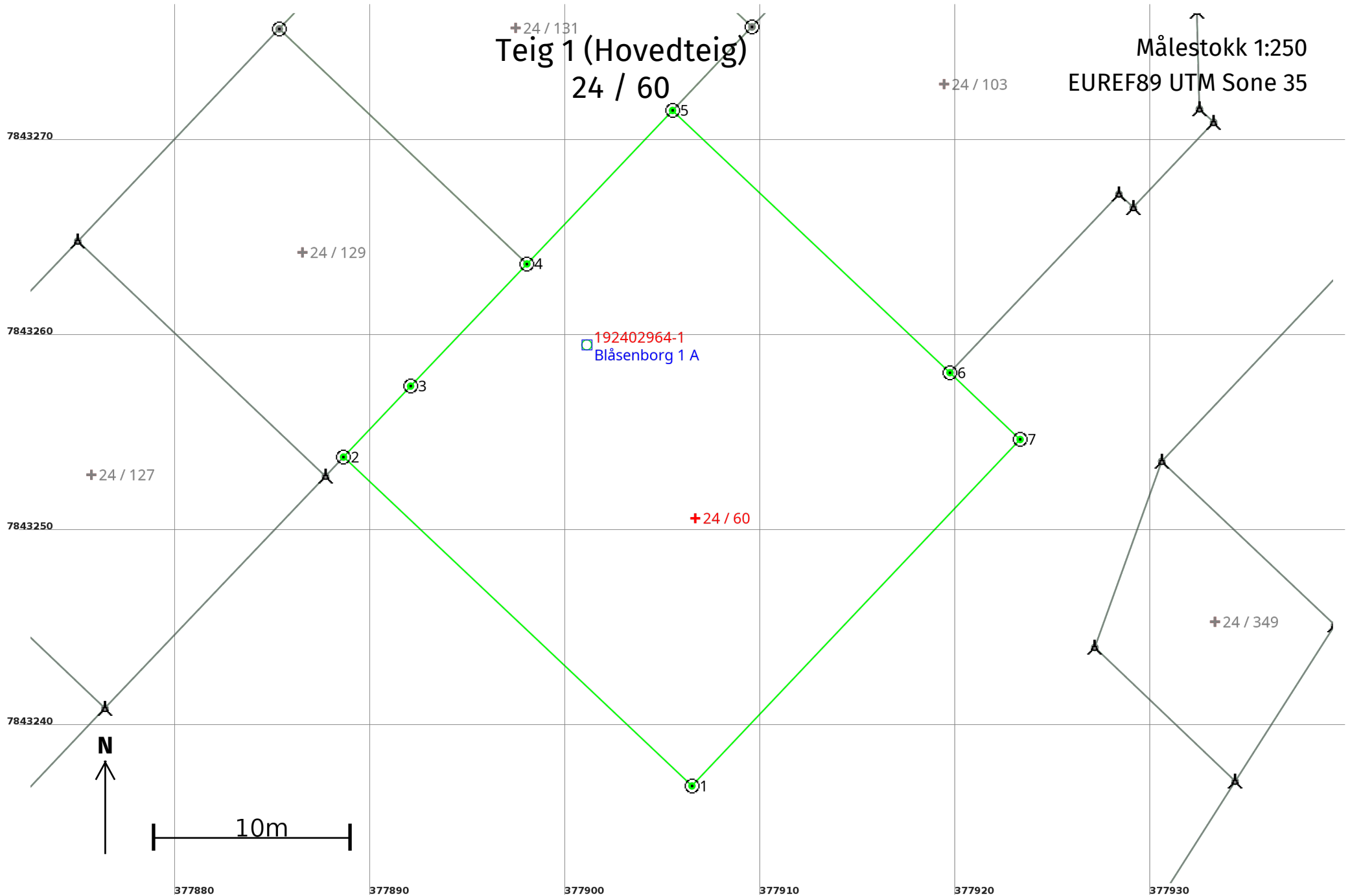
377950

378000

24 / 60

Teig 1 (Hovedteig)
24 / 60

Målestokk 1:250
EUREF89 UTM Sone 35



Areal og koordinater

Areal: 600,3

Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 35

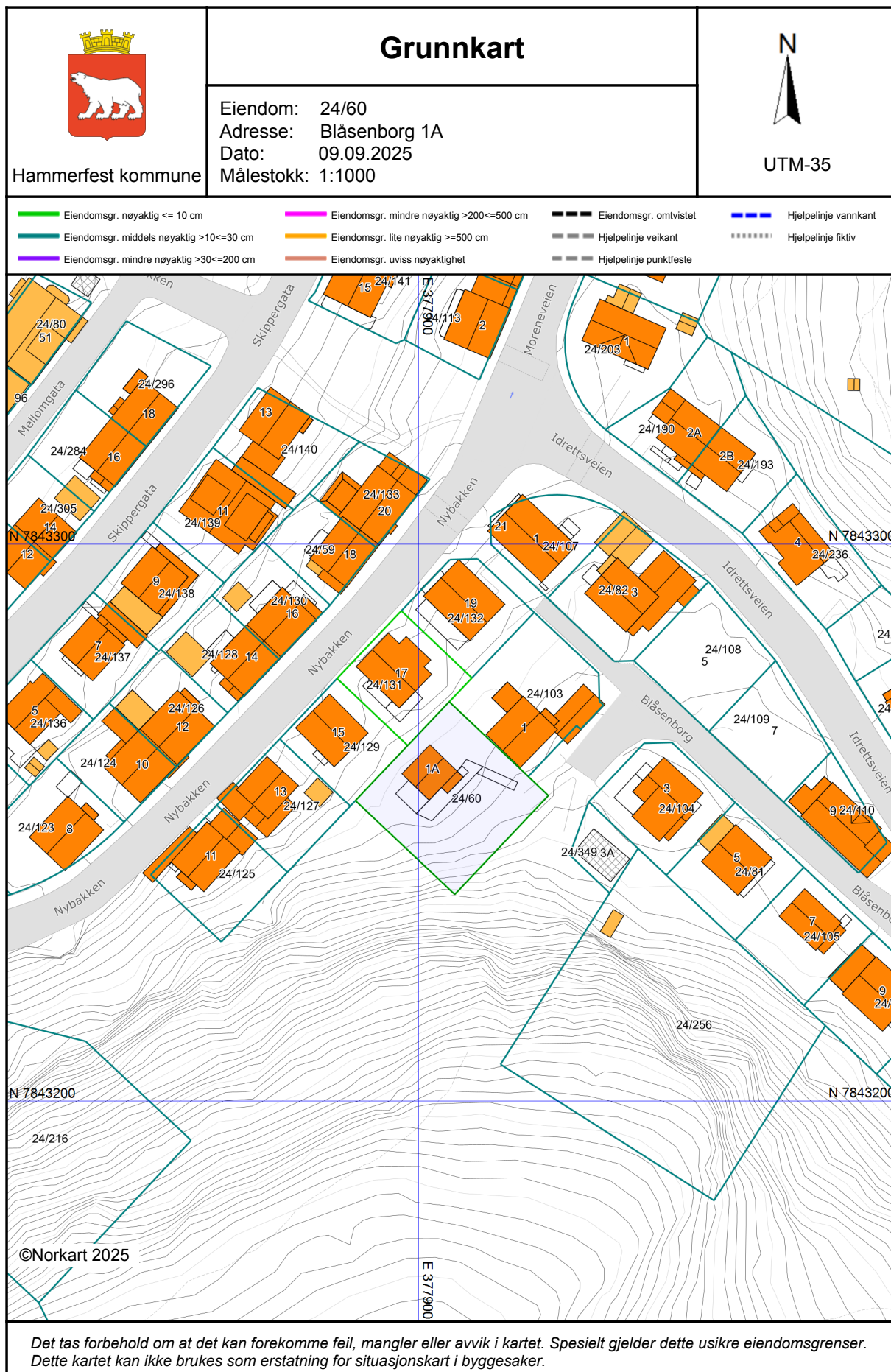
Nord: 7843251

Øst: 377907

Grensepunkt / Grenselinje

Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttipe / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7843237,10	377906,50	Jord 24,54	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
2	7843253,95	377888,65	Jord 5,00	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
3	7843257,58	377892,09	Fjell 8,64	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
4	7843263,84	377898,05	Jord 10,84	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
5	7843271,70	377905,51	Jord 19,55	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
6	7843258,27	377919,72	Jord 4,96	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
7	7843254,85	377923,31	Jord 24,44	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	





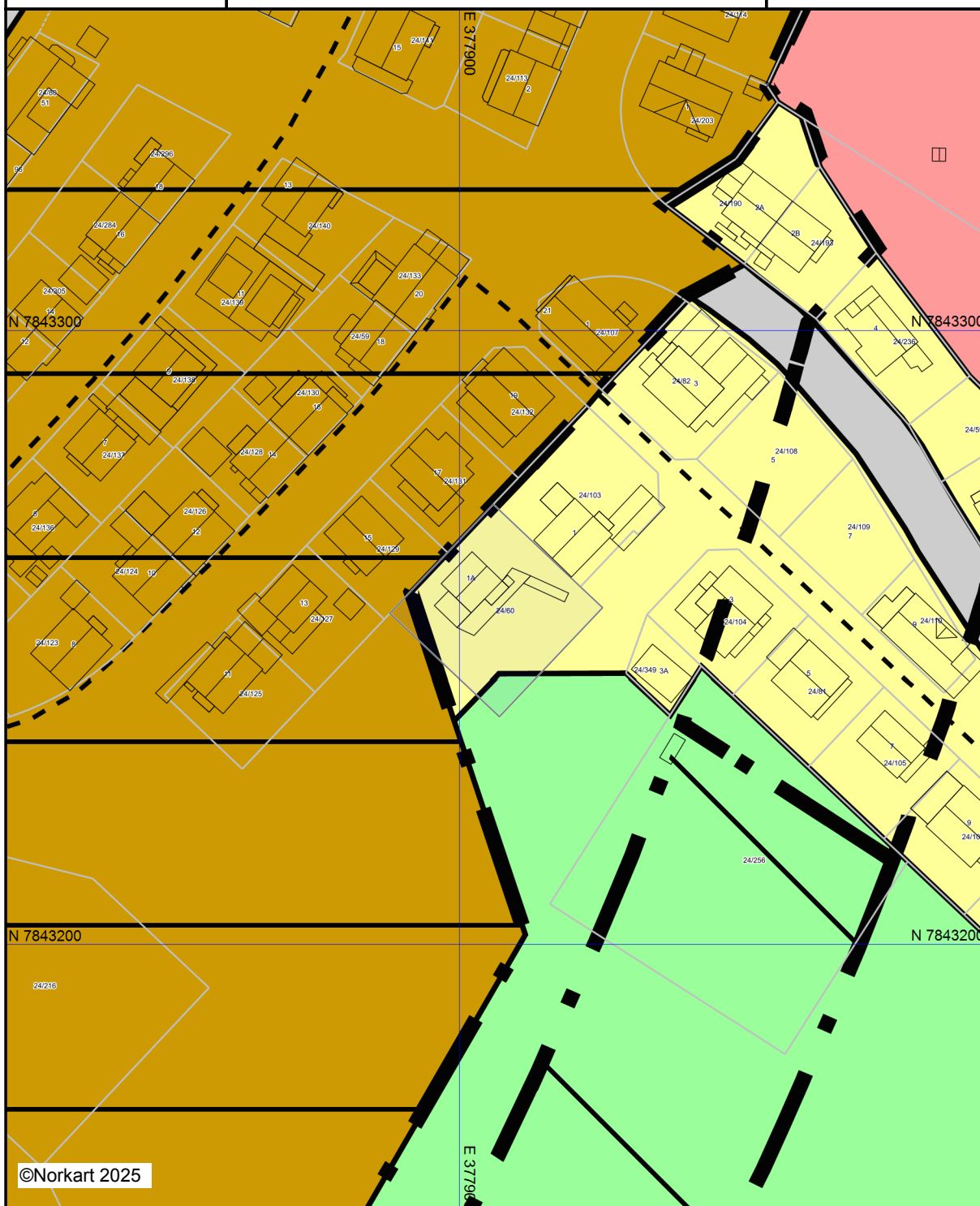
Hammerfest kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 24/60
Adresse: Blåsenborg 1A
Utskriftsdato: 09.09.2025
Målestokk: 1:1000



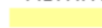
UTM-35



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

Tegnforklaring

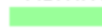
Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11-1)

-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Sentrumsformål - nåværende
-  Tjenesteyting - nåværende

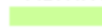
Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk

-  Veg - nåværende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11-2)

-  Grønnstruktur - nåværende

Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsfiler

-  LNFR-areal - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-3)

-  Sikringsone - Andre sikringssoner
-  Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt

Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2008 §11-4)

-  Bestemmelseområde

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler (PBL2008 §11-5)

-  Sikringsonegrense
-  Detaljeringgrense
-  Bestemmelsegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Gang-/sykkelveg - framtidig
-  Turveg/turdrag - nåværende



Bestemmelser og retningslinjer

Planens navn:	Områderegulering for Hammerfest sentrum
Planens ID:	2004-20170002
Dato for siste revisjon:	20.05.19
Dato for vedtak i kommunestyret:	13.06.19





Innholdsfortegnelse

1. PLANENS INTENSJON	5
2. FELLESBESTEMMELSER.....	6
BESTEMMELSER.....	6
2.1 PLANKRAV	6
2.2 STØY.....	6
2.3 SKREDFARE	6
2.4 STORMFLO OG HAVNIVÅSTIGNING	7
2.5 FORURENSNING I GRUNN	7
2.6 LANDSKAPSHENSYN/SIKRING VED SKJÆRINGER	7
2.7 FORHOLDET TIL HAMMERFEST LUFTHAVN.....	8
2.8 KULTURMINNER	8
2.9 TILTAK LANGS LAND OG I SJØ.....	9
3. BEBYGGELSE OG ANLEGG.....	10
3.1 UTFORMING OG FUNKSJONALITET.....	10
3.1.1 UTNYTTELSESGRAD	10
3.1.2 BYGGEHØYDE	10
3.1.3 BYGGEGRENSE	10
3.1.4 ESTETISK UTFORMING.....	10
3.1.5 BELYSNING.....	10
3.1.6 LOKALKLIMA.....	11
3.1.7 AVFALLSHÅNDTERING.....	11
3.1.8 OVERVANNSHÅNDTERING	11
3.1.9 FJERNVARMEANLEGG – TILKNYTNINGSPLIKT	11
3.1.10 VARELEVERING.....	11
3.1.11 TILFLUKTSROM.....	12
3.1.12 NATURMANGFOLD.....	12
3.2 PARKERING	12
3.2.1 KRAV TIL PARKERING	12
3.2.2 FRIKJØP – PARKERING	13
3.2.3 BEREGNING AV PARKERINGSKRAVET FOR EKSISTERENDE BYGG.....	13
3.3 UTEAREAL.....	14
BESTEMMELSER.....	14
3.3.1 FORHOLD TIL ANDER PLANER.....	14
3.3.2 DEFINISJONER.....	14
3.3.3 KRAV TIL KVALITET OG UTFORMING	14
3.3.4 KONSENTRERTE BOLIGPROSJEKTER	15
3.3.5 SMÅHUSOMRÅDER (BKS)	17
3.4 BEVARINGSVERDIG BEBYGGELSE (O_BV1-11)	17
BESTEMMELSER.....	17
3.4.1 O_BV1	17
3.4.2 O_BV2	17
3.4.3 O_BV3, O_BV10, O_BV11.....	17
3.4.4 O_BV4-7	18
A) OMRÅDET TILLATES BRUKT TIL BOLIGFORMÅL (FRITTLIGGENDE SMÅHUSBEBYGGELSE).....	18
C) BEBYGGELSEN I OMRÅDET ER VERNEVERDIG GJENREISNINGSBEBYGGELSE SOM SKAL BEVARES.....	18
3.4.5 O_BV8	18
3.4.6 O_BV9	18
3.5 BOLIGFORMÅL KONSENTRERT SMÅHUSBEBYGGELSE (BKS).....	18
3.5.1 TYPE BEBYGGELSE	18

3.5.2 BYGGEGRENSE MOT OFFENTLIG VEG	19
3.5.3 UTNYTTELSESGRAD	19
3.5.4 BYGGEHØYDE	19
3.5.5 TAKFORM	19
3.6 BOLIGFORMÅL BLOKKBEBYGGELSE (BBB1-3)	19
3.6.1 GENERELT	19
3.6.2 BBB1	19
3.7 FORRETNING (BF)	20
3.8 FJERNVARMEANLEGG (BFA)	20
3.9 BOLIG/FORRETNING/KONTOR/TJENESTEYTING (BKB 1-17)	21
3.9.1 TILLATT BRUK	21
3.9.2 BKB 3	21
3.9.3 BKB 4, 8, 9 OG 10	21
3.9.4 BKB 6	21
3.9.5 BKB 14 OG 15	21
3.9.6 KRAV TIL KJØPESENTER	22
3.10 LEKEPlass/RENOVASJON (BKB 20)	22
3.11 BOLIG/ENERGIANLEGG (BKB21)	22
3.12 BOLIG/TJENESTEYTING/IDRETT (BKB22)	23
3.12.1 TILLATT BRUK	23
3.12.2 PLANKRAV	23
3.12.3 UNNTAK FRA PLANKRAVET	23
3.13 BOLIG/TJENESTEYTING (BKB 30-48)	24
3.13.1 FELLES FOR BKB 30-48	24
3.13.2 BKB 30	24
3.13.3 BKB 31	24
3.13.4 BKB 38	24
3.13.5 BKB 44	25
3.13.6 BKB 45	25
3.13.7 BKB 46	25
3.13.8 BKB 47	25
3.13.9 BKB 48	25
3.14 FORRETNING/KONTOR/TJENESTEYTING (BKB 50)	26
3.15 NÆRING (HOTELL/KONTOR)/TJENESTEYTING (BKB 60)	26
3.16 TJENESTEYTING/KONTOR/HAVN (BAA 1)	26
3.16.1 TILLATT BRUK	26
3.16.2 PLANKRAV	27
4. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR	28
4.1 OFFENTLIGE VEGER (O_SV)	28
4.1.1 GENERELT	28
4.1.2 EIERFORM	28
4.1.3 OPPARBEIDING	28
4.1.4 FORTAU	28
4.1.5 INNGLOSSING AV GATELØP	28
4.2 FELLES/PRIVATE VEGER (F_SV)	29
4.2.1 F_SV1	29
4.3 TORG (O_ST 1)	29
4.3.1 TILLATT BRUK	29
4.3.2 GATEBRUKSPLAN	29
4.3.3 EIERFORM	29
4.4 GANGVEG/-AREAL/GÅGATE (O_SGG)	29
4.4.1 GENERELT	29
4.4.2 SIKKSÅKKVEIEN	30



4.5	TAUBANE (STT)	30
4.5.1	TILLATT BRUK	30
4.5.2	UTFORMING	30
4.5.3	TILPASNING	30
4.6	HAVNEFORMÅL (O_SHA)	31
4.6.1	GENERELT	31
4.7	KOLLEKTIVTERMINAL (O_SKT)	31
4.7.1	TILLATT BRUK	31
4.7.2	TAKOVERBYGG	31
4.7.3	EIERFORM	31
5.	GRØNNSTRUKTUR	32
5.1	FELLES BESTEMMELSER FOR GRØNNSTRUKTUR	32
5.1.1	VEGETASJON	32
5.1.2	EIERFORM	32
5.2	FRIOMRÅDER (O_GF)	32
5.2.1	FORMÅL	32
5.2.2	TILLATT BRUK	32
5.3	PARK (O_GP)	32
5.3.1	TILLATT BRUK	32
6.	BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE	33
6.1	HAVNEOMRÅDE I SJØ (VHS)	33
6.1.1	TILLATT BRUK	33
6.2	SMÅBÅTHAVN (O_VS)	33
6.2.1	TILLATT BRUK	33
6.2.2	PARKERING	33
6.2.3	EIERFORM	33
6.3	NATUROMRÅDE/FRILUFTSOMRÅDE I SJØ OG VASSDRAG (VKA)	33
7.	HENSYNSSONER	34
7.1	SIKRINGS-, STØY- OG FARESONER	34
7.1.1	RAS- OG SKREDFARE (H310_1-2)	34
7.1.2	FLOMFARE (H320_1-2)	34
7.1.3	H370 - HØYSPENNINGSANLEGG	34
7.2	BEVARING AV KULTURMILJØ (H570)	34
7.3	GJENNOMFØRINGSSONE – FELLES PLANKRAV (H810_1-2)	35
7.3.1	H810-1	35
7.3.2	H810-2	35
7.4	SONE HVOR GJELDENE REGULERINGSPLAN SKAL FORTSETTE Å GJELDE (H910)	36
8.	BESTEMMELSESONRÅDER	37
8.1	BESTEMMELSESONRÅDER (#1-4)	37
8.1.1	GANGFORBINDELSE (#1)	37
8.1.2	GANGAREAL UNDER TAK (#2)	37
8.1.3	SJØVANNsledning (#3)	37
8.1.4	FIBERKABLER (#4)	37
9.	VEDLEGG 1: REGULERINGSPLANER SOM SKAL GJELDE/OPPHEVES	38

1. Planens intensjon

Bestemmelser	Retningslinjer
Definisjon: Plankart og bestemmelser utgjør et juridisk bindende dokument. Det vil blant annet si at det ikke er anledning til å ta i bruk, dele og/eller bebygge en eiendom på annen måte enn det som er fastsatt på plankartet og i bestemmelsene.	Definisjon: <i>Retningslinjene er ikke juridisk bindende, men av veiledende og informativ karakter. De kan ikke alene brukes som hjemmelsgrunnlag for vedtak etter planen, men gir føringer for rettslige og planfaglige vurderinger av plankart og bestemmelser.</i>
Planens intensjoner er å tilrettelegge for følgende: - Styrke sentrum som møteplass og handelssted. - Tilrettelegge for høy utnyttelse av sentrumsarealene samtidig som man tar vare på byens historie og viktige forutsetninger for trivsel, herunder grøntarealer og lek. - Tilrettelegge for nye utbyggingsområder i samspill med omgivelsene, herunder by- og naturlandskapet.	Områdereguleringens dokumenter: - Reguleringskart - Reguleringsbestemmelser med 1 vedlegg - Planbeskrivelse med følgende vedlegg: - Innspill til planarbeidet - Arkhaus skisseprosjekt - Spørreundersøkelse - Notat - Cruisebåtkai på Batteriet - Notat - Utfylling Dungan del 1 - Notat - Utfylling Dungan del 2 - Høyhusutredning - ROS-analyse - KU Kulturminner og verneverdige bygg - KU Grøntområder og lek - KU Landskap - Innspill fra Hammerfest Havn KF - Innspill ifm. 1.gangs offentlig ettersyn - Vurderinger vedr. Hamnegata 13 - Sol- og skyggeanalyse for Sjøgata - Sol- og skyggeanalyse for Strandgata - Innspill ifm. 2.gangs offentlig ettersyn

2. Fellesbestemmelser

Bestemmelser	Retningslinjer
2.1 Plankrav a) Tiltak kan igangsettes direkte med hjemmel i områdereguleringen med mindre annet er angitt i bestemmelsene til enkeltområder/-formål.	Plankrav <i>Krav om detaljregulering/gatebruksplan er knyttet til enkeltområder i bestemmelsene.</i> <i>Kommunen kan stille krav om detaljregulering utover plankravene fastsatt i denne områdereguleringen når det er behov å sikre forsvarlig planavklaring og gjennomføring av bygge- og anleggstiltak (jf. pbl § 12-1).</i>
2.2 Støy a) I byggesaker skal det dokumenteres at krav til innendørs og utendørs støy blir ivaretatt, både for tiltaket selv, og for ev. influensområde (nabobebyggelse). Støynivået skal ikke overstige anbefalte støygrenser angitt i Miljøverndepartementets T-1442/2012. Dette gjelder både permanente tiltak og støy fra bygg- og anleggsvirksomhet. b) Egen støyfaglig utredning kreves der støyømfintlig bebyggelse ønskes etablert i rød eller gul støysone. c) Ved etablering av støyskjerming skal det tas hensyn til estetikk og klima.	Støykilder <i>Kjente støykilder i området er vegtrafikk og trafikk/aktiviteter i tilknytning til havna.</i> <i>Støy langs riksveg 94 er kartlagt.</i> <i>Støysoner finnes i kommunens kartbase.</i> Støysoner <i>Støyutsatte områder deles inn i to soner, avhengig av støynivå, jf.</i> <i>Miljøverndepartementets publikasjon T-1442/2012 “Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging”:</i> • Rød sone (nærmest støykilden), angir et område som ikke er egnet til støyfølsomme bruksformål. Ny støyfølsom bebyggelse skal unngås. • Gul sone (lenger unna støykilden, og med lavere støynivå), er en vurderingssone, hvor støyfølsom bebyggelse kan oppføres dersom avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold. Støyfølsom bebyggelse <i>Følgende formål inngår i støyfølsom bebyggelse: boliger, sykehus, pleieinstitusjoner, fritidsboliger, skoler og barnehager.</i>
2.3 Skredfare a) Nødvendig sikring mot skred og steinsprang skal være etablert før igangsettingstillatelse kan gis.	

b) Ved etablering av bygg innenfor sikkerhetsklasse S3 (1/5000) skal fare for snøskred, steinsprang, sørpeskred og jordskred utredes.	
2.4 Stormflo og havnivåstigning a) Minstehøyde på gulv for bygg i tiltaksklasse 2 og 3 skal ligge på kote +3,5 (NN1954). Alternativt skal det gjennomføres nødvendige sikringstiltak mot vanninntrenging. b) Nye utfyllingsområder i sjø der det ikke er behov for kai skal ha minimumshøyde på toppdekket på kote +3,3 (NN1954).	
2.5 Forurensning i grunn a) Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det vurderes om det er eller kan være forurensning i grunn/jorda. b) Ved mistanke om forurensning i grunnen, må det sørges for at det blir utført nødvendige miljøundersøkelser for å kartlegge omfanget og betydningen av eventuell forurensning i grunnen. c) Dersom det påvises forurensning i grunnen, må det lages en tiltaksplan. I tiltaksplanen må det fremgå tydelig hvordan forurensningen skal tas hånd om.	Forurensningsmyndighet <i>Kommunen er normalt forurensningsmyndighet i slike saker. Informasjon om graving i forurenset grunn og prosedyrer knyttet til dette finnes på kommunens hjemmeside.</i> Vurdering av tilstandsklasse <i>Vurdering av tilstandsklasse i grunn oppmot planlagt arealbruk skal gjøres iht. veileder TA-2553/2009.</i> Tiltaksplan <i>Tiltaksplanen må godkjennes av kommunen før gravingen kan starte.</i>
2.6 Landskapshensyn/sikring ved skjæringer a) Høye skjæringer skal tilplantes med stedegen vegetasjon for å redusere høyde- og fjernvirkning. Terrassering og støttemur skal vurderes når skjæringene er godt synlig. b) Bergmasser og blokker skal sikres i skjæringer.	

2.7 Forholdet til Hammerfest lufthavn a) <u>Restriksjonsplanen for Hammerfest lufthavn</u>: Det må ikke etableres bygg, påbygg, anlegg, konstruksjoner i strid med høyderestriksjonsflatene i restriksjonsplanen for lufthavnen, dvs. over kote 124,4 meter over havet. Dette gjelder også for kraner, skip og rigger som befinner seg i havne- og sjøområdene. b) <u>Krav til radioteknisk vurdering sørvest av Parkgata</u>: Det kan ikke gis igangsettingstillatelse for tiltak som ligger sørvest av Parkgata før det foreligger positiv radioteknisk vurdering for byggene/anleggene og bruk av tårnkraner. Det er ingen begrensninger på bruk av mobilkraner.	Oppstilling og bruk av kraner <i>Dersom det skal benyttes byggekraner (tårnkraner/mobilkraner) som bryter høyderestriksjonsflatene, skal Avinor Hammerfest lufthavn varsles på forhånd og godkjenne bruken. Tiltakshaver er ansvarlig for å gjennomføre en risikoanalyse for å sjekke ut om dette er akseptabelt i forhold til flysikkerheten. Det stilles i tillegg krav om at tiltakshaver får gjennomført en operativ vurdering.</i> <i>Det vises til følgende regelverk for rapportering, registrering og merking av luftfartshinder: http://www.luftfartstilsynet.no/flysikkerhet/Oppstilling_og_bruk_av_kraner</i> Prosedyre for radiotekniske vurderinger sørvest av Parkgata <i>Alle søknader om nye bygg/anlegg, påbygg/endring av eksisterende bygg/anlegg samt bruk av tårnkraner som overstiger kote 91,8 meter over havet, skal sendes Avinor Flysikring for radioteknisk vurdering og godkjenning. Med søknaden for bygg/anlegg må det følge konkrete fasadetegninger, tegninger av tak, materialvalg, plassering og fasaderetning. For tårnkraner må det følge nøyaktige posisjoner og størrelser på kranene.</i> <i>Radioteknisk vurderinger av bygg og kraner bestilles og bekostes av tiltakshaver. Bestilling sendes til: Avinor Flysikring AS på e-post: post@avinor.no.</i> <i>Det er ingen krav til radioteknisk vurdering av bygg/anlegg og bruk av tårnkraner innenfor planområdet som ligger nordøst av linjen gjennom Parkgata.</i>
2.8 Kulturminner	Kulturminner <i>Skulle det under anleggsarbeid komme frem spor som indikerer eldre tids aktivitet i området, må arbeidet stanses omgående og melding sendes Finnmark fylkeskommune og Sametinget. Når det gjelder kulturminner i sjø, skal melding sendes til Tromsø museum. Denne meldeplikten må formidles videre til de som skal utføre arbeidet (jf. kulturminneloven § 8).</i>

2.9 Tiltak langs land og i sjø

Tiltak langs land og i sjø

Tiltak/byggearbeider langs land og ut i sjøen må i tillegg til disse bestemmelser også behandles etter havne- og farvannsloven av 17.april 2009 nr.19.

Planlagte tiltak innenfor planområdet som krever tillatelse etter havne- og farvannsloven må få tillatelse fra kommunen. Unntaket er for tiltak som faller innenfor tiltaksforskriften, som krever tillatelse fra Kystverket.

Planlagte tiltak som kan skape vesentlig ulempe for den alminnelige ferdsel krever tillatelse fra Kystverket etter tiltaksforskriften.

Planlegges det tiltak som påvirker eventuelle ledninger eller kabler i sjøen, må dette avklares med eierne av disse. Dette av privatrettslige hensyn.

3. Bebyggelse og anlegg

3.1 Utforming og funksjonalitet

Bestemmelser	Retningslinjer
3.1.1 Utnyttelsesgrad a) Der ikke annet er angitt i bestemmelsene for det enkelte formål/område, kan tomten utnyttes inntil 100% BYA, forutsatt at kravene til uteareal og parkering er oppfylt, jf. bestemmelsene 3.2 og 3.3.	
3.1.2 Byggehøyde a) Det tillates oppføring av nødvendige tekniske rom på tak over oppgitt byggehøyde. Disse må oppføres/dimensjoneres slik at oppstikket ikke vises fra eller kaster skygge på fortauet på andre siden av gaten.	Angivelse av byggehøyder <i>Maksimale byggehøyder er angitt på plankartet eller i bestemmelsene for det aktuelle formålet. Der høyde ikke er angitt, vurderes området som ferdig utbygd og det forutsettes at dagens høyde beholdes/ikke overskrides. For begrunnelse og angivelse av byggehøyder, se planbeskrivelsens pkt.4.6. Se også pkt.4.5 for vurdering av enkeltområder.</i> Sol/skygge <i>Påkrevde sol-/skyggevurderinger skal dokumenteres ifb. byggesak på tidspunktet 1.mai kl.12.30.</i>
3.1.3 Byggegrense a) Der ikke annet er angitt på plankartet eller i bestemmelsene, sammenfaller byggegrense med formålsgrense.	
3.1.4 Estetisk utforming a) Utkraging/utstikk skal ikke overstige 50 cm. Dette gjelder all bebyggelse som ligger med fasade i innvendig kant fortau. b) Takutstikk over gangareal inntil 1 m tillates.	Generelt <i>Estetisk utforming vurderes med bakgrunn i PBLs §29-1 og §29-2.</i> Byggeskikkveileder <i>Kommunens byggeskikkveileder, vedtatt 24.11.09, skal legges til grunn for vurdering av estetisk utforming.</i> Høyhusutredning <i>Høyhusutredning datert 21.04.17, jf. vedlegg 7, legges til grunn for vurdering av høyder ved behandling av byggesaker og dispensasjoner. Andre kriterier/forhold kan vurderes, hvis aktuelt.</i>
3.1.5 Belysning a) Belysning skal utformes og installeres på	Veileder for belysning <i>Veileder for belysning og lysskilt i Hammerfest</i>

en slik måte at man unngår blanding, og slik at den bidrar til å gjøre sentrum attraktiv og trygg.	<i>legges til grunn for vurdering av belysning innenfor sentrumsplanen.</i>
3.1.6 Lokalklima a) Nye tiltak skal ta lokalklimatiske hensyn. b) Utforming, plassering og organisering av bebyggelse og anlegg skal bidra til å optimalisere lokalklima og hindre skader/ulempen ved ekstremvær. c) Tilstrekkelig areal til snørydding skal sikres for alle nye tiltak.	
3.1.7 Avfallshåndtering a) Avfallshåndtering skal løses på egen grunn. b) I eksisterende bygg skal tiltenkte avfallsrom brukes til avfallshåndtering. c) I nye byggeprosjekter/større ombygging skal det etableres avfallsrom eller nedgravd løsning.	<i>Planlegging av avfallsøsning</i> <i>Det anbefales at avfallsøsning planlegges i samråd med Finnmark ressurselskap (plassering, dimensjonering osv.)</i>
3.1.8 Overvannshåndtering a) Søknad om rammetillatelse, ev. igangsettingstillatelse, skal inneholde en VAO plan. b) Overvannssystem må dimensjoneres mht. klimaendringer.	<i>Viktige hensyn</i> <i>Byens plassering rett under en bratt fjellskrent kan gi avrenning med høy intensitet og stort volum. Dette må vurderes og ivaretas ved prosjektering av nye bygg og anlegg.</i>
3.1.9 Fjernvarmeanlegg – tilknytningsplikt a) Hvis et byggverk skal oppføres innenfor et konsesjonsområde for fjernvarme, skal nye bygninger utstyres med varmeanlegg slik at fjernvarme kan nyttes for romoppvarming, ventilasjonsvarme og varmtvann. b) Tilknytningskravet gjøres også gjeldende ved rehabilitering av eksisterende bygg når rehabiliteringen er så omfattende at bygningsmassen uten vesentlige merkostnader kan tilrettelegges for fjernvarme.	
3.1.10 Varelevering a) Fortau skal ikke benyttes til varelevering.	<i>Anbefalte løsninger for varelevering</i> <i>Ved nybygg og ombygging bør det sikres at varelevering er en avskjermet aktivitet som er atskilt fra myke trafikanter. Varelevering bør plasseres på bygningers baksider og bakgårder, og ikke på hovedfasade.</i>

3.1.11 Tilfluktsrom	Krav om tilfluktsrom Alle bygg på over 1000 m ² BRA skal vurderes mht. tilfluktsrom jf. lov om tilfluktsrom.
3.1.12 Naturmangfold a) Eksisterende vegetasjon innenfor områdene, særlig kratt og trær, skal bevares i størst mulig grad. b) Utspring, vindusposter eller kanter i fasaden på nye bygg skal unngås.	Naturmangfold For vurderinger av naturmangfold i planprosessen se pkt. 9.3. i planbeskrivelsen. Vegetasjon Hensikten med bestemmelsen 3.1.12 a) er å sikre gode levekår for rødlistearter vierspurv, bergirisk og stær, samt andre småfugler. Fasadeutforming Hensikten med bestemmelsen 3.1.12 b) er å unngå forsterkning av eksisterende konflikt som følge av at krykkja bosetter seg på bygg i sentrum.

3.2 Parkering

Bestemmelser	Retningslinjer
3.2.1 Krav til parkering a) Antall plasser I tabellen under angis minimumskrav til parkering for ulike virksomheter. Kravet gjelder alle søknadspliktige tiltak etter PBLs kapittel 20.	Forhold til KDP for Hammerfest og Rypefjord Denne bestemmelse gjelder foran bestemmelsen 3.2 Parkeringskrav i KDP for Hammerfest og Rypefjord og erstatter denne i sin helhet innenfor planområdet for sentrumsplanen. Beregning av parkeringskrav Parkeringskrav beregnes iht. tiltakets formål som angitt i tabellen. For bygg og anlegg med uklare eller flytende grenser mellom formål med ulikt parkeringskrav, skal det strengeste kravet legges til grunn for hele området. Parkeringskravet beregnes ut fra det totale arealet basert på tiltakets formål. Barnehager – annen parkering Det bør tilrettelegges for parkering av sykler/sykkelvogner, barnevogner med mer ifb. levering/henting. Dette for å stimulere til mindre bilbruk. HC-parkering Antall HC-plasser for virksomheter som kan påregne besøkende/brukere med nedsatt funksjonsevne vurderes og begrunnes av

Virksomhet	Enhet	Bil	Sykkel
Barnehage	Plasser	0,10	-
	Årsverk	0,80	0,3
Bolig <30m ² BRA	Boenheter	0,50	1
Bolig >30m ² BRA	Boenheter	1	1
Forretning	100m ² BRA	2	0,6
Hotell	Rom	0,20	-
	Årsverk	0,20	0,2
Helsetjenester	100m ² BRA	1,4	1
Idrettsanlegg	Tilskuere	0,30	0,2
	Årsverk	0,25	0,2
Institusjon (boliger med bemanning)	Boenheter	1	-
	Årsverk	0,5	0,2
Kino, teater ol	Sitteplasser	0,30	0,2
	Årsverk	0,25	0,2
Kirke, forsaml.lokale	Sitteplasser	0,20	0,2
Kontor	100m ² BRA	2	0,7
Produksjon, lager, verksted, service	100m ² BRA	1	0,2
Restaurant	Årsverk	0,25	0,2
Skole	Årsverk	0,80	0,2
	Elever>18år	0,15	0,2
	Elever<18år		0,8
Sykehjem	Senger	0,50	-
	Årsverk	0,50	0,2

b) HC-parkering Andelen HC-plasser skal normalt utgjøre minimum 5% av antall p-plasser som kreves. For virksomheter som kan påregne besøkende/brukere med nedsatt funksjonsevne (institusjoner, sykehus med mer) skal andel HC plasser være høyere. c) Ladefasilitet Parkeringsanlegg for bil skal ha tilgang til ladefasilitet. d) Sykkelparkering 1. Parkering for sykkel skal ligge nært inngangspartier, parkeringsanlegg eller uteoppholdsareal. 2. Oppstillingsplassen skal ha tydelig skilting/merking, og være tilfredsstillende belyst, vedlikeholdt og brøytet. 3. Det skal være mulighet for å låse sykkelen til fast innretning. 4. Minst 50% av plassene skal ha overbygg, hvis kravet gir en utbygging av minst 20 p-plasser.	<i>tiltakshaver.</i> <i>HC-plasser bør lokaliseres nært målpunkt/hovedinngang og ha bredde 4,5 m og lengde 6m.</i> Sykkelparkering <i>Kravene i bestemmelsen 3.2.1 d) gjelder ikke for eneboliger, tomannsboliger og rekkehus.</i>
3.2.2 Frikjøp – parkering a) I stedet for parkeringsplass for bil på egen grunn eller på fellesareal, kan det tillates at det skal innbetales et beløp til kommunen pr. manglende parkeringsplass for bygging av parkeringsanlegg. b) Frikjøp av parkering i tilknytning til boligformål kan tillates kun hvis det finnes annet parkeringstilbud innenfor 350 meter gangavstand (fra inngangspartiet) med tilgjengelig kapasitet som dekker parkeringsbehovet for boligprosjektet.	Saksbehandling <i>Det kan søkes om frikjøp fra gjeldende parkeringskrav. Kommunen skal vurdere om frikjøp kan innfris. Dette kan gjelde hele eller deler av parkeringskravet. Her skal det tas hensyn til byggets funksjon/innhold, nærhet til andre parkeringstilbud mm.</i> <i>Hammerfest parkering skal være høringspart i saksbehandlingen.</i> <i>Kommunestyret bestemmer hvilke satser som til enhver tid skal gjelde for frikjøp av parkeringsplasser.</i> Bruk av frikjøpsmidler <i>Det forutsettes at midlene fra frikjøpsordningen øremerkes til parkeringsformål, jf krav i PBL § 28-7.</i>
3.2.3 Beregning av parkeringskravet for eksisterende bygg a) Ved bruksendring/ombygging skal gjeldende parkeringskrav til omsøkt arealformål og omfang legges til grunn for beregning av parkeringskravet. Dette gjelder både bil- og sykkelparkering.	Beregning av parkeringskravet for eksisterende bygg <i>Det tas ikke hensyn til hvilke parkeringskrav som gjelder/gjaldt tidligere for eksisterende bygningsmasse. Ev. eksisterende parkeringsplasser som fortsatt skal brukes til parkering trekkes fra.</i>



3.3 Uteareal

Bestemmelser	Retningslinjer
3.3.1 Forhold til ander planer	Forhold til KDP for Hammerfest og Rypefjord Disse bestemmelser gjelder foran bestemmelsen 3.10 Uteoppholdsarealer i KDP for Hammerfest og Rypefjord og erstatter denne i sin helhet innenfor planområdet for sentrumsplanen.
3.3.2 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.
3.3.3 Krav til kvalitet og utforming Følgende kvalitets- og dokumentasjonskrav gjelder for alle uteoppholdsarealer, enten de er private, felles eller offentlige. a) Brukergrupper. Uteoppholdsarealer skal være tilrettelagt for både barn og voksne – i alle aldersgrupper. b) Adkomst. Uteoppholdsarealer skal ha så langt det er mulig trinnfri og trafiksikker adkomst.	Relevante dokumenter I forbindelse med etablering, drift og vedlikehold av uteoppholdsarealer, forutsettes også følgende kommunale planer lagt til grunn: • “Plan for lekeplasser, uteområder og ballplasser” • “Veileder for belysning i Hammerfest” (Lysplanen)

c) Sikkerhet. Uteoppholdsarealer skal være sikret mot forurensning, støy, trafikk og annen helsefare, herunder blant annet skred, erosjon, åpent vann, høyspenningsanlegg mm. d) Størrelse og sammenheng. Uteoppholdsarealer skal være mest mulig sammenhengende. Områdene skal ha god/trygg forbindelse til overordnet grønnstruktur. Trafikkarealer og overbygde arealer regnes ikke med. e) Topografi. Uteoppholdsarealer skal ha egnet og, hvis mulig, variert topografi. Arealer brattere enn 1:3 regnes ikke med, med mindre det er snakk om akebakke e.l. f) Lokalklima. Uteoppholdsarealer skal legges på den delen av tomten/planområdet som har godt lokalklima mht. sol- og lysforhold, vind og snødrift mm. Sol på ettermiddags- og kveldstid er spesielt viktig å sikre. g) Opparbeidelse og vedlikehold. Uteoppholdsarealer skal gi rom for lek og uteopphold til forskjellige årstider, og ha tilfredsstillende møblering, belysning og vedlikehold, herunder bla brøyting. h) Universell utforming. For boliger som ikke dekkes av kravene i TEK skal minimum 30% av felles uteoppholdsareal være universelt utformet. i) 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 tilfredsstillende tilgang til privat, felles og offentlig uteoppholdsareal.	Temakart “Lekeplasser og snarveier” <i>Temakartet “Lekeplasser og snarveier” som finnes i kommunens digitale kartbase viser eksisterende lekeplasser og registrerte snarveier som barn benytter mellom daglige gjørmål.</i>
3.3.4 Konsentrerte boligprosjekter For alle nye boenheter, inkl. bruksendring, skal det legges til rette for både private og felles uteoppholdsarealer. Følgende krav gjelder: a) Private uteoppholdsarealer Hver leilighet skal ha tilgang på minimum	Innglassing av felles uteoppholdsareal <i>Innglassing av felles uteoppholdsareal kan tillates, hvis det øker kvalitet og gir bedre arealutnyttelse. Dette kan eksempelvis gjelde bakgrårdene i BKB4, BKB5, BKB34 og BKB35. Innglasset fellesareal regnes i slike</i>

5 m² 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 20 m² til felles uteoppholdsareal. Felles uteoppholdsareal skal fordeles som følger: 1. Minimum 30% skal ligge på terreng. Arealene kan plasseres på lokk over eksempelvis garasjekjeller e.l., der det er god fysisk og visuell kobling til terreng og hovedinngang. 2. Inntil 70% kan tillates lagt på takterrasse eller lokk som ikke tilfredsstiller kravene i pkt 1. Det forutsettes i tilfelle god lokalklimatisk tilpasning, enten ved hjelp av leegger eller andre byggetekniske løsninger. For uteareal på lokk skal en rimelig andel dimensjoneres for jordoverdekking mht. beplantning. Hva som er en <i>rimelig andel</i> avklares i hver enkelt sak. c) Offentlige arealer som kompensasjon a) Ved ombygging av eksisterende bygningsmasse der fysiske muligheter for opparbeidelse av uteareal er svært begrenset, kan kommunen tillate at felles uteoppholdsareal jf. bestemmelse 3.3.4 b) helt eller delvis løses på takterrasse/lokk eller på offentlige utearealer i nærmiljøet. b) Når offentlig areal skal brukes til å kompensere eller dekke behovet for felles uteoppholdsareal for konsentrerte boligprosjekter, skal det gjøres gjennom: 1) Opparbeidelse av nytt uteoppholdsareal i tråd med sentrumsplanen 2) Opprustning/tilrettelegging av eksisterende uteoppholdsarealer innenfor sentrumsplanen	<i>tilfeller som felles uteoppholdsareal på terreng.</i> Offentlige arealer som kompensasjon a) <i>Det forutsettes at mulighetene for opparbeidelse av felles uteoppholdsareal på egen tomt vurderes og utnyttes før det søkes om kompensasjon for manglede uteoppholdsareal på offentlige arealer.</i> b) <i>Når offentlig areal skal brukes til å kompensere eller dekke behovet for felles uteoppholdsareal for konsentrerte boligprosjekter, skal praktisk gjennomføring og fordeling av ansvar og kostnader avklares gjennom utbyggingsavtale. Barn og unges representant skal delta ved utarbeidelse av slike utbyggingsavtaler for å ivareta barn- og unges interesser i prosessen.</i> c) <i>Opparbeidelse av offentlige arealer skal gjennomføres på bakgrunn av en uteromsplan/landskapsplan utarbeidet av fagkyndige og godkjent av kommunen.</i>
--	---

c) Private uteoppholdsarealer jf. bestemmelse 3.3.4 a) skal i alle tilfeller løses innenfor boligprosjektet.	
3.3.5 Småhusområder (BKS) a) Hovedboenhet skal ha tilgang på minimum 50 m ² privat uteoppholdsareal på egen tomt. b) Sekundærleilighet/ekstra boenhet skal ha tilgang på minimum 30 m ² privat uteoppholdsareal på tomten tilknyttet hovedboligen.	

3.4 Bevaringsverdig bebyggelse (o_BV1-11)

Bestemmelser	Retningslinjer
o_BV1 a) Området inngår i «influensområdet» til Hammerfest kirke og tillates brukt til boligformål (prestebolig).	Saksbehandling Søknader om tiltak innenfor området skal sendes fylkeskommunale kulturmyndigheter til uttalelse før behandling i kommunen.
3.4.2 o_BV2 a) Området tillates brukt til kirke med tilhørende parkområde. b) Hammerfest kirke er en listeført kirke, der riksantikvaren/biskopen er myndighet. c) Saker som angår endringer i og ved listeførte kirker er søknadspliktige. d) Vanlig vedlikehold og mindre reparasjoner kan utføres uten søknad. Et unntak fra dette er tiltak på kirkekunst. e) Ved alle male-, kalkings- og murpussarbeider skal det benyttes tradisjonelle materialer og teknikker.	Saksbehandling Ombygging og utvidelse av listeførte kirker krever godkjenning av biskopen. Saker som angår endringer av kirkebygget skal sendes til kirkelig fellesråd, som sender søknad via biskopen til Riksantikvaren for uttalelse. Riksantikvaren skal gi faglige råd om endringer av og ved kirken og om istandsettings- og vedlikeholdstiltak, men det er biskopen som fatter endelig vedtak etter kirkeloven. Biskopens avgjørelse kan påklages til kirke-, utdannings- og forskningsdepartementet av kulturminnemyndighetene, fellesrådet og andre med rettslig klageinteresse. Er man i tvil om arbeidene vil berøre antikvariske interesser, skal Riksantikvaren kontaktes. Søknader om øvrige tiltak innenfor området skal sendes fylkeskommunale kulturmyndigheter til uttalelse før behandling i kommunen.
3.4.3 o_BV3, o_BV10, o_BV11 a) Områdene tillates brukt til tjenesteyting og kontor. b) Ved endring av eksisterende byggverk, oppussing og rehabilitering skal historisk,	Lokalt vern Gravkapellet, tollboden og rådhuset er underlagt lokalt vern, der Hammerfest kommune er myndighet.

arkitektonisk og kulturell verdi som knytter seg til et byggverks ytre, så vidt mulig bli bevart.	
3.4.4 o_BV4-7 a) Området tillates brukt til boligformål (frittliggende småhusbebyggelse). b) Maksimal utnyttelsesgrad er 35 % BYA. c) Bebyggelsen i området er verneverdig gjenreisningsbebyggelse som skal bevares. d) Ved istandsetting av eksisterende bygninger skal disse tilbakeføres til (eller beholde) sitt opprinnelige preg. Dette gjelder målestokk, takform, fasade, dør- og vindusutforming, samt material- og fargebruk. e) Det tillates ikke nye takoppbygg. f) Det skal benyttes arkitekt MNLA ved planlegging av nye tilbygg/påbygg og garasje. g) Nybygg etter brann, eller ved utskifting av andre grunner, skal ha et ytre som er i samsvar med gjenreisningsarkitekturen.	Saksbehandling <i>Et hvert tiltak som kommer inn under denne bestemmelsen skal sendes fylkeskommunale kulturmyndigheter til uttalelse før behandling i kommunen.</i>
3.4.5 o_BV8 a) Området tillates brukt til bolig og/eller forretning (kiosk/nærbutikk). b) Maksimal utnyttelsesgrad er 80 % BYA. c) For øvrig gjelder bestemmelser til o_BV4-7 (bokstav c-g) med tilhørende retningslinjer.	
3.4.6 o_BV9 a) Området tillates brukt til bolig og/eller tjenesteyting. d) Maksimal utnyttelsesgrad er 45 % BYA. b) For øvrig gjelder bestemmelser til o_BV4-7 (bokstav c-g) med tilhørende retningslinjer.	

3.5 Boligformål konsentrert småhusbebyggelse (BKS)

Bestemmelser	Retningslinjer
3.5.1 Type bebyggelse a) I disse områdene tillates det etablert eneboliger, tomannsboliger og rekkehus. Mindre bileiligheter kan tillates,	Boligbebyggelse <i>Formålet boligbebyggelse omfatter arealer hvor alle former for helårs boligbebyggelse er tillatt. I formålet inngår også tilhørende</i>

eksempelvis i sokkel (der dette er aktuelt), som generasjonsbolig eller lignende.	<i>anlegg som eksempelvis uthus, garasjer, hage og ulike typer fellesarealer (herunder uteoppholdsarealer, felles parkering mm).</i>
3.5.2 Byggegrense mot offentlig veg a) Avstand fra senterlinje kommunal veg til bolig/garasje skal være min. 7 m. b) Byggegrenser kan likevel avpasses slik at de harmonerer med etablerte byggelinjer i området, der dette er hensiktsmessig.	Byggegrense mot offentlig veg <i>Avstander måles fra senterlinje veg til nærmeste bygningsdel. Avstand til øvrige veier (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.</i>
3.5.3 Utnyttelsesgrad a) Maks. tillatt BYA er 40 %.	
3.5.4 Byggehøyde a) Det tillates gesimshøyde inntil 8 m og mønehøyde inntil 9 m. b) Høyder skal tilpasses omkringliggende bebyggelse.	
3.5.5 Takform a) Bygningene skal ha saltak mellom 35 og 45 grader. Takform, takvinkel og taktekkingsmateriale skal tilpasses omkringliggende bebyggelse. b) Nedskjæring i saltakflater tillates ikke. c) Det tillates etablert opplett på inntil 30% av den totale takflaten med inntil samme høyde som mønet. Opplettet skal ha markert skråtak og plasseres harmonisk i takflaten slik at gesims og takets hovedform beholdes.	

3.6 Boligformål blokkbebyggelse (BBB1-3)

Bestemmelser	Retningslinjer
3.6.1 Generelt a) I disse områder tillates etablert blokkbebyggelse (leilighetsbygg i minimum 3 et.). b) Det skal sikres bred variasjon i leilighetstype og -størrelse i hvert prosjekt.	Utbyggingsstatus <i>BBB1 er et fremtidig boligområde, mens BBB2 og BBB3 er eksisterende boligområder.</i> Terrasserte blokker <i>Bebyggelsen anbefales utformet som terrasserte blokker. Prinsippsnittet under viser hvordan blokken bør ligge i terrenget:</i>
3.6.2 BBB1 a) Maks. tillatt BYA er 70 %. b) Terrengutslag skal ligge innenfor formålsgrensen for bolig. c) Bebyggelsen skal deles opp i flere	

volumer. d) Farge/fargenyanse på fasade mot byen skal endres minst hver 30. m målt i lengderetning. e) Parkeringsbehovet etter gjeldende krav skal dekkes på egen tomt. Det tillates ikke frikjøp fra parkeringskravene. Minst 70 % av p-plassene skal være i kjeller. f) Det skal vurderes om eksisterende skredsikring er tilstrekkelig ift. områdets bruk. g) Lekeplass o_BLK2 skal være ferdigstilt før boligene innenfor BBB1 kan tas i bruk.	 Vurderinger i planprosessen For vurderinger i planprosessen se pkt.4.5.6 i planbeskrivelsen. Hensyn til NB!-området Den nye bebyggelsen må deles opp for at den ikke skal virke for dominerende ift. eksisterende bebyggelse i NB!-området. Vegetasjon Bestemmelsen 3.1.12 b) vedr. bevaring av vegetasjon vurderes som særlig relevant for området.
---	---

3.7 Forretning (BF)

Bestemmelser	Retningslinjer
a) Det tillates å etablere en glassgård, ev. en gangbru, mellom Sjøgata 6 og Sjøgata 8 forutsatt at varelevering, renovasjon og utrykningskjøretøy i området er ivaretatt. b) Området tillates brukt til forretning.	

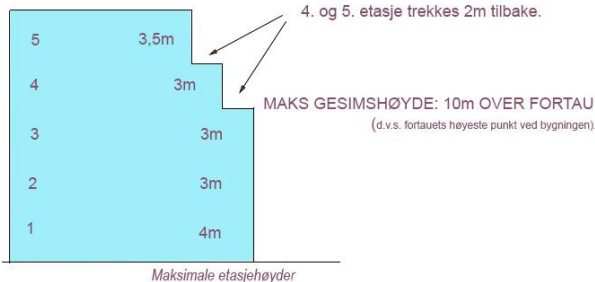
3.8 Fjernvarmeanlegg (BFA)

Bestemmelser	Retningslinjer
a) Område regulert til BFA skal benyttes til fjernvarmesentral med tilhørende parkering. b) Maks. tillatt BYA er 45 %. c) Tak på fjernvarmesentralen skal utformes som saltak, hvor høyest tillatte mønehøyde ikke skal overstige kote +12.5. d) Det tillates bygd skorstein hvor høyest tillatte høyde ikke skal overstige kote +25.5.	



- | | |
|---|--|
| e) Utvendig lagring tillates ikke.
f) Dersom støy utenfor fjernvarmesentralen overstiger 45 dB L _{den} , skal det iverksettes støyreducerende tiltak. | |
|---|--|

3.9 Bolig/forretning/kontor/tjenesteyting (BKB 1-17)

Bestemmelser	Retningslinjer
3.9.1 Tillatt bruk a) Områdene BKB 1-17 tillates brukt til bolig, forretning, kjøpesenter (unntatt BKB16), kontor og tjenesteyting. Hotell og andre typiske sentrumsformål er også tillatt. b) I BKB 16 er kjøpesenter ikke tillatt. c) I BKB 1-10, samt i BKB 14-15 skal det være forretning, tjenesteyting, forsamlingslokaler eller servering i gateplanetasjen. d) I BKB 11-13, samt i BKB16 og 17, kan gateplanetasje brukes til andre sentrumsformål enn angitt under bokstav c). Det tillates imidlertid ikke at fasaden mot hovedgaten brukes til parkeringskjeller. Denne fasaden skal ikke være lukket og skal ha en variert og attraktiv utforming.	Ønsket bruk <i>Områdene BKB 1-15 danner sentrumskjernen i byen. Det er ønskelig at nye etableringer her bidrar til aktivitet og gode opplevelser i sentrum.</i> <i>Området mellom Ballastbakken og Storelva (BKB 11-13), vurderes som mindre viktig enn resten. Her er derfor aktivitet i gateplan etasje en mulighet, men ikke et krav. Dette gjelder også BKB16 og 17.</i> <i>I BKB 16 er det ønskelig med etablering av større/arealkrevende forretninger.</i>
3.9.2 BKB 3 a) 5.etasje i Sjøgata skal være inntrukket, i flukt med inntrukket 5. etasje i Sjøgata 9.	
3.9.3 BKB 4, 8, 9 og 10 a) Ved ombygging/påbygg skal 4. trekkes inn minst 2 m fra Sjøgata/Strandgata. 5.etasje skal trekkes inn ytterligere med minst 2 m. Der det tillates flere enn 5 etasjer, skal øvrige etasjer følge inntrekningen til 5.etasje. b) Sjøgata 19, 21 og 23 skal beholde dagens takform (saltak) og høyde (mønehøyde maks.13,5 m over gatenivå).	Snitt - prinsippskisse 
3.9.4 BKB 6 a) Ved ombygging/påbygg skal 5.etasje trekkes inn minst 3 meter fra Kirkegata.	
3.9.5 BKB 14 og 15 a) Ved etablering av et kjøpesenter kan byggehøyde økes med 2 meter til kote +21. b) Det kan etableres gangbru mellom BKB14	

og BKB15 forutsatt at høyden på bruen ikke er til hinder for større kjøretøy/utrykningskjøretøy. c) Ved ombygging/påbygg skal 5.etasje og ev. 6.etasje trekkes inn minst 3 meter fra Finduspromenaden.	
3.9.6 Krav til kjøpesenter a) Det skal være aktive innganger til hver enhet i kjøpesenteret fra tilliggende gater/byrom. b) Fasaden skal brytes opp ved hjelp av fargebruk, arkitektoniske elementer osv. for å unngå at den fremstår som ensformig. c) Alle enheter som vender seg mot gater/byrom skal ha store utstillingsvinduer.	Krav til kjøpesenter Kravene i bestemmelsen 3.9.6 gjelder ved etablering av nytt kjøpesenter eller ved vesentlig ombygging av eksisterende kjøpesenter.

3.10 Lekeplass/renovasjon (BKB 20)

Bestemmelser	Retningslinjer
a) Område skal benyttes til etablering av returstasjon og lekeplass. b) Returstasjonen skal planlegges og lokaliseres på en effektiv måte, slik at mest mulig areal brukes til lekeplass. c) Det skal sikres god tilgang til returstasjonen uten at det utgjør trafikkfare for lekeplassen. g) Lekeplassen skal tilrettelegges både for lek og opphold, og møbleres med bord og benker. h) BKB20 skal være offentlig.	Planlegging av returstasjonen Returstasjonen skal planlegges i samråd med Finnmark Ressursselskap. Planlegging av lekeplassen Lekeplassen skal planlegges i samråd med barn og unges representant. Arealdisponering For å oppnå godt skille mellom returstasjonen og lekeplassen kan det vurderes å legge disse funksjonene på forskjellige nivå i terrenget.

3.11 Bolig/energianlegg (BKB21)

Bestemmelser	Retningslinjer
a) Området tillates brukt til boligbebyggelse og trafoanlegg. b) Trafoen kan integreres i bygningsmassen slik den er eller flyttes ned i bakken under bebyggelse. c) Maks. gesimshøyde inntil 25,5 m over gatenivå er tillatt på inntil 60% av takflaten. På resten av takflaten tillates maks. gesimshøyde inntil 15,5 m over gatenivå.	Stråling Det forutsettes at eventuell strålefare håndteres iht. gjeldende regelverk. Vurderinger i planprosessen For vurderinger i planprosessen se pkt.4.5.9 i planbeskrivelsen.

- d) Partiene med maks. gesimshøyde inntil 25,5 m over gatenivå skal trekkes inn minst 3 m fra fasaden mot Salsgata.

3.12 Bolig/tjenesteyting/idrett (BKB22)

Bestemmelser	Retningslinjer
3.12.1 Tillatt bruk a) Området tillates brukt til kombinert formål bolig/tjenesteyting/idrett.	Tillatt bruk <i>Generelle kontor- og forretningsformål skal konsentreres innenfor dagens sentrum og er ikke ønskelig innenfor området.</i>
3.12.2 Plankrav a) Området skal inngå i en detaljregulering med konsekvensutredning før etablering av bebyggelse innenfor området kan tillates. b) Detaljreguleringen skal utarbeides som en samlet plan for hele området. c) Detaljregulering skal inneholde følgende vurderinger/utredninger: 1) Grunnundersøkelser i sjø 2) Miljøundersøkelser på land (nedlagt avfallsdeponi) og i sjø 3) Naturmiljø på land og i sjø 4) Kulturminner og historiske verdier 5) Kartlegging av skredfare. Nødvendige sikringstiltak må være gjennomført før utbyggingen starter. 6) Landskapsvirkninger av fremtidig bebyggelse/tiltak	Vurderinger i planprosessen <i>For vurderinger i planprosessen se pkt.4.5.2 i planbeskrivelsen, samt vedlegg 5 og 6. Det anbefales at disse legges til grunn for detaljregulering.</i> Føringer for detaljregulering a) Felles plankrav, se pkt.7.3.1 b) Høy utnyttelse, moderne og konsentrert bebyggelse. c) Behov for parkering og uteareal skal løses innenfor planområdet. d) Vurdere behov for barnehage og skole innenfor planområdet. e) Avklare relokalisering av pumpestasjonen (o_BVA). f) Tilrettelegge for strandpromenade langs utfyllingen og helt ut til skjæret. g) Tilrettelegge for helårs gangforbindelse mellom Batteriet og Dungan. Ingen bilforbindelse. h) Sikre mulighet for gangforbindelse fra Molvikneset og videre til Storsvingen. i) Vurdere avbøtende tiltak ifm. vegfylling nedenfor Sørøygata med tanke på estetikk. Kirka er listeført og dens status/visuelt uttrykk må ivaretas ved utbygging på Dungan.
3.12.3 Unntak fra plankravet a) Etablering av utfylling i sjø kan tillates før detaljregulering foreligger, forutsatt at undersøkelser nr.1) - 4) i punktet over er utført, og at eventuelle funn kan håndteres uten at planprosessen igangsettes/fullføres.	

3.13 Bolig/tjenesteyting (BKB 30-48)

Bestemmelser	Retningslinjer
3.13.1 Felles for BKB 30-48 a) Områdene tillates brukt til bolig og/eller offentlig/privat tjenesteyting. Kontorformål er også tillatt. b) BKB34 tillates i tillegg til formålene i bokstav a) brukt til hotell/bevertning. c) Fasadene mot gatene skal bidra til et hyggelig bymiljø og skal ikke preges av garasjeporter og lignende.	
3.13.2 BKB 30 a) For utforming av bebyggelse gjelder samme bestemmelser som for BBB1 – pkt.3.6.2 a) - f) med tilhørende retningslinjer. b) Hvis området utnyttes til andre/flere funksjoner enn bolig, kan bestemmelsen 3.6.2 a) fravikes for å tilpasse bygningsmassen til ønsket funksjon.	Tiltenkt bruk <i>I tillegg til ordinære boliger er området godt egnet for etablering av barnehage, boliger til eldre og/eller institusjon (eksempelvis sykehjem).</i> Vurderinger i planprosessen <i>For vurderinger i planprosessen se pkt.4.5.6 i planbeskrivelsen.</i>
3.13.3 BKB 31 a) Området skal inngå i en detaljregulering før det kan tillates etablering av bebyggelse og andre større tiltak.	Vurderinger i planprosessen <i>For vurderinger i planprosessen se pkt.4.5.1 i planbeskrivelsen. Det anbefales at disse legges til grunn for detaljregulering.</i> Føringer for detaljregulering • Felles plankrav, se pkt.8.3.2 • Avklare om det skal etableres cruisebåtkai på området • Avklare om snødeponiet o_BAS4 skal beholdes eller flyttes. Tilpasse utfylling/arealbruk hvis deponiet beholdes. • Tilrettelegge for helårs gangforbindelse mellom Batteriet og Dungan. Ingen bilforbindelse. • Vurdere støy fra havnevirksomhet • Vurdere siktlinjer mot sjøen
3.13.4 BKB 38	Tiltenkt bruk <i>Området bør vurderes brukt til barnehage og/eller boliger for spesielle grupper. Se pkt. 4.9.2-4.9.3 i planbeskrivelsen.</i> Bruk i overgangperiode <i>Inntil permanent bruk av området er avklart kan området brukes til parkering.</i>

3.13.5 BKB 44 a) Maks. gesimshøyde på BKB 44 er 10,5 m over gatenivå.	
3.13.6 BKB 45 a) Maks. gesimshøyde inntil 25,5 m over gatenivå er tillatt på inntil 40% av takflaten. På resten av takflaten tillates maks. gesimshøyde inntil 15,5 m over gatenivå. b) Partiene med maks. gesimshøyde inntil 25,5 m over gatenivå skal trekkes inn minst 3 m fra fasaden mot Salsgata. c) Bebyggelsen skal deles opp i flere volumer.	Vurderinger i planprosessen <i>For vurderinger i planprosessen se pkt.4.5.9 i planbeskrivelsen.</i> Hensyn til NB!-området <i>Den nye bebyggelsen må deles opp for at den ikke skal virke for dominerende ift. eksisterende bebyggelse i NB!-området.</i>
3.13.7 BKB 46 a) Maks. tillatt BYA for BKB46 er 30 %.	
3.13.8 BKB 47 a) Maks. tillatt BYA er 70 %. b) Fasaden mot Nybakken skal ha vinduer.	Byggegrense <i>Byggegrense mot fjellet er vist på plankartet.</i> Fasaden mot Nybakken <i>Fasaden mot Nybakken markerer starten på sentrumsbebyggelse, og må derfor ikke være lukket.</i>
3.13.9 BKB 48 a) Området skal inngå i en detaljregulering før det kan tillates etablering av bebyggelse og andre større tiltak. b) Det tillates 1 avkjørsel til området som vist på plankartet.	Vurderinger i planprosessen <i>For vurderinger i planprosessen se pkt.4.5.10 i planbeskrivelsen. Det anbefales at disse legges til grunn for detaljregulering.</i> Naturmangfold <i>For vurderinger av naturmangfold i planprosessen se pkt. 9.3 i planbeskrivelsen.</i> Trafikkløsninger <i>For vurderinger av trafikkløsninger i planprosessen se pkt.6.9.1 i planbeskrivelsen. Statens vegvesen skal godkjenne endringer av planen som berører dagens og fremtidige vedtatte trafikkløsninger knyttet til riks – og fylkesveg 94 og løsninger for gående/syklende.</i> Føringer for detaljregulering • Bebyggelsen skal ha en forside- preget fasade mot nord. Det skal ikke etableres kjøreporter/branntrapper/vareadkomster på nordsiden av bebyggelsen. • Det skal opparbeides en overgang mot

	<i>Mollafjæra med grønne innslag på ubebygd areal.</i> • <i>Flomfare skal avklares i planarbeidet.</i> • <i>Virkninger for naturmangfold med spesielt fokus på fiskebestanden i Storelva og sårbare fuglearter på Molla (makrellterne, skjeand, ærfugl) skal avklares i planarbeidet.</i>
--	---

3.14 Forretning/kontor/tjenesteyting (BKB 50)

Bestemmelser	Retningslinjer
a) Området tillates brukt til forretning, kontor og tjenesteyting. b) Det skal være forretning, tjenesteyting, forsamlingslokaler eller servering i gateplanetassen. Kjøpesenter i gateplan etasje mot Sjøgata og Rådhusplassen er ikke tillatt. c) Det skal ikke etableres parkering innenfor området. d) Fasaden mot Rådhusplassen skal henvende seg til byrommet.	Vurderinger i planprosessen <i>For vurderinger i planprosessen se pkt.4.5.8 i planbeskrivelsen.</i> Ønsket bruk <i>Det er ønskelig at innholdet i bygget er av allment karakter som bidrar til aktivitet/opplevelser i sentrum, eksempelvis bibliotek.</i> Parkering <i>Parkeringsbehovet forutsettes dekket innenfor det ordinære parkeringstilbudet i sentrum.</i>

3.15 Næring (hotell/kontor)/tjenesteyting (BKB 60)

Bestemmelser	Retningslinjer
a) Området tillates brukt til hotell, kontor og tjenesteyting. b) Det skal ikke etableres parkering innenfor området.	Vurderinger i planprosessen <i>For vurderinger i planprosessen se pkt.4.5.4 i planbeskrivelsen.</i> Parkering <i>Parkeringsbehovet forutsettes dekket på nærliggende offentlige parkeringsanlegg.</i>

3.16 Tjenesteyting/kontor/havn (BAA 1)

Bestemmelser	Retningslinjer
3.16.1 Tillatt bruk a) Området tillates brukt til kombinert formål tjenesteyting/kontor/havn.	Ønsket bruk <i>Hovedfunksjonene på området er kaianlegg og havneterminal/passasjerterminal med tilhørende fasiliteter og kontorer. I tillegg er det ønskelig med funksjoner av allment karakter som bidrar til aktivitet og trivsel i sentrum og kan være et tilbud til både byens</i>

	innbyggere og turister, eksempelvis spiseplass, opplevelser/attraksjoner mm. Andre formål Formålene hotell, handel og bolig kan utredes ifm. detaljregulering.
3.16.2 Plankrav a) Området skal inngå i en detaljregulering før etablering av bebyggelse innenfor området kan tillates. b) Riving av eksisterende bygningsmasse og etablering av utfylling i sjø/kaianlegg innenfor formålet kan tillates uavhengig av plankravet. c) Det skal tilrettelegges for landstrøm for å minimere støy fra båter som ligger ved kai.	Vurderinger i planprosessen For vurderinger i planprosessen se pkt.4.5.3 i planbeskrivelsen og Vedlegg 12 Innspill fra Hammerfest Havn KF. Føringer for detaljregulering • Avklare kvalitet på byggegrunn mht. sikkerhet • Vurdere støy fra havnevirksomhet • Vurdere siktlinjer mot sjøen Forurensset grunn Terrenginngrep som berører deponi for forurensede masser utløser krav i fellesbestemmelse nummer 2.5 Forurensset grunn, jmfør forurensningsforskriftens kapittel 2 opprydding i forurensset grunn ved bygge- og gravearbeider.

4. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

4.1 Offentlige veger (o_SV)

Bestemmelser	Retningslinjer
4.1.1 Generelt a) Formålet inneholder vegareal, fortau og nødvendig sideareal.	Vurderinger i planprosessen <i>For vurderinger i planprosessen se pkt.6.9.1 i planbeskrivelsen.</i> Endring av trafikkløsninger <i>Statens vegvesen skal godkjenne endringer av planen som berører dagens og fremtidige vedtatte trafikkløsninger knyttet til riks – og fylkesveg 94 og løsninger for gående/syklende.</i>
4.1.2 Eierform a) Vegene skal være offentlige.	
4.1.3 Opparbeiding a) Vegene skal asfalteres og ha tilfredsstillende merking, skilting og belysning.	Formingsveileder for RV94 <i>Formingsveileder for RV 94 omkjøringsveg Hammerfest datert desember 2013, legges til grunn for utforming av veger, konstruksjoner og vegelementer knyttet til den nye RV 94/omkjøringsvegen.</i>
4.1.4 Fortau a) For prosjekter innenfor sentrumsplanen vil kommunen i forbindelse med plan- og byggesaksbehandling, samt godkjenning av tekniske planer for fortau/vei, kunne stille krav om belegg/ materialvalg på fortau, samt oppvarming av fortau. b) Kravene i bokstav a) kan slå inn ved nybygg og vesentlig endring av eksisterende bygg.	Intensjon <i>Intensjonen med denne bestemmelsen er å sikre tilgjengelighet og/eller estetiske hensyn for gangarealer innenfor sentrumsplanen.</i>
4.1.5 Innglassing av gateløp a) Innglassing av gateløp kan tillates forutsatt at følgende forhold er ivaretatt: 1) Trafikkavvikling 2) Brannsikkerhet 3) Varelevering 4) Avfallshåndtering	Saksbehandling <i>Søknaden skal sendes for uttalelse til følgende myndigheter:</i> • Statens vegvesen, når tiltaket berører riksveg • Finnmark fylkeskommune, når tiltaket ligger innenfor hensynssonen H570 (NB! område) Vurderinger <i>I tillegg til kravene i bestemmelsen 4.1.5 skal kommunen vurdere tiltaket mht. estetikk, siktlinjer, tiltakets bidrag til bymiljø,</i>

funksjonalitet i og utenfor åpningstid, rengjøring og vedlikehold. Tiltakshaver må forelegge nødvendig dokumentasjon ved søknaden.

4.2 Felles/private veger (f_SV)

Bestemmelser	Retningslinjer
4.2.1 f_SV1 a) Vegen skal være felles for eiendommene 25/209, 25/157, 25/162, 25/286, 25/142, 25/144, 25/171 og 25/146.	

4.3 Torg (o_ST 1)

Bestemmelser	Retningslinjer
4.3.1 Tillatt bruk a) Området tillates brukt til torg med tilhørende møblering og belysning. Det kan etableres torgboder innenfor områder avsatt i gjeldende gatebruksplan. b) Gangtrafikk skal prioriteres. Nødvendig og begrenset kjøring kan tillates. c) Sykkelparkering med eller uten tak er tillatt innenfor området.	
4.3.2 Gatebruksplan a) Det skal utarbeides en gatebruksplan for torget som skal legges til grunn for opparbeidelse av området. Planlegging av belysning skal inngå i gatebruksplanen.	Innhold i en gatebruksplan - Beskrivelse/begrunnelse av valgte løsninger for logistikk/trafikk, materialvalg, møblering, belysning, snørydding/klima mm - Kart med målestokk ikke mindre enn 1:250 - Illustrasjoner/snitt ved behov
4.3.3 Eierform a) Arealet regulert til torg skal være offentlig.	

4.4 Gangveg/-areal/gågate (o_SGG)

Bestemmelser	Retningslinjer
4.4.1 Generelt a) Områdene tillates brukt til gang- og oppholdsareal med tilhørende møblering, belysning med mer. b) Nødvendig kjøring til eiendommene kan tillates. Kjøring ifb. vedlikehold/utbedringer av moloen (o_SHA 2) er tillatt.	



c) Gangareal skal være offentlig.	
4.4.2 Sikksakkveien a) Sikksakkveien skal være en naturpreget sti som danner en gangforbindelse mellom Salsgata og toppen av Salenfjellet. b) Det er ikke tillatt å endre traséen på Sikksakkveien eller gjøre andre endringer som i stor grad forandrer stiens opprinnelige karakter. c) Innenfor formålet til Sikksakkveien tillates det opprustning og vedlikehold som er nødvendig for å ivareta sikkerhet og brukervennlighet.	

4.5 Taubane (STT)

Bestemmelser	Retningslinjer
4.5.1 Tillatt bruk a) Innenfor området kan det etableres en forbindelse mellom sentrum og Salen. Etablering av zipline er også tillatt.	
4.5.2 Utforming a) Forbindelsen kan etableres i form av heis, taubane eller annen løsning som tilfredsstiller kravene til utforming i denne bestemmelsen. b) Forbindelsen skal kun brukes til persontransport. c) Forbindelsen skal fungere hele året og skal være universelt utformet. d) Forbindelsen skal være en attraksjon og et spennende element i bybildet.	Vurderinger i planprosessen <i>For vurderinger i planprosessen se pkt.4.5.7 i planbeskrivelsen.</i>
4.5.3 Tilpasning Ved planlegging av forbindelsen skal det tas hensyn til følgende forhold: 1) Parkområde på oversiden av Salsgata 2) Sti mellom Panorama og Sikksakkveien 3) Luftetårn på Salen i tilknytning til tunnelanlegget for RV94	Hensyn til NB!-området <i>Området inngår i NB!-området (se bestemmelsen 7.2). Virkninger ift. Sikksakkveien og eksisterende bebyggelse i NB-området må vurderes ved planlegging av den nye forbindelsen.</i>

4.6 Havneformål (o_SHA)

Bestemmelser	Retningslinjer
4.6.1 Generelt a) Området tillates benyttet til havneanlegg. b) Området skal være offentlig. c) Det skal tilrettelegges for landstrøm for å minimere støy fra båter som ligger ved kai.	

4.7 Kollektivterminal (o_SKT)

Bestemmelser	Retningslinjer
4.7.1 Tillatt bruk a) Området tillates brukt til utendørs kollektivterminal med nødvendige fasiliteter - bussoppstilling, venteareal for passasjerer med mer.	Utforming <i>Forprosjekt for Hammerfest datert 2014-12-15 skal legges til grunn for utforming av kollektivterminalen.</i>
4.7.2 Takoverbygg a) Det tillates å etablere et enkelt takoverbygg over lamellparkeringen/ventearealet på terminalområdet.	
4.7.3 Eierform a) Kollektivterminalen skal være offentlig.	



5. Grønnstruktur

5.1 Felles bestemmelser for grønnstruktur

Bestemmelser	Retningslinjer
5.1.1 Vegetasjon a) Eksisterende vegetasjon innenfor områdene, særlig kratt og trær, skal bevares i størst mulig grad.	Vegetasjon <i>Hensikten med bestemmelsen er å sikre gode levekår for rødlistearter vierspurv, bergirisk og stær, samt andre småfugler.</i>
5.1.2 Eierform a) Områdene skal være offentlige.	

5.2 Friområder (o_GF)

Bestemmelser	Retningslinjer
5.2.1 Formål	Formål <i>Friområdene skal:</i> • Danne et grønt bakteppe for sentrumsbebyggelsen • Ivareta natur-, friluft og kulturverdier
5.2.2 Tillatt bruk a) Tiltak som bidrar til å fremme og trygge allment friluftsliv er tillatt, eksempelvis turstier, gapahuker, bålplasser og andre aktivitets- og samlingspunkter. Tiltakene må imidlertid vurderes med tanke på skredfare og evt. sikres. b) Skjermings- og sikringstiltak er tillat, eksempelvis skredsikring, snøskjermer med mer.	

5.3 Park (o_GP)

Bestemmelser	Retningslinjer
5.3.1 Tillatt bruk a) Området tillates brukt til park med tilhørende møblering og belysning. b) Det tillates å etablere lekeplass innenfor områdene.	Opparbeidelse <i>Opparbeidelse av offentlige parker skal gjennomføres på bakgrunn av en uteromsplan/landskapsplan utarbeidet av fagkyndige og godkjent av kommunen.</i>



6. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone

6.1 Havneområde i sjø (VHS)

Bestemmelser	Retningslinjer
6.1.1 Tillatt bruk a) Området tillates brukt til ferdsel og havneformål. b) Det tillates ikke tiltak som kan være til hinder for båttrafikken i området.	

6.2 Småbåthavn (o_VS)

Bestemmelser	Retningslinjer
6.2.1 Tillatt bruk a) Området tillates benyttet til småbåthavn med tilhørende anlegg på land og i sjø.	Gatebruksplan for Rådhusplassen <i>Tiltak på land skal skje i tråd med gatebruksplanen for Rådhusplassen/Sjøgata.</i>
6.2.2 Parkering a) Det tillates ikke å etablere parkering i tilknytning til småbåthavna.	Parkering <i>Parkeringsbehovet forutsettes dekket innenfor det ordinære parkeringstilbudet i sentrum.</i>
6.2.3 Eierform a) Småbåthavna skal være offentlig.	

6.3 Naturområde/friluftsområde i sjø og vassdrag (VKA)

Bestemmelser	Retningslinjer
a) Innenfor og inntil området skal det ikke settes i verk tiltak som kan forringe levekårene for sjørøyebestanden, laks og ål i vassdraget. b) Det er ikke tillatt med utfylling i sjø og i elveløpet innenfor området. c) Tiltak for forskjønning eller for å bedre levekår for naturmiljø i vassdraget er tillatt.	Intensjon <i>Reguleringsformålet har som hovedfunksjon å ivareta hensynet til natur- og friluftsliv i tilknytning til utløpet av Storelva.</i>



7. Hensynssoner

7.1 Sikrings-, støy- og faresoner

Bestemmelser	Retningslinjer
7.1.1 Ras- og skredfare (H310_1-2) a) Sonen omfatter områder som er/kan være utsatt for snøskred, steinsprang, sørpeskred og jordskred. b) H310_1 viser kartlagt skredfare med største nominelle årlige sannsynlighet 1/1000. Her må tilstrekkelig sikkerhet mot fare dokumenteres ved ev. sikringstiltak. c) H301-2 baserer seg på NVEs aktsomhetskart. Her må reell skredfare vurderes nærmere og tilstrekkelig sikkerhet mot fare dokumenteres. Ved behov skal det gjennomføres sikringstiltak.	Sikkerhetsklasser <i>Skredfare i mesteparten av sentrum er kartlagt til og med sikkerhetsklasse S2 (1/1000). Ved etablering av bygg med sikkerhetsklasse S3 må det gjøres en ny kartlegging med største nominelle årlige sannsynlighet 1/5000.</i> <i>For saksbehandling i områder utsatt for ras- og skredfare henvises det til kravene i TEK 17, kap.7.</i>
7.1.2 Flomfare (H320_1-2) a) Sonen omfatter områder som er/kan være utsatt for flom. b) H320_1 innebærer fare for stormflo og omfatter områder på land som ligger på kote +3,0 eller lavere. c) H320_2 viser NVEs aktsomhetssone for flom knyttet til Storelva. Fare for flom innenfor hensynssonen må vurderes før tillatelse til tiltak kan gis.	Krav til minimumshøyde <i>For krav til minstehøyder som følge av fare for stormflo se bestemmelse 2.4.</i> <i>For saksbehandling i områder utsatt for flom henvises det til kravene i TEK 17, kap.7.</i>
7.1.3 H370 - Høyspenningsanlegg a) Hensynssonen for høyspenningsanlegg representerer faresone rundt eksisterende trafoer. b) Det skal ikke etableres andre bygg innenfor hensynssonen.	

7.2 Bevaring av kulturmiljø (H570)

Bestemmelser	Retningslinjer
	7.2.1 Formålet med hensynssonen a) Sonen omfatter områder som inngår i riksantikvarens NB!-register. Registeret definerer utvalgte historiske byområder hvor det må vises særlige hensyn i forbindelse med videre forvaltning og utvikling. b) I sin vurdering av Hammerfest trekker

	<i>Riksantikvaren frem følgende momenter:</i> • <i>Gjenreisningsarkitektur</i> • <i>Samspill mellom byen og naturen</i> • <i>Eldre bystruktur (byplan)</i>
	7.2.2 Vurdering og saksbehandling av nye tiltak a) <i>Historiske og bygningsmessige kvaliteter som kjennetegner bymiljøet, som byggeskikk, volum, utforming, materialvalg og farger, skal så vidt mulig videreføres ved nye tiltak.</i> b) <i>Det er ikke ønskelig med sterke kontraster mellom ny og eksisterende bebyggelse i de enhetlige bymiljøene.</i> c) <i>Innenfor NB! områder skal forslag til reguleringsplaner og dispensasjonssøknader oversendes fylkeskommunale kulturmyndigheter til uttalelse før behandling i kommunen.</i>

7.3 Gjennomføringssone – felles plankrav (H810_1-2)

Bestemmelser	Retningslinjer
7.3.1 H810-1 a) Sonen inneholder fremtidig utbyggingsområde BKB22 og følgende eksisterende områder på nedsiden av RV94: 1) pumpestasjon o_BVA 2) 2 boligområder BKS 3) snødeponi o_BAS1 4) grønnstruktur o_GF 5) vegareal b) Hensikten med felles plankrav er å gi fleksibilitet ved planlegging av BKB22 og sikre godt samspill mellom ny og eksisterende bebyggelse.	
7.3.2 H810-2 a) Sonen inneholder fremtidig utbyggingsområde BKB31 og snødeponi o_BAS4. b) Hensikten med felles plankrav er å avklare om snødeponiet skal beholdes eller flyttes og tilpasse arealbruk ift. dette.	

7.4 Sone hvor gjeldende reguleringsplan skal fortsette å gjelde (H910)

Bestemmelser	Retningslinjer
a) I vedlegg 1 framkommer det hvilke planer som skal fortsette å gjelde etter at områdereguleringen er vedtatt, samt hvilke planer som oppheves.	<i>Sonen brukes der gjeldende reguleringsplan skal fortsette å gjelde uten endringer. Slike områder fremkommer på plankartet som hvite flater med hensynssoneskravur. Jf plankartets tittelfelt. Aktuelt plannavn og plan-ID er angitt på plankartet.</i>

8. Bestemmelsesområder

8.1 Bestemmelsesområder (#1-4)

Bestemmelser	Retningslinjer
8.1.1 Gangforbindelse (#1) a) Gangforbindelsen mellom Sjøgata og Storgata skal være allment tilgjengelig og holdes åpen.	
8.1.2 Gangareal under tak (#2) a) Gangareal under tak skal være allment tilgjengelig og holdes åpent.	
8.1.3 Sjøvannsledning (#3) a) Innenfor bestemmelsesområdet tillates det lagt sjøvannsledning på sjøbunnen tilknyttet sjøvannsbasert varmepumpe som skal forsyne fjernvarmesentralen med sjøvann til oppvarming.	Plassering og avmerking <i>Sjøvannsledning plasseres etter samtykke fra Havnemyndighetene. Sjøvannsledningen skal avmerkes på Kystverkets kart.</i>
8.1.4 Fiberkabler (#4) a) Utfyllingen i sjø må foretas på en slik måte at det ikke forvoldes skade av noe slag på fiberkablene. b) Det skal sikres at kablene på sjøbunnen ikke kommer til skade som følge av skipstrafikk i tilknytning til o_SK.	Eierforhold <i>Det er til sammen 4 kabler i området som eies av Hammerfest energi, Telenor og Ishavslink.</i>

9. Vedlegg 1: Reguleringsplaner som skal gjelde/oppheves

Reguleringsplaner som skal fortsette å gjelde er vist på plankartet med egen hensynssoneskravur, og plannavn plan-ID. Under skravur er det hvit bakgrunn. Tillatt arealbruk framkommer i reguleringsplanen som gjelder for det aktuelle området.

Reguleringsplaner som skal fortsette å gjelde eller oppheves, er listet opp i tabellen under.

Plan-ID	Plannavn	Vedtaks- dato	Fortsetter å gjelde	Oppheves
20020008	Bebyggelsesplan for Nedre Molla 2-4	10.07.02		X
20140005	Detaljregulering for RV 94 Jansvannet - Fuglenes (Inngår bare delvis i planområdet).	12.11.15	X	
20040005	Bebyggelsesplan for Strandgata 52-62	04.05.05		X
20080006	Reguleringsplan for Findusområdet-Strandparken	18.06.09	X	
20070004	Reguleringsplan for Parkeringsareal Batteriet	08.11.07		X
20120001	Detaljregulering for Hammerfest Fjernvarmesentral	14.11.13		X
20130001	Detaljregulering for Batteriet/Kirkeparken (pleie- og omsorgssenter)	20.06.13	X	
20040006	Reguleringsplan for Midtre del av felt S.B.10 i Salsiden	19.02.04		X
20030007	Reguleringsplan for Østre del av felt S.B.10 Salsiden	19.06.03		X
20030006	Reguleringsplan for Hammerfest sentrum	04.09.2003	Delvis	Delvis

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, AVGRENŚING 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
- Friluftsmål, 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

III

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 forurensete 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 moderniseringsdepartementets 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 bolig gatene. 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 Sturvannet.
- 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 etableres 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 stabilitetstiltak 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 Sturvannet.
- 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 Forsølvgen.
- 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 friluftsmål 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 Friluftsmål LF

Området er regulert til friluftsmål 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.



Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Hammerfest kommune

Kommunenr.	5603	Gårdsnr.	24	Bruksnr.	60	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Blåsenborg 1A, 9603 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	23 m ²	
	KPHensynsonenavn	H910_	
	KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	
	Delareal	36 m ²	
	Arealbruk	Grønnstruktur (utgått), Nåværende	
	Delareal	541 m ²	
	Arealbruk	Boligbebyggelse, Nåværende	
	Områdenavn	B	
	Delareal	23 m ²	
	Arealbruk	Sentrumsformål, Nåværende	

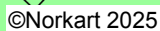
Reguleringsplaner

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 381 m ²
	Formål Boligbebyggelse
	Feltnavn B2
	Delareal 85 m ²
	Formål Kjøreveg
	Feltnavn o_V16
	Delareal 85 m ²
	Bestemmelsesområde midlertidig bygge- og anleggsområde (utgått)
Id	20170002
Navn	Hammerfest Sentrum
Plantype	Områderegulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.06.2019
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5603/dokumenter/565/Planbestemmelser%20Hammerfest%20Sentrum.pdf
Delarealer	Delareal 22 m ²
	Formål Friområde
	Feltnavn o_GF



Eiendom: 24/60
Adresse: Blåsenborg 1A
Utskriftsdato: 09.09.2025
Målestokk: 1:1000



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.

Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.

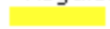
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

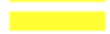
Tegnforklaring

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (.

 Gate med fortau

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL

 Boligbebyggelse

 Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebygg

 Energianlegg

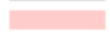
 Kombinert bebyggelse og anleggsformål

 Bolig/tjenesteyting

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

 Veg

 Kjøreveg

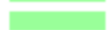
 Gang/sykkelveg

 Gangveg/gangareal/gågate

 Annen veggrunn - tekniske anlegg

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1

 Friområde

 Park

 Kombinerte grønnstrukturformål

Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og v

 Havneområde i sjø

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12

 Faresone - Ras- og skredfare

 Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper

 Sikringsone - Andre sikringssoner

 Videreføring av reguleringsplan

Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PBL

 Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE

 Sikringsonegrense

 Detaljeringgrense

 Bestemmelsegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

 Regulerings- og bebyggelsesplanområde

 Planens begrensning

 Faresonegrense

 Formålsgrense

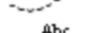
 Eiendomsgrense som skal oppheves

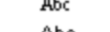
 Byggegrense

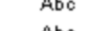
 Bebyggelse som forutsettes fjernet

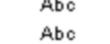
 Regulert senterlinje

 Tunnel

 Påskrift feltnavn

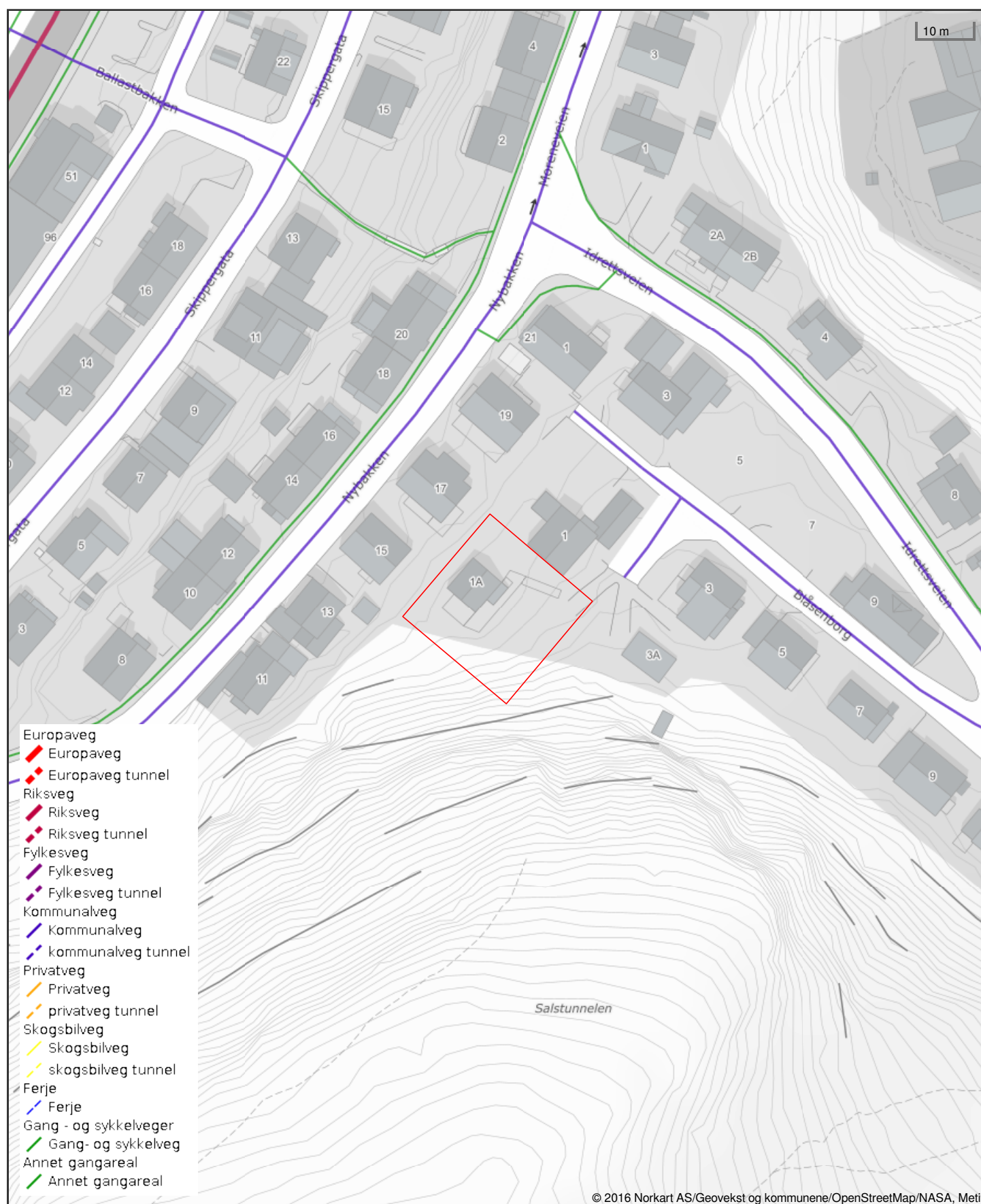
 Påskrift kotehøyde

 Påskrift plantilbehør

 Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



Vegstatuskart for eiendom 5603 - 24/60//



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.

Eiendomskart for eiendom 5603 - 24/60//



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 punktfast
 - - - - - Hjelpelinje vannkant

----- Eiendomsgr lite nøyaktig ≥ 500
 ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>200 \leq 500$
 ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>30 \leq 200$
 ----- Eiendomsgr middels nøyaktig $>10 \leq 30$
 ----- 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
 X Grensepunkt - kors
 □ Grensepunkt - rør
 ● Grensepunkt - hjelpelinje / annet
 ● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal		600,30 m ²	Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 35	Nord	7843250,809012	Øst	377906,673967	
Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	7843263,84	377898,05	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	8,64	
2	7843271,7	377905,51	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	10,84	
3	7843258,27	377919,72	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	19,55	
4	7843254,845845	377923,314539	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	4,96	
5	7843237,099984	377906,503213	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	24,44	
6	7843253,947	377888,654	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	24,54	
7	7843257,58	377892,09	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	5,00	



Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Hammerfest kommune

Kommunenr.	5603	Gårdsnr.	24	Bruksnr.	60	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Blåsenborg 1A, 9603 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	2 166,96 kr
Feiing	387,87 kr
Feste	420,00 kr
Renovasjon	5 517,32 kr
Vann	4 436,28 kr
Sum	17 391,71 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%	1108700 prom	2.00	1/1	0 %	2 217,00 kr
Feie- og tilsynsavgift	0%	1 stk	475.00	1/1	0 %	475,00 kr
Renovasjon - abonnementsgebyr pr. boenhet	25%	1 stk	2987.50	1/1	0 %	2 987,50 kr
Renovasjon - 240 liter dunk	25%	1 stk	2528.75	1/1	0 %	2 528,75 kr
Festeavgift	0%	420 kr	1.00	1/1	0 %	420,00 kr
					Sum	17 595,95 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 UTLIVERING 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.



Dato: 03.02.2026

Saksbeh: Kristine Nilsen

Mottaker:
Advanti & Partners, Alta

Vedrørende festeavtale på eiendommen gnr. 24 bnr. 60

Festeavgift for inneværende år utgjør	Kr. 420,-
Forfallsdato for festeavgift	Følger kommunale gebyrer
Er nåværende fester ajour med innbetaling av festeavgift? JA/NEI	Følger kommunale gebyrer
Hvis nei, hvilket beløp er utestående?	Følger kommunale gebyrer
Hvilket kontonummer skal festeavgiften settes inn på?	Følger kommunale gebyrer
Når ble festeavgiften regulert sist? (År/dato) Vennligst spesifiser hvilken regulering som ble benyttet (KPI eller markedsverdi ev. annen regulering)	Hammerfest kommune har ikke funnet dokumentasjon på regulering av festeavgift, i dagens eller i historisk arkiver.
Er det foretatt "engangsløft" av festeavgiften siden 01.01.2002? JA/NEI Med engangsløft menes regulering med annet enn endring i KPI i henhold til det som er «tvillaust avtalt» om regulering i festekontrakten. Tomtefesteloven gir adgang til én regulering i samsvar med kontraktens reguleringsbestemmelse for første regulering etter 1.1.2002.	Hammerfest kommune har ikke funnet dokumentasjon på regulering av festeavgift, i dagens eller i historisk arkiver.
Når skal festeavgiften reguleres neste gang? (År/dato)	Reguleres i henhold til Lov om tomtefeste §15, om ikke annet er avtalt i festeavtalen.
Hvilken regulering skal benyttes? KPI? Ev. spesifiser hvilken regulering som skal benyttes	Reguleres i henhold til Lov om tomtefeste §15, om ikke annet er avtalt i festeavtalen.
Har festetiden på noe tidspunkt utløpt, slik at festeforholdet er blitt forlenget? Hvis ja, når ble avtalen forlenget? (År/dato)	Dette fremkommer av grunnboken.

Er det fremmet krav om innløsning av festetomten? Hvis ja, hva er innløsningskravet i kr?	Nei, Hammerfest kommune har ikke funnet dokumentasjon på krav, i dagens eller i historisk arkiver
Er bortfester interessert i innløsning av festetomten? Hvis ja, til hvilken pris?	Hammerfest tilbyr festere å kjøpe festetomten sin. Prisen er vist i tabell nedenfor. Prisene er gjeldende for perioden 01.01.2026 – 31.12.2026.
Dersom festekontrakten inneholder avtale om forkjøpsrett, er det i så fall aktuelt å benytte forkjøpsretten? JA/NEI	Nei
Ev. andre opplysninger som har betydning for festeforholdet/transporten	Nei
Kreves det samtykke fra grunneier ved salg?	Ja
Eierskiftegebyr kr? Dersom vi ikke mottar faktura på gebyret, hvilken konto skal gebyret overføres?	Hammerfest kommune tar ikke eierskiftegebyr for å signere og derved godta ny fester.
Kontaktinformasjon ved restansesjekk ved overtagelse av festetomten	okonomi@hammerfest.kommune.no

Salg av festetomter

Område	Salg av bolig og fritidstomt per m ²
Seiland/ Sørøya	55,36
Rypefjord/ Hammerfest	79,98
Kvalsund sentrum*	79,98
Kvalsund for øvrig	55,36
Bekkeli/ Strømsnes og Forsøl	79,98

*Med Kvalsund sentrum menes det areal som i kommuneplanens arealdel for nye Hammerfest kommune avsettes som sentrumsområde

Kristine Nilsen
saksbehandler

Opplysningene i feltene 1-7 registreres i grunnboken.

1. Eiendommen(e)				
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr. Underfestenr.
2004	HAMMERFEST	24	60	
Beskaffenhets				
☒ 1 Bebygd ¹⁾ ☐ 2 Ubebygd				
Hva skal grunnen brukes til?				
☒ B Bolig-eiendom ☐ F Fritids-eiendom ☐ V Forretn./kontor ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off. vei ☐ A Annet				

2. Bortfestes av		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) ²⁾	Navn	Ideell andel
9.6.4.8.3.0.5.3.3	HAMMERFEST KOMMUNE	1/1

3. Til		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) ²⁾	Navn	Ideell andel
[REDACTED]	MICHAEL BAHKE	1/1
[REDACTED]		

4. Festeavgift pr. år
Kr. 420

5. Festetid	
Antall år	Regnet fra – dato
80	22.02.01

6. Panterett for festeavgiften ³⁾		
Bortfesteren har panterett i festeretten og bygninger på tomten for inntil	3	års forfalt festeavgift.
Bortfesterens panterett skal ha 1. prioritet/prioritet etter		

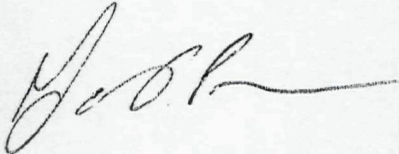
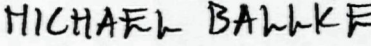
7. Supplerende tekst ⁴⁾
Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses KOMMUNEN SKAL GODKJENNE EN EVENTUELL NY FESTER.

Noter:

- 1) Det må utstedes skjøte på bebyggelsen dersom denne skal overdras samtidig.
- 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.
- 3) Dersom intet sies her har man lovfestet pant for 3 års forfalt festeavgift iht. tomtefesteloven (§12).
- 4) Det er bare rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses som skal inn her. Som eksempel nevnes eventuelle begrensninger i retten til overdragelse av festeretten.

8. Rettigheter og vilkår			
Feste- kontrakten er i sam- svar med: (sett X)	☐ Kartforretning/målebrev	Datert	
	☐ Attest etter delingsloven § 2-6 fra kommunen	Datert	hvoretter tomten er påvist på kart eller i marka.
Innløs- ningsrett (sett X)	☒ Festeren har rett til å innløse tomten etter <u>50</u> år, eller ved utløpet av festetiden, etter tomtens verdi på inn- løsningstiden med fradrag for påkostninger av festeren eller hans forgjenger, og forøvrig etter bestemmelser i lov om tomtefeste. I tilfelle partene ikke blir enige om innløsningsprisen, fastsettes denne etter bestemmelser i lov om tomtefeste, § 11.		
	☐ Festeren har ikke innløsningsrett, En eventuell forlengelse av festet skjer etter avtale mellom partene etter be- stemmelsene i §§ 9 og 11 i lov om tomtefeste.		
Over- dragelse og pant- settelse	Festeren har rett til å overdra og pantsette festeretten. Pantsettelsen av festeretten skal skje sammen med alle festerens rettigheter samt bygninger som er eller blir oppført, jf. tomtefesteloven § 17 og panteloven § 2 - 3. De rettigheter og plikter som er tillagt partene går ved overdragelse over på deres rettsetterfølgere. NB! Begrensninger i retten til overdragelse føres opp under felt 7 på første side.		
Vilkår til fordel for panthavere	Så lenge det løper lån med pant i festeretten skal: a. festekontrakten ikke løpe ut, selv om kortere festetid er avtalt, b. tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort, c. bortfesteren bare ha prioritet for inntil ett års forfalt festeavgift, foruten retten til framtidig avgift, med prioritet foran panthaverne.		
Omkost- ninger	Utgifter i forbindelse med tomten og festekontrakten dekkes av: FESTEREN (herunder gebyr for kartforretning/oppmåling, pristakst, dokumentavgift og tinglysingsgebyr og eventuell tariff- messig meglerprovisjon).		
	Eventuelle tvister som måtte utsprenge av denne festekontrakt avgjøres etter bestemmelser i lov om tomtefeste, som gjelder helt ut for denne kontrakt. Den rettskrets som eiendommen ligger i vedtas som vernetting. Det er en forutsetning for denne festekontrakt at festeren får konsesjon dersom bortfesteren er konsesjonspliktig.		
Tvister etc.			
Øvrige rettigheter og vilkår (som ikke skal ting- lyses)			

Denne festekontrakten er utstedt i 2 eksemplarer, ett til hver av partene.

9. Underskrifter	
Sted, dato	<u>HAMMERFEST, 22. 02. 01</u>
Bortfesterers underskrift	  HAMMERFEST KOMMUNE TOR PEDERSEN TEKN. SJEF
Sted, dato	<u>HAMMERFEST, 22. 02. 01</u>
Festers underskrift	 MICHAEL BALLKE

-/RJ.

Herr Åge Hansen,
Blåsenborg 1 a,
h e r .

Ad.: Innflytningstillatelse for Blåsenborg 1a.

Med hjemmel i bygningsrådets beslutning av 4. september 1950 meddeles herved innflytningstillatelse for Blåsenborg 1a, i henhold til bygningslovens par. 142 pkt. 3, på betingelse av at helserådets og brann - tilsynets tillatelse fåes.

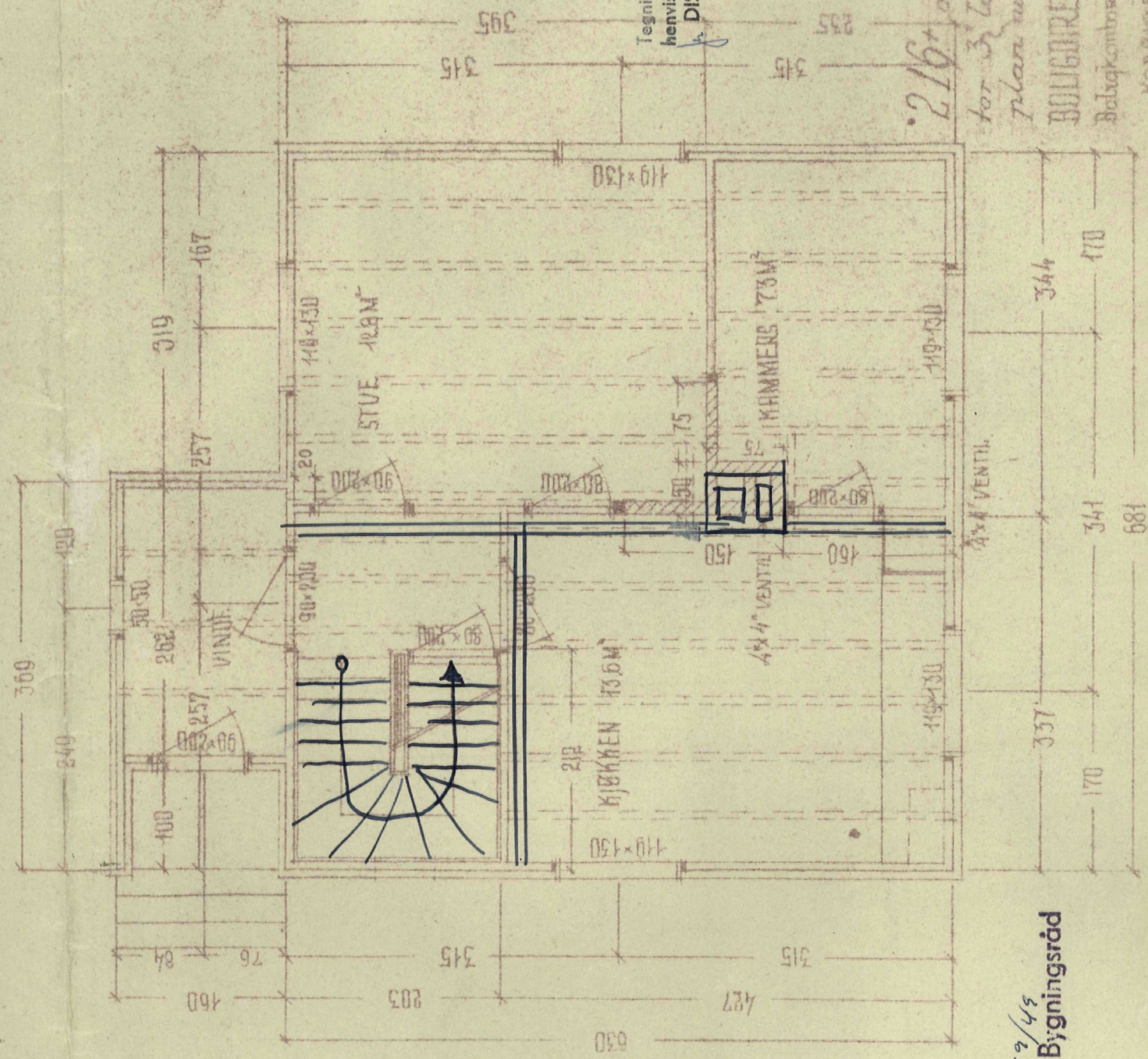
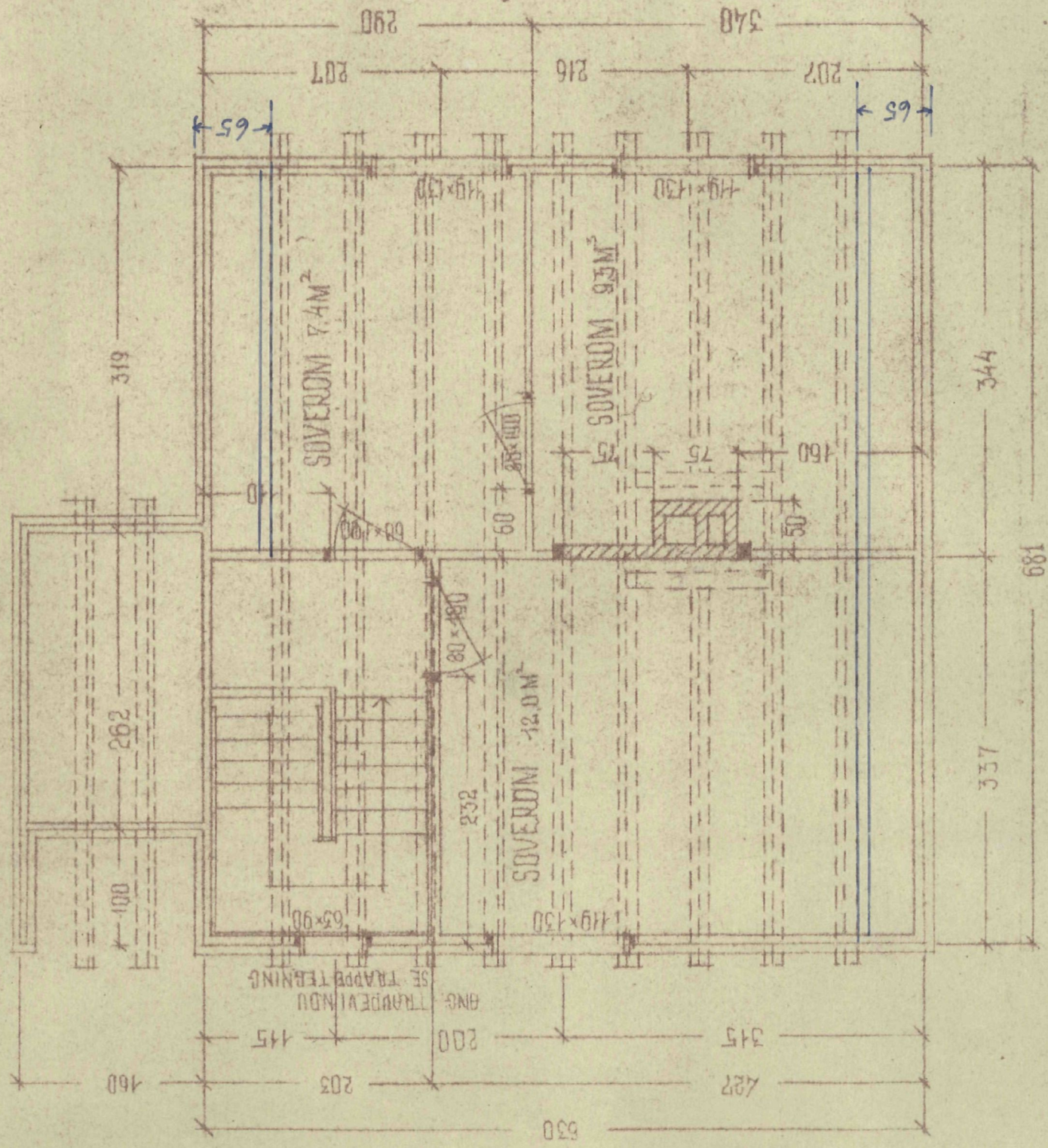
Betingelser for ferdigattest er:

1. Utvendig puss av grunnmur gjøres ferdig, ventiler påsettes.
2. Taktekningen utføres forskriftsmessig.
3. Planering rundt huset utføres.
4. Takrenner med nedløpsrør oppsettes.
5. Utvendig trapp gjøres ferdig.
6. Resterende pussarbeider i kjeller utføres.
7. Avtrekk fra vaskerom innsettes.
8. Vanlig utstyr i vaskerom innsettes.
9. Røkrør fra badstuovn isoleres med himling med jernplate anbragt på sneller.
10. Resterende elektriske installasjoner utføres.

Hammerfest, den 5/september 1950

F. H.
Framnes - Hansen
byingeniør

Gjenpart for Den Norske Stats Husbank.
Statens Distriktsarkitekt D. III.
herr Aron Haug.



02540 B.
1950

Tegningen godkjennes under
henvising til vårt skriv av 9.6.49
DISTRIKTSARKITEKTEN D III

HAMMERFEST

Calhoun

AGE HANSEN
T.nr. 197 A. H.fest

216* omarbeidet type 202
for 3. etasjeplan

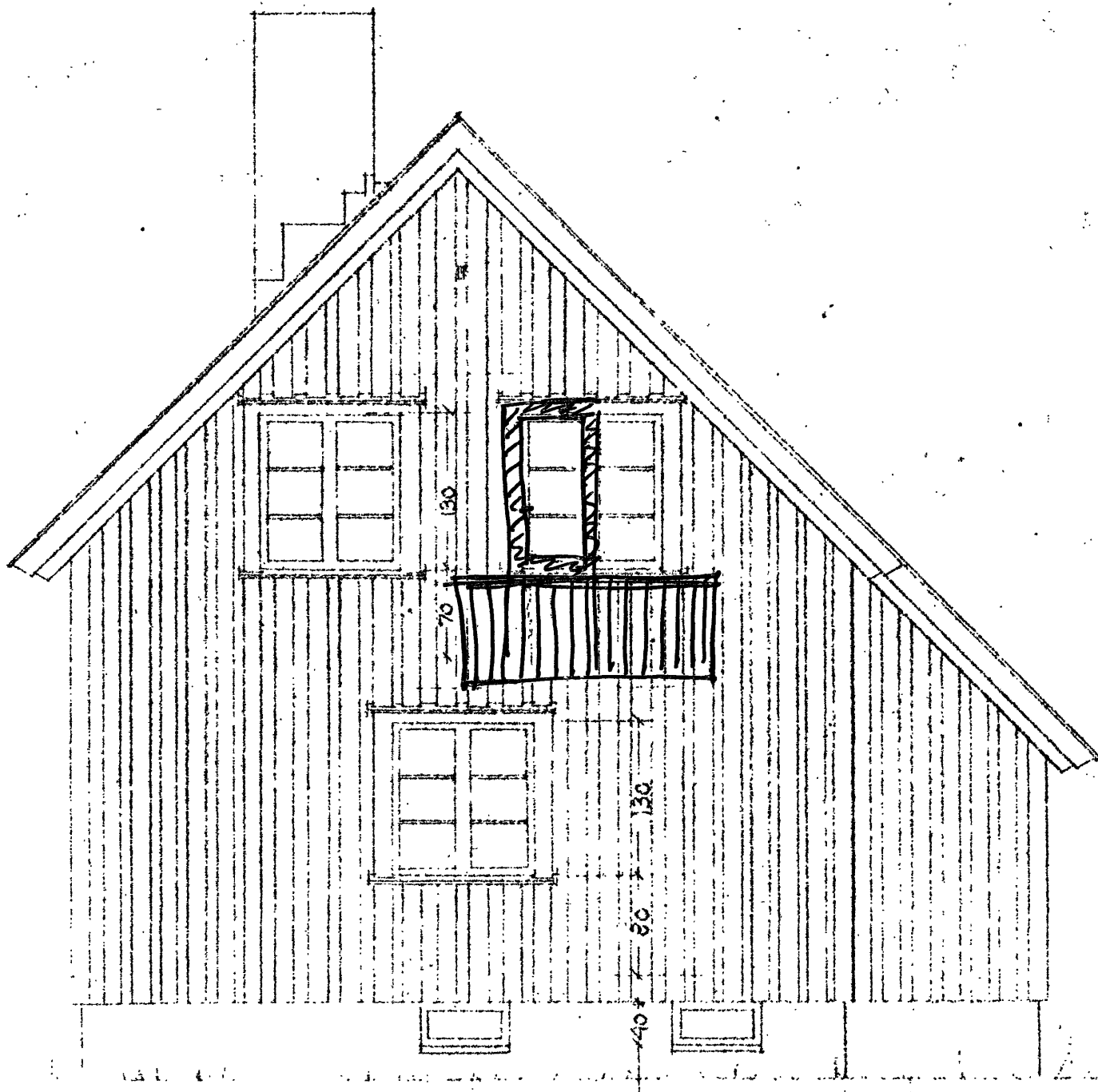
plan av 1. og 2. etasje 1:50

BOLIGREKTORATET

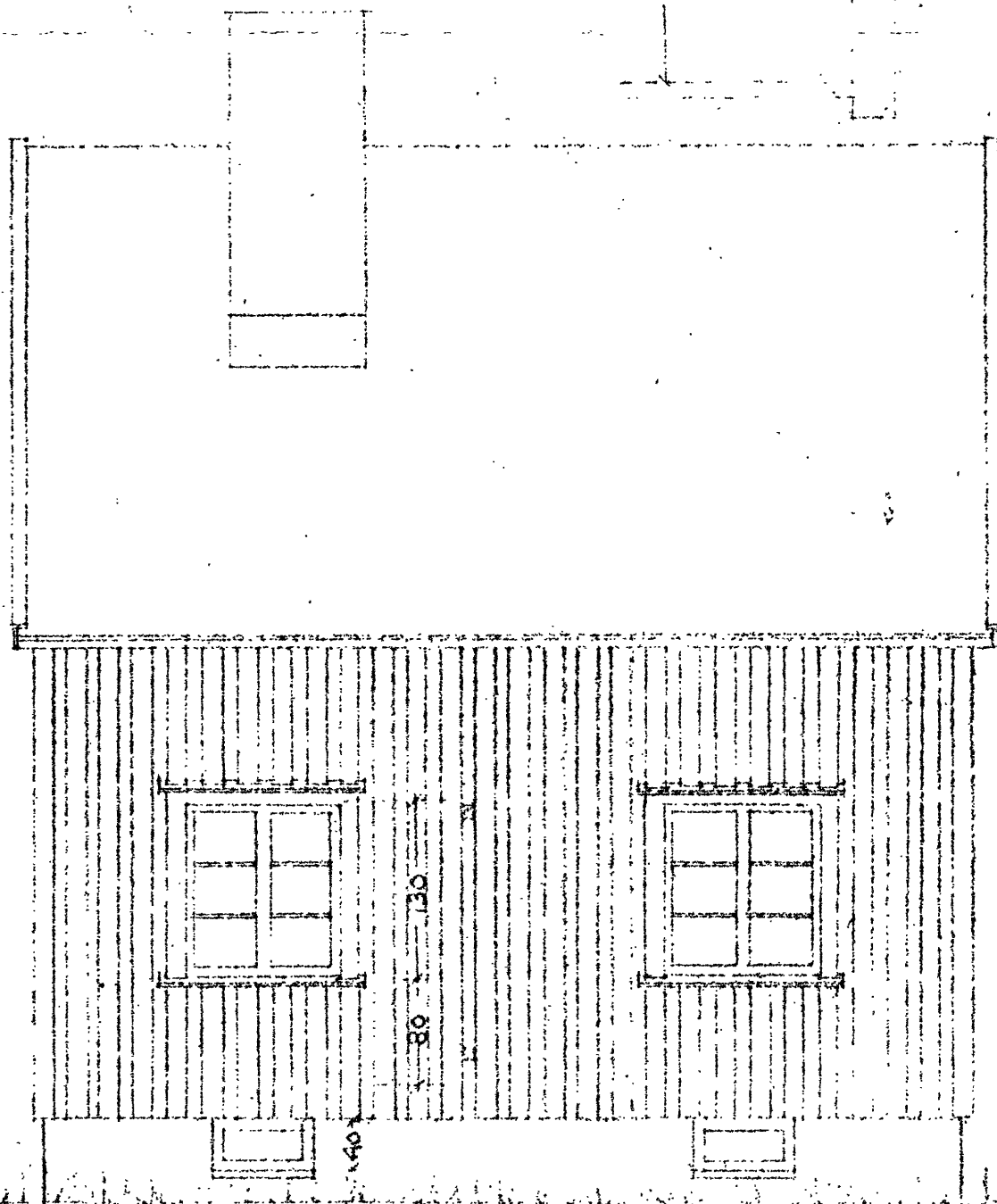
Boligkontoret 40-43-46

KORREKTUR 2-2-49

659/49
Hammerfest Bygningsråd



ØSTFASADE



SYDFASADE

Hammerfest Bygningsråd

JM 02540 B
1950

Tegningen godkjennes under
henvisning til vårt skriv av 9.6.49
D III
DISTRIKTSARKITEKTEN
HAMMERFEST

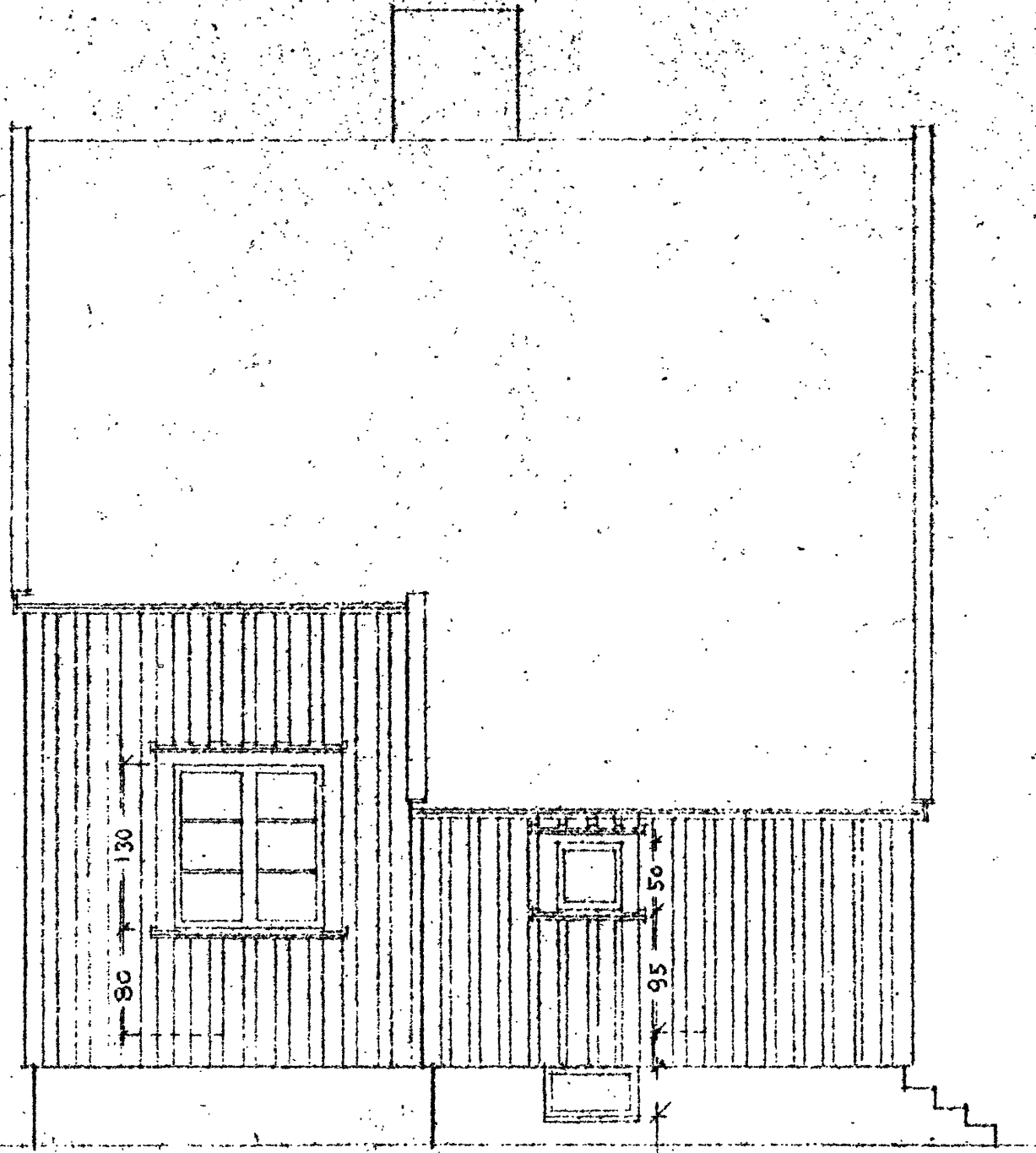
Chabberg

AGE HANSEN
T. nr. 197A. H. fest.

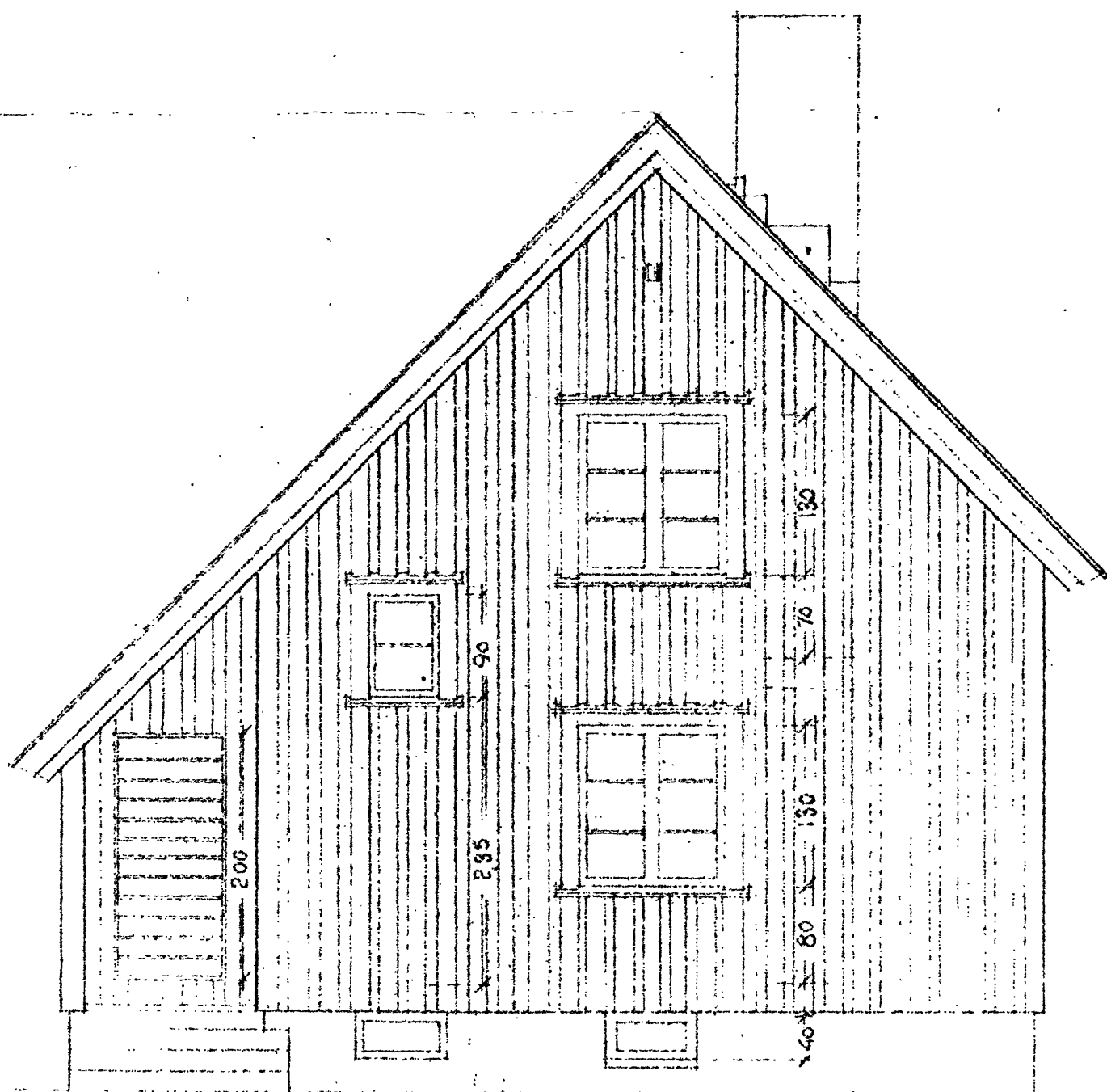
216 tomorrb efter type 202
for 3" latteplank
fasader mål 1:50

BOLIGDIREKTORATET

Boligkontor 10-12-49
KORRIGERT 2-2-49



NORDFASADE



VESTFASADE

6.5.49
Hammerfest Bygningsråd

7. 12540 B.
1950

Tegningen godkjennes under
henvisning til vårt skriv av 9.6.49
av DISTRIKTSARKITEKTEN D III
HAMMERFEST

Cadbury

AGE HANSEN
T. nr. 197A. H. fest.

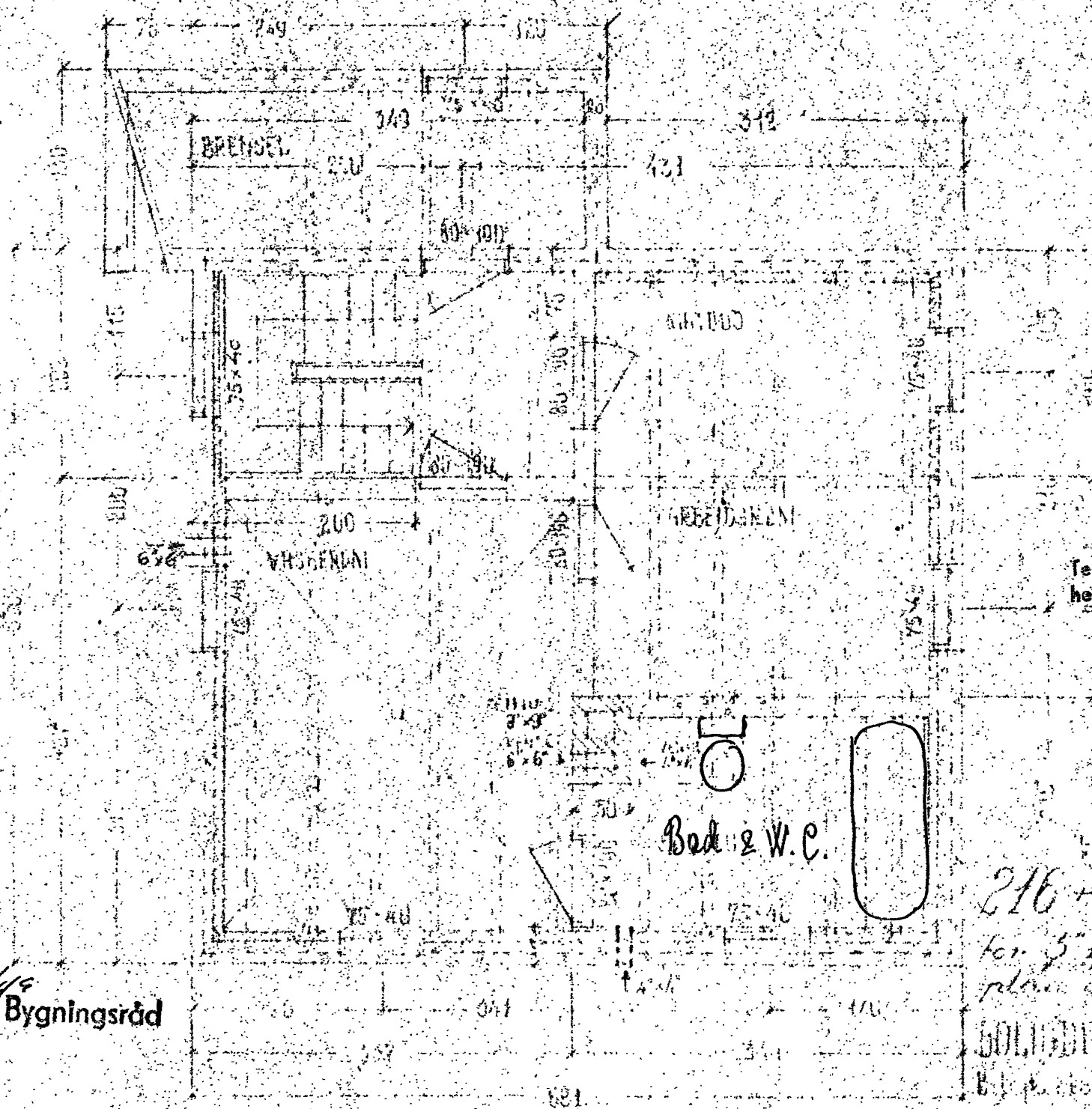
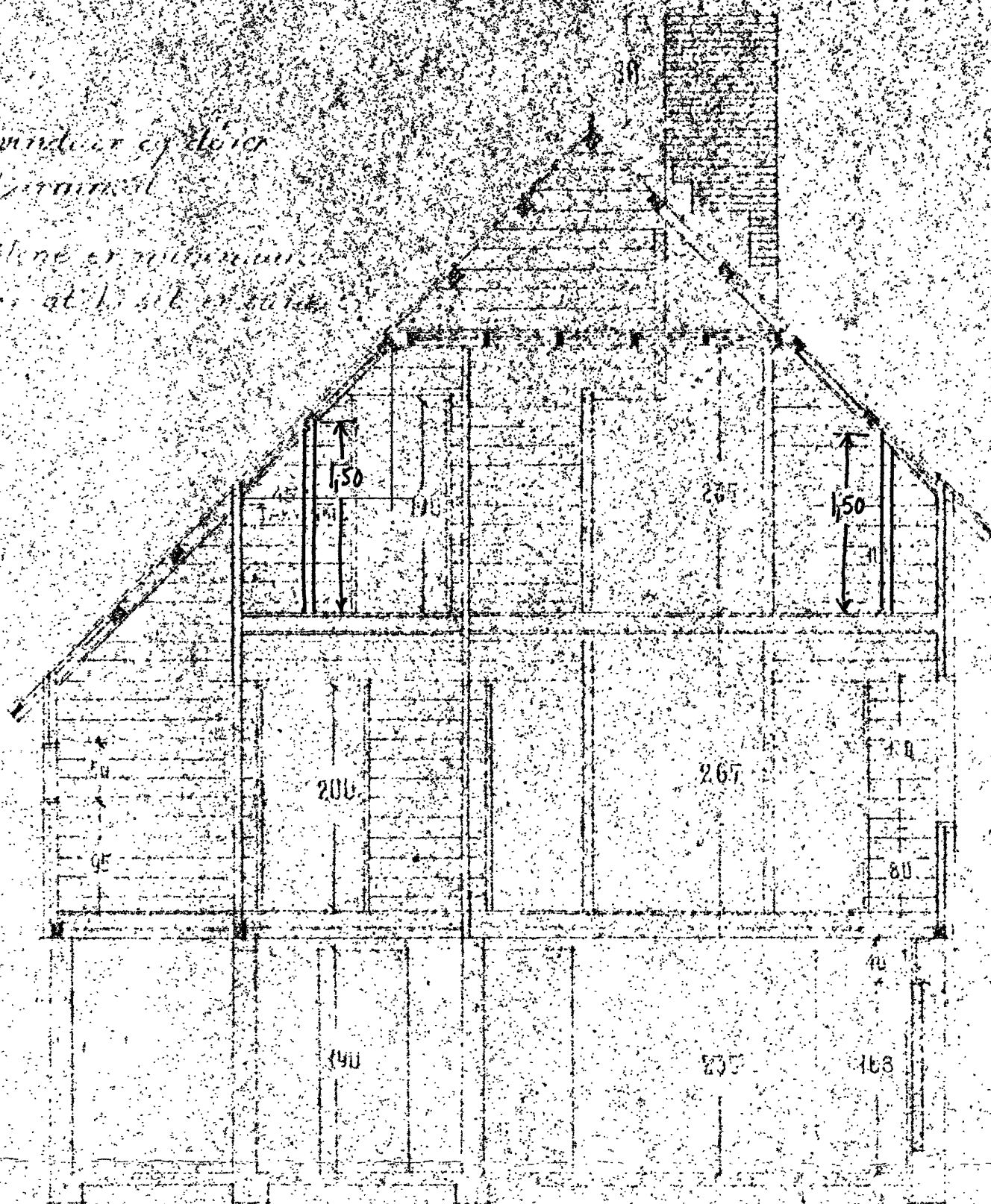
216 + omarb etter type 202
for 3" latteplank
fasader mål 1:50

BOLIGDIREKTORATET

Beliggenhet 10.12.48

Korrigert 2.2.49.

Engels' uale ne er uale uale uale
uol etto, at h. set er uale



JR 02540 B
 1950

Tegningen godkjennes under
henvisning til vårt skriv av 9.6.49
DISTRIKTSARKITEKTEN D. H.
HAMMERFEST *Carlsen*

AGE HANSEN
T.nr. 197A. H.fest.

216 + smart after type 202
for 3" bottle neck
place a hybrid of 2011 with 20
SOLID DIRECTORIT
E. J. p. 202 10 22 44
2002 10 22 44

Hammerfest Bygningsråd

Byggesak/oppmåling

Alexander Kupz
Blåsenborg 1 A
9603 Hammerfest

Vår ref.
2018/1697-19

Saksbehandler
Ingunn Larsen

Direkte innvalg
78 40 25 53

Dato
06.12.2019

Ferdigattest

Saksnr: 19/252

Behandlet i: Delegert Plan og Utvikling

Byggested: Blåsenborg 1A, 9603 HAMMERFEST Gnr/Bnr: 14/60
Tiltakets art: Endring av bygg - tilbygg

Vi viser til søknad om ferdigattest datert 04.11.2019. Av søknaden fremgår at det er gjort endringer i forhold til tillatelse gitt 17.07.2018, ved at det omsøkte tilbygget på 13 m² på husets fasade mot sør-vest, ikke er gjennomført. Det er istedenfor oppført en utvendig trapp fra husets andre etasje som går ned til terrasse.

Kommunen gir herved ferdigattest for ovennevnte endring/tiltak, jf plan- og bygningsloven § 21-10.

Ferdigattesten gis etter søknad når det foreligger nødvendig sluttokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse, jf byggesaksforskriften § 8-1.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt.

Klageadgang

Vedlagt i eget skriv.

Ved all kontakt med avdelingen i denne sak, vennligst referer til saksnummer 2018/1697.

Med hilsen

Sigmund Jostein Andersen
bygningssjef

Ingunn Larsen
byggesaksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor nødvendigvis ikke underskrift

Postadresse
Hammerfest kommune
Postboks 1224, 9616 Hammerfest
E-post: postmottak@hammerfest.kommune.no

Besøksadresse
Rådhusplassen 1
www.hammerfest.no

Telefon
78 40 20 00
Telefaks
78 40 25 17

Bank
7592.05.00080
Org.nr
964 830 533

Orientering om klageadgang og vilkår for å reise sak for domstolene om vedtaket

Vedtaket kan påklages, jf plan- og bygningsloven § 1-9 jf forvaltningsloven §§ 28 og 29.

Klagefrist

Klagefristen er 3 uker fra vedtaksdato. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.

En eventuell klage skal sendes til:

Hammerfest kommune, Plan og utvikling
Pb 1224 K
9616 Hammerfest

Dersom det klages så sent at det kan være uklart om det er klaget i rett tid, bes det oppgitt når vedtaket kom frem. Om det er særlige grunner til det, kan du få forlenget klagefristen ved forespørsel, jf forvaltningsloven §§ 29-32. Dersom klagen blir sendt etter 3 uker fra vedtaksdato, kan den bli avvist. Du bør derfor opplyse hvorfor du ikke kan lastes for en eventuell forsinkelse.

Klagens innhold og form

Klagen skal være undertegnet, angi hvilket vedtak det klages over, hvilke endringer som eventuelt ønskes, og hvilke grunner som anføres for klagen, jf forvaltningsloven § 32. Klagen bør også nevne eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for bedømmelsen av klagen.

Anmodning om utsatt iverksettelse for gjennomføring av tiltaket

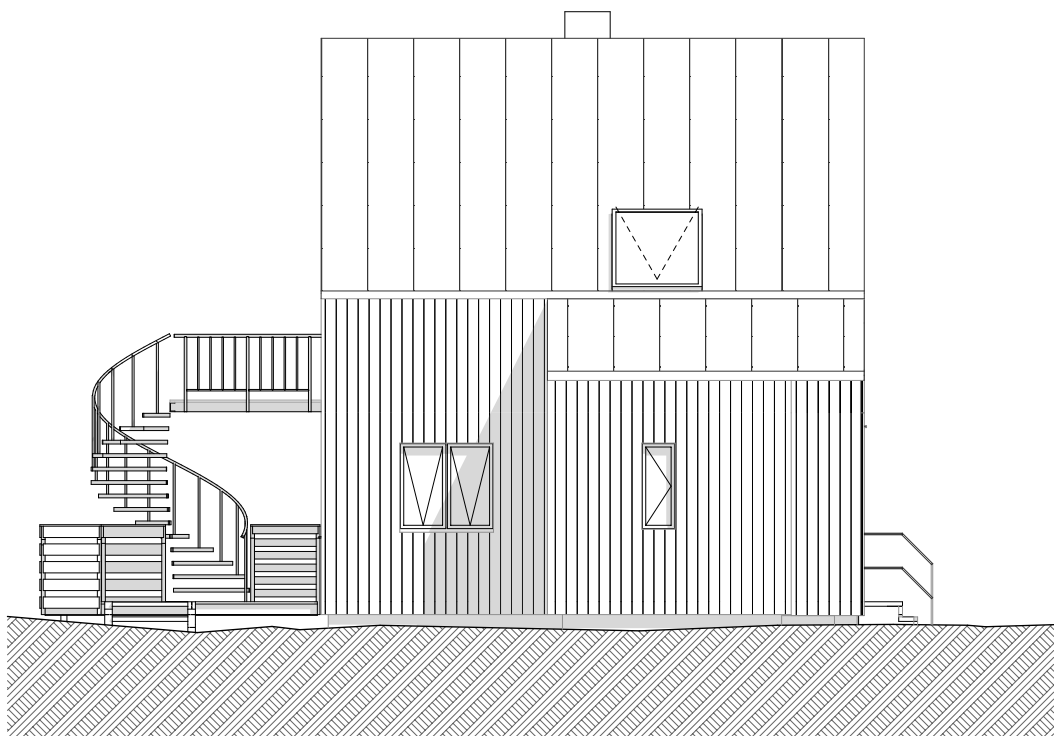
Selv om det er klagerett kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Det er adgang til å søke om å få utsatt iverksettelse av vedtaket inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort, jf forvaltningsloven § 42.

Vilkår for å reise sak for domstolene om vedtaket

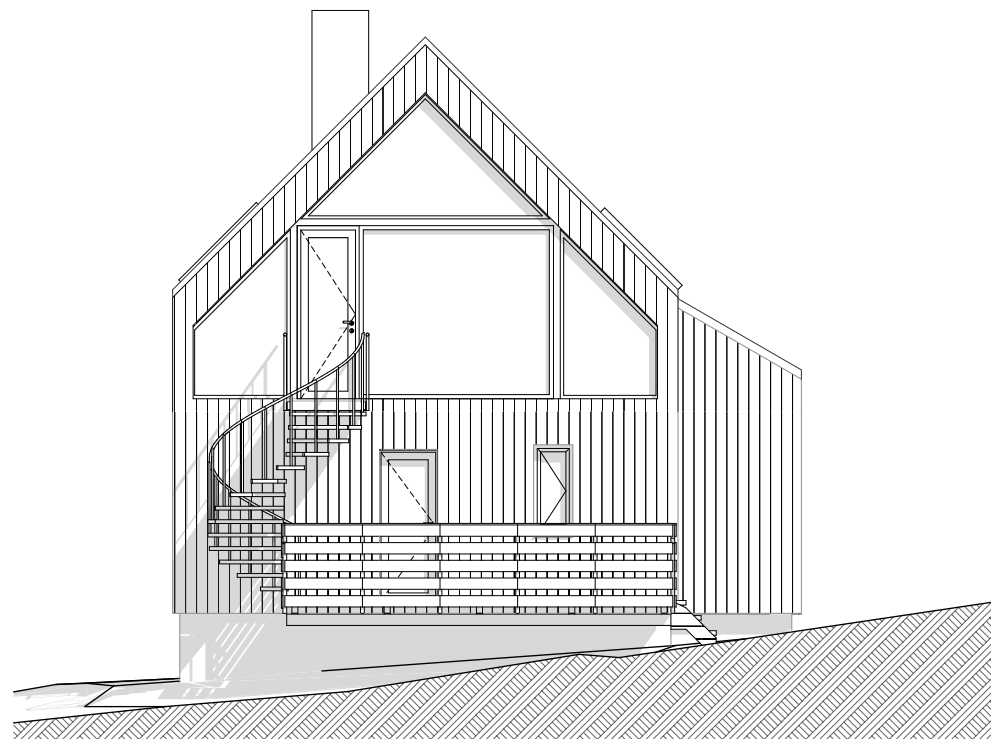
Søksmål om gyldigheten av vedtaket eller krav om erstatning som følge av vedtaket kan ikke reises uten at partene har nyttet sin adgang til å klage over vedtaket og klagen er avgjort av den høyeste klageinstans som står åpen. Søksmål kan likevel i alle tilfelle reises når det er gått 6 måneder fra klage første gang ble framsatt, og det ikke skyldes forsømmelse fra klagerens side at klageinstansens avgjørelse ikke foreligger jf. forvaltningslovens § 27b.

Innsyn i saksdokumentene

Med de begrensninger som fremgår av forvaltningsloven §§ 18 og 19, har du rett til å se dokumentene i saken.



Sør Aust



Sør Vest

FERDIGATTEST

Ombygging Bustad Kupz/Tjønso

linn tjønso, alexander kupz

blåsenborg 1a
Hammerfest

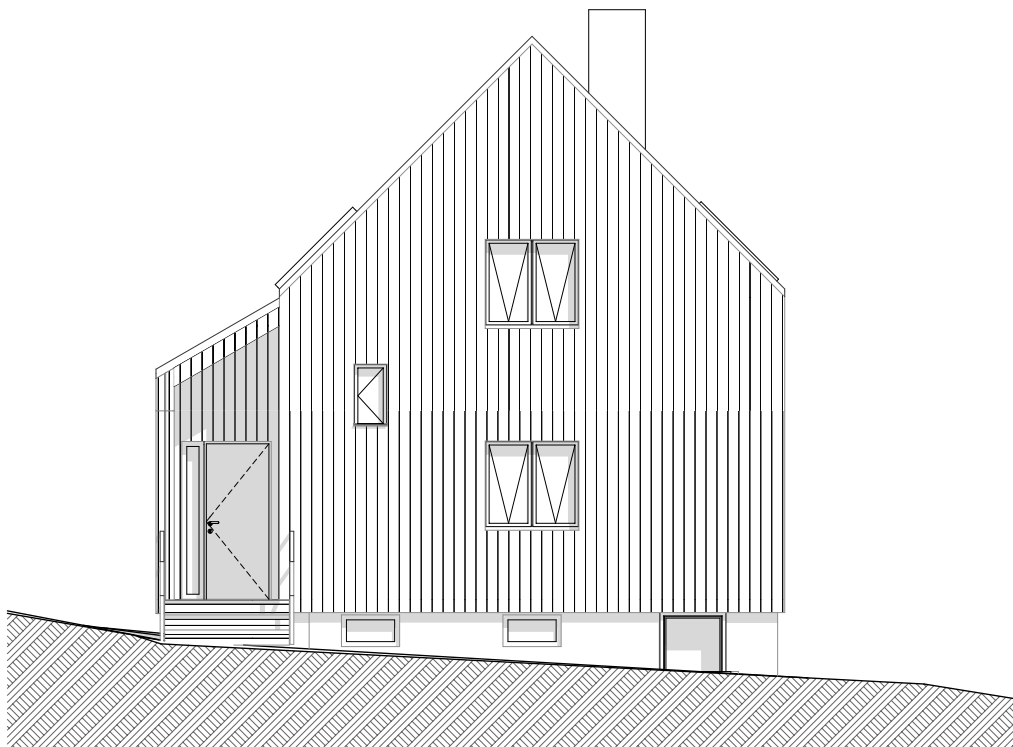
Fasadar Sør-Aust & Sør-Vest

format:
A4

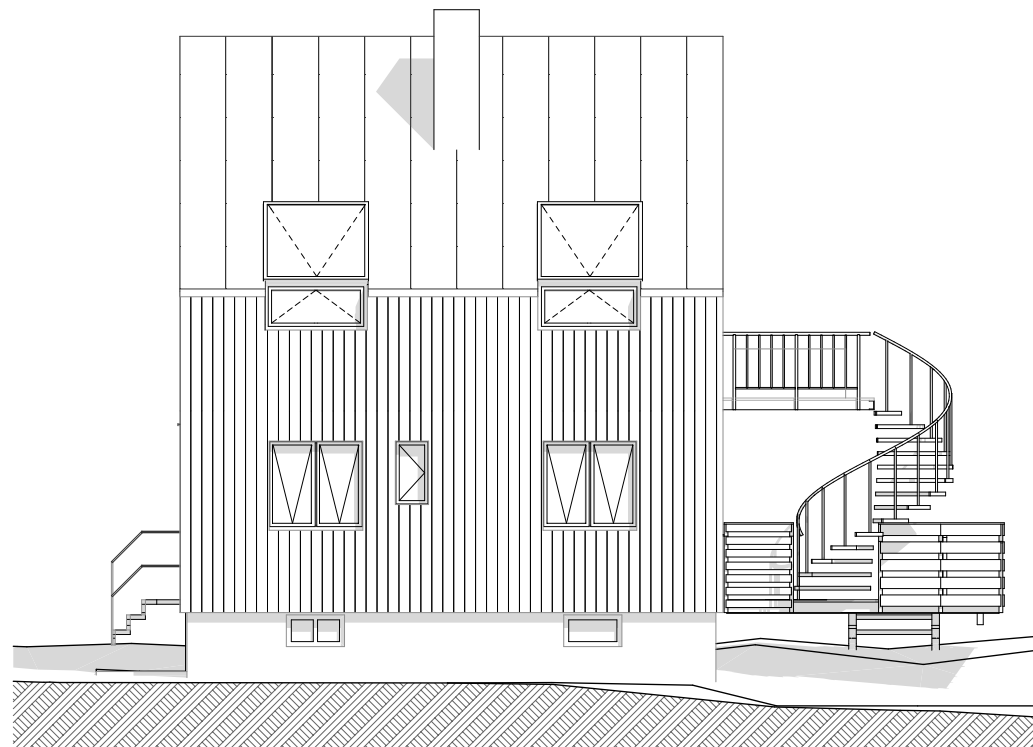
dato:
07/11/2019

mål:
1:100

teikn.nr.:
A0-35



Nord Aust



Nord Vest

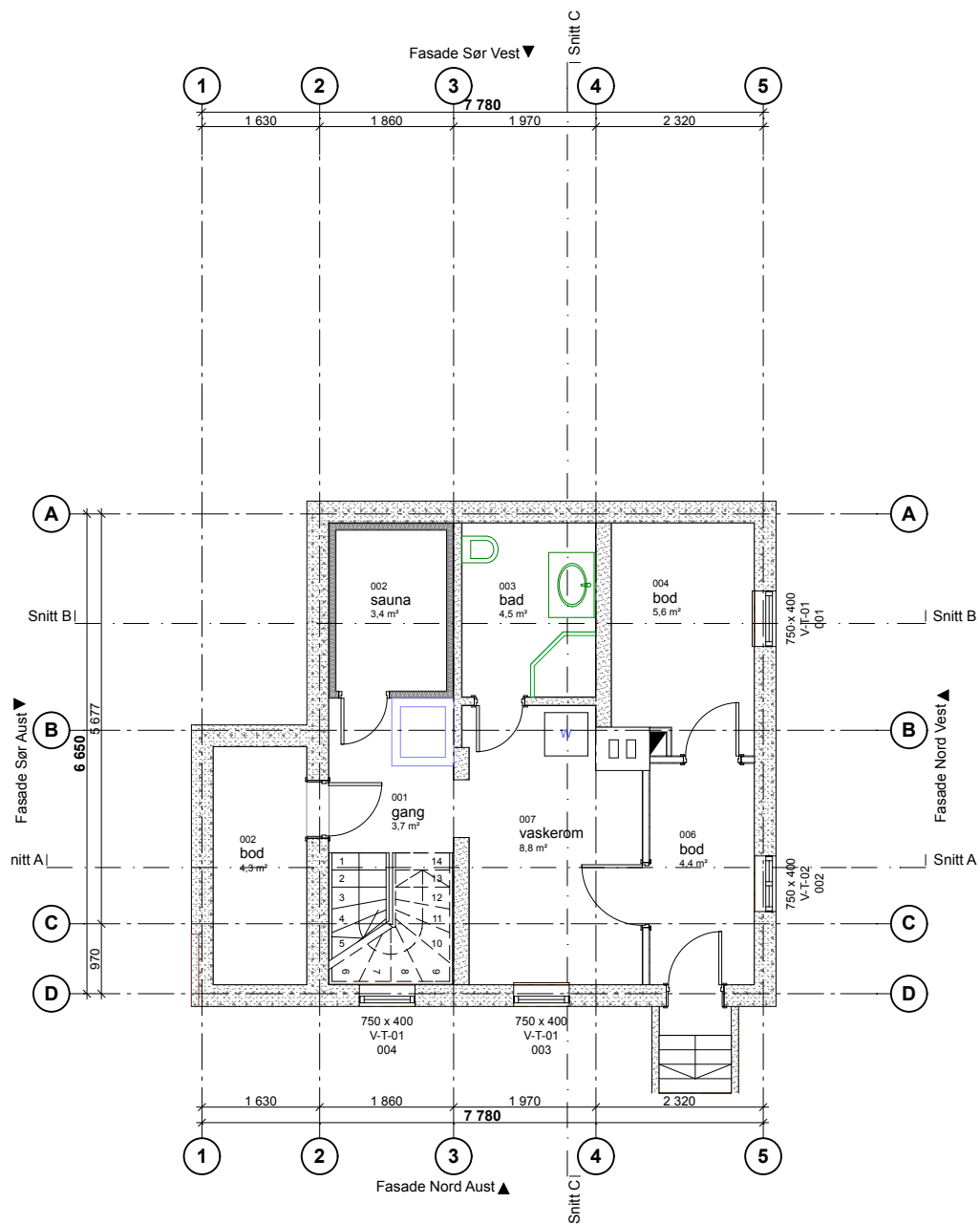
FERDIGATTEST

Ombygging Bustad Kupz/Tjønso

linn tjønso, alexander kupz
blåsenborg 1a
Hammerfest

Fasadar Nord-Aust & Nord-Vest

format:	dato:	mål:	teikn.nr.:
A4	07/11/2019	1:100	A0-36



FERDIGATTEST

Ombygging Bustad Kupz/Tjønso
 linn tjønso, alexander kupz
 blåsenborg 1a
 Hammerfest

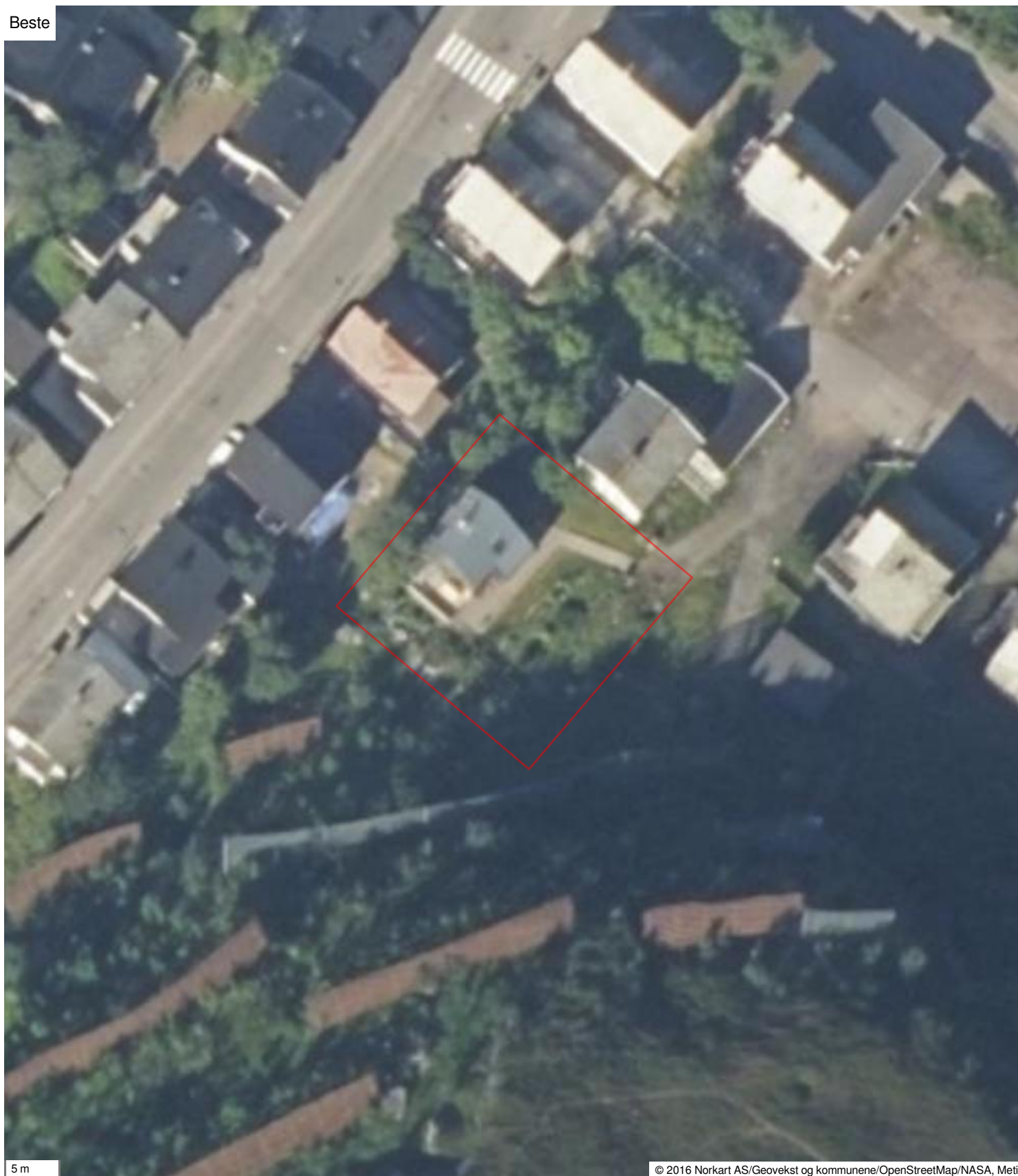
Plan Kjeller

format: A4 dato: 07/11/2019 målt: 1:100 teikn.nr.: A0-20

Ortofotorapport for eiendom 5603 - 24/60//



Beste

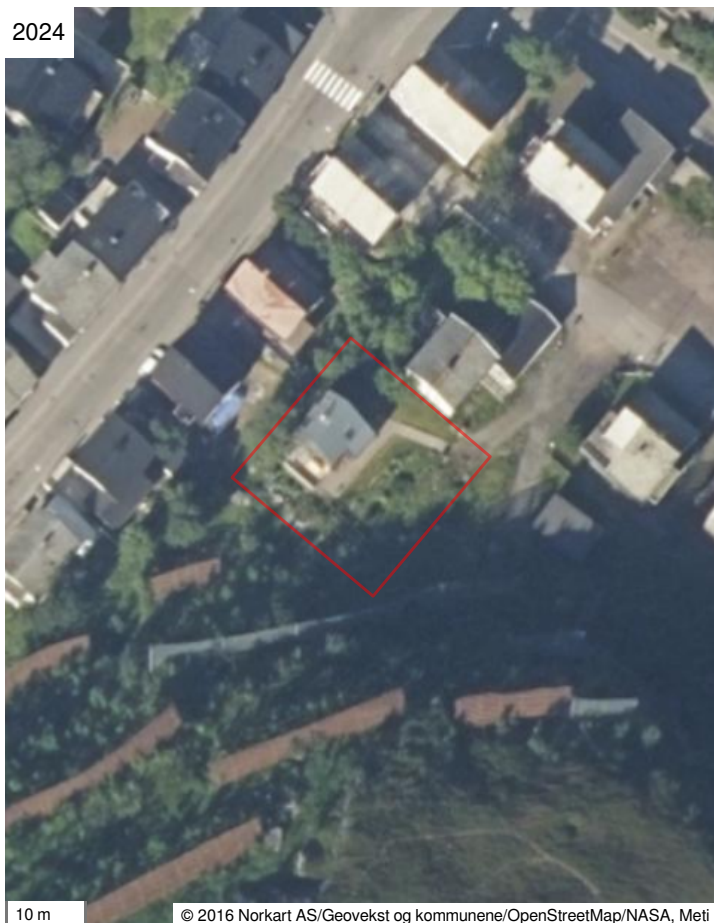


5 m

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

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

2024



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

2024



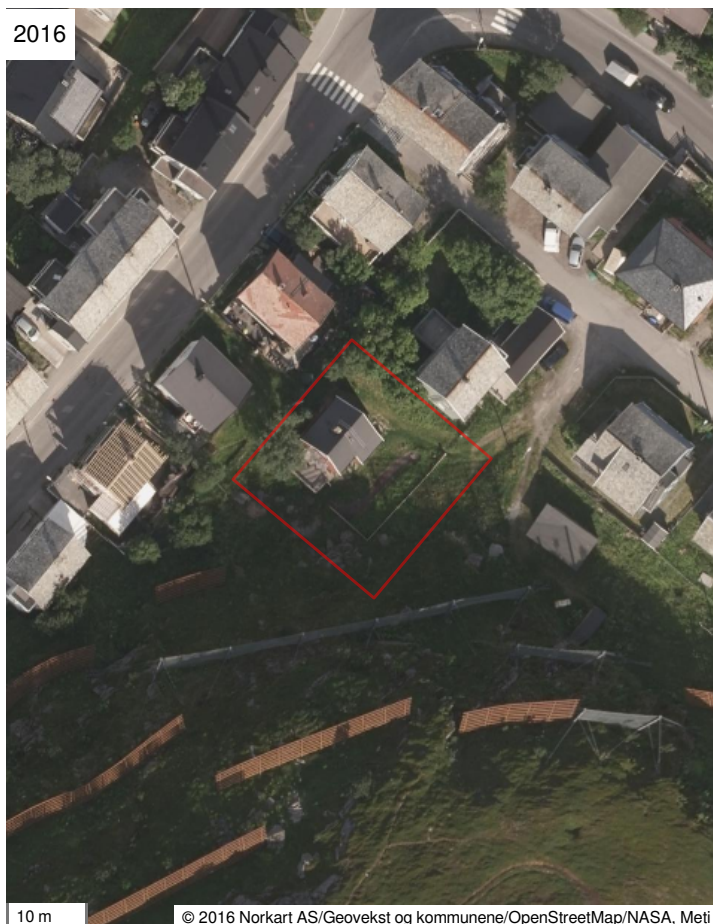
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

2022



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

2016



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

2016



2016



2012



2010



2009



2008



2004



1976



1970



10 m

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

1946



10 m

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

Oppsummeringsskjema for energiberegning

For prosjekt innen Oppgradering av bygningskroppen hvor andre energiberegningsverktøy enn Enovamodulen i EMS er benyttet

Les dette først:

- Skjema fylles ut av energirådgiver, scannes og vedlegges søknad til Enova.
- Skjemaet er kun en oppsummeringsside for energiberegningen. Komplett energiberegning må også sendes inn.
- Merk at energiberegningen må være opprettet i et validert beregningsverktøy basert på NS 3031. Eksempler på slike verktøy er Simien og TEK-sjekk Energi.
- Se komplette kriterier for Oppgradering av bygningskroppen og tekniske kriterier for støtte her: [https://www.enova.no/privat/alle-energitiltak/oppgradere-huset/oppgradering-av-bygningskroppen-/](https://www.enova.no/privat/alle-energitiltak/oppgradere-huset/oppgradering-av-bygningskroppen/)

Fyll inn informasjon om den oppgraderte boligen

Adresse/postnummer/sted: Blåsenborg 1a

Opprinnelig byggeår for boligen: 1949

Er varmetapstallet redusert med min. 30 %?

Ja: X

Nei:

Fyll inn informasjon om energirådgiver

Navn: alexander kupz

Firma: ARKHAUS AS

Hvilket beregningsverktøy er benyttet? Sett kryss, eller spesifiser annet verktøy:

Simien:

TEK-sjekk Energi:

Annet: Enova Energimerking

Energiberegningen viser at gjennomførte tiltak kvalifiserer til Enova-støtte

Nivå 3:

Nivå 2: X

Nivå 1:

Resultat etter oppgradering av bygningskroppen:

Varmetapstall W/(m² x K)
(transmisjon og infiltrasjon):
0,66

Årlig netto energibehov
kWh/m²:
140,54

Andel fornybar oppvarming:
20%

Er energiattesten (med energimerket) oppdatert og offisielt i EMS?

Ja: X

Nei:

Energikarakter:
C

Oppvarmingskarakter:
oransje

Dato/signatur energirådgiver:

5/10-20 Kyz



Boligkjøperforsikring

- Gir deg hjelp dersom du skulle oppdage feil etter overtakelsen.
- Gir deg trygghet med tilgang til advokat i hele fem år etter overtakelsen.

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, eller hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og bistand gjennom rettsapparatet.

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox, med Sedgwick som skadebehandler, og formidles gjennom Gjensidige.

Når og hvor kjøper du forsikringen?

Boligkjøperforsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Forsikringen kan kjøpes av privatpersoner, og gjelder fra kontraktsmøtet. Den opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen gjelder for fem år og avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Beløpet legges automatisk inn i oppgjøret for din nye bolig, slik at du ikke mottar en egen faktura på denne, men betaler sammen med den resterende kjøpesummen og omkostningene.

- | | |
|---|-------------|
| • Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer | kr 7 150,- |
| • Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer | kr 8 950,- |
| • Rekkehus med eget gnr./bnr. | kr 13 650,- |
| • Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt | kr 13 650,- |

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen, kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller lese mer på gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring.



Gjensidige



Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt
boligkjøp – ferdig forsikret
hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/ varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.