

Nyrudveien 3868, 9926 PASVIK



Selger

Øystein Hansen, tlf. 41026991

Merethe Dikkanen, tlf. 95766891

Prisantydning

kr 1 250 000

Matrikkel

Sør-Varanger kommune (5605),

Gnr. 16, bnr. 1, fnr. 203

Fritidsbolig med gode muligheter for jakt, fiske og friluftsliv, nær Pasvikelva og scooterløype!

Prisantydning	Kommunale avgifter	Bruksareal (BRA)
Kr. 1 250 000	kr. 1953,75	40 kvm
Eierform	Antall Soverom	Boligtype
Festet tomt	2	Fritidsbolig
Byggeår	Tomteareal	Eiet tomt
1981/2014	0 kvm	Nei



Hytta er sørvendt, på flat tomt



Hyttetunet er opparbeidet med veigrus, og singel i avgrensede området



Overbygd veranda på hytta



Aggregat hus i front av hytta





Bilde 1

Bilde 1: Kjøkkenbenk med utslagsvask, kjøleskap, komfyr og microbølgeovn



Bilde 2

Bilde 2: Spisebord



Stuekrok





2 soverom med romslig lagringsplass under seng



Gang med knaggrekker



Lagringsplass for ved på bakvegg av hytta



Grillplass



Platt mellom badstua og hytta



Badstua



Overbygd veranda på badstua

Badstua



Bilde 1



Bilde 2



Bilde 3

Bilde 1: Omklednings-/pauserom, benker og bord

Bilde 2: Harvia badstuovn med tank på pipe

Bilde 3: Fyring fra omkledningsrom, Harvia glassvegg

Annet om badstua:

- Lys inne og ute
- Lagt inn 230V aggregatstrøm i omkledningsrom, og utekontakt på vegg

Baderommet



Badstubenker i 2 høyder, med langsgående sluk



Bilde 1

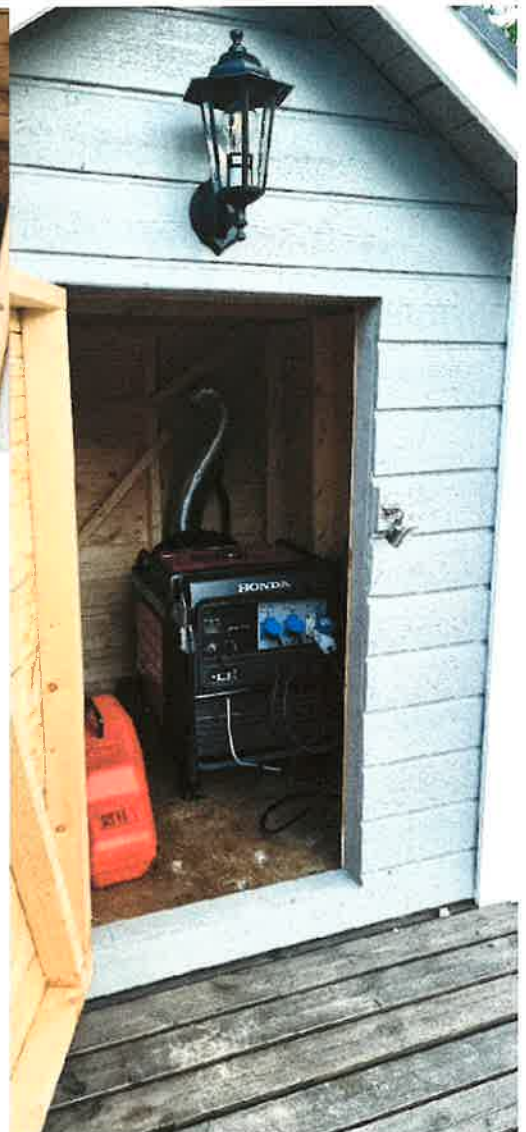
Bilde 1: Benker badstua



Bilde 2

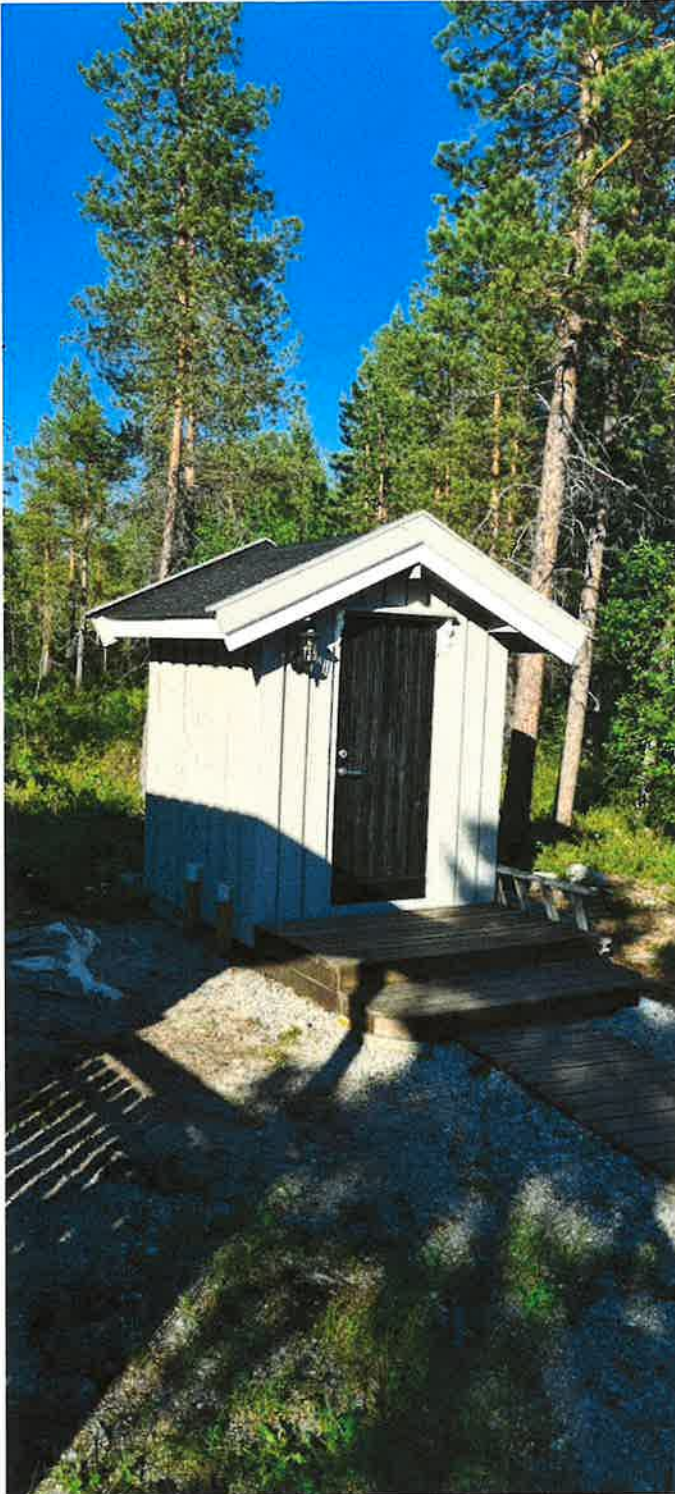
Bilde 2: Glassvegg ovn og glassdør til badsturom

Aggregathus



- ❖ Aggregat har ventil til ut-luft, og eksos gjennom vegg
- ❖ Stort Honda aggregat med få driftstimer
- ❖ 3 kurser fra aggregat til hytte og øvrige bygg (alle bygg har både 12V og 230V)
- ❖ Utekontakt på aggregat hus for varmekolbe til bil

Utedo



Utedo har gangplatt fra platten mellom hytte og badstua

- ❖ Lys inne og ute
- ❖ Lagt inn 230V fra aggregat
- ❖ Isolert

12V pakke og gass



Batteripakke 2*290 AH, 60A lader og hovedstrømsbryter 12V



Utvendig skap til gassflasker. Plass til 2 gassflasker, kobberør fra skap og inn

230V og 12V i alle bygg



Egne sikringskap for 230V og 12V anlegg

- ❖ Fjernstart for aggregat, startes/stoppes med knapp i hyttegang
- ❖ Avlesing og styring av 12V anlegg
- ❖ Alle bokser og brytere er merket med 12V/230V

Bred sti fra parkeringsplass til hytta



Kort avstand fra parkeringsplass til hytta (ca 30 m)



Romslig parkeringsplass

Felles parkeringsplass med brøyteavtale



Om fritidsboligen

Her har du mulighet til å kjøpe fritidsbolig i hjertet av attraktive Pasvik!

- ❖ Frittstående badstue
- ❖ Frittstående utedo
- ❖ Frittstående aggregat hus
- ❖ Lagringsplass for ved på bakvegg av hytta
- ❖ Stor platt mellom hytta og badstua
- ❖ Grillplass på hyttetunet
- ❖ Lett adkomst sommer og vinter, med kort avstand fra vei og parkeringsplass

Hytta er i begynnelsen av Nordvestbukta i Pasvik, med umiddelbar nærhet til jakt, fiske og friluftsliv!

- ❖ Flott turterreng
- ❖ Fiske på Pasvikelva
- ❖ Scooterløype på elva rett nedfor hytta
- ❖ Du kan jakte småvilt rett fra hyttedøra
- ❖ Kort avstand til scooterløype som går til Lillespurven og Storspurven

Beliggenhet

Matvarebutikk: 40 km til Svanvik Coop Pasvik, 69 km til Coop Bjørnevatn

Visning

Felles visning tirsdag 20. august kl. 18.00. Det kan også avtales senere visning. Det kan være aktuelt med flere fellesvisninger.

På visning skriver interesserte seg på liste dersom de vil holdes orientert om bud som kommer inn.

Bud/Oppgjør

Første bud leveres skriftlig til Øystein Hansen, personlig eller på epost til adresse mroysteinhansen@hotmail.com. Påfølgende bud fra budgiver kan deretter gis skriftlig eller muntlig.

Oppgjør og kontrakt håndteres av Advokatfirmaet Herstad AS.

Ved første bud bes det om at bud skjema nederst i salgsoppgaven benyttes.

Grunnboksinformasjon

Grunnboksinformasjon er hentet fra kartverket.no, og kan leses av alle som logger seg inn med bank-id.

Avgifter/andre kostnader*

Festeavgift: Kr. 6126,- (2024)

Kommunale avgifter 2024: kr. 393,75 (feieavgift)

Eiendomsskatt 2024: kr. 1560,-

Forsikring hos eier 2024: Kr. 5487,- Standard forsikring fritidsbolig i If

Dokumentavgift: 2,5% av eiendommens verdi

Tinglysning av festekontrakt: kr. 500,-

Tinglysing av pantedokument: kr. 500,-

Boligkjøperforsikring: kr. 11 900 (HELP boligkjøperforsikring). Valgfritt, og tegnes ved oppgjør.

*Det tas forbehold om endringer og feil i opplyste gebyrer/avgifter.

Innbo som følger med

Hytte: Kjøkkenbord med 4 stoler, sofa og stol i stue, lamper, kjøleskap, komfyr, microbølgeovn

Badstue: Det som er skrudd fast og bord i skifferom

Andre forhold

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

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

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med en bygningsfagkyndig før det legges inn bud. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.


Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm. Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

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


Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter som kan være interessante for handelen, slik som reguleringskart med bestemmelser, grunnboksutskrift og evt. servitutter / heftelser etc. Disse dokumentene ligger vedlagt eller kan oversendes på etterspørsel. Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann samt opplysninger innhentet fra kommunen, evt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis.

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Nyrudveien 3868, 9926 PASVIK

 SØR-VARANGER kommune

 gnr. 16, bnr. 1, fnr. 203

Markedsverdi

1 250 000

Sum areal alle bygg: BRA: 55 m² BRA-i: 53 m²



Befaringsdato: 06.10.2023

Rapportdato: 02.07.2024

Oppdragsnr.: 21433-1051

Referansenummer: W16059

Autorisert foretak: Protakst Kirkenes AS

Sertifisert Takstingeniør: Bernt Hansen

Vår ref: Bernt Hansen



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. 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.

Protakst Kirkenes AS

Protakst Kirkenes AS er sertifisert gjennom Norsk Takst og gjennomfører tilstandsrapporter av boligeiendommer, leiligheter og fritidsboliger samt taksering av skade på bygninger og løsøre med skjønn. Protakst Kirkenes AS utarbeider tomtetakster, verditakster, forhåndstakster, reklamasjonstakster og er godkjent som takstingeniør i Fremtind.



Rapportansvarlig

Bernt Hansen

Uavhengig Takstingeniør

post@protakst-kirkenes.no

992 51 529



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den 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.

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig med tilhørende anneks/badstue, grillplass og utedo. Bortfester er FEFO. Det foreligger ikke tegninger og ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Fritidsboligen er oppbygd av bindingsverkskonstruksjoner og har saltak. Fritidsboligen er isolert med 100mm, 150mm og 200mm varmeisolasjon i vegg, tak og gulv. Utvendig kledning er behandlet. Ytterdør som er malt, med vindu. Vinduer med 2-lags glass i malt utførelse. Fritidsboligen har furu tregulv som er behandlet og furu panel i tak som er beiset. Innvendige dører er furu speildører som er malt. Det er ikke innlagt vann eller strøm, men det er installert 12V solcelleanlegg og det kan benyttes aggregat. Oppvarming med Morsø peisovn for fast brensel.

Fritidsboligen består av vindfang, stue/kjøkken og 2stk soverom. Overbygd inngangsparti på ca. 15m².

Til fritidsboligen er det bygget et lite aggregathus.

Generelt så fremstår fritidsboligen i god kvalitet og er normalt vedlikehold.

Fritidsbolig - Byggeår: 1981

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Yttertak med pappshingel fra byggeår.
Plast takrenner, beslag og nedløpsrør.

Bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med 100mm varmeisolasjon, vindtetting og lekter.

Limtre drager i møne med takbjelker som bæring til yttervegg med 150mm varmeisolasjon.

Malte trevinduer med 2-lags glass, såkalt Rørosvindu med sprosser.

Malt isolert hovedytterdør.

Platting i trykkimpregnert tre som er behandlet, fra hovedinngang og frem til anneks/badstue, totalt areal ca. 66m².

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Furugulv som er behandlet.

Vegger: Furupanel som er behandlet.

Himling: Furupanel som er behandlet.

Trebjelkelag med 200mm varmeisolasjon.

Isolert stålpipeline med Morsø vedovn.

Malte furudører.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminat benkeplate.

Kjøkken bestående av underskap, skuffeseksjon, langskap, kum i rustfritt stål, 4 bluss gasskomfyr med stekeovn og gass kjøleskap.

Naturlig avtrekk med ventil i vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Ventiler i vegg.

Parabolantenne montert på stativ i gavlvegg.

230 V anlegg med aggregatdrift og 12V solcelleanlegg, fra 2023. Solcellepanel på 200W og 2stk 290A AGM batteri. Begge anleggene har 3kurser hver med eget sikringskap.

Fritidsboligen har røykvarsler og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn av løsmasser.

Fundament av telefonstolper på betongheller som er gravd ned ca. 2m+. I-bjelker som bæring på telefonstolper.

Flatt terreng.

Tomten er opparbeidet med veigrus og singel i avgrensede arealer. Til fritidseiendommen er det avsatt parkeringsareal.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	55 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	40 m ²
Totalpris	1 400 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Anneks/Badstue

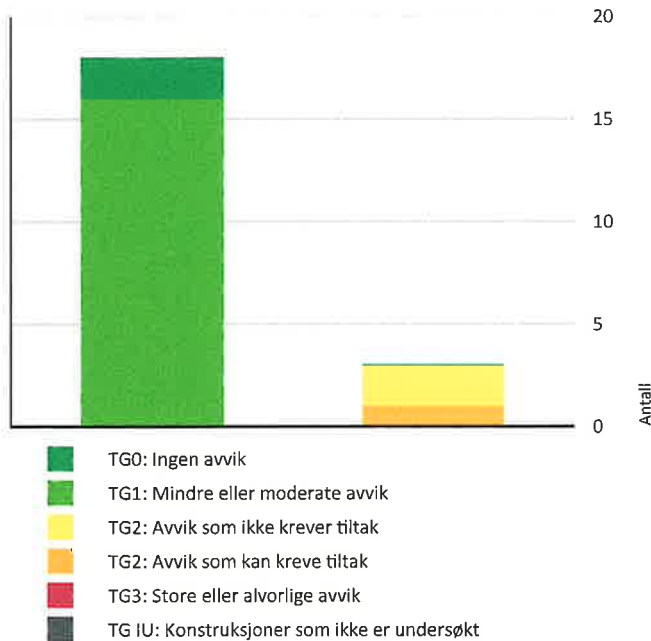
- Det foreligger ikke tegninger

Utedo

- Det foreligger ikke tegninger

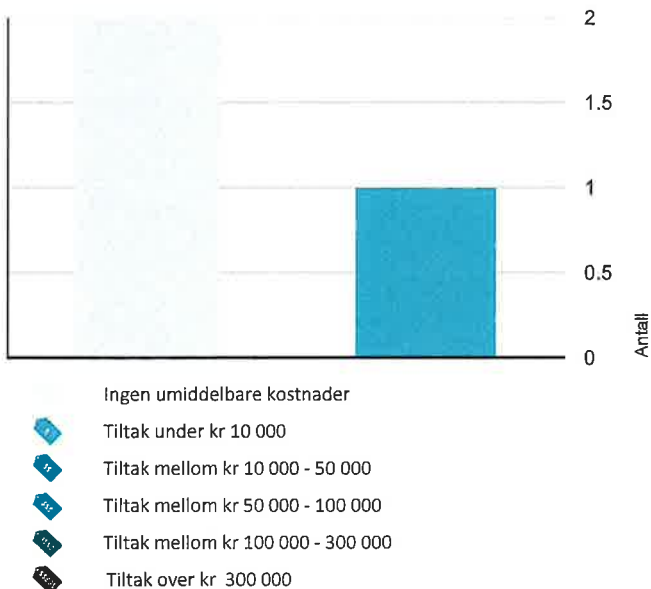
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Arealmålinger er utført med lasermåler. Skjulte konstruksjoner, isolasjonstykkelser som det ikke er noen informasjon om er vurdert som sannsynlig i forhold til byggeskikk på oppføringstidspunkt. Informasjon er mottatt fra eier.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

⚠️ TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er ingen lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon.



Kostnadsestimat: Under 10 000

⚠️ TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår
1981

Anvendelse
Fritidsbolig

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Yttertak med pappshingel fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Nedløp og beslag

Plast takrenner, beslag og nedløpsrør.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Veggkonstruksjon

Bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med 100mm varmeisolasjon, vindtetting og lekter.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Musebånd/lusing må etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Limtretrager i møne med takbjelker som bæring til yttervegg med 150mm varmeisolasjon.

Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags glass, såkalt Rørosvindu med sprosser.

Dører

Malt isolert hovedytterdør.

Andre utvendige forhold

Platting i trykkimpregneret tre som er behandlet, fra hovedinngang og frem til annekts/badstue, totalt areal ca. 66m². På yttervegg er det bygd kasse for gassflasker og kasse for batteri til solcelleanlegg. Overbygg inngangsparti på ca. 15m².

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

INNENDIG

Overflater

Gulv: Furugulv som er behandlet.

Vegger: Furupanel som er behandlet.

Himling: Furupanel som er behandlet.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag med 150mm varmeisolasjon.

Pipe og ildsted

Isolert stålpipes med Morsø vedovn.

Innvendige dører

Tilstandsrapport

Malte furudører.

TG 1 Andre innvendige forhold

Over soverom er det mulighet å lage hems.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminat benkeplate.

Kjøkken bestående av underskap, skuffeseksjon, langskap, kum i rustfritt stål, 4 bluss gasskøfyr med stekeovn og gass kjøleskap.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Naturlig avtrekk med ventil i vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Ventilasjon

Ventiler i vegg.

TG 1 Andre installasjoner

Parabolantenne montert på stativ i gavlvegg.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

TG 1 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

230 V anlegg med aggregatdrift og 12V solcelleanlegg, fra 2023. Solcellepanel på 200W og 2stk 290A AGM batteri. Begge anleggene har 3kurser hver med eget sikringsskap. Honda aggregat for 230V anlegg.

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

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeid på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja



Aggregat

TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

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

Fritidsboligen har røykvarsler og brannslukningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn av løsmasser.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Fundament av telefonstolper på betongheller som er gravd ned ca 2m+. I-bjelker som bæring på telefonstolper.

TG 0 Terrenghorhold

Flatt terreng.

TG 1 Andre tomteforhold

Tomten er opparbeidet med veigrus og singel i avgrensede arealer. Til fritidseiendommen er det avsatt parkeringsareal.

Årstall: 1981

Bygninger på eiendommen

Anneks/Badstue

**Anvendelse**

Anneks/Bdstue

Byggeår

2018

Kommentar**Standard**

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Anneks/badstue på 13m² med overbygd inngangsparti på ca.8m². Punktfundament med stopler på betongheller. Bindingsverkskonstruksjon som er behandlet utvendig. Pulttak med taktro som er tekket med pappshingel og vannbord av trevirke. Varmeisolasjon i tak er 150mm. Isolert malt ytterdør med vindu. Innvendig furugulv som er isolert med 200mm varmeisolasjon, gjelder i allrom. Innvendige vegger og tak er panelt og har 150mm varmeisolasjon. Badstudør i glass. Harvia badstuovn på 24,7kW med 20liters vanntank og isolert stålpipe. Harvia glassvegg mellom badstue og allrom. 2stk badstubenker i abashi-tre. Anneks/badstue har innlagt strøm og 12V anlegg.

Utedo

**Anvendelse**

Utedo

Byggeår

2016

Kommentar**Standard**

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Utedo på ca.2m². Punktfundament med stopler på betongheller. Bindingsverkskonstruksjon som er behandlet utvendig. Pulttak med taktro som er tekket med pappshingel og vannbord av trevirke. Isolert malt ytterdør. Innvendig furugulv som er isolert med 100mm varmeisolasjon. Innvendige vegger og tak er panelt og har 50mm varmeisolasjon. Utedo har innlagt strøm og 12V anlegg.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

40 m²/40 m²

Fritidsbolig: Vindfang, Stue/kjøkken, 2 Soverom

Andre bygg: Anneks/Badstue, Utedo
Bruksareal andre bygg: 15 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 250 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette. I markedsverdi er det gjort fradrag for festet tomt

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 1 500 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi uten fradrag

1 400 000

Frادrag for festet tomt

-

140 000

Konklusjon markedsverdi

1 250 000

Frادrag for festetomt

Dersom det ikke fremgår av festeavtalen hvordan festeavgiften skal fastsettes, reguleres festeavgiften med tillegg av konsumprisindeksen fra avtalen ble inngått eller sist gang avgiften ble regulert. Festeavgiften reguleres så ofte det er avtalt, men ikke oftere enn en gang i året. Dersom ikke annet er avtalt, fastsettes avgiften hvert 10. år. Festeavgiften trekkes fra i markedsverdien.

Årlig festeavgift	Sist justert	Oppjustert festeavgift	Kapitalisert verdi (avrundet)
Kr. 5 760	24.04.2023	Kr. 5 760	Kr. 140 000

Markedsvurdering

Fritidsboligen ligger fint til i Nordvestbukta på Vaggetem, ca. 80km fra Kirkenes. Fra fritidseiendommen og ned til Nordvestbukta er det ca. 80m. Eiendommen ligger i et regulert hyttefelt, Nordvestbukta hytteområde i Pasvik. Området består av fritidsbebyggelse og området har naturlig terreng med furuskog, myrer og fjell. Det er gode muligheter for å drive med jakt og fiske, friluftsliv samt bærplukking i umiddelbar nærhet av fritidsboligen. Fritidsboligen har god lys og solforhold. Vinterstid er det regulert offentlig snøscooterløype i nærheten.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Store Spurvvatnet hytteområde 24 ,9926 PASVIK 52 m ² 2010 2 sov	07-03-2023	1 550 000	1 400 000	0	1 400 000	26 923

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Forsikring	Kr.	8 000
FEFO	Kr.	1 400
Vedlikehold	Kr.	20 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	29 500

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 150 000
Aggregatus og aggregat med fjernstart.	Kr.	90 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 160 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	1 080 000

Anneks/Badstue

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	260 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 10 000
Sum teknisk verdi - Anneks/Badstue	Kr.	250 000

Utedo

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	20 000
Sum teknisk verdi - Utedo	Kr.	20 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 1 350 000

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	140 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	140 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	1 500 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

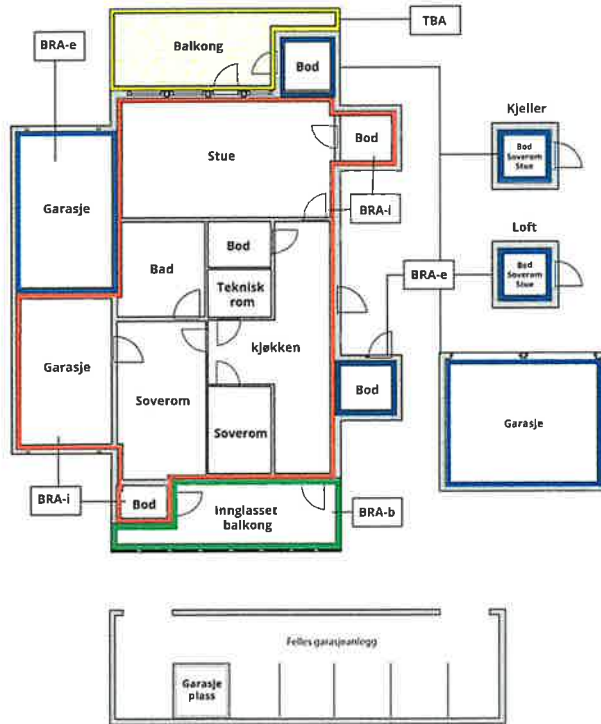
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
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).

Arealet med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den 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

Fritidsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. Etasje	40			40	81		40
SUM	40				81		40
SUM BRA	40						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Vindfang , Stue/kjøkken , Soverom , Soverom 2		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Anneks/Badstue

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Anneks/Badstue	13			13			13
SUM	13						13
SUM BRA	13						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Anneks/Badstue	Badstue , Allrom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Utedo

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Utedo		2		2			2
SUM		2					2
SUM BRA	2						

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	38	0
Anneks/Badstue	0	13
Utedo	0	2

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.10.2023	Bernt Hansen	Takstingeniør
	Øystein Hansen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5444 SØR-VARANGER	16	1	203	0	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Festet
Adresse	Festekontrakt			Neste justering	Utløpsdato		
Nyrudveien 3868			24.04.2014	24.04.2024			
Hjemmelshaver	Dikkanen Merethe, Hansen Øystein						

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Fritidsboligen ligger fint til i Nordvestbukta på Vaggetem, ca. 80km fra Kirkenes.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra Nyrudveien (fylkesvei).

Tilknytning vann

Bygningen har ikke innlagt vann.

Tilknytning avløp

Bygningen har ikke innlagt avløp.

Regulering

Punktbeste er regulert til fritidsbebyggelse, FB 4 Nordvestbukta. Punktbeste hvor Finnmarkseiendommen (FEFO) er bortfester. Se kommuneplanens arealdel, planbestemmelser 2018-2030.

Om tomten

Punktfestet ligger på nord-vestsiden av Nyrudveien i relativt flatt terreng. Tomten er opparbeidet med grus i avgrensede arealer.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År
1 560	2021
Formuesverdi	År
390 000	2021

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	2014

Forsikring

Selskap IF Forsikring	Avtalenr 4309141	Type Fullverdi	Forsikringssum	Årlig premie 4 948
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått	5	Nei
Ordregrunnlag	06.10.2023		Gjennomgått	1	Nei

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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren 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 elektro-faglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUUNDERSØKELSER

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 funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/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/WI6059>

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

Eiendom 5605-16/1/203

Nyrudveien 3868

9926 PASVIK

SØR-VARANGER KOMMUNE

 Skriv ut

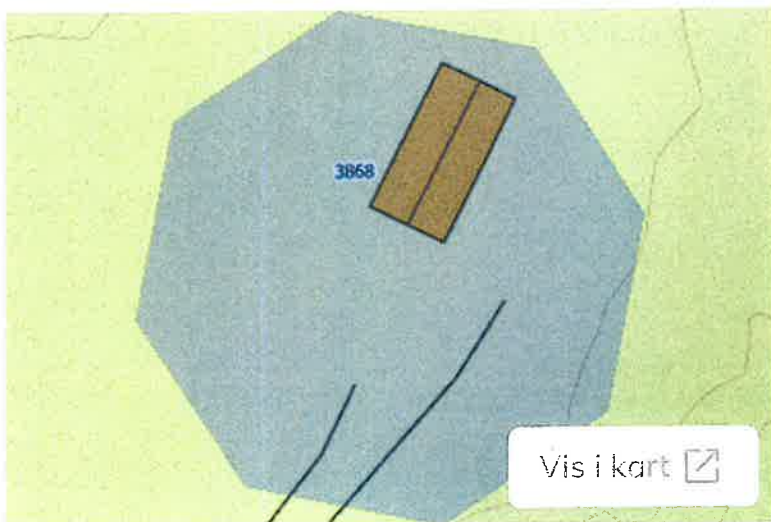
 Søk på nytt

Informasjon fra grunnboken

Se hva som er tinglyst på eiendommen 

[Vis grunnboken](#)

[Bestill utskrift](#) 



Informasjon fra matrikkelen

Eiendom



Type ⓘ	Festegrunn
Undertype	Punktfeste
Kommune	5605 SØR-VARANGER
Gårdsnummer	16
Bruksnummer	1
Festegrunner ⓘ	Nei
Seksjonert ⓘ	Nei
Festenummer	203
Bruksnavn ⓘ	Hy13 elgbekken
Tinglyst ⓘ	Ja
Koordinater ⓘ	<u>7755775 1059338 (32633)</u> 
Areal ⓘ	0 m ²
Historisk oppgitt areal ⓘ	0 m ²
Arealmerknad ⓘ	Punktfeste
Under sammenslåing	Nei
Grunnforurensing ⓘ	Nei
Kulturminner ⓘ	Nei
MUF ⓘ	Nei

Grunnerverv ⓘ

Nei

Jordskifte krevd ⓘ

Nei

Adresser (1) ^

Adresse ⓘ

Nyrudveien 3868

Postnummerområde

9926 PASVIK

Grunnkrets ⓘ

Øvre Pasvik

Kirkesokn

Sør-Varanger

Valgkrets

Pasvikdalen

Bygninger (1) ^

Alle ▼

Bygningsnummer ⓘ

300444908

Type ⓘ

161 - Fritidsbygg(hyttersommerh. ol

Status ⓘ

Tatt i bruk

Sefrak ⓘ

Nei

Fredet ⓘ

Nei




Næringsgruppe

Annet som ikke er næring

Bygningsendring ⓘ

Teiger (1)



Type	Eiendomsteig
Koordinater 	7755775 1059338 (32633) 
Areal 	0 m ²
Merknader	Punktfeste




Kontakt oss

Telefon: [32 11 80 00](tel:32118000)

Epost: post@kartverket.no

[Kontaktinfo og adresser](#) 

Informasjon

[Personvern og cookies](#) 

[Tilgjengelighetserklæring](#) 

Kommune: 5605 SØR-VARANGER

Gnr: 16 Bnr: 1 Fnr: 203

Grunnboksinformasjon

For informasjon om andre hjemmelsforhold og heftelser som kan ha betydning for denne festegrunden, se grunneiendommen.

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til festerett

2014/328739-1/200

25.04.2014

HJEMMEL TIL FESTERETT

VEDERLAG: NOK 0

DIKKANEN MERETHE

IDEELL: 1/2

F.NR: 260278

HANSEN ØYSTEIN

IDEELL: 1/2

F.NR: 270171

Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang

2014/328739-4/200 URÅDIGHET

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i festerett:

2014/328739-2/200

25.04.2014

FESTEKONTRAKT - VILKÅR

GJELDER FESTE

ÅRLIG FESTEAVGIFT NOK: 4 500

GJELDER FRA DATO: 24.04.2014

TOMTEVERDI: 90 000

Bestemmelser om regulering av leien

Bestemmelse om bebyggelse

Pant for forfalt festeavgift

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2014/328739-4/200

25.04.2014

URÅDIGHET

GJELDER FESTE

RETTIGHETSHAVER: FINNMARKSEIENDOMMEN

ORG.NR: 989 490 731

Overføring av festeretten må godkjennes av rettighetshaver for å være gyldig

2014/328739-5/200

25.04.2014

BEST. IFLG. FESTEKONTRAKT

GJELDER FESTE

Fester har plikt til å bli medlem av framtidig veilag

2014/328739-6/200

25.04.2014

BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

GJELDER FESTE

Kontrakten opphører hvis tomten ikke er tatt til bruk til formålet innen 5 år fra kontraktens inngåelse

GRUNNDATA

2010/624902-1/200

23.08.2010

REGISTRERING AV FESTENR.

DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:5605 GNR:16

BNR:1

Grunnboksinformasjon fra Statens kartverk Data uthentet: 19.08.2024 kl. 08.41
Oppdatert per: 19.08.2024 kl. 08.41

Kommune: 5605 SØR-VARANGER
Gnr: 16 Bnr: 1 Fnr: 203

2020/394515-1/200 OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
01.01.2020 00.00 TIDLIGERE: KNR:2030 GNR:16 BNR:1 FNR:203

2024/235377-1/200 OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
01.01.2024 00.00 TIDLIGERE: KNR:5444 GNR:16 BNR:1 FNR:203

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved
avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser,
gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21
tredje ledd.

PLANBESKRIVELSE
BEBYGGELSESPAN FOR ELGBEKKEN HYTTEFELT



Arkivsak	09/1357	
Arkivkode	001/2009	
Revisjon	10.02.2010	
Vedtatt	23.06.10, kstsak 042/10	
Forslag ved	27.5.2009	

Innholdsfortegnelse

1. Bakgrunn	3
2. Planområdet	3
2.1 Eiendomsforhold	3
2.2 Naturforhold.....	3
3. Gjeldende planstatus	3
4. Arealbrukskategorier.....	3
5. Planforslag med aktuelle konsekvenser	4
5.1 Planlagt bebyggelse	4
5.2 Eksisterende bebyggelse.....	4
5.3 Atkomstforhold/trafikkforhold	4
5.4 Friluftsområdet	5
5.5 Strøm	5
5.6 Vann og avløp	5
6. ROS-analyse	5
7. Planprosess/ høringsuttalelser	8

1. Bakgrunn

Finnmarkseiendommen (FeFo) startet i 2007 arbeidet med bebyggelsesplanen for Elgbekken hyttefelt i Passvik i Sør-Varanger kommune. Bebyggelsesplanen er utarbeidet av SWECO Norge AS.

Formålet med bebyggelsesplanen er å legge til rette for hyttebebyggelse og en optimal utnyttelse av området som i vedtatt reguleringsplan for Elgbekken hytteområde er stilt krav om bebyggelsesplan før utbygging tillates.

Innkomne merknader i forbindelse med varsling av påbegynt planarbeid er oppsummert og kommentert i kapittel 7 i planbeskrivelsen.

2. Planområdet

Planområdet ligger ved Nordvestbukta i Passvik langs Rv. 885 i Sør-Varanger kommune, ca 80 km sør for Kirkenes. Planen omfatter et samlet areal på ca 310 dekar, som strekker seg over 1300 meter langs riksveien, og omlag 250 meter opp i åssiden. Planområdet avgrenses av riksveien i sørøst og av en høyspenttrasé i nordvest. Sør for planområde ligger et eksisterende hyttefelt, mens mot nord avgrenses området av et trekkområde for reindrift.

2.1 Eiendomsforhold

Grunnen innenfor planområdet er i sin helhet en del av Gnr. 16 Bnr. 1 som eies av Finnmarkseiendommen. Planområdet består for øvrig av to eksisterende hytter med festepunkt (Fnr 12 og 51). Disse hyttene ligger begge nærmere enn 50 meter fra riksvegen.

2.2 Naturforhold

Planområdet ligger i skrående terreng mellom ca kote 60 (riksveien) og ca kote 85. Skråningen vendes mot sørøst og gjennomsnittlig stigningstall er noe over 1:8. Nedenfor riksveien ligger "Vaggetemvannet" som er en del av Pasvikelva. Marka består hovedsakelig av barskog med innslag av åpne og skogdekte myrer. Furu er den dominerende av høyere vegetasjon, mens i overgangene mellom tørre og fuktige partier finnes også en del bjørk.

3. Gjeldende planstatus

Gjeldende plan for planområdet er reguleringsplan for Elgbekken hytteområde som ble vedtatt i kommunestyret i Sør-Varanger kommune den 6.5.2009. Planområdet er flateregulert til byggeområde for fritidsbebyggelse med videre krav om bebyggelsesplan før utbygging tillates.

4. Arealbrukskategorier

Planområdet er regulert til følgende arealbruksformål, jfr. PBL § 25:

- Bygeområder (PBL § 25, 1. ledd nr.1)
 - Fritidsbebyggelse
Innenfor området legges det til rette for totalt 20 nye fritidsboliger (pluss to eksisterende).
- Fareområder (PBL § 25, 1. ledd nr. 5)

- Høyspenningsanlegg
Det er lagt inn fareområde i tilknytning til to nye høyspentlinjer og trafostasjoner i tillegg til den eksisterende høyspentlinjen.
- Spesialområder (PBL § 25, 1. ledd nr. 6)
 - Friluftsområde på land
Friluftsområdet skal kunne benyttes av allmennheten i rekreasjonssammenheng.
- Fellesområder (PBL § 25, 1. ledd nr. 7)
 - Felles avkjørsel
Det er lagt opp til totalt 4 avkjørsler til Rv. 885, hvorav 1 av disse er utbedringer av etablert avkjørsel til en av de eksisterende hyttene.
 - Felles parkeringsplass
Det legges opp til 5 felles parkeringsplasser med til sammen plass til 60 oppstillingsplasser.

5. Planforslag med aktuelle konsekvenser

Planforslaget består av plankart, bestemmelser og planbeskrivelse, alle datert 22.5.2009. Forslaget gir en samlet beskrivelse av tiltakshavers ønsker for bruken av planområdet.

5.1 Planlagt bebyggelse

Planforslaget legger opp til 20 nye hytter i området. Avstanden mellom fritidsboligene ligger på mellom 60 og 170 meter.

Tillatt utnyttelse per festetomt er regulert til maks 90 m² bebygd areal (BYA) for hovedbygg. I tillegg til dette tillates det oppført uthus og lignende på til sammen 30 m² BYA. Maks mønehøyde over gjennomsnittlig ferdig planert terreng er regulert til 5,0 meter for hovedbygg og 3,5 meter for øvrige bygg.

Forholdsvis tett skog sørger for at de fleste fritidsboligene vil ligge godt skjermet fra hverandre og fra riksveien. Skånsom fortynning av skog tillates innenfor festeområdene. For øvrig tillates ikke nedhugging av trær uten samtykke fra skogoppsynet.

Det er ikke sett som nødvendig å stille strenge krav til estetikk ettersom hyttene ligger forholdsvis spredt og godt skjermet fra nabohytter og veg.

5.2 Eksisterende bebyggelse

Eksisterende bebyggelse i området består av to hytter. Begge hyttene har anlagt brønn et stykke ovenfor hytta. Ved plassering av nye hyttetomter og høyspenttraseer er det forsøkt å ta hensyn til både hyttene og vannuttaksområdene.

5.3 Atkomstforhold/trafikkforhold

Det planlegges her å etablere i alt fem felles parkeringsplasser, med minimum to parkeringsplasser per fritidsbolig på tilhørende parkeringsplass. Parkeringsplassene ligger nært hovedvei for å forårsake minst mulig inngrep i naturen. Videre atkomst til hyttene fra parkeringsplassene skjer da langs avmerkede traseer til fots sommerstid og på ski vinterstid.

Den lengste avstanden fra tilhørende parkeringsplass til hytte er litt over 440 meter langs planlagt sti. Gjennomsnittlig avstand er vesentlig kortere.

De planlagte felles parkeringsplassene er plassert med tanke på å få til trafikksikre avkjørsler fra riksvegen. Parkeringsplassene er videre dimensjonert relativt store med hensikt å hindre uheldig oppstilling av biler langs riksvegen.

5.4 Friluftsområdet

Friluftsområdet er i hovedsak tiltenkt som rekreasjonsområde. Området har tidligere blitt gjennomhugget av daværende Statens Skoger, og området kan ha betydning også for fremtidig skogsdrift. Intensjonen er at en viss næringshogst fortsatt skal tillates, forutsatt at en del nødvendige hensyn tas. Planforslaget legger derfor opp til at man tillater skånsom og forsvarlig hogst av skog i næringsøyemed så lenge det friluftsområdet ikke forringes unødige og arbeidet gjøres i samråd med hytte-/tomteeierne i område. Det er ikke lagt opp til annen opparbeidelse enn stier frem til hyttene og eventuelle nedgravde elkraftlinjer langs disse.

5.5 Strøm

Det legges opp til mulighet for å koble til strøm, forutsatt at strømkabler graves ned. Kabeltraseer skal graves ned langs barmarkstraseene, som er grovt angitt på plankartet. Lavspent jordkabel kobles da til fordelingsbokser ved felles parkering 2 og 4. Lengste avstand fra parkering til hytte er ca 560 meter langs avmerket sti. På grunn av de lange gravestrekningene og behov for tilrettelegging i form av høyspenttraseer og koblingsstasjoner er det naturlig å tenke seg at de fremtidige hytteeierne vil måtte gå inn for et spleiselag for å kunne virkeliggjøre en strømtilkobling.

De to nye høyspentlinjene vil kobles på eksisterende høyspentlinje nord. På grunn av hyttefeltets utstrekning vill det ikke være tilstrekkelig med kun én trafostasjon i området som dekker alle hyttene. De to høyspenttraseene er forsøkt plassert slik at de vil utgjøre minst mulig sjenanse for eierne av de eksisterende hyttene. Minste avstand fra planlagt høyspentlinje til eksisterende hytte er ca 50 meter. I følge Varanger Kraft, som er eier av eksisterende høyspentlinjer, vil stolpene måtte være ca 10-11 meter høye for å oppnå en minsteavstand til bakken på 6 meter. Traseen hvor trær hogges ned vil ha bredde på 9 meter.

5.6 Vann og avløp

Det tillates ikke innlagt vann i hyttene før. For å sikre seg mot forurensning av grunnvann tillates kun biologisk komposteringsklossett eller tilsvarende som privetløsning.

6. ROS-analyse

Det er foretatt en forenklet ROS-analyse i forbindelse med planleggingen. Analysen er foretatt etter Direktoratet for sivil beredskap (DSB's) manualer og veiledere. Analysen tar kun utgangspunkt i ting som man forventer kan skje i fremtid.

ROS-analysen bidrar til planlegging og tiltak for å skape et trygt og godt miljø og har beredskap for effektivt å møte kriser. Dette forutsetter blant annet kjennskap til risikofaktorer for liv, miljø og materielle verdier. Det forutsetter videre kjennskap til egne sterke og svake sider knyttet til evne og mulighet for å forebygge at uønskede hendelser inntreffer og evne til å redusere skadevirkningene av de uønskede hendelser som faktisk skjer.

I selve analysen benyttes en del sannsynlighetsbegreper. I tabellen nedenfor er disse begrepene forklart nærmere (jf. norm for sannsynlighet og konsekvens, Direktoratet for sivilt beredskap):

Begrep	Forklaring
Usannsynlig	Ikke aktuelt i denne sammenhengen
Lite sannsynlig	Sjeldnere enn én hendelse pr 10 år
Mindre sannsynlig	Én gang pr 10 år eller oftere
Sannsynlig	Én gang pr 5 år eller oftere
Meget sannsynlig	Én gang i året eller oftere
Svært sannsynlig	Ti ganger i året eller oftere

Det brukes også en del konsekvensbegreper i analysen. I tabellen nedenfor er også disse begrepene forklart nærmere (jf. norm for sannsynlighet og konsekvent, Direktoratet for sivilt beredskap):

Begrep	Menneskelig liv og helse	Miljø (jord, vann, luft mm)
Ufarlig	Ingen personskade. Ikke sykefravær	Ingen forurensing av omgivelsene
En viss fare	Skade som fører til kortere sykefravær	Mindre «uregelmessighet» som påviselig ikke forårsaker skader på dyreliv eller flora
Farlig	En alvorlig personskade eller fraværskade på flere	Utslipp til vann, luft eller jord som kan forårsake lokale uregelmessigheter
Kritisk	Kan resultere i død for én person	Utslipp til vann luft eller jord som kan forårsake lokale skader
Katastrofalt	Kan resultere i mange døde	Utslipp til vann, luft eller jord som kan forårsake varige skader

Det er foretatt en risikovurdering tilknyttet forskjellige problemstillinger som kan tenkes å være aktuelle i tilknytning til reguleringsplanen. I denne analysen er følgende vurdert;

- hvilke uønskede hendelser som kan oppstå
- hvor sannsynlige de er
- konsekvensen av slike hendelser
- hvilke tiltak som kan motvirke risiko og skadeomfang

A

Mulige uønskede hendelser:

Potensielle risikoområder	Sannsynlighet	Konsekvensvurdering
a) Trafikkstøy	Lite sannsynlig	Ufarlig
b) Trafikkstøv	Usannsynlig	Ufarlig
c) Trafikkulykker	Lite sannsynlig	Farlig
d) Snøras	Usannsynlig	-
e) Jord-/leirras (geoteknikk)	Usannsynlig	-
f) Flom	Usannsynlig	-
g) Radon	Usannsynlig	-
h) Uvær	Lite sannsynlig	En viss fare
i) Ulykker i tilknytning til bygge- og anleggsarbeider	Lite sannsynlig	Farlig/kritisk
j) Ulykker i tilknytning til høyspentlinjer	Usannsynlig	Farlig

For hvert risikoområde beskrives/ vurderes:

- planområdet i forhold til det gitte risikoområdet
- konsekvensvurderingen i forhold til sannsynligheten
- evt. skadebegrensende tiltak (og om disse kan ivaretas gjennom planen)
- evt. behov for ytterligere analysering.

a) Trafikkstøy

I følge nasjonal vegdatabank er trafikkmengden på Rv. 885 forbi planområdet mindre enn 500 ÅDT. Trafikkmengden på Rv. 885 ved Nordvestbukta vurderes ikke som særlig stor. Avstanden fra riksvegen til nærmeste nye hytte er ca 50 meter. Problemer knyttet opp mot trafikkstøy vurderes som lite sannsynlig, og ikke av et slikt omfang at avbøtende tiltak må gjennomføres.

b) Trafikkstøv

Vurderes som usannsynlig siden trafikkmengden er liten og skog vil skjerme oppholdsarealene rundt hyttene.

c) Trafikkulykker

Se punkt a) trafikkstøy. Sannsynligheten for at det skal oppstå en trafikkulykke innenfor planområdet er vurdert som lite sannsynlig. Siktforholdene langs Rv. 885 er relativt dårlige på deler av strekningen. Ved plassering av avkjørslene er det tatt hensyn til dette på best mulig måte og alle avkjørsler har god sikt i begge retninger. Det er kun lagt til tre nye avkjørsler i tillegg til etablert avkjørsel til eksisterende hytte. For å begrense parkering langs Rv. 885 mest mulig er det tilrettelagt felles parkeringsplasser med plass til to biler per hytte. Sannsynligheten for ulykker er vurdert ut fra at trafikkmengden er liten og siktforholdene i avkjørslene vurderes som gode.

d) Snøras

NGU har ikke kartlagt snørasfaren for område. Planområdet ligger i en skråning med jevn gjennomsnittlig stigning på rundt 1:8 som tilsvarer ca 7°. Snøskred utløses i følge NGU normalt i dalsider mellom 30° og 60°. På grunn av det lave stigningstallet vurderes snøras som usannsynlig.

e) Jord-/leirras (geoteknikk)

I følge NGU utløses jordras normalt i skråninger brattere enn 30°, men i områder uten skog, og der det er gjort menneskelige inngrep, kan det også utløses i skråninger ned mot 25°, og kanskje enda lavere. Jordras i planområ det vurderes derfor som usannsynlig siden skråningen er dekt med tett skog og ikke er brattere enn ca 7°.

Leirras er også vurdert som usannsynlig ettersom skråningen er dekket med tett barskog og ikke er brattere enn ca 7°. Grunnforhold er ikke kartlagt, men vi kjenner ikke til leireforekomster i området. Vi mener at de observasjoner som er gjort indikerer at området ikke er utsatt for ras.

f) Flom

Planområdet ligger ovenfor Rv. 885 og hytta som ligger nærmest vannet ligger ca 10 høydemeter over normal vannstand. Flom vurderes med bakgrunn i dette som usannsynlig.

g) Radon

Det er blitt stadig mer fokusert på radonproblematikken etter hvert som kunnskapsnivået har økt de senere årene. Det er ikke foretatt konkrete undersøkelser som dokumenterer at det ikke er radon innenfor planområdet. I følge NGU's kartdata består berggrunn i planområdet av hovedsakelig Gneis som ikke er blant de bergartene med størst sannsynlighet med høye radonkonsentrasjoner. Det er også gunstig at løsmassene ikke består av store mengder sand og grus. Det vurderes som usannsynlig at det er fare for radonstråling innenfor planområdet.

h) Uvær

Området ligger ikke spesielt utsatt til med tanke på vær og vind. Skader som forårsakes av uvær vurderes her som lite sannsynlig. Videre ventes ikke uvær som måtte oppstå og kunne medføre mer enn moderate skader på løse gjenstander og evt. bygninger.

i) Ulykker i tilknytning til bygge- og anleggsarbeider

Dette ivaretas av den enkelte entreprenør i byggefasen, og kommer inn under HMS-systemet til disse.

j) Ulykker i tilknytning til høyspentlinjer/-anlegg

Sikring mot ulykker i tilknytning til eksisterende og nye høyspentlinjer vil ivaretas av sikkerhetsbestemmelsene til utbygger av kraftlinjene ved at linjene legges med en minimumshøyde over bakken og at trær langs linjene felles. Sikkerheten rundt trafostasjoner/koblingsstasjoner ivaretas gjennom gjeldende normer for oppføring av slike. Det er også lagt inn fareområder i plankartet med tilhørende bestemmelser om at det ikke tillates å oppføre bygninger innenfor fareområdene. Ulykker tilknyttet høyspentlinjer/-anlegg anses derfor som usannsynlig.

7. Planprosess/ høringsuttalelser

Oppstart av planarbeidet ble varslet i Sør-Varanger Avis og Finnmark Dagblad den 27.4.2009. Berørte parter ble tilskrevet direkte iht. PBL § 27-1.

I forbindelse med varslingen har det kommet inn i alt 3 uttalelser fra hhv. Varanger kraft, Statens vegvesen og Sametinget. I tillegg til de uttalelser som kom inn i forbindelse med varsling av bebyggelsesplanen er det også forsøkt tatt hensyn til uttalelsene som kom inn i forbindelse med reguleringsplanarbeidet for Elgbekken hytteområde.

Varanger Kraft (15.5.2009):

Viser til foreslått trasseevalg til høyspentlinjer og har ingen merknader til disse. Det bemerkes at nettstasjoner kan plasseres i enden av høyspentlinjen ved hovedvei, eller annen vei som er åpen hele året. Videre påvises det med tanke på avstander og spenningskvalitet bør være to nettstasjoner som forsyner hytteområdet. Varanger kraft foreslår deretter to alternative måte å løse tilkobling på og presiserer at samtlige kostnader ved utbygging dekkes av hytteeier.

Forslagsstillers kommentar:

Merknadene vurderes som ivaretatt.

Dette gjelder Statens vegvesen (18.5.2009):

Vegvesenet viser til tidligere innspill til reguleringsplanen for Elgbekken hytteområdet datert 5. april 2005. Med bakgrunn i dette brev kommer Vegvesenet med følgende merknader:

- Rekkefølgebestemmelsene må gi bestemmelser om at atkomstveger og parkeringsareal til hyttene skal være utbygd og godkjent før fritidsboligene tas i bruk.
- Byggegrensen til Rv. 885 i reguleringsplanen satt til 30 meter overholdes i bebyggelsesplanen
- For etablering av nye avkjørslar, ny atkomstveg og parkeringsplasser ber vi om at fellesløsninger for alle fritidseiendommene tilstrebes. Dimensjoneringsgrunnlaget for parkering med 2 biler per fritidsbolig må opprettholdes.

Statens vegvesen har ingen merknader ut over dette.

Forslagsstillers kommentar:

Merknadene vurderes som ivaretatt. Ved plassering av parkeringsplasser er det i stor grad tatt hensyn til sikkerhetsmomentene som inngår i Statens vegvesens innspill i tillegg til tilfredsstillende gangavstand til hyttene. Se for øvrig punkt c) i ROS-analysen kapittel 6.

Sametinget (20.5.2009):

Sametinget viser til tidligere innspill til reguleringsplan for Elgbekken hytteområde datert 08.03.2005, hvor de den gang ikke hadde merknader til planen. Sametinget påpeker at de ikke har kjennskap til nye opplysninger om samiske kulturminner i området og har derfor ingen spesielle merknader til planen. Sametinget minner imidlertid om den generelle aktsomhetsplikten, og kommer med forslag til tekst vedrørende dette som bør fremgå i planbestemmelsene.

Forslagsstillers kommentar:

Foreslått tekst er tatt med i bestemmelsene, og merknaden regnes dermed som ivaretatt.

I fbm offentlig ettersyn er det kommet inn uttalelser fra;

- Sametingets miljø og kulturvernnavd – ingen merknader
- Statens Vegvesen – ingen merknader, ivaretatt tidligere
- Skogbrukssjefen i Finnmark – ingen merknader. Ivaretatt tidligere
- Fylkesmannens Miljøvernnavd – ingen merknader. Ivaretatt tidligere
- Borgny/ Odd Larsen. Merknader vedrørende parkeringsplass og vannkilde. Planen er revidert bla med bakgrunn i denne uttalelsen som anses ivaretatt.
- Reindriftsforvaltningen i Øst-Finnmark har avgitt innsigelse til planen. Bakgrunnen for innsigelsen er at hyttene/ planlagte inngrep er for nært grensegjerdet/ flyttelei. Planen er revidert bla med bakgrunn i denne uttalelsen og ingen hytter/inngrep er plassert nærmere enn 100 m. Antallet i planområdet er nå 20. Innsigelsen anses ivaretatt, og forespørsel om at denne trekkes, er sendt Reindriftsforvaltningen 23.02.2010. Bakgrunnen for at dette ikke har blitt fanget opp tidligere er at det 22.06.2004 ble gjennomført en mekling – med Fylkesmannen som meklingsmann – hvor det ikke kom noen protokoll tilbake til partene. Utarbeidelsen av planen tok derfor utgangspunkt i notatene til partene i meklingen, og hvor det beklageligvis ikke var konsensus om utfallet. Det er uansett meget beklagelig av Fylkesmannen å gjøre en slik feil som å unnlate å sende protokollen til underskrift av partene i meklingen.

Reindriftsforvaltningen har i brev av 22.03 trukket innsigelsen slik at planen nå kan ferdigbehandles på vanlig måte.

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

BEBYGGELSESPLAN FOR ELGBEKKEN HYTTEFELT

Arkivsak	09/1357	
Arkivkode	001/2009	
Revidert	10.02.2010	
Vedtatt	23.06.10, kstsak 042/10	
Forslag ved	27.5.2009	Offentlig ettersyn 25.06 – 25.07.09
		Sluttbehandling 23.06.10

§ 1 Generelle bestemmelser

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>Hjemmel for bestemmelsene er Plan- og bygningslovens kapittel VI § 26. Bestemmelsene er sammen med plankartet, et juridisk bindende dokument. I forhold til plankartet utfyller og utdyper bestemmelsene den fastsatte arealbruken.</p>	<p>Retningslinjene er veiledende og kan ikke brukes som hjemmelsgrunnlag. Retningslinjene gir, i forhold til bestemmelsene, ytterligere holdepunkt og føringer for praktisering av planen.</p>
<p>1.1 Formål Formålet med planen er å:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) Legge til rette for i alt 20 nye hytter på deler av eiendommen Gnr. 16 Bnr. 1. b) Sikre tilstrekkelig med areal til parkeringsplasser tilknyttet nye og eksisterende hytter. c) Legge til rette for tilføring av strøm til hyttene, herunder avsette kabeltraseer og nødvendig areal til trafo-/koblingsstasjoner. <p>1.2 Reguleringsformål Området er regulert til følgende formål iht. PBL § 25:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) <u>Byggeområder (1. ledd nr. 1)</u> - Områder for fritidsbebyggelse b) <u>Fareområder (1. ledd nr. 5)</u> - Høyspenningsanlegg c) <u>Spesialområder (1. ledd nr. 6)</u> - Friluftsområde (på land) d) <u>Fellesområder (1. ledd nr. 7)</u> - Felles avkjørsel - Felles parkeringsplass <p>1.3 Fellesbestemmelser</p>	

<p>a) Alle inngrep skal planlegges og utføres slik at skadevirkningene på naturen blir så små som mulig. Eksisterende vegetasjon skal ikke fjernes utover det som er nødvendig for å få ført opp bygningene og opparbeidet avkjørsler og parkeringsplasser.</p> <p>b) For byggeområdene gjelder at alle inngrep i grunnen skal gjøres så skånsomt som mulig. Plassering av bygg på høyder/koller eller andre karakteristiske drag i landskapet skal unngås.</p> <p>c) Det tillates ikke utfyllt eller lagret løsmasser, sprengstein, materialer og lignende i friluftsområdene og fellesområdene, verken midlertidig eller permanent.</p> <p>d) Innenfor planområdet er det ikke tillatt å hensette campingvogner, bobiler, eller andre mobile boinretninger ut over lengre tid enn det Friluftsløven tillater.</p> <p>e) Skulle det under arbeidet komme frem gjenstander eller andre spor fra eldre tid, må arbeidet stanses omgående og melding sendes kulturminnemyndighetene, jfr. Lov om Kulturminner av 1978.</p> <p>f) Etter at denne planen er vedtatt er det ikke tillatt med bygging eller drift som er i strid med planen.</p>	
--	--

§ 2 Rekkefølgebestemmelser

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>2.1 Rekkefølgekrav tilknyttet ferdigstilling av hytter</p> <p>a) Før hyttene kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigstilling skal det være tilrettelagt minst to parkeringsplasser pr hytte som vist i plankartet.</p> <p>b) Avkjørsler fra parkeringsplassene skal ferdigstilles før tilknyttede parkeringsplasser tas i bruk.</p>	<p>Med ferdig oppført hytte menes her hytter med midlertidig brukstillatelse eller ferdigstilling, pluss den/de hytte(ne) som det søkes midlertidig brukstillatelse eller ferdigstilling for.</p>

§ 3 Bygeområder

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>3.1 Områder for fritidsbebyggelse</p> <ul style="list-style-type: none">- I området finnes 2 eksisterende hytter med tilhørende uthus og det tillates oppført bygninger i tråd med formålet. Maks. tillatt bebygd areal (alle bygg) for disse 120 m².- Det kan fradeles i alt 20 nye hyttetomter <p>3.1.1 Hytteplassering</p> <ul style="list-style-type: none">a) Hyttenes plassering er vist på plankart og med nummererte peler i marka. Pelen skal ligge innenfor hyttas yttervegger. Maksimal avstand fra hovedbygg til uthus/anneks skal være 10 meter.b) I området F er det tillatt å sette opp 20 nye hytter i en etasjec) Fradeling skal skje som punktfeste innenfor markeringene på planen (sirkler)d) Utfyllinger med større høyde enn 0,75 m over eksisterende terreng er ikke tillatt, utfylling tillates likevel bare i de tilfeller hvor dette er nødvendig for å plassere bygningene bedre i terrenget. For lavest mulig fundamentering skal (hoved)møneretningen legges parallelt med kotene.e) Det tillates ikke bebyggelse nærmere Rv. 885 enn avmerket byggegrense. Dette med unntak av innenfor eksisterende hyttetomt EH 1.f) Vedlagt byggesøknaden skal det følge situasjonsplan som viser byggenes plassering på tomten, samt snitt/profiler som viser byggets plassering i terrenget <p>3.1.2 Grad av utnytting</p> <ul style="list-style-type: none">a) Det tillates 1 hytte og inntil 3 bygg pr. tomt, samt utedo på inntil 2 m². Samlet bygningsmasse kan være inntil 120 m² (TBA) grunnflate. Veranda og frittliggende uteplatter uten takoverbygg regnes ikke med i dette tallet.b) Fritidsboligen kan ha inntil 90 m² grunnflate, og kan være i inntil en etasje med hems.	<p>Dersom det er uoverensstemmelse mellom plankartet og pelen er det pelen som er gjeldende.</p>

C) Med hems menes størrelse som er mindre enn kravene til loftsplan Norsk Standard 3940. Hyttas totalhøyde skal ikke overstige 5,0 m

d) Taket skal være saltak med vinkel mellom 18 og 32°. I skrånende terreng skal hytta utformes slik at terrengnivået følges best mulig.

3.1.3. Uthus

a) Som uthus regnes sjå, badstue, grillhus, utedo over 2 m² og lignende. (listen er ikke uttømmende

b) Uthusets størrelse skal ikke overstige 30 m², totalhøyde ikke over 3,5 m.

3.1.4 Detaljløsninger / estetikk

c) Bebyggelsen på hyttetomta skal ha en enhetlig og harmonisk utforming.

d) Bygningene skal ha saltak med takvinkel mellom 20 og 32 grader.

e) Hovedfarge på fasader skal bestå av jordfarger og skal godkjennes av bygningsmyndigheten.

f) Som taktekkingsmateriale tillates trevirke, skifer, grønne tak, samt andre materialer som gir en mørk og matt fargevirkning.

3.1.5 Vann og avløp

a) Det er ikke tillatt å legge inn vann og avløp i hyttene.

3.1.6 Strømtilførsel

a) Det tillates ikke luftspenn for elkraft innenfor planområdet. Innenfor fareområder for høyspenningsanlegg som er markert på plankartet kan det likevel vurderes.

b) Lavspent strømkabler skal følge opparbeidete stier så langt det lar seg gjøre. Der kabeltraseene evt. føres utenom opparbeidete stier, skal det planeres og tilsåes med lokale vegetasjonsarter for å ta vare på naturpreget.

c) Kabeltraseene skal vises på situasjonsplan som godkjennes av

Med grønne tak menes her tak med levende beplantning som torv eller lignende. Ved bruk av grønne tak bør det i ta hensyn til omkringliggende vegetasjons farger gjennom året.

bygningsmyndigheten. 3.1.7 Gjerder - For å bevare utmarkskarakteren og sikre fri ferdsel er det forbudt å sette opp gjerder ved hyttene.	
---	--

§ 4 Fareområder

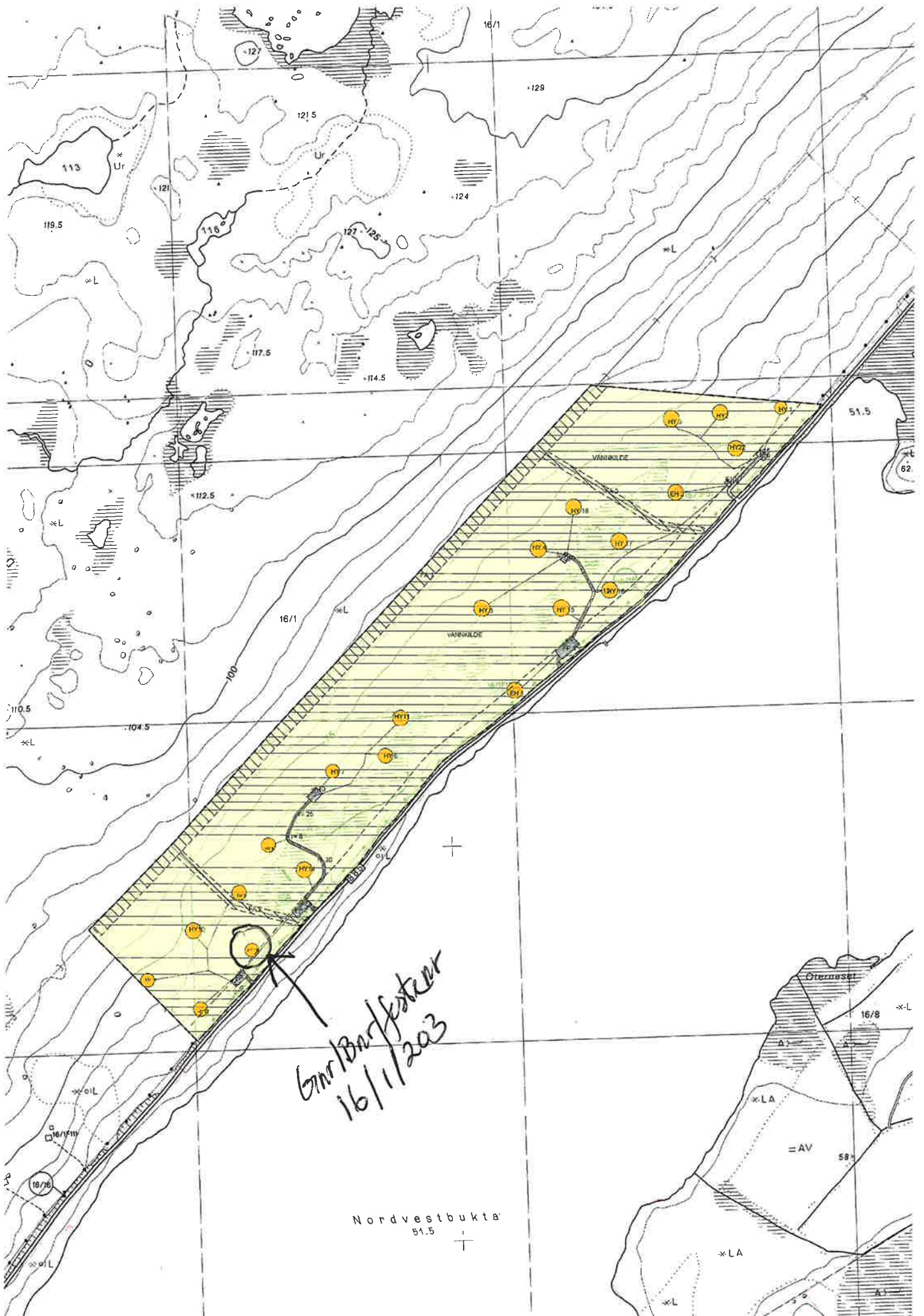
Bestemmelser	Retningslinjer
4.2 Høyspenningsanlegg a) Område FA1 er fareområde tilknyttet eksisterende høyspentlinjer. Oppføring av bygg eller andre inntretninger i dette området tillates ikke med unntak av nødvendige elkraftinstallasjoner tilknyttet eksisterende høyspentlinjer. b) Område FA2 og FA3 er fareområder tilknyttet planlagte høyspentlinjer og transformatorstasjoner/koblingsstasjoner. Transformatorstasjonene lokaliseres ved FP2 og FP4.	Fareområdet består av områdene som er inntil 10 meter fra høyspentlinjene. Fareområdet består av områdene som er inntil 6 meter fra høyspentlinjene.

§ 5 Spesialområder

Bestemmelser	Retningslinjer
5.1 Friluftsområde a) Området skal kunne benyttes av allmennheten til friluftsliv. b) Virksomhetsleder for plan- og byggesaksavdelingen kan etter søknad tillate oppføring av rasteplasser, stier eller annet som fremmer bruken av området til friluftsliv. c) Det kan opparbeides stier og løyper gjennom forsiktig rydding. Traseene som er avmerket på plankart kan justeres for å få best mulig tilpassing til terreng og vegetasjon. d) Hogst av skog i næringsøyemed tillates så fremt virksomheten utøves på en skånsom og forsvarlig måte som ikke hindrer bruken av området til friluftsliv. Virksomheten skal skje i samråd med hytteeierne i området og skal godkjennes av skogoppsynet. Flatehogst som medfører større åpne felt tillates ikke. Øvrig felling av enkelttrær skal godkjennes av skogoppsynet.	

§ 6 Fellesområder

Bestemmelser	Retningslinjer												
<p>6.1 Felles avkjørsel</p> <ul style="list-style-type: none">a) Felles avkjørsler er felles for brukerne av tilhørende parkeringsplass(er).b) Avkjørsler fra Rv 885 skal utformes iht. gjeldene vegnormaler for Statens vegvesen og forskrifter til veglovens § 43.c) Det skal utarbeides byggeplan for parkeringsplasser som minimum viser skjæring, fylling, høyde, vegetasjon, utfyllinger og annen generell terrengtilpassning i forhold til eksisterende terreng. Byggeplanen skal godkjennes av Plan- og utviklingssjefen. <p>6.2 Felles parkering</p> <ul style="list-style-type: none">a) Felles parkeringsplasser FP1 – FP5 er felles for henholdsvis: <table border="1" data-bbox="272 949 716 1149"><tbody><tr><td>FP1</td><td>HY9 –13</td></tr><tr><td>FP2</td><td>HY6 -8, 11, 14</td></tr><tr><td>FP3</td><td>HY15– 17 og EH 1</td></tr><tr><td>FP4</td><td>EH 2</td></tr><tr><td>FP5</td><td>HY1- 3, 22</td></tr><tr><td>FP6</td><td>HY 4,5, 17, 18</td></tr></tbody></table>	FP1	HY9 –13	FP2	HY6 -8, 11, 14	FP3	HY15– 17 og EH 1	FP4	EH 2	FP5	HY1- 3, 22	FP6	HY 4,5, 17, 18	
FP1	HY9 –13												
FP2	HY6 -8, 11, 14												
FP3	HY15– 17 og EH 1												
FP4	EH 2												
FP5	HY1- 3, 22												
FP6	HY 4,5, 17, 18												



Samsvarserklæring

Oppbevares av eier av den elektriske installasjonen

ELEKTROINSTALLATØR		Oppdragsgiver (KUNDE)	
Firma/Navn:	Erlandsen elektro og utleie	Firma/Navn:	Øystein Hansen
Kontaktperson:	Vegard Erlandsen	Kontaktperson:	
Adresse:	Busveien 42	Adresse:	Tunnelveien 39
Postnr/Sted:	9910 Bjørnevatn	Postnr/Sted:	9912 Hesseng
Telefon:	94497688	Telefon:	41026991
Epost:	Vegarderlandsen@hotmail.no	Epost:	
Ordre		Kunde	
Ordrenummer:		Kundenummer:	
ANLEGGSDRESSE			
Firma/Navn:	Øystein Hansen		
Adresse:	Nyrudveien 3868	Hus nr:	Bokstav:
Postnr/Sted:	9926 Pasvik	Boligmappe nr:	
ANLEGG - KONTAKTPERSON			
<input checked="" type="checkbox"/> Eier	<input type="checkbox"/> Bruker	<input type="checkbox"/> Annet	Telefon:
Navn:	Øystein Hansen		Epost:
ANLEGGSBESKRIVELSE			
<input checked="" type="checkbox"/> Nyanlegg	<input type="checkbox"/> Utvidelse	<input type="checkbox"/> Endring	Måler nr:
Utført iht:	<input type="checkbox"/> NEK 400	Utg: 2022	Type anlegg: Hytter
	<input type="checkbox"/> Annet	Beskr:	
Arb.beskrivelse:	Se eget ark		



Denne dokumentasjonen er i samsvar med NELFOs standardiserte sjekklister og dokumentasjonsskjema. Bruk alltid en registrert elinstallatør som er medlem av NELFO.

Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Dokumentasjonen i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget.

INSTALLATØR/DEMYNDIGET PERSON:

Navn	Vegard Erlandsen
Dato:	27.03.2024
Signatur:	<i>Vegard Erlandsen</i>

Anlegg beskrivelse til samsvarserklæring

Anlegget består av aggregat strøm 230V (AC) og Solcelleanlegg med batteri 12V (DC)

V.F

Montert og koblet til følgende

12V Anlegg

1-pol bryter

2-pol bryter

1- sikringboks med 3 kurser

Regulator

Utelys

Tak lys

230V Anlegg

1 stk dobbel stikk

1 stk sikringsboks 3 kurser

Kjøkken

Montert og koblet til følgende

12V Anlegg

Tak lys

1 stk dobbel stikk

230V Anlegg

2 stk dobbel stikk over benk

Stue

Montert og koblet til følgende

12V Anlegg

2 stk lyspunkt

3 stk dobbel stikk

230V Anlegg

5 stk dobbel stikk

Soverom 2 stk

Montert og koblet til følgende

12V Anlegg

1 stk dobbel stikk per soverom

Utendørs

Montert og koblet til følgende

12V Anlegg

2 stk lyspunkt

230V Anlegg

1 stk dobbel stikk

3 kabler i bakke fra aggregat til hytte (PFSP 3X2,5)

Aggregat hus

Montert og koblet til følgende

12V Anlegg

1 stk lyspunkt ute

1 stk lyspunkt inne

Bryter til inne 1 stk og bryter utelys 1 stk

3 stk dobbel stikk

230V Anlegg

2 stk dobbel stikk 1-inne 1 ute

Badstu

Montert og koblet til følgende

12V Anlegg

1 stk lyspunkt inne

230V Anlegg

1 stk dobbel stikk

Andre forutsetninger:

Utstyr er levert av kunde, reklamasjon på feil på utstyr bortfaller, kund reklamasjon dersom det foreligger feilkobling

TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN

Dette er et selvstendig skjema som benyttes uavhengig av om det tegnes eierskifteforsikring eller ikke.

SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

- | | |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr/bnr | <input type="checkbox"/> Andel/aksje – alle type boliger, herunder også fritidsboliger |
| <input type="checkbox"/> Eierseksjon – alle typer leiligheter inkl fritidsleiligheter | <input type="checkbox"/> Tomt |
| <input type="checkbox"/> Eierseksjon – to/flermannsbolig eller rekkehus med seksjonsnr. | <input checked="" type="checkbox"/> Fritidsbolig |
| <input type="checkbox"/> Annet (spesifiser): | |

Gnr.	Bnr.	Seksjonsnr.	Andelsnr.	Aksjenr.	Festenr.
16	1	203			
Adresse	Nyrudveien 3868		Byggeår	1980	
Postnr.	9926		Når kjøpte du boligen	2014	
			Har du bodd i boligen de siste 12 mnd.	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei

I hvilket forsikringselskap er det tegnet villa-/husforsikring? (ikke innboforsikring)

IF

Type villa/husforsikring Standard Utvidet Polise-/avtale 4309141

Er det dødsbo? Ja Nei

Avdødes navn

Hjemmelshaver

SELGER 1

Etternavn	Hansen	Fornavn	Øystein
Ny adresse	Tunnelveien 39	E-post	mroysteinhanzen@hotmail.com
Postnr.	9912	Tel. priv.	41026991
	Sted Hesseng	Mobil	41026991

SELGER 2

Etternavn	Dikkanen	Fornavn	Merethe
Ny adresse	Tunnelveien 39	E-post	merethedikkanen@gmail.com
Postnr.	9912	Tel. priv.	95766891
	Sted Hesseng	Mobil	95766891

BAD/VASKEROM:

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

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

- Nei Ja, kun av faglært
 Ja, både av faglært og egeninnsats
 Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Badstu er bygget av meg selv og min bror, Gaute Hallen. På tidspunktet badstua ble bygget hadde Gaute eget byggfirma, Fagtmrnr Gaute Gallen.

1.3 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

Nei Ja

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Uisolert gulv i baderom i badstua

1.4 Har det blitt utført elektriske arbeider som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende og foreligger det samsvarserklæring for disse arbeidene?

- Nei Ja det er gjort endringer men det foreligger ikke samsvarserklæring
 Ja det er gjort endringer og ja det foreligger samsvarserklæring

1.5 Foreligger det dokumentasjon på hvordan bad/vaskerom er bygget opp?
Våtromssertifikat/garanti/funksjonstesting/beskrivelse/uavhengig kontroll eller annet?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv: Gulv i baderom i badstua er uisolert, ett lag med gulvbord med langsgående sluk

VANN/AVLØP/RØR:

2.1 Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

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

- Nei Ja, kun av faglært
 Ja, både av faglært og egeninnsats
 Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Ikke innlagt vann

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

TAK/TAKRENNER/NEDLØP:

4.1 Kjenner du til om det er feil/utettheter i tak/takrenner/nedløp:

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

4.2 Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

- Nei Ja, kun av faglært
 Ja, både av faglært og egeninnsats
 Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Lagt ny takshingel rundt pipebeslag på tak.

MUR/PIPER/ILDSTED/SKJEVHETER:

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

TERRASSER/FASADE/VINDUER/GARASJE:

7.1 Kjenner du til om det er feil/utettheter i terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?:

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

7.2 Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer/garasje?

- Nei Ja, kun av faglært
 Ja, både av faglært og egeninnsats
 Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Har bygd veranda på hytte i 2014 selv, og platt mellom hytte og badstu i 2018.
Har bygd Badstu selv med hjelp av min bror Gaute Hallen (faglært, og tidligere innehaver av bygningsfirma).
Har bygd utedo selv.
Tømmerlinja på Kirkenes vgs har bygt aggregathus.

ELEKTRISK ANLEGG/OPPVARMING/VENTILASJON:

8.1 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget?

 Nei Ja

Hvis ja, hvem utførte arbeidene og når ble det utført?

Elektrisk anlegg er installert av meg selv og min bror Gjermund Hansen som elektriker. Autorisert installatør har godkjent det elektriske anlegget og derav samsvarserklæring.

8.2 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget?

(dokument som viser at det elektriske anlegget samsvarer med regler for elektrisk anlegg)?

 Nei Ja

Hvis ja, når?

2024

8.3 Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet siste fem år?

 Nei Ja

Hvis ja, av hvem og når? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Samsvarserklæring fra 2024

INSTALLASJONER, OPPVARMING/VENTILASJON OSV:

9. Kjenner du til om det er/har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

 Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

10. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på installasjoner, for eksempel oljetank, sentralfyr, ventilasjon?

- Nei Ja, kun av faglært
 Ja, både av faglært og egeninnsats
 Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

11. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

12.1. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

12.2. Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende?
For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

KJELLER/UNDERETASJE/KRYPKJELLER/LOFT:

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

14. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

- Nei Ja, kun av faglært
 Ja, både av faglært og egeninnsats
 Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

15. Kjenner du til om det er gjort endringer på loft og/eller kjeller (isolert, innredet, pusset opp, ombygget osv.)?

Nei Ja

Hvis ja, hvilke endringer er gjort og når ble dette gjort?

16. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng og/eller loft. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret eller gjort endringer slik som isolering, ombygning, fornyet eller lagt nytt gulv osv., eller vegger er kledd med panel, plater osv.?

Nei Ja

Hvis ja, hvilke endringer er gjort og når ble dette gjort?

Hvis ja: Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

17. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget på andre deler av boligen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

UTLEIEDEL/OFFENTLIGE GODKJENNINGER/RADONMÅLING:

18.1. Selges boligen med utleidel/leilighet eller hybel?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

Hvis ja: Er rommene som benyttes til utleidel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

18.2 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

19. Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

Hvis ja, hva er verdiene?

SKADEDYR/SOPP/MUGG:

20. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

21. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

ØVRIGE ARBEIDER VED BOLIGEN/ SKADERAPPORTER/TILSTANDSVURDERINGER/AREALMÅLINGER:

22. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

 Nei Ja

Hvis ja, oppgi type rapport og årstall:

Tilstandsrapport/takst utført av Protakst Kirkenes AS i 2023-2024, vedlegg i salgsoppgave.

23. Kjenner du til målinger av areal av boligen eller opplyst areal for eksempel oppgitt i i salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad osv.?

 Nei Ja

Hvis ja, hvilket dokument og når er målingen foretatt?

Tilstandsrapport/takst utført av Protakst Kirkenes AS i 2023-2024, vedlegg i salgsoppgave.

24. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging?

- Nei Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort
 Ja, både av faglært og egeninnsats
 Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/når arbeidet ble utført/firmanavn/dokumentasjon:

Overflatene i hytta er pusset opp av oss selv, og vi har bygd ny veranda.
Elektrisk anlegg er installert av meg selv og min bror Gjermund Hansen som er elektriker, og godkjent installatør har kontrollert anlegget og skrevet samsvarserklæring.

25. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging av tidligere eier?

- Nei Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort
 Ja, både av faglært og egeninnsats
 Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

PLANER OG OFFENTLIGE GODKJENNINGER:

26. Kjenner du til om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved tiltak, se også spørsmål 16 til 18?

 Nei Ja

Hvis ja, beskriv: Hytta har ferdigattest, og det er sendt melding til kommunen om bygg som er unntatt søknadsplikt

27. Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv: _____

28. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv: _____

29. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv: _____

ANDRE RELEVANTE FORHOLD

30. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv: _____

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør/inventar/løse gjenstander som følger med boligen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv: _____

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

32. Kjenner du til boder utenfor boenheten (inngang via fellesareal) som tilhører boligen?

Nei Ja

33. Kjenner du til om du har vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv?

Nei Ja

Hvis ja, hvilke rom eller bygningsdel(er)? _____

34. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold, nybygging?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv: _____

35. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv: _____

36. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

37. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

38. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

TILLEGGSKOMMENTARER

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

Som bemerket i tilstandsrapporten bør det monteres museband i nedre del av ytterkledning da dette mangler. Det må også påregnes å bytte takteking, nedløp og beslag i løpet av noen år da mer enn halvparten av levetid er passert for disse.

Badstu og utedo er bygd på fundamenter som er satt på bakken uten markisolasjon. Det innebærer at disse byggene kan røre seg noe i løpet av året, og siden 2014 er fundamentene til disse byggene justert/jekket 1 gang.

Solcellepanel kan flyttes for å få optimal lading av 12V anlegget i løpet av soldagen, alternativt kan det tynnes noe skog foran hytta (mot sør).

Sted / dato

Hesseng 22/8-2024

Sign. selger 1

Reptunfossen

Sign. selger 2

Budskjema

Første bud legges inn skriftlig, deretter kan bud gis skriftlig eller muntlig.

Bud som legges inn må ha minimum 24 timer akseptfrist.

Budgiver

- Navn: _____
- Adresse: _____
- Fødselsnummer: _____

Budobjekt

Adresse og gnr/bnr. på eiendommen budet gjelder for.

Adresse: Nyrudveien 3868, 9926 PASVIK

Gnr/bnr/fnr: 16/1/203

Budets størrelse

Kr. _____

Eventuelle forbehold

Forbehold: _____

Informasjon om finansiering

Navn på bank: _____

Kontaktperson i banken: _____

Underskrifter

Budgivers underskrift: _____

Sted og dato: _____ den ____ / ____ - 2024