

Tilstandsrapport

levert av Anticimex AS

Blåbærlia 2K
9603 HAMMERFEST
Gnr./Bnr.: 23/362
Andelsnr. : 26
Hammerfest - Hámmerfeasta kommune

Areal

Andelsleilighet
Bruksareal: 35 m² (BRA-i: 35 m²)

Totalt bruksareal (BRA): 35 m²

Befaring

Befaringsdato: 19.01.2026

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginspeksjoner.nord@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Tor-Einar Rydheim Tangen

Mobil: 97677897

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Tilstandsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025. Norsk Standard 3600:2018 er også lagt til grunn, men ikke alle standardens bestemmelser er tatt med. Dette gjelder for eksempel følgende bestemmelser:

- 9 - Gjennomgang av dokumentasjon av boligen (kun påfølgende deler): Innhenting av informasjon fra kommunens tekniske etat
- 13.2 - Vurdering av teknisk verdi
- 14.3 - Oppsummering
- Tabell A.1 (kun påfølgende deler): Punkt 22 (Geologiske forhold)
- Tabell A.3 - Undersøkelser av fellesdeler
- Tabell A - Tilstandsgrad for vurdering av krav, høyde, lysåpning o.l. i rekkverk/håndløpere iht. dagens forskriftskrav
- Tillegg B.2 - Tilstandsgrad for elektrisk anlegg basert på forenklet vurdering
- Tillegg C.2 - Tilstandsgrad for branntekniske forhold

Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne tilstandsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle selgers opplysningsplikt overfor kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikklysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.

Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

i Informasjon

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	19.01.2026
Referansenummer	15078398
Meglerforetakets oppdragsnummer	89-26-0005
Hjemmelshaver/selger	Andre Hansen Berntsen
Bygningssakkyndig inspektør	Tor-Einar Rydheim Tangen
Tilstede på befaringen	Andre Hansen Berntsen
Utvendige snødekte flater	Ja
Utetemperatur	-1 °C
Rapportdato	23.01.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Andelsleilighet
Gate/vei adresse	Blåbærlia 2K
Postnummer/sted	9603 HAMMERFEST
Kommune	5603 - Hammerfest - Håmmærfeasta
Gnr./Bnr./Festenr.:	23/362/1
Andelsnr.	26
Borettslag / Sameie	BLÅBÆRLIA BORETTSLAG
Tomt	Festet tomt: 2550 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Andelsleilighet	1969		

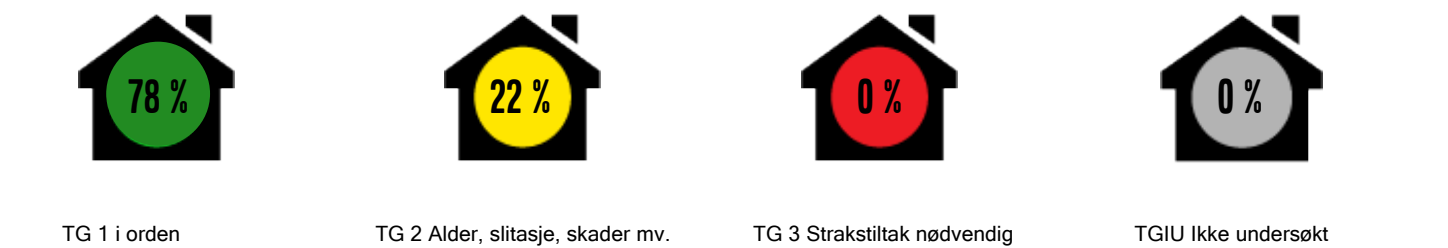
Byggemåte

Andelsleilighet tilhørende Blåbærlia Borettslag beliggende i Lia, Hammerfest kommune. Felles tomt for Borettslaget opparbeidet med asfaltert vei, diverse beplantninger, støpte veier og trapper og diverse støttemurer. Felles trappeoppgang.

Leilighetsbygg oppført i 1969. Grunnmur av betong. Fundamentert på ukjent byggegrunn. Bygget er oppført med parkeringsanlegg i nederste etasje. Yttervegger av betong/trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med fasadeplater. Etasjeskillere av betong. Flatt tak (ikke besiktiget). Leiligheten har entrédør med brannklasse B30 og lydklasse db35. Entrédør med sikkerhetslås. Vinduer med karmen av tre, og tre-lags glass. Oppvarming med gulvvarme i stue, kjøkken og entré. Ventilasjon med naturlig tilluft kombinert med stedvis mekanisk avtrekk.

Leilighet beliggende i byggets 1. etasje.
Adkomst til leiligheten via felles trappegang.
Leiligheten består av: Stue, kjøkken, bad, soverom og entre.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad		Helhetsvurdering	8	
Kjøkken		Annet	9	
Øvrige rom		Overflater gulv	9	
Etasjeskiller - 1. etasje		Skjevhetmåling	9	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	10	
		Hovedstoppekran	10	
Radon		Radon	10	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Primærrom (P-rom) og Sekundærrom (S-rom)

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er primær- og sekundærrom (P-rom og S-rom) beskrevet i eget oppsett. Definisjonen av P-rom og S-rom er videreført fra Takstbransjens retningslinjer ved arealmålinger - 2014. Det er bruken av rommene på befaringstidspunktet som avgjør om rommene defineres som P-rom eller S-rom.

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer som innehar spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetsens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetsens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommens bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken.

Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					Terrasse- og balkongareal (TBA)
Andelsleilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	
1. etasje	35			35	
	Stue, bad, soverom og entre				
SUM	35			35	
Total bruksareal: 35 m²					

Kommentar til areal

Boligen har følgende fordeling av primær- og sekundærareal: 35 m2 P-rom og 0 m2 S-rom.

Rapport

Våtrom - Bad

Baderom fra ukjent eksakt årstall.
Flislagt gulv.
Baderomsplater på vegger.
Panelbord i himling.
Vegghengt servantinnredning.
Ovenpåliggende servant med armatur.
Speil med overlys og stikkontakt over servant.
Vegghengt skap ved speil.
Dusjkabinett med dusjarmatur.
Gulvstående toalett.
Vannrør av typen rør-i-rør system, kobber og synlige forkrommede rør.
Synlige avløpsrør av plast.
Mekanisk avtrekk med ventil i himling.
Opplegg for vaskemaskin.
Varmtvannsbereder plassert i hjørne.



TG 2

Helhetsvurdering

Det er valgt å vurdere våtrommet (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen: På bakgrunn av alderen til for eksempel røropplegg, tekniske installasjoner, tettesjikt og lignende er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid, men ikke lar seg observere direkte.

Det ble registrert slitasje, elde og lignende avvik på synlige overflater. Elastiske fuger har stedvis manglende vedheft. Selv om det er gjort oppgraderinger på våtrommet er sluket ikke skiftet, noe som erfaringsmessig medfører økt fare for lekkasje/utettheter rundt sluket.

Det gjøres oppmerksom på at våtrommets anbefalte brukstid er passert. Basert på alle ovennevnte forhold bør det gjennomføres jevnlig ettersyn av våtrommet, slik at nødvendige tiltak kan iverksettes. Eksakt tilstand på bygningsdeler som ikke lar seg inspisere er ikke kartlagt. Våtrommets eventuelle restlevetid er ikke kjent, og det må påregnes tiltak i fremtiden.

Til informasjon:
Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i tilstøtende rom til våtsone. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan for eksempel endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik.
Relativ fuktighet ble målt til 54,1 prosent, ved 21,6 celsius.

Kjøkken

Åpen kjøkkenløsning.
Innredningen er fra 2021.
Innredning med glatte fronter.
Benkeplate av laminat.
Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur.
Stikkontakt over kjøkkenbenk.
Integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn og kjøleskap med fryser.
Vegghengt ventilator med komfyrvakt.
Vannrør av typen rør-i-rør system.
Automatisk vannstopper med fuktsensor.
Synlige avløpsrør av plast.
Gulvflater belagt med laminat.
Vegg og himlingsflater i malte flater.
Laminert plate mellom kjøkkenbenk og overskap.
Glassplate montert bak platetopp.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon og avtrekk - Innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner



TG 2

Annet

Det registreres skade i komfyrvaktens deksel. Det er ikke kjent om forholdet påvirker komfyrvaktens funksjon. Tiltak kan bli nødvendig.

Øvrige rom

Gulvflater belagt med laminat.
Gulvvarme i stue, kjøkken og qentré.
Vegg- og himlingsflater i malte flater.
Profilerte innerdører.
Naturlig ventilasjon via ventiler.
Elektrisk oppvarming.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflater himling - Overflater vegger - Innerdører - Ventilasjon - Innfelte/gjennomgående installasjoner - Annet



TG 2

Overflater gulv

Det registreres stedvis gliper i gulvets overflatemateriale. Eksakt årsak er ukjent. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Etasjeskiller - 1. etasje

Etasjeskiller av betong.
Følgende rom er målt: Stue og stue (motsatt retning).



TG 2

Skjevhetmåling

Det er registrert skjevheter i stue, hvor forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til 17 mm. Målinger er gjort på tilfeldig steder. Eksakt årsak til skjevhetene er ikke kjent.

Til informasjon:
Målingene er foretatt i en eldre bygning og bør ses i den sammenheng.

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Tekniske anlegg fra varierende årstall.

Vannrør med rør-i-rør system, kobber og synlig forkrommede rør.

Vanninntaksrør i kobber.

Hovedstoppekran er plassert på bad.

Synlige avløpsrør i plast.

Stakeluke er ikke lokalisert, og derfor heller ikke undersøkt. Det er ikke kjent om stakeluke er etablert.

Automatisk vannstopper med fuktsensor på kjøkken.

Varmtvannsbereder på 45L (fra 2021) plassert på bad.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)



TG 2

Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Huseier informerer om tidvis kondensering på vannrør av kobber som er på bad. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.

Hovedstoppekran

Det observeres rust på stoppekran. Konsekvens kan være redusert funksjon og levetid. Tiltak bør påregnes.

Radon



TG 2

Radon

Det er ikke foretatt radonmåling i boligen og verdiene er derfor ukjent. For å kartlegge de faktiske forholdene, må det gjennomføres målinger.

Elektrisk anlegg

Det er foretatt en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakyndige ikke er elfagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i entré.

Boligen har hovedsakelig skjult elektrisk anlegg.

Følgende spørsmål er stilt til eier/selger:

Foreligger det eltilsynsrapport fra de siste fem år: Nei.

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: 2021, bad og baderomskurs fra ukjent årstall.

Forekommer det at sikringer løses ut: Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja.

Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei.

Fungerer hvitevarer som følger boligen som tiltenkt: Ja.

Forenklet vurdering:

Er det synlige tegn til merker på kontakt (plugg) til varmtvannsbereder: Nei.

Er det synlige tegn på varmeskader (termiske skader): Nei.

Er det synlige tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Ja.

Samlet vurdering på om det er behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:

Det er observert utettheter rundt kabelføringer i sikringsskap. Et sikringsskap skal fungere som en brannsikring, og hindre brann i å spre seg fra sikringsskapet til veggkonstruksjonen. Konsekvens er at forholdet er vurdert å kunne medføre fare for liv og helse. Strakstiltak må gjennomføres.

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Boligen har yttervegger i tre- og betongkonstruksjoner.
Utvendige fasader av fasadeplater.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Konstruksjon - Fasader inkl. kledning - Annet

Dører og vinduer

Leiligheten har entrédør med brannklasse B30 og lydklasse db35.
Boligen har entrédør med sikkerhetslås.
Vinduer med karmen av tre, og tre-lags glass (fra 2018).



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Vinduer - Dører

Branntekniske vurderinger

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift. Det legges vekt på at den bygningssakyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner, eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr. Undersøkelsene er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold: Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr: Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: Ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner: Nei.

Er det avdekket at det er utført arbeider på brannskillende konstruksjoner som ikke er dokumentert: Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier: Ja.

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i boligen.

I stue, soverom og gang er takhøyden målt til 2,25 - 2,26 meter og på bad er takhøyden målt til 2,14 meter.

Til informasjon:

Bad har en takhøyde lavere enn 2,2 meter.

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer

Byggetegninger ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år

Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01:
Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget

Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 20.11.2021, arbeidene gjelder nytt skjultanlegg til kjøkken, stue, gang og sov. 4 stk dobbel stikk til kjøkken. 6 stk dobbel stikk langs gulv stue. 3 stk enkle stikk langs tak stue. 2 stk usb uttak stue. 2 stk datapunkt stue. 2 stk dobbel stikk langs gulv gang. 2 dimmere og 1 termostat gang. 3 stk dobbel stikk sov. 1 stk enkel stikk, 1 usb og 1 stk dimmer sov. 8 stk spotter tak stue. 3stk spott gang. 2 stk spot sov. 1 stk 400w glamox panelovn bad. 1 stk dimmer bad. tilkobling av vvb. komfyrvakt og komfyrstikk kjøkken. stikk til stekeovn, stikk til oppvaskmaskin, stikk til kjøleskap og stikk til micro. Varmefolie i gang, sov, kjøkken og stue.

Dokumentasjon på el-tilsyn

Dokumentasjon på el-tilsyn er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter

Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker

Ikke relevant.

Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning

Ikke relevant.

Egenerklæringsskjema

Fremlagt, signert og datert 15.01.2026.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningsskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes. Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereder kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

Definisjoner

Her er et uttrekk av benevelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledd- og opplettede murflater (vegger og gulv).

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

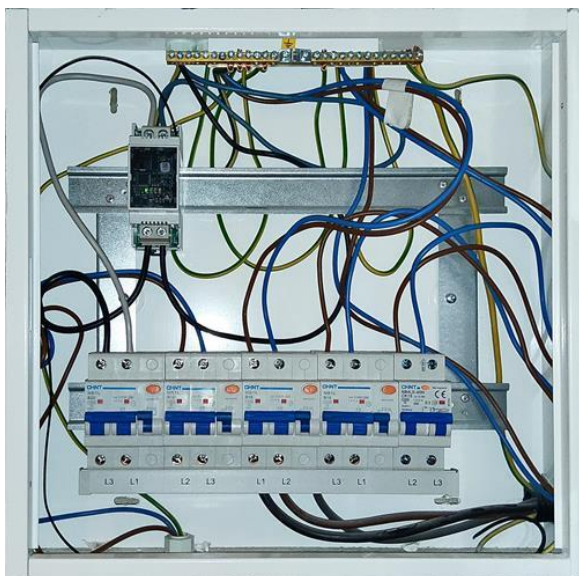
Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, inneløst klima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningssmulighet, innredningssmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om rom i boligen som brukes til varig opphold er godkjent for dette (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmpumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



Elektrisk anlegg - [Sikringsskap]



Elektrisk anlegg - [Åpninger i sikringsskap]



Helhetsvurdering - [Sluk bad]

Egenerklæring

Blåbærlia 2K, 9603 HAMMERFEST

23 Jan 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Blåbærlia 2K	Blåbærlia 2K	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

01.03.2015

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.

Har bodd selv i leilighet siden den ble kjøpt

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Selger

Berntsen, Andre Hansen

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

Felles rør til blokken var dårlige i 2015 og førte til tette rør. Dette er utbedret. Kondensering på vannledning ved hovedinntak.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Mindre oppussing

2.1.2 Årstall

2021

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Jeg er rørlegger og har montert varmtvannsbereder, dusjkabinett og lagt åpne rør med fordeling til kjøkken som har rør i rør.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Rørlegger 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

Snø og mye vann førte til innsig i leiligheten i fra balkong i etasje over, kun foringer ble berørt. Har ikke hendt flere ganger

4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Fasaderenovering

4.1.2 Årstall

2018

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte



Renovering av fasade i regi av borettslaget.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Nyboloft

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?**

☐

Ja

☒

Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐

Ja

☒

Nei

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

☒

Ja

☐

Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 **Navn på arbeid**

Drenering oversiden av bygg

8.1.2 **Årstall**

2020

8.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒

Faglært

☐

Ufaglært

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

Litt usikker på nøyaktig år, Drenering av blokka i overkant av bygget er utført.

8.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Larsen maskin 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

Gammelt El. anlegg gikk sikringene ofte. Nye sikringer ble montert i 2018 og har ikke vært noen problemer etter EL. anlegget ble oppgradert i 2021.

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

☒

Ja

☐

Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt el anlegg



10.1.2 **Årstall**

2021

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Nytt elektrisk anlegg i i leiligheten, bortsett fra deler av baderom og sikringsskap. Varmefolie i gulv, komfyrvakt, spotteri stue og sovealkove, ovn på bad og fast tilkobling til varmtvannsbereider.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

H. Blix

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

Kondensering vannledning på felles ledning på baderom. Hovedkran er noe treg å stenge. Avløpsrør har ikke vært tett siden utbedringer ble gjort. toalett har noen ganger skylt dårlig unna og tettet seg på grunn av eldre rør.

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**

Nye rør kjøkken

13.1.2 **Årstall**

2021

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Nytt avløpsrør i plast og vannrør til kjøkken. Vannsensor og ventil er montert. Armatur i fra 2018 remontert og oppvaskmaskin montert.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Rørlegger Berntsen

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

Beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget

Felles avtrekksmotor sviktet og ble byttet med ny.

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Under renoveringen i 2021 ble det oppdaget sprekke i gulv og det ble flyte avrettet.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

to ganger har jeg sett sølvkre, virker som at de har sneket seg inn. Har ikke vært plaget med dette i leiligheten.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Død sølvkre funnet i korridor. Enkel individ og veldig sjelden forekomst.

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?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger



23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Jeg har selv renover leiligheten med etterisolering av vegger og tak. Lydbøyler er montert i taket. Dobbel gips er montert. Mindre lyd smitte fra nabo leiligheter og bruker lite strøm til oppvarming. Nytt kjøkken med hvitevarer er montert i 2021. Fiber er planglagt å monteres i borettslaget. Av og til har det vært musikk støy når beskjed om å dempe lyd ble gitt så roet det seg. Spikerfestert til tv oppheng i stue med stikk kontakt på vegg. Det er også lagt skjulte datakabler for å kunne møblere slik man vil med tv og data.

Boligselgerpakke

Boligen selges med boligselgerpakke

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

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 24876243

Egenerklæringsskjema

Name

Berntsen, Andre Hansen

Date

2026-01-23

Identification



bankID Berntsen, Andre Hansen



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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Berntsen, Andre Hansen

23/01-2026
10:00:21

BANKID



Adresse

Blåbærlia 2K, 9603 HAMMERFEST

Dato for energimerking

22.01.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-248558

Bygningstype

Boligblokker

Bygningsnummer

192394244

Gårdsnummer

23

Bruksnummer

362

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

U0106


Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

1969

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

35,0 m²

Oppvarmet bruksareal

35,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Betong

Oppvarming

Elektrisitet

Ventilasjon

Mekanisk avtrekk


Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

255,69 kWh/m²
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

386,91 kWh/m²

Totalt levert pr. år

13 542 kWh



Blåbærli 2K, 9603 HAMMERFEST



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 5: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 6: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 7: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Brukertiltak

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 12: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 13: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 14: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 15: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 16: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 17: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 19: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 21: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 22: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 23: Montering tetningslister

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

Blåbærlia 2K

Nabolaget Breilia/Sætergamdalen - vurdert av 12 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Godt voksne



Offentlig transport

Sætergamveien	7 min	🚶
Linje 31	0.6 km	
Hammerfest lufthavn	7 min	🚗
Alta lufthavn	1 t 55 min	🚗

Skoler

Baksalen skole (1-7 kl.)	19 min	🚶
292 elever, 24 klasser	1.6 km	
Fuglenes skole (1-7 kl.)	6 min	🚗
146 elever, 11 klasser	3.1 km	
Breilia skole (8-10 kl.)	16 min	🚶
298 elever, 24 klasser	1.4 km	
Hammerfest videregående skole	6 min	🚗
500 elever, 30 klasser	3.1 km	



Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

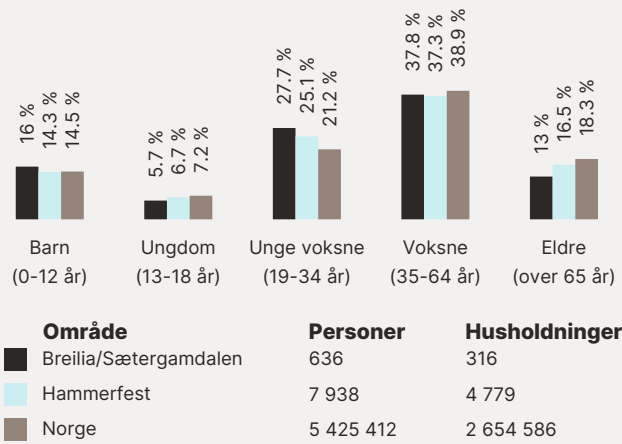


Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100



Naboskapet
Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Barnehager

Elvetun barnehage (0-5 år)	14 min	🚶
83 barn	1.3 km	
Tyven barnehage (1-5 år)	22 min	🚶
55 barn	1.9 km	
Mylingen barnehage (1-5 år)	6 min	🚗
36 barn	3.5 km	

Dagligvare

Coop Extra Bryggen	16 min	🚶
Post i butikk, PostNord	1.5 km	
Coop Prix Strandgata Hammerfest	22 min	🚶
Post i butikk, PostNord	1.9 km	

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100



Støynivået
Lite støynivå 90/100

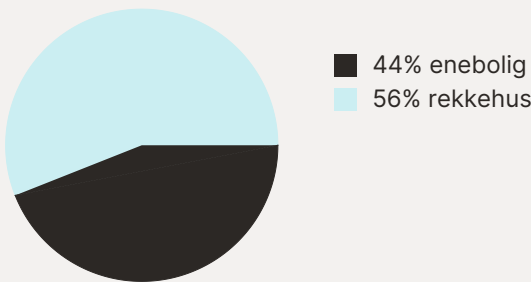


Trafikk
Lite trafikk 88/100

Sport

	Hammerfest stadion	14 min
	Fotball, friidrett	1.3 km
	Breilia skole	16 min
	Aktivitetshall	1.4 km
	Feel24 Hammerfest	4 min
	Gym1 Hammerfest	5 min

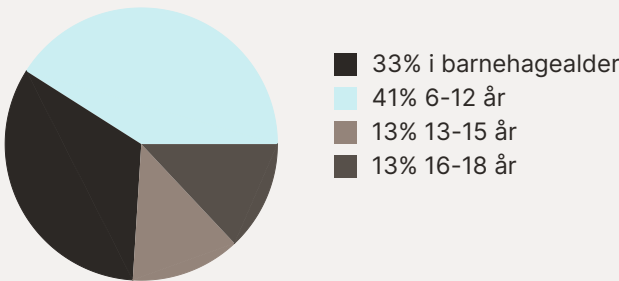
Boligmasse



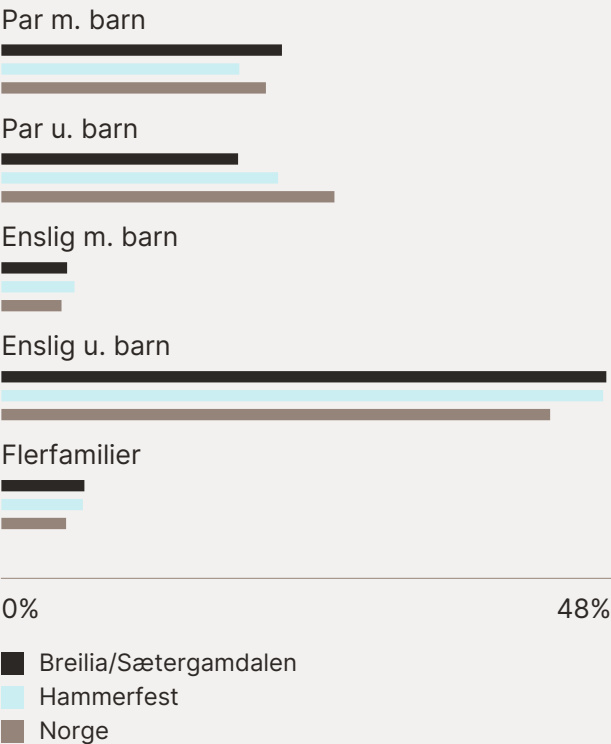
Varer/Tjenester

	Nissen Hammerfest Senter	5 min
	Apotek 1 Hammerfest	23 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

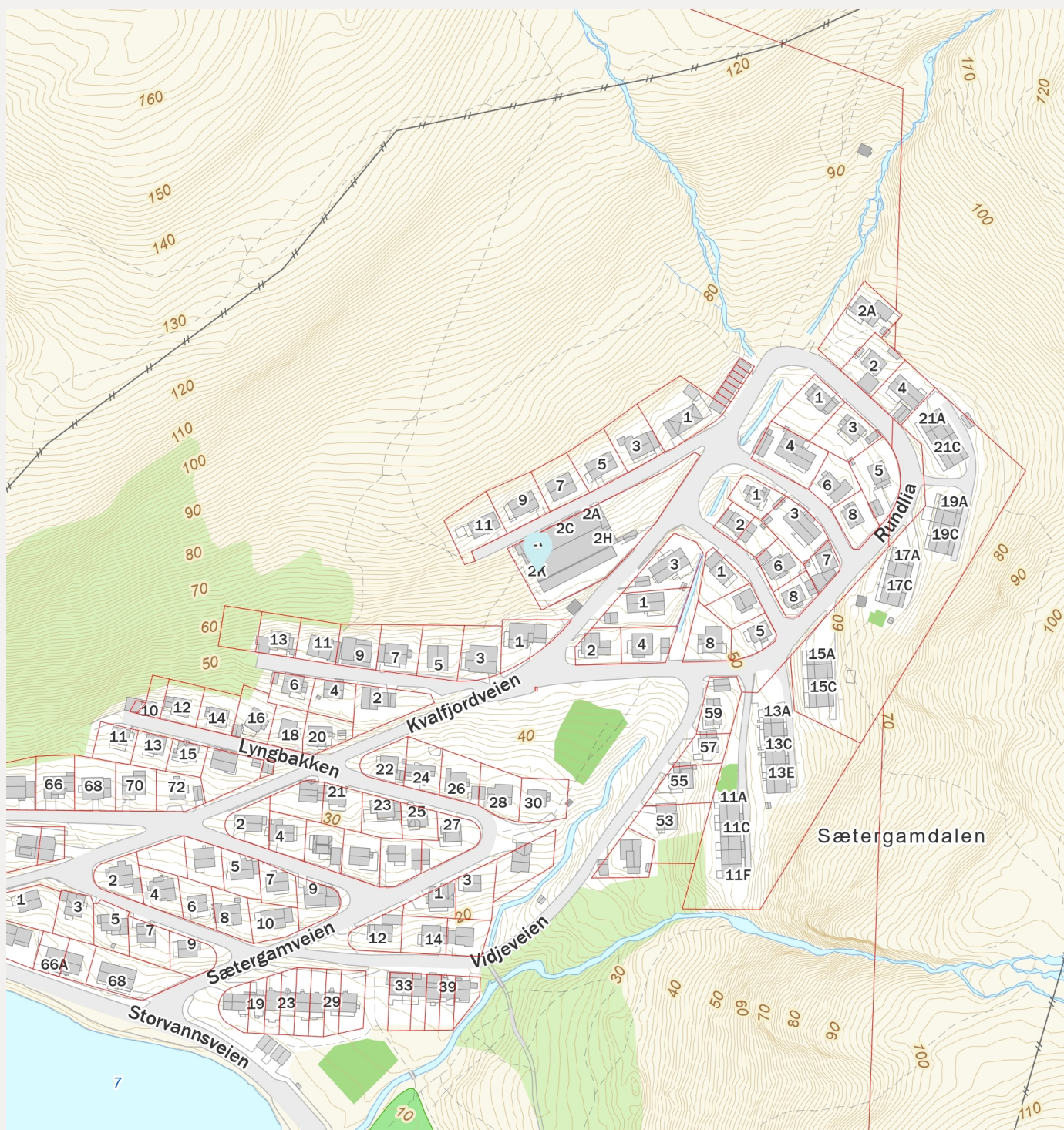
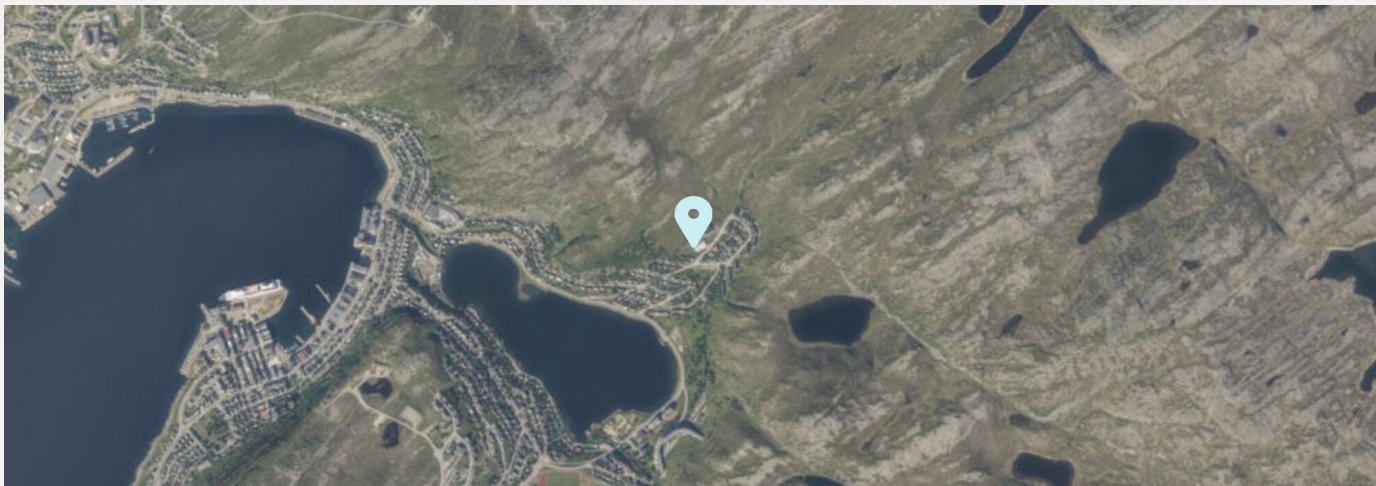


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	23%	33%
Ikke gift	65%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



Husordensregler for Blåbærliå borettslag

Blåbærliå borettslag består av 28 leiligheter.

Vi bor tett sammen i dette borettslaget, og for at alle skal trives er det viktig at alle tar hensyn til hverandre.

Styret ber alle beboere om å sette seg inn i borettslagets husordensregler og gjør oppmerksom på at alle beboere plikter å overholde disse reglene.

1. Det skal være ro mellom kl 23.00 og 07.00.

Det er lytt mellom leilighetene, så vis hensyn og ikke spill høy musikk eller bråk på annen måte mellom disse klokkeslettene.

2. Hold orden i trappeoppganger, korridor og uteareal.

Det burde være unødvendig å be om at det ikke kastes papir, sigarettstumper og annen søppel på disse områdene. Enhver som søler og roter til fellesareal har ansvar for å rydde opp etter seg, det gjelder både innenfor og utenfor blokka.

3. Ikke parker foran garasjene og inngangspartiene.

Beboere har også ansvar for at det ikke parkeres slik at det sperrer for søppeltømming. Også gjester som parkerer må informeres om dette.

4. Søppelcontaineren.

Containeren er for husholdningsavfall fra J- og K- korridoren. Det skal brukes røde, grønne og hvite poser til søppelsorteringen. De øvrige leilighetene har egne søppelbokser på oversiden. Større ting som skal kastes har hver enkelt selv ansvar for å fjerne. Det holdes ryddedugnad en gang i året i mai/juni. Da blir det satt en stor container utenfor garasjene.

5. Det er ikke tillatt selv å skifte lås på ytterdøren til leiligheten.

Blåbærliå har to systemlås i hele bygget. Det betyr at leilighetsnøkkelen også passer til ytterdør, dør til korridorer og sykkelskur. Av sikkerhetshensyn må styrets hovednøkkel passe til alle leilighetene, i tilfelle brann, vannlekkasjer og lignende.

6. Bruk av terrasse må ikke sjenere andre beboere.

7. Husdyr er ikke tillatt.

Det kan søkes styret om unntak fra denne regelen, hvis spesielle forhold tilsier det.

- *Klage på andre beboere eller andre forespørsler skal leveres skriftlig til styreleder.*
- *Etter husleieloven kan en beboer etter 3. gangs skriftlig advarsel om brudd på disse reglene, bli begjært utkastet.*

VEDTEKTER

for Blåbærlia borettslag org. nr. 952 644 114

tilknyttet
Boligbyggelaget Nord

vedtatt på stiftelsesmøtet den 02.12.1966.
Endret 08.03.2004, sist endret den 23.08.2017.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Blåbærlia borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- (1) Borettslaget ligger i Hammerfest kommune og har forretningskontor i Hammerfest kommune.
- (2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Nord som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner 100,-
- (2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
- (3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2
- (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (4) I tillegg har..... rett til å eie inntil av andelene.
- (5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

- (1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.
- (2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf. vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- (2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.
- (3) Nekte borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

- (1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.
- (2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.
- (3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf. borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

- (1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.
- (2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.
- (3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf. borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp. Grunnbeløpet som gjelder på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført skal legges til grunn for beregningen. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har innkommet en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med ett varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet eller tenkt benyttet til utleie, jf. borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredeende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til boretslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i boretslagets vedtekter kan bare besluttet av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf. boretslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i boretslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i boretslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til boretslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om boretslag av 06.06.2003 nr 39. jf. lov om boligbyggelag av samme dato.

Innkalling til ordinær generalforsamling i Blåbærlia Borettslag

Tidspunkt: Mandag 10.03.2025 kl. 17:00

Sted: Bonord Hammerfest

Velkommen til ordinær generalforsamling

Innkallingen inneholder årsmelding og årsregnskapet for 2024. Styret håper du leser gjennom innkallingen og viser din interesse for boligselskapet ved å møte opp på årets generalforsamling. Husk at det kun er saker som står på sakslisten som kan behandles i møtet.

På dette møtet får dere som andelseiere muligheten til å bestemme hvordan dere skal ha det i Blåbærlia Borettslag, samt velge styret for det kommende året.

Hvem kan delta?

- Alle andelseiere har møte-, forslags-, tale- og stemmerett. Det er en stemme per andel.
- Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leietakere har også rett til å være til stede og uttale seg.
- En andelseier kan ta med seg rådgiver, men rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom møtet tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Det vil si at en annen person, som ikke trenger å være eier, får fullmakt fra en andelseier. Fullmektig overtar da alle rettigheter som andelseier har. Sjekk boligselskapets vedtekter for mer informasjon om fullmakter. Bruk gjerne vedlagte fullmaktskjema.

28.02.2025

Med vennlig hilsen

Styret i Blåbærlia Borettslag

Fullmakt - generalforsamling mandag 10.03.2025

På generalforsamling kan andelseier og ektefelle/samboer møte. Leietaker har også rett til å møte, men har ikke stemmerett og må evt. gis fullmakt.

Dersom du ikke kan møte på generalforsamling kan du møte ved fullmektig. Ønsker du å benytte deg av den retten, bes du om å bruke fullmakten nedenfor.

Navn på fullmektig: _____

Overnevnte har fullmakt til å stemme for meg på generalforsamling i Blåbærlia Borettslag mandag 10.03.2025.

Andelseier navn: _____

Adresse: _____

Andel nr: _____

Signatur andelseier: _____

.....skriv ut denne siden og ta med på generalforsamling.....

Blåbærlia Borettslag

Tidspunkt: Mandag 10.03.2025 kl. 17:00
Sted: Bonord Hammerfest

1 KONSTITUERING

- 1.1 Status fremmøtte
- 1.2 Valg av møteleder
- 1.3 Valg av protokollfører
- 1.4 Valg av protokollunderskriver
- 1.5 Godkjenning av innkallingen
- 1.6 Valg av tellekorps
- 1.7 Godkjenning av dagsorden

2 ÅRSREGNSKAP OG ÅRSMELDING

3 GODTGJØRELSE TIL STYRET

4 VALG

- 4.1 Flertallskrav
- 4.2 Valg av styreleder
- 4.3 Valg av styremedlemmer
- 4.4 Valg av varamedlemmer
- 4.5 Valg av valgkomite
- 4.6 Valg av delegater til Bonords generalforsamling

1. KONSTITUERING

1.1 Status fremmøtte

Antall stemmeberettigede på møtet (eiere og fullmakter).

Forslag til vedtak: xx stemmeberettigede til stede.

Av disse er:
xx stemmeberettigede til stede
xx fullmakter

1.2 Valg av møteleder

Styreleder er normalt møteleder, styret eller andre kan foreslå en annen som møteleder.

Forslag til vedtak: _____ er valgt til møteleder.

1.3 Valg av protokollfører

Protokollfører skal protokollere hvilke vedtak som blir gjort.

Forslag til vedtak: _____ er valgt til protokollfører.

1.4 Valg av protokollunderskriver

Protokollen skal signeres av minst en eier i tillegg til møteleder.

Forslag til vedtak: _____ er valgt til å signere protokollen sammen med møteleder.

1.5 Godkjenning av innkallingen

Innkallingen skal sendes med varsel på minst åtte dager og høyst 20 dager.
innkallingen skal inneholde fullstendig saksliste m/saksvedlegg. Innkallingen ble sendt 28.02.2025

Forslag til vedtak: Innkallingen er godkjent.

1.6 Valg av tellekorps

Forslag til vedtak: _____ og _____ er valgt til tellekorps.

1.7 Godkjenning av dagsorden

Forslag til vedtak: Ingen bemerkninger til sakslisten og dagsorden godkjennes.

2. ÅRSREGNSKAP OG ÅRSMELDING

Årsregnskapet skal godkjennes, mens årsmeldingen bare er til orientering.

Forslag til vedtak: Årsregnskap for 2024 er godkjent.

Av disponible midler/årets resultat overføres kr xx til øremerkede midler avsatt til fremtidig vedlikehold. Resterende overføres til neste års drift. Avsetning av øremerkede midler innebærer at beløpet blir avsatt på egen konto for fremtidig vedlikehold, og inngår dermed ikke som ordinære omløpsmidler/driftsmidler

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styrehonorar forrige periode ble vedtatt med kr xx.

Forslag til vedtak: Styrehonoraret fastsettes til kr xx,- og gjelder for perioden fra forrige ordinær generalforsamling (torsdag 21.03.2024).

4. VALG

4.1 Flertallskrav

Vedtak i generalforsamling krever flertall av stemmene som er gitt, om ikke annet følger av loven. Ved valg kan generalforsamling på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

Ved valg der det er flere kandidater enn det er ledige verv/styreposisjoner, så foreslås det at kandidater som får flest stemmer skal regnes som valgt. Ved stemmelikhet, så vil det foretas loddtrekning.

Forslag til vedtak: Generalforsamling vedtar at kandidater som får flest stemmer regnes som valgt.

4.2 Valg av styreleder

Styreleder skal velges særskilt av generalforsamling. [dersom styreleder ikke er på valg skal saken slettes]

Forslag til vedtak: _____ velges til styreleder for 2 år.

4.3 Valg av styremedlemmer

Det skal velges xx styremedlemmer. [legg gjerne inn hvem som er på valg]

Forslag til vedtak: _____ velges til styremedlem for 2 år.

4.4 Valg av varamedlemmer

Det skal velges xx varamedlemmer

Forslag til vedtak: _____ velges til varamedlem for 1 år.

4.5 Valg av valgkomite

Det skal det velges ny valgkomite (slett sak hvis ikke aktuelt).

Forslag til vedtak: _____ og _____ velges som valgkomite for 1 år.

4.6 Valg av delegater til Bonords generalforsamling

Tilknyttede borettslag kan stille med 1 delegat per påbegynte 35. andel (leilighet) i borettslaget. De delegerte bør velges av generalforsamlingen i borettslaget.

Forslag til vedtak: _____ velges til delegat(er) til boligbyggelagets generalforsamling(er) frem til borettslagets neste ordinære generalforsamling.

Årsmelding 2024 for Blåbærlia Borettslag

Generelle opplysninger

Blåbærlia Borettslag, org.nr.952644114, er lokalisert i Hammerfest kommune. Boligselskapet består av 28 boliger.

Eiendommen er fullverdiforsikret med bygningskasko hos If Skadeforsikring NUF med polisenummer SP589256. Ved skade, ta kontakt med styret. Selv om borettslagets forsikring brukes, kan eier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor eiers vedlikeholdsansvar. Den enkelte eier må selv sørge for å ha innboforsikring som dekker eget innbo og løsøre.

HMS

Alle boligselskaper er pålagt å ha et internkontrollsystem. Dette innebærer at boligselskapet er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet. Blåbærlia Borettslag benytter Bonord avdl. Hammerfest for å ivareta kravene til internkontroll.

Drift og økonomi

Blåbærlia Borettslag sin forretningsfører har vært Boligbyggelaget Nord. Revisor har vært FinnmarksRevisjon AS. Styret mener at både forretningsfører og revisor har utført disse tjenestene tilfredsstillende.

Årets resultat for 2024 er kr 34 491.

Endring i disponible midler i 2024 er kr -183 587

Totale disponible midler pr 31.12.2024 er kr 433 992.

I tillegg har boligselskapet kr 441 951,55 inntøstende på øremerket konto for fremtidig vedlikehold. Det er i budsjettet for 2024 planlagt å sette av kr 100 000 til fremtidig vedlikehold (øremerket konto)

Forøvrig vises til de enkelte tallene i resultat og balanse, samt tilhørende noter.

Styret

Styret har siden forrige ordinær generalforsamling bestått av:

Styreleder, Martin Oskar Bratuz
Styremedlem, Ingrid Flatøy
Styremedlem, Thomas Oskarsen
Varamedlem, Jo Richard B Tore Hovden

Styrets arbeid i 2024

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 5 møter hvor 15 protokollerte saker har vært behandlet.

Styret har i 2024 arbeidet med følgende:

Utbedring og oppgradering av gamle vann installasjoner, elektriske innstallasjoner. Detter er blitt gjort med bistand fra Bonord teknisk avdeling.

Man har hatt tett dialog med Hammerfest energi angående oppstart med etablering av fiber. Dette har Hammerfest energi ikke klart og gjennomføre. Styret vil følge dette opp i starten av 2025.

Det er blitt gjort bytte av gulv i K,J og H korridor samt bytte av dører i K korridor. Det er to

dører til som vil bli byttet i 2025 men entreprenøren har ikke hatt tid.

Det er gjort en del overflate behandling med maling av tak og vegger.

Man har innhentet prisoverslag samt ulike løsninger for montering av El-bil ladding. Styret vil komme tilbake med eventuelle forslag til løsninger.

Man har hatt gjennomgang av tak sammen med Protan Takservice. Dette med tanke på framtidig vedlikehold.

Oppdatering av plussplan for framtidig vedlikehold er utført sammen med teknisk avdeling Bonord.

Styrets planer i 2025

Styret planlegger i 2025:

Det vil utføres bytte av to ytterdører til to leiligheter som følge av alderdom og slitasje. De aktuelle har fått beskjed og vi holder de oppdatert.

Styret har tatt kontakt med ulike aktører for service/gjennomgang av ventilasjons anlegg.

Styret vil purre på Hammerfest energi angående overgang til fiber.

Det vil bli utført en del overflatebehandling av utvendig grønt arealer, fasade samt innvendig av byggets felles arealer. Dette er tenkt som dugnads basert.

Man vil innhente prisoverslag samt se på ulike løsninger til låssystemer på felles inngangspartier samt tekniske rom/boder og redskapsbod. Man ønsker en sikker og brukervennlig løsning.

Oppdatering av plussplan for framtidig vedlikehold er utført sammen med teknisk avdeling Bonord.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

	Note	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	1 537 193	1 620 283	1 526 651	1 620 958
Andre driftsinntekter	2	0	0	4 400	0
Sum inntekter		1 537 193	1 620 283	1 531 051	1 620 958
Kostnader					
Lønn og andre personalkostnader	3	28 000	25 071	29 400	24 071
Styrehonorar	4	50 000	50 000	50 000	50 000
Revisjonshonorar	5	5 119	6 000	5 000	6 000
Forretningsførerhonorar		94 308	94 309	89 818	99 024
Konsulenttjenester	6	30 738	27 000	52 713	33 000
Reparasjon og vedlikehold bygninger	7	355 652	300 000	46 110	100 000
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	8	3 255	0	0	5 000
Annet vedlikehold	9	6 116	0	7 766	5 000
Forsikringsskader	10	1 901	0	10 000	0
Forsikring	11	98 790	96 772	91 435	131 552
Kontingenter		8 400	8 400	8 400	8 400
Eiendomsavgift og renovasjon	12	389 689	401 010	375 054	406 732
Energi og brensel	13	26 621	27 000	25 544	27 000
Andre driftskostnader	14	10 931	28 000	6 804	8 500
Tap på krav		7 520	0	0	0
Sum kostnader		1 117 040	1 063 562	798 044	904 279
Driftsresultat		420 153	556 721	733 007	716 679
Finansinntekter/finanskostnader					
Finansinntekter	15	39 069	10 200	19 448	20 000
Finanskostnader	16	424 731	452 476	363 770	416 573
Resultat finansposter		-385 661	-442 276	-344 322	-396 573
Ordinært resultat før skatt		34 491	114 445	388 685	320 106
Årets resultat		34 491	114 445	388 685	320 106
Disponeringer:					
Overført til/fra annen egenkapital		34 491	0	388 685	0
Sum disponeringer		34 491	0	388 685	0
Disponible midler					
Disponible midler pr. 01.01		617 579	617 579	480 315	433 992
Periodens resultat		34 491	114 445	388 685	320 106
Avdrag på lån		-153 765	-147 206	-163 409	-163 515
Innskudd øremerkede midler		-64 313	0	-88 012	-100 000
Endring i disponible midler		-183 587	-32 761	137 264	56 591
Sum disponible midler		433 992	584 818	617 579	490 583

Balanse desember 2024 Blåbærlia Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige anleggsmidler			
Bygninger	17, 20	7 289 811	7 289 811
Sum varige anleggsmidler		7 289 811	7 289 811
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	18	441 952	377 639
Sum finansielle anleggsmidler		441 952	377 639
Sum anleggsmidler		7 731 763	7 667 450
Omløpsmidler			
Fordringer			
Utestående felleskostnader		5 062	15 653
Fordringer forsikringsoppgjør		31 198	244 607
Forskuddsfakturerte kostnader		159 806	128 243
Kundefordringer		0	70
Sum fordringer		196 066	388 573
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		580 797	566 069
Innestående på skattetrekkskonto		3 223	1 373
Sum bankinnskudd og kontanter		584 021	567 442
Sum omløpsmidler		780 087	956 015
SUM EIENDELER		8 511 850	8 623 465

Balanse desember 2024 Blåbærli Borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		2 800	2 800
Opptjent egenkapital 01.01		250 730	-137 955
Årets endringer i egenkapital		34 491	388 685
Sum egenkapital 31.12		288 022	253 530
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	20, 21	7 436 733	7 590 498
Borettsinnskudd	19, 20	441 000	441 000
Sum langsiktig gjeld		7 877 733	8 031 498
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		4 497	5 030
Leverandørgjeld		225 692	214 353
Skyldig off. myndigheter		3 200	1 350
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		3 000	2 400
Påløpne renter		78 353	76 644
Påløpne avdrag	20, 21	27 371	27 967
Gjeld finansieringsforetak		3 982	10 693
Sum kortsiktig gjeld		346 095	338 437
Sum gjeld		8 223 828	8 369 935
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 511 850	8 623 465

31.12.24

Blåbærli Borettslag

Årsregnskapet med balanse og noter er elektronisk signert av styret

Martin Oskar Bratuz
Styreleder

Thomas Oskarsen
Styremedlem

Ingrid Flatøy
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og NRS 8- God regnskapsskikk, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Inntekter

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler.

Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld og omløpsmidler omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Øvrige poster er klassifisert som langsiktig gjeld/anleggsmiddel.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående.

Omløpsmidler vurderes til lavest verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres med nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Aksjer og andeler klassifisert som anleggsmidler er vurdert til opprinnelig kostpris med mindre varig verdinedgang er konstatert.

Tomt:

Tomten er bokført med anskaffelsesverdi. Eiendommen er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for eventuelle påkostninger.

Bygninger:

Avskrivningssatsen for bygninger er satt til null. Dersom det ikke er gjennomført faktisk vedlikehold som oppveier verdiforringelsen på bygningen, skal det regnskapsføres en tilsvarende avsetning.

Slik avsetning vil da være balanseført som vedlikeholdsavsetning under avsetning for forpliktelser.

Varige driftsmidler:

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Fordringer:

Restanser og andre fordringer er oppført i balansen etter fradrag til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringer/restanser.

Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn for årsregnskapet.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Felleskostnader	911 107	984 601	978 523	1 004 870
Garasjeleie	28 000	36 000	19 600	36 000
Renter lån	451 317	452 476	345 984	416 573
Avdrag lån	146 769	147 206	182 544	163 515
Sum	1 537 193	1 620 283	1 526 651	1 620 958

Borettslaget består av 28 andeler.

Note 2 - Andre driftsinntekter

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Inntekter biloppstillingsplasser	0	0	4 400	0
Sum	0	0	4 400	0

Note 3 - Lønn og andre personalkostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Lønn	25 000	20 000	20 000	20 000
Påløpte feriepenger	3 000	4 071	2 400	4 071
Diverse honorarer	0	1 000	0	0
Andre honorarer	0	0	7 000	0
Sum	28 000	25 071	29 400	24 071

Boligselskapet har ingen faste ansatte. Lønn kr 25 000 gjelder vask av fellesarealer + brøyting.
Boligselskapet er ikke forpliktet til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 4 - Styrehonorar

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	50 000	50 000	50 000	50 000
Sum	50 000	50 000	50 000	50 000

Beløpet er i sin helhet styrehonorar utbetalt til styret.

Note 5 - Revisjonshonorar

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Revisjon	5 119	6 000	5 000	6 000
Sum	5 119	6 000	5 000	6 000

Revisjonshonorar er i sin helhet ordinær revisjon uten konsulenttjenester inkl. mva.

Note 6 - Konsulentonorar

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Honorar for økonomisk rådgivning	15 250	7 000	6 713	10 000
Honorar for juridisk rådgivning	0	0	0	3 000
Teknisk rådgivning	15 488	20 000	46 000	20 000
Sum	30 738	27 000	52 713	33 000

Økonomisk rådgivning gjelder møteledelse og styrebistand av Bonord.

Teknisk rådgivning gjelder årlig oppdatering av Bevar-Hms fra Bonord på kr 6 825, mens resterende er teknisk bistand fra Bonord.

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold bygninger

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Reparasjon og vedlikehold bygg	236 030	300 000	36 550	100 000
Reparasjon og vedlikehold VVS	51 359	0	9 560	0
Reparasjon og vedlikehold elektro	64 478	0	0	0
Reparasjon og vedlikehold ventilasjon	3 786	0	0	0
Sum	355 652	300 000	46 110	100 000

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelsen av bygningene.

Note 8 - Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Reparasjon og vedlikehold brannanlegg	3 255	0	0	5 000
Sum	3 255	0	0	5 000

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelsen av anleggene.

Note 9 - Annet vedlikehold

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Sommer- og vintervedlikehold	2 563	0	6 684	0
Annet vedlikehold	3 553	0	1 082	5 000
Sum	6 116	0	7 766	5 000

Annet vedlikehold er avfallstømming.

Note 10 - Forsikringsskader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Refusjon forsikringskade	-18 099	0	-221 337	0
Kostnad forsikringsskade	20 000	0	231 337	0
Sum	1 901	0	10 000	0

Note 11 - Forsikring

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Forsikringspremie	96 969	95 172	89 785	129 552
Premie sikringsfond felleskostnader	1 821	1 600	1 650	2 000
Sum	98 790	96 772	91 435	131 552

Note 12 - Eiendomsavgift og renovasjon

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Renovasjon, vann, avløp o.l.	351 563	365 910	340 003	369 907
Eiendoms- og festeavgift	38 126	35 100	35 051	36 825
Sum	389 689	401 010	375 054	406 732

Note 13 - Energi og brensel

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Strømkostnader	26 621	27 000	25 544	27 000
Sum	26 621	27 000	25 544	27 000

Note 14 - Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Leie lokale og felleskostnader	0	5 000	0	0
Verktøy	0	13 000	0	0
Driftsmateriale	3 587	3 000	0	3 000
Kontorrekvisita	0	1 000	0	0
Elektronisk kommunikasjon	2 606	1 500	1 167	1 500
Kostnader årsmøte-generalforsamling	1 250	2 500	1 250	2 500
Bank og kortgebyrer	1 613	1 000	1 352	1 500
Omkostninger inkasso- og finansforetak	1 875	0	0	0
Forskuttering felleskostnader	0	0	3 000	0
Andre driftskostnader	0	1 000	35	0
Sum	10 931	28 000	6 804	8 500

Note 15 - Finansinntekter

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Renteinntekter bank	39 069	10 200	19 448	20 000
Sum	39 069	10 200	19 448	20 000

Note 16 - Finanskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Rentekostnad (finansinstitusjoner)	424 731	452 476	363 445	416 573
Andre rentekostnader	0	0	325	0
Sum	424 731	452 476	363 770	416 573

Note 17 - Bygninger

	Kostpris opprinnelig	Garasjer Rehabilitering 1991	Rehabilitering 2017-2020
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 859 192	392 526	1 896 544
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 859 192	392 526	1 896 544
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	1 859 192	392 526	1 896 544
Anskaffelsesår :	1969	1969	1991
Antatt levetid i år :			2020

Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. note om vedlikehold.
Etter styrets vurdering har ikke byggets verdi falt under balanseført verdi.

Note 18 - Øremerkede midler

	2024	2023
Saldo pr. 01.01	377 639	289 627
Innskudd	64 313	88 012
Sum	441 952	377 639

Øremerkede midler avsatt til fremtidig vedlikehold.

Note 19 - Borettsinnskudd

	2024	2023
Borettsinnskudd	441 000	441 000
Sum	441 000	441 000

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 20 - Pantestillelser

	2024	2023
Bokført gjeld sikret med pant 31.12	7 905 104	8 059 465
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	7 289 811	7 289 811

Note 21 - Pantegjeld i kredittinstitusjon

Borettslaget har ikke avtaler om individuell nedbetaling av lån.

Eventuelle påløpte avdrag på lån er oppført under kortsiktig gjeld og utgjør differansen på pantegjeld oppgitt under langsiktig gjeld balansen og lånesaldo til lånegiver.

Kreditor:	DnB Bank ASA
Formål:	Hovedlån
Lånenummer:	12138660034
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2019
Rentesats:	5.65 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	25.10.2047
Opprinnelig lånebeløp:	8 536 000
Lånesaldo 01.01:	7 618 465
Avdrag i perioden:	154 361
Lånesaldo 31.12:	7 464 104

Pantegjeld i kredittinstitusjon

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12138660034	4	364 007	1 456 028
	4	287 728	1 150 912
	20	242 858	4 857 160

Resultat og balanse med noter for Blåbærlia Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Blåbærlia Borettslag

Styreleder	Martin Oskar Bratuz (sign.)	23.02.2025
Styremedlem	Ingrid Flatøy (sign.)	18.02.2025
Styremedlem	Thomas Oskarsen (sign.)	23.02.2025

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Blåbærlia Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Blåbærlia Borettslag som viser et overskudd på kr 34 491. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarter) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar, på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

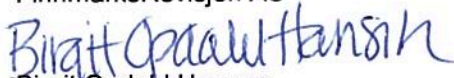
Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Hammerfest, 24. februar 2025

FinnmarksRevisjon AS



Birgit Opdahl Hansen
Statsautorisert revisor

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Roger Robot

Dato utført: 13.01.26 Side 1 av 2

Blåbærlia Borettslag	Vår ref.:	2006/26
BLÅBÆRLIA 2 K 6	Type:	Tilknyttet borettslag
9603 HAMMERFEST	Eiere:	Andre H. Berntsen
Organisasjonsnr: 952 644 114	Andelsnr:	26

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 4 364

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader	2 820
	Renter på lån	1 060
	Avdrag på lån	484

Boligselskapet har avtale om Forskutterte Felleskostnader

Sikringsfondets tilbyder er: Klare Finans AS.

Borettslag som har tegnet seg for sikring kan si opp avtalen innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Finansieringsforetaket kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	237 485	Gjeld siste årsoppg.: 0
Klient ajourf. lån:	7 298 989,36	Klient gj. s. årsoppg.: 0

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12138660034, DnB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 13.01.2026: 5.15% pa.

Antall terminer til innfrielse: 88

Saldo per 13.01.2026: 7 298 989

Andel av saldo: 237 486

Første termin/første avdrag: 25.10.2019 (siste termin 25.10.2047)

Flytende rente

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Martin Oskar Bratuz

Adresse: Postboks 167 Sentrum

Postnr/-sted: 9615 HAMMERFEST

Telefon: Mob.: 46845478

E-post: martin.bratuz@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 13.01.2026

Utestående saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2024

	Gjeld:	243 281	Andre inntekter:	1 271
Annen formue:	31 940	Utgifter:	13 819	

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	14 000
Andelsnr:	26	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1969

Gårds/bruksnr: 23/362

Bygningstype: Terasseblokk

Feste/eiet tomt: Festet

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Roger Robot

Dato utkjørt: 13.01.26 Side 2 av 2

Blåbærlia Borettslag

Vår ref.: 2006/26

BLÅBÆRLIA 2 K 6

Type: Tilknyttet borettslag

9603 HAMMERFEST

Eiere: Andre H. Berntsen

Organisasjonsnr: 952 644 114

8: Bygning/eiendom

Årlig festeavgift: 1 301,00

Avg. reguleres: <ukjent>

9: Forsikring

Forsikret i: If Skadeforsikring NUF

Polisenr:

SP589256

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	01.04.1969	SSBnr:	U0106
Etasje:		Oppvarmingstype:	Strøm		
Heis:	Nei	BRA	38		
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	1		
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	1		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 1		
Ansiennitetsregler:	1 - Intern forkjøpsrett for beboere i borettsl				
	2 - Storbyboligansiennitet / Felles forkjøps				
	2 - Medlem i BONORD				

Fasiliteter:

Husdyr er ikke tillatt, men søknad kan sendes styret i borettslaget.

Garasjeplass følger ikke andelen ved salg. Borettslaget har egen venteliste på disse.

Blåbærlia 2 G.nr. 23 Br. nr. 362 Matr.nr. 2100. Bruttoareal 2550m2.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Blåbærlia Borettslag mandag 10.03.2025 kl. 17:00 - Bonord Hammerfest.

1. KONSTITUERING

1.1 Status fremmøtte

Antall stemmeberettigede på møtet (eiere og fullmakter).

Vedtak:

7 stemmeberettigede til stede.

Av disse er:

6 stemmeberettigede til stede

1 fullmakter

1.2 Valg av møteleder

Styreleder er normalt møteleder, styret eller andre kan foreslå en annen som møteleder.

Vedtak:

Katrine Erlandsen er valgt til møteleder.

1.3 Valg av protokollfører

Protokollfører skal protokollere hvilke vedtak som blir gjort.

Vedtak:

Katrine Erlandsen er valgt til protokollfører.

1.4 Valg av protokollunderskriver

Protokollen skal signeres av minst en eier i tillegg til møteleder.

Vedtak:

Mads Ørjan Olsen er valgt til å signere protokollen sammen med møteleder.

1.5 Godkjenning av innkallingen

Innkallingen skal sendes med varsel på minst åtte dager og høyst 20 dager. innkallingen skal inneholde fullstendig saksliste m/saksvedlegg. Innkallingen ble sendt 28.02.2025

Vedtak:

Innkallingen er godkjent.

1.6 Valg av tellekorps

Vedtak:

Ikke behov for tellekorps

1.7 Godkjenning av dagsorden

Vedtak:

Ingen bemerkninger til sakslisten og dagsorden godkjennes.

2. ÅRSREGNSKAP OG ÅRSMELDING

Årsregnskapet skal godkjennes, mens årsmeldingen bare er til orientering.

Vedtak:

Årsregnskap for 2024 er godkjent.

Av disponible midler/årets resultat overføres kr 100 000 til øremerkede midler avsatt til fremtidig vedlikehold. Resterende overføres til neste års drift. Avsetning av øremerkede midler innebærer at beløpet blir avsatt på egen konto for fremtidig vedlikehold, og inngår dermed ikke som ordinære omløpsmidler/driftsmidler

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styrehonorar forrrige periode ble vedtatt med kr 50 000.

Vedtak:

Styrehonoraret fastsettes til kr 50 000,- og gjelder for perioden fra forrige ordinær generalforsamling (torsdag 21.03.2024).

4. VALG

4.1 Flertallskrav

Vedtak i generalforsamling krever flertall av stemmene som er gitt, om ikke annet følger av loven. Ved valg kan generalforsamling på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

Ved valg der det er flere kandidater enn det er ledige verv/styreposisjoner, så foreslås det at kandidater som får flest stemmer skal regnes som valgt. Ved stemmelikhet, så vil det foretas loddtrekning.

Vedtak:

Generalforsamling vedtar at kandidater som får flest stemmer regnes som valgt.

4.2 Valg av styreleder

Styreleder skal velges særskilt av generalforsamling. [dersom styreleder ikke er på valg skal saken slettes]

Vedtak:

Martin Bratuz velges til styreleder for 2 år.

4.3 Valg av styremedlemmer

Det skal velges xx styremedlemmer. [legg gjerne inn hvem som er på valg]

Vedtak:

Ingrid Flatøy velges til styremedlem for 2 år.

4.4 Valg av varamedlemmer

Det skal velges xx varamedlemmer

Vedtak:

Jo Richard Hovden velges til varamedlem for 1 år.

4.5 Valg av valgkomite

Det skal det velges ny valgkomitè (slett sak hvis ikke aktuelt).

Vedtak:

Ikke behov

4.6 Valg av delegater til Bonords generalforsamling

Tilknyttede borettslag kan stille med 1 delegat per påbegynte 35. andel (leilighet) i borettslaget. De delegerte bør velges av generalforsamlingen i borettslaget.

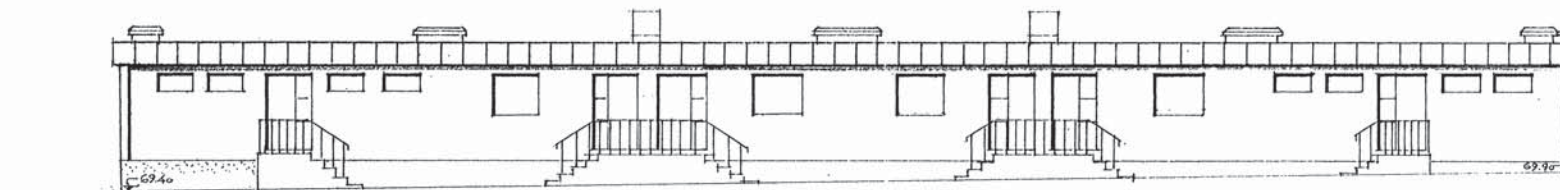
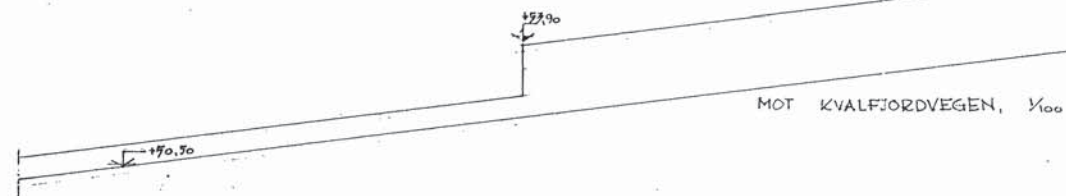
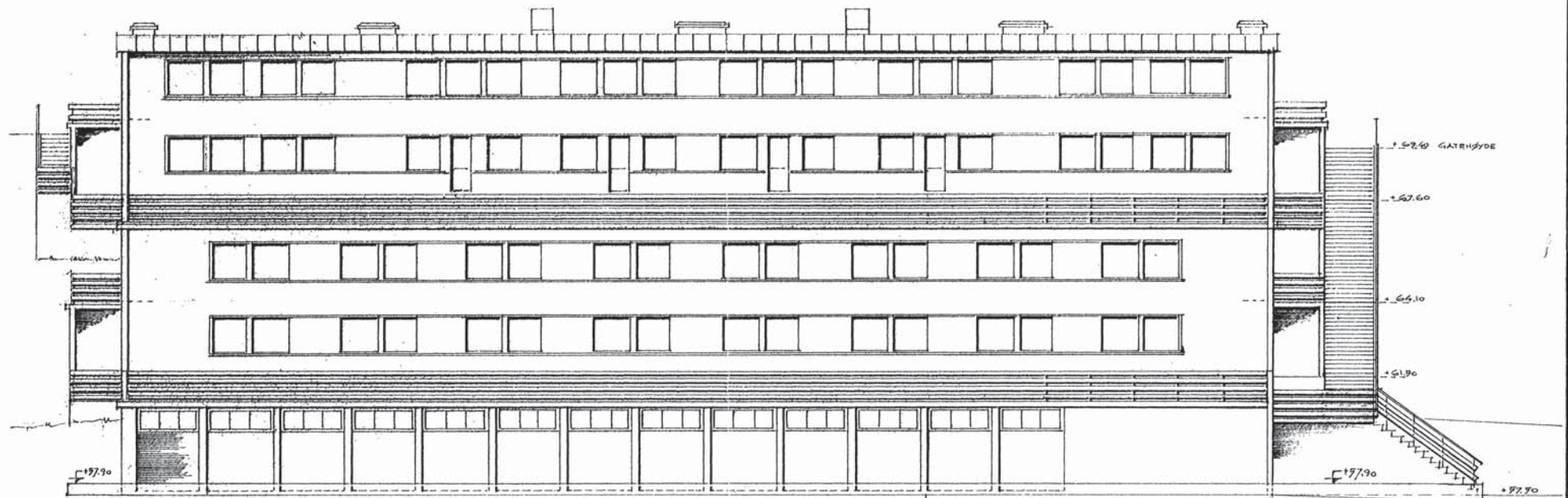
Vedtak:

Stryre kan utnevne kandidat. .

Protokoll for Blåbærlia Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Katrine Erlandsen (sign.)	10.03.2025
Sekretær	Katrine Erlandsen (sign.)	10.03.2025
Protokollvitne	Mads Ørjan Olsen (sign.)	11.03.2025

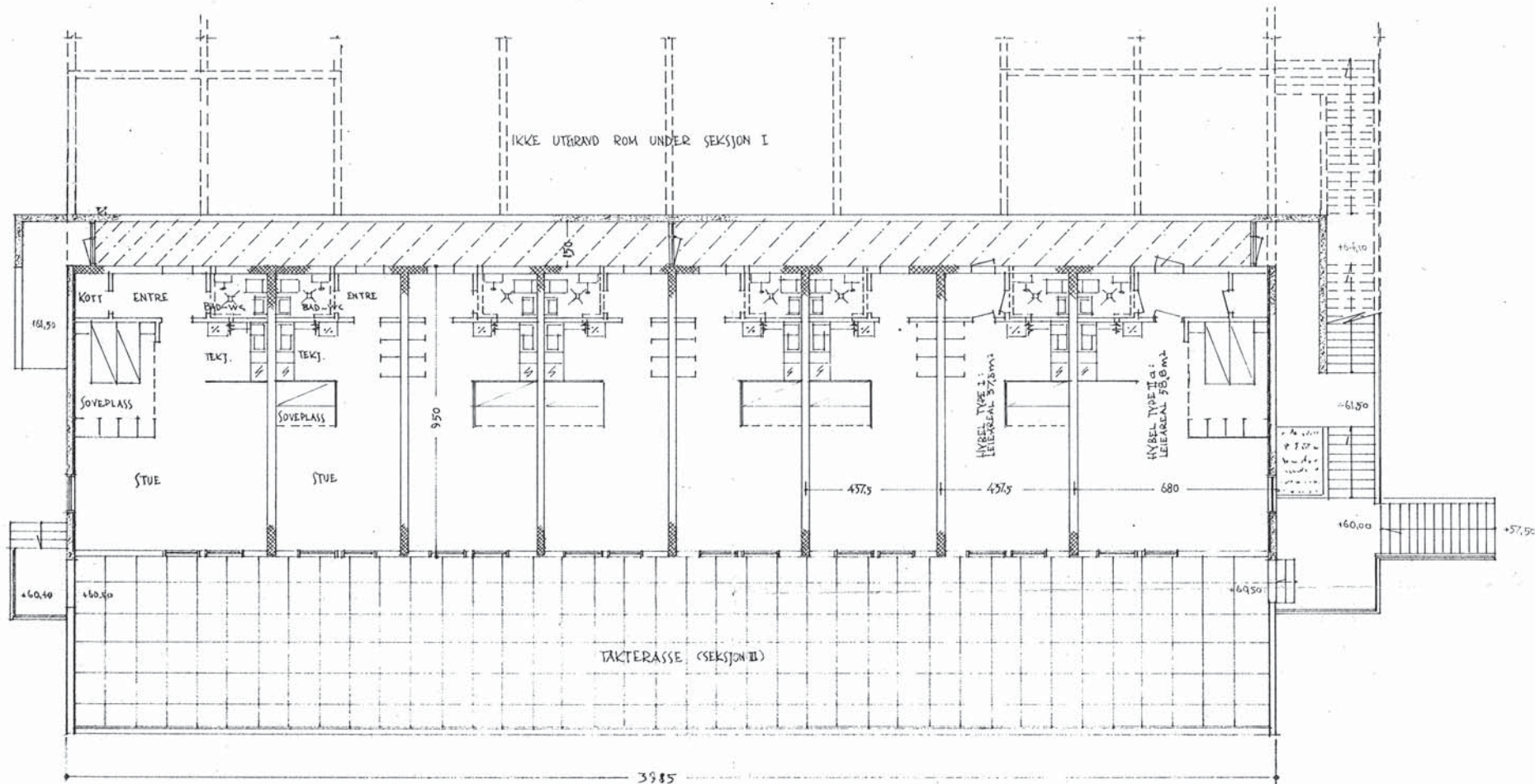


MOT BLÅBERLIA, 1/100

4746
STATENS DISSEMINATIONSTJENESTE
for Planlægning og Nord-Trafik
København, den 9. 1966
Tegningen godkendt af
STATENS DISSEMINATIONSTJENESTE
for Planlægning og Nord-Trafik
København, den 9. 1966
F. Hansen

BOLIGBYGGELAGET BY-BO
REKKEHUS 1/BLÅBERLIA
FASADER

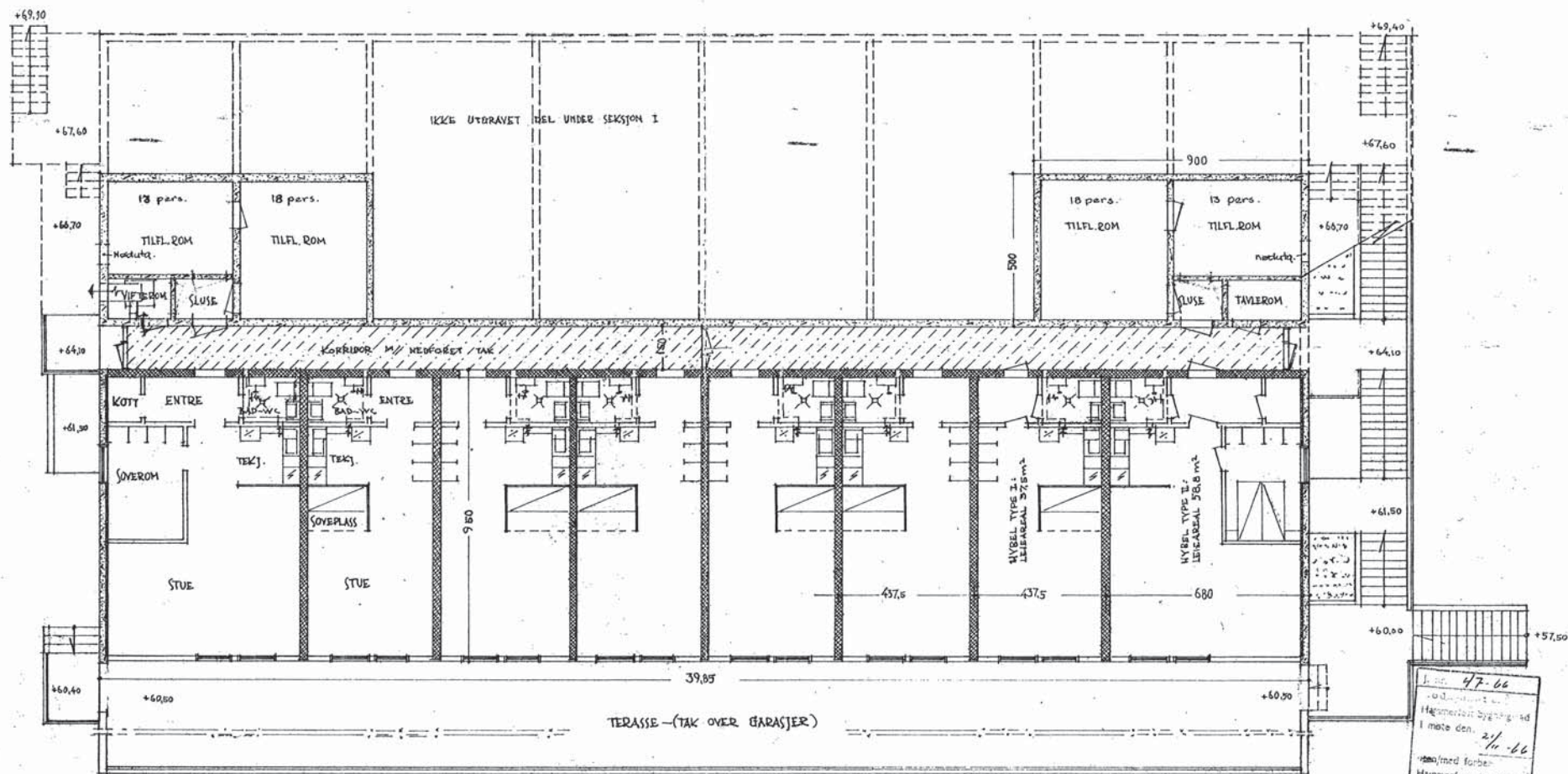
DATO	TEGN.	MÅL	NR.
12-10-66	05	1:100	100-2



SEKSSON I - PLAN 1. ETASJE. mål 1/100

1. et. 42-66
 10.1.1966
 Havningsbyggeri
 1. et. 42-66
 2/11-66
 med forbehold.
 Havningsbyggeri
 1. et. 42-66
 Havningsbyggeri

BOLIGBEGGELEGET BY-BO:			
REKVISIT BLÅBÆRLIA:			
SEKSSON I - PLAN 1. ETASJE			
STAV	ETG.	MÅL	NR.
42-66	1. et.	1/100	100-6



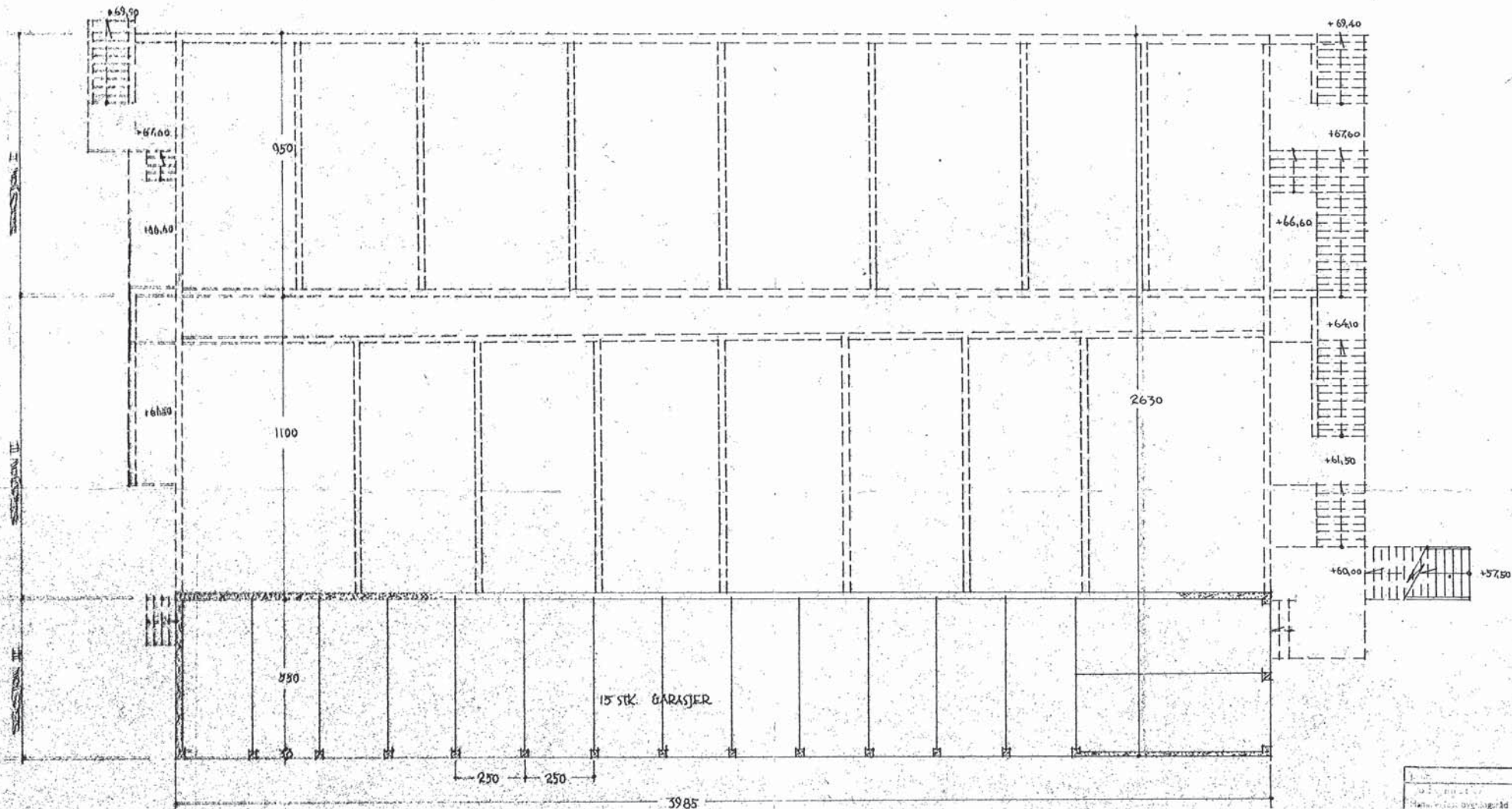
SEKSJON II - PLAN 2. ETASJE. mål 1/100

BOLIGBYGGELAGET BY-B0:

REKKEHUS V/ BLÅBÆRLIA
SEKSJON II - PLAN 2. ETASJE. - TILFLUKTSROM

DATO	TEGN:	MÅL	NR
18-10-66	AB	1:100	100-7

1. nr. 47-66
1. utgave
Hammervest Byggeselskap
1. møte den 2/10-66
med forber.
Hammervest den 6/12-66
Hammervest
Byggeselskap

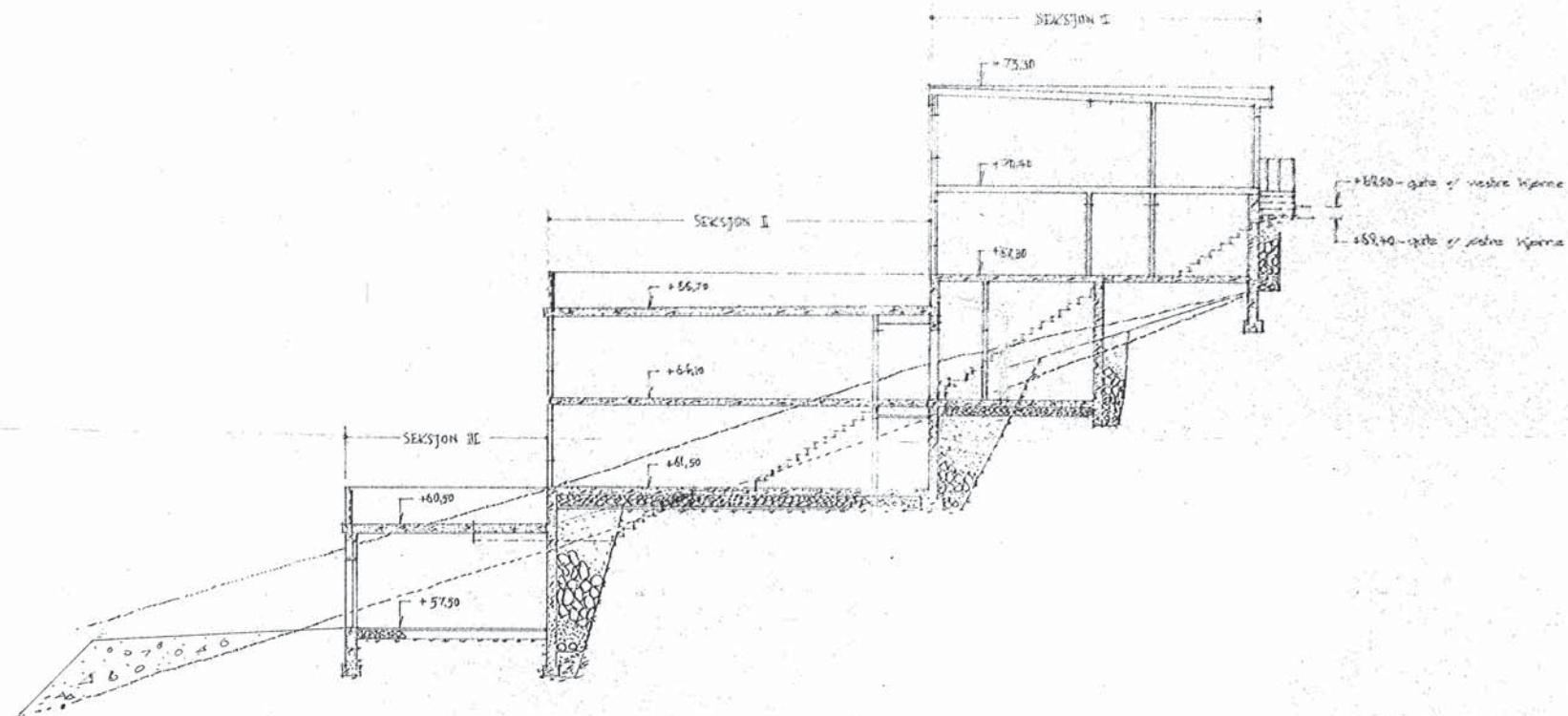


PLAN SEKSION III - m 1/100

Utskrift
Material og byggevilkår
1. udgave des 24. 66
med forbehold
Hammerfest des 24. 66
Bygningstet

BOLIGBYGGELEGET BY-BO:
REKKEHUS V/ BLÅBÆRLIA -
GRUNNPLAN SEKSION III

DATO	TEGNER	MÅL	NR.
18-10-66	fb	1:100	100-B

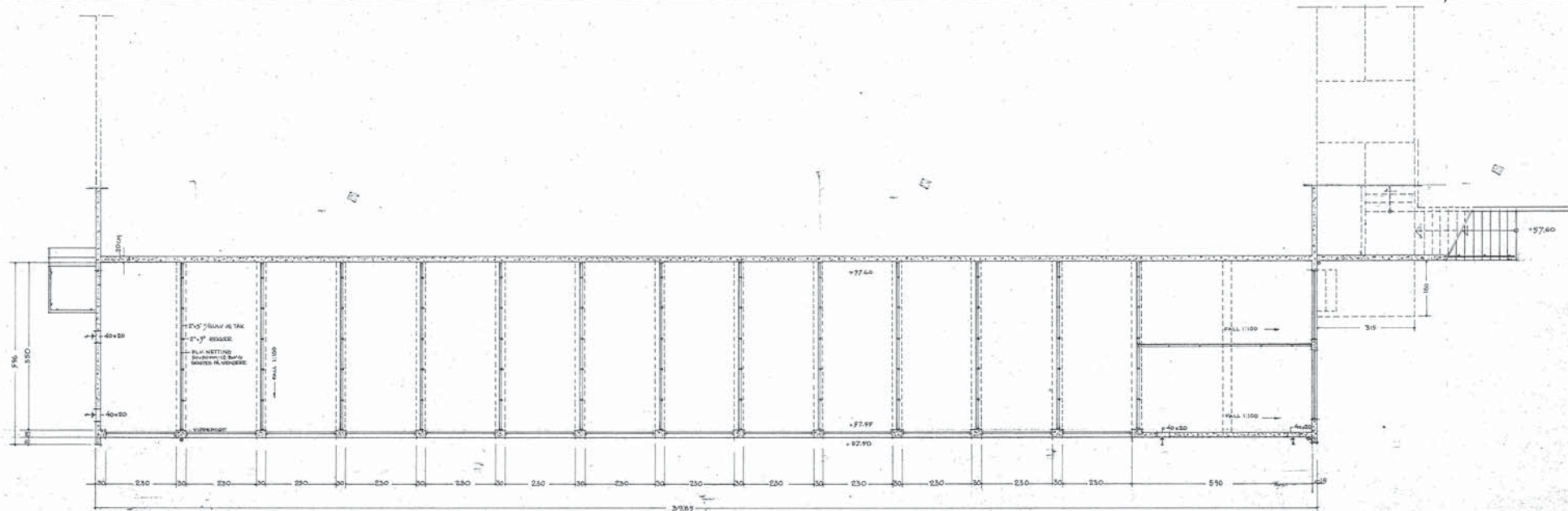


SNITT — 1/100

18-10-66
 21/1-66
 7/12-66
 Fraun-Hansen

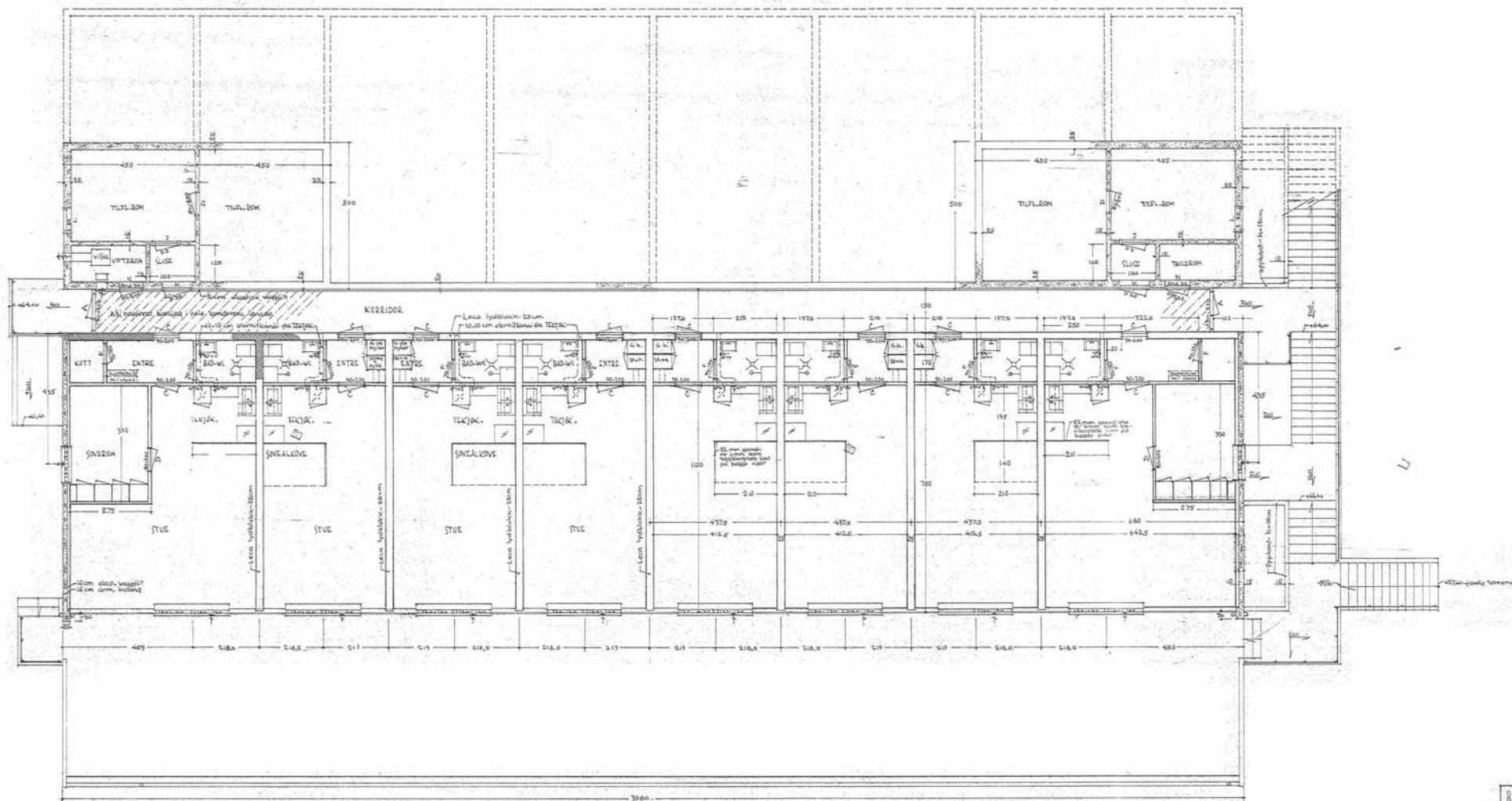
BOLIGBYGGELAGET BY-BO-HAMMERFEST.
 REKKEHUS V/ BLÅBÆLJA:
 SNITT.

DATE	TEGN.	MÅL.	NR.
18-10-66	48	1:100	100-9



PLAN SEKTION III - GARASJER - 1:30.

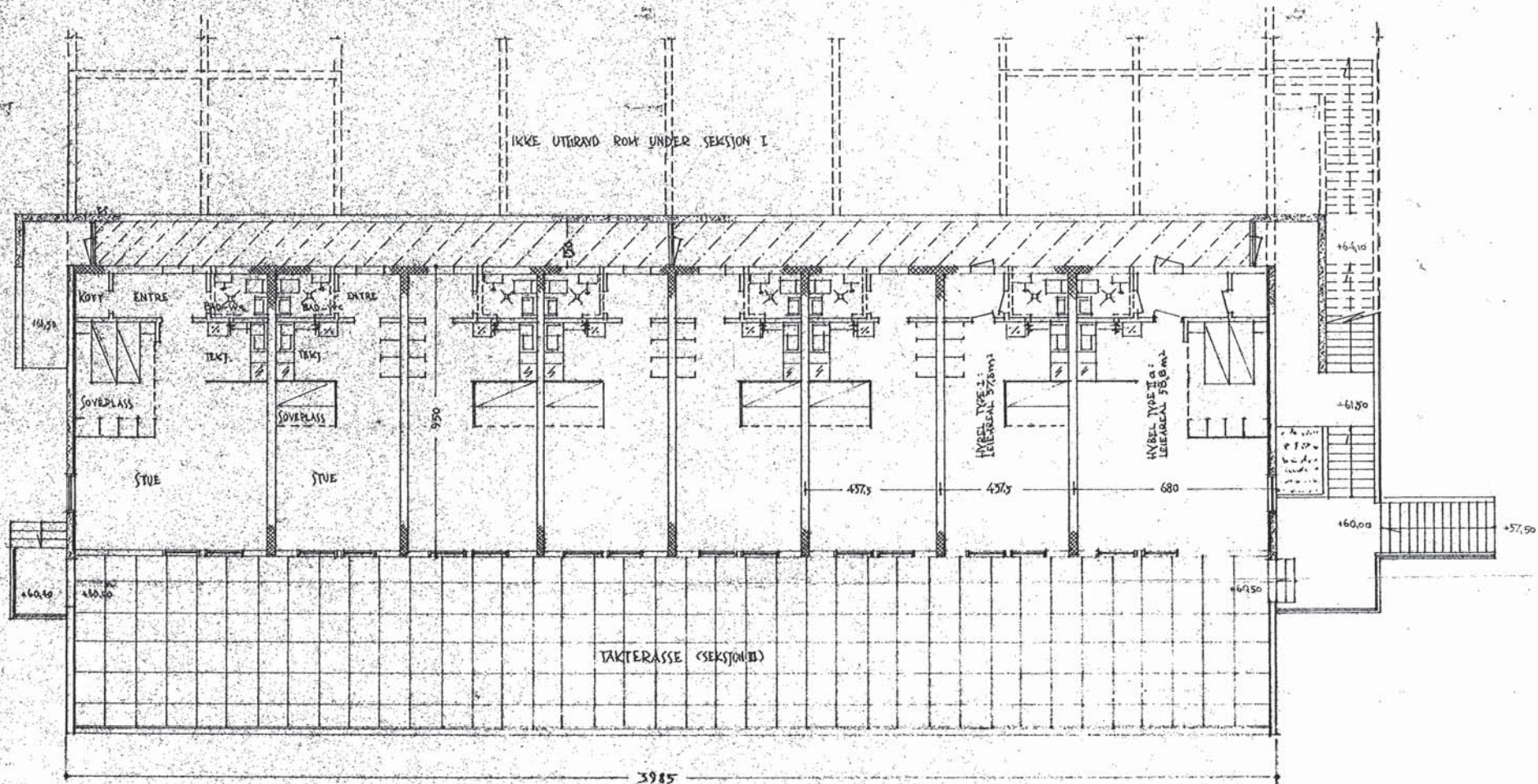
BOLIGBYGGELAGET "BY-BO"			
REKKEHUS YBLÅBERLIA			
PLAN SEKTION III - GARASJER			
DATE	SHEM.	SCALE	NO.
27-1-67	NS	1:30	B-13.



PLAN AV 2. ETAGE SEKTION E - TILFUGTSROM UNDER SEKTION I. M 1/50

BOLIGBYGGELAGET BY-BO,
HAMMERFEST.
HYBELHUS VED BLÅBERGIA:
SEKTION E - PLAN 2. ETAGE.

DATO	TEGNER	SKAL	NR.
19-1-67		1:50	B-12

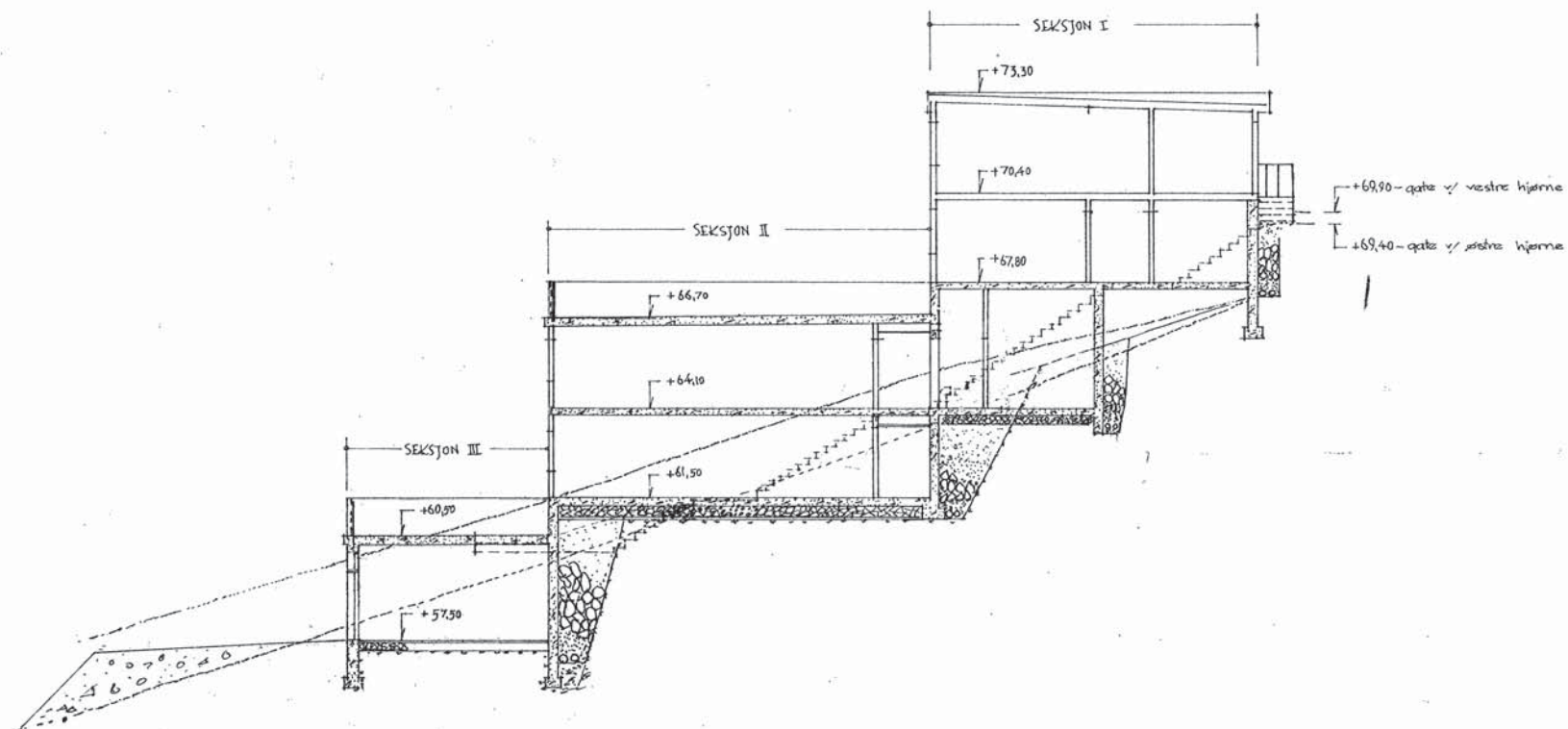


SEKSJON I - PLAN 1. ETASJE. mål 1/100

Ark. nr.	47/66
Byggesaksnr.	
Hammarfjord byggesak	
1. møte den	2/10-66
2. møte den	
3. møte den	
4. møte den	
5. møte den	
6. møte den	
7. møte den	
8. møte den	
9. møte den	
10. møte den	
11. møte den	
12. møte den	
13. møte den	
14. møte den	
15. møte den	
16. møte den	
17. møte den	
18. møte den	
19. møte den	
20. møte den	
21. møte den	
22. møte den	
23. møte den	
24. møte den	
25. møte den	
26. møte den	
27. møte den	
28. møte den	
29. møte den	
30. møte den	
31. møte den	
32. møte den	
33. møte den	
34. møte den	
35. møte den	
36. møte den	
37. møte den	
38. møte den	
39. møte den	
40. møte den	
41. møte den	
42. møte den	
43. møte den	
44. møte den	
45. møte den	
46. møte den	
47. møte den	
48. møte den	
49. møte den	
50. møte den	
51. møte den	
52. møte den	
53. møte den	
54. møte den	
55. møte den	
56. møte den	
57. møte den	
58. møte den	
59. møte den	
60. møte den	
61. møte den	
62. møte den	
63. møte den	
64. møte den	
65. møte den	
66. møte den	
67. møte den	
68. møte den	
69. møte den	
70. møte den	
71. møte den	
72. møte den	
73. møte den	
74. møte den	
75. møte den	
76. møte den	
77. møte den	
78. møte den	
79. møte den	
80. møte den	
81. møte den	
82. møte den	
83. møte den	
84. møte den	
85. møte den	
86. møte den	
87. møte den	
88. møte den	
89. møte den	
90. møte den	
91. møte den	
92. møte den	
93. møte den	
94. møte den	
95. møte den	
96. møte den	
97. møte den	
98. møte den	
99. møte den	
100. møte den	

BOLIGBYGGELÅN 1966

REKKEHUS "BLANKET" SEKSJON I - PLAN 1. ETASJE

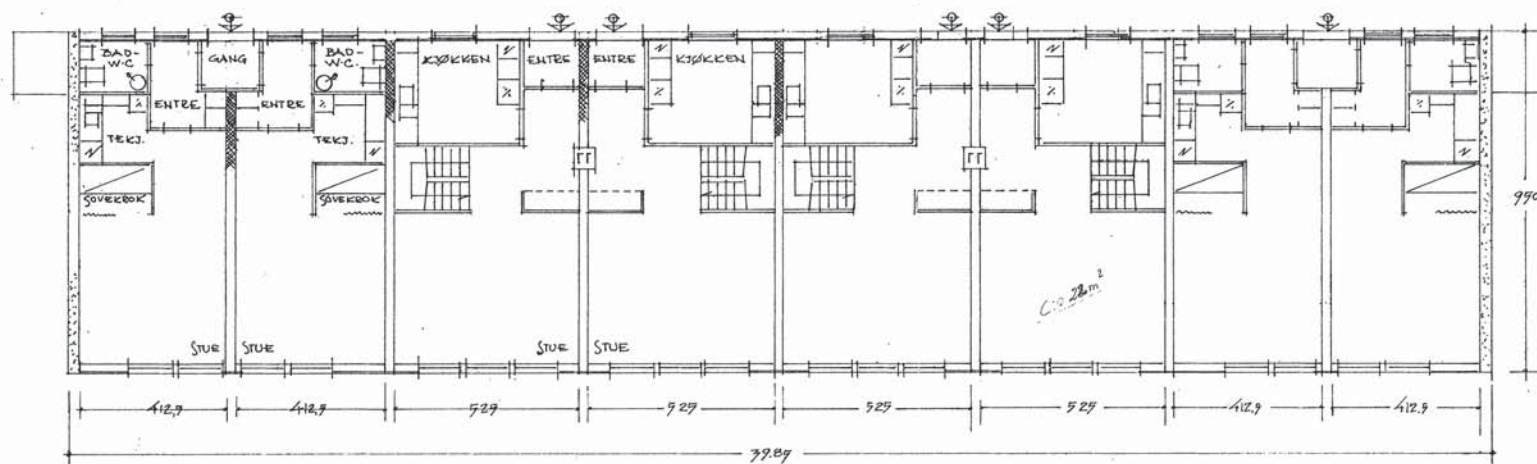


SNITT — 1/100

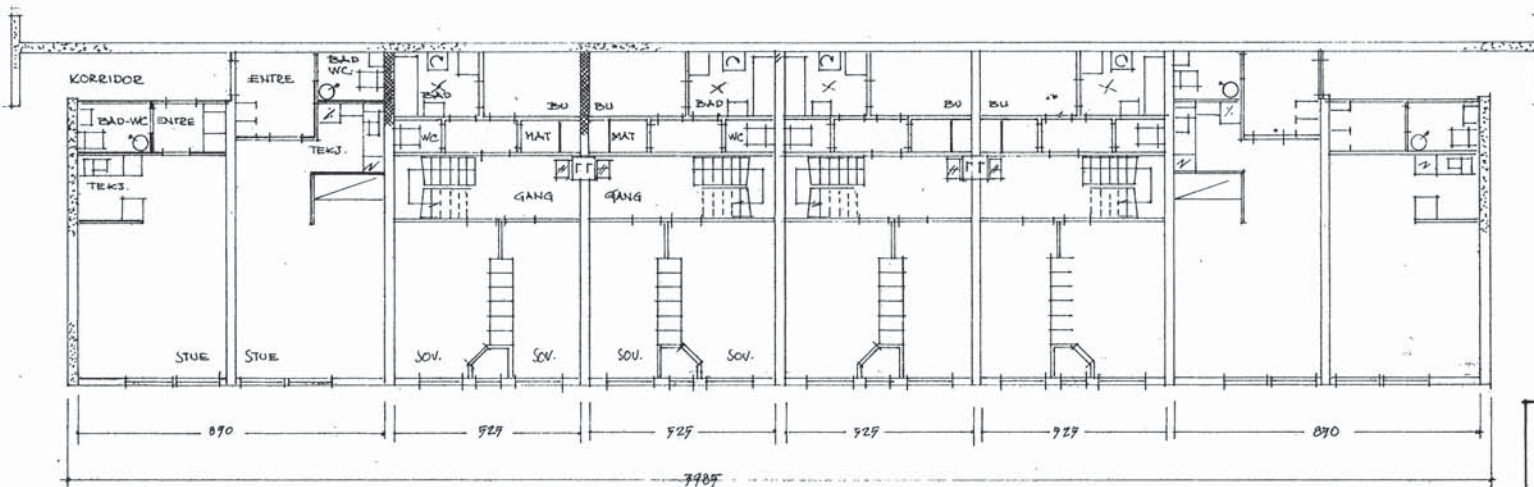
J. nr. 47-66	
Afd. 1, m. 11 a	
Hørnerfæst Bygningråd	
I møde den 24-66	
med forbehold	
Hørnerfæst den 6/11 66	
Premin. Hansen	
Bygningset	

BOLIGBYGGELAGET BY-BO-HAMMERFÆST
REKKEHUS v/ BLÅBÆLJIA:
SNITT.

DATO	TEGN.	MÅL	NR.
18-10-66	48	1:100	100-9



SEKSION I - 2. ETASJE, 1/100

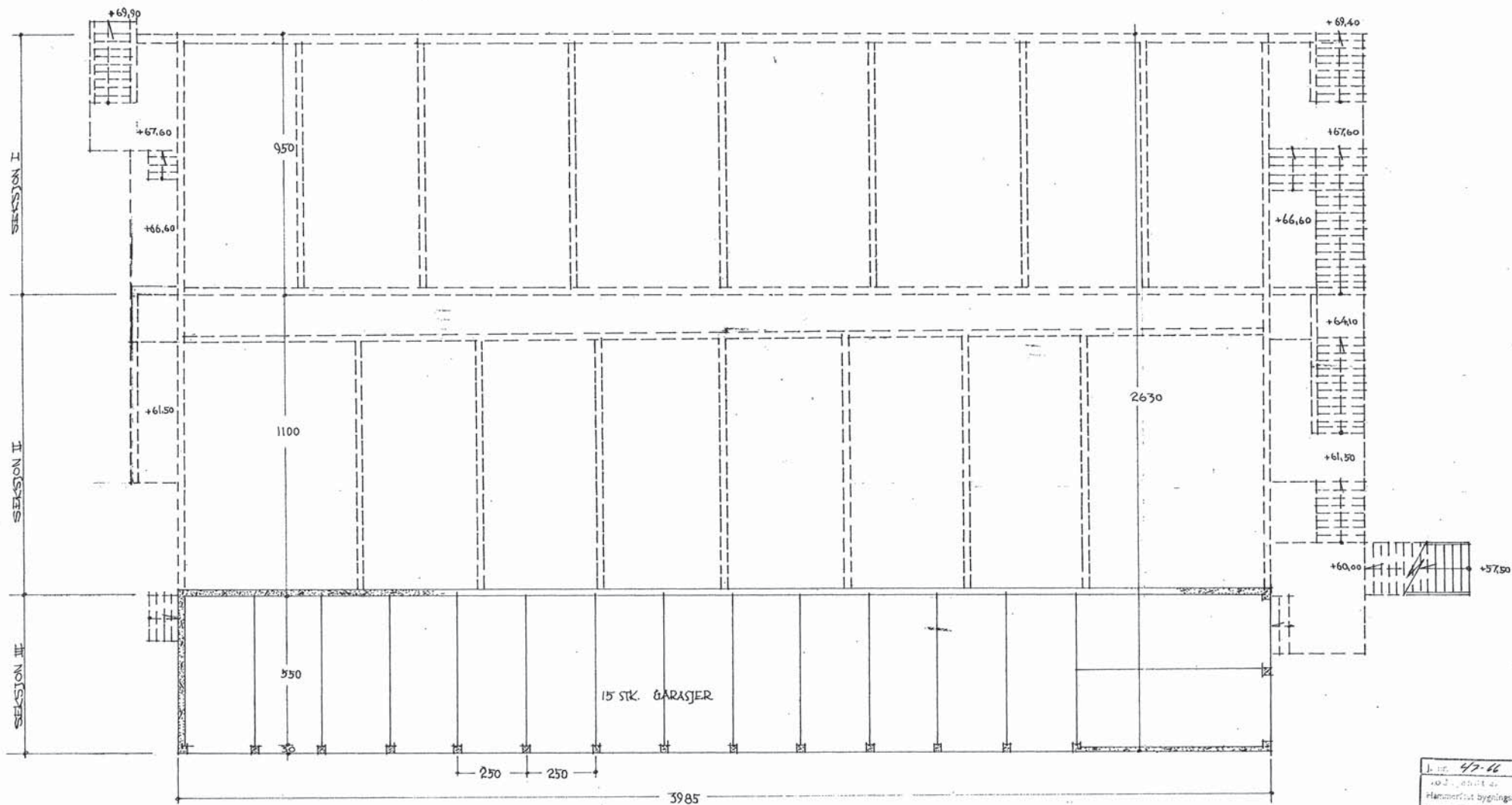


SEKSION I. 1. ETASJE, 1/100

J. nr. 97-66
 Græns. 1. etage
 Hævet og bygget
 1. marts den 2/11-66
 med forbedret
 Hammerfest den 6/11-66
 Træmester H. Hansen
 Byggeskiftet

BOLIGBYGGELAGET BY-BO:
 REKKEHUS YBLÅBÆRLIA
 SEKSION I - ETASJEPLANER

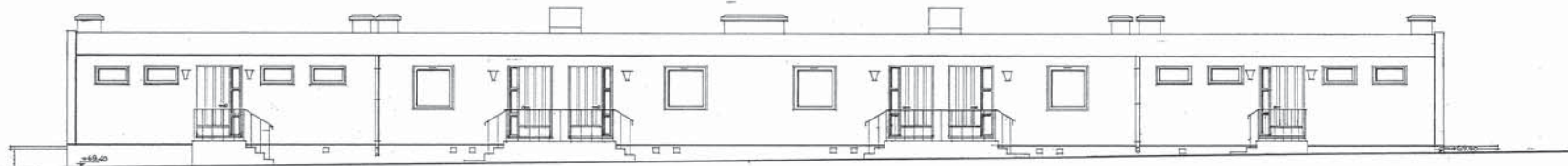
DATO	TEGN.	MÅL	NR.
18-10-66	Ø.	1:100	100-5



J. nr. 47-46
 100-2, 100-3
 Hammerfest byggeselskab
 1. etage den 2/10-46
 2. etage med forbehold
 Hammerfest den 6/12-46
 G. H. H. H.
 Byggeselskab

BOLIGBYGGESELSKABET, BY-BO:
 REKKEHUS V/ BLÅBÆRLIA -
 GRUNNPLAN SEKSJON III

DATO	TEGNER	MÅL	NR.
18-10-66	FB	1:100	100-B



MOT NORD - 1:50

BOLIGBYGGELAGET BY-BØ: REKKEHUS YBLÅBÆRLIA FASADE MOT NORD			
DATO	TEGN.	MÅL	NR.
20-1-67	B	1:50	B-15



MOT SØR, 1:50

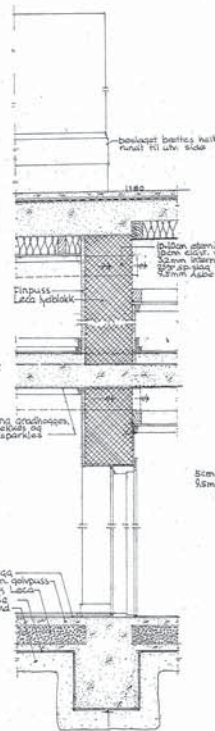
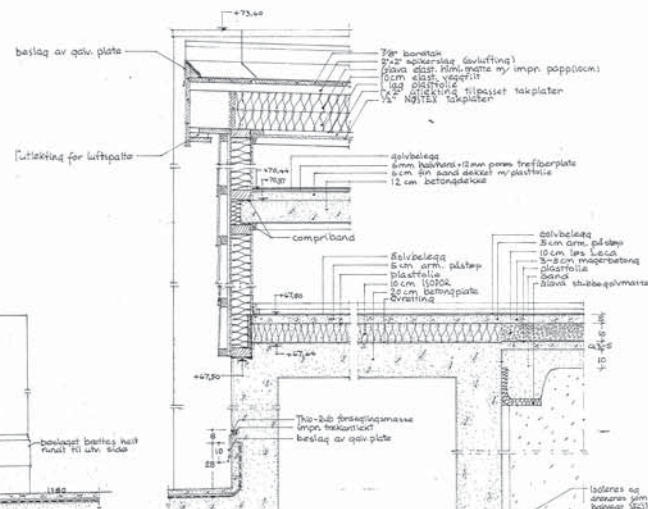
BOLIGBYGGELAGET BY-BO REKKEHUS Y/BLÅBERLIA FASADE MOT SØR			
DATO	TEGNER	MALE	NR.
20-2-67	TE	1:50	B-17

BOLIGBYGGELAGET BY-BO

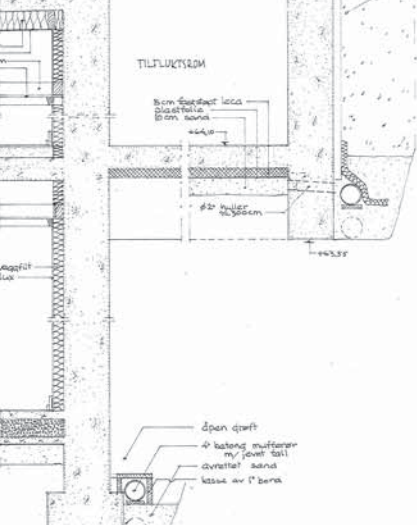
REKKEHUS YBLÅBÆRLIA
SITUASJONSPLAN

DATE	TECH.	MAL	NR.
17-10-66	DB.	1:500	100-1

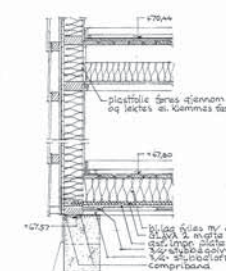
OVERGANG TAL/GAVLVEGG - 1/10



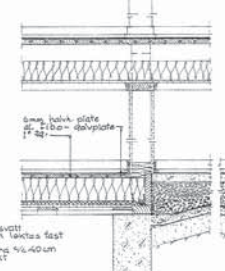
KORROSIONSTEIL SEKTION II - 1/10



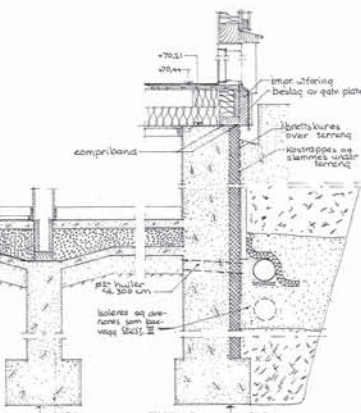
BAKVE66 (SEKSION II) / FRONTVE66 (SEKSION I) -



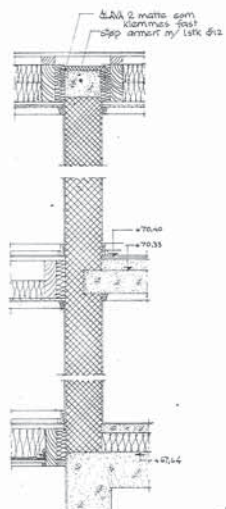
FRONTVEGG (SEKSTON I-INDRE PART)- 1/40



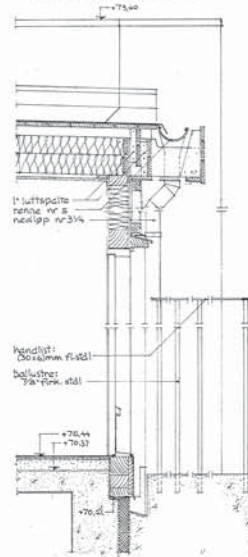
INDE BREVETEE - SECTION I - 1/4



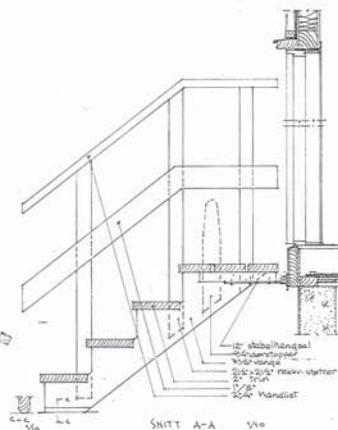
SEKSYON I: ↑ 44.30
VEŠA MOT GATE-INDRE PARTI - 1/10



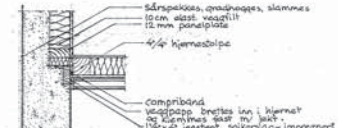
SEKSTON I: SKILLEVEGGE - Mo



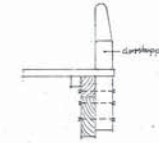
SECTION I:
VESS NOT DATE-VTRE PARTI- Mo



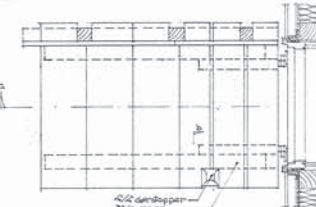
SNITT A-A 1/10



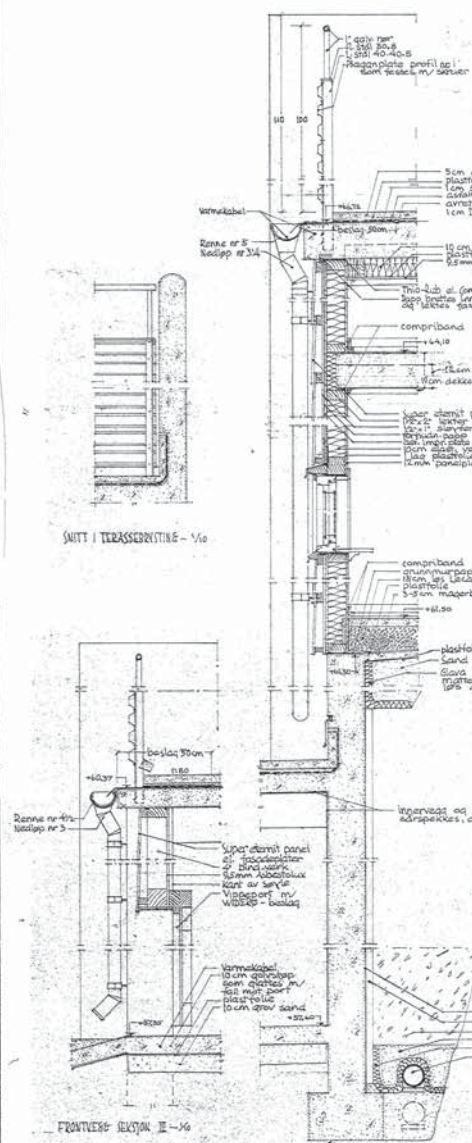
OVERSKANS MELLAN YTTERVEGG AV BETON OCH
YTTERVEGG AV TRÄ - HORIZONTALSNITT - 1/6



SNITT b-b 4/10



SEKSTON I - TRAPP TERASSE - SOVEROMSGANG - 1/10

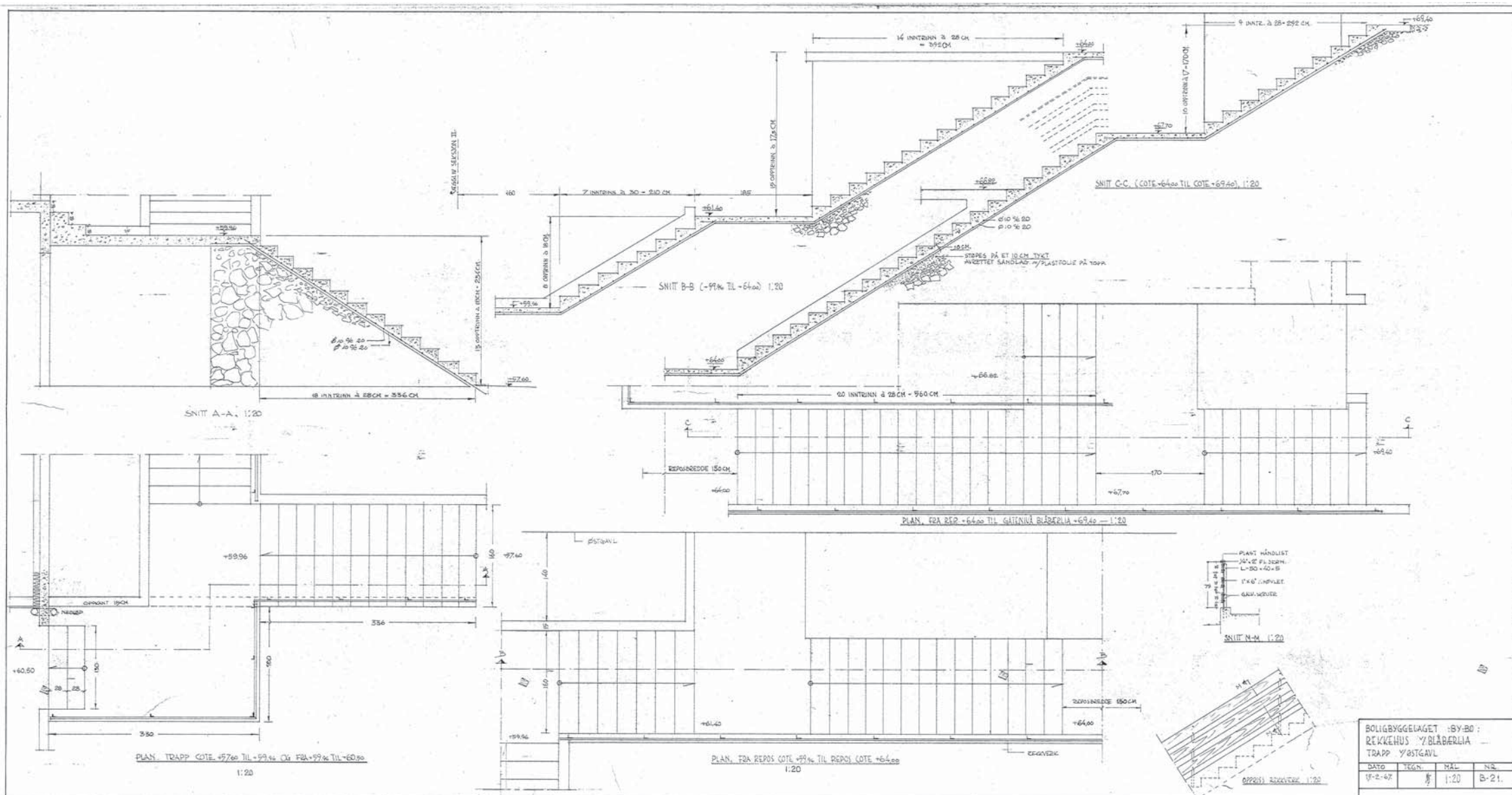


FRONTIER SEKSYON III - 40

RAWEL: SEKTION III/FRONTVEGG: SEKTION II-1/6

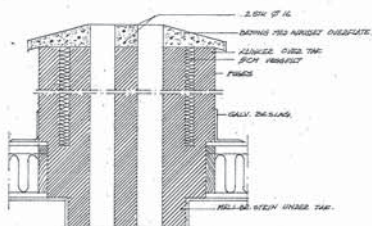
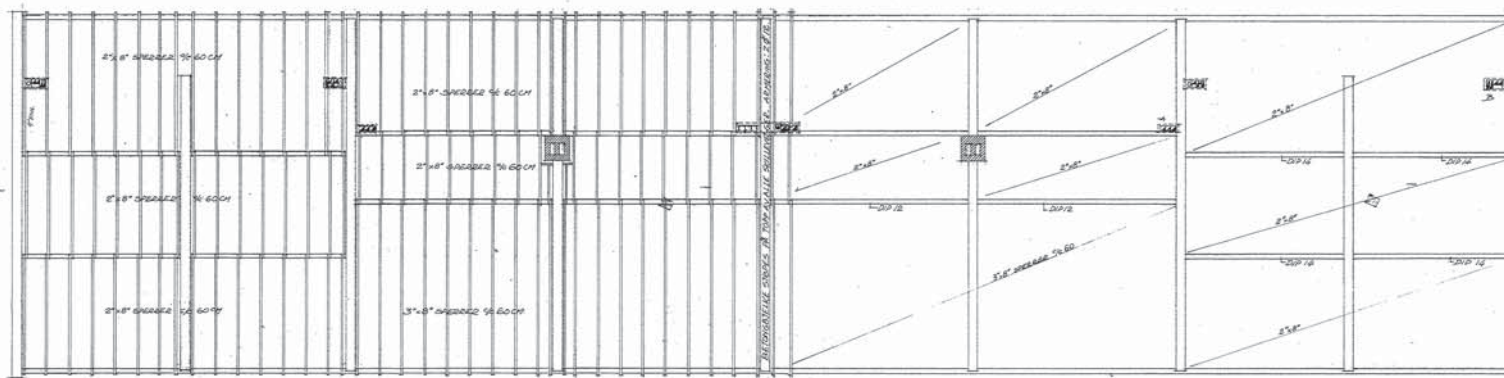
BOLIGBYGGELOSET BY-BO.
HAMMERFEST.
HYBELHUS VED BLÅBERLIA:
SNITT- DETALJER.

DATO	TEGN	MÅL	NR.
5-4-67		1:10	B-20



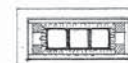


0 50 100 Pøtlet i størrelsesorden 1:1 er denne trykret 100 %
Dansk Scanning A/S

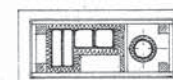


PIPE OVER TAK - 1:10

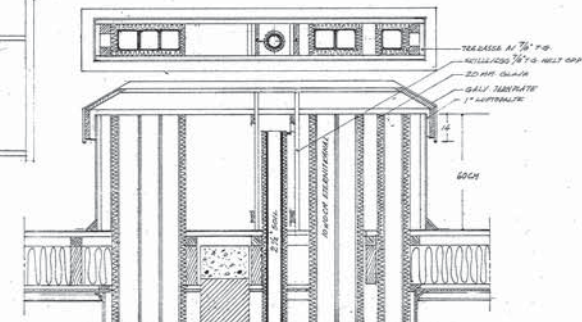
TAKSPERRER 1:50



TYPE A (DE RØN)



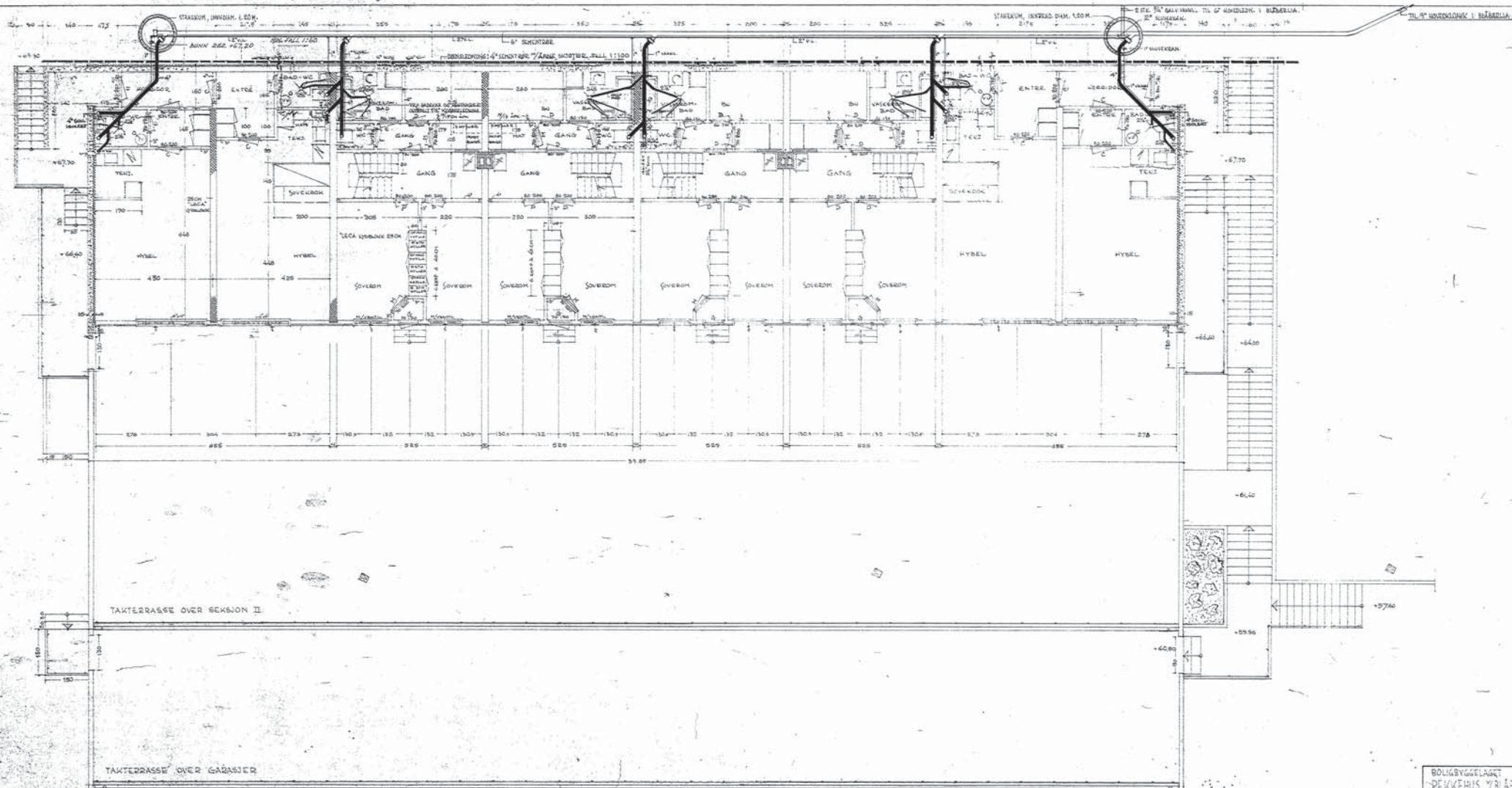
TYPE B (DE RØN)



TAKTYPE FOR SOL OG LUFTKIMNING 1:10

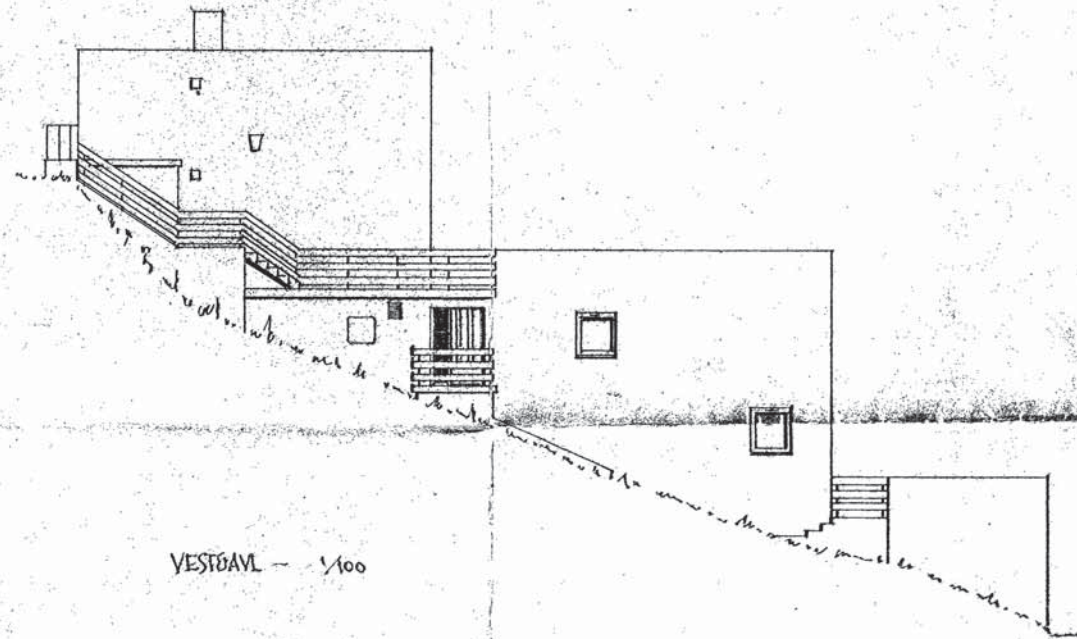
BOLIGBYGGELAGET BY-B0:
REKKEHUS YBLÅBERLIA
TAKSPERRER- PIPE OVER TAK

DATO	SKAL	VAL	NR.
27-1-67	1	1:10-1:50	B-23



PLAN UNDERETASJE SEKSJON I
1:50

BOLIGBYGGELAGET BY-80: REKKEHUS VILJERLIA BUNNLEDNINGER OG VANNINNLEGG SEKSJON I			
DATE	FEK	MÅL	NR
12-1-67	2	1:50	B-24

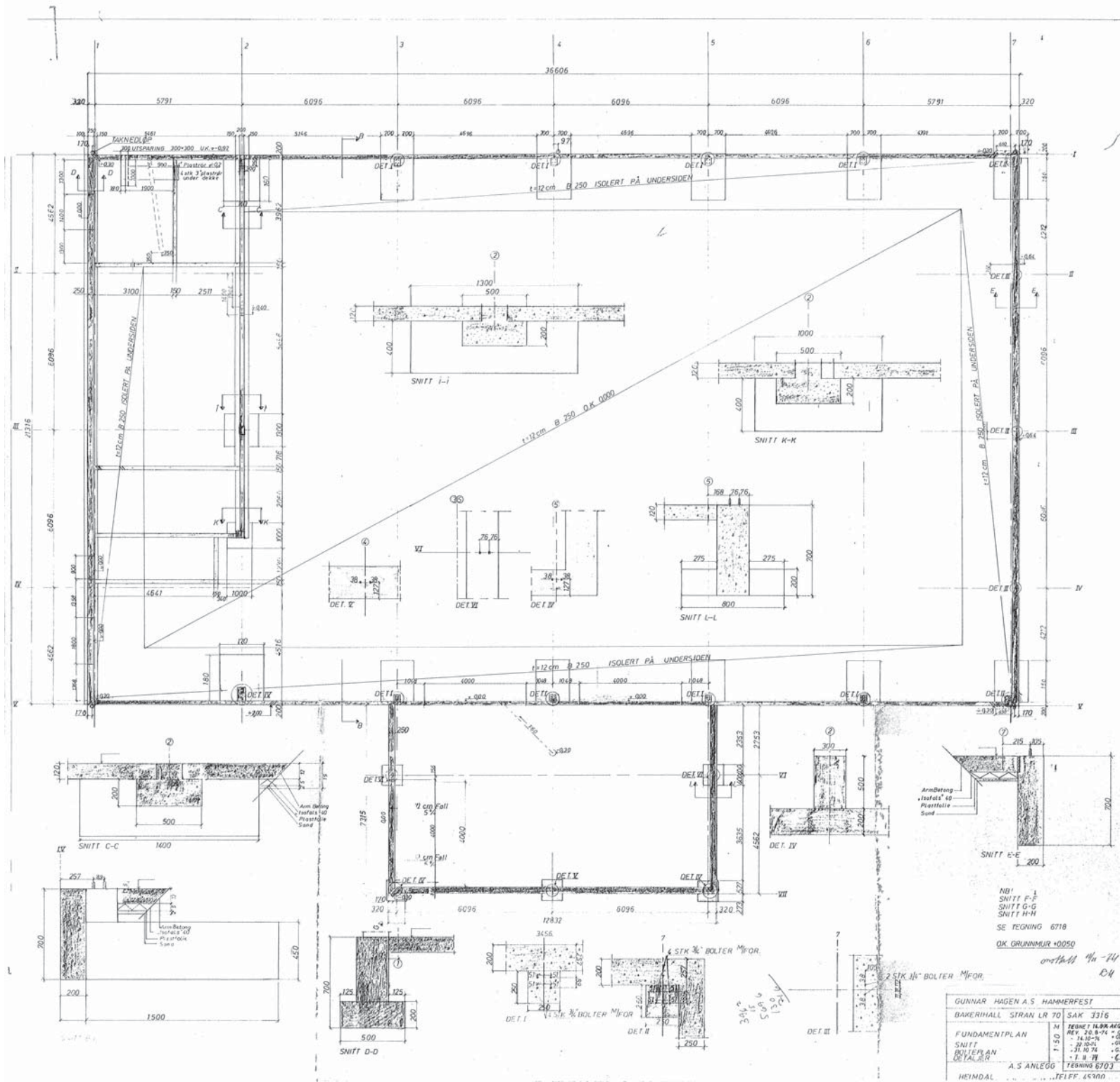


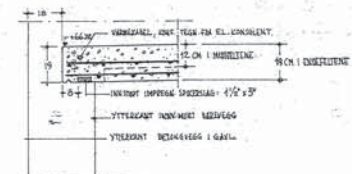
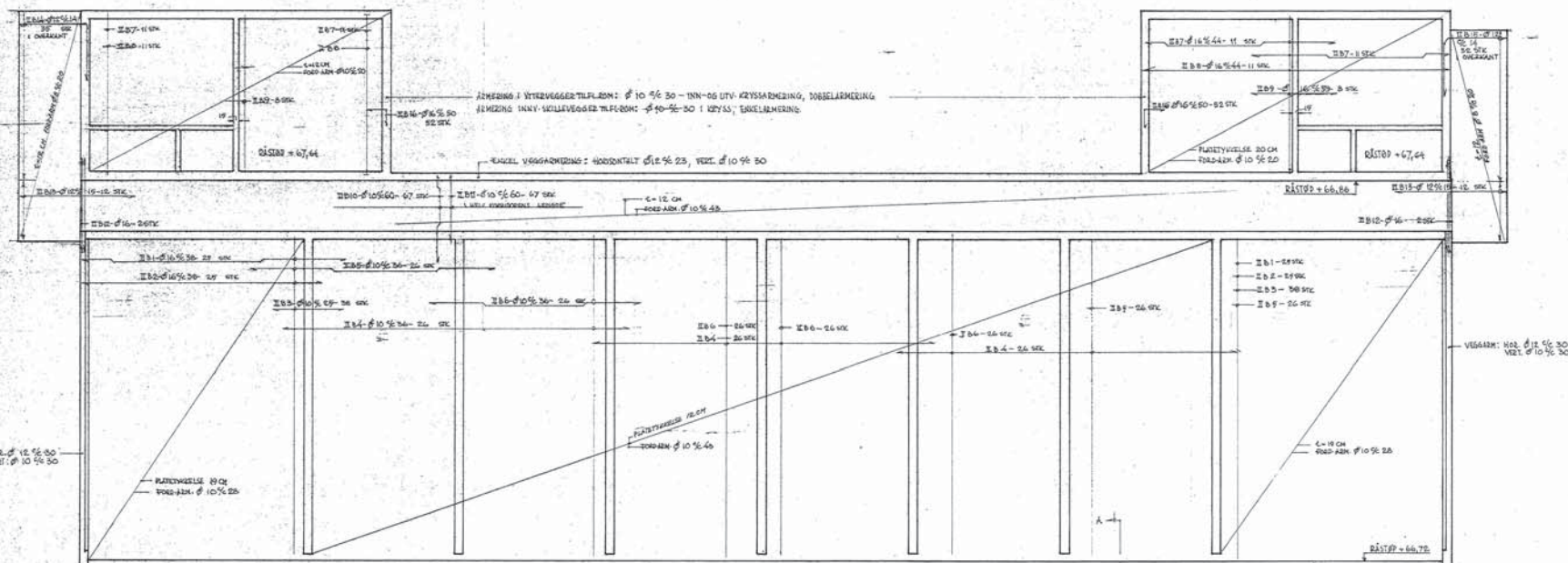
VESTFAVL - 1/100

J. nr. 47-66
 30.04.1966
 Hæmmerlæs bygningsråd
 i møde den 24/4-66
 med forberedelse
 Hæmmerlæs den 27/4-66
 Frøman-Hansen
 Bygningsrådgiver

BOLIGSÆLLELSE BY-BO
 REXHUS VILBÆRLIA
 VESTFAVL

DATA	TEK.	NR.	NR.
18-10-66	18-10-66	18-10-66	00-4





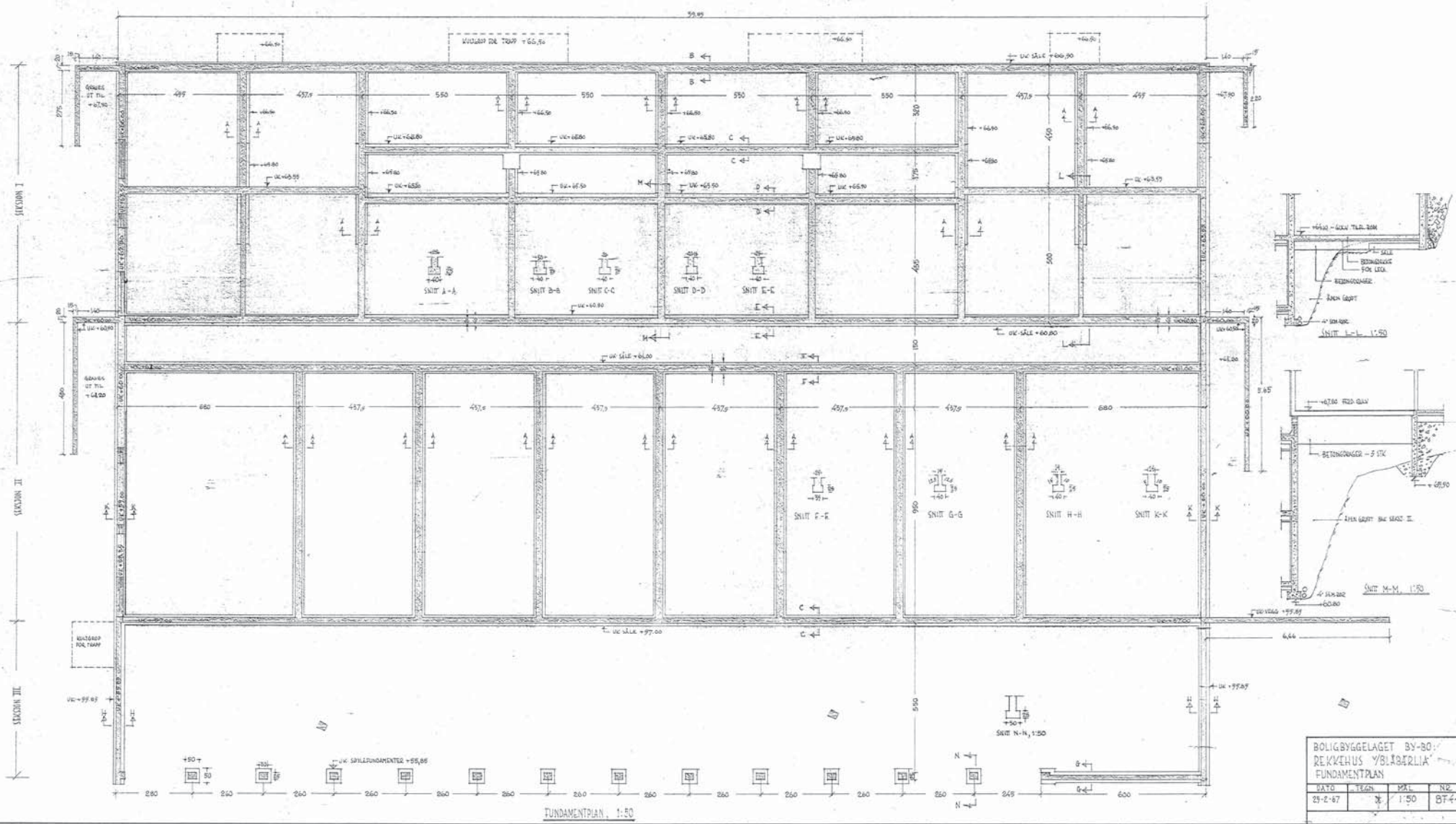
SNITT A-A, 1:10

BETONGKVALITET: I DEKKER B-300, I VEGGER B-250
JERNKVALITET: KS 40.

BETONGDEKKE OVER 2. ETG. SEKSJON II, OG OVER TILFLOKTSROM. 1:50

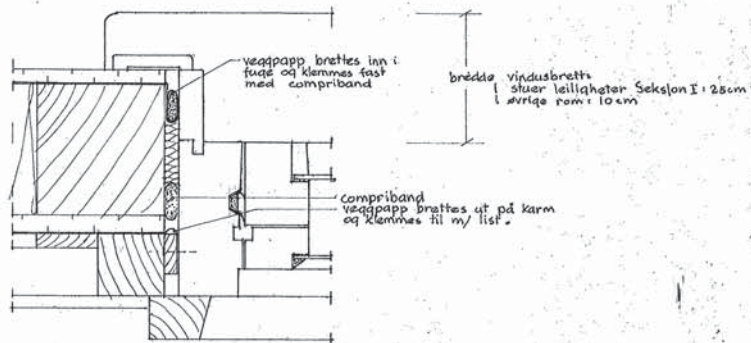
BOLIGBYGGELAGET BY-BO:			
REKKEHUS V/ BLÅBÆRLIA			
BETONGDEKKE OVER 2. ETG. OG TILFLOKTSROM			
VEGGARMERING - DEKKARMERING			
DATE	TEKNI	SKL	N.B.
29-3-67		1:10	BT-7



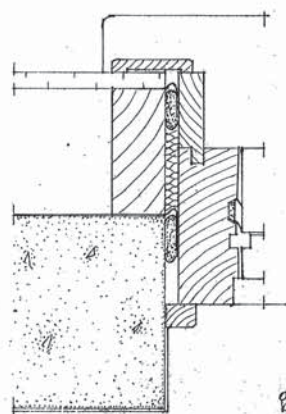
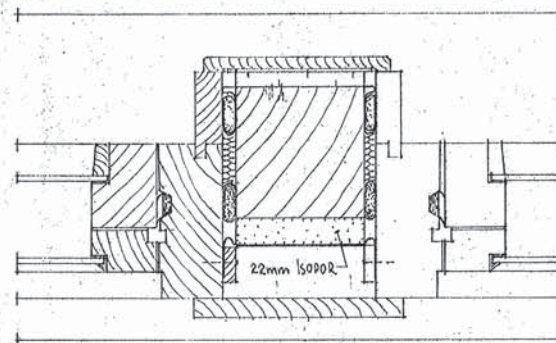


OPPRISS	TYPE	MÅL	ANTALL	UTFØRELSE	VRIDEDE	HENGSELER	MERKNAD
	1	120 x 120	43	FABRIKAT NORMA, ESJA ELLER TOP-TIGHT. HØRSONTAKHENGSELER FØRST VINTERVINDU MED DØBBEL KAMME. GARDER VENTIL PÅ ØS. ELL. LIGN. I OVERDØRM. LAMPEKARM FØLLIPPE, BAKSIDE VÅRME: SØPPSTOPP E.L. FØRSTES LAMPEKARMHENGSELER.	ETTER FABRIKKENS BESTEMTELSE	ETTER FABRIKKENS BESTEMTELSE	
	2	120 x 120	33	FABRIKAT NORMA, ESJA ELLER TOP-TIGHT. HØRSONTAKHENGSELER FØRST VINTERVINDU MED DØBBEL KAMME. GARDER VENTIL PÅ ØS. ELL. LIGN. I OVERDØRM. LAMPEKARM FØLLIPPE, BAKSIDE VÅRME: SØPPSTOPP E.L. FØRSTES LAMPEKARMHENGSELER.	ETTER FABRIKKENS BESTEMTELSE.	ETTER FABRIKKENS BESTEMTELSE	
	3	100 x 50	4	TOPPEHENGSELET MED INNEVINDU - FØRST - GARDER VENTIL PÅ ØS. E.L. I OVERDØRM. UNDREKARM FØLLIPPEHENGSELET. BAKSIDE VÅRME: SØPPSTOPP E.L. LIGN. FØRSTES LAMPEKARMHENGSELET.	GARDER NO LÅR I YTERVINDU. FØRSTHENGSELET VINGE HØRRE I INNEVINDU.	UTY RÅRME: 2 1/2 GALV. INN RÅRME: 2 1/2 RØRKL. 42" STØRREKØRKL.	
	4	100 x 50	4	TOPPEHENGSELET MED INNEVINDU - FØRST - UNDREKARM FØLLIPPEHENGSELET. BAKSIDE VÅRME: SØPPSTOPP E.L. LIGN. FØRSTES LAMPEKARMHENGSELET.	SOM TYPE 3	SOM TYPE 3	

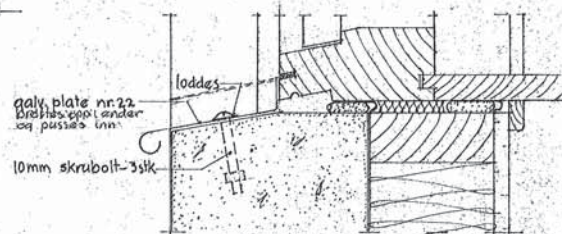
OPDRISS	TYPE	MÅL	ANTALL		UTFØRELSE	LÅS	VRIDER	SKILT	HENGSLER	MERKNAD
			H.	V.						
	A	130-200	3 2	3 2	FURU (EG.TEKN) TEAK UTV. PANEL	VING NR. 5012 VING NR 5062	GRØRUD NR 2535 GRØRUD NR 42822 blank forkrommet	UTVENDIG: LANGSKILT GRØRUD NR 96C, ell. l. INNENDIG: RUND SKILT, FORNIKLET	3 STK 95-130 MM. KULELAGERHENGSLER FORNIKL. MESSING.	YTTERDØRER SE EGEN TEKN. NB! 6 STK I FURU, 4 STK 1/2 TEAK. UTV. PANEL
	B	90-200	4	4	GLATT LIMBA, (ell. lign) EIK TERSKEL HAMRET GLASS	VING NR S22	VING NR 8363, ell. l.	RUNDSKILT, FORN.	VANL. FORN. HENGSLER	ENTREDØRER LEILIGHETER SEKS. I.
	C	90-200	22	22	GLATT LIMBA ell. l. EIK TERSKEL	10-HØYRE: VING: S22 10-VENSTRE: VING: S22 12-HØYRE: VING: D22 12-VENSTRE: VING: D22	VING NR 8363, ell. l.	RUNDSKILT, FORN.	VANL. FORN. HENGSLER	ENTREDØRER
	D	80-200	12	13	GLATT LIMBA ell. l. EIK TERSKEL	VING NR D22	VING NR 8363, ell. l.	RUNDSKILT, FORNIKL.	VANL. FORN. HENGSLER	INTERNE DØRER I LEILIGHETER
	E	80-190	2	2	GLATT LIMBA ell. l. EIK TERSKEL PÅ 10CM HØY SØKKEL	VING NR D22	VING NR 8363, ell. l.	RUNDSKILT, FORN.	VANL. FORN. HENGSLER	BADEROMSDØRER LEILIGHETER
	F	70-190	16	16	GLATT LIMBA ell. l. EIK TERSKEL PÅ 10CM HØY SØKKEL	VING NR: D22	VING NR 8363, ell. l.	RUNDSKILT, FORN.	VANL. FORN. HENGSLER	BADEROMSDØRER HYBLER, W.C. DØRER
	G	70-190	2	2	SOM TO-80 PS, ell. l. 3 MM KLART GLASS	DIRKEFRITT EKSERN VING NR S22	VING NR 8363, ell. l.	LANGSKILT	3 STK FORN. HENGSLER	YTTERDØRER SOVEROMSINNGANG SEKS. I.
	H	90-200	1	1	FURUDØR TRÅDGLASS ALUMINIUM SPARKEPLATE	VING NR 5012	GRØRUD NR 2535	RUNDSKILT, FORNIKL.	3 STK 95-130 MM KULELAGERHENGSLER FORN. MESSING	KORRIDORDØRER I UNDERETASER.
	J K		1 1	1 1	LUFTVERN DØR, TYPE D-3 LUFTVERN DØR, TYPE D-35					TILFLUKTSROM
	L		1	1	LUFTVERNLUKE L-35					TILFLUKTSROM
	M	70-200	4	4	GLATT LIMBA ell. l. EIK TERSKEL	VING NR D22	VING NR 8363, ell. l.	RUNDSKILT, FORN.	VANL. FORN. HENGSLER	SOVEROMSUTGANG TIL VINDUANG
	N	80-200	1	1	BRANDDØR B-30 SOS-DØR	VING NR D22	VING NR 8363, ell. l.	RUNDSKILT, FORN.	VANL. GALV. HENGSLER	TAVLEROM- OG VIFTEROMSDØRER
	P	CA. 230-200 (KONTROLLER MÅL PÅ STEDET)	15		FURU	SYLINDERLÅS MED ESPAÑOLETT LUKKER	VVIDERØSES UTEN	VIPPERPORT BESLAG FØRINGSKINNENE		GARASJEPORER. SE EGEN TEGNING.



VINDU I TREVEGG - HORIZONTALSNITT - M: 1/2

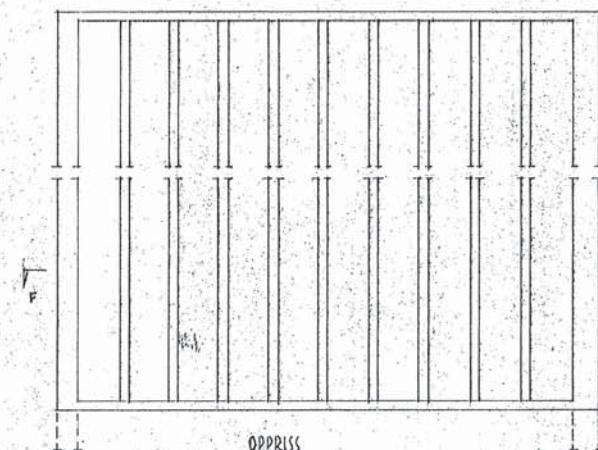


HORIZONTALSNITT - 1/2

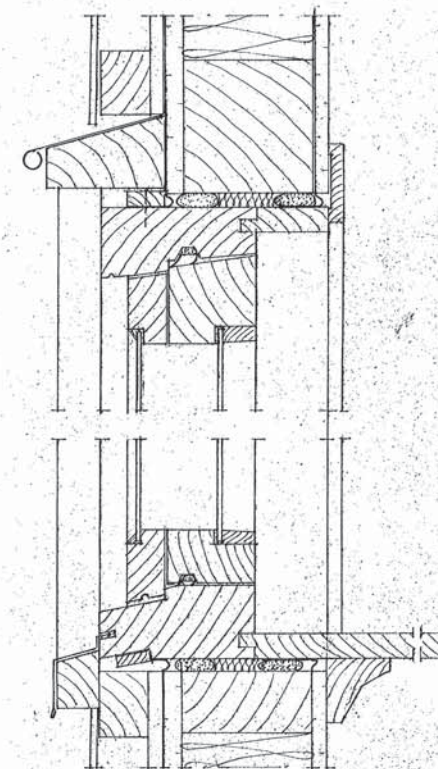


VERTIKALSNITT - 1/2

VINDU I BETONVEGG - 1/2



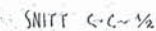
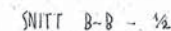
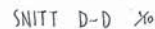
SEKSJON I - SPILEVEGG MELLOM STUE OG TRAPP - 1/10



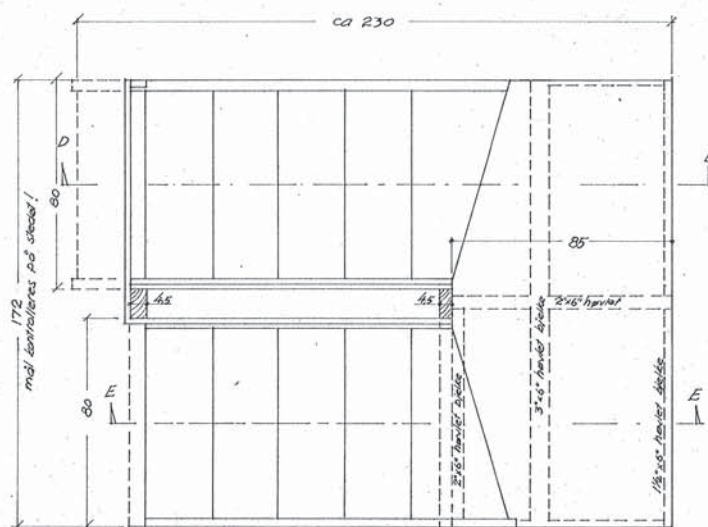
VINDU I TREVEGG - VERTIKALSNITT - M: 1/2

BOLIGBYGGELAGET BY-BO - HAMMERFEST.
INVEIJS VED BLÅRUA
VINDUDETALJER - SPILEVEGG I SEKSJON I

DATO	MÅL	TEGN.	NR.
19-4-67	1:2.1.10		B-28



88 ✓ BY-80 - HAMMERFEST:			
HYBELGÅRD ✓ BLÅBÆRLIA:			
INNGANGSDØR			
GARASJEPORTE			
DATO	TEGN.	MÅL	NR.
10-4-67		1:2, 1:10	B-27

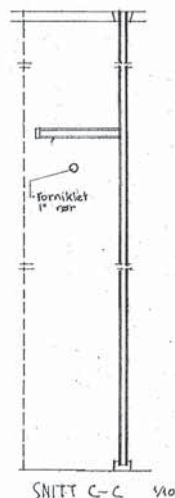


SEKSIJON I - TRAPPEPLAN TYPE 1 - mål 1:10 (2stk)
TRAPP TYPE 2: SPEILBILDE AV TYPE 1

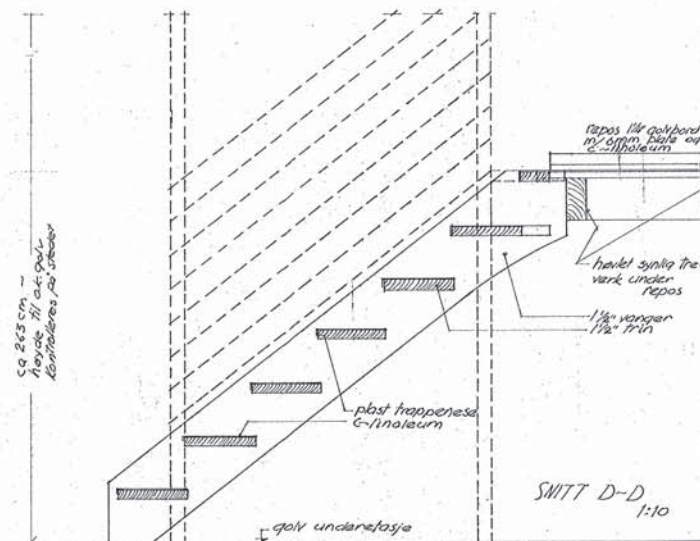


SEKSIJON I - GARDEROBE - PLAN 1/10

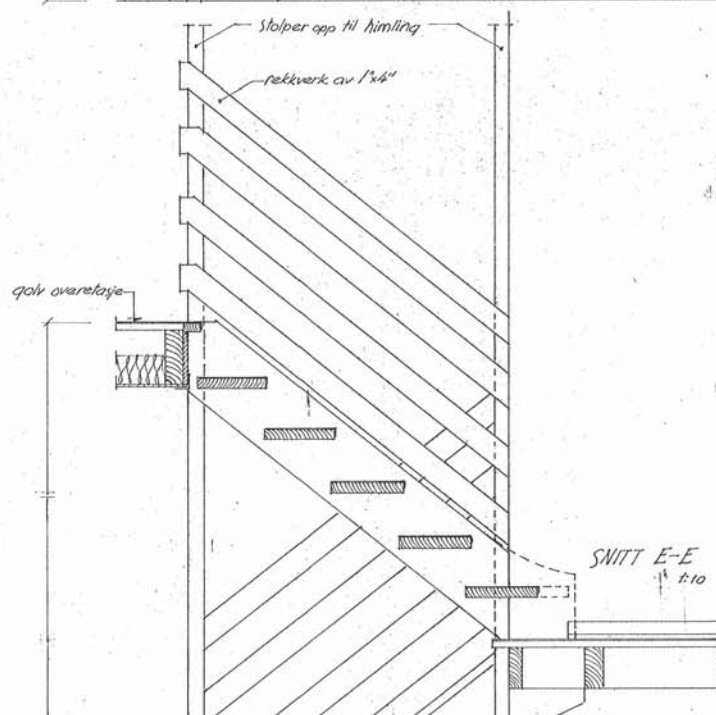
NB! GARDEROBEVEGGER LÅNES SOM
TILSV. FOR SOVEPLASSER.



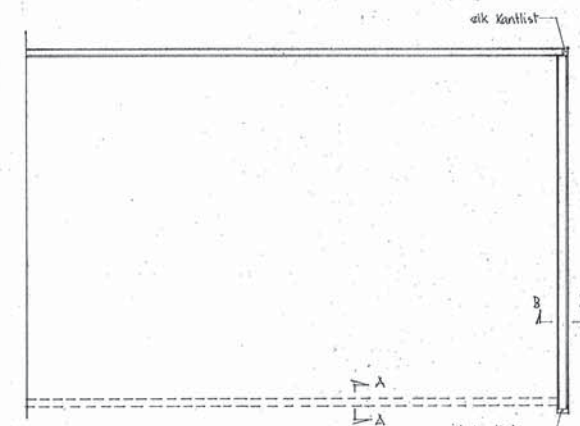
SNITT C-C 1/10



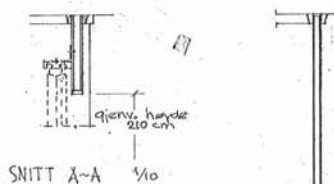
SNITT D-D
1:10



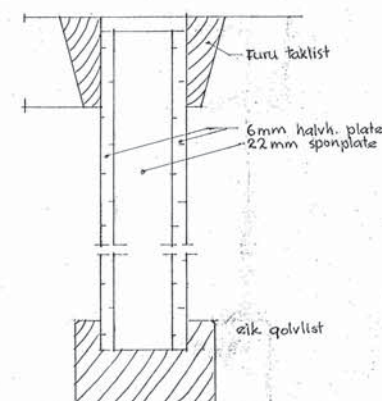
SNITT E-E
1:10



SEKSIJON I og II:
SOVEPLASS - PLAN M 1/10



SNITT A-A 1/10



SNITT B-B:
DETALJ V GULV OG TAK 1/10

SNITT B-B-1/10

BOLIGBYGGELAGET BY-80 - H-FEST			
HYBELHUS V/ BLÅBÆRLIA:			
INNVI. TRAPP SEKSIJON I			
GARDEROBE SEKSIJON I			
SOVEPLASS SEKSIJON I og II			
DATE	TEGN	MÅL	NR.
10-4-67		1:1, 1:10	B-26



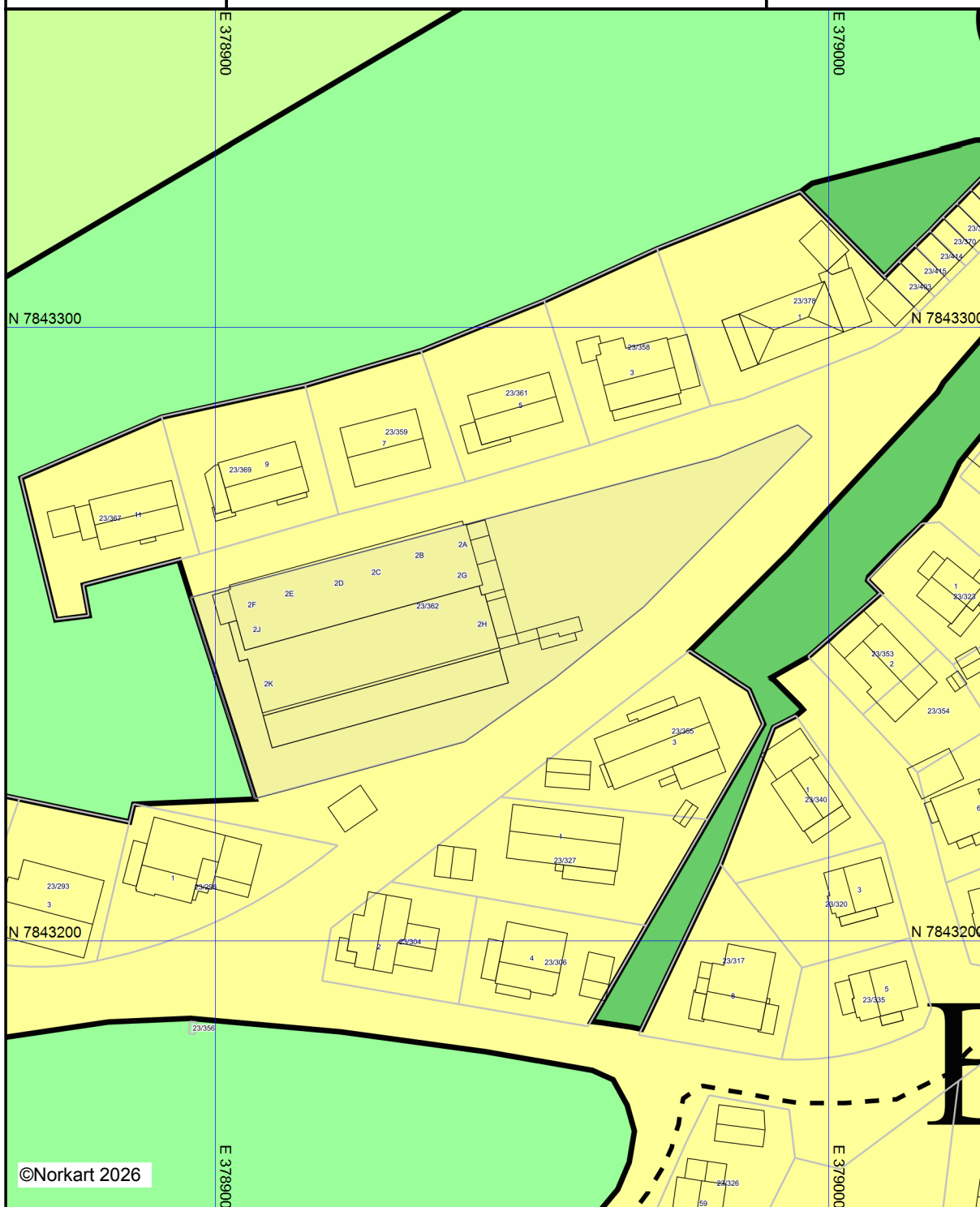
Hammerfest kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 23/362
Adresse: Blåbærlia 2K
Utskriftsdato: 13.01.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-35

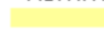


©Norkart 2026

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.

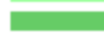
Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008)

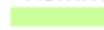
 Boligbebyggelse - nåværende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)

 Grønnstruktur - nåværende

 Grønnstruktur - fremtidig

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsfiler

 LNFR-areal - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

 Planområde

 Grense for arealformål

 Turveg/turdrag - nåværende

 Påskrift områdenavn



HAMMERFEST
KOMMUNE



Kommunedelplan for Hammerfest og Rypefjord 2014-2025

Vedtatt i Hammerfest kommunestyre 19.06.2014. Revidert 20.08.2014



Bestemmelser og retningslinjer

Revisjonsoversikt

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

INNHold

INNLEDNING	4
1. PLANKRAV, REKKEFØLGEKRAV, UTBYGGINGSAVTALER MM	5
1.1 Plankrav	5
1.2 Rekkefølgekrav	5
1.3 Utbyggingsavtaler	7
1.4 Tilknytningsplikt til fjernvarmeanlegg	8
2. NYE REGULERINGSPLANER – VIKTIGE PLANTEMA	9
2.1 Generelt	9
2.2 Reguleringsplaner – viktige plantema	10
3. BEBYGGELSE OG ANLEGG	14
3.1 Mindre tiltak som kan tillates uten reguleringsplan	14
3.2 Parkeringskrav	15
3.3 Boligbebyggelse (B)	16
3.4 Sentrumsformål og sentrumsstruktur	18
3.5 Forretninger (F)	19
3.6 Tjenesteyting (T)	20
3.7 Fritids- og turistformål (FT)	20
3.8 Næringsbebyggelse (N)	20
3.9 Idrettsanlegg (ID)	21
3.10 Uteoppholdsarealer (U)	21
3.11 Grav- og urnelunder (GU)	25
3.12 Annen type bebyggelse og anlegg (AB)	25
3.13 Kombinerte formål (KF)	25
4. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR	26
4.1 Samferdsel og teknisk infrastruktur (ST)	26
5. GRØNNSTRUKTUR	26
5.1 Grønnstruktur (G)	26
6. LNFR – OMRÅDER	29
6.1 Generelt	29
7. SJØ, VASSDRAG OG STRANDSONE	31
7.1 Generelt om bruk og vern av sjø og vassdrag (VA)	31
7.2 Sjøområder	31
8. HENSYNSSONER	32
8.1 Generelt	32
8.2 Sikrings-, støy- og faresoner	32
8.3 Sone med krav om felles planlegging	33
8.4 Sone for båndlegging	34
8.5 Sone hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde	34
VEDLEGG	35
VEDLEGG 1: REGULERINGSPLANER SOM SKAL GJELDE/OPPHEVES	35
VEDLEGG 2: OMRÅDESPESIFIKKE BESTEMMELSER	39

INNLEDNING

Planens formål og dokumenter

Kommunedelplanens formål

Kommunedelplanens formål er iht plan- og bygningsloven å

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

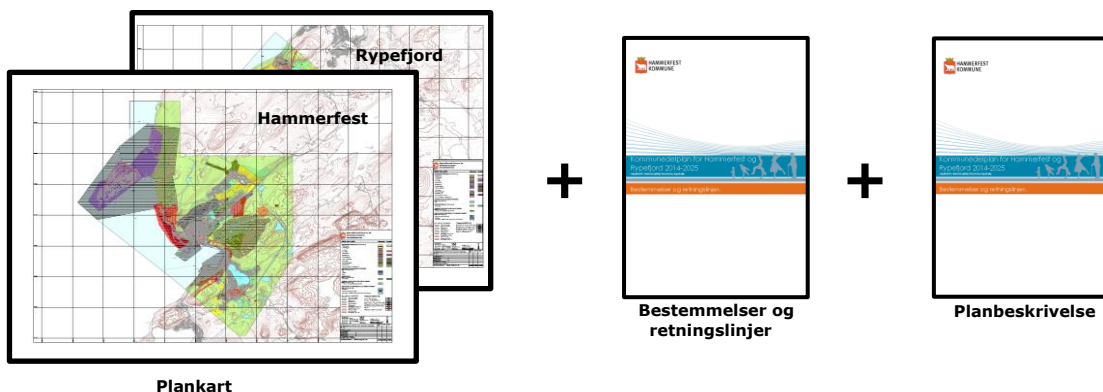
Planpremisser

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

Kommunedelplanens dokumenter

Kommunedelplanen består av følgende plandokumenter, alle med samme datering:

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



Juridisk virkning

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

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

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

1. PLANKRAV, REKKEFØLGEKRAV, UTBYGGINGSAVTALER MM

1.1 Plankrav

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

1.2 Rekkefølgekrav

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

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

1.3 Utbyggingsavtaler

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

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

1.4 Tilknytningsplikt til fjernvarmeanlegg

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

2. NYE REGULERINGSPLANER – VIKTIGE PLANTEMA

2.1 Generelt

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

2.2 Reguleringsplaner – vikige plantema

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

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

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

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

3. BEBYGGELSE OG ANLEGG

3.1 Mindre tiltak som kan tillates uten reguleringsplan

Bestemmelser	Retningslinjer
3.1.1 Unntak fra plankrav for mindre tiltak Plankravet i pkt 1.1 kan fravikes for mindre bygge- og anleggstiltak dersom de oppfyller samtlige av følgende kriterier: Formål: er i tråd med formålet i kommunedel-planen Omfang: ikke overstiger følgende grenseverdier - Tre nye boenheter eller 400 m² nytt BRA til bolig - BYA 35% for eneboliger - BYA 40% for rekkehus/tomannsbol. - Øvrige utbyggingsområder: Ikke overstiger 500 m² nytt BRA Barn/unge: ikke kommer i konflikt med barns interesser, herunder krav til lekeplasser og snarveier, jf pkt 2.2.2 Snødeponi: ikke kommer i konflikt med viktige snødeponier, og sikrer behovet for nye, jf pkt 2.2.12. Teknisk infrastruktur: er sikret tilfredsstillende teknisk infrastruktur (adkomst, vann og avløp, kraftforsyning mm). Jf også krav til utforming av fortau i 4.1.2. Parkering: har tilstrekkelig parkering, jf krav i 3.2. Estetikk: har god estetisk uforming og forholder seg til sine omgivelser på en god måte, jf 2.2.3 og 3.3. Kulturminner: ikke berører automatisk fredede kulturminner, jf retningslinje til 2.2.7. Lokalklima: lokalklima er tilfredsstillende, jf 2.2.8. (Egen klimautredning er normalt ikke nødvendig for de mindre tiltakene som her unntas plankrav). ROS: er tilstrekkelig sikret mot fare og støy, og heller ikke bidrar til fare og støy for sine omgivelser, jf bestemmelser og retningslinjer til 2.2.10. Følgende er bla aktuelt å vurdere - Skred - Erosjon (herunder langs vassdrag) - Støy - Høyderestriksjoner - Havnivåstigning - Tiltak i sjø - Strålefare Uteoppholdsareal: det kan dokumenteres at uteoppholdsarealer for alle aldersgrupper er sikret, jf 3.10.2 h).	Unntak fra plankrav for mindre tiltak <u>Unntaksbestemmelsens hensikt</u> Unntaksbestemmelsenes hensikt er å fremme og forenkle fortetting i nåværende byggeområder der det ikke foreligger reguleringsplan. <u>Praktisering av bestemmelsen</u> Bestemmelsene åpner for at det kan tillates fortetting uten plan på visse vilkår. Plan- og bygningsmyndigheten vil i det enkelte tilfelle vurdere om vilkårene er oppfylt, samt avgjøre hvorvidt det finnes andre forhold ved den konkrete saken som gjør at reguleringsplan likevel er nødvendig. Tillatelse til tiltak gis gjennom ordinær byggesaksbehandling. Situasjonsplan i egnet målestokk vedlegges, fortrinnsvis i M 1:100. Uttalelse fra relevante myndigheter skal innhentes, herunder bla - Barn og unges repr - Teknisk drift - Berørt vegmyndighet - Kulturminnemyndighetene, jf 2.2.7 - Evt andre <u>ROS</u> Det forutsettes ikke i utgangspunktet utarbeidet ROS-analyse for mindre tiltak som faller inn under 3.1.1, men man bør likevel se hen til kommunens sjekkliste for ROS for å sikre at det i aktuell sak tas nødvendige hensyn til relevante fareforhold. Forøvrig vises det til krav i TEK 10, § 7-2 og 7-3 om dokumentasjon på tilstrekkelig sikkerhet. <u>Nærbutikk</u> Det kan på visse vilkår etableres nærbutikk uten krav om plan, jf pkt 3.3.8.

3.2 Parkeringskrav

Bestemmelser	Retningslinjer
3.2.1 Definisjoner	Definisjoner BRA NS 3940:2012 og TEK sin definisjon av BRA legges til grunn ved praktisering av disse bestemmelser. <u>Hammerfest sentrum</u> Sentrum omfatter i disse bestemmelsene alle arealer som ligger innenfor plangrensen til PLANID 20030006 Sentrumsplanen. Området framkommer med brun farge (sentrumsformål) på plankartet.
3.2.2 Krav til parkering a) Antall plasser: I tabellen under angis krav til parkering for ulike virksomheter. For bygg og anlegg med uklare eller flytende grenser mellom formål med ulikt parkeringskrav, skal det strengeste kravet legges til grunn for hele området	Krav til parkering <u>Tidligere parkeringsvedtekter</u> Plan- og bygningsloven av 2008 krever at lokale forskrifter om vedtekt skal utgå og innarbeides i bestemmelsene til kommuneplanen. Bestemmelse 3.1.3 erstatter tidligere parkeringsvedtekter for Hammerfest og Rypefjord. Utenfor kommunedelplanens avgrensning gjelder imidlertid vedtektene fram til kommuneplanens arealdel blir revidert og vedtektene også implementert i denne. <u>Universell utforming og HC-parkering</u> Parkeringsplasser for bevegelseshemmede (HC-plasser) bør minimum ha 6m lengde og 4,5m bredde. Krav i TEK og NS 11001 om universell utforming forutsettes forøvrig lagt til grunn. <u>Omsorgsboliger i sentrum</u> Krav til antall p-plasser for omsorgsboliger innenfor sentrumsplanen kan fravikes dersom behovet vurderes tilfredsstillende løst på felles/offentlig parkeringsplass. <u>Sykkelparkering</u> Jf også Vegdirektoratet v/Utbyggingsavdelingens rapport 2007/08 "Sykkelparkering". <u>Parkering i grønnstrukturen (GP)</u> Parkering i tilknytning til turløypestart er vist på plankartet med betegnelsen GP1-GP12, og er kommentert nærmere i bestemmelsenes kapittel 5.

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

b) HC-parkering

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

c) Sykkelparkering

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

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

3.3 Boligbebyggelse (B)

Bestemmelser	Retningslinjer
3.3.1 Definisjoner	Boligbebyggelse <i>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).</i> <i>Kommunal- og moderniseringsdepartementets Veileder H-2300 B (2014) "Grad av utnyttning" legges til grunn for definisjon av boligtyper.</i>
3.3.2 Byggegrense mot offentlig veg Med mindre annet er bestemt i gjeldende reguleringsplan, skal følgende byggegrenser mot kommunal veg legges til grunn for ny bebyggelse: Avstand senterlinje-bolig: 10 m Avstand senterlinje- garasje: 7 m Byggegrenser skal likevel avpasses slik at de harmonerer med etablerte byggelinjer i området, der dette er aktuelt.	Byggegrense mot offentlig veg <i>Avstander måles fra senterlinje veg til nærmeste bygningsdel.</i> <i>Avstand til øvrige veger (FV og RV) avklares i samråd med aktuell vegmyndighet, men forutsettes også her avpasset slik at den harmonerer med eksisterende bygningsmiljø, så langt det er praktisk mulig.</i>
3.3.3 Variert boligtilbud	Variert botilbud <i>I framtidige boligområder skal det sikres et variert tilbud av boenheter, både mht størrelse, type og pris.</i>
3.3.4 Tillatt utnyttelsesgrad Eneboligtomter: BYA inntil 35% Rekkehus/tomannsbol: BYA inntil 40%	

Bestemmelser	Retningslinjer
3.3.5 Tillatt takform I nåværende boligområder skal saltak med takvinkel inntil 45° som utgangspunkt benyttes. Takform og takvinkel skal imidlertid tilpasses nåværende bebyggelse i området.	
3.3.6 Tillatt mønehøyde For eneboliger og rekkehus skal plan- og bygningslovens bestemmelser om mønehøyde legges til grunn. Tillatt mønehøyde skal imidlertid tilpasses slik at den harmonerer med omkringliggende bebyggelse.	Tillatt mønehøyde <i>Iht plan- og bygningslovens § 29-4 kan det, dersom ikke annet er bestemt gjennom plan tillates mønehøyde på maks 9m og maks gesimshøyde på 8m.</i>
3.3.7 Uteoppholdsareal Krav til uteoppholdsareal i boligområder/ boligprosjekter er angitt i bestemmelsen pkt 3.10.	
3.3.8 Nærbutikk I tilknytning til boligområder tillates det etablert en nærbutikk/dagligvarehandel uten plan på følgende premisser: ▪ Maks BRA: 1000 m² ▪ Det er minimum 1000m til nærmeste dagligvarebutikk ▪ Etableringen er ikke til ulempe/ sjenanse for boligområdet mht støy, trafikk mm	Nærbutikk <i>Det forutsettes at planens øvrige bestemmelser som er relevant for tiltaket ivaretas, herunder trafiksikker adkomst, parkering, snødeponi og sikkerhet mot fare, samt kulturminner, estetikk mm.</i>

3.4 Sentrumsformål og sentrumsstruktur

Bestemmelser	Retningslinjer										
3.4.1 Definisjoner	Sentrumsformål <i>Som sentrumsformål regnes i denne planen boliger, forretninger og kjøpesentre¹, kontorer og ulike former for offentlig og privat tjenesteyting. Samferdselsanlegg, uteoppholdsarealer og grønnstruktur som er nødvendig i sentrumsområder inngår også.</i>										
3.4.2 Sentrumsstruktur By- og sentrumsutviklingen skal bygge opp under følgende sentrumsstruktur, jf kartutsnittet til høyre: Ett hovedsenter Hammerfest sentrum skal være hovedsenter, jf utstrekning i gjeldende reguleringsplan. Fire lokalsentre Det defineres fire lokalsentre som omfatter følgende KF-områder (KF=Kombinerte formål). <table border="1" data-bbox="229 925 745 1090"> <thead> <tr> <th>Lokalsenter</th><th>Områder som inngår</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Fuglenesdalen</td><td>KF6, KF7, KF8</td></tr> <tr> <td>Fuglenes</td><td>KF11</td></tr> <tr> <td>Storsvingen</td><td>KF15, KF16</td></tr> <tr> <td>Rypefjord</td><td>KF18, KF19, KF20, KF21, KF22</td></tr> </tbody> </table> Fire lokalsentre skal bidra til å avlaste hovedsentrum i fht service og varegrupper som med fordel kan ligge utenfor bykjernen, herunder plasskrevende varer. Lokalsentrene skal supplere og ikke konkurrere med hovedsentrum.	Lokalsenter	Områder som inngår	Fuglenesdalen	KF6, KF7, KF8	Fuglenes	KF11	Storsvingen	KF15, KF16	Rypefjord	KF18, KF19, KF20, KF21, KF22	Sentrumsstruktur  ● Lokalsenter ● Hovedsenter Sentrumsstrukturens formål Formålet med denne strukturen er å - styrke og utvikle Hammerfest sentrum som - handels- og serviceknutepunkt - kommunikasjonsnav - møteplass - arena for kulturaktiviteter og - bosted - legge til rette for, og samlokalisere, salg av plasskrevende varer - legge til rette for at befolkningen har tilgang til dagligvarer i sitt nærmiljø - gjøre det enklere å betjene viktige målpunkt med kollektivtransport - kunne gå/sykle mellom daglige gjøremål
Lokalsenter	Områder som inngår										
Fuglenesdalen	KF6, KF7, KF8										
Fuglenes	KF11										
Storsvingen	KF15, KF16										
Rypefjord	KF18, KF19, KF20, KF21, KF22										

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

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

3.5 Forretninger (F)

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

3.6 Tjenesteyting (T)

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

3.7 Fritids- og turistformål (FT)

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

3.8 Næringsbebyggelse (N)

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

3.9 Idrettsanlegg (ID)

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

3.10 Uteoppholdsarealer (U)

Bestemmelser	Retningslinjer
3.10.1 Definisjoner	Uteoppholdsarealer <i>Som uteoppholdsarealer regnes arealer som brukes/er egnet til lek og uteopphold.</i> Ulike typer uteoppholdsarealer <i>Det skilles mellom flere typer uteoppholdsarealer:</i> PRIVATE: <i>Uteoppholdsareal som er reservert for den enkelte boenhet, eksempelvis privat balkong, terrasser, hager eller andre arealer som tilhører den enkelte boenhet.</i> FELLES: <i>Uteoppholdsareal som er felles for flere boenheter i konsentrerte boligprosjekt, eksempelvis felles balkong, takterrasse, gårdsrom ol.</i> OFFENTLIGE: <i>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.</i>

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

Bestemmelser	Retningslinjer				
3.10.3 Konsentrerte boligprosjekter I boligprosjekter som omfatter mer enn 400 m² BRA til boligformål, eller flere enn tre nye boenheter, skal det legges til rette for både private og felles uteoppholdsarealer. Følgende krav gjelder, både for nybygg, tilbygg og bruksendringer: a) Private uteoppholdsarealer: Hver leilighet skal ha tilgang på minimum 7 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 følgende til felles uteopphold: <table border="0"> <tr> <td>a) Hammerfest sentrum:</td> <td>25 m²</td> </tr> <tr> <td>b) Ellers:</td> <td>50 m²</td> </tr> </table> I tillegg til generelle kvalitetskrav i 3.10.2, skal felles uteoppholdsareal fylle følgende kvalitetskrav: 1. Ikke ligge lenger fra inngangspartiet enn 50 m. 2. Ha trinnfri og trafiksikker adkomst. 3. Minimum 70% skal ligge på terreng. Arealene kan plasseres på lokk over eksempelvis garasjekjeller el, der det er god fysisk og visuell kobling til terreng og hovedinngang. 4. Inntil 30% kan tillates lagt på takterrasse eller lokk som ikke tilfredsstiller kravene i pkt 3. Det forutsettes i tilfelle god lokalklimatisk tilpasning, enten ved hjelp av leegger eller andre byggetekniske løsninger. 5. For uteareal som plasseres på lokk eller takterrasse skal en rimelig andel dimensjoneres for jordoverdekking mht beplantning. Hva som er en <i>rimelig andel</i> avklares i hver enkelt sak. 6. Minimum 30% av felles uteoppholdsareal skal være universelt utformet. c) Offentlige uteoppholdsarealer Beboere i konsentrerte boligprosjekter, spesielt barn, vil også ha behov for tilgang til større, offentlige uteoppholdsarealer. Hvordan dette behovet ivaretas må vurderes i den enkelte utbyggingssak. Tilgang til kvartalslekeplasser, skolegårder, parker, plasser, grønnsstruktur og øvrige friluftsområder er relevant å vurdere her. Jf også 3.10.4.	a) Hammerfest sentrum:	25 m ²	b) Ellers:	50 m ²	Uteoppholdsarealer i konsentrerte boligprosjekter <u>Offentlige arealer som kompensasjon</u> <i>I særskilte tilfeller kan kommunen tillate at offentlige utearealer i nærmiljøet kan kompensere for manglende uteoppholdsarealer på egen tomt.</i> <i>Det forutsettes at utearealet har/gis tilfredsstillende opparbeiding og møblering.</i> <i>Det forutsettes at generelle krav i 3.10.2 og særskilte krav i 3.10.3 er oppfylt.</i> <u>Hammerfest sentrum</u> <i>Som Hammerfest sentrum regnes i denne sammenhengen arealene innenfor PLANID 20030006 Hammerfest sentrum, herunder senere regulerte arealer innenfor denne planen. Området er vist med sentrumsformål på plankartet.</i>
a) Hammerfest sentrum:	25 m ²				
b) Ellers:	50 m ²				

Bestemmelser	Retningslinjer
3.10.4 Småhusområder Som småhusområder menes her tradisjonelle boligområder med eneboliger, tomannsboliger og rekkehus. a) Private uteoppholdsarealer Alle boenheter skal ha tilgang på minimum 100 m² privat uteoppholdsareal på egen tomt. Ved etablering av sekundærleiligheter/ekstra boenheter, skal uteoppholdsarealet økes tilsvarende disse leilighetenes BRA. b) Offentlige uteoppholdsarealer I framtidige boligområder gjelder følgende krav til etablering av offentlige uteoppholdsarealer/lekeplasser: Nærlekeplass (1-7 år) <u>Avstand:</u> Alle boenheter skal ha en nærlekeplass innen 150-200 m gangavstand fra boligen. <u>Størrelse:</u> Nærleke-plassen skal minimum være på 1500 m² pr 150 boenheter. Plassen kan vurderes oppdelt i 3x500 m². <u>Utstyr:</u> Nærlekeklassen skal ha sandkasse, huskestativ, bord, benk og god balanse mellom naturlig terreng og opparbeidede arealer. Nærlekeklassen skal være egnet for samhandling mellom barn og voksne og fellesarrangementer i nærområdet. Kvartalslekeplass (6-16 år) <u>Avstand:</u> Alle boenheter skal ha en kvartalslekeplass innen 500-700 m gangavstand fra boligen. Det skal vurderes om nærliggende skolegård fyller hele eller deler av funksjonen en kvartalslekeplass skal ha. <u>Størrelse:</u> Kvartalslekeklassen skal være på minimum 5000 m² pr 400 boenheter. Arealet kan tillates oppdelt i 2 x 2500m². <u>Utstyr:</u> Kvartalslekeklassen skal tilrettelegges for varierte aktiviteter for ulike aldersgrupper, eksempelvis ballek, aking, sykling og lignende. Den skal være tilrettelgt for samhandling mellom barn og voksne, herunder gi muligheter for fellesarrangementer for området – dvs ha bord og benker, muligheter for etablering av grillplass ol. Det bør søkes en god balanse mellom naturlig terreng og opparbeidede arealer.	Lekeplasser <i>Jf forøvrig temakartet "Lekeplasser og snarveier" som finnes i kommunens digitale kartbase. Dette viser nåværende lekeplasser og registrerte snarveier som barn benytter mellom daglige gjørmål.</i>

3.11 Grav- og urnelunder (GU)

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

3.12 Annen type bebyggelse og anlegg(AB)

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

3.13 Kombinerte formål (KF)

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

4. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

4.1 Samferdsel og teknisk infrastruktur (ST)

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

5. GRØNNSTRUKTUR

5.1 Grønnstruktur (G)

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

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

Bestemmelser	Retningslinjer																																							
5.1.4 Parkering ved løypestart/utfartsområder a) I områder merket med GP1-GP12 , samt for GP13 (se 5.1.4 c)er det tillatt å etablere offentlig parkeringsplass i tilknytning løypestart/utfartsområder. Tillatelse til dette gis av kommunen gjennom ordinær byggesaksbehandling, etter høring hos berørte parter og myndigheter. b) Parkeringsplassene skal dimensjoneres for følgende antall biloppstillingsplasser: <table><tr><th>Nr</th><th>Lokalitet</th><th>Antall plasser</th></tr><tr><td>GP1</td><td>Fv391 x Finnmarksveien</td><td>20</td></tr><tr><td>GP2</td><td>Reindalen²</td><td>40</td></tr><tr><td>GP3</td><td>Finnmarksveien</td><td>10</td></tr><tr><td>GP4</td><td>Fuglenesåsen</td><td>5</td></tr><tr><td>GP5</td><td>Sætergamdalen</td><td>5</td></tr><tr><td>GP6</td><td>Tunellbakken</td><td>15</td></tr><tr><td>GP7</td><td>Salen</td><td>10</td></tr><tr><td>GP8</td><td>Jansvannet</td><td>15</td></tr><tr><td>GP9</td><td>Rødsildreveien</td><td>5</td></tr><tr><td>GP10</td><td>Breidablikk</td><td>5</td></tr><tr><td>GP11</td><td>Fjordadalen³</td><td>30</td></tr><tr><td>GP12</td><td>Storvannet nord</td><td>5-10</td></tr></table> c) GP13. Det tillates også etablert en parkeringsplass for turgåere i grønnstrukturområdet rundt Mellomvannet (ikke avmerket på plankartet). Konkret lokalisering må avklares nærmere, jf 5.1.4 a).	Nr	Lokalitet	Antall plasser	GP1	Fv391 x Finnmarksveien	20	GP2	Reindalen ²	40	GP3	Finnmarksveien	10	GP4	Fuglenesåsen	5	GP5	Sætergamdalen	5	GP6	Tunellbakken	15	GP7	Salen	10	GP8	Jansvannet	15	GP9	Rødsildreveien	5	GP10	Breidablikk	5	GP11	Fjordadalen ³	30	GP12	Storvannet nord	5-10	Parkering ved løypestart/utfartsområder <i>Ved større anlegg, evt ved interessekonflikter, kan kommunen vurdere at reguleringsplan må utarbeides.</i>
Nr	Lokalitet	Antall plasser																																						
GP1	Fv391 x Finnmarksveien	20																																						
GP2	Reindalen ²	40																																						
GP3	Finnmarksveien	10																																						
GP4	Fuglenesåsen	5																																						
GP5	Sætergamdalen	5																																						
GP6	Tunellbakken	15																																						
GP7	Salen	10																																						
GP8	Jansvannet	15																																						
GP9	Rødsildreveien	5																																						
GP10	Breidablikk	5																																						
GP11	Fjordadalen ³	30																																						
GP12	Storvannet nord	5-10																																						
5.1.5 Varsling og samråd med reindrif Ved tilretteleggingstiltak i grønnstruktur-områdene skal berørt reinbeitedistrikt v/distriktsleder varsles. Dette gjelder eksempelvis anlegg av løypetraser, bålplasser mm, samt evt større arrangementer i beiteperioden mm.																																								

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

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

6. LNFR – OMRÅDER

6.1 Generelt

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

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

7. SJØ, VASSDRAG OG STRANDSONE

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

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

7.2 Sjøområder

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

8. HENSYNSSONER

8.1 Generelt

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

8.2 Sikrings-, støy- og faresoner

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

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

8.3 Sone med krav om felles planlegging

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

8.4 Sone for båndlegging

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

8.5 Sone hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde

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

VEDLEGG

VEDLEGG 1: REGULERINGSPLANER SOM SKAL GJELDE/OPPHEVES

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

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

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

Fuglenes – Fuglenesdalen, forts

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

Sentrum

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

Storvannet- Baksalen – Høyden

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

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

VEDLEGG 2: OMRÅDESPESIFIKKE BESTEMMELSER

Generelt

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

Boenheter og boligtyper

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

Boligtyper

For hvert enkelt område er boligpotensialet fordelt på ulike boligtyper; hhv eneboliger, rekkehus og blokkleiligheter⁴. Dette er også å anse som grove anslag som opplyser hvilke boenheter som forutsettes å inngå, samt en *omtrentlig og forholdsmessig* fordeling av antall boenheter på hver av dem.

Plankrav

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

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

Boligområder

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

Boligområder, forts.

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

Boligområder, forts.

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

Boligområder, forts.

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

Boligområder, forts.

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

Boligområder, forts.

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

Boligområder, forts.

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

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

Forretning

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

Tjenesteyting

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

Tjenesteyting, forts.

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

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

Tjenesteyting, forts.

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

Fritids- og turistformål

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

Næringsformål

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

Idrettsformål

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

Annen type bebyggelse

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

Grav- og urnelunder

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

Kombinerte formål

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

Kombinerte formål, forts

Nr	Områdenavn	Tillatt bruk	Plankrav	Bestemmelser og retningslinjer - Bestemmelser (juridisk bindende) står med normal skrift <i>Retningslinjer og saksopplysninger (veiledende) står med kursiv skrift</i>
KF10	Rossmolla	Kontor/næring mm	-	a) <i>Egen reguleringsplan gjelder</i>
KF11	Fugleneskrysset	Forretning/tjenesteyting	-	a) <i>KF11 inngår i område definert som "Fuglenes lokalsenter".</i>
KF12	Fugleneshalvøya	Bolig/kontor/næring mm	-	a) <i>Egen reguleringsplan gjelder</i>
KF13	Strandpromenade langs Fuglenesveien	Bolig/forretning/næring/tjenesteyting/grønnstruktur	0	a) Områdereguleringens formål er å sikre areal for etablering av en sammenhengende strandpromenade mellom sentrum og Fuglenes, samt legge premisser for videre detaljregulering. b) Det tillates ikke igangsatt tiltak i området før RV 94 mellom Elvetun og Fuglenes er omlagt, jf rekkefølgekrav i pkt 1.2. c) Reguleringsplanen skal forholde seg til sikkerhet ved stormflo, ekstremvær og framtidig havnivåstigning, kfr bla pkt 2.2.10 d) d) Hensynet til sikker byggegrunn, jf behov for utfylling i sjø, forurensning i sjø/grunn skal håndteres på reguleringsplannivå. <i>Premisser for områdereguleringen skal vurderes nærmere og fastsettes i eget planprogram, men følgende hensyn forutsettes bla ivaretatt:</i> e) <i>Strandpromenade langs Fuglenesveien skal løpe mellom bebyggelse og sjø, og være åpen for allmenn ferdsel på hele strekningen</i> f) <i>Strandpromenaden bør ha tilstrekkelig bredde (dette vurderes nærmere på reguleringsplannivå), og være universelt utformet</i> g) <i>Strandpromenade langs Fuglenesveien skal være tilknyttet øvrig g/s-nett i området, herunder g/s-veg rundt Storvannet</i> h) <i>Det skal bla tilrettelegges for utsiktspunkter, aktivitetsarenaer mm langs promenaden</i> i) <i>Framtidig arealbruk mellom Fuglenesveien og sjø må sees i sammenheng med at en vesentlig del av biltrafikken overføres fra Fuglenesveien til ny tunell mellom Elvetun og Fuglenes. Publikumsrettede virksomheter (forretning, kontor, bevertning, hotell, tjenesteyting mm) tillates i bygningenes første etasje(r). Boliger tillates imidlertid ikke på bakkeplan.</i> j) <i>Det forutsettes ikke etablert industriell næringsvirksomhet.</i>

Kombinerte formål, forts

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

Samferdsel og teknisk infrastruktur

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

Bruk og vern av sjø og vassdrag, med strandsonen

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



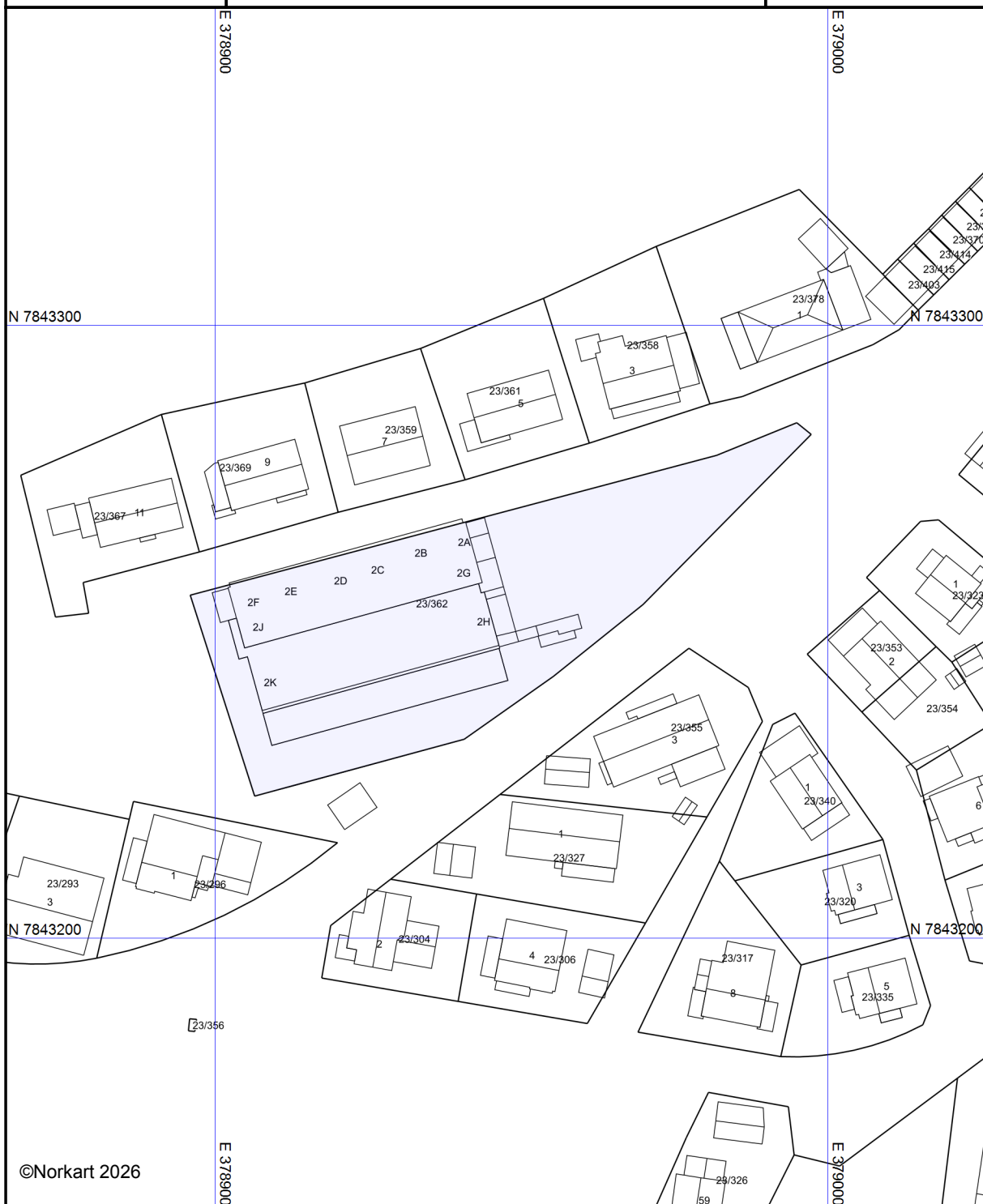
Hammerfest kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 23/362
Adresse: Blåbærlia 2K
Utskriftsdato: 13.01.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-35

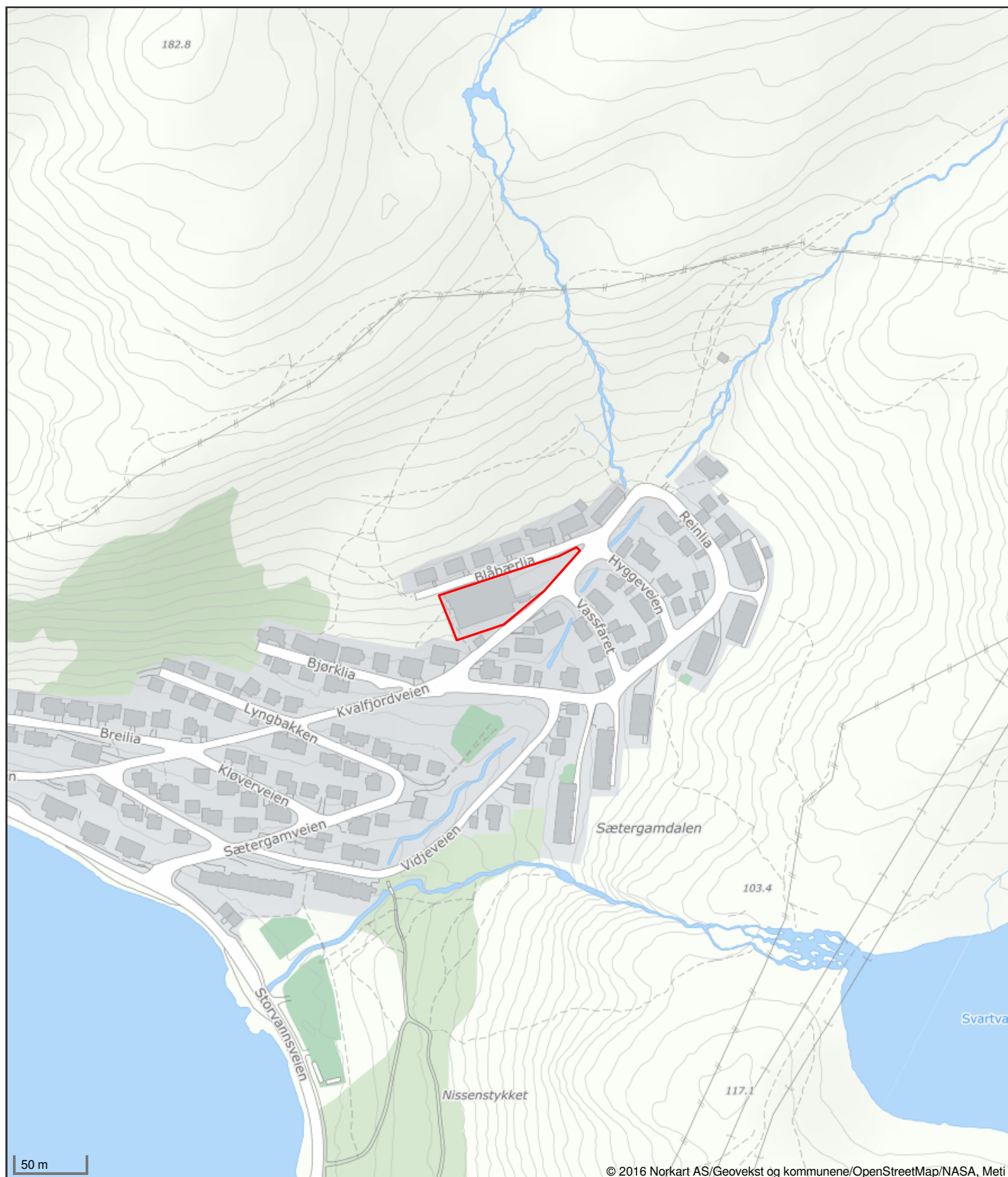


©Norkart 2026

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

Oversiktskart for eiendom 5603 - 23/362//





Hammerfest kommune

Grunnkart

Eiendom: 23/362
Adresse: Blåbærlia 2K
Dato: 13.01.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-35

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eiendomsgr. uviss nøyaktighet	Hjelpelinje punktbeste	



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



Eiendomskart for eiendom 5603 - 23/362//



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	----- Eiendomsgr lite nøyaktig ≥ 500	● Grensepunkt lite nøyaktig	○ Grensepunkt - offentlig godkjent
- - - - - Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>200 \leq 500$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
..... Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>30 \leq 200$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊗ Grensepunkt - kors
..... Hjelpelinje punktfaste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig $>10 \leq 30$	● Grensepunkt middels nøyaktig	⊠ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig ≤ 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpunkt / annet
	----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal		2 549,70 m²		Arealmerknad					
Representasjonspunkt		Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 35		Nord	7843253,76	Øst	378946,12
Grensepunkter								Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius		
1	7843224,73	378912,36	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	6,08			
2	7843232,41	378940,7	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	29,36			
3	7843242,66	378955,25	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	17,80			
4	7843254,4	378969,9	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	18,77			
5	7843282,16	378997,35	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	39,04			
6	7843284,06	378994,99	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	3,03			
7	7843278,74	378981,91	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	14,12			
8	7843255,92	378895,97	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	88,92			
9	7843255,6	378896,08	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	0,34			
10	7843233,49	378903,17	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	23,22			
11	7843223,13	378906,49	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	10,88			

Fr-H/BOS/as

26. mars 1969.

J.nr. 16769

Ark. 5030

By-Bo A/L,
Strandgata 27,
h.e.r.

Innflyttingstillatelse - hybelhus Blåberlia 2.

Med hjemmel i bygningsrådets beslutning meddeles innflyttings-
tillatelse for Blåberlia 2.

Innflyttingstillatelsen gis i henhold til bygningslovens § 99
punkt 2 Og 3 på betingelse av at brannstyrets- og helserådets
tillatelse fås.

Betingelser for ferdigattest:

1. Balkongbrystninger monteres snarest som sikring.
2. Resterende utvendige arbeider gjøres ferdig.

BH
Framnes-Hansen
byingeniør

E. O. S.
E. O. Sætereng
bygn.kontr.

Gjenpart: Husbankens avd. kontor,
Rachow & Henriksen,
Brannmesteren,
Helserådet.

Festekontrakt

HAMMERFEST KOMMUNE og Blåberlia Borettslag, Hammerfest,

er blitt enige om følgende festekontrakt:

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

Blåberlia 2

av lengde meter langs

gaten og dybde meter, areal ca. 1.500 m²

Betingelsene er:

1. Grunnavgiften er kr. 150.- pr. år og må erlegges ukrevet til kemneren med en halvdel innen hvert års 1ste mai og 1ste oktober, — første gang den 1ste okt. 19 67.
2. For grunnavgiften har kommunen 1ste prioritets panterett i festeretten og i de huse som er eller måtte bli oppført på tomten. Kommunens panterett står dog tilbake for lån av statslåneinnretning.
3. Festeren betaler skatter og andre utgifter, som til enhver tid påhviler tomten og husene på denne, dog skal grunnen være fritatt for eiendomsskatt etter byskattelovens § 2.
4. Hvis ikke hovedbygningen er påbegynt innen 1 — ett år fra dato er kommunen berettiget til å betrakte festet som forbrutt.
5. Den opprinnelige festers hustru og arveberettigede slektninger er uten videre berettiget til å fortsette festet.
Festeren er berettiget til frivillig å pantsette festeretten sammen med sitt hus (huse) på tomten, og panthaveren er således berettiget til ved tvangssalg av huset (husene) også å selge festeretten. Hvis panthaveren ved tvangssalget selv kjøper huset (husene) og festeretten, er han berettiget til å avhende dem videre.
6. Eiendommens benyttelse til annet enn bolig er avhengig av samtykke fra grunneieren, som herfor kan fastsette andre vilkår enn i nærværende kontrakt anført.
7. Hvis festeavgiften ikke er betalt innen 3 — tre måneder fra forfall, skal kommunen ha rett til uten hinder av løsningsrett, som herved fraskrives, og uten søksmål og dom etter forutgående innkallelse til forlikskommisjonen, å sette festeretten og husene på tomten til auksjon og dekke sitt tilgodehavende av auksjonsutbyttet. Festet er forbrutt, når festeren ved tvangsauksjon er frasolgt de på tomten oppførte huser.
8. Sålenge Husbanken, Hypotekbanken, Småbruk- og Boligbanken, Kreditforeningslån eller lån i offentlige eller halvoffentlige fonds påhviler husene skal:
 - a. tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort
 - b. grunnavgiften ikke forhøyes
 - c. panthavere eller kommunen for tilfelle festededighet være berettiget om fornødiges til å anta ny fester på de opprinnelige vilkår for den gjenværende del av lånets tilbakebetalingstid.
9. Omkostninger ved tomtens utmåling samt ved nærværende kontrakts stempeling og tinglesning, bæres av festeren. hvert 10. år i takt med konsumprisindeksen.
10. Grunnavgiften forbeholdes regulert etter skjønnskomisjonens prisfastsettelse. dekken.

Som bortfester:

Hammerfest kommune, den 30/8 1967

Som fester:

Hammerfest, den 30/8-67



Anne Amundsen
Anne Jussner
Eig Lønne

Førti inn i dagboken ved

Hammerfest Sørenskriverembete

som nr. 1967 den 4/9" 1967

Ført inn i grunnboken.

Blåbærli 2" i Hammerfest by

matr. nr, 2100 areal ca. 1.500 kvm.

HAMMERFEST SØRENKRIVEREMBETE

(stempel)

Ingvald Falch

(sign.)

Rett avskrift bekreftes:

Ise Olsen.

