






Tilstandsrapport

 Andels leilighet
 Vigørveien 4, 9912 HESSENG
 SØR-VARANGER kommune
 # gnr. 25, bnr. 2, fnr. 310
 # Andelsnummer

Sum areal alle bygg: BRA: 82 m² BRA-i: 65 m²



Befaringsdato: 21.03.2026

Rapportdato: 30.03.2026

Oppdragsnr.: 19984-1815

Eiendomsverdi ref nr: JS6474

Autorisert foretak: Øst-Finnmark Takst og Eiendom AS

Sertifisert Takstingeniør: Glenn Arne Johansen Grahn



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

Norsk takst

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



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

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

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

Øst-Finnmark Takst og Eiendom AS

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

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



Rapportansvarlig

Glenn Arne Johansen Grahn

glennarnegrahn@outlook.com

936 30 582



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten er oppført i trekonstruksjoner fra 1952 og er beliggende i 2. etasje i et større boligbygning på Hesseng, i Sør-Varanger kommune.

Den innvendige tilstanden vurderes å fremstå som oppgradert og modernisert, med hovedsakelige tiltak utført på 2000 tallet. Innvendige overflater fremstår vedlikeholdt, der det må forventes bruks- og aldersrelaterede merker. Boligens utvendige bygningsdeler fremstår som godt ivaretatt gjennom Hesseng borettslag. Yttertak, utvendig kledning, vinduer er nylig oppgradert og bygningen fremstår som tilfredsstillende vedlikeholdt utvendig.

Det må forventes tiltak og kostnader knyttet til bad, varmtvannstank og fuksikring- og drenering (borettslaget).

Andels leilighet - Byggeår: 1952

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Fabrikkmalte vinduer med 3-lags glass fra 2023 (Natre), montert av Mesterbygg Kirkenes AS.

Ytterdør mot felles gang fra 1990. Fabrikkmalt veranda dør fra 2016.

Terrasse består av trekonstruksjoner fra 2023, montert av Mesterbygg Kirkenes AS. Konstruksjons type med terrassebord og bjelkelag i tre. Rekkverk i tre med rekkverkshøyde: 1m. Areal: 15m².

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater er oppgradert fra ulike årstall og varierte materialer. Det må generelt forventes bruksmerker. Overflatene består i hovedsak av:

- Gulv: Laminat og belegg.
- Vegg: Malte veggplater og malt panel.
- Tak: Himlingsplater.

Pipe består av teglstein fra 1952. Feieluke i kjeller. Ildsted i stue.

Oppvarming med strøm (primær) og vedfyring (sekundær).

Alle rom i kjeller er under terreng. Leiligheten disponerer 3 boder i kjelleren, men vurderes å ikke være innredet. Kun dele vegger av trevirke.

Felles innvendig tretrapp fra 1952.

Innvendig dør til soverom og bad av malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Eldre bad: Gulvfliser, malte vegger, himlingsplater, dusjkabinett, gulvstående toalett og baderomsinnredning.

Badet har nådd en alder der konstruksjonene svekkes av alder og bruk, noe som øker risikoen for fuktproblematikk. Jevnlig overvåking anbefales, og en totaloppussing vil være nødvendig.

Dokumentasjon: Det foreligger ikke dokumentasjon, og undersøkelsen baseres på det som er synlig i rommet. Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Felles vaskerom i kjeller med opplegg til vaskemaskin.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

IKEA fra 2012: Profilerte fronter på overskap og underskap, laminert benkeplate av spon, fliser på vegg over benkeplate, integrerte hvitevarer som ovn og koketopp. Opplegg til kjøleskap og oppvaskmaskin. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Hovedvanninntak med stoppekran er plassert i kjeller. Vannrørene består av kobber fra 1952 og 2012. Røranlegget er i hovedsak skjult. Hovedstoppekranen er lokalisert og enkelt funksjonstestet.

Bunnledninger består av støpejern fra 1952. Innvendig avløpsrør består av støpejern fra 1952. Lufting av avløpsrør føres ut over yttertak. Røranlegget er i hovedsak skjult.

Naturlig ventilasjon via veggventiler og åpningsvinduer.

Varmtvannstank av type OSO på 198liter 2KW fra 2012.

Elektrisk anlegg av type 230V 50Hz 0,25-5(80)A. Sikringsskap i fellesgang med både skrusikring og automatsikringer. Eier informerer om at det foreligger samsværekklæringer for alle oppgraderinger i sikringsskapet (automatsikringer). Eldre ledningsnett montert i leiligheten. Haneseth AS har foretatt kontroll av EL anlegget og rapport datert 13.08.2022 foreligger (Det anbefales å utbedre merknadene innen rimelig tid).

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunnen er ikke visuelt synlig, men basert på NGUs løsmassekart består byggegrunnen av morenemateriale, usammenhengende eller med tynt dekke over berggrunnen.

Fuksikring- og drenering fra 1952.

Fundamenteringen er ikke visuelt synlig, men det antas at den består av støpt stripefundament av betongkonstruksjoner fra 1952. Grunnmuren består av støpt betongkonstruksjon fra 1952. Grunnmuren er isolert innvendig med tresnitt som er pusset.

Utvendig avløpsrør består av støpejern fra 1952 og er tilknyttet offentlig avløp via privat stikkledning. Utvendig vannledning består av jernrør fra 1952 og er tilknyttet offentlig vannforsyning via privat stikkledning.

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

[Gå til side](#)

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer. Manglende radonsperre og fravær av målinger medfører økt risiko for helseskadelige radonkonsentrasjoner innendørs, noe som kan utgjøre en helserisiko for brukere av bygget.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

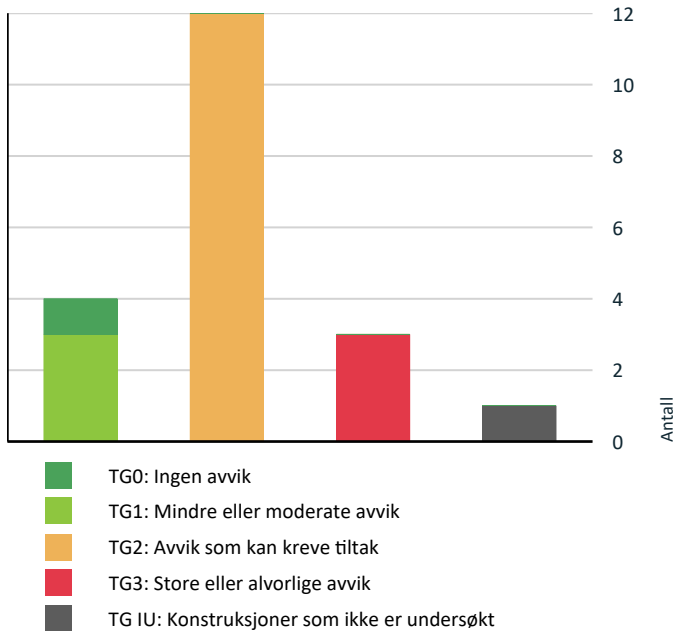
Andels leilighet

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

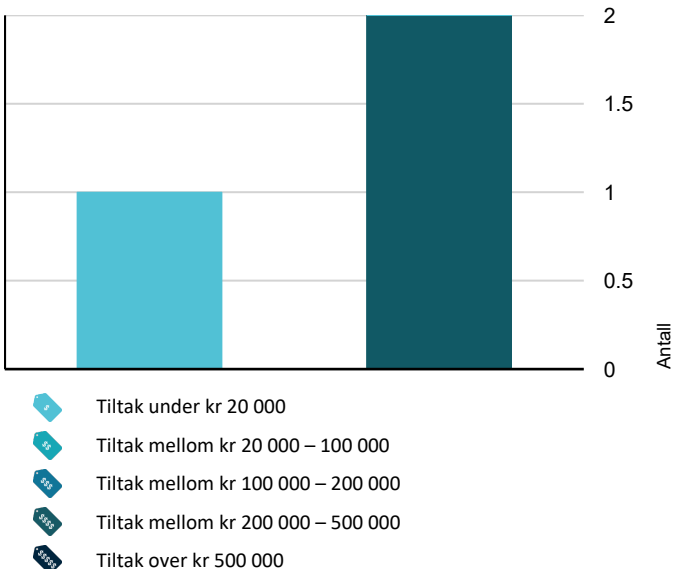
Det vises generelt til leilighetens bygge godkjente plantegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Andels leilighet

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuksikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)


! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Sammendrag av boligens tilstand

 Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.

Tilstandsrapport

ANDELS LEILIGHET



Byggeår
1952

Standard
4-mannsbolig oppført i trekonstruksjoner fra 1952. Denne leiligheten er delvis oppgradert innvendig de siste årene. HESSENG BORETTSLAG har nylig foretatt oppgraderinger utvendig.

Vedlikehold
Leiligheten er vedlikehold utvendig, men det må forventes vedlikeholds- og oppgraderingstiltak utvendig.

UTVENDIG

! TG 0 Vinduer

Beskrivelse
Fabrikkmalte vinduer med 3-lags glass fra 2023 (Natre), montert av Mesterbygg Kirkenes AS.

Et utvalg av vinduene er visuelt undersøkt ved stikkprøver. Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon. Jevnlig justering av vinduer må påregnes grunnet klimavariasjoner, slitasje og naturlige bevegelser i bygget.

Årstall: 2023 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

! TG 2 Dører

Beskrivelse
Ytterdør mot felles gang fra 1990. Fabrikkmalt veranda dør fra 2016.

Årstall: 1990 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Fabrikkmalt verandadør er ikke tilfredsstillende montert. Det er påvist treghet i døren, samt at dørbladet tar i karmen.

Ytterdør til felles gang oppfyller ikke tilfredsstillende lyd- og brannkrav.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Verandadøren bør justeres og eventuelt ettermonteres korrekt for å sikre funksjon og forhindre ytterligere slitasje. Manglende utbedring kan føre til redusert isolasjonsevne, økt varmetap og ytterligere skade på dør og karm.

Ytterdøren til felles gang bør skiftes ut eller oppgraderes slik at den tilfredsstillende gjeldende lyd- og brannkrav. Manglende tiltak kan medføre økt risiko for spredning av brann og dårligere lydisolasjon mellom boenhet og fellesareal.

! TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse
Terrasse består av trekonstruksjoner fra 2023, montert av Mesterbygg Kirkenes AS.

Konstruksjons type med terrassebord og bjelkelag i tre. Rekkverk i tre med rekkverkshøyde: 1m

Areal: 15m².

Konstruksjonen er visuelt vurdert.

Årstall: 2023 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

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



Terrassebord er snødekt under terrassebord.

INNENDIG

! TG 2 Overflater

Beskrivelse
Innvendige overflater er oppgradert fra ulike årstall og varierte materialer. Det må generelt forventes bruksmerker. Overflatene består i hovedsak av:
- Gulv: Laminat og belegg.
- Vegg: Malte veggplater og malt panel.
- Tak: Himlingsplater.

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

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.

Tilstandsrapport

Overflater bør utbedres eller skiftes der det er behov, for å unngå ytterligere forringelse og sikre et tilfredsstillende innemiljø. Slitasje kan medføre redusert estetisk standard og i noen tilfeller påvirke funksjonalitet.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Vurdering av avvik:

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

Det må forventes knirk i etasjeskillet. Det er en synlig forhøyning ("kul") i gulvet ved overgangen til kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Det bør vurderes utbedring av høydeforskjeller og knirk i etasjeskiller for å oppnå jevnere gulv og redusere risiko for videre skjevheter og slitasje. Forhøyningen ved overgangen til kjøkken kan påvirke møblering og bruk, og bør utbedres for å unngå ujevn belastning og potensiell skade på gulvbelegg.

Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipe består av teglstein fra 1952. Feiluke i kjeller. Ildsted i stue.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Det bør gjennomføres en fagmessig vurdering og utbedring av sprekker og riss i pipen for å sikre forskriftsmessig bruk og redusere risiko for brannsikkerhetsproblemer, lekkasje av røyk eller kondens. Videre bør det vurderes om pipen har behov for rehabilitering, da alder og tilstand kan medføre økt risiko for svekkelser i konstruksjonen.



Ildsted i stue.

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Alle rom i kjeller er under terreng. Leiligheten disponerer 3 boder i kjelleren, men vurderes å ikke være innredet. Kun dele vegger av trevirke.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Det bør gjennomføres jevnlig overvåkning av fuktnivået i kjellermur og kjellergulv for å avdekke eventuell utvikling av fuktskader over tid.

Konsekvensen av fuktgjennomtrenging er økt risiko for mugg- og råteskader i trekonstruksjoner, samt forringelse av inneklima og bygningsmaterialer.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Felles innvendig tretrapp fra 1952.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det må forventes skjevheter og knirk i trappekonstruksjonen grunnet alder. Rekkverket er for lavt i henhold til gjeldende krav.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes utbedring av skjevheter og knirk i trappen for å sikre trygg bruk og redusere risiko for ytterligere slitasje.

Rekkverket bør forhøyes til dagens krav for å redusere risikoen for fallulykker og ivareta sikkerheten.

Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig dør til soverom og bad av malte fyllingsdører.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Eldre bad: Gulvfliser, malte vegger, himlingsplater, dusjkabinett, gulvstående toalett og baderomsinnredning.

Badet har nådd en alder der konstruksjonene svekkes av alder og bruk, noe som øker risikoen for fuktproblematikk. Jevnlig overvåking anbefales, og en totaloppussing vil være nødvendig.

Dokumentasjon: Det foreligger ikke dokumentasjon, og undersøkelsen baseres på det som er synlig i rommet

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Bad.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.
- Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser for å avdekke eventuelle skjulte skader i tilliggende konstruksjoner, da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Unnlatelse av å oppgradere badet kan medføre økt risiko for fuktskader og følgeskader i konstruksjonen.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

IKEA fra 2012: Profilerte fronter på overskap og underskap, laminert benkeplate av spon, fliser på vegg over benkeplate, integrerte hvitevarer som ovn og koketopp. Opplegg til kjøleskap og oppvaskmaskin.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Påviste skader på overflater og kjøkkeninnredning bør utbedres for å hindre videre forringelse og sikre funksjonalitet. Dersom skadene ikke utbedres, kan det føre til redusert levetid og økt risiko for følgeskader på innredning og omkringliggende konstruksjoner.



Kjøkkeninnredning

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Hovedvanninntak med stoppekran er plassert i kjeller. Vannrørene består av kobber fra 1952 og 2012. Røranlegget er i hovedsak skjult. Hovedstoppekransen er lokalisert og enkelt funksjonstestet.

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Det foreligger ikke utfylt egenkontrollskjema signert av ansvarlig rørinntallatør. Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon på røranlegget eller utført vedlikehold. Dokumentasjonen er i utgangspunktet eneste bevis på at vanninstallasjonen er utført av en autorisert rørleggerbedrift.

Dette medfører økt usikkerhet og risiko knyttet til utførelsen og tilstanden på anlegget. Det er usikkerhet rundt type rør og utførelse. Det er ikke observert symptomer på lekkasje eller brudd, men det gjøres oppmerksom på at manglende dokumentasjon og ukjent utførelse gir økt risiko for skjulte feil og skader.

Vannrørene og koblingene er av eldre dato, noe som innebærer redusert forventet levetid. Det anbefales å innhente ytterligere dokumentasjon og vurdere tilstanden nærmere ved behov.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tilstandsrapport

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

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført arbeid og vedlikehold av vannrør, samt egenkontrollskjema signert av ansvarlig rørinstallatør.

Manglende dokumentasjon og ukjent utførelse medfører økt risiko for skjulte feil, lekkasjer eller skader på anlegget, noe som kan føre til vannskader i boligbygningen og kostbare utbedringer.

Videre anbefales det å få en kvalifisert fagperson til å vurdere tilstanden på røranlegget, spesielt med tanke på alder og forventet levetid.

! TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Bunnledninger består av støpejern fra 1952. Innvendig avløpsrør består av støpejern fra 1952. Lufting av avløpsrør føres ut over yttertak. Røranlegget er i hovedsak skjult.

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

Vurdering av avvik:

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

Det foreligger ingen dokumentasjon på røranlegget, og det er usikkerhet knyttet til type rør og utførelse. Det er ikke observert symptomer på brudd. Avløpsrørene og koblingene er av eldre dato, noe som medfører redusert forventet levetid og økt risiko for skader eller lekkasjer. Dette anses som en risikokonstruksjon på grunn av alder og manglende dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Det bør innhentes dokumentasjon på røranlegget, og det anbefales å få utført en grundig kontroll av avløpsrørene av fagkyndig.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon og høy alder på rørene er økt risiko for lekkasjer, brudd eller andre skader, noe som kan føre til fuktskader og kostbare reparasjoner i boligbygningen.

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon via veggventiler og åpningsvinduer.

! TG 3 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstank av type OSO på 198liter 2KW fra 2012.

Årstill: 2012 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik ifm understøttelsen av tanken.

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

Varmtvannstanken er plassert på kjøkkenet og er innkasset og lukket. Det er ikke sluk i rommet, noe som medfører økt risiko ved eventuelle lekkasjer fra sikkerhetsventilen eller andre komponenter.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende understøttelse og el-tilkobling av varmtvannstanken i henhold til gjeldende forskrifter.

Det anbefales også å etablere tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring, da manglende sluk og innkassing øker risikoen for omfattende vannskader ved lekkasje fra tanken eller tilhørende komponenter.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Varmtvannstank

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Elektrisk anlegg av type 230V 50Hz 0,25-5(80)A. Sikringsskap i fellesgang med både skrusikring og automatsikringer. Eier informerer om at det foreligger samsværekklæringer for alle oppgraderinger i sikringsskapet (automatsikringer). Eldre ledningsnett montert i leiligheten. Haneseth AS har foretatt kontroll av EL anlegget og rapport datert 13.08.2022 foreligger (Det anbefales å utbedre merknadene innen rimelig tid).

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig

Tilstandsrapport

utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2016 Det foreligger signert samsvarserklæring fra JSI Installasjon AS.

- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Det foreligger signerte samsvarserklæringer og sluttkontroll for oppgraderinger. Eier kan fremlegge dokumentasjon.
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Basert på alder, tilstand og manglende dokumentasjon på vedlikehold og oppgraderinger. Det anbefales å engasjere en godkjent elektroinstallatør til å foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget innen rimelig tid.



Sikringsskap m/sikringer.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ikke visuelt synlig, men basert på NGUs løsmassekart består byggegrunnen av morenemateriale, usammenhengende eller med tynt dekke over berggrunnen.



NGUs løsmassekart.

TC 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Fuktsikring- og drenering fra 1952.

Drenering rundt en bygning skal lede bort vann fra grunnen og grunnmuren for å beskytte konstruksjoner mot fukt. Hvordan dreneringen er utført varierer med bygningens alder og konstruksjon. I dette tilfellet er det kjeller. Det er ikke kjent hvordan dreneringen er bygget opp.

Drenssystemer ligger normalt skjult under bakken, og det er derfor ikke mulig å se hva som godkjennes, eller vurdere fullstendig tilstand og funksjon uten å gjøre inngrep, som graving. Slike undersøkelser inngår ikke i denne typen vurdering. Vurderingen er basert på synlige forhold ved befaringen og det som er opplyst om alder. Tegn på fukt eller andre avvik kan variere med årstid, vær og klima, og vil ikke nødvendigvis være synlige på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

Det bør etableres ny utvendig fuktsikring og drenering ved grunnmur for å hindre fuktinntrengning i kjeller. Manglende eller mangelfull fuktsikring medfører økt risiko for fuktskader, muggdannelse og forringelse av innneklimaet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Fundamenteringen er ikke visuelt synlig, men det antas at den består av støpt stripefundament av betongkonstruksjoner fra 1952.

Grunnmuren består av støpt betongkonstruksjon fra 1952. Grunnmuren er isolert innvendig med tresonitt som er pusset.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å se tiltakene i sammenheng med ny fuktsikring og drenering. Når massene er fjernet, bør grunnmuren undersøkes og inspiseres nærmere, og nødvendige tiltak vurderes.

Rissene bør overvåkes og eventuelt utbedres av fagkyndig for å hindre videre utvikling av skader.

Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det oppstå økt risiko for fuktinntrengning, svekkelse av konstruksjonen og ytterligere setningsskader.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendig avløpsrør består av støpejern fra 1952 og er tilknyttet offentlig avløp via privat stikkledning.

Utvendig vannledning består av jernrør fra 1952 og er tilknyttet offentlig vannforsyning via privat stikkledning.

Vurdering av avvik:

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

Det er usikkerhet knyttet til type rør og utførelse på utvendige vann- og avløpsrør, da det ikke foreligger dokumentasjon eller nærmere kjennskap til hvordan disse er lagt. Rørene og koblingene er fra 1952 og har betydelig redusert forventet levetid. Dette medfører økt risiko for fremtidige skader eller lekkasjer, da eldre rørmaterialer som støpejern og jernrør erfaringsmessig har høyere sannsynlighet for tæring og brudd over tid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Avvikene gir grunn til å overvåke forholdet nøye for å unngå større skade eller følgeskader. Konsekvens er store kostnader ved lekkasje og forurensning av grunn. Det må foreligge dokumentasjon.

Prosjektering, FDV (produktdatablader) dokumentasjon på produkter samt dokumentasjon som kontrollerklæringer fra utførende. Ved feil utførelse eller ikke dokumentert utførelse kan det ikke fastslås oppbyggingsmetode eller riktighet av produkter.

Dette kan medføre konsekvenser ved bruk og forventet levetid på anlegget dersom det ikke dokumenteres. Brudd på avløp og vannledninger kan oppstå og lekkasjer kan forekomme. Ved nærmere undersøkelser må det benyttes rør inspeksjon.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer.

Manglende radonsperre og fravær av målinger medfører økt risiko for helseskadelige radonkonsentrasjoner innendørs, noe som kan utgjøre en helsefare for brukere av bygget.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer.

Manglende radonsperre og fravær av målinger medfører økt risiko for helseskadelige radonkonsentrasjoner innendørs, noe som kan utgjøre en helsefare for brukere av bygget.



NGUs radonkart. Moderat til lav aktsomhet av radon.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Andels leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller		15		15	
2. Etasje	65			65	
3. Etasje		2		2	
SUM	65	17			
SUM BRA	82				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Bod, bod 2, bod 3	
2. Etasje	Gang, bad, soverom, stue, kjøkken, soverom 2		
3. Etasje		Bod	

Kommentar

Arealet er målt med avstandslaser under befaringstidspunktet. Leiligheten disponerer 3 boder i kjeller (merket 344). I tillegg til bodene har borettslaget etablert felles vaskerom 10m² og tørkerom 15m². En bod på loft.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det vises generelt til leilighetens bygge godkjente plantegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Hesseng Borettslag har oppgradert utvendige fasader etc.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Andels leilighet	65	0

Kommentar

Andels leilighet

Arealet er målt med avstandslaser under befaringstidspunktet.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.3.2026	Glenn Arne Johansen Grahn	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5605 SØR-VARANGER	25	2	310	0	3044.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet
Adresse	Festekontrakt			Neste justering		Utløpsdato	
Vigørveien 4							
Hjemmelshaver	Hesseng Borettslag						

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/HESSENG BORETTSLAG	955762088		Bo Nord	Kristoffer Tuv Pettersen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er lokalisert i Vigørveien ca. 6 km fra Kirkenes sentrum. Boligfeltet ble ferdigstilt på slutten av 1950-tallet med et begrenset lekeområde i boligfeltet, men det er relativt kort gangavstand til uteområdene til barnehagen og skole (Hesseng flerbrukssenter). Omkringliggende bebyggelse består primært av liknende typer leiligheter etablert i 4-mannsboliger langs Vigørveien og Myrveien. Avstand fra boligen til E6 er målt til ca. 28m (luftlinje) og det må forventes noe trafikkstøy. Det må nevnes at det er tilrettelagt for kollektivtransport (buss) i nærområdet langs E6. For myke trafikanter kan de interne veiene (Vigørveien og Myrveien) benyttes før du føres ut på gang- og sykkelvei ved Hessengkrysset. Avstand til barnehage er ca. 3 km, Hesseng barneskole ca. 1,8 km, Kirkenes ungdomsskole ca. 7 km, dagligvarehandel 1,3 km, flerbrukshall ca 1km.

Adkomstvei

Adkomstvei fra Vigørveien (kommunal vei).

Tilknytning vann

Leiligheten er tilknyttet offentlig vannforsyning via privat stikkledning.

Tilknytning avløp

Leiligheten er tilknyttet offentlig vannforsyning via privat stikkledning.

Regulering

Eiendommen er regulert til boligformål i kommuneplanens arealdel 2018 - 2030.

Om tomten

Eiendommen er på 3044m² og er en festet tomt. Sør-Varanger kommune er bortfester. Hesseng Borettslag er fester.

Tinglyste/andre forhold

Se vedlagt grunnboksdokument.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	27.03.2026		Finnes ikke	7	Nei
Situasjonskart	30.03.2026		Gjennomgått	1	Nei
Salgsprospekt	30.03.2026	Gjennomgått tidligere salgsprospekt.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrاد:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/JS6474>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Egenerklæring

Vigørveien 4, 9912 HESSENG

27 Mar 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Vigørveien 4	Vigørveien 4	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

September/oktober 2022

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

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

Fra kjøp til og med august 2025

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

Pettersen, Kristoffer Tuv

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

Tett sluk, har hatt rørlegger inne for og se på det å åpne opp sluk.
Toalett setet løsnet, rørlegger ble da kontaktet og var inne å limte det igjen.
Varmekablene på gulvet tullet litt, har skiftet termostat og det skal være fikset.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2025

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Byttet innredning. Gammel vask og servant var veldig lav, vi fikk satt inn ny og høynet innredning til normal høyde. Også byttet speil og termostat på bad.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Comfort.

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4 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

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2024

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Byttet bekledningen, etterisolert, byttet vinduer og balkong dør, satt opp veranda. Alt dette i regi av borettslaget.

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?



Husker ikke navn.

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

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

8.1.2 **Årstall**

2024

8.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

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

Regi av borettslaget

8.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Usikker

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

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør



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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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 sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

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

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 17978129

Egenerklærings skjema

Name

Kristoffer Tuv Pettersen

Date

2026-03-27

Identification



Kristoffer Tuv Pettersen



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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Kristoffer Tuv Pettersen

27/03-2026
21:29:34

BankID OIDC
High

Egenerklæring

Vigørveien 4, 9912 HESSENG

27 Mar 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Vigørveien 4

Postadresse

Vigørveien 4

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

September/oktober 2022

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

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

Fra kjøp til og med august 2025

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

Pettersen, Kristoffer Tuv

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

Tett sluk, har hatt rørlegger inne for og se på det å åpne opp sluk.
Toalett setet løsnet, rørlegger ble da kontaktet og var inne å limte det igjen.
Varmekablene på gulvet tullet litt, har skiftet termostat og det skal være fikset.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2025

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Byttet innredning. Gammel vask og servant var veldig lav, vi fikk satt inn ny og høynet innredning til normal høyde. Også byttet speil og termostat på bad.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Comfort.

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4 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

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2024

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Byttet bekledningen, etterisolert, byttet vinduer og balkong dør, satt opp veranda. Alt dette i regi av borettslaget.

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?



Husker ikke navn.

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

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

8.1.2 **Årstall**

2024

8.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

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

Regi av borettslaget

8.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Usikker

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

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør



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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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 sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

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

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 17978129

Egenerklærings skjema

Name

Kristoffer Tuv Pettersen

Date

2026-03-27

Identification



Kristoffer Tuv Pettersen



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

Kristoffer Tuv Pettersen

27/03-2026
21:29:34

BankID OIDC
High

Vigørveien 4

Nabolaget Hesseng - vurdert av 22 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

🚶 Mellomveien	1 min
Linje 150, 206	0.1 km
✈ Kirkenes Høybuktnoen	6 min

Skoler

Hesseng flerbrukssenter (1-7 kl.)	5 min
107 elever, 7 klasser	0.5 km
Sandnes og Bjørnevatt skole (1-10 kl.)	7 min
318 elever, 24 klasser	4.9 km
Kirkenes videregående skole	12 min
510 elever, 29 klasser	1.1 km

Ladepunkt for el-bil

🚗 Ishavsveien - Hesseng	7 min
🚗 Circle K Hesseng	8 min

«Stille og rolig i naturskjønne omgivelser.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet
Veldig trygt 93/100

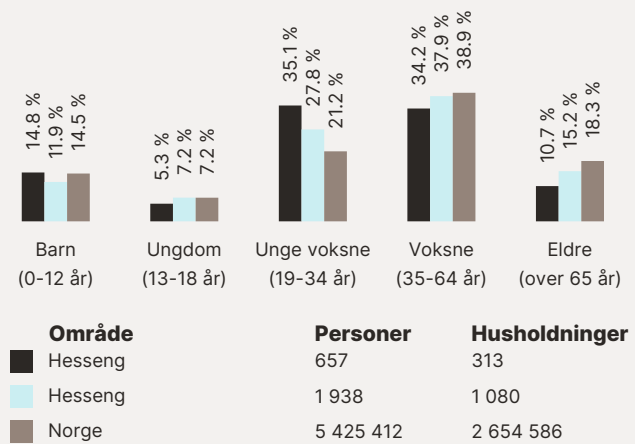


Kvalitet på skolene
Bra 65/100



Naboskapet
Høflige 65/100

Aldersfordeling





Barnehager


Knausen barnehage (1-5 år)	11 min
38 barn	1 km
Hesseng barnehage (1-5 år)	17 min
54 barn	1.5 km
Sandnes barnehage (1-5 år)	4 min
40 barn	2.9 km


Dagligvare


Rema 1000 Hesseng	10 min
Kiwi Hesseng	11 min

Primære transportmidler





-  1. Egen bil
-  2. Sykkel

 Gateparkering
Lett 94/100

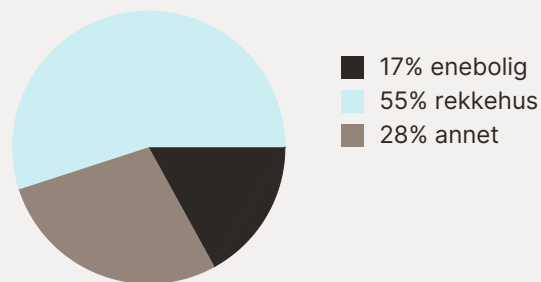
 Trafikk
Lite trafikk 92/100

 Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100





Sport

 Barentshallen	11 min 
Fotball, friidrett	
1.1 km	
 Hesseng volleyballhall	12 min 
Aktivitetshall	
1.1 km	
 EVO Kirkenes-Hesseng	10 min 
 Feel24 Kirkenes	10 min 

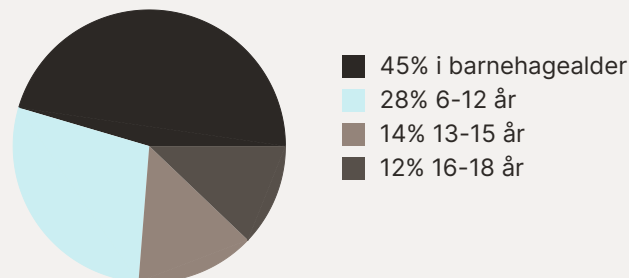
Boligmasse



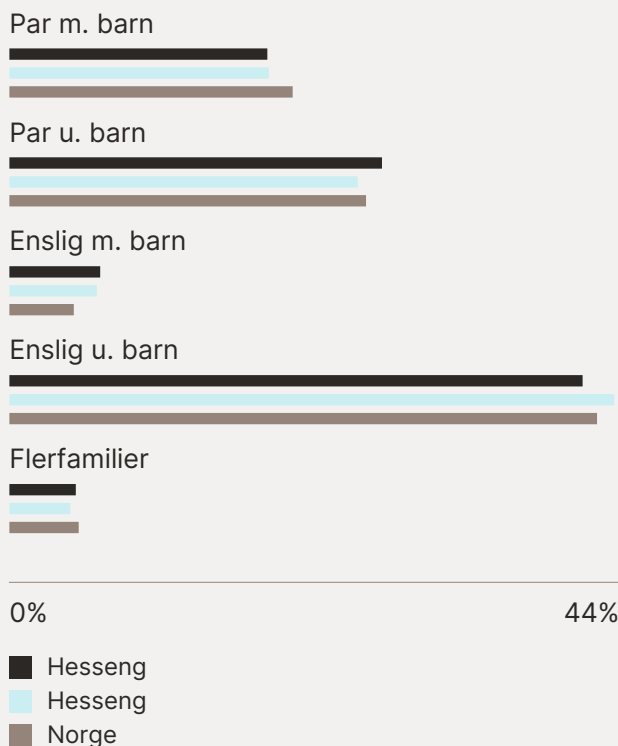
Varer/Tjenester

-  AMFI Kirkenes 10 min 
-  Vitusapotek Kirkenes Handelspark 8 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

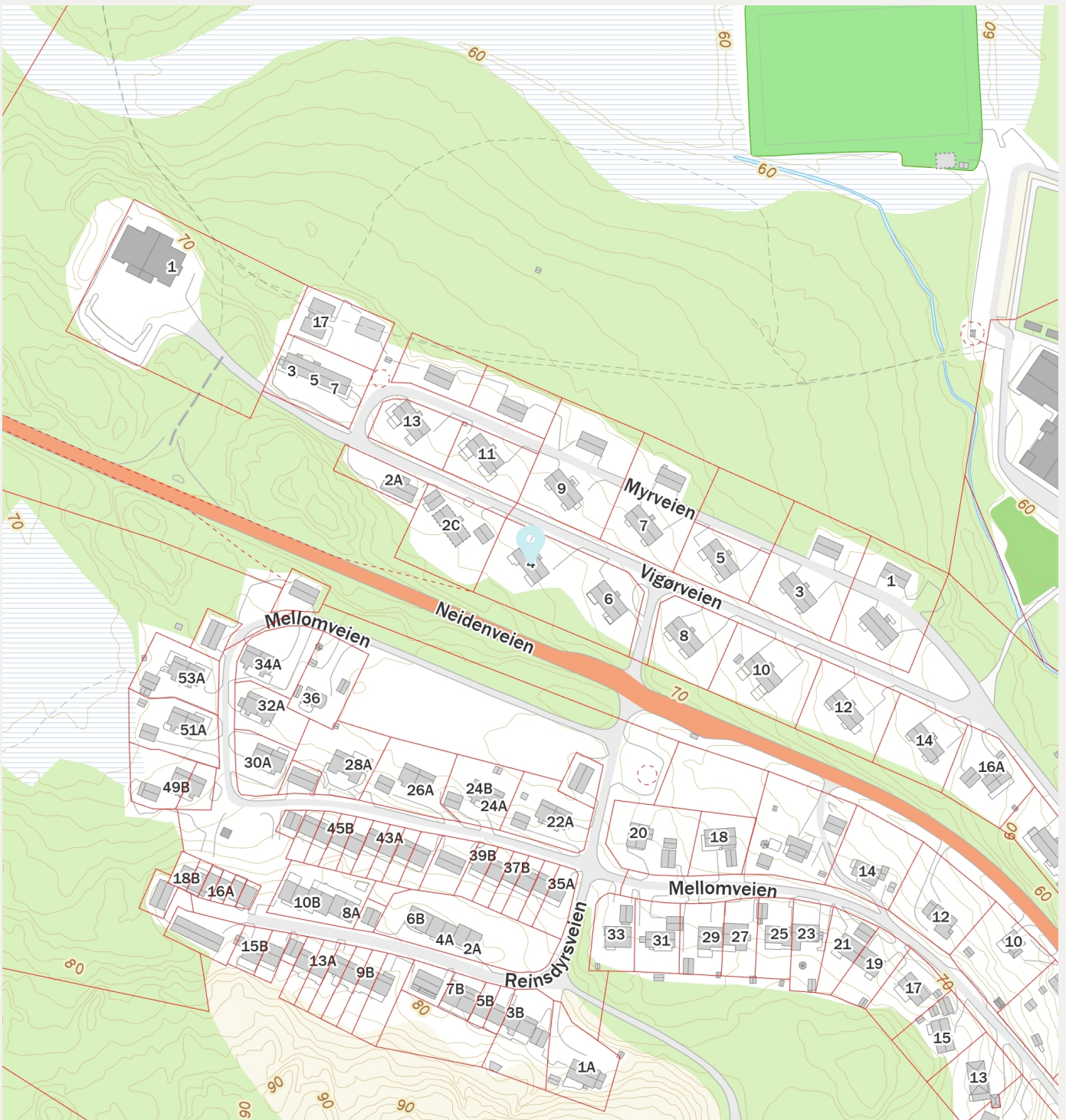
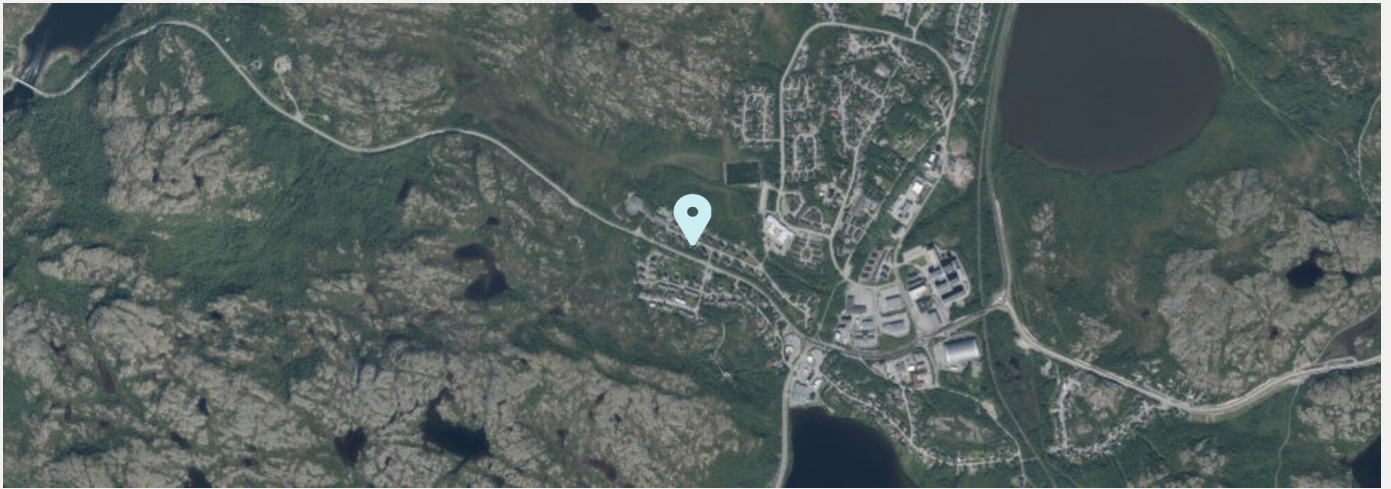


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	21%	33%
Ikke gift	69%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



Innkalling til ordinær generalforsamling i Hesseng Borettslag

Tidspunkt: Tirsdag 24.03.2026 kl. 17:00

Sted: Fyrhuset - Kvartalene BRL, Carl Lundsgt.3A - Kirkenes

Velkommen til ordinær generalforsamling

Innkallingen inneholder årsmelding og årsregnskapet for 2025. 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 Hesseng 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.

02.02.2026

Med vennlig hilsen

Styret i Hesseng Borettslag

Fullmakt - generalforsamling tirsdag 24.03.2026

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 Hesseng Borettslag tirsdag 24.03.2026.

Andelseier navn: _____

Adresse: _____

Andel nr: _____

Signatur andelseier: _____

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

Hesseng Borettslag

Tidspunkt: Tirsdag 24.03.2026 kl. 17:00

Sted: Fyrhuset - Kvartalene BRL, Carl Lundsgt.3A - Kirkenes

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 Godkjenning av dagsorden

2 ÅRSREGNSKAP OG ÅRSMELDING

3 VALG

- 3.1 Flertallskrav
- 3.2 Valg av styreleder
- 3.3 Valg av styremedlemmer
- 3.4 Valg av varamedlemmer
- 3.5 Valg av delegater til Bonords generalforsamling

4 GODTGJØRELSE TIL STYRET

5 Skifte av ødelagt låskasse mellomdør i yttergang Myrveien 5

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 02.02.2026

Forslag til vedtak: Innkallingen er godkjent.

1.6 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 2025 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. VALG

3.1 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.

3.2 Valg av styreleder

Katarina Johansen ble valgt for 2 år i 2025 og er i utgangspunktet ikke på valg.

Ho ønsker likevel å fratre.

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

3.3 Valg av styremedlemmer

Det skal velges 1 styremedlem.

Frida Stenersen Hagen ble valgt for 2 år 2024 og er på valg.

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

3.4 Valg av varamedlemmer

Det skal velges 1 varamedlem.

Mona Eliseussen ble valgt for 1 år 2025 og er på valg.

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

3.5 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.

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styrehonorar forrige periode ble vedtatt med kr 52.500.-

Fordelt med kr. 40.000.- til styreleder, kr. 6.000.- til hvert styremedlem og kr. 500.- til varamedlem.

Forslag til vedtak: Styrehonoraret fastsettes til kr xx,- og gjelder for perioden fra forrige ordinær generalforsamling (tirsdag 11.03.2025).

5. Skifte av ødelagt låskasse mellomdør i yttergang Myrveien 5

Saken er sendt styret 14.01.26 med svar fra styreleder om å melde saken til Generalforsamlingen.

Jeg ber om at låskasse på mellomdør i felles yttergang i Myrveien 5 skiftes omgående, da denne er ødelagt og døra ikke går an å lukke.

Dette medfører stort varmetap da døra står delvis åpen hele tiden.

Forslag til vedtak: Det gjennomføres vedlikehold ved utskifting av ødelagt låskasse på mellomdør i yttergang i Myrveien 5 for å minimere strømutførelsen ved varmetap da døra ikke går an å lukkes.

Styrets innstilling: Styret er nødt å se på kostnader knyttet til å skifte denne/flere, men er i utgangspunktet positivt da det kan redusere strømutførelsen

Årsmelding 2025 for Hesseng Borettslag

Generelle opplysninger

Hesseng Borettslag, org.nr.955762088, er lokalisert i Sør-Varanger kommune. Boligselskapet består av 16 boliger.

Eiendommen er fullverdiforsikret med bygningskasko hos If Skadeforsikring NUF med polisenummer SP0000588954. 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. Hesseng Borettslag benytter Bevar HMS for å ivareta kravene til internkontroll.

Drift og økonomi

Hesseng Borettslag sin forretningsfører har vært Boligbyggelaget Nord. Revisor har vært Enter Revisjon Finnmark AS. Styret mener at både forretningsfører og revisor har utført disse tjenestene tilfredsstillende.

Årets resultat for 2025 er kr - 40.283.-
Endring i disponible midler i 2025 er kr - 184.201.-
Totale disponible midler pr 31.12.2025 er kr 596.767.-

3 andeler er omsatt i 2025 til en gjennomsnittlig salgsverdi på kr 2.391.900,- inkl. andel fellesgjeld.

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

Styret

Styret har siden forrige ordinær generalforsamling bestått av:

Styreleder, Katarina Johansen
Styremedlem, Frida Stenersen Hagen
Styremedlem, Monica Hauge Stiansen

Varamedlem, Mona Eliseussen

Styrets arbeid i 2025

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt to møter hvor tre protokollerte saker har vært behandlet.

Styret har i 2025 arbeidet med følgende:

- oppdragsavtale for plenklipping
- interne saker mellom beboere
- gjenstående maling av bygg 8 og 5
- saker vedr. feil/mangler/vedlikehold fra beboere
- HMS gjennomgang av to bygg
- endret avtaler på strøm i fellesarealer og tv/internett
- igangsatte filming av rør i fellesarealer, utsatt pga. feil på komfort sitt utstyr

Styrets planer i 2026

Styret planlegger i 2026:

- velge ny styreleder
- bør styreleder ha egen skriver? (en beboer som ikke har e-post, alle har ikke lov å bruke skriver på jobb)
- utarbeide ny avtale for brøyting fra høsten 26
- lage avtale for plenklipping sommeren 26
- vurdere behov for arbeid med rør i fellesarealer
- HMS gjennomgang på de to gjenstående bygg før mai 26
- vurdere behov for nye innvendige dører i yttergang (innmeldt sak)

Annet:

- diskusjon rundt søppel og personlige eiendeler i fellesarealer
- Øfas kort - har alle dette?

Årsmeldingen er godkjent av styret 09.03.2026

	Note	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	1 357 884	1 248 265	1 173 504	1 435 698
Andre driftsinntekter	2	0	130 000	0	0
Sum inntekter		1 357 884	1 378 265	1 173 504	1 435 698
Kostnader					
Lønn og andre personalkostnader	3	2 688	11 200	5 376	5 600
Styrehonorar	4	52 500	57 000	57 000	52 000
Revisjonshonorar	5	5 000	5 000	4 625	5 200
Forretningsførerhonorar		61 698	61 700	58 760	64 200
Konsulenttjenester	6	20 000	0	39 720	0
Reparasjon og vedlikehold bygninger	7	80 427	36 000	1 102 138	36 000
Annet vedlikehold	8	38 813	30 000	29 248	35 000
Løpende drifts- og serviceavtaler	9	4 594	4 500	0	4 600
Kostnader TV/Internett		124 784	130 000	21 365	116 820
Forsikringskader		0	0	10 000	0
Forsikring	10	147 090	147 200	125 194	161 150
Kontingenter		4 800	6 300	6 253	4 800
Eiendomsavgift og renovasjon	11	305 171	293 500	271 583	301 700
Energi og brensel	12	43 519	67 000	67 931	45 000
Andre driftskostnader	13	6 934	10 000	6 049	7 600
Sum kostnader		898 018	859 400	1 805 242	839 670
Driftsresultat		459 866	518 865	-631 738	596 028
Finansinntekter/finanskostnader					
Finansinntekter	14	24 554	40 000	51 536	25 000
Finanskostnader	15	524 703	554 000	563 321	490 660
Resultat finansposter		-500 149	-514 000	-511 786	-465 660
Ordinært resultat før skatt		-40 283	4 865	-1 143 523	130 368
Årets resultat		-40 283	4 865	-1 143 523	130 368
Disponeringer:					
Overført til/fra annen egenkapital		-40 283	0	-1 143 523	0
Sum disponeringer		-40 283	0	-1 143 523	0
Disponible midler					
Disponible midler pr. 01.01		780 968	780 968	2 053 256	596 767
Periodens resultat		-40 283	4 865	-1 143 523	130 368
Avdrag på lån		-143 918	-138 000	-128 765	-160 700
Endring i disponible midler		-184 201	-133 135	-1 272 288	-30 332
Sum disponible midler		596 767	647 833	780 968	566 435

Balanse desember 2025 Hesseng Borettslag

	Note	2025	2024
<u>EIENDELER</u>			
<u>Anleggsmidler</u>			
Varige anleggsmidler			
Bygninger	16, 19	1 246 481	1 246 481
Sum varige anleggsmidler		1 246 481	1 246 481
Sum anleggsmidler		1 246 481	1 246 481
<u>Omløpsmidler</u>			
Varebeholdning			
Fordringer			
Utestående felleskostnader		7 150	12 923
Forskuddsfakturerte kostnader		159 842	145 842
Sum fordringer		166 992	158 765
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		617 429	826 354
Sum bankinnskudd og kontanter		617 429	826 354
Sum omløpsmidler		784 421	985 119
SUM EIENDELER		2 030 902	2 231 601

Balanse desember 2025 Hesseng Borettslag

	Note	2025	2024
<u>EGENKAPITAL OG GJELD</u>			
<u>Egenkapital</u>			
Innskutt egenkapital		1 600	1 600
Opptjent egenkapital 01.01		-8 207 448	-7 063 925
Årets endringer i egenkapital		-40 283	-1 143 523
Sum egenkapital 31.12	17	-8 246 132	-8 205 848
<u>Gjeld</u>			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	19, 20	9 289 379	9 433 297
Borettsinnskudd	18, 19	800 000	800 000
Sum langsiktig gjeld		10 089 379	10 233 297
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	6 811
Leverandørgjeld		173 165	176 321
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		288	576
Påløpte renter		5 347	6 067
Påløpte avdrag	19, 20	1 704	1 454
Gjeld finansieringsforetak		7 150	12 923
Sum kortsiktig gjeld		187 654	204 152
Sum gjeld		10 277 033	10 437 449
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 030 902	2 231 601

31.12.25

Hesseng Borettslag

Årsregnskapet med balanse og noter er elektronisk signert av styret

Katarina Johansen
Styreleder

Monica Hauge Stiansen
Styremedlem

Frida Stenersen Hagen
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:

Avskrivingsraten 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 driftsmiddelets kostpris og avskrives i takt med driftsmiddelet.

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 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Grunnleie	556 224	556 265	463 488	667 518
Renter lån	553 920	554 000	570 048	490 660
TV - Internett	109 692	0	0	116 820
Avdrag lån	138 048	138 000	139 968	160 700
Sum	1 357 884	1 248 265	1 173 504	1 435 698

Borettslaget består av 16 andeler.

Note 2 - Andre driftsinntekter

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Andre inntekter	0	130 000	0	0
Sum	0	130 000	0	0

Note 3 - Lønn og andre personalkostnader

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Lønn	2 400	10 000	4 800	5 000
Påløpte feriepenger	288	1 200	576	600
Sum	2 688	11 200	5 376	5 600

Boligselskapet har ingen faste ansatte.

Boligselskapet er ikke forpliktet til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 4 - Styrehonorar

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	52 500	57 000	57 000	52 000
Sum	52 500	57 000	57 000	52 000

Beløpet er i sin helhet styrehonorar utbetalt til styret.

Note 5 - Revisjonshonorar

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Revisjon	5 000	5 000	4 625	5 200
Sum	5 000	5 000	4 625	5 200

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

Note 6 - Konsulentonorar

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Teknisk rådgivning	20 000	0	39 720	0
Sum	20 000	0	39 720	0

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold bygninger

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Reparasjon og vedlikehold bygg	58 047	36 000	1 091 695	36 000
Reparasjon og vedlikehold VVS	22 380	0	0	0
Reparasjon og vedlikehold elektro	0	0	10 443	0
Sum	80 427	36 000	1 102 138	36 000

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

Note 8 - Annet vedlikehold

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Sommer- og vintervedlikehold	37 813	30 000	29 248	35 000
Reparasjon og vedlikehold utstyr	1 000	0	0	0
Sum	38 813	30 000	29 248	35 000

Note 9 - Løpende drifts- og serviceavtaler

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Internkontrollsystem (HMS)	4 594	0	0	4 600
Sum	4 594	4 500	0	4 600

Note 10 - Forsikring

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Forsikringspremie	145 842	146 000	124 020	159 850
Premie sikringsfond felleskostnader	1 248	1 200	1 174	1 300
Sum	147 090	147 200	125 194	161 150

Note 11 - Eiendomsavgift og renovasjon

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Renovasjon, vann, avløp o.l.	240 500	236 000	213 715	237 000
Eiendoms- og festeavgift	64 671	57 500	57 868	64 700
Sum	305 171	293 500	271 583	301 700

Note 12 - Energi og brensel

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Strømkostnader	43 519	67 000	67 931	45 000
Sum	43 519	67 000	67 931	45 000

Note 13 - Andre driftskostnader

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Verktøy	0	0	339	0
Driftsmateriale	3 119	0	603	2 000
Drivstoff	588	0	0	600
Styrekostnader	0	0	405	0
Kostnader årsmøte-generalforsamling	867	0	0	1 000
Bank og kortgebyrer	1 423	2 500	1 510	1 500
Omkostninger inkasso- og finansforetak	938	0	1 042	1 000
Andre driftskostnader	0	7 500	2 150	1 500
Sum	6 934	10 000	6 049	7 600

Note 14 - Finansinntekter

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Renteinntekter bank	24 554	40 000	51 536	25 000
Sum	24 554	40 000	51 536	25 000

Note 15 - Finanskostnader

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Rentekostnad (finansinstitusjoner)	524 703	554 000	563 321	490 660
Sum	524 703	554 000	563 321	490 660

Note 16 - Bygninger

	Kostpris opprinnelig
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 246 481
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 246 481
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	1 246 481
Anskaffelsesår :	1982
Antatt levetid i år :	

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. Gårds-/bruksnr. 25/2

Note 17 - Egenkapital

	2025	2024
Innskutt egenkapital	1 600	1 600
Opptjent egenkapital pr. 01.01.	-8 207 448	-7 063 925
Årets endringer i egenkapital	-40 283	-1 143 523
Sum egenkapital pr. 31.12.	-8 246 132	-8 205 848

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdiene skal fastsettes på basis av historisk kost. Konsekvensen av dette er at den balanseførte verdien i borettslaget ikke gjenspeiler den reelle verdien av eiendelene. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien, jfr. om bygning. Dermed vurderes den faktiske egenkapital til å være positiv av styret i borettslaget.

Note 18 - Borettsinnskudd

	2025	2024
Borettsinnskudd	800 000	800 000
Sum	800 000	800 000

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 19 - Pantestillelser

	2025	2024
Bokført gjeld sikret med pant 31.12	10 091 083	10 234 751
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	1 246 481	1 246 481

Note 20 - 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:	Sparebank 1 Nord-Norge
Formål:	Rehabilitering
Lånenummer:	49308736791
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2023
Rentesats:	5.18 %
Betingelser:	3 mnd Nibor
Beregnet innfridd:	28.12.2052
Opprinnelig lånebeløp:	9 700 000
Lånesaldo 01.01:	9 434 751
Avdrag i perioden:	143 668
Lånesaldo 31.12:	9 291 083
Saldo 5 år frem i tid:	8 393 497

Pantegjeld i kredittinstitusjon

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 49308736791	16	580 693	9 291 088

Resultat og balanse med noter for Hesseng Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Hesseng Borettslag

Styreleder	Katarina Johansen (sign.)	05.03.2026
Styremedlem	Monica Hauge Stiansen (sign.)	05.03.2026
Styremedlem	Frida Stenersen Hagen (sign.)	05.03.2026

Til generalforsamlingen i Hesseng Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Hesseng Borettslag som viser et underskudd på NOK 40 283. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen 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 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

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 avvirket.

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 for MKE, 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>.

Alta, 6. mars 2026

Enter Revisjon Finnmark AS

Trond Madssen
Statsautorisert revisor

(elektronisk signert)

Vedtekter

for

Hesseng borettslag org.nr. 955 762 088

tilknyttet

Polarlys Boligbyggelag, org.nr. 950 048 247

vedtatt på konstituerende generalforsamling, endret den 15.04.2004, sist endret 27.03.2012

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Hesseng 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 Sør-Varanger kommune og har forretningskontor i Alta kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Polarlys Boligbyggelag 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 virksomheter som skal skaffe bolig til sine ansatte rett til å eie inntil ti prosent 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) Neker 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 karmen.
- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning 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 termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i vegg og 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 tvangsfullbyrdelseslovens 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 lov av 17. desember 1976 nr 100.

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 på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

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 1 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 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) Stemmelikhet 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 framtreddende 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 borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

Orden og trivselsregler for Hesseng Borettslag

Ordensreglene skal legge grunnlag for ro, orden og hygge i hjemmet. Hver enkelt beboer er ansvarlig for at bestemmelsene i ordensreglene blir fulgt. For å opprettholde et godt naboforhold, må vi vise hensyn og innrette oss etter hverandre.

1. Leiligheten, samt fellesarealer og uteområdet, skal ikke brukes slik at det sjenerer andre. Dette innebærer at fellesarealer og uteområder ikke skal benyttes til oppbevaring av private eiendeler/søppel/annet.
2. Hver enkelt beboer har ansvar for å holde orden og vaske fellesarealer iht. vaskeliste. Alle beboerne må også bidra til skiftning av lypærer, snømåking utenfor dør/søppelkasser o.l. da borettslaget ikke har vaktmester.
3. I tidsrommet 23.00-06.00 skal det være ro. Overstående er ikke til hinder for at beboerne enkelte ganger kan holde privat fest hjemme. Det skal generelt unngås unødvendig støy i leiligheter og fellesarealer.
4. Bilparkering skal kun finne sted på avsatte plasser.
5. Elbillading skal kun foregå med godkjent ladeboks, som beboer må få montert av elektriker på egen regning. Borettslaget har lagt til rette for at utvendig stikkontakt tåler lading med ladeboks. Det er forbudt å lade direkte på stikkontakt.
6. Beboerne plikter å sortere søppel iht. ØFAS sine retningslinjer for avfallshåndtering.
7. Røyking skal ikke foregå i fellesarealer, og røyking utendørs skal foregå i en viss avstand fra andre beboeres vinduer. Beboer plikter å sørge for at det ikke blir liggende sneiper og annet søppel etter røyking.
8. Borettslaget aksepterer dyrehold, men beboerne må sørge for at det ikke forstyrrer eller irriterer naboene. Beboer plikter å sørge for at det ikke ligger ekskrementer etter hunden utenfor bopel.
9. Ved grilling skal kun gass eller el-grill benyttes av brannvern hensyn.
10. Dersom en beboer ønsker å leie ut sin bopel skal det søkes om godkjenning til styret minimum tre uker før eventuell framleie. Det er beboers ansvar å påse at fremleier blir kjent med og innretter seg borettslagets ordensregler og vedtekter.
11. Det er ikke tillatt å foreta vesentlige forandringer eller installasjoner (for eksempel flytting av vegger, installasjon av ovn/peis etc.) i leiligheten uten styrets samtykke. Samme regler gjelder også utenfor leiligheten.
12. Plener, beplantninger etc. er fellesgoder for alle beboerne, og alle skal sørge for å vise hensyn og at eget bruk ikke er til sjenanse for andre. Alle må hjelpe til med å holde området i orden, og ikke forårsake ødeleggelser på bygg/plener/beplantninger.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Roger Robot

Dato utkjørt: 18.03.26 Side 1 av 2

Hesseng Borettslag	Vår ref.:	3032/2
Vigørveien 4	Type:	Tilknyttet borettslag
9912 HESSENG	Eiere:	Kristoffer Tuv Pettersen
Organisasjonsnr: 955 762 088	Andelsnr:	2

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 7 519

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Budsjetterte avdrag	837
	Felleskostnader	3 477
	Budsjetterte rentekostnader	2 556
Tilleggsytelser:	TV/Internett	649

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	579 158	Gjeld siste årsoppg.:	584 340
Klient ajourf. lån:	9 266 543	Klient gj. s. årsoppg.:	9 349 443

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 49308736791, Sparebank 1 Nord-Norge

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 18.03.2026: 5.27% pa.

Antall terminer til innfrielse: 322

Saldo per 18.03.2026: 9 266 543

Andel av saldo: 579 159

Første termin/første avdrag: 28.01.2023 (siste termin 28.12.2052)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Katarina Johansen

Adresse: Vigørveien 4

Postnr/-sted: 9912 HESSENG

Telefon: Mob.: 92678774

E-post: katarinajohansen@hotmail.no

5: Restanse felleskostnader pr. 18.03.2026

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

6: Ligning - 2025

	Gjeld:	584 340	Andre inntekter:	1 535
Annen formue:	37 739	Utgifter:	32 794	

7: Pålydende

Pålydende:	Opprinnelig innskudd:	0
Andelsnr: 2	Partialobligasjonsnr:	14

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 25/2/310

Bygningstype: Rekkehus

Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP0000588954
--------------	------------------------	-----------	--------------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0201

Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Uspesifisert
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Ikke oppgitt til forretningsfører ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Roger Robot

Dato utkjørt: 18.03.26 Side 2 av 2

Hesseng Borettslag	Vår ref.:	3032/2
Vigørveien 4	Type:	Tilknyttet borettslag
9912 HESSENG	Eiere:	Kristoffer Tuv Pettersen
Organisasjonsnr: 955 762 088		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Husdyrhold:	Ja	Oppr. antall rom:	3
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	65 kwm
Ansiennitetsregler:	1 - Borettslag - Siste samlede botid i ant. i		
	2 - Felles forkjøpsrett		
	2 - Andel BBL		

Fasiliteter:

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Hesseng Borettslag tirsdag 11.03.2025 kl. 18:30 - Fyrhuset - Kvartalene, Kirkenes.

1. KONSTITUERING

1.1 Status fremmøtte

Vedtak:

4 stemmeberettigede til stede.

Av disse er:

3 stemmeberettigede til stede

1 fullmakter

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:

Lars Erik Kristensen er valgt til møteleder.

1.3 Valg av protokollfører

Vedtak:

Lars Erik Kristensen er valgt til protokollfører.

1.4 Valg av protokollunderskriver

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

Vedtak:

Frida Hagen er valgt til å signere protokollen sammen med møteleder.

1.5 Godkjenning av innkallingen

Vedtak:

Innkallingen er godkjent, men at det gjerne kunne vært adresse på hvor fyrhuset er.

1.6 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.

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styrehonorar forrige periode ble vedtatt med kr 57.000.-

Fordeling, styreleder kr. 40.000.- medlemmer kr. 2 * 6.000.- og var kr. 5.000.-

Vedtak:

Styrehonoraret fastsettes til kr 52.500,- og gjelder for perioden fra forrige ordinær generalforsamling (mandag 08.04.2024).

Fordeling, styreleder kr. 40.000.- medlemmer kr. 2 * 6.000.- og var kr. 500.-

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.

Sittende styreleder ble valgt på forrige GF - som følge av at det ikke forelå andre kandidater.

Hun har solgt leiligheten, og bor ikke lenger i borettslaget. Fratreden vil bli meldt til Brønnøysund etter Generalforsamlingen. Dersom ingen kandidater melder seg, vil borettslaget stå uten lovlig valgt styreleder. Dette er i strid med Borettslagsloven.

Konsekvensen vil da være at borettslaget må finne en ekstern leder, noe som kan påføre laget unødvendige merkostnader - i form av betydelig høyere honorarer.

Vedtak:

Katarina Johansen velges til styreleder for 2 år.

4.3 Valg av styremedlemmer

Det skal velges 1 styremedlem.

Monica H Stiansen ble valgt for 2 år i 2023, og er på valg

Vedtak:

Monica H Stiansen velges til styremedlem for 2 år.

4.4 Valg av varamedlemmer

Det skal velges 1 varamedlem.

Mikael Buljo ble valgt for 1 år i 2024, og er på valg

Vedtak:

Mona Eliseussen velges til varamedlem for 1 år.

4.5 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:

Monica H Stiansen velges til delegat til boligbyggelagets generalforsamling frem til borettslagets neste ordinære generalforsamling.

Protokoll for Hesseng Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Lars Erik Kristensen (sign.)	11.03.2025
Sekretær	Lars Erik Kristensen (sign.)	11.03.2025
Protokollvitne	Frida Stenersen Hagen (sign.)	11.03.2025

Sør-Varanger KOMMUNE

25.03.2026

Plan- og utviklingsavdelinga
Postboks 406,
9900 Kirkenes

Mail: postmottak@svk.no

MEGLEROPPLYSNINGER

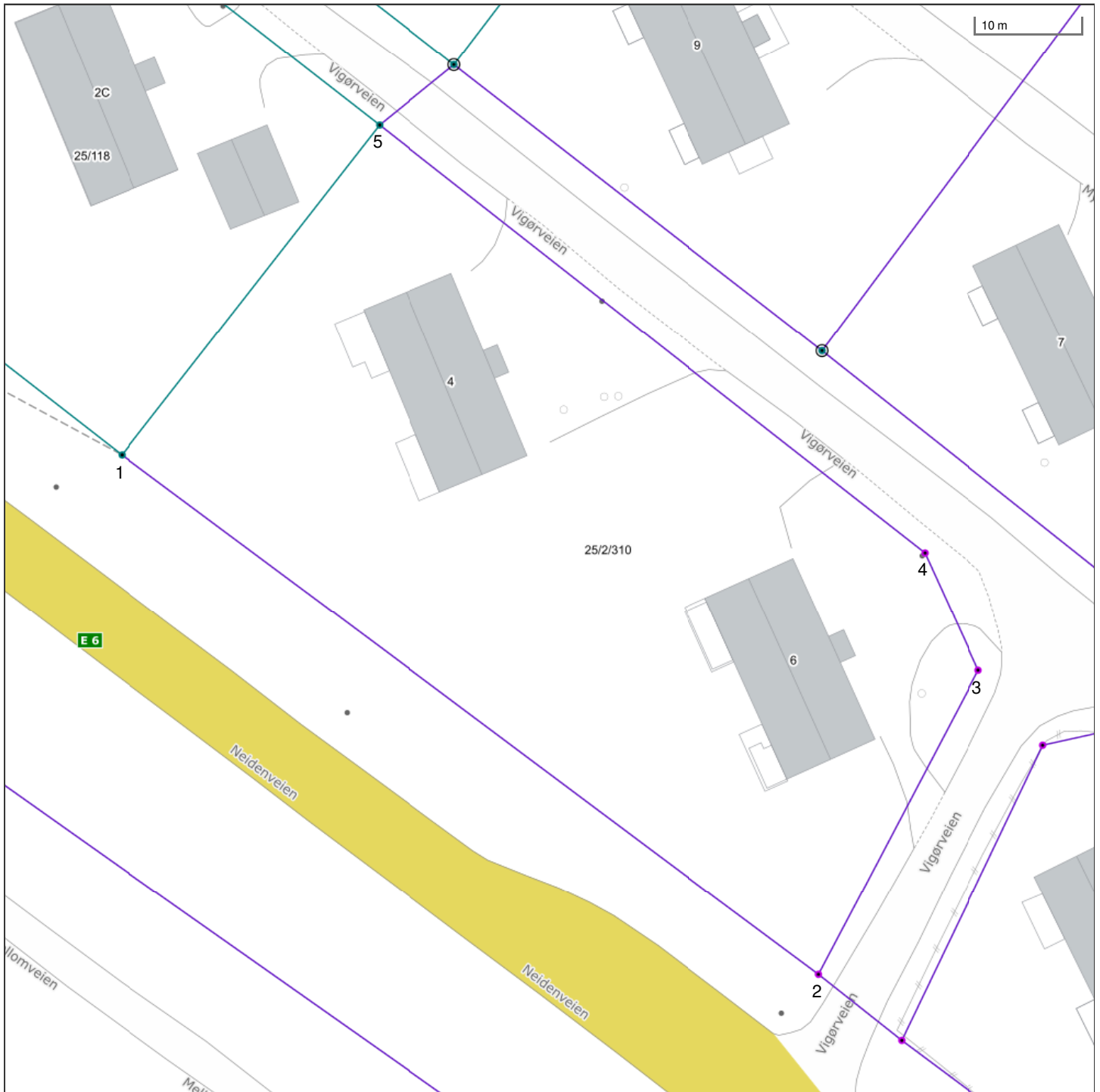
0900 Bygningstegninger

Gnr:	25	Bnr:	2	Fnr:	310	Snr:	
Adresse:	Vigørveien 4, 9912 HESSENG						
Merknad:							

Vi finner ikke bygningstegninger i våre arkiver.



Eiendomskart for eiendom 5605 - 25/2/310/



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<=500	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
..... Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - kors
..... Hjelpelinje punktfaste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=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	3 044,60 m ²	Arealmerknad			
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 35	Nord	7734232,18	Øst 615418,94

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	7734239,1	615377,82	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	39,79	
2	7734193,05	615446,38	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	82,59	
3	7734222,62	615460,14	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	32,61	
4	7734233,53	615454,52	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	12,27	
5	7734271,63	615400,73	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	65,92	



Sør-Varanger kommune

Kommuneplanens arealdel

2018-2030 Planbestemmelser



Mindre endring mars 2020



Vedtatt:
14.02.2018

PlanID:
2030-2004105

Dokumentdato:
06.03.2020

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

Fotografer forside:

Foto øverst: Charlotte Bakken

Foto nederst: Hesseng Barnehage



Innhold

0.0 Planens formål.....	7
1.0 Innledning.....	8
2.0 Generelle bestemmelser	9
2.1 Planer som fortsatt skal gjelde	9
2.2 Forbud mot tiltak i 100meters belte langs sjø	9
2.3 Forbud mot tiltak langs vassdrag	9
2.4 Plankrav	10
2.5 Klarlegging av eiendomsgrenser	10
3.1 Bebyggelse og anlegg - generelle bestemmelser	11
3.1.1 Universell Utforming	11
3.1.2 Rekkefølgekrav	11
3.1.3 Natur- og miljøhensyn, verneverdier	11
3.1.4 Snarveier.....	12
3.1.5 Landskapstilpasning	12
3.1.6 Estetisk utforming	12
3.1.7 SEFRAC og spesielle bygningsmiljø/ kulturminner	13
3.1.8 Skilt og reklame	13
3.1.9 Trafikk, parkering.....	14
3.1.10 Barn og unges interesser - arealkrav	14
3.1.11 Risiko og sårbarhet	14
3.1.12 Miljøvennlig energiforsyning.....	15
3.1.13 Samiske interesser.....	15
3.1.14 Utbyggingsavtaler	16
3.1.15 Næringsvirksomhet på boligeiendom	16
3.2 Bebyggelse og anlegg	18
3.2.1 Bybebyggelse BB1	18
3.2.2 Tettbebyggelse	19
3.2.3 Boligområder	20
3.2.4 Fritidsbebyggelse.....	21
3.2.5 Sentrumsformål.....	24
3.2.6 Forretning.....	26
3.2.7 Offentlig og privat tjenesteyting	26
3.2.8 Fritids- og turistformål.....	27



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



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



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



0.0 Planens formål

Planens hovedformål

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

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

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

Planens avgrensning

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

Arealformål i planen

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

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

(se også innholdsfortegnelsen)



1.0 Innledning

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

Oppbygning av dokumentet:

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

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

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



2.0 Generelle bestemmelser

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>Generelle bestemmelser Bestemmelsene er felles for alle arealformål. I tillegg kommer særskilte bestemmelser for det enkelte arealformål.</p> <p>(PBL. § 11-9)</p> <p>2.1 Planer som fortsatt skal gjelde Arealplaner (etter PBL1985 og PBL2008) som fortsatt skal gjelde fremgår av vedlegg 1.</p> <p>(PBL. § 1-5)</p> <p>2.2 Forbud mot tiltak i 100meters belte langs sjø a) Tiltak (jf. PBL § 1-6) i 100 meters belte langs sjø er ikke tillat.</p> <p>b) Der det er inntegnet byggegrense mot sjø i plankartet, skal tiltak ikke plasseres nærmere sjø enn byggegrensen. Byggegrensen går foran forbudet i bokstav a.</p> <p>c) Der offentlig vei ligger mellom bebyggelse og sjø, er byggegrense mot sjø lik byggegrense mot vei (jfr. Veiloven). Byggegrense i bestemmelsen går foran forbudet i bokstav a.</p> <p>(PBL. §§ 11-11 nr. 2 og 1-8)</p> <p>2.3 Forbud mot tiltak langs vassdrag a) I 100meters belte langs hovedelva av</p> <ul style="list-style-type: none">- verna vassdrag (se retningslinjer)- Pasvikelva, <p>målt i horisontalplanet fra strandlinja ved gjennomsnittlig flomvannstand, er bygge- og anleggstilltak (jf. PBL. § 1-6) forbudt.</p> <p>b) Der offentlig vei ligger mellom bebyggelse og vassdrag nevnt i bokstav a, er byggegrense mot vassdraget lik byggegrense mot offentlig vei (jfr. Veiloven).</p> <p>c) I 100metersbeltet, jfr. bokstav a, er oppføring</p>	<p>Generelle retningslinjer Retningslinjene er felles for alle arealformål. I tillegg kommer retningslinjer for det enkelte arealformål.</p> <p>Planer som fortsatt skal gjelde Eldre reguleringsplaner, bebyggelsesplaner, disposisjonsplaner, kommunedelplaner områdereguleringer og detaljreguleringer som fortsatt skal gjelde framkommer av vedlegg 1. Bestemmelsene i Kommuneplanens arealdel gjelder foran disse planene ved motstrid (jf. PBL § 1-5).</p> <p>Planer som oppheves framkommer av vedlegg 1.</p> <p>Forbud mot tiltak i 100meters belte langs sjø PBL. § 1-8 om forbud mot tiltak langs 100meters belte langs sjø gjelder uavhengig av formål.</p> <p>Der det er tegnet byggegrense mot sjø eller i bestemmelsene er angitt byggeavstand, gjelder disse bestemmelsene.</p> <p>I kapittel 7 er det gitt unntak fra de generelle byggegrenser mot sjø.</p> <p>Verna vassdrag Vassdrag som er varig vernet mot utbygging er;</p> <ul style="list-style-type: none">- Klokkerelva- Neidenelva- Munkelva- Langfjordelva- Ellenelva- Ødevannsbekken- Karpelva- Tårnelva- Grense Jakobselv <p>I kapittel 7 er det gitt unntak fra de generelle byggegrenser mot verna vassdrag og Pasvikelva.</p>



av ny driftsbygning i landbruket ikke tillatt. Der hvor hovedbebyggelse ligger nærmere slikt vassdrag danner denne byggegrensen for nye tiltak.

d) I 50meters belte langs hovedelva av vernede vassdrag (se liste i retningslinjer), jfr. målemetode er nydyrking forbudt.

e) I 30meters belte langs Pasvikelva, jfr. målemetode, er nydyrking forbudt.

f) Hogst tillates ikke langs 30meters belte av verna vassdrag (se liste i retningslinjer).

(PBL. §§ 11-11 nr. 2 og 1-8)

2.4 Plankrav

2.5 Klarlegging av eiendomsgrenser

Nydyrking

Med nydyrking menes etablering av nye jorder som ikke er angitt som dyrka jord iht. AR5-kartlegging.

Plankrav

Med hjemmel i PBL. § 12-1 kan kommunen kreve utarbeidet reguleringsplan for bygge – og anleggstiltak, og deling av grunneiendom selv om det i utgangspunktet ikke reises plankrav direkte av arealdelens bestemmelser. Dette kan blant annet bli aktuelt i tilfeller hvor fortetting/ utnyttelsesgrad bør vurderes nærmere, eller hvor tiltaket anses å få vesentlige virkninger for miljø og samfunn.

Klarlegging av eiendomsgrenser

Utarbeidelse av reguleringsplan skal gjøres med utgangspunkt i sikre eiendomsgrenser.

3.1 Bebyggelse og anlegg - generelle bestemmelser

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>Generelle bestemmelser Bestemmelsene er felles for alle områder for bebyggelse og anlegg. I tillegg kommer særskilte bestemmelser for det enkelte underformål.</p> <p>(PBL. § 11-9)</p>	<p>Generelle retningslinjer Retningslinjene er felles for alle områder for bebyggelse og anlegg. I tillegg kommer retningslinjer for det enkelte underformål.</p>
<p>3.1.1 Universell Utforming a) I reguleringsplanlegging skal det i nødvendig grad sikres universell utforming og tilgjengelighet for alle innenfor områder for:</p> <ul style="list-style-type: none">- Bebyggelse og anlegg- Samferdsel- Grønnstruktur <p>(PBL. § 11-9 nr. 5)</p>	<p>Universell Utforming Krav til universell utforming følger av Byggeteknisk forskrift.</p> <p>Medvirkning: I alle nye planer skal det legges til rette for medvirkning fra lokale brukergrupper som blant annet Rådet for likestilling av funksjonshemmede, og Eldrerådet, Barne- og ungdomsrådet.</p> <p>Vurderingskrav:</p> <ul style="list-style-type: none">- I alle nye planer skal det vurderes hvorvidt det skal legges til rette for større grad av universell utforming enn det Byggeteknisk forskrift (til enhver tid gjeldende) krever.- I planlegging skal sammenheng mellom stedene/funksjonene folk er avhengig av til daglig (bolig, skoler, helse- og sosialtjenester, barnehager, transport- og vegnett) vektlegges.
<p>3.1.2 Rekkefølgekrav a) Områder kan ikke tas i bruk til bygge- og anleggsformål før nødvendig infrastruktur er etablert/ferdigstilt. Dette omfatter bl.a. teknisk og sosial infrastruktur, energiforsyning, grønnstruktur, lekeplasser. Ved el.anlegg skal jordkabel som hovedregel benyttes.</p> <p>b) Fortettingspotensial i områder som allerede er regulert til utbyggingsformål skal vurderes og utnyttes.</p> <p>(PBL. § 11-9 nr. 4)</p>	<p>Fortetting Det er noe fortettingspotensial i tidligere regulerte områder. Som hovedregel skal fortetting ikke gå på bekostning av grønt-, lekearealer og lignende dersom det ikke klart fremgår at disse ikke er i bruk, eller det finnes erstatningsområder.</p>
<p>3.1.3 Natur- og miljøhensyn, verneverdier Ved planlegging og andre tiltak i utbyggingsområder skal følgende forhold dokumenteres (og sikres);</p>	<p>Veiledning natur/miljø/kulturminner Jfr. også bestemmelser i Kulturminneloven og naturmangfoldloven, se også; www.asketadden.ra.no</p>



- viktige leveområder og trekk/spredningsveier for planter og dyr
- viktige allmenne friluftsinnteresser
- eksisterende vegetasjon og terreng – både i forhold til egenverdi og i forhold til klimavern
- verneverdier knyttet til kulturmiljø

(PBL. § 11-9, pkt. 8)

3.1.4 Snarveier

Ved planlegging og tiltak skal det påses at etablerte snarveier og tråkk ikke forsvinner, med mindre det skaffes erstatning.

(PBL. § 11-9, nr. 6)

3.1.5 Landskapstilpasning

a) Tiltak skal underordne seg landskapet på en slik måte at det ikke bryter med horisontlinjer (åsprofiler, bakkekanter) eller kommer i konflikt/konkurranse med andre markerte landskapstrekk.

b) stedegen vegetasjon skal søkes bevart.

(PBL. § 11-9, nr. 8)

3.1.6 Estetisk utforming

a) Bebyggelse og anlegg skal gis gode helhetsløsninger som ivaretar estetiske hensyn og tilpasning mht. plassering, harmonisk utforming og materialbruk.

b) Ved fradeling, nybygg og påbygg/tilbygg innen eksisterende utbyggingsområder skal det legges vekt på at ny bebyggelse tilpasser seg strøkets karakter med hensyn til;

- plassering i forhold til vei/gate/plass
- formspråk, bygningsvolum, proporsjonering, høyde, takform, materialbruk, møneretning og etablert byggelinje

c) For tiltak som gjennom sin størrelse, sitt utseende og sin plassering vil få en fjernvirkning, skal det utarbeides særskilt analyse.

d) Ved planlegging, bygging og vedlikehold av veg, bane og andre samferdselstiltak skal det stilles krav til og redegjøres for estetiske tiltak.

e) Skjermingstiltak mot støy, støv og lignende

www.kulturminnesok.no

www.nordatlas.no

www.miljostatus.no

I lokaliserte kulturlandskapsområder skal det vurderes hvorvidt det er behov for skjøttsplaner.

Visuelle kvaliteter

Ved nybygg vil det viktigste være å ta hensyn til omgivelsene og tenke helhetlig. Direkte kopiering er ikke målet, mangfold og variasjon bør være mulig.

Skjemmende farger skal unngås. Fargebruk skal tilpasses omgivelsene med harmoni og helhet i fargevalget.

skal inneholde en estetisk vurdering av forholdet til omgivelsene med tanke på omfang, materialbruk og fargevalg.

(PBL. § 11-9, nr. 6, nr. 7, § 29-2, § 29-1)

3.1.7 SEFRAK og spesielle bygningsmiljø/ kulturminner

Bestemmelser til tiltak på SEFRAK-registrerte bygninger, eller i spesielle bygningsmiljø:

a) Tiltak på SEFRAK-registrerte bygg med «*rød trekant*» skal sendes på høring til Finnmark fylkeskommune.

b) Tiltak på SEFRAK-registrerte bygg med «*gul trekant*» som strider med bestemmelsen pkt. 3.1.6 a-b skal sendes på høring til Finnmark fylkeskommune.

c) Ved byggetiltak nær verneverdig kulturminne skal det legges særlig vekt på helthetsvurdering.

d) Tiltak på bygninger i spesielle bygningsmiljøer skal sendes på høring til Finnmark.

e) Tiltak på de ovennevnte bygninger og i områdene som skal på høring til Finnmark fylkeskommune er tiltak som fører til synlige endringer (fasadeendringer) på bygningene/ kulturmiljøet.

(PBL. § 11-9 nr. 7)

3.1.8 Skilt og reklame

I plan- og byggesaker skal all skilting og reklame beskrives og vurderes. Det kan kreves at egen skiltplan skal inngå i byggesøknad

SEFRAK og spesielle bygningsmiljø/ kulturminner

SEFRAK (SEkretariatet For Registrering Av faste Kulturminne i Noreg) er et register over bygninger fra før 1945 (i Finnmark).

Se: www.miljostatus.no

Rød trekant: Meldepliktig ved riving/ombygging
Gul trekant: Annen SEFRAK-bygning

Saksgang for endring på meldepliktig bygning:

- Eier må søke kommunen om endringer på bygningen.
- Kommunen sender søknaden til fylkeskommunen som skal uttale seg om søknaden FØR kommunen fatter vedtak.
- Kommunen skal melde alle endringer på bygninga til fylkeskommunen.

Spesielle bygningsmiljø i kulturlandskap:
Følgende områder er markert som nasjonalt og regionalt verdifullt kulturlandskap:

- Stenland
- Martinneset
- Lille-Ropelv (samisk)
- Buholmen
- Vesternes
- Grense Jakobselv

se: www.miljostatus.no

Tiltak som anses som fasadeendring er for eksempel skifte av kledning, vinduer, dører og endring av farge, og tilbygg/utbygg.

Vedlikehold, reparasjoner av skader, maling i eksisterende farger, reparasjon av takteking og mindre tiltak som ikke er fasadeendringer kan tillates uten høring.

Skilt og reklame

Skilt og reklame skal utføres slik at de tilfredsstillende rimelige skjønnhets hensyn både i forhold til seg selv og i forhold til bakgrunn og

<p>(PBL. §11-9 nr. 5)</p> <p>3.1.9 Trafikk, parkering</p> <p>a) Planer og tiltak skal legge til rette for effektiv og sikker trafikkavvikling for alle typer trafikanter. Forholdet til kollektivtransport skal beskrives.</p> <p>(PBL. 11-9, nr. 3)</p> <p>b) Parkeringsdekning skal være iht. parkeringsbestemmelsene i vedlegg 2.</p> <p>(PBL. 11-9, nr. 5)</p> <p>c) For manglende parkeringsdekning på egen tomt i sentrumssonen og indre sone (jfr. kartvedlegg) kan det (etter søknad) i forbindelse med byggesaken innvilges frikjøp.</p> <p>(PBL. § 11-9 nr. 5 og § 28-7)</p> <p>3.1.10 Barn og unges interesser - arealkrav</p> <p>a) Lokale leke- og oppholdsplasser for barn og unge skal vurderes samtidig med plassering av boliger og veier.</p> <p>b) Arealkrav: I nye boligområder skal det avsettes minimum 50 m² felles eller offentlig uteareal per 10 boenheter.</p> <p>c) Trafikksikkerhet: Ved planlegging av nye større bygg eller endret bruk skal trafikksikker adkomst til skole, lekeplass, fritidsaktiviteter og lignende vektlegges.</p> <p>(PBL. § 11-9 nr. 4 og 5)</p> <p>3.1.11 Risiko og sårbarhet</p> <p>a) Flom: Ved planlegging og realisering av nye bygge- og anleggstiltak skal 200-års flom legges til grunn som dimensjonerende. Sikkerhetsmargin på +30cm skal alltid legges til ved praktisk bruk.</p> <p>Små elver/ bekker skal ikke legges i rør, men</p>	<p>omgivelsene. Skjemmende farger og utførelse er ikke tillatt.</p> <p>Trafikk, Parkering og uteareal. Kollektivtransport, gang- og snarveier. I nye planer og ved tiltak, skal det bli sikres trygge bussholdeplasser, gangveier og snarveier. Det skal foreligge samtykke fra Statens Vegvesen til endret eller utvidet bruk av direkte avkjørsel til riks- og fylkesveier. Statens Vegvesen rammeplan for avkjørsler er veiledende for behandling av avkjørselssaker i tilknytning til riks – og fylkesvei.</p> <p>Ved konsentrert småhusbebyggelse (blokkbebyggelse, rekkehus, enebolig i rekke, tomannsbolig mm) kan gjesteparkering vurderes løst på felles parkeringsplass.</p> <p>Satser for frikjøp. Kommunestyret bestemmer hvilke satser som til enhver tid skal gjelde for frikjøp av parkeringsplasser, jfr. Gebyrregulativet (til enhver tid gjeldende).</p> <p>Barn og unges interesser - arealkrav Ved boligetableringer kan det vurderes hvorvidt behovet for lekeareal/ felles uteoppholdsareal – helt eller delvis kan imøtekommes på eksisterende friluftsområder i området. Grad av tilgjengelighet, egnethet for lek og uteopphold skal vurderes, jfr. også RPR for barn og unges interesser i planleggingen. Videre bør lekearealene ha en solrik beliggenhet, variert terreng, skjermet for vær og vind, samt tilfredsstillende belysning.</p> <p>Risiko og sårbarhet Bestemmelsene kommer i tillegg til bestemmelser til konkrete hensynssoner angitt i plankartet.</p> <p>Informasjon om fare og risiko kan hentes i bla følgende baser: www.skrednett.no (skred/kvikkleire)</p>
--	--

holdes åpne. Største vannføring skal legges til grunn ved plassering av bygninger, parkeringsplasser og andre tiltak.

b) Havnivåstigning/ stormflo:

For bygge- og anleggstiltak til beboelse og opphold under +3.30 moh. skal det etableres tilstrekkelig sikkerhet (avbøtende tiltak) mot fare/skade ved havnivåstigning og stormflo.

Bestemmelsen gjelder også tiltak på eksisterende bebyggelse som ligger under +3.30 moh.

c) Kvikkleire og annen skredfare:

Ved planlegging og realisering av nye bygge- og anleggstiltak skal skredfare og stabilitet i grunnen utredes særskilt. Stabilitet skal alltid utredes under marin grense i områder med marine avsetninger. Behovet for å vurdere områdestabilitet må vurderes konkret i hvert enkelt tilfelle.

Det skal etableres tilstrekkelig sikkerhet (avbøtende tiltak) mot fare/skade før tiltak kan tillates.

d) Støy og forurensning:

Ved planlegging og realisering av nye bygge- og anleggstiltak skal ulemper ved støy, støv og annen forurensning på og i grunnen dokumenteres.

Det skal etableres tilstrekkelig sikkerhet (avbøtende tiltak) mot fare/skade før tiltak kan tillates.

3.1.12 Miljøvennlig energiforsyning

I alle reguleringsplaner og ved større byggetiltak skal mulighetene for bruk av miljøvennlig, fornybar energiforsyning vurderes.

(PBL. §11-9, nr. 8)

3.1.13 Samiske interesser

www.nve.no (skred/flom)
www.miljodirektoratet.no (forurensning)
www.miljostatus.no
www.ngu.no (løsmassekart)

Havnivå/Stormflo:

Se Temaveileder «Havnivåstigning og stormflo» fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (2016).

Høyde oppgitt i kartgrunnlag NN1954.

Kvikkleire/skred:

Der kommuneplanens arealdel åpner for bebyggelse uten reguleringsplan skal forholdet til kvikkleire/skred dokumenteres ved byggesøknad.

Støy, støv og annen forurensning

Der kommuneplanens arealdel åpner for bebyggelse uten reguleringsplan skal forholdet til støy og forurensning dokumenteres ved byggesøknad.

Veiledning kan hentes i bla følgende baser:

- www.miljokommune.no (forurensning)
- Miljødepartementets retningslinje T-1442/2012 (støy i arealplanlegging)
- Miljødepartementets veileder T-1520 (luftforurensning)
- TEK10 (innendørs støy)

Samiske interesser:

I alle reguleringsplaner skal hensynet til lokal samisk kultur, næringsutøvelse og samfunnsliv vurderes, se:

- Sametingets retningslinjer for endret bruk av utmark
- Sametingets planveileder og veileder for

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



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

3.2 Bebyggelse og anlegg

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>I tillegg til disse bestemmelser kommer de generelle bestemmelsene i kapittel 3.1 og hensynssoner i kapittel 9.</p> <p>3.2.1 Bybebyggelse BB1</p> <p>I tillegg til disse bestemmelsene gjelder de generelle bestemmelsene.</p> <p>a) Plankrav: I hele området BB1 kan det ikke settes i verk tiltak (PBL. § 1-6) før området eller deler av området inngår i en reguleringsplan.</p> <p>(PBL. § 11-9nr. 1)</p> <p>b) Følgende tiltak kan gjennomføres uten reguleringsplan:</p> <ul style="list-style-type: none">- Tiltak på eksisterende bebyggelse. Maksimal mønehøyde 9m og gesimshøyde 8m.- Garasjer. Maks BYA 50 m² og maks mønehøyde på 4,5m.- Andre frittliggende bygninger ikke beregnet til beboelse. Maks BYA 50 m² og maks mønehøyde på 4,5m.- Tiltak skal ikke bryte byggelinje vist i plankartet (eller de i gatene med etablert byggelinje).- Takopplett, -nedskjæring eller ark, tillates ikke for mere en 50 % av takflaten.- Fradeling av tilleggstomt inntil 200m² eller punkt feste for garasjer tillates. <p>(PBL. § 11-10 nr. 1 og 2)</p> <p>c) Utnyttelsesgrad: Innenfor BB1 tillates det BYA på inntil 50 %.</p> <p>(PBL. § 11-10 nr. 1)</p>	<p>I tillegg til disse bestemmelser kommer de generelle retningslinjer i kapittel 3.1 og hensynssoner i kapittel 9.</p> <p>Bybebyggelse BB1</p> <p>Iht. kart og planforskriften er sosi-kode 1500 brukt for å skille mellom sentrums- og bybebyggelse.</p> <p>Området omfatter hovedsakelig boliger og noe offentlig- og næringsbebyggelse.</p> <p>Ved fradeling skal fortetting være et viktig mål å oppnå.</p> <p>Se bestemmer og retningslinjer om gjenreinsningsbebyggelse punkt 3.1.7. og 9.2.6 NB!-områdene.</p> <p>Der eksisterende bebyggelse danner byggelinje mot veg/ gate, skal også ny bebyggelse legges i denne byggelinje.</p> <p>I områder der det ikke foreligger gjeldende regulerings- eller bebyggelsesplan, må imidlertid plassering formelt avklares gjennom dispensasjon fra veglovens § 29 dersom byggeavstanden til veg blir mindre enn de minsteavstander som er angitt i nevnte paragraf.</p> <p>Takopplett eller -nedskjæringer tillates. Disse må ikke dominere takflaten, og de bør være tilpasset eksisterende bygning og strøkets bygningsmiljø.</p> <p>Fargene i boligbebyggelsen bør være sterke, klare farger.</p> <p>Parkeringsdekning iht. parkeringsbestemmelsene i vedlegg 2, jf. § 3.1.10.</p> <p>Innenfor område for bybebyggelse (BB1) går utnyttelsesgrad i Kommuneplanens arealdel foran bestemmelsene i vedtatt reguleringsplan, ref. vedlegg 1 (eldre enn denne kommuneplan), jf. reglene i PBL. § 1-5 om forholdet mellom nye og gamle planer.</p>

3.2.2 Tettbebyggelse

I tillegg til disse bestemmelsene kommer de generelle bestemmelsene.

a) Bestemmelser for TB1, TB3 og TB4:

- I tettstedsområdene TB1, TB3 og TB4 kan det etableres bebyggelse til bolig, forretning, næringsvirksomhet og offentlig og privat tjenesteyting.
- Det kan fradeles tomter til nevnte formål, der det ikke berører dyrka jord, jf. AR5-kart.
- Tiltak på dyrkbar jord forutsetter tillatelse etter jordlova.
- Maks tillatt mønehøyde er 9 meter fra gjennomsnittsnivå av ferdig planert terreng.
- Bebyggelse skal ikke plasseres nærmere sjø eller vassdrag enn 30meter, bestemmelsen går ikke foran § 2.2 c.
- Bebyggelse skal ikke plasseres nærmer offentlig vei enn byggegrense som framkommer av veiloven.
- Det tillates en tomteutnyttelse (BYA) på inntil 50 %, maksimalt 500m².

(PBL. § 11-10 nr. 1 og 2)

b) Bestemmelser for TB2:

- I området er det bebyggelse til bolig, forretning, næring og offentlig og privat tjenesteyting.
- Det tillates en tomteutnyttelse (BYA) på inntil 30 %.

(PBL. § 11-10 nr. 1)

- Ny bebyggelse kan ikke oppføres før området inngår i en reguleringsplan.

(PBL. § 11-9 nr. 1)

c) TB5 Prestøya:

I hele område TB5 kan det ikke settes i verk tiltak (PBL. § 1-6) før området eller deler av området inngår i en reguleringsplan.

Tettbebyggelse

I tillegg til disse retningslinjene kommer de generelle retningslinjer

Tettbebyggelse omfatter følgende områder i distriktene som har boliger, nærbutikk, skole og lignende.

TB1, Tårnet

TB2, Bugøynes

TB3, Skogfoss

TB4, Jakobsnes

Retningslinjer for TB1, TB3 og TB4:

- Boligtomter bør ikke overstige 2dekar.
- Tomter til forretning, næring og off./privat tjenesteyting bør ikke overstige 5dekar.
- Områder med dyrka jord skal bevares i tråd med jordlovens formål. Med dyrka jord forstås fulldyrka og overflatedyrka jord fra AR5-kart.
- Tiltak i områder med dyrkbar jord må behandles etter jordlova. Se dyrkbar jord i tjenesten *Gårdskart*.
- Byggeforbud mot sjø og elv/bekk skal ivareta allmennhetens tilgang og være en buffer mot flom og naturhensyn langs vassdrag
- Avstand til sjø/bekk/elv måles iht. bestemmelsens §§ 2.2 og 2.3.
- Avstand til vei måles fra senterlinje.

TB2 Bugøynes:

I tillegg til disse bestemmelsene gjelder hensynssone i kapittel 9.

Eksisterende gravlund skal ikke utvides. "Jakolajordet", (gnr. 4 bnr.2 og 26) skal brukes til bolig. Videre skal deler av boligområdene reguleres til spesialområde bevaring.

TB5 Prestøya:

Nytt sykehus er bygget ved Skytterhusfjellet/Andrevann. Arealbruken i område TB 5 fastsettes gjennom ny

(PBL. § 11-9, nr. 1)

3.2.3 Boligområder

I tillegg til disse bestemmelsene kommer de generelle bestemmelsene i kapittel 3.1 og hensynssoner i kapittel 9.

a) Krav om reguleringsplan:

I følgende boligområder kan det ikke settes i verk tiltak (jf. PBL. § 1-6) før området inngår i detaljregulering:

B1 nedenfor Skogfoss
B4 område m/Mostadfeltet og Bureiseren
B5 mellom Bureiseren og Pasvik Grensestasjon
B7 Kristensedalen
B8 Deler av Egne Hjems vei
B10 utvidelse av Sundquistjordet
B11 utvidelse av Nybrotsveien
B12 nytt boligfelt i enden av Johnsenveien på Sandnes.
B14 Gamle Solenga Flyktningmottak
B19 Utvidelse av Mellomveien
B28 Ytre Lid
B32 ved skolen i Neiden
B33 ved kapellet i Neiden
B30 Prestøya nord
B34 Sydvaranger terrasse, Kirkenes
B35 Bugøynes

(PBL § 11-9, nr. 1)

b) Endring for eksisterende boligområder:

I følgende boligområder tillates en utnyttelsesgrad, BYA på inntil 50 %:

B2: Mostadfeltet
B3: Bureiseren
B6: Utnes
B9: Skolehaugen
B13 Rabben/Lærerjordet og omegn, Sandnes
B15 Kildejordet og omegn, Sandnes
B16 Gresselvdalen, Sandnes
B17 Sandnes og Bjørnevatn
B18 Selskapsjordet og omegn, Bjørnevatn
B20 Mellomveien og omegn, Hesseng
B21 Tunnelveien, Hesseng
B22 Myrveien, Hesseng
B23 Ekhaugen/AVL, Hesseng
B24 Myrullsvingen og omegn, Hesseng
B27 Jakobsnes
B29 Prestøya

reguleringsplan.

Boligområder

I tillegg til disse retningslinjene kommer de generelle retningslinjer i kapittel 3.1 og hensynssoner i kapittel 9

Krav om reguleringsplan:

B7: Det stilles krav om ny plan som legger opp til noe fortetting ved eksisterende vei.

B8: Driften ved den kommunale barnehage i Egne Hjems vei er lagt ned og flyttet til Skytterhusfjellet. Det er naturlig å fortette i området.

B14: Driften ved Solenga er lagt ned. Området rundt er bebyggt med boliger.

Utbyggingsrekkefølge Svanvik:

1. B4
2. B5

før utbygging kan skje skal det være en gang- og sykkelvei fram til krysset Fv. 885/vei mot Bjørnsund.

Eksisterende boligområder:

B2, B3, B6, B13, B15-B17: er regulert i egne reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde.

B21, B22, B24, B29 og B31: er regulert i egne reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde.

I disse eksisterende boligområdene går utnyttelsesgrad i Kommuneplanens arealdel foran bestemmelsene i vedtatt reguleringsplan, ref. vedlegg 1 (eldre enn denne kommuneplan), jf. reglene i PBL. § 1-5 om forholdet mellom nye og gamle planer.



B31 Neiden, Kroafeltet
B36 Tytterbærsløtta
B37 Elvenes

(PBL. §§ 1-5 og 11-9 nr. 5)

c) Boliger utenfor reguleringsplan:

På eksisterende boligeiendom innenfor områder avsatt til boligområder jf. bokstav a, og på de eiendommer som ikke inngår i reguleringsplan innenfor områder jf. bokstav b tillates følgende tiltak:

- Tiltak på eksisterende bebyggelse. Maksimal mønehøyde 9m og gesimshøyde 8m.
- Garasjer. Maks BYA 50 m² og maks mønehøyde på 4,5m.
- Andre frittliggende bygninger ikke beregnet til beboelse. Maks BYA 50 m² og maks mønehøyde på 4,5m.
- Tiltak skal ikke bryte med etablert byggelinje.
- Det tillates en utnyttelsesgrad, BYA, på inntil 50 %.

(PBL. § 11-10 nr. 1 og 2)

3.2.4 Fritidsbebyggelse

I tillegg til disse bestemmelsene kommer de generelle bestemmelser

a) Krav om detaljregulering:

I følgende byggeområder for fritidsbebyggelse er det krav om detaljregulering før tiltak kan settes i verk:

FB7, Kobbfoss Hytteområde
FB12 Holmfoss /Skrukkebukta
FB20 Hagasida Jarfjord
FB21 Hagasida Jarfjord
FB25 Ishavsveien 2km fra Tårnet
FB27 Gangasvannet/Langvannet
FB29 Lanabukt / Tamasjok
FB31 Raudberget (Ropelv)
FB38 Fortetting av Angelfjellområdet
FB46 langs vei til Mikkelsnes (gnr 6, bnr 1)
FB57 Bugøyfjord
FB58 Bugøyfjord
FB60 Bugøyfjord
FB61 Bugøyfjord
FB68 Storsandvannet (utvidelse)
FB70 Karlbekken (utvidelse)

Boligområder uten reguleringsplan:

Byggeavstand til offentlig vei følger den av veglovens bestemmelser.

Tiltak må vurderes opp imot de generelle bestemmelsene i kapittel 3.1 og hensynssoner i kapittel 9

Parkeringsdekning iht.

parkeringsbestemmelsene i vedlegg 2, jf. § 3.1.10.

B37: Ved bruksendring av tidligere barnehage (Lisadellhaugen) til bolig gjelder bestemmelsene i § 3.2.3 bokstav c.

Fritidsbebyggelse

I tillegg til disse retningslinjene kommer de generelle retningslinjer

Retningslinjer for utforming av detaljregulering:

Det tillates 1 hytte og inntil 4 bygg pr. tomt, samt utedo på inntil 2 m². Samlet bygningsmasse kan være inntil 150 m² grunnflate.

Fritidsbolig/ hytter:

Fritidsboligen kan ha inntil 90 m² BRA, og kan være i inntil en etasje med hems.

Tomta:

For punktfeste gjelder at all bebyggelse skal samles innenfor en diameter på 36 m målt mellom ytterpunktene på de ytterste bygg. For eiendomstomt vil eiendomsgrensene definere ytterpunktene for hvor bebyggelsen kan plasseres, med mindre det settes byggegrense. Tomt bør ikke overstige 1,5da.

Terrengtilpasning:

Skjæringer og fyllinger bør unngås.

(Hoved)møneretning bør legges parallelt med høydekotene i området.

<p>(PBL. § 11-9 nr. 1)</p> <p>b) Krav om ny detaljregulering:</p> <ul style="list-style-type: none"> - I følgende eksisterende byggeområder for fritidsbebyggelse er det krav om ny detaljregulering før det kan etableres flere fritidsboliger: <p>FB1 på Vaggetem FB2, Storsteinnes Hytteområde (uregulert del) FB13 Sagvannet Hyttefelt FB18 Kobbervika FB28 Store Kobbholmvann FB34 Buholmen</p> <p>(PBL. § 11-9 nr. 1)</p> <p>For eksisterende fritidsboliger innenfor overnevnte områder, unntatt FB13 Sagvannet, gjelder følgende bestemmelse:</p> <ul style="list-style-type: none"> - På punktfeste for fritidsbolig tillates: - 1 hytte og inntil 4 bygg per tomt, samt utedo inntil 2m² - Samlet bygningsmasse kan være inntil 150m² (BYA) - Fritidsboligen kan ha inntil 90m² BRA, og i en etasje med hems - Bebyggelsens mønehøyde skal ikke overstige 5,0 meter - Taket skal være saltak med vinkel mellom 18° og 32° <p>(PBL. § 11-10 nr. 1 og 2)</p> <ul style="list-style-type: none"> - I område Vintervollen må det anlegges vinterparkeringsplasser ved starten av scooterløypa, før detaljregulering i område FB27 og FB28 kan iverksettes. <p>(PBL. § 11-9 nr. 1)</p> <ul style="list-style-type: none"> - I område FB1 kan ny bebyggelse ikke plasseres nærmere Pasvikelva enn angitt byggegrense. <p>(PBL. § 11-10 nr. 1 og 2)</p> <p>c) Endring for eksisterende byggeområder for fritidsboliger:</p> <p>FB2 Storsteinnes FB3 Vaggetemvann</p>	<p>Krav om detaljregulering: Plankravet til eksisterende byggeområder er begrunnet med problemstillinger knyttet til parkeringsløsninger, infrastruktur som internveier, el.strøm, vann og kloakk og lignende, samt fortetting. Antall avkjørsler til offentlig vei skal begrenses til det nødvendige.</p> <p>FB7 Kobbfoss Hytteområde: Omfatter også område med 5 hytter som ikke er regulert. Her er et populært fiske – og friluftsområde, som særlig må hensyntas i den videre planlegging.</p> <p>FB13 Sagvannet; bestemmelser for utnyttelse i reguleringsplanen for området skal fortsatt gjelde for eksisterende fritidsboliger.</p> <p>Endring for eksisterende byggeområder for fritidsbebyggelse: I disse eksisterende fritidsboligområdene går bestemmelsene i Kommuneplanens arealdel</p>
---	--

<p> FB4 Nordvestbukt FB9 Bjerkli, Kobbfoss FB10 Holmfoss FB11 Holmfossnakken FB15 Langvannet / Brattli FB23 Langnæs, Jarfjord FB26 Vintervollvannet FB30 Lanabukt FB32 Reinøysund FB33 Sildkroken FB35 Valen, Kjøfjorden FB36 Munkenes FB41 Korsdalen FB43 Kyperelven, Neiden FB44 Kyperneset FB45 Steinnes FB47 Bekkeli FB49 Elvebakken FB51 gnr. 7 bnr. 24, Neiden FB52 Bågjavit FB53 gnr. 5, bnr. 1 Vagge FB62 Grundtvik FB63 Solbakken FB65 Finnullet FB67 Storsandvannet FB69 Karlbekken FB71 Kobbvågen FB72 Bjørnebukt </p> <p> Innenfor avgrensningen av gjeldende reguleringsplan i ovenfor opplistede områder gjelder følgende bestemmelse: På eksisterende punktfeste for fritidsbolig tillates: </p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 hytte og inntil 4 bygg per tomt, samt utedo inntil 2 m² - Samlet bygningsmasse kan være inntil 150 m² (BYA) - Fritidsboligen kan ha inntil 90 m² BRA, og i en etasje med hems - Bebyggelsens mønehøyde skal ikke overstige 5,0 meter - Taket skal være saltak med vinkel mellom 18° og 32° - For FB2, FB3 og FB4 skal ny bebyggelse ikke plasseres nærmere sperregjerde for rein enn 50meter. <p> Fjerde strekpunkt gjelder ikke i de reguleringsplaner hvor det er gitt bestemmelser om høyde på fritidsboligen. </p>	<p> foran bestemmelsene i vedtatt reguleringsplan, ref. vedlegg 1 (eldre enn denne kommuneplan), jf. reglene i PBL. § 1-5 om forholdet mellom nye og gamle planer. </p> <p> FB4 Nordvestbukt; plan opphevet i forrige planperiode og ikke erstattet av ny plan. Bestemmelsene gjelder for eksisterende fritidsboliger innenfor området. </p>
--	--

(PBL. § 11-10 nr. 1 og 2)

d) Parkering i eksisterende hytteområder:
I eksisterende hytteområder kan det etableres nye felles parkeringsplasser.

- Parkeringsplass skal ikke plasseres nærmere vassdrag enn 30meter.
- Parkeringsplass skal ikke bygge ned avstand til sjø.
- Parkeringsplass skal lokaliseres utenfor dyrka jord fra AR5-kart.
- Parkeringsplass skal lokaliseres utenfor områder med kartlagte naturtyper med verdi A og B.
- Parkeringsplass skal lokaliseres utenfor viktige kulturlandskap.
- Parkeringsplass skal lokaliseres minst 5meter fra automatisk freda kulturminner.

(PBL. § 11-10 nr. 1 og 2)

3.2.5 Sentrumsformål

I tillegg til disse bestemmelsene kommer de generelle bestemmelsene i kapittel 3.1 og hensynssoner i kapittel 9.

Parkeringsplasser:
Søknad sendes aktuell vegmyndighet og behandles etter vegloven.

Følgende områder er allerede regulert i egne planer som fortsatt skal gjelde uten endringer:

FB5 Elgbekken
FB6 Store Spurvann
FB14 Namdalen
FB16 Brattli
FB17 Ramberneset
FB19 Langvasseid
FB22 Hagasida
FB24 Tårnsletta
FB37 Angelfjell
FB39 Harebukt
FB40 gnr. 14 bnr. 3 i Munkefjord
FB42 Lyngmo, Neiden
FB48 Haaheimbakken
FB50 Fossness
FB54 Birtedal, Vagge
FB55 Steinmo, Vagge
FB56 gnr. 2 bnr. 30 og 32, Bugøyfjord
FB56 gnr. 2, bnr. 44 Tørrbakken, Bugøyfjord
FB59 gnr. 2 bnr. 48, Bugøyfjord
FB64 Stabbursdalen
FB66 gnr. 3 bnr. 22 Valen, Bugøyfjord
FB73 Langnæs, Langfjordvannet
FB74 Brannvann
FB75 Lille Karpbukt

Sentrumsområde

I tillegg til disse retningslinjene kommer de generelle retningslinjene i kapittel 3.1 og hensynssoner i kapittel 9.

<p>3.2.5.1 Krav om reguleringsplan: Områdene S1, S2, S3,S4 er delvis regulert gjennom eksisterende planverk. I uregulerte områder er det krav om detaljregulering før tiltak kan settes i verk.</p> <p>(PBL. § 11-9 nr. 1)</p> <p>3.2.5.2 Sentrumsområde S1:</p> <p>a) Publikumsorienterte virksomheter innen handel, service og tjenesteyting skal lokaliseres innen de områdebegrensninger som er angitt for S1 på plankartet.</p> <p>b) Butikker som har sin naturlige tilhørighet i sentrum er definert som:</p> <ul style="list-style-type: none"> - sportsbutikker, kles-, sko-, interiør-, småvare-, dagligvare-, kiosk, mm. <p>Service/tjenesteyting som har sin naturlige tilhørighet i sentrum er definert som:</p> <ul style="list-style-type: none"> - restauranter, kafeer, off. og private kontor, helsesenter, kultur- og konsertarena, museum, mm. <p>Listene er ikke uttømmende.</p> <p>c) Innen bykjernen skal 1.etg. plan nyttes til detaljhandel, servicefunksjoner, offentlig og privat tjenesteyting og andre publikumsorienterte virksomheter.</p> <p>d) Det skal fortettes og fornyes innen områder med lav utnytting, og utflytting av tyngre, transportrettede virksomheter med lavt publikumsbesøk.</p>	<p>Sentrumsområder: S1; Kirkenes Hovedsenter Hovedsenterområde som retter seg mot et regionalt marked.</p> <p>S2; Hesseng, Lokalsenter S3; Bjørnevatn, Lokalsenter S4; Sandnes, Lokalsenter</p> <p>Lokalsenterområder retter seg primært mot sitt nærområde, og har som målsetning å dekke de daglige behovene i lokalmiljøet. Eksempler på typer virksomheter som kan være lokale er dagligvareforretning, post, grendehus, kafé, kiosk, mm.</p> <p>Planer som fortsatt skal gjelde framkommer av vedlegg 1, jf. bestemmelsens § 2.1. Kommunen kan kreve at det utarbeides detaljregulering for større bygg og anleggstiltak, jf. PBL. § 12-1.</p> <p>Kirkenes sentrum: I Kirkenes skal sentrum fortettes ved å bygge i høyden eller ved riving av eksisterende bebyggelse og etterfølgende nybygg.</p> <p>Murbebyggelse i bysentrum kan bygges på t.o.m. 3 etasjer.</p> <p>Kvartalene utgjør et funksjonelt og svært lesbart organisasjonsmønster som det er lett å orientere seg i. Videre er dette en struktur som lett lar seg fortette, både i grunnflate og høyde. Styrking av kvartalsstrukturen gjelder spesielt møtet mellom boligkvartalene og sentrumskvartalene, overgangen mellom strandsonen og kvartalene ved busstasjonen, forholdet mellom sentrum og industriområde ved Dampsentralen, og området øst for torget. Dette er områder som i dag fremstår som noe kaotiske, og hvor det er store fortettingsmuligheter.</p>
--	--

e) Nye tiltak skal styrke kvartalsstrukturen i sentrum og overgangen mellom ulike strukturer må klargjøres.

f) Tyngre, arealkrevende eller tungtransportkrevende virksomheter skal lokaliseres utenfor bykjernen, med god tilgjengelighet til hovedtransportårene.

g) Strandpromenade:

- Ved reguleringsplanarbeid langs strandpromenaden i Kirkenes skal det sikres nødvendige arealer for allmenn ferdsel langs strandpromenaden.
- Utelagring eller bygningsmessige tiltak utover de som er direkte knyttet til allmennhetens bruk av området er ikke tillatt.

h) Kjøpesentre skal kun lokaliseres innenfor grensene i S1.

(PBL. § 11-9, nr. 8)

3.2.6 Forretning

3.2.7 Offentlig og privat tjenesteyting

I tillegg til disse bestemmelsene kommer de generelle bestemmelser

a) I områder for Offentlig/Privat tjenesteyting (utenom OP11 og OP23) kan det oppføres bygg og settes i gang tiltak som er i samsvar med formålet:

- Utbygging kan ikke skje før el. forsyning, samt vann og avløp er tilfredsstillende ordnet
- Avkjørsel skal være godkjent av veimyndighetene
- Parkeringsplasser skal være i henhold kommunale forskrifter

Forretning

Område F1 inngår i reguleringsplan for Sydvaranger handelspark, som fortsatt skal gjelde, jf. vedlegg 1.

Offentlig og privat tjenesteyting

Offentlig tjenesteyting omfatter statlig, fylkeskommunal og kommunal virksomhet, som skoler, barnehager, sykehus, og lignende som beskrevet i kart og planforskriften.

Privat tjenesteyting omfatter privat tjenesteyting i form av mer allmenntilgjengelig karakter og i dette dokumentet betyr det grendehus, idrettshus, kirke/religion, forsamlingshus og lignende som beskrevet i kart- og planforskriften.

Offentlig og privat tjenesteyting omfatter følgende eksisterende områder:

- OP2: Svanhold miljøsenter
- OP4: Langvasseid grendehus
- OP5: Anleggsmaskinskolen i Bjørnevatn
- OP12: Kirkenes videregående skole, Hesseng
- OP19: Jakobsnes skole
- OP20: Fossheim skole
- OP22: Neiden kapell
- OP25: Kirkenes skole

<ul style="list-style-type: none"> - Områdene må ikke fradeles på en slik måte at det blir vanskelig å få til en rasjonell utnyttelse av tomten. - Tillatt BYA 50 % <p>(PBL. § 11-10 nr. 1 - 4)</p> <p>b) Plankrav:</p> <ul style="list-style-type: none"> - I område OP11 (Ny Bjørnevatn/ Sandnes skole), er det krav om detaljregulering før tiltak kan finne sted. - I område OP23 (Nytt tollsted i Neiden) er det krav om detaljregulering før tiltak kan finne sted. <p>(PBL. § 11-9 nr. 1)</p> <p>3.2.8 Fritids- og turistformål I tillegg til disse bestemmelsene kommer de generelle bestemmelser i kapittel 2 og 3.1, samt hensynssoner i kapittel 9.</p> <p>a) Innenfor områdene FT 2, FT 5, FT 9, FT 10, FT 12 tillates nye bygg som er relatert til den virksomhet som bedrevet på arealet:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Utbygging kan ikke skje før el. forsyning, samt vann og avløp er tilfredsstillende ordnet - Avkjørsel skal være godkjent av veimyndighetene - Parkeringsplasser skal være i henhold kommunale forskrifter 	<p>Følgende områder er regulert i egne reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde, jf. vedlegg 1:</p> <p>OP1: Pasvik folkehøyskole OP3: Svanvik oppvekstsenter OP7: Bjørnevatn barnehage OP8: Eldresenter i Bjørnevatn OP9: Sandnes skole OP10: Sandnes barnehage og Rikets sal OP13: Hesseng flerbrukssenter OP14: Knausen barnehage OP15: Hesseng barnehage OP16: Kirkenes sykehus (Skytterhusfjellet) OP17: Skytterhusfjellet skole og barnehage OP18: Storskog tollsted OP21: Østsamisk museum OP24: Prestøya sykehjem OP 25 Læstadianske forsamlingshus Hesseng</p> <p>I disse eksisterende områdene for offentlig/privat tjenesteyting går bestemmelsene i Kommuneplanens arealdel foran bestemmelsene i vedtatt reguleringsplan, ref. vedlegg 1 (eldre enn denne kommuneplan), jf. reglene i PBL. § 1-5 om forholdet mellom nye og gamle planer.</p> <p>Nye områder til offentlig og privat tjenesteyting: OP11: Ny skole for Bjørnevatn og Sandnes OP23: Nytt tollsted i Neiden</p> <p>Fritids- og turistformål I tillegg til disse retningslinjene kommer de generelle retningslinjene i kapittel 2 og 3.1, samt hensynssoner i kapittel 9.</p> <p>Fritids- og turistformål omfatter følgende eksisterende områder:</p> <p>FT2: Vaggetem campingplass FT3: Jordarfoss oppstillingsplass FT5: Svanvik campingplass FT9: Maggadalen campingplass FT10: Neiden campingplass FT12: Neiden fjellstue FT 15 Barents safari</p>
--	--

<ul style="list-style-type: none"> - Områdene må ikke fradeles på en slik måte at det blir vanskelig å få til en rasjonell utnyttelse av tomten. - Tillatt BYA 50 % <p>(PBL. § 11-10 nr. 1 - 4)</p> <p>b) Områdene FT3, FT4, FT7, FT8 og FT13 tillates benyttet som oppstillingsplass i forbindelse med utøvelse av friluftsliv, herunder parkering av biler, campingvogner, telt og lignende innenfor de rammer som friluftsløven setter.</p> <p>(PBL. § 11-10 nr. 1-4)</p> <p>c) Innenfor område FT1 kan det tillates etablert båtutsettingsplass for mindre båter/kano.</p> <p>3.2.9 Råstoffutvinning 3.2.9.1 Gruveområdet i Bjørnevatn</p> <p>a) Området kan utnyttes til gruvevirksomhet i tråd med konsesjon etter mineralloven.</p> <p>(PBL. § 1-5)</p> <p>b) Plankrav:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Økning av produksjon, utover det som fremgår av tidligere tillatelser (etter mineralloven og forurensningsloven) krever reguleringsplan. <p>(PBL. § 11-9, nr. 1)</p> <p>3.2.9.2 Masseuttak og steinbrudd</p>	<p>FT4: Melkefoss oppstillingsplass FT7: Jarfjordfjellet oppstillingsplass FT8: Grense Jakobselv oppstillingsplass FT13: oppstillingsplass ved Neiden fjellstue</p> <p>FT1: Grensefoss båtutsettingsplass Båtutsettingsplass FT1: Endelig plassering skal gjøres i samråd med Nasjonalparkstyret for Øvre Pasvik.</p> <p>Følgende områder er regulert i egne reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde, jf. vedlegg 1: FT6: Sollia gjestegård FT11: Korbineset FT14: Radius Kirkenes</p> <p>Råstoffutvinning Gruveområdet i Bjørnevatn Området omfatter konsesjonsområdet til tidligere Sydvaranger gruve. Området er underlagt mineralloven. Området videreføres som gruveområde jf. tidligere arealplaner.</p> <p>Masseuttak og steinbrudd: Generelt: Etter mineralloven skal uttak fra 500 m³ til 10 000 m³ meldes til Direktoratet for mineralforvaltning, jf. § 42. DMF kan her kreve driftsplan. For uttak som overstiger 10 000 m³, og for ethvert uttak av naturstein, kreves driftskonsesjon, jf. § 43.</p>
---	--

<p>a) Massetak M1 og M2 skal avsluttes i tråd med avslutningsplan.</p> <p>b) Etter konsesjon gitt i medhold av mineralloven kan områdene M3-M18 utnyttes til masseuttak og områdene ST1 og ST2 utnyttes til steinbrudd.</p> <p>c) Plankrav: For masseuttak og steinbrudd der forekomsten omfatter mer enn 10 000m³ kreves utarbeidelse av detaljregulering før tiltak kan iverksettes.</p> <p>(PBL. § 11-9 nr. 1)</p> <p>d) Rekkefølgebestemmelse: Massetak M6 skal ikke tas i bruk før massetak M5 er utnyttet minst 80 %.</p> <p>(PBL. § 11-9 nr. 4)</p> <p>e) Massetak for skogsbilveier:</p> <ul style="list-style-type: none"> - I eksisterende massetak til skogsbilveier; MS1, MS3, MS4, MS5, MS6 tillates små masseuttak for vedlikehold av skogsbilveier etter tillatelse fra mineralloven. - Massetak MS2 skal avsluttes. - I nytt massetak for skogsbilveier, MS7 tillates små masseuttak for vedlikehold av skogsbilveier etter tillatelse fra mineralloven. <p>3.2.10 Næringsbebyggelse I tillegg til disse bestemmelsene kommer de generelle bestemmelser i kapittel 3.1 og hensynssoner i kapittel 9.</p> <p>3.2.10.1 Næringsområder a) Plankrav: I område BN 4 BN7, BN 8, BN 9 og BN 10 det ikke</p>	<p>Massetak M1 og M2 ligger innenfor Øvre Pasvik Nasjonalpark og skal avsluttes.</p> <p>For masseuttak M3-18 og steinbrudd ST1-2 er det krav om driftskonsesjon iht. minerallovens § 43.</p> <p>Massetak er lokalisert som følger:</p> <p>M1: Gjøkåsen M2: Gjøkåsen M3: Vaggetem, Aspeneset M4: Ved avkjøring til Spurven M5 : 1km opp veien til Spurven M6: 2km opp veien til Spurven M7. Nordvestbukta M8: Elgryggen M9: Elgryggen M10: Melkefoss M11: Svanvik M12: Svanvik M13: Hallonenåsen M14: Skafferhullet M15: Tårnet M16: Neiden ved riksgrensa M17: Perbekken M18: Bugøynesveien</p> <p>Steinbrudd er lokalisert som følger: ST1 Svanvik, kvartsbrudd ST2 Bugøynes, Bugøynes blå</p> <p>Massetak MS1-7 er meldepliktig etter minerallovens § 42.</p> <p>Massetak for skogsbilveier er lokalisert som følger (Pasvik): MS1 ved starten på Sametiveien/Veståsveien MS2 rett vest for Kaivokrysset ved Sametiveien. MS3 vest for Sametiveien mot Malbekkmoen MS4 rett sør for bru på Malbekkmoen MS5 Skjellbekkveien, ved Bamsekrafthytta MS6 Skjellbekkveien, sørøst for Grustakvann MS7 Tommamoen.</p> <p>Næringsbebyggelse I tillegg til disse bestemmelsene kommer de generelle retningslinjer i kapittel 3.1 og hensynssoner i kapittel 9.</p> <p>Næringsområder omfatter: Håndverks- og lagervirksomhet, kontor, produksjon, varehåndtering,</p>
--	--

<p>settes i verk tiltak (jf. PBL. § 1-6) før det foreligger detaljregulering.</p> <p>(PBL. § 11-9 nr. 1)</p> <p>b) I område BN 4, BN 8 og BN 10 kan utvidelse av eksisterende bygning inntil 200m² likevel skje uten detaljregulering, forutsatt at følgende er i orden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Utbygging kan ikke skje før el.forsyning, vann og avløp er tilfredsstillende ordnet. - Avkjørsel skal være godkjent av veimyndighetene - Parkeringsplasser skal være i henhold til parkeringsbestemmelsene (vedlegg 2) - Utvidelsen må ikke medføre økning i trafikk <p>(PBL. § 11-10 nr. 1-4)</p> <p>c) I område BN1, BN2, BN3, BN5, BN6, BN12 gjelder følgende bestemmelser:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Utbygging kan ikke skje før el.forsyning, vann og avløp er tilfredsstillende ordnet. - Avkjørsel skal være godkjent av veimyndighetene - Parkeringsplasser skal være i henhold parkeringsbestemmelsene (vedlegg 2) - Områdene må ikke fradeles på en slik måte at det blir vanskelig å få til en rasjonell utnyttelse av tomten. - Det tillates ikke støyende eller sjenerende virksomhet. - Tillat BYA 60 % <p>(PBL. § 11-10, nr. 1-4)</p> <p>3.2.10.2 Industriområder:</p> <p>a) Plankrav: I område BI4 og BI6 skal det lages detaljregulering før tiltak (jf. PBL § 1-6) kan settes i verk.</p> <p>(PBL. §11-9 nr. 1)</p>	<p>kunnskapshåndtering og verksted, med mer.</p> <p>Næringsområder er lokalisert som følger: BN1: Sandnes BN2,3,4,5: Hesseng BN6: Neiden vs. Kroa BN7,8: Bugøyynes BN9: Neiden BN10: Bugøyfjord BN11: Kirkenes, område ved Saga BN12: Neiden hotell</p> <p>Område BN1 og BN5 er regulert i egne reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde, jf. vedlegg 1. I disse eksisterende områdene for går bestemmelsene i Kommuneplanens arealdel foran bestemmelsene i vedtatt reguleringsplan, ref. vedlegg 1 (eldre enn denne kommuneplan), jf. reglene i PBL. § 1-5 om forholdet mellom nye og gamle planer.</p> <p>Område BN 3 (Hessengkrysset) er forbeholdt bilrettet virksomhet, som for eksempel bilverksted, bensinstasjon, bilforhandler og lignende.</p> <p>Område BN 5 Hesseng skal forbeholdes virksomheter som i minst mulig grad er sjenerende for omkringliggende boligområder</p> <p>Område BN6, Neiden, skal primært benyttes til bobil/tømmeanlegg, publikumsrettet eller reiselivsvirksomhet.</p> <p>Område BN12, Neiden hotell, skal benyttes til bevertning/hotell.</p> <p>Område BN8, Bugøyynes havn, skal primært benyttes til sjørelatert næringsvirksomhet</p> <p>Område BN11 er regulert gjennom reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde, jf. vedlegg 1.</p> <p>Industriområder: Industriområder omfatter alle former for industri. Industriområder er lokalisert som følger: BI1, BI2: Bjørnevatn, gruve-/industriområde BI3: Sandnes BI4: Bugøyynes BI5: Prestøya industriområde</p>
--	---

b) I område BI3 gjelder følgende bestemmelser:

- Innenfor industriområdet kan det føres opp bygninger for lett industrivirksomhet med tilhørende anlegg.
- Utbygging kan ikke skje før el.forsyning, vann og avløp er tilfredsstillende ordnet.
- Avkjørsel skal være godkjent av veimyndighetene
- Parkeringsplasser skal være i henhold parkeringsbestemmelsene (vedlegg 2)
- Områdene må ikke fradeles på en slik måte at det blir vanskelig å få til en rasjonell utnyttelse av tomten.
- Det tillates ikke støyende eller sjenerende virksomhet.
- Tillat BYA 50 %
- Det skal sikres nødvendig areal til alpinanlegget.

(PBL. § 11-10, nr. 1-4)

3.2.11 Idrettsanlegg

a) Innenfor områdene IF1-9, IS 1-3, F1 skal det kun tillates nye bygg som er relatert til den virksomhet som bedrevet på arealet.

(PBL. § 11-10 nr. 1)

3.2.12 Andre typer bebyggelse og anlegg:

3.2.12.1 Småbåthavn

a) innenfor områdene SH 1-7, og SH 9 tillates opparbeidet utsettingsplass og kai/brygge for båter til bruk for allmennheten.

- det tillates ikke oppført bygninger i disse områdene, kun ordinært vedlikehold og lignende er tillatt.

b) Innenfor områdene SH 8 og SH 10 skal det kun tillates nye bygg eller aktivitet som er relatert til den virksomhet som bedrevet på arealet.

(PBL. § 11-10 nr. 1 og 2)

BI6: Prestøya, utvidelse av industriområde

BI7: Gamneset

BI9: Industriområde i Kirkenes (Sydvaranger)

Område BI1 og BI2 er regulert i egne reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde, jf. vedlegg 1.

Område BI3 er regulert i egen reguleringsplan som delvis erstattes av kommuneplanens arealdel, plankart og bestemmelser i kommuneplanens arealdel går foran bestemmelsene i vedtatt reguleringsplan, ref. vedlegg 1 (eldre enn denne kommuneplan), jf. reglene i PBL. § 1-5 om forholdet mellom nye og gamle planer.

Område BI5 er regulert i egne reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde, jf. vedlegg 1.

BI7 Gamneset:

Området er regulert i egen reguleringsplan som fortsatt skal gjelde, jf. vedlegg 1.

Idrettsanlegg

Idrettsanlegg i dette dokumentet omfatter skytebaner, ridesenter, fotballbaner og lignende.

Etablering av nye skytebaner innenfor avsatt formål (IS1-3) krever tillatelse etter forurensingsloven.

Andre typer bebyggelse og anlegg:

Småbåthavn

Formålet omfatter både nåværende og fremtidige områder.

SH 1-7 og SH 9 har ikke driftsselskap eller lignende og det er derfor brukt sosi-kode 1500, jfr. kart og planforskriften.

SH 8 og SH 10 har driftsselskap av type småbåtforening eller lignende og det er brukt sosi-kode 6230, se pkt. bruk og vern av sjø og strandsone.

Områder for småbåthavn er lokalisert som følger:

SH1: Storstein

SH2: Kobbfoss

SH3: Skogfoss

SH4: Skogfoss

<p>3.2.12.2 Naustområder Innenfor naustområdene N1, N2 og N3 vist i plankartet kan det fortettes med inntil 10 nye naust i hvert område.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nye naust skal ha tilnærmet samme form og størrelse som de eksisterende. - Grunnflaten (BYA) skal ikke overstige 30 m² - Totalhøyden skal ikke overstige 3,5meter - Totalbredde skal ikke overstige 3,5meter <p>(PBL. § 11-10 nr. 1 og 2)</p> <p>3.2.12.3 Vannverk Kommunale vannverk er vist i plankartet.</p> <p>3.2.12.4 Gartneri a) Innenfor område G1 tillates bedrevet gartneri.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Utbygging kan ikke skje før el.forsyning, vann og avløp er tilfredsstillende ordnet. - Avkjørsel skal være godkjent av 	<p>SH5: Utnes SH6: Strand SH7: Buholmen SH8: Mikkelsnes SH9: Bugøyfjord SH10: Kirkenes</p> <p>Naustområder Ved behandling av søknad om tiltak utenfor avsatte naustområder vil bestemmelsene for naustområder være veiledende.</p> <p>Områder for naust er lokalisert som følger: N1: Sandbukta, Jarfjord N2: Munkenes, Munkefjord N3: Kabelneset, Munkefjord</p> <p>Vannverk Det tillates ikke tiltak som er til hinder for, eller kan forurense drikkevannskilder. Før det eventuelt gis tillatelse her skal godkjenning foreligge fra vannverkseier og tilsynsmyndigheter. Vurderinger skal gjøres med basis i drikkevannsregelverket, Folkehelseinstituttets veiledere, restriksjonsbestemmelsene og kunnskap om kilden.</p> <p>Vannverk er lokalisert som følger: KA1: Skogfoss vannverk KA2: Renseanlegg Skogfoss KA3: Melkefoss vannverk KA4: Svanvik renseanlegg KA5: Svanvik renseanlegg KA6: Elvenes vannverk KA7: Tårnet vannverk KA8: Jakobsnes renseanlegg KA9: Jakobsnes vannverk/ nilsdammen KA10: Sandnes vannverksentralen KA11: Sandnes hovedvannverk (demninga) KA12: Neiden vannverk KA13: Bugøyfjord vannverk KA14: Bugøynes vannverk</p> <p>Gartneri Område G1 omfatter eksisterende Gartneri på Sandnes.</p>
--	--

<p>veimyndighetene.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Parkeringsplasser skal være i henhold parkeringsbestemmelsene (vedlegg 2). - Det tillates ikke støyende eller sjenerende virksomhet. - Tillat BYA 60 %. <p>(PBL. § 11-10 nr. 1 og 2)</p> <p>3.2.13 Grav og urnelunder</p> <p>a) I området tillates nødvendige tiltak for drift av gravsted og urnelunder.</p> <p>(PBL. § 11-10 nr. 1-4)</p> <p>b) Plankrav: For utvidelse av grav og urnelund i Sandnesdalen er det krav om detaljregulering før tiltak kan utføres.</p> <p>(PBL. § 11-9 nr. 1)</p> <p>3.2.14 Snøskutergarasjer</p>	<p>Grav og urnelunder</p> <p>GU1: Sandnes hovedgravplass GU2: Jarfjord GU3: Gravplass og Kirka i Grense Jakobselv Gravplass i Pasvik er regulert i reguleringsplan for 96Høyda, som fortsatt skal gjelde. Gravplass i Neiden inngår i område OP22. Gravplass i Bugøynes inngår i TB2. Gravplass i Kirkenes inngår i BB1.</p> <p>Retningslinje for snøskutergarasjer</p> <p>Snøskutergarasjer må plasseres i nærheten av løypestart for snøskuterløypene. Snøskutergarasjer må bygges i rekke, hvor hver del ikke skal overstige 3,5meter i bredde og 6 meter i dybde. Totalhøyde ikke over 4 meter.</p>
---	---

4.0 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>4.1 Hovedveier Eksisterende veinett er angitt som linjesymbol i plankartet.</p> <p>a) Krav om reguleringsplan: Ved omlegging eller der utbedringer går ut over dagens vegareal skal det utarbeides reguleringsplan. (PBL. § 11-9 nr. 1)</p> <p>4.2 Vei, framtidig a) Plankrav: Det skal utarbeides detaljregulering for veitraséer og andre infrastrukturanlegg (vannforsyning og kraftproduksjon). Fremtidig trasé for vannforsyning inngår i området avsatt til framtidig vei.</p> <p>b) Undersøkelser om kulturminner i vei- og kraftledningstraseene skal skje i forbindelse med detaljreguleringsplanene. (jfr PBL. § 11-9 nr. 1)</p>	<p>Generelle retningslinjer Ved planlegging og gjennomføring av viktige ledd i kommunikasjonssystemet skal det påsees at anlegg tilpasser seg omgivelsene og overordnede landskapstrekk. Skjæringer og fyllinger skal om mulig revegeteres og gis en naturlig avslutning.</p> <p>Hovedveier Eksisterende traseer på veinettet (riksveier, fylkesveier og kommunale veier) er vist i plankartet.</p> <p>Vei, framtidig Det er avsatt to traseer for framtidig vei mellom Leirpollen og Gamneset, traseene er benevnt VEG ALT 2B og VEG ALT 2C (jfr. Kommunedelplan for Tømmerneset).</p> <p>Retningslinjer for detaljreguleringsplaner for veiatkomst Leirpollen-Gamnes Følgende skadeforebyggende tiltak, for å redusere de negative effektene for reindrift, skal ivaretas:</p> <ul style="list-style-type: none">- Veier utformes slik at de i minst mulig grad innebærer vandringshinder for rein.- Det utarbeides forslag til tiltak for å redusere ferdsel i området som følge av veiutløsning, for eksempel stenging av vei mellom Leirpollen og Gamnesbukta for allmenn ferdsel.- Anleggsområder gjerdes inn.- Fjellskjæringer sikres- Det utarbeides anleggsplan i dialog med berørte interesser, herunder reinbeitedistriktene. <p>Endelig valg av veitrasé mellom Leirpollen og Gamneset skal skje i forbindelse med detaljreguleringsplanen. I forbindelse med detaljreguleringen og ut fra planlagt virksomhet på Gamnes sin karakter skal det vurderes</p>

<p>4.3 Vei, vann og avløp. Generelle bestemmelser: a) Kommunens og Statens vegvesens normer for utforming av Vei- og VA-anlegg skal benyttes. (PBL. § 11-9 nr. 5 og § 11-10 nr. 2)</p> <p>b) Før nye veier etableres skal det utarbeides detaljregulering. (PBL. § 11-9 nr. 1)</p> <p>c) Før nye gang og sykkelveier etableres skal det utarbeides detaljregulering. (PBL. § 11-9 nr. 1)</p> <p>4.4 Lufthavn (LH1-3)</p> <p><u>4.4.1 Eksisterende lufthavn LH1:</u> a) Området omfatter arealer tilhørende Kirkenes lufthavn. b) Området tillates utviklet i tråd med Avinors behov, inkl. bebyggelse, utomhusanlegg, veger og andre trafikkarealer. c) Nødvendige anlegg og teknisk infrastruktur tillates etablert og vedlikeholdt innenfor området. (PBL. § 11-10 nr. 1 og nr. 5)</p> <p><u>4.4.2 Framtidig lufthavn LH2:</u> a) Området omfatter den tidligere Vestleiren. b) Før området kan tas i bruk til lufthavnformål</p>	<p>bestemmelser for å begrense trafikken på veien mellom Leirpollen og Gamnes.</p> <p>Lufthavn Luftfartsloven har regler om planlegging, bygging og drift av flyplasser, blant annet med regler om sikkerhet og restriksjoner på og rundt flyplasser. Vedlagt til planen følger:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vedlegg 5; Avinors tegning ENKR-P-08 som viser høyderestriksjonene tilknyttet flyplassen. - Vedlegg 6; Avinors tegning ENKR-P-09 som viser byggerestriksjonene tilknyttet flyplassen. - Vedlegg 7; Flystøysonkart (03.03.08) som viser støysoner tilknyttet flyplassen. <p><u>Eksisterende lufthavn:</u> Reguleringsplan for Kirkenes lufthavn (planID 2030-1999102) skal fortsatt gjelde, jf. vedlegg 1.</p> <p><u>Framtidig lufthavn LH2:</u> Vestleiren endres fra formål for offentlig bebyggelse til lufthavnformål. Dette etter behov fra Avinor for framtidig etablering av</p>
--	---

<p>må det utarbeides reguleringsplan for området.</p> <p>(PBL § 11-9 nr. 1)</p> <p><u>4.4.3 Framtidig lufthavn LH3:</u> a) Området omfatter arealer til utvidelse av rullebane for Kirkenes lufthavn.</p> <p>d) Nødvendige anlegg og teknisk infrastruktur tillates etablert og vedlikeholdt innenfor området.</p> <p>(PBL. § 11-10 nr. 1 og nr. 5)</p> <p>4.5 Havneområder 4.5.1 Bugøynes havn: a) Utdypinger (mudring) og avskjerminger (moloer) som gir bedre rolighet og dybde i havna er tillatt.</p> <p>b) Andre tiltak som også kan tillates er etablering av kaier og flytebrygger, utfyllinger, utdypinger og moloer.</p> <p>(PBL. § 11-10 nr. 1 og 4)</p> <p>4.5.2 Kirkenes havn:</p> <p>4.5.3 Framtidige havner: a) Plankrav: I område HF 2 Leirpollen og HF 3 Jakobsnes kan det ikke settes i verk tiltak før området inngår i en reguleringsplan.</p> <p>(PBL. § 11-9 nr. 1)</p> <p>4.6 Parkering</p>	<p>helikopterbase. Det stilles krav om reguleringsplan for tiltak kan iverksettes.</p> <p><u>Framtidig lufthavn LH3:</u> Det legges til rette for en utvidelse av rullebanen mot øst.</p> <p>Havneområder H3 Bugøynes havn: - Bugøynes er en statlig fiskerihavn underlagt Kystverkets forvaltning. - Ethvert tiltak i Bugøynes havn krever tillatelse av Kystverket etter havne- og farvannsloven § 28. - Tiltak kan kreve tillatelse etter forurensningsloven</p> <p>Kirkenes havn: Eksisterende havner: H1 omfatter Industrikaiene til Sydvaranger og Kimek. H2 omfatter industrikaiene og dypvannskaia mellom Haganes og Prestøya samt dagens Hurtigrutekai.</p> <p>Områdene er regulert i reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde, jf. vedlegg 1.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ethvert tiltak i Kirkenes havn krever tillatelse etter havne- og farvannsloven. - Tiltak kan kreve tillatelse etter forurensningsloven. <p>Framtidige havner: HF 1 Slambanken er regulert i områderegulering for KILA, vedtatt 25.04.2012. HF 2 Leirpollen videreføres fra forrige planperiode. HF 3 Jakobsnes: et utvidet område er båndlagt for videre reguleringsplan etter privat initiativ. Kommunedelplan for Tømmerneset, skal fortsatt gjelde, jf. vedlegg 1.</p> <p>Parkering</p>
---	--

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

aktørens utbyggingsbehov for master i et gitt område før det gis tillatelse til én enkeltaktør.

(PBL. § 11-9 nr. 6)

4.8 Trasé for kraftledning

Bestemmelsen §. 4.2 gjelder så langt de passer.

Trasé for kraftledning til Leirpollen og Gamneset

Etablering av kraftledning til Leirpollen og Gamneset er konsesjonsbetinget (Energiloven).

Snøscooterløyper

Eksisterende løypenett vises i plankart som kartinformasjon. Saksbehandling skjer iht. motorferdselloven med tilhørende forskrifter.

5.0 Grønnstruktur

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

6.0 Forsvaret

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

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

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

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>Generelle bestemmelser</p> <p>I tillegg til disse bestemmelsene kommer de generelle bestemmelsene i kapittel 2 og 3.1, samt hensynssoner i kapittel 9.</p>	<p>Generelle retningslinjer</p> <p>I tillegg til disse bestemmelsene kommer de generelle retningslinjene i kapittel 2 og 3, samt hensynssoner i kapittel 9.</p> <p>LNFR-områder omfatter områder som skal brukes og sikres for landbruksproduksjon, herunder jordbruk, skogbruk og reindrift, og/eller områder som skal bli liggende som naturområder og områder for friluftsliv.</p> <p>Fradeling og tiltak som ikke er tilknyttet stedbunden næring er ikke tillat.</p>
<p>7.1 Landbruk pluss</p> <p>a) I LNFR-områdene tillates etablering av næringsvirksomhet basert på gårdens eget ressursgrunnlag.</p> <p>b) Rammene for etablering kan bare skje innenfor rammene av Landbruk pluss, jfr. Veilederen «Plan- og bygningsloven og landbruk pluss».</p> <p>(PBL. § 11-11)</p>	<p>Landbruk pluss</p> <p>I LNFR-områdene åpnes det for etablering av næringsvirksomhet basert på gårdens eget ressursgrunnlag. Miljøverndepartementets veileder «Plan- og bygningslovens og landbruk pluss» skal legges til grunn i fortolkningen om tiltak er å anse som landbrukstilknyttet næringsvirksomhet eller ikke.</p>
<p>7.2 LNFR-spredd eksisterende bebyggelse</p>	<p>LNFR-spredd eksisterende bebyggelse</p> <p>Eksisterende bebyggelse som ligger veldig spredd i kommunens bygder/distrikt er gjennom vedlegg 3 angitt som LNFR-spredd, jfr. Departementets kommentar til PBL. § 11-7.</p> <p>Det presiseres at bestemmelsene gjelder for eksisterende bebyggelse som framkommer av listen i vedlegg 3. Bestemmelsene er satt for å lette saksbehandling av byggesaker og unngå krav om dispensasjon.</p>
<p>7.2.0 Byggegrense mot sjø/verna vassdrag/Pasvikelva for LNFR-spredd eksisterende bebyggelse</p> <p>a) Der hvor eksisterende bebyggelse ligger nærmere sjø/verna vassdrag/Pasvikelva enn 100m, kan ny bebyggelse ikke plasseres nærmere sjø enn eksisterende hovedbebyggelse. Naust regnes ikke som hovedbebyggelse.</p> <ul style="list-style-type: none">- Bestemmelsen gjelder for byggverk på eiendommer i vedlegg 3 og 4.	<p>Byggegrense mot sjø/verna vassdrag/Pasvikelva</p> <p>PBL. § 1-8 setter et generelt byggeforbud mot sjø på 100 meter. Bestemmelsen setter byggegrense nærmere sjø der eksisterende bebyggelse allerede ligger innenfor 100meters grensen.</p> <p>For øvrig gjelder de generelle bestemmelsene §§ 2.2 og 2.3 om forbud mot tiltak langs sjø/verna vassdrag/Pasvikelva.</p>

(PBL. §§ 11-9, nr. 5 og 11-11, nr. 5)

7.2.1 LNFR-spredd eksisterende boligbebyggelse

a) Eksisterende, lovlig oppsatt boligbebyggelse framkommer i egen liste, se vedlegg 3.

b) For eksisterende boligbebyggelse i LNFR-spredd etter vedlegg 3 gjelder disse bestemmelsene:

- På eiendommen tillates frittliggende småhus med tilhørende garasje, uthus, mv.
- Totalhøyde ikke over 9meter.
- Samlet tillatt BYA inntil 500m².
- Bebyggelse skal ikke plasseres nærmere vassdrag enn 30meter.
- Bebyggelse skal ikke plasseres nærmere offentlig vei enn byggegrense gitt i vegloven.
- Bebyggelse skal lokaliseres utenfor dyrka jord fra AR5-kart.
- Bebyggelse på dyrkbar jord forutsetter tillatelse etter jordlova.
- Bebyggelse skal lokaliseres utenfor områder med kartlagte naturtyper med verdi A og B.
- Bebyggelse skal lokaliseres inntil eksisterende veier.
- Bebyggelse skal lokaliseres utenfor viktige kulturlandskap.
- Bebyggelsen skal lokaliseres minst 5meter fra automatisk freda kulturminner.

(PBL. § 11-11, nr. 2)

7.2.2 LNFR-spredd eksisterende fritidsbebyggelse

a) Eksisterende, lovlig oppsatt fritidsbebyggelse framkommer i egen liste, se vedlegg 3.

b) For eksisterende fritidsboligbebyggelse i LNFR-spredd etter vedlegg 3 gjelder disse bestemmelsene:

- Det tillates 1 fritidsbolig og inntil 4 bygg pr. tomt, samt utedo på inntil 2 m². Samlet bygningsmasse kan være inntil 150 m² grunnflate (BYA).

LNFR-spredd eksisterende boligbebyggelse

Bestemmelsene skal benyttes for tiltak i tilknytning til eksisterende boligbebyggelse på eiendommer som er definert som LNFR-spredd gjennom vedlegg 3.

- Områder med dyrka jord skal bevares i tråd med jordlovens formål. Med dyrka jord forstås fulldyrka og overflatedyrka jord fra AR5-kart.
- Tiltak i områder med dyrkbar jord må behandles etter jordlova. Se dyrkbar jord i tjenesten *Gårdskart*.
- Byggeforbud mot vassdrag skal ivareta allmennhetens tilgang og være en buffer mot flom og naturhensyn langs vassdrag
- Avstand til sjø/bekk/elv måles iht. bestemmelsens §§ 2.2 og 2.3.
- Veilovens § 29 fastsetter byggegrense mot vei, evt. dispensasjon til bygging nærmere vei må gis av vegmyndigheten.
- Avstand til vei måles fra senterlinje.
- Hensyn til kulturmiljø/-minner/-landskap skal ivaretas iht. kulturminneloven.

Kommunen skal ved byggesøknad vurdere tiltaket opp mot kartbaser og om nødvendig sende søknaden på høring til Finnmark fylkeskommune/Sametinget.

Veiledning:

Jfr. også bestemmelser i kulturminneloven og naturmangfoldloven, se også;

www.asketadden.ra.no

www.kulturminnesok.no

www.nordatlas.no

www.miljostatus.no

LNFR-spredd eksisterende fritidsbebyggelse

Bestemmelsene skal benyttes for tiltak i tilknytning til eksisterende fritidsboligbebyggelse på eiendommer som er definert som LNFR-spredd gjennom vedlegg 3.

- Områder med dyrka jord skal bevares i tråd med jordlovens formål. Med dyrka jord forstås fulldyrka og overflatedyrka jord fra AR5-kart.
- Tiltak i områder med dyrkbar jord må behandles etter jordlova. Se dyrkbar jord i

- Fritidsboligen kan ha inntil 90 m² BRA, totalhøyde ikke over 5meter.
- Uthusets størrelse skal ikke overstige 50m², totalhøyde ikke over 4meter.
- For punktfeste gjelder at all bebyggelse skal samles innenfor en diameter på 36m målt fra ytterpunktene på det ytterste bygg. For eiendomstomt vil eiendomsgrensene definere ytterpunktene for hvor bebyggelsen kan plasseres.
- Det skal være opparbeidet minst 2 parkeringsplasser pr. fritidsbolig.
- Bebyggelse skal ikke plasseres nærmere vassdrag enn 30meter.
- Bebyggelse skal ikke plasseres nærmere offentlig vei enn byggegrense gitt i vegloven.
- Bebyggelse skal lokaliseres utenfor dyrka jord fra AR5-kart.
- Bebyggelse på dyrkbar jord forutsetter tillatelse etter jordlova.
- Bebyggelse skal lokaliseres utenfor områder med kartlagte naturtyper med verdi A og B.
- Bebyggelse skal lokaliseres inntil eksisterende veier.
- Bebyggelse skal lokaliseres utenfor viktige kulturlandskap.
- Bebyggelsen skal lokaliseres minst 5meter fra automatisk freda kulturminner.

(PBL. § 11-11, nr. 2)

7.2.3 LNFR-spredd eksisterende fritidsbebyggelse i ødemarksområdene

Følgende bestemmelser gjelder for eksisterende bygninger på punktfester i vedlegg 4:

a) Det kan etter søknad tillates bruksendring fra gamle eller næringshytte til fritidsbolig, på følgende vilkår:

- Bruksendringen må ikke være til ulempe for stedbunden næring.
- Bruksendringen må ikke medføre økt risiko forbundet med naturbasert fare, jf. § 3.1.12.
- Bruksendring må ikke være til ulempe for allmennhetens interesser.

b) På eksisterende punktfeste for fritidsbolig tillates 1 fritidsbolig og inntil 2 bygg pr. tomt, samt utedo på inntil 2 m². Samlet bygningsmasse skal ikke overstige 20 m² grunnflate (BYA) med maks høyde 4 meter.

tjenesten Gårdskart.

- Byggeforbud mot vassdrag skal ivareta allmennhetens tilgang og være en buffer mot flom og naturhensyn langs vassdrag
- Avstand til sjø/bekk/elv måles iht. bestemmelsens §§ 2.2 og 2.3.
- Veilovens § 29 fastsetter byggegrense mot vei, evt. dispensasjon til bygging nærmere vei må gis av vegmyndigheten.
- Avstand til vei måles fra senterlinje.

Kommunen skal ved byggesøknad vurdere tiltaket opp mot kartbaser og om nødvendig sende søknaden på høring til Finnmark fylkeskommune/Sametinget.

Tiltak kan også utløse krav om ny festekontrakt (avtale mellom fester og grunneier).

Veiledning:

Jfr. også bestemmelser i kulturminneloven og naturmangfoldloven, se også;

www.asketadden.ra.no

www.kulturminnesok.no

www.nordatlas.no

www.miljostatus.no

LNFR-spredd eksisterende fritidsbebyggelse i ødemarksområdene

Mindre hytter og gammer i ødemarksområdene er kartfestet gjennom vedlegg 4.

Bestemmelsene er ment for å tillate bruksendring fra gammer til fritidsbolig.

Disse gammene/hyttene ligger i sårbare områder og det er derfor viktig å sette strenge vilkår for bruksendringen og strenge rammer for utnyttelse av punktfestet.

Tiltak kan også utløse krav om ny festekontrakt (avtale mellom fester og grunneier).

Retningslinjer for saksbehandling ved bruksendring:

- Søknaden sendes på høring til berørt reinbeitedistrikt.

c) For punkt feste gjelder at all bebyggelse skal samles innenfor en diameter på 36m målt fra ytterpunktene på det ytterste bygg.

d) Ny fritidsbolig skal oppføres i bindingsverk og kles i villmarkspanel, eller males/beises i en jordnær farge, tak skal ha matt overflate.

e) Før det gis tillatelse til oppføring av ny fritidsbolig på eksisterende punkt feste skal godkjent rivingsplan for eksisterende byggverk foreligge.

(PBL. § 11-11, nr. 2)

7.2.4 LNFR-spredd eksisterende fritidsbebyggelse ved sjø

Følgende bestemmelser gjelder for eksisterende bygninger på punkt fester i vedlegg 4:

a) Det kan etter søknad tillates bruksendring fra gamle eller næringshytte til fritidsbolig, på følgende vilkår:

- Bruksendringen må ikke være til ulempe for stedbunden næring.
- Bruksendringen må ikke medføre økt risiko forbundet med naturbasert fare, jf. § 3.1.11.
- Bruksendring må ikke være til ulempe for allmennhetens interesser.

b) På eksisterende punkt feste for fritidsbolig tillates 1 fritidsbolig og inntil 3 bygg pr. tomt, samt utedo på inntil 2 m². Samlet bygningsmasse skal ikke overstige 50 m² grunnflate (BYA) med maks høyde 4 meter.

c) For punkt feste gjelder at all bebyggelse skal samles innenfor en diameter på 36m målt fra ytterpunktene på det ytterste bygg. For eiendomstomt vil eiendomsgrensene definere ytterpunktene for hvor bebyggelsen kan plasseres.

d) Før det gis tillatelse til oppføring av ny fritidsbolig på eksisterende punkt feste skal godkjent rivingsplan for eksisterende byggverk

- Søknaden sendes på høring til Finnmarkseiendommen.
- Bruksendringen må ikke forringe natur- og kulturmiljø eller landskapet, eller være til hinder for utøvelse av friluftsliv.
- I søknaden må dokumentasjon etter bestemmelsens § 3.1.12 vedlegges.

Veiledning:

Jfr. også bestemmelser i kulturminneloven og naturmangfoldloven, se også;

www.asketadden.ra.no

www.kulturminnesok.no

www.nordatlas.no

www.miljostatus.no

Næringshytter for stedbunden næring i tråd med LNFR-begrepet omfattes ikke av disse bestemmelsene med, mindre det søkes om bruksendring til fritidsbolig.

LNFR-spredd eksisterende fritidsbebyggelse ved sjø

Minde hytter og laksehytter langs sjø er kartfestet gjennom listeføring i vedlegg 4.

Bestemmelsene er ment for å tillate bruksendring av laksehytter til fritidsbolig.

Disse hyttene ligger i sårbare områder og det er derfor viktig å sette strenge vilkår for bruksendringen og strenge rammer for utnyttelse av punkt festet.

Tiltak kan også utløse krav om ny festekontrakt (avtale mellom fester og grunneier).

Retningslinjer for saksbehandling ved bruksendring:

- Søknaden sendes på høring til berørt reinbeitedistrikt.
- Søknaden sendes på høring til Finnmarkseiendommen.
- Bruksendringen må ikke forringe natur- og kulturmiljø eller landskapet, eller være til hinder for utøvelse av friluftsliv.
- I søknaden må dokumentasjon etter bestemmelsens § 3.1.12 vedlegges.

Veiledning:

Jfr. også bestemmelser i kulturminneloven og naturmangfoldloven, se også;

<p>foreligge.</p> <p>(PBL. § 11-11, nr. 2)</p> <p>7.2.5 LNFR-spredd eksisterende næringsbebyggelse For eksisterende næringsbebyggelse gjelder disse bestemmelsene:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Det tillates næringsbebyggelse, herunder lokaler til produksjon, lager, kontor med mer. - Totalhøyde ikke over 9meter. - Samlet tillatt BYA inntil 700m². <p>(PBL. § 11-11 nr. 2)</p> <p>7.2.6 Eksisterende naust i LNFR-områder</p> <p>7.3 LNFR-spredd bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse. 7.3.0 Generelle bestemmelser I tillegg til disse bestemmelsene kommer de generelle bestemmelsene i kapittel 2 og 3.1, samt hensynsoner i kapittel 9.</p> <p>a) Der hvor eksisterende bebyggelse ligger nærmere sjø/verna vassdrag/Pasvikelva enn 100m, kan ny bebyggelse ikke plasseres nærmere sjø enn eksisterende hovedbebyggelse. Naust regnes ikke som hovedbebyggelse.</p> <p>b) Byggegrense inntegnet i plankart går foran bestemmelse i bokstav a.</p> <p>(PBL. §§ 11-9, nr. 5 og 11-11, nr. 5)</p> <p>7.3.1 Omfang</p> <ul style="list-style-type: none"> - Innenfor område SBFN 9 kan det oppføres inntil 1 ny bolig/fritidsbolig/næringsbygg - Innenfor område SBFN 4 og 11 kan det 	<p>www.askeladden.ra.no www.kulturminnesok.no www.nordatlas.no www.miljostatus.no</p> <p>Næringshytter for stedbunden næring i tråd med LNFR-begrepet omfattes ikke av disse bestemmelsene med, mindre det søkes om bruksendring til fritidsbolig.</p> <p>Eksisterende naust i LNFR-områder Eksisterende naust tillates revet og gjenoppbygget innenfor følgende rammer:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nytt naust skal ha tilnærmet samme form og størrelse som det eksisterende. - Grunnflaten (BYA) skal ikke overstige 30 m² - Totalhøyden skal ikke overstige 3,5meter - Totalbredde skal ikke overstige 3,5meter <p>LNFR-spredd bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse. Områder hvor spredd bolig, fritids- og næringsbebyggelse et tillat. Nye områder til spredd bebyggelse er opprettet i tilknytning til eksisterende bebyggelse. Av disse områdene framkommer det i bestemmelsen hvor det åpnes for ytterligere bebyggelse.</p> <p>Omfang Områder hvor det er eksisterende bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse: SBFN1 Holmfoss</p>
--	--

<p>oppføres inntil 3 nye boliger/fritidsboliger/næringsbygg</p> <ul style="list-style-type: none"> - Innenfor område SBFN 3 og 6 kan det oppføres inntil 4 ny boliger/fritidsboliger/næringsbygg - Innenfor område SBFN 7 kan det oppføres inntil 9 ny boliger/fritidsboliger/næringsbygg - Innenfor område og SBFN 8 kan det oppføres inntil 2 nye boliger/næringsbygg og 2 nye fritidsboliger - Innenfor område og SBFN 13 kan det oppføres inntil 2 nye boliger/næringsbygg og 5 nye fritidsboliger - Innenfor områdene SBFN 1, 2, 5, 10, 12, 14 og 15 er det eksisterende boliger og fritidsboliger og næringsbygg. Det kan ikke oppføres nye boliger eller fritidsboliger. <p>7.3.2 Bestemmelser for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse.</p> <p>a) Lokaliseringskriterier for ny bebyggelse:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bebyggelse skal ikke plasseres nærmere vassdrag enn 30meter. - Bebyggelse skal ikke plasseres nærmere offentlig vei enn byggegrense gitt i vegloven. - Bebyggelse skal lokaliseres utenfor dyrka jord fra AR5-kart. - Bebyggelse på dyrkbar jord forutsetter tillatelse etter jordlova. - Bebyggelse skal lokaliseres utenfor områder med kartlagte naturtyper med verdi A og B. - Bebyggelse skal lokaliseres inntil eksisterende veier. - Bebyggelse skal lokaliseres utenfor viktige kulturlandskap. - Bebyggelsen skal lokaliseres minst 5meter fra automatisk freda kulturminner. - Bebyggelsen skal ikke være til ulempe for stedbunden næring. <p>b) For nye og eksisterende boliger gjelder disse bestemmelsene:</p> <ul style="list-style-type: none"> - På eiendommen tillates frittliggende småhus med tilhørende garasje, uthus, mv. - Totalhøyde ikke over 9meter. - Samlet tillatt BYA inntil 500m². <p>c) For nye og eksisterende fritidsboliger gjelder disse bestemmelsene:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Det tillates 1 fritidsbolig og inntil 4 bygg pr. tomt, samt utedo på inntil 2 m². Samlet 	<p>SBFN2 Jarfjordbotn SBFN5 Karpbukt øst SBFN10 Neiden - Fossheim SBFN12 Neiden SBFN14 Hagasida - Jarfjord SBFN15 Vaggatem</p> <p>Områder hvor det er eksisterende bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse og det åpnes for ytterligere bebyggelse (inkl. fradeling): SBFN3 Kjerrisnes SBFN4 Pandur - Karpbukt SBFN6 Vesternes - Tårnet SBFN7 Storbukt SBFN8 Lanabukt SBFN9 Neiden - Mikkelsnes SBFN11 Neiden SBFN13 Bugøyfjord</p> <p>Lokaliseringskriterier</p> <ul style="list-style-type: none"> - Områder med dyrka jord skal bevares i tråd med jordlovens formål. Med dyrka jord forstås fulldyrka og overflatedyrka jord fra AR5-kart. - Tiltak i områder med dyrkbar jord må behandles etter jordlova. Se dyrkbar jord i tjenesten Gårdskart. - Byggeforbud mot vassdrag skal ivareta allmennhetens tilgang og være en buffer mot flom og naturhensyn langs vassdrag - Avstand til sjø/bekk/elv måles iht. bestemmelsens §§ 2.2 og 2.3. - Veilovens § 29 fastsetter byggegrense mot vei, evt. dispensasjon til bygging nærmere vei må gis av vegmyndigheten. - Avstand til vei måles fra senterlinje. <p>Kommunen skal ved byggesøknad vurdere tiltaket opp mot kartbaser og om nødvendig sende søknaden på høring til Finnmark fylkeskommune/Sametinget.</p> <p>Veiledning: Jfr. også bestemmelser i kulturminneloven og naturmangfoldloven, se også; www.asketadden.ra.no www.kulturminnesok.no www.nordatlas.no www.miljostatus.no</p> <p><u>Tomtestørrelse</u></p>
---	--

<p>bygningmasse skal ikke overstige 150 m² grunnflate (BYA).</p> <ul style="list-style-type: none"> - Fritidsboligen kan ha inntil 90 m² BRA, totalhøyde ikke over 5meter. - Uthusets størrelse skal ikke overstige 50m², totalhøyde ikke over 4meter. - For punktfeste gjelder at all bebyggelse skal samles innenfor en diameter på 36m målt fra ytterpunktene på det ytterste bygg. For eiendomstomt vil eiendomsgrensene definere ytterpunktene for hvor bebyggelsen kan plasseres. - Det skal være opparbeidet minst 2 parkeringsplasser pr. fritidsbolig. <p>(PBL. § 11-11, nr. 2)</p> <p>d) For ny og eksisterende næringsbebyggelse gjelder disse bestemmelsene:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Det tillates næringsbebyggelse, herunder lokaler til produksjon, lager, kontor med mer. - Totalhøyde ikke over 9meter. - Samlet tillatt BYA inntil 700m². <p>(PBL. § 11-11 nr. 2)</p> <p>7.4 LNFR-spredd boligbebyggelse</p> <p>7.4.0 Generelle bestemmelser</p> <p>I tillegg til disse bestemmelsene kommer de generelle bestemmelsene i kapittel 2 og 3.1, samt hansynssoner i kapittel 9.</p> <p>a) Der hvor eksisterende bebyggelse ligger nærmere sjø/verna vassdrag/Pasvikelva enn 100m, kan ny bebyggelse ikke plasseres nærmere sjø enn eksisterende hovedbebyggelse. Naust regnes ikke som hovedbebyggelse.</p> <p>b) Byggegrense inntegnet i plankart går foran bestemmelse i bokstav a.</p> <p>(PBL. §§ 11-9, nr. 5 og 11-11, nr. 5)</p> <p>7.4.1 Omfang</p> <ul style="list-style-type: none"> - Innenfor område SB10/25/28/32/33/34/37/38/39/40 kan det oppføres inntil 1 ny bolig - Innenfor områdene SB14/16/17/19/36/41/42/45 kan det oppføres inntil 2 nye boliger - Innenfor områdene SB22/35 kan det 	<p>Tomtestørrelsen ved fradeling til boliger må ikke overstige 2da og for fritidsboliger 1,5da. For eiendomstomt vil eiendomsgrensene definere ytterpunktene for hvor bebyggelsen kan plasseres.</p> <p>Spredd boligbebyggelse</p> <p>Områder hvor spredd boligbebyggelse er tillat. Nye områder er opprettet i tilknytning til eksisterende bebyggelse. Av disse områdene framkommer det i bestemmelsen hvor det åpnes for ytterligere bebyggelse.</p> <p>Omfang</p> <p>Områder hvor det er eksisterende boligbebyggelse:</p> <ul style="list-style-type: none"> SB1 Vaggatem – Pasvik SB2 Krokvik - Pasvik SB3 Skogmo - Pasvik SB4 Vangen - Pasvik SB11 Svanvik - Pasvik
--	---

<p>oppføres inntil 3 nye boliger</p> <ul style="list-style-type: none"> - Innenfor områdene SB5/15/20 kan det oppføres inntil 4 nye boliger - Innenfor områdene SB6/9/13/23 kan det oppføres inntil 5 nye boliger - Innenfor områdene SB 8/30 kan det oppføres inntil 6 nye boliger - Innenfor områdene SB1/2/3/4/7/11/12/18/21/24/26/27/29/31/43/44/46/47/48 er det eksisterende boligbebyggelse, og det tillates oppført bebyggelse i tråd med formålet. Det tillates ikke nye boliger. 	<p>SB12 Utnes - Pasvik SB18 Rødsand - Pasvik SB21 Langvasseid - Pasvik SB24 Elvenes øst SB26 Elvenes øst SB27 Elvenes øst SB29 Pandurneset -Jarfjord SB31 Jakobsnes SB43 Bugøyfjord SB44 Bugøyfjord SB46 Bugøyfjord SB47 Bugøyfjord SB48 Håbet</p> <p>Områder hvor det er eksisterende boligbebyggelse og det åpnes for ytterligere bebyggelse (inkl. fradeling):</p> <p>SB5 Skogfoss - Pasvik SB6 Skogfoss - Pasvik SB7 Sameti - Pasvik SB8 Sameti - Pasvik SB9 Stenbakk - Pasvik SB10 Svanvik - Pasvik SB13 Bjørnsund - Pasvik SB14 Strand - Pasvik SB15 Strand - Pasvik SB16 Strand - Pasvik SB17 Rødsand - Pasvik SB19 Skrukkebukta - Pasvik SB20 Skrukkebukta - Pasvik SB22 Langvasseid - Pasvik SB23 Elvenes vest SB25 Elvenes øst SB28 Fredheim - Storskog SB30 Svartaksla - Jakobsnes SB32 Mikkelsnes - Neiden SB33 Steinnes - Neiden SB34 Steinnes – Neiden SB35 Fossheim - Neiden SB36 Fossheim -Neiden SB37 Kroa -Neiden SB38 Øvre Neiden SB39 Bjørknes - Neiden SB40 Bjørknes - Neiden SB41 Bjørknes - Neiden SB42 Øvre Neiden SB45 Bugøyfjord SB49 Ropelv</p>
<p>7.4.2 Bestemmelser til spredt boligbebyggelse</p> <p>a) Lokaliseringskriterier for ny bebyggelse:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bebyggelse skal ikke plasseres nærmere 	<p>Retningslinjer for spredt boligbebyggelse</p> <p><u>Lokaliseringskriterier:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Områder med dyrka jord skal bevares i tråd

<p>vassdrag enn 30meter.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bebyggelse skal ikke plasseres nærmere offentlig vei enn byggegrense gitt i vegloven. - Bebyggelse skal lokaliseres utenfor dyrka jord fra AR5-kart. - Bebyggelse på dyrkbar jord forutsetter tillatelse etter jordlova. - Bebyggelse skal lokaliseres utenfor områder med kartlagte naturtyper med verdi A og B. - Bebyggelse skal lokaliseres inntil eksisterende veier. - Bebyggelse skal lokaliseres utenfor viktige kulturlandskap. - Bebyggelsen skal lokaliseres minst 5meter fra automatisk freda kulturminner. - Bebyggelsen skal ikke være til ulempe for stedbunden næring. <p>b) Innenfor områdene tillates frittliggende småhus med tilhørende garasje, uthus, mv.</p> <p>c) Områdene må ikke fradeles/ bebygges på en slik måte at det blir vanskelig å få til en rasjonell utnyttelse.</p> <p>d) Tillatt BYA inntil 500m².</p> <p>(PBL. § 11-11, nr. 2)</p> <p>e) For eksisterende fritidsboliger innenfor områdene SB1 – SB49 gjelder bestemmelsene for LNFR-spredd fritidsbebyggelse, jfr. pkt 7.5.</p> <p>7.5 LNFR-spredd fritidsbebyggelse 7.5.0 Generelle bestemmelser I tillegg til disse bestemmelsene kommer de generelle bestemmelsene i kapittel 2 og 3, samt hensynssoner i kapittel 9.</p> <p>a) Der hvor eksisterende bebyggelse ligger nærmere sjø/verna vassdrag/Pasvikelva enn 100m, kan ny bebyggelse ikke plasseres nærmere sjø enn eksisterende hovedbebyggelse. Naust regnes ikke som hovedbebyggelse.</p> <p>b) Byggegrense inntegnet i plankart går foran bestemmelse i bokstav a.</p> <p>(PBL. §§ 11-9, nr. 5 og 11-11, nr. 5)</p>	<p>med jordlovens formål. Med dyrka jord forstås fulldyrka og overflatedyrka jord fra AR5-kart.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tiltak i områder med dyrkbar jord må behandles etter jordlova. Se dyrkbar jord i tjenesten Gårdskart. - Byggeforbud mot vassdrag skal ivareta allmennhetens tilgang og være en buffer mot flom og naturhensyn langs vassdrag - Avstand til sjø/bekk/elv måles iht. bestemmelsens §§ 2.2 og 2.3. - Veilovens § 29 fastsetter byggegrense mot vei, evt. dispensasjon til bygging nærmere vei må gis av vegmyndigheten. - Avstand til vei måles fra senterlinje. <p>Kommunen skal ved byggesøknad vurdere tiltaket opp mot kartbaser og om nødvendig sende søknaden på høring til Finnmark fylkeskommune/Sametinget.</p> <p><u>Veiledning:</u> Jfr. også bestemmelser i kulturminneloven og naturmangfoldloven, se også; www.askeladden.ra.no www.kulturminnesok.no www.nordatlas.no www.miljostatus.no</p> <p><u>Tomtestørrelse</u> Tomtestørrelsen ved fradeling må ikke overstige 2da. For eiendomstomt vil eiendomsgrensene definere ytterpunktene for hvor bebyggelsen kan plasseres.</p> <p>Spredd fritidsbebyggelse Områder hvor spredd fritidsboligbebyggelse et tillat. Nye områder er opprettet i tilknytning til eksisterende bebyggelse. Av disse områdene framkommer det i bestemmelsen hvor det åpnes for ytterligere bebyggelse.</p>
---	---

7.5.1 Omfang

- Innenfor område SFB 1, 2, 3, 4, 6, 8, 9, 13, 15 og 16 er det eksisterende fritidsbebyggelse og det tillates oppført bygninger i tråd med formålet. Men det tillates ingen nye fritidsboliger.
- Innenfor område SFB 7 er det eksisterende fritidsbebyggelse og det tillates inntil 6 nye fritidsboliger i planperioden.
- Innenfor område SFB 11 er det eksisterende fritidsbebyggelse og det tillates oppført inntil 5 nye fritidsboliger i planperioden
- Innenfor område SFB 12, 17, 18 er det eksisterende fritidsbebyggelse og det tillates oppført inntil 4 nye fritidsboliger i planperioden.
- Innenfor område SFB 19 er det eksisterende fritidsbebyggelse og det tillates oppført inntil 2 nye fritidsboliger i planperioden.

7.5.2 Bestemmelser til spredt fritidsbebyggelse

a) Lokaliseringskriterier for ny bebyggelse:

- Bebyggelse skal ikke plasseres nærmere vassdrag enn 30meter.
- Bebyggelse skal ikke plasseres nærmere offentlig vei enn byggegrense gitt i vegloven.
- Bebyggelse skal lokaliseres utenfor dyrka jord fra AR5-kart.
- Bebyggelse på dyrkbar jord forutsetter tillatelse etter jordlova.
- Bebyggelse skal lokaliseres utenfor områder med kartlagte naturtyper med verdi A og B.
- Bebyggelse skal lokaliseres inntil eksisterende veier.
- Bebyggelse skal lokaliseres utenfor viktige kulturlandskap.
- Bebyggelsen skal lokaliseres minst 5meter fra automatisk freda kulturminner.
- Bebyggelsen skal ikke være til ulempe for stedbunden næring.

b) Områdene må ikke fradeles/ bebygges på en slik måte at det blir vanskelig å få til en rasjonell utnyttelse.

c) Det tillates 1 hytte og inntil 4 bygg pr. tomt, samt utedo på inntil 2 m². Samlet bygningsmasse kan være inntil 150 m² grunnflate (BYA).

Omfang

Områder hvor det er eksisterende fritidsbebyggelse:

- SFB1 Skogmo - Pasvik
- SFB2 Skogfoss - Pasvik
- SFB3 Stenbakk - Pasvik
- SFB4 Morud - Pasvik
- SFB6 Vintervollen - Jarfjord
- SFB8 Lille Stonga
- SFB9 Lille Stonga
- SFB13 Mikkelsnes - Neiden
- SFB15 Perbekken - Neiden/Bugøyfjord
- SFB16 Sakrisvatn - Neiden/Bugøyfjord

Områder hvor det er eksisterende fritidsbebyggelse og det åpnes for ytterligere fritidsbebyggelse (inkl. fradeling):

- SFB7 Hornholmvatnet - Jarfjord
- SFB11 Angelfjell - Munkefjord
- SFB12 Munkelva
- SFB17 Låsvannet - Neiden/Bugøyfjord
- SFB18 Bugøyfjord
- SFB19 Angelfjell - Munkefjord

Retningslinjer for spredt fritidsboligbebyggelse

Lokaliseringskriterier:

- Områder med dyrka jord skal bevares i tråd med jordlovens formål. Med dyrka jord forstås fulldyrka og overflatedyrka jord fra AR5-kart.
- Tiltak i områder med dyrkbar jord må behandles etter jordlova. Se dyrkbar jord i tjenesten Gårdskart.
- Byggeforbud mot vassdrag skal ivareta allmennhetens tilgang og være en buffer mot flom og naturhensyn langs vassdrag
- Avstand til sjø/bekk/elv måles iht. bestemmelsens §§ 2.2 og 2.3.
- Veilovens § 29 fastsetter byggegrense mot vei, evt. dispensasjon til bygging nærmere vei må gis av vegmyndigheten.
- Avstand til vei måles fra senterlinje.

Kommunen skal ved byggesøknad vurdere tiltaket opp mot kartbaser og om nødvendig sende søknaden på høring til Finnmark fylkeskommune/Sametinget, samt berørt reinbeitedistrikt.

Veiledning:

Jfr. også bestemmelser i kulturminneloven og naturmangfoldloven, se også;

d) Fritidsboligen kan ha inntil 90 m² BRA, totalhøyde ikke over 5meter.

e) Uthusets størrelse skal ikke overstige 50m², totalhøyde ikke over 4meter.

f) For punktfeste gjelder at all bebyggelse skal samles innenfor en diameter på 36m målt fra ytterpunktene på det ytterste bygg. For eiendomstomt vil eiendomsgrensene definere ytterpunktene for hvor bebyggelsen kan plasseres.

g) Det skal være opparbeidet minst 2 parkeringsplasser pr. fritidsbolig.

(PBL. § 11-11, nr. 2)

7.5.3 Bestemmelser til spredt fritidsbebyggelse SFB 14

a) Det tillates oppført fritidsbolig på inntil 64m² (BYA).

b) Det tillates fradelt punktfeste til fritidsboligen.

- Fradeling må søkes særskilt.
- Før det kan fradeles punktfeste må omdisponering av dyrkbar jord være innvilget av jordbrukssjefen, jf. jordbrukslovens § 9.

7.6 LNFR-spredt næringsbebyggelse

7.6.0 Generelle bestemmelser

I tillegg til disse bestemmelsene kommer de generelle bestemmelsene i kapittel 2 og 3, samt hensynssoner i kapittel 9.

7.6.1 Bestemmelser til spredt næringsbebyggelse

7.6.1.1 Spredt næringsbebyggelse SE1-3 og 5-9:

a) Innenfor områdene SE1-3 og 5-9 tillates samme bruk som i dag. Det tillates ikke nybygg, tilbygg, ombygging, og lignende som kan svekke bygningenes identitet.

(PBL. § 11-9 nr. 7)

b) Det kreves detaljregulering for nye bygg, større garasjer og lagerbygninger. (bygg større enn 120 m²)

www.asketadden.ra.no
www.kulturminnesok.no
www.nordatlas.no
www.miljostatus.no

Tomtestørrelse

- Ved fradeling må tomtestørrelsen ikke overstige 1,5da. For eiendomstomt vil eiendomsgrensene definere ytterpunktene for hvor bebyggelsen kan plasseres.
- Ved fradeling til punktfeste gjelder at all bebyggelse skal samles innenfor en diameter på 36m, målt mellom ytterpunktene på de ytterste bygg.

Om SFB14

Området omfatter deler av en eiendom i Neiden hvor formålet for spredt fritidsbolig er flyttet innad på eiendommen fra forrige planperiode.

Spredt næringsbebyggelse

Generelt

Retningslinjene for spredt boligbebyggelse gjelder også for spredt næringsbebyggelse, så langt de passer. Se også de generelle retningslinjer i kapittel 2 og 3.

Innenfor områdene SE 1-10, utenom SE4 er det etablert forskjellige typer reiselivsvirksomhet / utmarksturisme/utleiehytter som til dels benytter seg av de gamle "ødestuene" som daværende Statens Skoger bygde i forbindelse med skogsdrift. Disse representerer i seg selv en viktig tidsepoke, særlig i Pasvik, og bør tas vare på og restaureres til opprinnelig stand i den grad det er mulig.

SE1 Gjøkvassbua
SE2 Gjøkvasskoia

<p>(PBL § 11-9 nr. 1).</p> <p>c) Plankravet gjelder også ved omdisponering av trafikkskapende virksomhet, eller virksomhet som medfører støy eller annen sjenerende virksomhet</p> <p>PBL § 11-9 nr. 1).</p> <p>7.6.1.2 Spredt næringsbebyggelse SE4:</p> <p>a) Området skal benyttes til service- og informasjonssenter i forbindelse med Øvre Pasvik Nasjonalpark og andre verneområder.</p> <p>c) Maksimalt tillatt BYA settes til 500m², maks mønehøyde 7,5 meter.</p> <p>d) Hovedfunksjoner innenfor området skal være universelt utformet.</p> <p>e) Bebyggelse skal ikke plasseres nærmere offentlig vei enn 30meter.</p> <p>f) Ved byggesøknad skal det legges fram situasjons- og utomhusplan som viser bebyggelses plassering, parkeringsareal, utearealer.</p> <p>(PBL. § 11-11, nr. 2)</p> <p>7.6.1.3 Spredt næringsbebyggelse SE 11:</p> <p>a) I område SE 11, Lanabuktkoia, tillates samme bruk som i dag. Det tillates nybygg, samt påbygg og tilbygg på eksisterende bebyggelse inntil 200m².</p> <p>b) Byggegrense mot sjø ligger i formålsgrensa mot sjø.</p> <p>(PBL. § 11-11, nr. 2)</p>	<p>SE3 Sortbrysttjernkoia SE5 Ellentjernkoia SE6 Morudkoia SE7 Malbekk koia SE8 Lille Sameti SE9 Myrbekk koia SE10 Skjellbekken</p> <p>Område SE4 omfatter det tidligere Gjøkhotellet (nedbrent). Området tilrettelegges for Øvre Pasvik Nasjonalpark til et service- og informasjonssenter.</p> <p>Område SE 11 omfatter kaianlegget i Lanabukt</p>
--	--

8.0 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner

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

anadrom laksefisk.

(PBL. § 11-11 nr. 1 og 3)

8.5 Kombinert formål for Natur-, Friluft-, Fiske- og Ferdselsområde (NFFF)

a) Plassering av anlegg, brygger, bøyer og lignende, som er i strid med formålet, tillates ikke.

(PBL. § 11-11 nr. 3)

8.6 Kombinert formål for Natur-, Friluft- og Ferdselsområde (NFF)

a) Plassering av anlegg, brygger, bøyer og lignende, som er i strid med formålet, tillates ikke.

(PBL. § 11-11 nr. 3)

Kombinert formål for Natur-, Friluft-, Fiske- og Ferdselsområde (NFFF)

Følgende områder er avsatt til kombinert formål for Natur-, Friluft-, Fiske- og Ferdsel:

NFFF-1: Flerbruksområder i de ulike bifjordene til Varangerfjorden, som omfatter arealer i Grense Jakobselv, Kobbholmfjord, Småstaumen, Sandbukta, Sagfjord, Jarfjord, Bøkfjord, Langfjord, Elvenesfjord, Korsfjord, Neidenfjord, Munkefjord, Kjølufjord og Bugøyfjord.

NFFF-2: Flerbruksområde som dekker de åpne sjøarealene i Varangerfjorden som strekker seg fra Grense Jakobselv (riks grensen) til Bugøynes og ut til kommunegrensen mot Vadsø kommune.

Deler av område NFFF-1 inngår i forskrift om fredningssoner i Finnmark. Dette gjelder områder i elvemunningsområdet i Grense Jakobselv, Karpelva, Klokkelva, Munkelva, Neidenelva og Sandneselva. I disse områdene er det forbud mot å plassere kilnot eller kroggarn nærmere enn 500 meter fra munningen.

Kombinert formål for Natur-, Friluft- og Ferdselsområde (NFF)

Følgende områder er avsatt til kombinert formål for Natur-, Friluft- og Ferdsel:

NFF-1: Sanden i Småstrauman

NFF-2: Våtbukt på Kjelmøya

NFF-3: Indre del av Semskefjord (Krokfjord)

NFF-4: Ellinghamna på Tømmerneset

9.0 Hensynssoner

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>9.1 Sikrings-, støy- og faresoner</p> <p>9.1.1 Sikringszone for Kirkenes lufthavn (SLH 1)</p> <p>a) Innenfor hensynssonen gjelder de høyderestriksjoner/hinderflater for nye bygg og anlegg som er angitt med sorte koter på gjeldende restriksjonsplan for Kirkenes lufthavn.</p> <p>b) Vegetasjon skal holdes under hinderflatene.</p> <p>c) Alle nye reguleringsplaner innenfor hensynssonen skal innarbeide høyderestriksjonene i form av egne hensynssoner på reguleringsplanene. Alternativt må det i nye reguleringsplaner angis bestemmelser med maksimal tillatt byggehøyde (mønehøyde) på bygninger og anlegg som ikke overstiger høyderestriksjonene i restriksjonsplanen for lufthavnen.</p> <p>d) Innenfor hensynssonen gjelder det egne byggerestriksjonskrav for nye bygg og anlegg som overskrider røde koter på gjeldende byggerestriksjonskart for flynavigasjonsanleggene ved Kirkenes lufthavn.</p> <p>e) Tiltak som endrer lyssettingen rundt lufthavnen og som kan ha innvirkning på sikkerheten for lufttrafikken skal godkjennes av Avinor.</p> <p>(PBL. § 11-8, 3.ledd bokstav a)</p> <p>9.1.2 Frisiktsone innflygningslys for Kirkenes lufthavn (IF1 og IF2)</p> <p>a) Det tillates ikke tiltak som kan komme i konflikt med innflygningslysene tilhørende Kirkenes lufthavn.</p>	<p>Generelt</p> <p>For hensynssonene (utenom etter bokstav c), vil virkningen være at tiltak i strid med de formålssonen og bestemmelser til sonen skal ivareta, vil være forbudt.</p> <p>Sikringszone for Kirkenes lufthavn</p> <p>Grense for restriksjoner knyttet til Kirkenes Lufthavn, Høybuktmoen, er vist i plankartet. Detaljert oversikt over høyderestriksjonene finnes på Avinors tegning ENKR-P-08 (vedlegg 5). Egen saksbehandlingsrutine gjelder.</p> <p>Dersom det skal benyttes byggekraner som bryter høyderestriksjonene i restriksjonsplanen, skal Avinor Kirkenes lufthavn varsles på forhånd og godkjenne kranbruken.</p> <p>Alle søknader om etablering av nye bygninger og anlegg som kan komme i konflikt med sikringssonen skal forhåndsgodkjennes av Avinor og Luftfartstilsynet.</p> <p>Detaljert oversikt over byggerestriksjonene finnes på Avinors tegning ENKR-P-09 (vedlegg 6). Egen saksbehandlingsrutine gjelder. Alle søknader om etablering av nye bygninger og anlegg som er i strid med byggerestriksjonskrav, skal være vurdert radioteknisk og godkjent av Avinor Flysikring AS.</p> <p>Frisiktsone for innflygningslys tilhørende Kirkenes lufthavn</p> <p>Restriksjonsområdene rundt innflygningslysene skal sikre at:</p> <ul style="list-style-type: none">- Ingen objekter, med unntak av antenner for

b) Innflygningslysene skal holdes fri for vegetasjon.

c) Tiltak innenfor frisktsonene skal godkjennes av Avinor.

9.1.3 Høydebasseng Prestefjellet

a) Det tillates ikke tiltak som kan føre til skade på høydebassenget.

b) Sprengningsarbeid i området tillates ikke uten at dokumentasjon på at dette ikke vil kunne skade høydebassenget.

(PBL. §§ 11-8 bokstav d)

9.1.4 Støysone E6:

a) Generelt:

Ved etablering av støyende virksomheter eller ved etablering av støyfølsomme tiltak i rød og gul sone, skal det alltid utarbeides en støyfaglig utredning som dokumenterer at krav til innendørs og utendørs støy oppnås.

b) Støyømfintlig bebyggelse langs E6:

Langs E6 (riksvei) i Kirkenes tillates støyømfintlig bebyggelse i både rød og gul sone, på følgende vilkår;

- minimum 50 % av oppholdsrommene (soverom+ stuer), og minst ett soverom legges på stille side. ($L_{den} < 55\text{dB}$)

- privat/felles uteplass skal ligge på stille side.

Hele arealet skal ha støynivå $L_{den} < 55\text{dB}$.

Innglasset balkong kan tillates, men den skal kunne åpnes.

Behov for ytterligere skjerping og detaljering av støykrav, samt avbøtende tiltak, skal vurderes i reguleringsplan eller byggesak.

9.1.5 Støysone Kirkenes lufthavn

a) Innenfor rød støysone skal det ikke oppføres støyfølsom bebyggelse.

b) Innenfor gul støysone kan ny støyfølsom bebyggelse tillates dersom avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold i henhold til Miljøverndepartementets retningslinje T-1442/2016 for behandling av støy i

instrumentlandingsystem, skal gjennomtrengende et plan gjennom innflygningslysene ut til 60 meter fra senterrekken sideveis, og som avsluttes 60 meter i forlengelsen av ytterste innflygningslys. - Ingen av innflygningslysene skal være skjulte sette fra luftfartøy under innflyging.

Høydebasseng Prestefjellet

Hensynssone H120.

Tiltak innenfor området krever særskilt tillatelse fra kommunal drikkevannsmyndighet.

Støysone E6

Veiledning:

Miljøverndepartementets retningslinje T-1442/2016 for behandling av støy i arealplanlegging.

Støysone Kirkenes Lufthavn

Støysone for Kirkenes lufthavn er vist i vedlegg 7 Flystøysonekart (03.03.08).

Veiledning:

Miljøverndepartementets retningslinje T-1442/2016 for behandling av støy i arealplanlegging.

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

b) Nye tiltak skal underordnes eksisterende slik at opprinnelig stiluttrykk kan leses etter at tiltaket er gjennomført. Ved utbygging/tilbygg skal det nye, som volum, form, farge, kledning, vinduer, taktekke være underordnet opprinnelig.

c) Strider tiltaket mot ovennevnte skal det sendes på høring til Finnmark fylkeskommune.

d) Fasadeendring som utbygg, skifte av panel, vindu og taktekke og rivning skal forelegges Finnmark fylkeskommune for uttalelse.

(PBL. § 11-9 nr. 7)

9.2.6 NB!-områdene

a) Innen områder for NB!-registeret skal det ved nybygging og restaurering vises særlig omtanke for å ivareta bygningens og gjenreisningsbebyggelsens karaktertrekk. Tiltak må vurderes i forhold til eksisterende bygg og nabobebyggelse i hvert enkelt tilfelle.

b) Alle byggetiltak innenfor NB!-områdene skal sendes på høring til Finnmark fylkeskommune.

9.2.6.1 NB! Kirkenes Sentrum – BSR:
Mursonen i sentrum skal opprettholdes.

NB! Nasjonale kulturhistoriske bymiljøer:

NB!-områdene er nasjonalt viktige kulturhistoriske by- og tettsteder. Alle tiltak i og tilgrensende områder skal inn til Finnmark fylkeskommune på høring. Det vil si nærliggende områder utenfor NB!-området som vil påvirke NB!-området visuelt. Det skal også tas hensyn gatestruktur innafor NB!-området slik at man ikke forringer opplevelsen av viktig kulturhistorisk miljø.

Kirkenes har nasjonal interesse primært som gjenreisningsby men også industriby. Det er kombinasjonen av disse to historiene som gir byen sitt unike preg.

Riksantikvarens NB! register (www.nb.ra.no/nb) skal legges til grunn ved saksbehandling innenfor NB!-områdene.

Tilbygg og påbygg bør enten fungere som naturlig videreføring av hovedbygget eller framstå som et bevist brudd i formspråk.

Ved nybygg i området er det også viktig at man har krav til materialvalg, fargevalg, taktekke og form og volum som er tilpasset eksisterende. Ny bebyggelse i disse områdene oppføres med samme takteking, takform, i disse tilfellene saltak, vindusutforming og materiale som eksisterende.

Disse områdene bør få egne reguleringsplaner for detaljert beskrivelse av tiltak.

NB! Kirkenes Sentrum - Brente Steders
Regulering (BSR):
Ved eventuell utvidelse/påbygg av 50-talls

<p><u>9.2.6.2 NB! Boligbyen:</u> Bestemmelser for tiltak på og i kulturmiljø med gjenreisningsbebyggelse, perioden 1945 – 1960:</p> <p>a) Følgende prinsipper skal videreføres;</p> <ul style="list-style-type: none"> - etablert byggelinje langs gate, med forhager - knappe takutstikk - tregård i 2 etasjer med stående panel - bruken av tre i boligbebyggelsen skal opprettholdes - fargene i boligbebyggelsen skal beholdes som sterke, klare farger. <p>a) Ved tiltak på og i kulturmiljø med gjenreisningsbebyggelse, perioden 1945 – 1960, må hensynet til den eksisterende bygningens arkitektoniske uttrykk veie tyngst.</p> <p>b) Nye tiltak skal underordnes eksisterende slik at opprinnelig stiluttrykk kan leses etter at</p>	<p>murgårder bør det fortrinnsvis bygges på i høyden ved at hele bygget heves med en etasje. Dette er den mest naturlige måten å følge opp denne typen på da byggets grunnstruktur ikke endres. Ny etasje bør imidlertid kunne leses som en mer moderne del av bygningen. Dette er spesielt aktuelt i Dr. Wessels gate. Murbebyggelsen kan påbygges i til og med 3 etasjer (totalt).</p> <p>Ved påbygg/tilbygg til 50-talls murgårder bør nybygget utformes etter ett av følgende to prinsipper:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Det nye bygget i prinsippet likt hovedbygget, med en klar mellomsone som skiller de to formene. 2. Det nye bygget skiller seg klart fra det opprinnelige i form og uttrykk. <p>Andre karaktertrekk som skal vektlegges;</p> <ul style="list-style-type: none"> - bygningen er plassert i byggelinje ut mot gate, uten forhager - store, åpne glassfelt i 1.etg. (unntatt rene boligbygg). Enkeltåpninger i veggen i øvrige etasjer. - knappe takutstikk - bygninger med skråtak uten takoppbygg eller innskjæringer - enkel detaljering, rene veggflater - murgård i 3 (2) etasjer med pussa murvegger - gjennomgående lyse farger/ pastell <p><u>NB! Boligbyen:</u></p> <p>Det karakteristiske for boligbyen er at bygningene er plassert i etablert byggelinje langs gate, med forhager knappe takutstikk tregård i 2 etasjer med stående panel</p> <p>Gjenreisningsbebyggelsen er bygninger som er reist mellom 1945 – 1960. Generelt skal bebyggelse og anlegg i disse områdene gis gode helhetsløsninger som ivaretar opprinnelig stiluttrykk.</p> <p>Ved tiltak i og på gjenreisningsbebyggelse skal</p>
---	--

<p>tiltaket er gjennomført. Ved utbygging/tilbygg skal det nye, som volum, form, farge, kledning, vinduer, taktekke være underordnet opprinnelig.</p> <p><u>9.2.6.3 NB! Delområde Dampsentralen/Sydvaranger:</u> Bebyggelsen som inngår i delområdet skal dyrkes videre som punkter med rom rundt.</p> <p><i>(PBL. § 11-9 nr. 7)</i></p> <p>9.3 Sone for båndlegging (PBL. § 11-8, 3.ledd, bokstav d)</p> <p>Det tillates ikke tiltak, anlegg eller ferdsel som er i strid med bestemmelsene i båndleggingsområdene.</p> <p>I plankartet er følgende områder båndlagt til ulike formål:</p> <p>9.3.1 Naturvernområder</p> <ul style="list-style-type: none"> - Brannsletta landskapsvernområde. - Færdesmyra naturreservat, Neiden. - Garsjøen landskapsvernområde. - Gjøkvassneset naturreservat. - Neiden- og Munkefjord naturreservat. - Pasvik naturreservat. - Store Sameti - Skjelvatnet naturreservat. - Øvre Pasvik landskapsvernområde med plantelivsfredning. - Øvre Pasvik nasjonalpark. - Fredning av pattedyr og fugler, Kirkeneshalvøya. - Fredning av plantearten Polarflokk, Bugøynes kirkegård. <p>9.3.2 Kulturminnevern</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kulturminneområder er markert med Fkm eller Rune R. - Forskrift om fredning av Skoltebyen kulturmiljø i Neiden. - Strandinternatet - Noatun - Kapellet i Neiden - Holmengrå 	<p>det oppfordres til/fortrinnsvis bruk av materiale, bygningsform og volum og takform og -tekking som er gjeldende for eksisterende bygninger i området. Dette for at estetiske hensyn til eksisterende bygninger ivaretas.</p> <p>Husbankens veileder «gjenreist og særpreget» legges til grunn i behandlingen av tiltak på denne type bygninger og miljøer.</p> <p><u>NB! Delområde Dampsentralen/Sydvaranger:</u> Eventuell ny bebyggelse i sonen rundt monumentbyggene som inngår i delområdet, bør ha en bevissthet omkring sin rolle som ramme/vegg i rommet. Dette også gjelder Rådhuset og Kirka.</p> <p>Saksbehandling i båndlagte områder I båndlagte områder skal det ikke tillates tiltak som kan vanskeliggjøres båndleggingens hensikt. Berørt vernemyndighet skal gi sitt samtykke før tiltak kan settes i verk.</p> <p>Naturvernområder</p> <ul style="list-style-type: none"> - Fastsatt ved Kronprinreg.res.av 4.11.1983 - Fastsatt ved kgl.res. 26. mai 1972. - Fastsatt ved Kronprinsreg. res. av 4. 11.1983. - Fastsatt ved kgl.res. 21. desember 2000. - Fastsatt ved kgl.res. 20. desember 1991. - Fastsatt ved kgl.res. 15. oktober 1993. - Fastsatt ved kgl.res. 21. desember 2000 - Fastsatt ved kgl.res. 29. august 2003 - Fastsatt ved kgl.res. 29. august 2003 - Fastsatt ved kgl.res. av 20. oktober 1961. - Fastsatt ved kgl.res. av 9. april 1976. <p>Kulturminnevern</p> <ul style="list-style-type: none"> - Fastsatt ved kgl. Res 22. september 2000
--	---

- Bøkfjord fyrstasjon
- Militær grensevaktstasjon
- Bjørklund gård
- Svanhovd miljøsenter
- Svanvik kapell

9.3.3 Annet lovverk (hundedressur)

Hundedressur, området er avsatt til hundedressur. Båndtvangsbestemmelsene gjelder ikke i dette området.

9.3.4 Båndlegging i påvente av reguleringsplan

a) Deler av Høybuktknoen skyte- og øvingsfelt båndlegges i påvente av reguleringsplan.

Aktivitet utover dagens bruk kan ikke settes i gang før området inngår i en reguleringsplan.

(PBL. §§ 11-8 bokstav d og 11-9 nr. 1)

b) Jakobsnes Arctic Logistics båndlegges i påvente av reguleringsplan.

c) Gamle Bjørnevatt skole båndlegges i påvente av reguleringsplan.

(PBL. §§ 11-8 bokstav d)

9.4 Sone hvor vedtatt reguleringsplan fortsatt skal gjelde

Innenfor sonens avgrensning gjelder reguleringsplanens bestemmelser og formål.

(PBL. § 11-8, 3.ledd, bokstav f)

Hundedressur

Det er avsatt et område for hundedressur, videreført fra forrige planperiode. For hundehold gjelder for øvrig lov om hundehold.

Båndlegging i påvente av reguleringsplan

Hensynssone H710. Båndleggingen er tidsbegrenset i 4 år fra vedtak av kommuneplanens arealdel (ref. veileder til kommuneplanens arealdel).

Deler av Forsvarets skyte- og øvingsfelt båndlegges i påvente av reguleringsplan. Det båndlagte området inkluderer areal til framtidige havneområder i Høybukta vest og Pulkneset som er under planlegging. Videre planlegging vil avklare arealbruken i området. Arealkonflikter i området søkes løst gjennom reguleringsplan. Det er igangsatt en områdereguleringsplan for Høybuktknoen skyte- og øvingsfelt

Sone hvor reguleringsplan fortsatt skal gjelde

Hensynssone H910.

Planer som delvis oppheves er vist med sone hvor planen fortsatt skal gjelde. På arealer utenfor angitt sone gjelder kommuneplanens arealdel (jf. PBL. § 1-5).

Deler av reguleringsplan for oljeomlastning i Bøkfjorden og Korsfjorden (PlanID 2030-2007003) er opphevet:

- Omlastningspunkt i sjø lengst vest (SS5) er tatt ut.
- Omlastningspunkt på land på Skogerøya er tatt ut og tilbakeført til LNFR-formål
- Havneområder på Reinøya er tilbakeført til LNFR-formål.

<p>9.5 Nedslagsfelt for drikkevann</p>	<p>Deler av reguleringsplan for Bekkevold boligfelt på Elvenes (PlanID 2030-1978101) oppheves:</p> <ul style="list-style-type: none"> - områder for offentlig bebyggelse, forretning/kontor og industri tas ut. - Områdene som tas ut angis som boligområde B27 med bestemmelse. <p>Vedtatt reguleringsplan for Skytterhusfjellet (PlanID 2030-2007001) skal fortsatt gjelde for den avgrensning som framkommer i plankartet, tidligere Gabba er erstattet med Nye Kirkenes Sykehus (PlanID 2030-2011015).</p> <p>Planer som fortsatt skal gjelde i sin helhet:</p> <p>BA1: Vedtatt reguleringsplan for 96høyda (PlanID 2030-1999005) skal fortsatt gjelde i sin helhet.</p> <p>BA2: Vedtatt reguleringsplan for Svanvik næringsbygg (PlanID 2030-2007007) skal fortsatt gjelde i sin helhet.</p> <p>BA3: Vedtatt reguleringsplan for Solvang gård (PlanID 2030-2001104) skal fortsatt gjelde i sin helhet.</p> <p>BA5: Vedtatte reguleringsplaner for Skafferhullet skal fortsatt gjelde i sin helhet (PlanID 2030-1997102 og 2030-2004103)</p> <p>Nedslagsfelt for drikkevannskilder Nedslagsfelt for kommunale drikkevannskilder er framstilt som temakart til planen. Alle kommunale drikkevannskilder er klausulert etter eget regelverk. Det tillates ikke tiltak som er til hinder for, eller kan forurense drikkevannskilder. Før det eventuelt gis tillatelse her skal godkjenning foreligge fra vannverkseier og tilsynsmyndigheter. Vurderinger skal gjøres med basis i drikkevannsregelverket, Folkehelseinstituttets veiledere, restriksjonsbestemmelsene og kunnskap om kilden.</p>
---	---

10.0 Vedlegg

Vedlegg 1 Oversikt over reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde

Vedlegg 2 Parkeringsbestemmelser

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

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

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

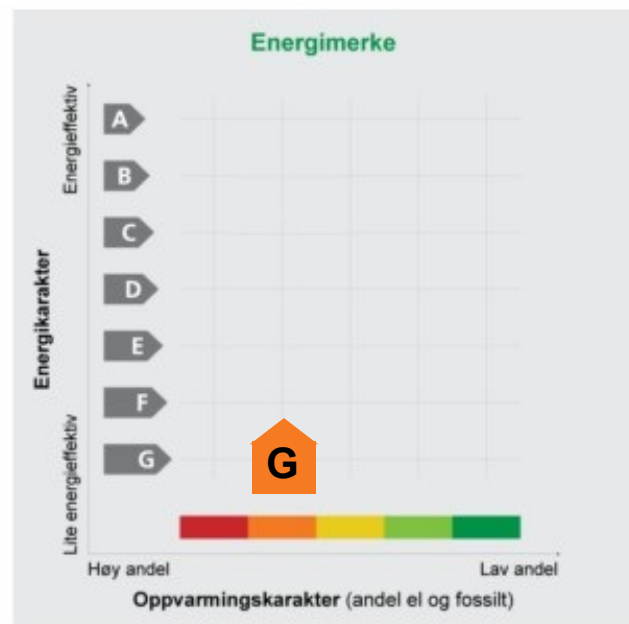
Vedlegg 6 Avinors tegning ENKR-P-09 som viser byggerestriksjonene tilknyttet flyplassen.

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

ENERGIATTEST

Adresse	Vigørveien 4
Postnr	9912
Sted	HESSENG
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	25
Bnr.	2
Seksjonsnr.	0
Festenr.	310
Bygn. nr.	193078729
Bolignr.	H0201
Merkenr.	1d2c80a1-585c-4b93-bd56-d251dfce9fd0
Dato.	15 Aug 2022

Innmeldt av *****



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk 5333 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

5333 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 kg gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere urbryter på motorvarmer**
- **Følg med på energibruken i boligen**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- **Montering tetningslister**
- **Tiltak utendørs**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering: Attest utstedt med enkel registrering.

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Firemannsbolig
Byggeår: 1952
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 63
Ant. etg. med oppv. BRA: 3
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved
Ventilasjon: Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Vigørveien 4
Postnr/Sted: 9912 HESSENG
Bolignr: H0201
Dato: 15.08.2022 16:43:35
Energimerkenr: 1d2c80a1-585c-4b93-bd56-d251dfce9fd0
Ansvarlig for energiattesten: *****
Energimerking er utført av: *****

Gårdsnr: 25
Bruksnr: 2
Seksjonsnr: 0
Festnr: 310
Bygningsnr: 193078729

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: 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 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: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: 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 kjøleskap 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 varmelementer 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 11: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: 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.

Tiltak 17: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 20: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: 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 22: 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.



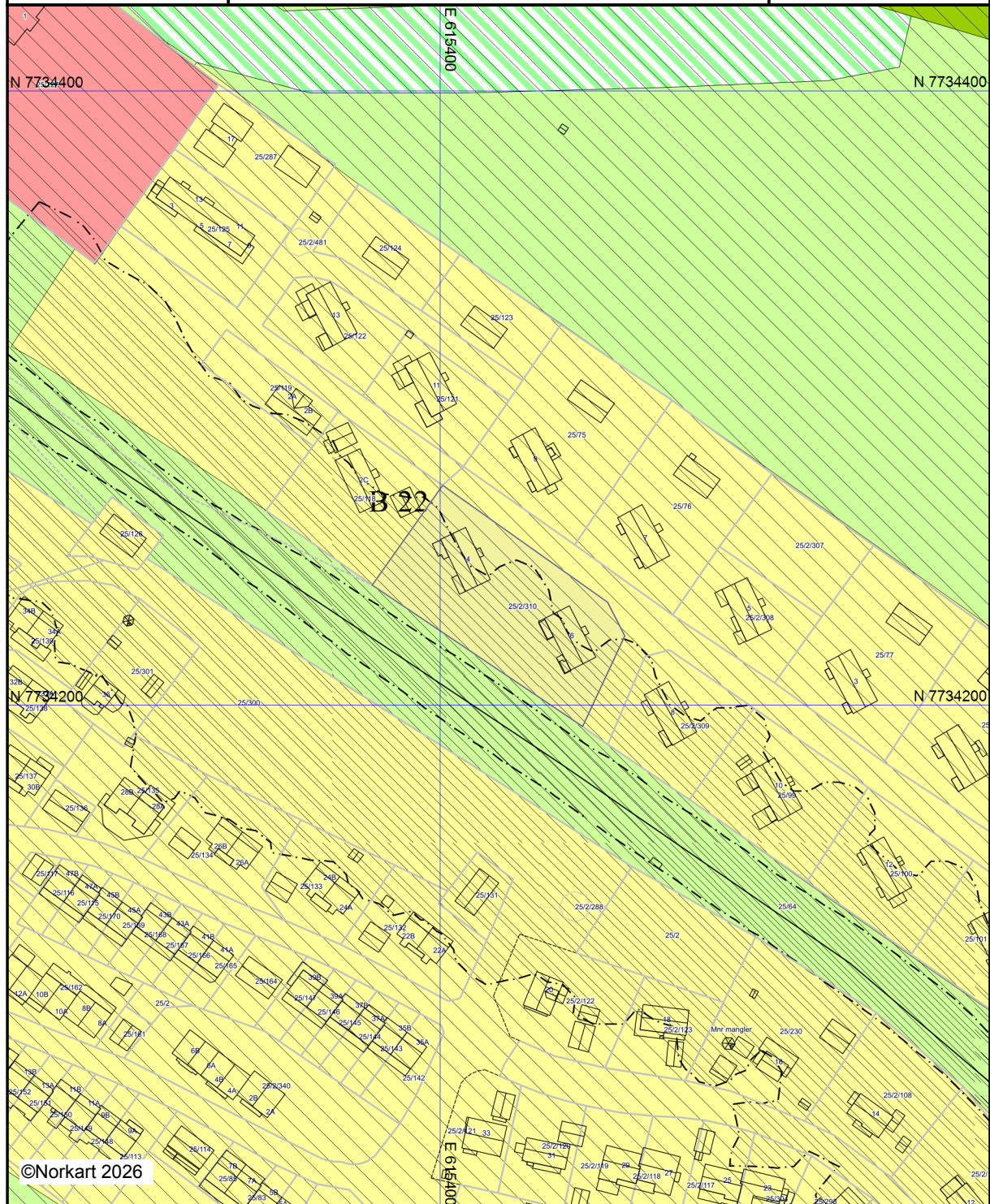
Kommuneplankart



Sør-Varanger kommune

Eiendom: 25/2/310
Adresse: Vigørveien 4
Dato: 18.03.2026
Målestokk: 1:2000

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/Kommunedelplan PBL 2008

-  Sikringsonegrense
-  Støysonegrense
-  Støysone - Rød sone iht. T-1442
-  Støysone - Gul sone iht. T-1442
-  Støysone - Ander støysoner
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Idrettsanlegg - nåværende
-  Kombinerte grønnstrukturformål - nåværende
-  Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reir
-  LNFR-areal - nåværende
-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
-  Vann - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealmål
-  Fjernveg - nåværende
-  Kommune(del)plan - påskrift



Grunnkart

N



UTM-35

Sør-Varanger kommune

Eiendom: 25/2/310
Adresse: Vigørveien 4
Dato: 18.03.2026
Målestokk: 1:750

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



©Norkart 2026

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.

Festekontrakt for hustomt

mellom

Aktieselskabet Sydvaranger

og

HESSING BORETTSLAG

er d. d. inngått sådan overenkomst:

Selskapet bortfester herved til

HESSING BORETTSLAG

- 1. Tomtens beliggenhet og størrelse.** en byggetomt av areal **5.432,6** m², beliggende på Hessing
Gnr 25, Bnr 2, Fnr 308. Gnr 25, Bnr 2, Fnr 309. Gnr 25, Bnr 2, Fnr 310
avgrenset i marken i h.t. tinglyst målebrev
overensstemmende med vedheftede kartbrev.
- 2. Tomtens beliggenhet.** Tomten kan kun benyttes til oppførelse av beboelseshus med nødvendige uthus og må ikke uten selskapets skriftlige samtykke anvendes til noen forretning av noen art, således ikke til restaurantvirksomhet, forlystelsessted eller forsamlingslokale av noen art eller overhodet til noen bedrift, hvortil dog ikke regnes bortleie av enkelte værelser til faste losjerende.
- 3. Byggets godkjennelse.** Byggeplaner og byggetegninger må på forhånd forelegges selskapet til skriftlig godkjennelse, som blir å påtegne de forelagte planer m. m. Det samme gjelder påbygninger og forandringer. Ethvert byggverk eller enhver forandring som således ikke er godkjent kan av selskapet forlanges fjernet med 14 dagers varsel. Etterkommes ikke sådan forlangende, kan selskapet foreta det fornødne på festerens bekostning.
- 4. Begrensning i festeretten.** Med festeretten følger ingen benyttelsesrett av noen art over den av selskapet iøvrig disponerte grunn og plikter festeren til en hver tid å finne seg i selskapets disposisjoner m. h. t. adkomstvei, gater, inngjerdinger og den omliggende grunns benyttelse samt i enhver ulempe som måtte oppstå av eller stå i forbindelse med selskapets drift. Det er forbeholdt selskapet rett til å anlegge ledninger av en hver art gjennom eller over den bortfestede tomt.
- 5. Ordensforskrifter m. v.** Festeren og de øvrige beboere på den festede grunn er forpliktet til å overholde såvel de almindelig gjeldende politi-, bygnings- og sundhetsvedtekter m. v. som til enhver tid måtte bli gjort gjeldende for stedet, som de særskilte forskrifter som selskapet måtte fastsette til overholdelse av ordens- og sundhetsforskrifter vedrørende vann- og kloakkledninger, angående brannvesen o. l. innen det av selskapet disponerte område.

6. Beplantning og oppdyrking. Gjerdeplikt. De på grunnen stående trær må mest mulig skånes. Hvor grunnens størrelse og beskaffenhets tillater det, er festeren forpliktet til å oppdyrke eller beplante grunnen. Denne må av festeren holdes inngjerdet. Mellom festeren og fester av nabotomt deles gjerdeplikten.
7. Festetiden. Festetiden gjelder fra 20.06. 19 84 til 17.08. 20 26. Ved festetidens utløp skal festeren ha fortrinnsrett til festets fornyelse på de av selskapet da oppstillede vilkår.
8. Overdragelse av feste. Under festetidens løp kan festet overdras til noen annen, som måtte godkjennes av selskapet og som da inntreier i samtlige rettigheter og forpliktelser etter kontrakten. Skulle selskapet ikke vilde godkjenne den nye fester, plikter det å innløse de på eiendommen stående hus etter lovlig takst, avholdt på selskapets bekostning, idet dog selskapet skal være berettiget såvel før som etter taksten å overta festet på de vilkår som var avtalt mellom festeren og den til hvem han hadde overdratt festeretten.
9. Leieavgiften. I årlig leieavgift svarer festeren 8 øre pr. m² eller tilsammen kr. 435,- som beregnes pr. kalenderår og ukrevet betales på selskapets kontor i 2 halvårige avdrag, for første halvår innen 1. april og for annet halvår innen 1. oktober hvert år.
10. Reduksjon av leieavgiften. Såfremt festeren er funksjonær, betjent eller arbeider i selskapets tjeneste, reduseres den ovennevnte festeavgift til kr. - , sålenge tjenesteforholdet varer og dekkes da gjennom vanlig trekk ved siste lønning henholdsvis i mars og september.
11. Pantesikkerhet. For festeavgiften har selskapet 1. prioritets panterett i festeretten med de på tomten oppførte bygninger med disses mur- og nagelfaste innretninger og øvrige tilbehør, hvor iblandt komfyrer og kakkelovne, idet der m. h. t. inndrivelse av og realisasjonsrett gjelder de vanlige klausuler i pantobligasjoner, hvorved sikkerhet gis for lån av av umyndiges midler.
12. Forsikring. Festeren er forpliktet til å holde sine hus fullt assurert.
13. Lys, vann og kloakk. M. h. t. benyttelse av lys-, vann- og kloakkledninger gjelder de til enhver tid fastsatte bestemmelser.
14. Gateopparbeidelse. Ved eventuell gateopparbeidelse betaler festeren den etter reparering på tomten fallende andel i de utgifter som måtte pålegges eiere eller festere av tomten til gaten.
15. Festets fornyelse. Skulle festeren gjøre brudd på nærværende kontrakt eller skulle han gjentagende undlate å betale festeavgiften til rette tid eller skulle han gjøre seg skyldig i noen overtredelse av rusdriks- eller smugghandellovgivningen eller av straffelovens paragrafer 200—206 eller av noen senere lovbestemmelser som måtte avløse de her nevnte, er festeretten forbrutt og selskapet har rett til å kreve tomten tilbakelevert i ryddiggjort stand med 3 — tre — måneders varsel. Er ikke tomten ryddiggjort innen denne tid, har selskapet rett til å foreta arbeidet på festerens bekostning og kan da holde seg til bygningsmaterialene for dekning av sine hatte utgifter.
16. Stempelgebyr m. v. Samtlige av festekontraktens opprettelse flytende utgifter bæres av festeren.
17. Selskapets hjemmel. Denne festekontrakt er fra selskapets side inngått med den rett selskapet besidder i henhold til den i 1905 avholdte ekspropriasjonsforretning, idet den festede eiendom utgjør endel av det av selskapet fra Staten til bruk eksproprieerte areal.
- Ennvidere er kontrakten inngått med de forpliktelser som påhviler selskapet i henhold til selskapets erklæring til den norske stat av 17.8. 1927, hvorefter staten har adgang til å overta selskapets eiendommer pr. 17.8. 2026.

Særskilte
bestemmelser.

§ 18.

Selskapets rett etter § 8 til å godkjenne den nye fester gjelder ikke ved overgang til festerens ektefelle eller arving i rett opp- eller nedstigende linje som bor på eiendommen og fortsatt ønsker å bo der, men gjeninntretr hvis disse vil selge. Retten gjelder heller ikke hvis salg skjer til en som er ansatt i selskapets tjeneste. Bedriftens rett til å godkjenne den nye fester har prioritet etter Husbankens faste- og rentefrie lån.

- a. Sålenge det hviler lån av Den Norske Stats Husbank på festet grunn:
 1. Festekontrakten ikke utløpe selv om kortere festetid er avtalt.
 2. Tomta ikke kunne forlanges ryddet.
 3. Festeavgiften ikke kunne forhøyes uten bankens samtykke.
 4. Husbanken eller Kommunen i tilfelle av festedighet være berettiget til å sette inn ny fester for den gjenværende del av lånets løpetid. Bedriftens rett etter § 8 og § 18 i festekontrakten går dog foran Husbankens eller Kommunens foranstående rett.
- b. Uansett bestemmelser i festekontraktens § 11 skal Aktieselskabet Sydvaranger hare ha prioritet for forfallen festeavgift for ett år foruten retten til fremtidig festeavgift.
- c. Uansett bestemmelser i festekontraktens § 7 skal festeren ha rett til etter festetidens utløp å innløse den festede tomt etter dens verdi på løsningsdagen med fradrag for verdiøkning som følge av påkostninger og forbedringer bekostet av festeren og dennes forgjengere, såfremt ikke grunneieren vil forlange festekontrakten på rimelige vilkår, eller vil overta bygningen(e) på tomten etter lovlig skjønn.

Idet Aktieselskabet Sydvaranger den 17. august 1927 har avgitt erklæring om at staten etter 17. august 2026 skal ha adgang til på visse nærmere vilkår å overta samtlige selskapets anlegg med tilbehør av enhver art, dets eiendommer og øvrige rettigheter etter lovlig takst, tas forbehold om statens samtykke for festeren til å foreta en slik innløsning.

§ 19.

Festeren er oppmerksom på de ulemper som kan oppstå som følge av selskapets virksomhet, spesielt gjelder dette støy, lufttrykk og vibrasjoner forårsaket av selskapets gruve- og industrivirksomhet, derunder salveskyting.

Festeren kan ikke gjøre krav gjeldende overfor selskapet i den anledning.

§ 20

A/S Sydvaranger skal ha forkjøpsrett til 2 av de 16 nåværende leilighetene eller tilsvarende 10 % av borettslagets til enhver tid totale boligmasse med nytegning i SBBL.

Kirkenes, den 20. juni 1984

A. P. AKTIESELSKABET SYDVARANGER

Keppefjell *Brunn*

HESSENG BORETTSLAG

Thony Stokousud
Rogald Kristiansen

For tinglysningen kr. 250,-

Ført inn i dagboken ved TANA OG
VARANGER SORENSKRIVEREMBETE

som nr. 39/2 den 14/09 1984

Ført inn i grb. bl.

for tomt nr av A/S
Sydvarangers grunn

Personregistret

Heftefelter anmerket mot kr -
Anmerkes.

Tinglysningsstempel

 Innsender (returadresse)

DnB NOR Bank ASA
Tromsø
Depot, boks 6146
9291 Tromsø

Panterett i fast eiendom

Registreres i grunnboken

Pantsetter(e)						
Navn og adresse HESSENG BORETTSLAG Dr Wesselsg 2 9900 Kirkenes	Fødselsnr. (11 siffer) / Organisasjonsnr. (9 siffer) 955762088					
Panthaver						
Navn DnB NOR Bank ASA	Organisasjonsnr. 984 851 006					
Pantkravets størrelse						
Valuta Beløp NOK 1.500.000,00	Beløp med bokstaver --kronerenmillionfemhundretusen 00/100					
Pantobjekt						
Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
2030	SØR-VARANGER	0025	0002	0308		
2030	SØR-VARANGER	0025	0002	0309		
2030	SØR-VARANGER	0025	0002	0310		
Avtalt prioritet						
Panteretten har opptrinnsrett.						
Tinglysingssperre						

Etterstående vilkår skal ikke tinglyses

Gjeldsansvar

Pantedokumentet sikrer en aktuell gjeld på et bestemt beløp, og er således ikke et skadesløsbrev.

Det nærmere forhold mellom pantsetter og panthaver, herunder om forfall av det pantsikrede krav og om tvangsrealisering av pantet, er regulert i særskilt erklæring om pantsettelse eller avtale om realkausjon.

Pantsetter av pantet forplikter seg til:

- a) å holde pantet tilstrekkelig forsikret slik panthaveren forlanger det til enhver tid, (panthaveren kan i motsatt fall dekke forsikringen for pantsatters regning). Utbetaling av eventuell erstatning som følge av at de pantsatte gjenstander blir skadet eller går tapt, skal skje i samsvar med reglene i forsikringsavtaleloven § 7-4 jf § 7-1,
- b) å vedlikeholde og fornye pantet forsvarlig slik at det ikke forringes i verdi.

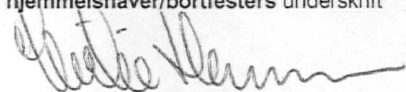
Underskrifter og bekreftelser

Erklæring om sivilstand m.m.

1. Er pantsetteren/pantsetterne gift/registrert(e) partner(e)? Ja Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.
2. Er pantsetterne gift/registrerte partnere med hverandre, og begge underskriver som pantsettere? Ja Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.
3. Gjelder pantsettelsen eiendom som pantsetteren/pantsetterne og dennes (deres) ektefelle(r)/registrert(e) partner(e) bruker som felles bolig? Ja Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i pantsettelsen.

Underskrifter og bekreftelser fortsetter på side 2.

Underskrifter og bekreftelser fortsetter fra forrige side.

Jeg/Vi gir herved panthaver slik panterett som spesifisert ovenfor.		
Sted, dato Kerkenes 25.06.04		
Pantsetter(ne)s underskrift(er) HESSENG BORETTSLAG Ketil Kristoffersen	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver KETIL KRISTOFFERSEN	
Jeg/Vi bekrefter at pantsetter(ne) r over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) i mitt/vårt nærvær. Jeg/Vi er myndig(e) og bosatt i Norge.		
1. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver	
Adresse (med maskin eller blokkbokstaver)		
2. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver	
Adresse (med maskin eller blokkbokstaver)		
Som hjemmelshaver/bortfester samtykkervi i at eiendommen(e)/festeretten(e) og bygninger m.m. kan pantsettes, samt overdras ved tvangsauksjon eller frivillig salg, og at feste kontrakten ikke kan bortfalle uten panthavers samtykke før lånet er innfridd i sin helhet. Pantet får prioritet etter bortfesteres pant i festeavgiften, jfr. feste kontrakten § 9, 8 og 11		
Dato 29/6-04	hjemmelshaver/bortfesteres underskrift  Sør-Varanger Kommune Ordføreren	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver CECILIE HANSEN SØR-VARANGER KOMMUNE
Jeg/Vi bekrefter at ektefellen/registrert partner er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift i mitt/vårt nærvær. Jeg/Vi er myndig(e) og bosatt i Norge.		
1. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver	
Adresse (med maskin eller blokkbokstaver)		
2. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver	
Adresse (med maskin eller blokkbokstaver)		

S K J Ø T E

Staten v/Forsvarsdepartementet
skjøter og overdrar med dette sin
eiendom hus med rett til tomt:

Gnr 25 bnr 2 feste nr 308, 309, 310
i Sør-Varanger kommune
til
Hesseng boligbyggelag, Borettslag.

Kjøpesummen kr 1 424 000,- er avgjort
på omforenet måte.

Staten v/Forsvarsdepartementet v/Forsvarets bygningstjenest

Oslo, den 6 juli 1984.



Etter fullmakt

Sven Hauge
Sven Hauge



SØR-VARANGER KOMMUNE

RÅDMANNEN

TIL	
MOTT	27. 09. 84
A/S SYDVARANGER KIRKENES	

A/S Sydvaranger,
Kirkenes.

Postboks 38
9901 Kirkenes
Telefon 085 - 91 601
Postgiro 5 98 96 03
Bankgiro 7595.30.02302
4920.20.03728

DERES REF.:

VÅR REF.:

DATO:

Ark. 505 Aan/-

26. september 1984.

GNR. 25, BNR. 2, FNR. 310 - VIGØRVEIEN 4 OG 6.

Målebrev for ovennevnte tomt er nå tinglyst og De vil få dette utlevert hos kommunekassereren mot betaling av tinglysingsgebyr kr. 250,- + gebyr for målebrev kr. 3.500,-, tilsammen kr. 3.750,-.

Etter fullmakt

Aase Nordlie
Aase Nordlie

Kr. 3.750,-
Mottatt 27 19 19 84
Marion Samuelsen
Kommunekassereren
Sør-Varanger

Har Bl. betalt?
18/10.84 OK.

Tomt nr. 1487

Gjenpart til kommunekassereren vedlagt målebrev for gnr. 25, bnr. 2, fnr. 310.

bygningssjefen vedlagt kopi av målebrev
kommunerevisjonen

1.601.612 godskr. kr. 3.500,-

1.601.615 " kr. 250,-



SØR-VARANGER KOMMUNE

RÅDMANNEN

TIL	
MOTT.	27. 09. 84
A/S	KIRKENES

A/S Sydvaranger,
Kirkenes.

Postboks 38
9901 Kirkenes
Telefon 085 - 91 601
Postgiro 5 98 96 03
Bankgiro 7595.30.02302
4920.20.03728

DERES REF.:

VÅR REF.:

DATO:

Ark. 505 Aan/-

26. september 1984.

GNR. 25, BNR. 2, FNR. 308 - VIGØRVEIEN 5.

Målebrev for ovennevnte tomt er nå tinglyst og De vil få dette utlevert hos kommunekassereren mot betaling av tinglysingsgebyr kr. 250,- + gebyr for målebrev kr. 2.500,-, tilsammen kr. 2.750,-.

Etter fullmakt

Aase Nordlie
Aase Nordlie

Kr. 2.750,-
Mottatt 27 9 19 84
Marion Samuelsen
Kommunekassereren
Sør-Varanger

Gjenpart til kommunekassereren vedlagt målebrev for gnr. 25, bnr. 2, fnr. 308.

bygningssjefen vedlagt kopi av målebrev
kommunerevisjonen

1.601.612 godskr. kr. 2.500,-

1.601.615 " kr. 250,-

Bildekode: E Kommune: 2030 SØR-VARANGER
Gnr : 25 Bnr: 2 Fnr: 308 Snr:

Eiendommens adresse: MYRVEIEN 5 -
Alternativ adresse :
Bruksnavn : VIGØRVEIEN 5
Etablerings-dato : 22/05-1984 Bruk av grunn: BOLIG
Areal : 1073 kvm Salgsoversikt: *

Eiers navn og adresse	Fødselsdato	Dato kjøpt	Eierrolle	Andel av eiendommen
SYDVARANGER AS POSTBOKS 405		16/04-0001	HJEMMELSHAVER	1 / 1
HESSENG BORETTSLAG POSTBOKS 216		14/09-1984	FESTER	1 / 1

DET ER REGISTRERT BYGNINGER PÅ EIENDOMMEN I GAB

PF1=Hjelp PF2=Vindu PF3=Retur PF4=Til-
PF7=Bla- PF8=Bla+ PF9=Bla-til-side PF10=H-linje PF12=Forr

Bildekode: E Kommune: 2030 SØR-VARANGER
Gnr : 25 Bnr: 2 Fnr: 309 Snr:

Eiendommens adresse: VIGØRVEIEN 8 -
Alternativ adresse :
Bruksnavn : VIGØRVEIEN 8
Etablerings-dato : 22/05-1984 Bruk av grunn: BOLIG
Areal : 1313 kvm Salgsoversikt: *

Eiers navn og adresse	Fødselsdato	Dato kjøpt	Eierrolle Andel av eiendommen
SYDVARANGER AS POSTBOKS 405	9915 KIRKENES	16/04-0001	HJEMMELSHAVER 1 / 1
HESSENG BORETTSLAG POSTBOKS 216	9915 KIRKENES	14/09-1984	FESTER 1 / 1

DET ER REGISTRERT BYGNINGER PÅ EIENDOMMEN I GAB

PF1=Hjelp PF2=Vindu PF3=Retur PF4=Til-
PF7=Bla- PF8=Bla+ PF9=Bla-til-side PF10=H-linje PF12=Forr

Bildekode: E Kommune: 2030 SØR-VARANGER
Gnr : 25 Bnr: 2 Fnr: 310 Snr:

Eiendommens adresse: VIGØRVEIEN 4 *
Alternativ adresse :
Bruksnavn : VIGØRVEIEN 4 OG 6
Etablerings-dato : 22/05-1984 Bruk av grunn: BOLIG
Areal : 3047 kvm Salgsoversikt: *

Eiers navn og adresse	Fødselsdato	Dato kjøpt	Eierrolle Andel av eiendommen
SYDVARANGER AS POSTBOKS 405		16/04-0001 9915 KIRKENES	HJEMMELSHAVER 1 / 1
HESSENG BORETTSLAG POSTBOKS 216		14/09-1984 9915 KIRKENES	FESTER 1 / 1

DET ER REGISTRERT BYGNINGER PÅ EIENDOMMEN I GAB

PF1=Hjelp PF2=Vindu PF3=Retur PF4=Til-*
PF7=Bla- PF8=Bla+ PF9=Bla-til-side PF10=H-linje PF12=Forr