# DIGITAL SALGSOPPGAVE




Takk for din interesse for
Haraldsgata 162

Vedlagt følger vedlegg til salgsoppgaven.
For å se hele salgsoppgaven klikk på lenken under.

Link til salgsoppgave

Eiendomsmegler Norge

# VEDLEGG
# SALGSOPPGAVE

Eiendomsmegler
Norge

# Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Haraldsgata 162, 5525 HAUGESUND

HAUGESUND kommune

gnr. 40, bnr. 322, snr. 7

**Sum areal alle bygg: BRA: 42 m² BRA-i: 38 m²**



**Befaringsdato:** 18.08.2026 **Rapportdato:** 09.09.2026 **Oppdragsnr.:** 22511-1045 **Referansenummer:** BN6702

**Foretak:** TAKSTMANN HARALD INGEBRIGTSEN AS

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

# Takstmann Harald Ingebrigtsen AS


**Rapportansvarlig**

Harald Ingebrigtsen

Uavhengig Takstingeniør

takstmannhi@gmail.com

911 89 172

TAKSTMANN HARALD INGEBRIGTSEN AS
Skjelavikvegen 47B
5515 HAUGESUND

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (https://iverdi.no/ ).

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

TAKSTMANN HARALD INGEBRIGTSEN AS
Skjelavikvegen 47B
5515 HAUGESUND

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten fremstår som i bra stand.
Ved avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelses plikt i.h.t. Lov om avhending. Eventuelle avvik som er funnet og kontrollert på befaringsdagen står nærmere beskrevet under den aktuelle bygningsdelen.
Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter og byggemetoder som var gjeldende da boligen ble oppført.
Oppføring av boliger i Norge er underlagt en rekke forskrifter og ulike bygningskrav, på bakgrunn av boligens alder må det derfor påregnes et avvik i forhold til dagens regelverk og standarder for oppføring av bolig.

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1910

UTVENDIG Gå til side

Det er malte trevinduer med 2-lags isolerglass.
Ytterdøren er i treverk og er malt som hovedytterdør.

INNVENDIG Gå til side

Gulvet er belagt med parkett og teppe.
Veggene har malt strie, og himlingene har malte, glatte flater.

VÅTROM Gå til side

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Veggene er flislagt og himlingen har malt innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fall mot sluk er ikke ihht dagens krav.
Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 25 mm.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne, vegghengt varmtvannsbereder og opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet har avtrekksventilasjon.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt på kjøkken, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var under 6 %.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.
Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og besiktiget i rørskap.
Innvendige avløpsrør er av PP plastrør (innvendig, svarte eller hvite rør).
Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).
Det er en ca. 80 liters varmtvannstank.
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999. Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert
elektrovirksomhet.
Branntekniske forhold er visuelt befart og det er kontrollert for røyk/brannvarslere, slukkeapparat og rømningsvei

**Arealer** Gå til side

**Forutsetninger og vedlegg** Gå til side

**Lovlighet** Gå til side

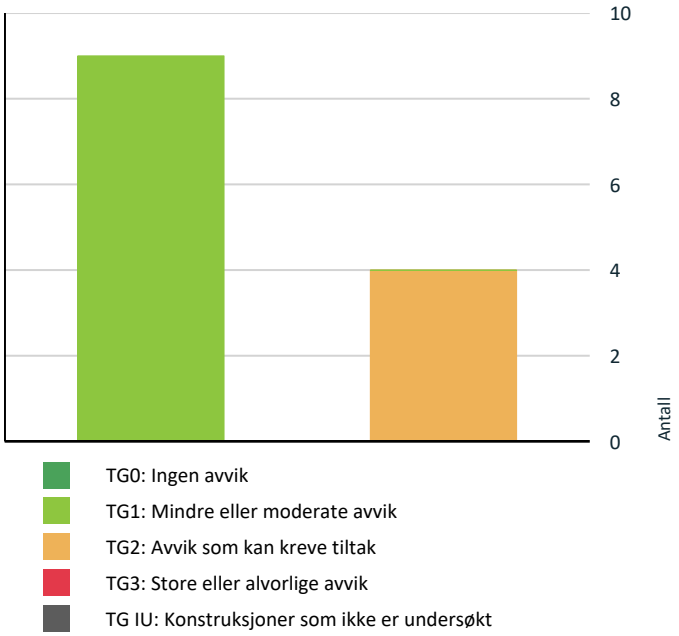
**Boligbygg med flere boenheter**

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt tegninger for takstmann på befaringstidspunkt

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

**Våtrom > 4 Etasje > Bad > Overflater gulv** Gå til side

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

**Våtrom > 4 Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side

Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon. Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

**Våtrom > 4 Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

**Våtrom > 4 Etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side

Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

| Byggeår | Kommentar |
|---|---|
| 1910 | Opplysninger om byggeår hentet ut fra Eiendomsverdi.no Bygget er seksjonert opp med ferdigattest 2006 |

**Tilbygg / modernisering**

| | | |
|---|---|---|
| 2006 | Ombygging | Næringsbygg er seksjonert opp i leiligheter med ferdigattest 2006 |

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

**Beskrivelse**

Det er malte trevinduer med 2-lags isolerglass.

**Årstall:** 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

### TG 1 Ytterdører

**Beskrivelse**

Ytterdøren er i treverk og er malt som hovedytterdør.

**Årstall:** 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

## INNVENDIG

### Overflater - gulv

**Beskrivelse**

Gulvet er belagt med parkett og teppe.

### Overflater - vegger og himlinger

**Beskrivelse**

Veggene har malt strie, og himlingene har malte, glatte flater.

## VÅTROM

### 4 ETASJE > BAD

### Generell

**Beskrivelse**

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

### 4 ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater, vegger og himling

**Beskrivelse**

Veggene er flislagt og himlingen har malt innvendig tak.

**Årstall:** 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

### 4 ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater gulv

**Beskrivelse**

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fall mot sluk er ikke ihht dagens krav.

**Årstall:** 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

**Konsekvens/tiltak**

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

• Det anbefales å kontrollere fallforholdene og utbedre disse slik at krav til fall mot sluk oppfylles. Ved større avvik kan det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt i henhold til gjeldende våtromsnorm. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson.

### 4 ETASJE > BAD

### TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

**Beskrivelse**

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 25 mm.

**Årstall:** 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

**Vurdering av avvik:**

• Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

**Konsekvens/tiltak**

• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.

• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.

# Tilstandsrapport





## 4 ETASJE > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne, vegghengt varmtvannsbereder og opplegg for vaskemaskin.

**Årstall:** 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

**Vurdering av avvik:**

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

**Konsekvens/tiltak**

• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

## 4 ETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

**Årstall:** 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

**Vurdering av avvik:**

• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

**Konsekvens/tiltak**

• Manglende tilluftsventilering i våtrommet kan føre til dårlig luftsirkulasjon og høy luftfuktighet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst og fuktskader over tid.

• Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

## 4 ETASJE > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt på kjøkken, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var under 6 %.

# KJØKKEN

## 4 ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.

**Årstall:** 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

## 4 ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

**Beskrivelse**

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

# TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Innvendige vannledninger

**Beskrivelse**

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og besiktiget i rørskap.

**Årstall:** 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

### TG 1 Innvendige avløpsrør

**Beskrivelse**

Innvendige avløpsrør er av PP plastrør (innvendig, svarte eller hvite rør).

**Årstall:** 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

### TG 1 Varmtvannsbereder/tank

**Beskrivelse**

Det er en ca. 80 liters varmtvannstank.

**Årstall:** 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

# Tilstandsrapport

## Elektrisk anlegg

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

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

**Beskrivelse**

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999. Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

## ⚠ Branntekniske forhold

**Beskrivelse**

Branntekniske forhold er visuelt befart og det er kontrollert for røyk/brannvarslere, slukkeapparat og rømningsvei

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

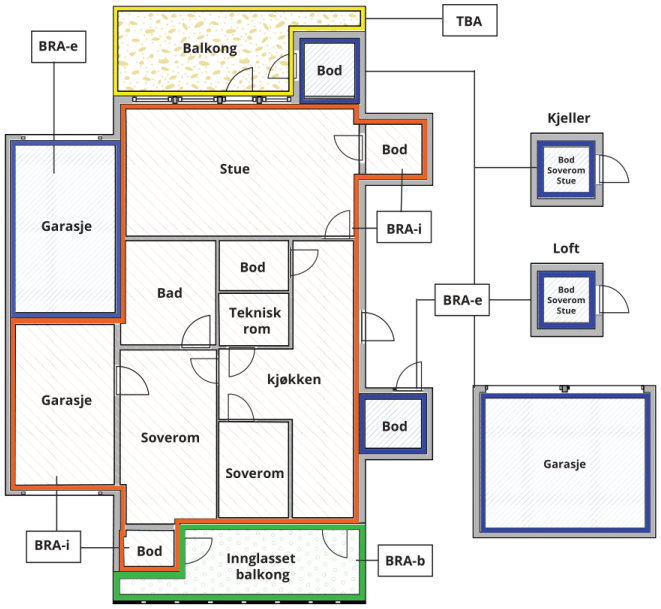
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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







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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 4 Etasje | 25 | | | 25 | |
| Hems | 13 | | | 13 | |
| Underetasje | | 4 | | 4 | |
| **SUM** | **38** | **4** | | | |
| **SUM BRA** | **42** | | | | |

### Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| 4 Etasje | Bad, stue/kjøkken | | |
| Hems | Soverom | | |
| Underetasje | | Bod | |

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
*Kommentar:* Det er ikke fremlagt tegninger for takstmann på befaringstidspunkt

#### Nyere håndverkstjenester

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

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 18.8.2026 | Harald Ingebrigtsen | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1106 HAUGESUND | 40 | 322 | | 7 | 0 m² | IKKE OPPGITT (Ambita) | Ikke relevant |

**Adresse**
Haraldsgata 162

**Hjemmelshaver**
Gullhuset H162 AS

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**
Leilighet ligger i 4 etasje i sentrumsgård

**Adkomstvei**
Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

**Tilknytning vann**
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

**Tilknytning avløp**
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

**Om tomten**
Hovedsakelig bebygd tomt

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæring | | | Ikke gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 03.09.2026 | |
| 2 | 09.09.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

**Forutsetninger**

**Struktur og referansenivå**

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

**Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå**

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

**Undersøkelsesnivå og befaring**

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

**Tilleggsundersøkelser**

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

**Areal**

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

# Egenerklæring

**Haraldsgata 162, 5525 HAUGESUND**

**25 Aug 2026**

## Informasjon om eiendommen

| Adresse | Postadresse | Enhetsnummer |
|---|---|---|
| Haraldsgata 162 | Haraldsgata 162 | |

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☒ Ja ☐ Nei

**Har du kjennskap til eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei

Eiendommen selges med fullmakt. Fullmaktshaver har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig

**Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?**

☒ Ja ☐ Nei

**Når kjøpte eieren boligen?**

Ikke relevant for denne boligen.

**Har eieren selv bodd i boligen?**

☐ Ja ☒ Nei

## Informasjon om selger

**Selger**

Thormodsen, Thorleif

## Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

## Egenerklæring

**A.1 Vennligst oppgi eventuell informasjon om boligen som du tenker kan være relevant og nyttig for dem som vurderer å kjøpe den.**

Det er utført tilstandstakst og E-merking.

## Boligselgerforsikring

**Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.**

# Egenerklæringsskjema

| Name | Date |
| --- | --- |
| **Thorleif Thormodsen** | **2026-08-25** |

Identification

Thorleif Thormodsen

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

**Gullhuset H162 AS**

Haraldsgata 162
5525 Haugesund

Vår ref: 19260163
Haugesund, 14.08.2026

**VEDR. MEGLEROPPLYSNINGER PÅ EIENDOMMEN HARALDSGATA 162 - GNR. 40, BNR. 322, SNR. 7 I HAUGESUND KOMMUNE**

I og med at du er styreleder for sameiet og det foreløpig ikke vedtatt fellesutgifter og eventuelle endringer dere vil foreta i vedtektene, vil dere gå igjennom og svare på spørsmål under:

| **Navn** | **Adresse** | **Org.nr.** |
|---|---|---|
| Gullhuset H162 AS | Haraldsgata 162, 5525 Haugesund | |

Under henvisning til eiendomsmeglerlovens §. 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

| SAMEIET OG FELLESUTGIFTER | | | |
|---|---|---|---|
| NAVN PÅ SAMEIET OG EVT. REGNSKAPSFØRER | ORGANISASJONSNR. | | |
| Fellesutgifter pr. [ ] mnd [ ] kvartal [ ] halvår: | KR. | FORFALLER | |
| FELLESUTGIFTER INKLUDERER | | | |
| Skyldige felleskostnader eller øvrige restanser til sameiet: | KR. | | |
| Forventede endringer i fellesutgiftene? | | JA | NEI |
| HVIS JA, ANTATT ENDRING | | | |
| Evt. restanser overføres til: | KONTONUMMER | | |

| FELLESGJELD OG FORMUE | | | |
|---|---|---|---|
| Fellesgjeld? | | JA | NEI |
| HVIS JA, ANDEL FELLESGJELD KR. | TOTAL FELLESGJELD KR. | ANDEL FORMUE KR. | |
| LÅNEVILKÅR FELLESGJELD (LØPETID, RENTESATS, AVDRAGSFRIHET OG EVT. ØKNING I FELLESKOSTNADER ETTER AVDRAGSFRIHET) | | | |

| DIVERSE | | |
|---|---|---|
| Sikringsfond? | JA | NEI |
| Forkjøpsrett? | JA | NEI |
| Styregodkjenning iht. vedtekter kreves? | JA | NEI |

| | | | |
|---|---|---|---|
| HVIS JA, AVKLARINGSINFORMASJON | | | |
| KONTAKTOPPLYSNINGER STYREFORMANN | | | |
| FORSIKRINGSSELSKAP | POLISENR. | | |
| Evtuelle påbud/pålegg? | | JA | NEI |
| HVIS JA, SPESIFISER | | | |
| Er dyrehold tillatt? | | JA | NEI |
| DERES EIERSKIFTEGEBYR KR. | KONTONUMMER | | |
| DERES FORKJØPSRETTGEBYR KR. | KONTONUMMER | | |
| EVENTUELLE ANDRE OPPLYSNINGER SOM ER VIKTIGE FOR NY EIER | | | |

**For Gullhuset H162 AS**

Sted, dato

Signatur

I tillegg ber vi om å få oversendt:

- Kopi av siste års regnskap/årsberetning
- Referat fra siste årsmøte
- Vedtekter, husordensregler og sameiekontrakt

Vennligst oversend ønsket informasjon til vårt kontor så snart som mulig, gjerne på e-post anette.ostensen@emnorge.no.

På forhånd takk!

**Med vennlig hilsen**
Eiendomsmegler Norge

Anette Østensen
Megler MNEF
Mobil: 992 59 042
E-post: anette.ostensen@emnorge.no

Utskriftsdato: 14.08.2026

# Oversiktskart for eiendom 1106 - 40/322//




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

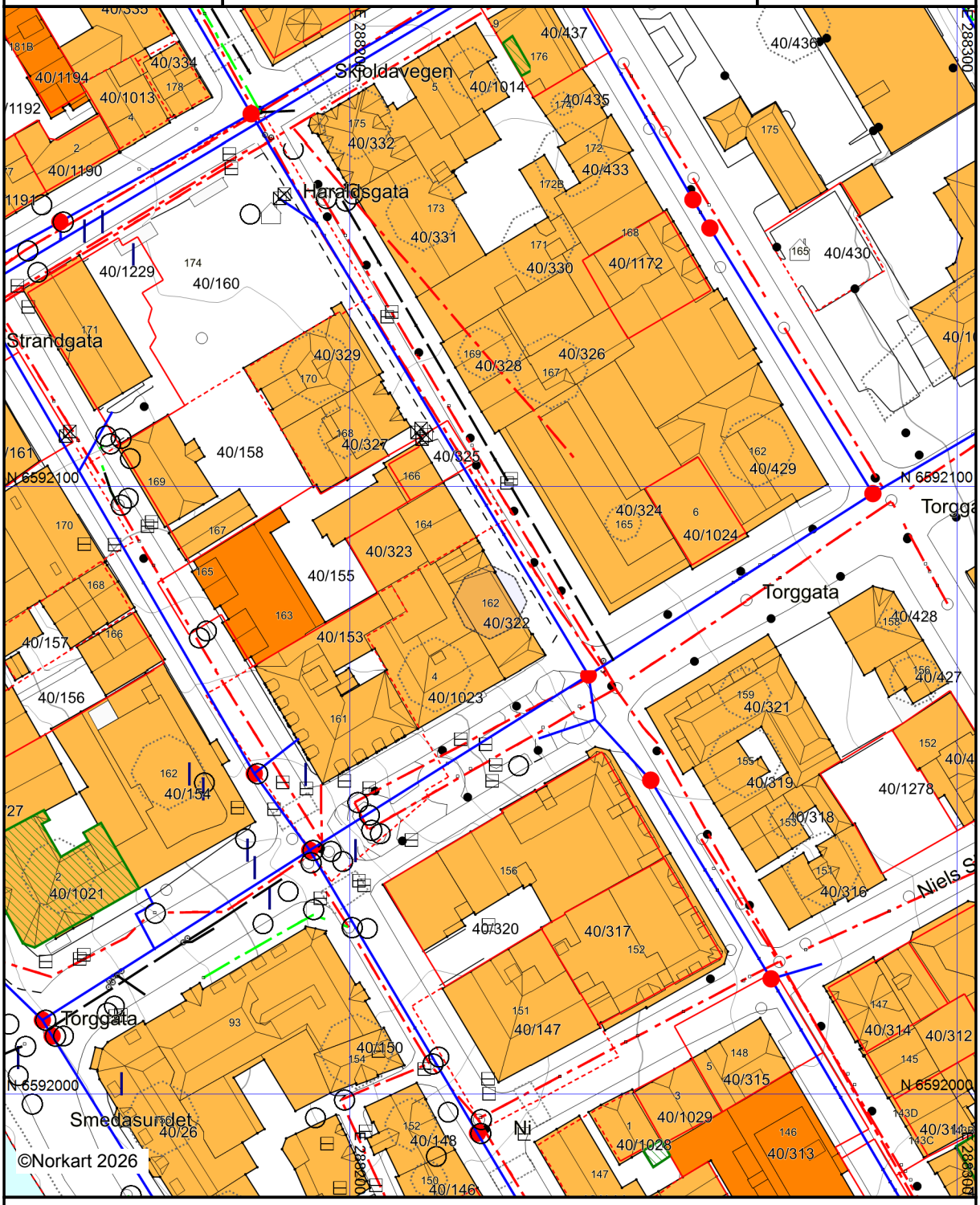
Haugesund kommune

# Grunnkart

Eiendom: 40/322/0/7
Adresse: Haraldsgata 162
Dato: 14.08.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32




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

## Tegnforklaring

*Eiendomsinformasjon*

- Fiktiv grense
- Eiendomsgrense - innmålt
- Eiendomsgrense - usikker
- Abc Gårds- og bruksnummer

*Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)*

- Godkj. Bygningsendring

*VEG*

- Annet vegareal
- Avgrensning mot annet vegareal
- Vegdekkekant
- Gangfeltavgrensing

*Høydeinformasjon*

- Høydekurve 5m
- Høydekurve 1m

*Ledningsnett*

- Mast
- Lysarmatur
- Kumlokk

*Kyst*

- Havflate
- Kystkontur tekniske anlegg

*Bygninger*

- Bygningsdelelinje
- Taksprang Bunn
- Bygning - Boligbygg
- Bygning - Andre bygg
- Annen bygning
- Bygning punkt
- Takplatå
- Takriss
- Takoverbygg
- Takoverbygg kant
- Trapp inntil bygg, kant
- Veranda
- Bygningslinje
- Taksprang
- Mønelinje
- Bygningsbru

*Adresser*

- Abc Adressepunkttekst
- Gateadresse

*Stedsnavn og andre tekster*

- Abc Fritekst

*Vann og avløp*

- Avløp felles
- Overvannsledning
- Spillvannsledning
- Vannledning
- Brannkum
- Grenpunkt
- Kum
- Kran
- Påkoblingspunkt
- Sluk
- Stengeventil
- Trasepunkt ledning

# HIM IKS

**Haugaland Interkommunale Miljøverk IKS**

Telefon: 52 76 50 50
E-post : post@him.as


DATO: 17.08.2026

**RENOVASJONSGEBYR - Saldo forfalt til betaling for eiendom:**

Gårds-/Bruksnr: 1106.40.322.0.7
Adresse: Haraldsgata 162
Eierkontakt: Gullhuset H162 As

Eiendommen er ilagt følgende gebyr:

1 stk standard renovasjonsavgift kr 3.796,- inkl mva, da eiendommen er oppført med 1 boenhet

HIM tilbyr forskjellige abonnementer og ulike størrelser på beholderne, men hver boenhet blir automatisk ilagt 1 stk. standard renovasjonsavgift

Renovasjonsgebyr faktureres forskuddsvis 2 ganger årlig.

Det er til enhver tid hjemmelshaver/eier av eiendommen, som er ansvarlig for at faktura blir betalt.
I forbindelse med et oppgjør av eiendommen må fordelingen skje mellom selger og kjøper. HIM fordeler ikke denne kostnaden, vi fakturerer kun hele terminer, i eiers navn.
Minner om at selger må avslutte eventuell avtalegiro/e-faktura i sin nettbank ved salg.

Viser til vår hjemmeside www.him.as for oversikt over satser på renovasjon og slamtømming. Prisene er oppdatert og gjelder for år 2026.

Dersom eiendommen har privat slamanlegg, vil kostnad for årlig slamtømming bli lagt til på faktura fra HIM. Vennligst undersøk med kommunen om det er evt. utestående avvik på slamtanken som megler bør gjøres kjent med.

Restansen utgjør kr 0,00 for år 2026 pr. 17.08.2026

Merknader :
Årsbeløpet viser beregnet avgift basert på nåværende abonnement.

Haugesund kommune

# Reguleringsplanforslag

Eiendom: 40/322/0/7
Adresse: Haraldsgata 162
Utskriftsdato: 14.08.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32




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

## Tegnforklaring

*Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008*

Regulerings- og bebyggelsesplanområde

Planens begrensning

Utskriftsdato: 14.08.2026

# Haugesund kommune

**Adresse:** Postboks 2160, 5504 Haugesund
**Telefon:** 52 74 30 00

# Kommunale gebyrer 2026

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

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr.** | 1106 | **Gårdsnr.** | 40 | **Bruksnr.** | 322 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | 7 |
| **Adresse** | Haraldsgata 162, 5525 HAUGESUND | | | | | | | | |

## Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

| **Gebyr** | **Fakturert beløp i 2025** |
|---|---:|
| Avløp | 2 591,57 kr |
| Eiendomsskatt | 1 584,00 kr |
| Vann | 2 104,10 kr |
| **Sum** | **6 279,67 kr** |

## Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

| **Vare** | **Mva** | **Grunnlag** | **Enhetspris** | **Andel** | **Korreksjon** | **Årsprognose** | **Fakt. hittil i år** |
|---|---|---:|---:|---|---:|---:|---:|
| Abon. Vann - Priv | 15% | 1 STK | 1054.55 | 1/1 | 0 % | 1 054,55 kr | 790,91 kr |
| Forskudd Vann 2026 | 15% | 23 $m^3$ | 26.13 | 1/1 | 0 % | 600,94 kr | 450,71 kr |
| Abon. Avløp - Priv | 15% | 1 STK | 1468.55 | 1/1 | 0 % | 1 468,55 kr | 1 101,41 kr |
| Forskudd Avløp 2026 | 15% | 23 $m^3$ | 35.45 | 1/1 | 0 % | 815,45 kr | 611,58 kr |
| Målerleie 1 | 15% | 0.12 STK | 209.30 | 1/1 | 0 % | 25,12 kr | 18,84 kr |
| Målerleie 2 | 15% | 0.13 STK | 425.50 | 1/1 | 0 % | 55,31 kr | 41,47 kr |
| Eiendomsskatt bolig | 0% | 396100 STK | 4.00 | 1/1 | 0 % | 1 584,00 kr | 1 188,00 kr |
| Avlest forbruk vann | 25% | 4.2 $m^3$ | 28.40 | 1/1 | 0 % | 119,28 kr | 119,28 kr |
| Forskuddbet.vann 2025 | 25% | -17.5 STK | 28.40 | 1/1 | 0 % | -497,00 kr | -497,00 kr |
| Avlest forbruk avløp | 25% | 4.2 $m^3$ | 35.75 | 1/1 | 0 % | 150,15 kr | 150,15 kr |

| Vare | Mva | Grunnlag | Enhetspris | Andel | Korreksjon | Årsprognose | Fakt. hittil i år |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Forskuddbet.avløp 2025 | 25% | -17.5 STK | 35.75 | 1/1 | 0 % | -625,63 kr | -625,63 kr |
| Avlest forbruk vann | 15% | 4.2 $m^3$ | 26.13 | 1/1 | 0 % | 109,73 kr | 109,73 kr |
| Forskuddbet.vann 2025 | 15% | -17.5 STK | 26.13 | 1/1 | 0 % | -457,24 kr | -457,24 kr |
| Avlest forbruk avløp | 15% | 4.2 $m^3$ | 32.89 | 1/1 | 0 % | 138,14 kr | 138,14 kr |
| Forskuddbet.avløp 2025 | 15% | -17.5 STK | 32.89 | 1/1 | 0 % | -575,57 kr | -575,57 kr |
| | | | | | **Sum** | **3 965,78 kr** | **2 564,78 kr** |

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

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

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

**FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**

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

**Haugesund kommune**
Postadresse: Postboks 2160, 5504 Haugesund
Telefon: 52 74 30 00
E-post: postmottak@haugesund.kommune.no

Dato: 17.08.2026

# MEGLEROPPLYSNINGER

## Restanser og legalpant

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Gnr: | **40** | Bnr: | **322** | Fnr: | | Snr: | **7** |
| Adresse: | **Haraldsgata 162, 5525 HAUGESUND** | | | | | | |

| | | |
|---|---|---|
| **Ubetalte, forfalte eiendomsavgifter:** | Ja ☐ | Nei ☒ |

| Kr | Forfall |
|---|---|
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |

**Merknad:**

**IKKE GODKJENTE BOLIGER/LEILIGHETER:**

Dersom en eller flere av eksisterende boenheter som skal selges mangler godkjenning etter plan- og bygningsloven har eier to muligheter:

1. Tilbakeføre til opprinnelig godkjent bruk
2. Søke om bruksendring fra godkjent bruk til nåværende bruk

Dersom en bygning/boenhet brukes til annet enn det den er godkjent for kan kommunen ilegge den som er ansvarlig et overtredelsesgebyr på inntil kr. 200 000 for privatpersoner og inntil kr. 400 000 for profesjonelle foretak. Overtredelsesgebyr kan gis både til tiltakshaver og de foretak som har utført arbeidet uten at det foreligger tillatelse fra kommunen.

Ved salg av en ulovlig bruksenhet vil ny eier overta ulovligheten, og dermed være den ansvarlige overfor kommunen. En ulovlig bruksenhet vil også kunne medføre problemer i forbindelse med et forsikringsoppgjør. Det anbefales derfor at eier ordner opp i ulovligheter før den aktuelle bruksenheten selges videre til ny eier. Ny eier vil få opplyst at megler har vært opplyst om at det forelå en ulovlig bruksenhet dersom det er bestilt en meglerpakke fra kommunen før salget.

Når utløses krav om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel?

Å ta tilleggsdel av bygning i bruk som hoveddel, eller omvendt, er en søknadspliktig bruksendring. Dette er en bruksendring der tiltakshaver selv kan være ansvarlig for tiltaket. Det vil i praksis si at tiltakshaver selv kan være ansvarlig for prosjektering (skriftlig planlegging), byggesøknad og utførelse.

Med **hoveddel** menes: Oppholdsrom, soverom, kjøkken, kjølerom, entre, vindfang, bad, dusjrom, toalett, vaskerom, badstue, trimrom, solenergirom som brukes som oppholdsrom også om vinteren (isolert, f.eks innglasset balkong, vinterhage e.l.), rom for kommunikasjon, inklusive trapp, mellom disse rommene.

Med **tilleggsdel** menes: Boder, oppbevaringsrom, garasje, tekniske rom (ventilasjonsrom, fyrrom, heismaskinrom, søppelrom eller liknende), solenergirom som ikke kan brukes som oppholdsrom om vinteren (uisolert, f.eks innglasset balkong, vinterhage e.l.), balkonger, terrasser og andre åpne arealer, rom for kommunikasjon, inklusive trapp, mellom disse rommene, og mellom disse rommene og hoveddel.

Skjema for søknad om tilleggsdel til hoveddel:

https://dibk.no/globalassets/blanketter_utfyllbare/alle-blanketter/soknad-om-bruksendring_versjon-1.0.3.pdf

I hvilke tilfeller må det søkes om bruksendring av en ulovlig bruksenhet/bolig?

Når en bygning blir brukt til annet formål enn godkjent i den tillatelse som er gitt (for eksempel kontor som brukes til bolig), eller til annet formål enn bygningen er godkjent for, er dette søknadspliktig etter plan- og bygningsloven pbl § 20-1 bokstav d jfr byggesaksforskriften § 2-1.

Søknad om bruksendring må sendes inn fra et firma som kan stå ansvarlig for hele søkeprosessen, og som kan påse at alle ansvarsområder er belagt med ansvar både i forhold til prosjektering og utførelse- se vedlagt veiledning for ulovlig etablert leilighet i eksisterende bygg.

Manglende godkjenning må ikke forveksles med manglende ferdigattest. En ferdigattest er i seg selv ikke en godkjennelse. Ferdigattesten utstedes for å markere kommunens avslutning av et godkjent tiltak, og bekrefter at byggearbeidene er ferdige og at de er utført i tråd med tillatelsen gitt av kommunen. En tillatelse kan også være utgått dersom det har gått for lang tid fra tiltaket ble godkjent til det foreligger midlertidig brukstillatelse/ferdigattest.

Ved endringen av plan- og bygningsloven 1. juli 2015 ble det innført en bestemmelse som gjør at det ikke skal utstedes ferdigattest for tiltak omsøkt før 1998 dersom det foreligger midlertidig brukstillatelse. Dersom det ikke foreligger ferdigattest for slike tiltak vil det dermed ikke være mulig å få ferdigattest, og en eventuell søknad om ferdigattest skal avvises av kommunen. Det har ingen praktisk betydning at det ikke foreligger ferdigattest så lenge det foreligger midlertidig brukstillatelse og saken er vedtatt før 1998.

Ved salg av eiendom der det ikke er gitt ferdigattest for eksisterende bygg er det viktig å undersøke om det foreligger midlertidig brukstillatelse, slik at bruken av bygget/bruksenheten er tillatt. Videre bør det undersøkes hva som evt. gjenstod for å få ferdigattest, og om oppføringen av bygget eller øvrige tiltak er i tråd med gitt tillatelse. Dersom det er større avvik er det å anbefale å kontakte kommunen for veiledning om videre prosess. I et slikt tilfelle kan løsningen være å søke om å få godkjent avvikene og å få ferdigattest på disse arbeidene. Om alt arbeidet er utført etter godkjente tegninger, er det nok å sende inn anmodning om ferdigattest.

**Haugesund kommune**
**Teknisk forvaltningsenhet**
**Kirkegt. 85**
**Postboks 2160**
**5504 HAUGESUND**

## Ferdigattest

| Mappesaksnr | Utvalgssaksnr. |
|---|---|
| 2005/1096 | |

Eiendom/byggested: Haraldsgt. 162 -

| Gnr | Bnr | Festenr | Seksjonsnr |
|---|---|---|---|
| 40 | 322 | | |

Ansvarlig søker
Kåre N. Knutsen
Garpaskjærvn. 5
5527 Haugesund

Tiltakshaver
Haraldsgaten 162
5525 Haugesund

## Spesifikasjon

Tiltaket/byggets art
Endring av bruk - bruksendring

Tillatelsen omfatter
Forretningsbygning

| Saksbehandler byggetilsyn | Dato | Telefon. |
|---|---|---|
| OveringeniørValentinsen | 15.06.2006 | 52743267 |

**Merknader**

Midlertidig brukstillatelse tidligere gitt: 23.05.06

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. IX § 34 og kap. VIII.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

Ferdigattest er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på myndighetenes avslutning av saken.

**Angivelse av adresse:**
Huseier plikter å sette opp skilt med husnummer. Skiltet skal monteres godt synlig på husfasaden mot den gata eiendommen har adresse til.

I alle nye boliger/leiligheter skal det installere vannmåler. Ytterligere opplysninger kan fås ved henvendelse til teknisk driftsenhet tlf. 52743314 eller 90775975.

## Vilkår

Kjell Arne Valentinsen

Kjell Arne Valentinsen
Overingeniør

Sendes til: Søker
Kopi til: Tiltakshaver.

# Informasjon om retting av feil opplysninger i Matrikkelen

Matrikkelen er et register over eiendommer i Norge som inneholder blant annet de offisielle betegnelsene på matrikkelenheter, bygninger, bruksenheter og adresser.

I matrikkelen fremkommer det blant annet den godkjente bruken av et bygg og om et bygg er tatt i bruk.

Informasjonen i matrikkelen er imidlertid ikke knyttet direkte opp mot tillatelser gitt av kommunen. Videre er det ikke knyttet troverdighet til matrikkelen i samme grad som troverdigheten som gjelder for grunnboken.

Det innebærer at man ikke kan feste ubetinget lit til godkjent bruk eller at det foreligger ferdigattest for et bygg til tross for at det fremkommer av matrikkelen at bygget for eksempel er godkjent/ikke godkjent til beboelse eller at bygget er tatt i bruk. Ofte vil den godkjente bruken stemme, men det kan like ofte forekomme at de registrerte opplysningene ikke stemmer.

For å være på den sikre siden anbefales det dermed om man er i tvil om opplysningene er riktige å innhente dokumentasjon fra kommunens arkiv. Dersom det viser seg at opplysningene i Matrikkelen er feil, kan eier kreve retting av Matrikkelen.

Krav om retting sendes til postmottak.teknisk@haugesund.kommune.no

Krav om retting må inneholde:

1. Opplysning om hvilken eiendom eller bruksenhet det gjelder
2. Kopi av tegninger som viser den godkjente bruken som skal registreres (tegningene må være knyttet til et vedtak om tillatelse)
3. Boligspesifikasjonsskjema i Matrikkelen:

https://dibk.no/globalassets/blanketter_utfyllbare/alle-blanketter/5176-boligspesifikasjon-i-matrikkelen.pdf

Haugesund kommune

# Reguleringsplankart

Eiendom: 40/322/0/7
Adresse: Haraldsgata 162
Utskriftsdato: 14.08.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32




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

## Tegnforklaring

*Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985*

- Område for offentlige bygninger (stat,fylkesk
- Kjøreveg
- Gate med fortau
- Gatetun
- Park
- Felles avkjørsel
- Bolig/Forretning/Kontor
- Forretning/Kontor
- Annet kombinert formål
- Frisiktsone ved veg
- Grense for bevaringsområde
- Bevaring av bygninger og anlegg
- Bevaring av bygninger

*Reguleringsplan PBL 2008*

- Angitthensyngrense
- Bestemmelsegrense
- Energianlegg
- Forretning/kontor/tjenesteyting
- Kjøreveg
- Fortau
- Gatetun
- Havn
- Havneområde i sjø
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Bestemmelseområde

*Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200*

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert kant kjørebane
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift plantilbehør

Sist datert: 25.05.2022

Bestemmelser og retningslinjer

# Kommunedelplan for Haugesund sentrum

2022-2030

Vedtatt av Haugesund bystyre 15.06.2022, saksnr 20/26355

# INNHOLDSFORTEGNELSE


1 PLANENS HENSIKT ..... 5

2 GENERELLE BESTEMMELSER FOR PLANOMRÅDET (§ 11-9) ..... 6

**2.1 Rettsvirkning (§ 11-6, jf. § 1-5 andre ledd) ..... 6**

**2.2 Krav om reguleringsplan (§ 11-9, nr. 1) ..... 7**
2.2.1 Generelt krav om reguleringsplan ..... 7
2.2.2 Områder med krav om områderegulering ..... 7
2.2.3 Områder med krav om detaljregulering ..... 8
2.2.4 Reguleringsplaners avgrensing ..... 8
2.2.5 Risiko og sårbarhet ..... 8
2.2.6 Levekår og folkehelse (§ 3-1 første ledd bokstav e og f) ..... 8

**2.3 Innholdet i utbyggingsavtaler, jf. § 17-2 (§ 11-9, nr. 2) ..... 8**

**2.4 Krav til tekniske løsninger (§ 11-9, nr. 3) ..... 9**
2.4.1 Krav til løsninger for veg og transport ..... 9
2.4.2 Krav til teknisk løsning for bygge- og anleggstiltak ..... 9

**2.5 Rekkefølgekrav (§ 11-9, nr. 4) ..... 10**
2.5.1 Før rammetillatelse ..... 10
2.5.2 Før igangsettingstillatelse ..... 10
2.5.3 Før tiltak tas i bruk ..... 10

**2.6 Byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav (§ 11-9, nr. 5) ..... 10**
2.6.1 Forbud mot tiltak langs sjø og vassdrag (§§ 1-8 og 11-11 nr. 5) ..... 10
2.6.2 Utnytting av boligmassen etter § 31-6 ..... 11
2.6.3 Universell utforming ..... 11
2.6.4 Utomhusplan ..... 12
2.6.5 Uteoppholdsareal og lekeplasser ..... 13
2.6.6 Parkering ..... 16
2.6.7 Skilt, reklame og antenneanlegg ..... 19

**2.7 Miljøkvalitet, estetikk, natur (§ 11-9, nr. 6) ..... 19**
2.7.1 Generelt ..... 19
2.7.2 Overordnede strukturer ..... 19
2.7.3 Landskapsbilde ..... 20
2.7.4 Estetikk og kulturminner ..... 20
2.7.5 Bebyggelse ..... 21
2.7.6 Midlertidige og flyttbare konstruksjoner, jf. § 30-5 ..... 22
2.7.7 Krav til bygge- og anleggsfasen ..... 22
2.7.8 Grønnstruktur ..... 23
2.7.9 Overvann ..... 24
2.7.10 Forurenset grunn ..... 24
2.7.11 Elektromagnetiske felt ..... 25
2.7.12 Støy ..... 25
2.7.13 Luftkvalitet ..... 26

2.7.14 Husholdningsavfall og næringsavfall ..... 27

**2.8 KRIMINALITETSFOREBYGGING ..... 27**

**2.9 Hensyn som skal tas til bevaring av eksisterende bygninger og annet kulturmiljø (§ 11-9, nr. 7) ..... 27**
2.9.1 Eksisterende bygninger og annet kulturmiljø med høy bevaringsverdi (egenverdi) ..... 27
2.9.2 Vedlikehold, endring eller oppussing av fasade ..... 30
2.9.3 Pålegg om utbedring av bygninger med høy bevaringsverdi ..... 30

**2.10 Mobilitetsplan ..... 30**

3 BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL (§ 11-7) ..... 31

**3.1 Bebyggelse og anlegg (§ 11-7 nr. 1) ..... 31**
3.1.1 Generelt for bebyggelse og anlegg ..... 31
3.1.2 Mindre anlegg for offentlig infrastruktur (§ 11-10 nr. 1) ..... 32
3.1.3 Boligbebyggelse ..... 32
3.1.4 Kombinert bebyggelse og anleggsformål (k) ..... 33
3.1.5 Sentrumsformål (S) ..... 34
3.1.6 Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting (opt) ..... 35
3.1.7 Idrettsanlegg (i) ..... 36
3.1.8 Næringsbebyggelse (n) ..... 36
3.1.9 Grav- og urnelund (g) ..... 36

**3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 11-7 nr. 2) ..... 37**
3.2.1 Veg ..... 37
3.2.2 Havn ..... 37
3.2.3 Kollektivknutepunkt ..... 37

**3.3 Grønnstruktur (§ 11-7 nr. 3) ..... 38**
3.3.1 Friområde ..... 38
3.3.2 Park ..... 38

**3.4 Bruk og vern av sjø (§ 11-7 nr. 6) ..... 38**
3.4.1 Generelt ..... 38
3.4.2 Ferdsel (FE) ..... 38
3.4.3 Farleder ..... 38
3.4.4 Havneområde i sjø ..... 38
3.4.5 Småbåthavn ..... 39
3.4.6 Friluftsområde - bad ..... 39

4 BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER (§ 11-8) ..... 40

**4.1 Sikrings- støy og fareområder ..... 40**
4.1.1 Faresone brannsmitte (§ 11-8 a) ..... 40
4.1.2 Faresone for havnivåstigning og stormflo (§ 11-8 a) ..... 40

**4.2 Soner med særlige hensyn til bevaring av kulturmiljø (H-570) (§ 11-8 c) ..... 40**

**4.3 Sone for båndlegging i påvente av vedtak etter kulturminneloven eller som er båndlagt etter slikt rettsgrunnlag (§ 11-8 d) ..... 43**
4.3.1 Generelt ..... 43

4.3.2 Vedtaksfredete/forskriftsfredete bygninger/anlegg ..... 43
4.3.3 Kirkestedet på Haugo/ Skåre med id 14262 (vest for Skåre kirke) - H730_7 ..... 43
4.3.4 Gravhaug med id 4858 – H730_8 ..... 44

5 DOKUMENTER SOM GIS JURIDISK VIRKNING GJENNOM HENVISNING I BESTEMMELSENE .45

**TEMAKART ..... 45**

## Innledning

Kommunedelplan for Haugesund sentrum forkortes til Sentrumsplanen. Sentrumsplanen viser hovedtrekk i arealdisponeringen, samt rammer, forutsetninger og hensyn ved nye tiltak og ny arealbruk. Sentrumsplanen består av plankart, bestemmelser, retningslinjer og planbeskrivelse.

Dette plandokumentet har hentet inn bestemmelser fra kommuneplanens arealdel for Haugesund 2014-2030, vedtatt 09.09.2015. Hensikten med dette er at det ikke skal være nødvendig å slå opp i to dokumenter.

Bestemmelser står i vanlig tekst og er juridisk bindende bestemmelser. Bestemmelsene til arealdelen er sammen med plankartet juridisk bindende for framtidig arealbruk. Bestemmelsene inneholder både generelle bestemmelser som gjelder for flere arealbruksformål, og særskilte bestemmelser som er knyttet til det enkelte arealbruksformål.

Retningslinjer står i *kursiv*. Retningslinjene er veiledende for kommunens saksbehandling. De er ikke juridisk bindende og kan ikke brukes som selvstendig grunnlag for vedtak. Retningslinjene danner grunnlag for utarbeidelse av reguleringsplaner.

Tiltak som ikke er i samsvar med bestemmelsene og plankartet må behandles som plansak eller dispensasjonssak med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2. Ved dispensasjon fra planer skal det legges særlig vekt på statlige og regionale rammer og mål, jf. plan- og bygningsloven § 19-2, fjerde ledd.

# 1 PLANENS HENSIKT

Kommunedelplan for Haugesund sentrum – Sentrumsplanen – skal bidra til å oppnå målene som er stilt i Kommuneplanens samfunnsdel. Det pekes spesielt på visjoner og målsettinger innen:

- Det urbane regionsenteret
- Bolig i byen
- En vakker og attraktiv by
- Den tilgjengelige byen

I revideringen 2022 er tema innenfor arkitektur, stedsidentitet og byform prioritert.

# 2 GENERELLE BESTEMMELSER FOR PLANOMRÅDET (§ 11-9)

## 2.1 RETTSVIRKNING (§ 11-6, JF. § 1-5 ANDRE LEDD)

a) Sentrumsplanen fastsetter framtidig arealbruk for området og er ved kommunestyrets vedtak bindende for nye tiltak eller utvidelse av eksisterende tiltak som nevnt i § 1-6. Planen gjelder fra kommunestyrets vedtak, dersom ikke saken skal avgjøres av departementet etter § 11-16.

b) Tiltak etter § 1-6 må ikke være i strid med planens arealformål og generelle bestemmelser, samt bestemmelser knyttet til arealformål og hensynssoner.

c) For tiltak der det ikke er krav om reguleringsplan, jf. plan- og bygningslovens § 12 -1 andre ledd, skal sentrumsplanens bestemmelser følges.

d) Ny arealdel opphever eksisterende arealdel uten at det er nødvendig å fatte eget opphevingsvedtak.

e) Ved motstrid gjelder sentrumsplanen foran kommuneplanens arealdel.

f) Sentrumsplanen supplerer eldre reguleringsplaner, der aktuelt tema i reguleringsplanen ikke er vurdert.

g) Innenfor Sentrumsplanens planområde opprettholdes:

- Gjeldende regulerings- og bebyggelsesplaner. Sentrumsplanens bestemmelser knyttet til parkering (2.6.7) gjelder foran tilsvarende bestemmelser i regulerings- og bebyggelsesplaner ved motstrid.

- Kommunedelplan for Karmsundgata (RL1699) sitt arealkart avsatt til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, underformål veg og tilhørende bestemmelser.

  *Retningslinje:*
  *Innenfor Sentrumsplanens planområde skal påfølgende planarbeid spesielt vurdere gatetverrsnitt i Kommunedelplan for Karmsundgata RL1699, med følgende formål:*
  - *å ha mål om at personbiltrafikken og pendlertrafikk reduseres*
  - *å prioritere kollektivløsninger*
  - *å tilrettelegge for sykkel og gange, både for langsgående og tverrgående forbindelser*
  - *beholde eksisterende trær der det er mulig*
  - *sikre areal til nye trær*

## 2.2 KRAV OM REGULERINGSPLAN (§ 11-9, NR. 1)

### 2.2.1 Generelt krav om reguleringsplan

a) Tiltak som nevnt i § 20-1 kan ikke finne sted før området inngår i en reguleringsplan. For områder avsatt til bebyggelse og anlegg, samferdsel og teknisk infrastruktur og grønnstruktur kan kommunen gi unntak fra krav om detaljregulering for mindre utbygginger, ombygginger og bruksendringer når samtlige kriterier er oppfylt:

- Tiltakets samlede bruksareal (BRA) overstiger ikke 800 $m^2$
- Tiltaket er i tråd med Sentrumsplanens bestemmelser og retningslinjer
- Tiltak medfører ikke en vesentlig økt miljøbelastning for omgivelsene i form av trafikk, støy og forurensning, andre vesentlig negative virkninger for nærmiljøet (bygde og naturgitte omgivelser, kulturminner både på land og i sjø, verdifull vegetasjon, byrom mv.) eller vesentlig negativ virkning for nasjonale og vesentlige regionale interesser
- Tiltaket er ikke en etappe eller del av større utbyggingsprosjekt
- Kommunen vurderer det som unødvendig med reguleringsplan for å oppnå en helhetlig område- eller strøksutvikling

*Retningslinjer:*

*Kommunen kan stille ytterligere vilkår for å gi unntak fra plankravet, blant annet utvidet krav til dokumentasjon, nabovarsel, høring og/eller rekkefølgekrav som følger av denne planen.*

*Sentrumsformål er en åpen formålsangivelse som omfatter de formål som er vanlige i et by- eller tettstedssentrum. Sentrumsformål er mest aktuelt å benytte i overordnete planer (for regional- og lokalsentre), og bør bare brukes der det er stilt krav om reguleringsplan før det kan gis tillatelse til gjennomføring av tiltak. Det skal derav vurderes særskilt kritisk om eventuelt plankrav kan unntas for tiltak innenfor sentrumsformål.*

*Kombinert bebyggelse og anleggsformål er også en åpen formålsangivelse, der den beste helhetlige vurderingen og involveringen av parter i saken gjøres gjennom en reguleringsplan. Det skal derav vurderes særskilt kritisk om eventuelt plankrav kan unntas for tiltak innenfor kombinert bebyggelse og anleggsformål.*

### 2.2.2 Områder med krav om områderegulering

a) For følgende områder kreves områderegulering før detaljregulering kan godkjennes:

- Risøy – byggeområde BA1
- Storasundskjærene – byggeområder BA2 og BA3

### 2.2.3 Områder med krav om detaljregulering

a) For følgende område kreves detaljregulering før tiltak kan godkjennes:

- Nye strekninger av havnepromenaden, jf. bestemmelse 2.6.1.

### 2.2.4 Reguleringsplaners avgrensing

a) Reguleringsplaner skal gis en avgrensning slik at viktige sammenhenger avklares. Kommunen skal i hvert enkelt tilfelle vurdere hvor stort område reguleringsplanen skal omfatte.

### 2.2.5 Risiko og sårbarhet

a) For søknader om tiltak innenfor planer som ikke har vært gjenstand for en risiko og sårbarhetsanalyse, eller der hvor kommunen vurderer ROS-analysen som ikke tilstrekkelig, skal det fremlegges dokumentasjon i henhold til § 28-1 der hvor kommunen finner det nødvendig.

b) Alle planforslag som berører natur skal vurderes etter Naturmangfoldloven kapittel II.

c) Alle tiltak i sjø og vassdrag skal avklares med kulturminnemyndighetene, ved Stavanger maritime museum, i henhold til Kulturminneloven.

### 2.2.6 Levekår og folkehelse (§ 3-1 første ledd bokstav e og f)

a) Tilgjengelig kunnskap om befolkningens levekår og folkehelse skal legges til grunn for kommunal planlegging og utbyggingstiltak der plankravet unntas.

*Retningslinjer:*

*Det skal utredes avbøtende tiltak i tilfeller der utbyggingstiltak ikke legger til rette for:*

- *god forming av bygde omgivelser*
- *gode bomiljøer og gode oppvekst- og levekår*
- *forbedring av befolkningens helse, eller motvirker sosiale helseforskjeller*
- *kriminalitetsforebygging*

*Det skal legges spesiell vekt på gode kvaliteter for barnefamilier. Planleggingen bør gjøre nytte av veiledning fra Helsedirektoratet.*

## 2.3 INNHOLDET I UTBYGGINGSAVTALER, JF. § 17-2 (§ 11-9, NR. 2)

a) Det kan inngås utbyggingsavtaler innenfor Sentrumsplanens planområde.

b) Utbyggingsavtale forutsettes inngått før rammetillatelse gis, der utbygging i henhold til vedtatt arealplan (kommuneplan, områderegulering, detaljregulering) med tilhørende bestemmelser også forutsetter bygging/oppgradering av offentlig anlegg og/eller tilpasning til slike anlegg. Med offentlige anlegg menes alle anlegg/tiltak som er vist som offentlig regulerte formål i arealplan eller som følger av bestemmelser til planen.

c) Utbyggingsavtale forutsettes inngått i de tilfeller der kommunen stiller krav til utforming som går lenger enn det som kan stilles i plan, blant annet krav til

universell utforming, livsløpsstandard, tilpasning til ulike brukergrupper, energieffektive og miljøvennlige løsninger, fordeling av boligtyper og leilighetsstørrelser, og kvalitet. Slike tiltak vil bare være aktuelle i forbindelse med boligutbygging med 10 eller flere boenheter.

d) Utbyggingsavtale forutsettes inngått der kommunen skal ha forkjøpsrett eller tilvisningsrett til en andel av boligene.

*Retningslinjer:*

*Det kan ikke avtales at grunneier eller utbygger helt eller delvis skal bekoste infrastruktur som skoler, barnehager, sykehjem eller tilsvarende tjenester som det offentlige med hjemmel i lov er forpliktet til å skaffe til veie.*

*Modell for justeringsavtale opprettholdes ved inngåelse av avtaler om kompensasjon av merverdiavgift når privat utbygger opparbeider kommunal infrastruktur som kommunen overtar vederlagsfritt, sist vedtatt av Bystyret i sak 15/28.*

## 2.4 KRAV TIL TEKNISKE LØSNINGER (§ 11-9, NR. 3)

### 2.4.1 Krav til løsninger for veg og transport

a) Alle løsninger for veg og transport skal også bidra til bedre tilgjengelighet for gående, syklende og kollektivreisende. Transportutvikling skal bygge opp om sentrumsutvikling/byutvikling. Klimaforliket legges til grunn, der vekst i persontransport tas med gange, sykling og kollektivtransport.

b) De til enhver tid gjeldende overordnede bestemmelser og retningslinjer i kommuneplanens arealdel for samferdsel er gjeldende for plan- og byggesaker.

*Retningslinjer:*

*Det refereres til kommuneplanens §§ 22 – 26.*

### 2.4.2 Krav til teknisk løsning for bygge- og anleggstiltak

a) Veg-, vann- og avløpsanlegg som skal overtas av kommunen skal dimensjoneres og bygges i henhold til forhåndsgodkjenning fra Haugesund kommune.

b) Kommunale veier, inklusiv gang- og sykkelveier og anlegg for kollektivtransport, skal dimensjoneres og bygges i henhold til forhåndsgodkjenning fra Haugesund kommune.

*Retningslinjer:*

*Haugesund kommunes forhåndsgodkjenning baseres på gjeldende Vann- og avløpsnorm, Vegnorm og krav til Teknisk plan, jf. veiledere fra Teknisk enhet.*

*Teknisk plan og utomhusplan bør lages som en samlet plan når det er nødvendig for å kunne vurdere helheten i planløsningen.*

*Teknisk plan skal inneholde en plan for å unngå spredning av forurensede masser og for å sikre at områder med forurenset grunn ikke medfører uakseptabel helse- og miljørisiko for omgivelsene.*

## 2.5 REKKEFØLGEKRAV (§ 11-9, NR. 4)

### 2.5.1 Før rammetillatelse

a) Det bør vurderes å inngå utbyggingsavtale for området før rammetillatelse gis. Ved regulering kan det settes rekkefølgekrav for å sikre at nødvendig infrastruktur ferdigstilles i ønsket rekkefølge og med rett kvalitet.

### 2.5.2 Før igangsettingstillatelse

a) Før det gis tillatelse til igangsetting må kommunaltekniske anlegg, vannforsyning og avløp, el-forsyning, blågrønn struktur, herunder overvann og vegetasjon, leke- og uteoppholdsarealer og trafikksikker tilkomst for kjørende, syklende og gående være sikret gjennomføring/etablert. Etter særskilt vurdering av kommunen kan gjeldende infrastruktur for adkomst brukes ved fortetting. Igangsettingstillatelse gis ikke før teknisk plan/utomhusplan er godkjent av kommunen.

b) Ferdigattest gis ikke før leke- og uteoppholdsarealer, byrom, grønne forbindelser, fellesareal og gangveier med fortau er opparbeidet i samsvar med godkjent teknisk plan/ utomhusplan.

c) Etter avtale med kommunen kan rekkefølgekravet utsettes til det gis brukstillatelse/ferdigattest slik at arbeidene kan skje parallelt.

### 2.5.3 Før tiltak tas i bruk

a) Kommunen skal vurdere konsekvensene av nye reguleringsplaner for boliger når det gjelder kapasitet på skole- og barnehage. Ny bebyggelse kan ikke tas i bruk før tilstrekkelig skole- og barnehagekapasitet er ivaretatt.

b) Tillatelse til riving kan ikke gis før det er gitt igangsettingstillatelse for nybygg. Dersom det godkjente tiltaket ikke oppføres innen to år etter riving, skal eiendommen opparbeides parkmessig etter utomhusplan godkjent av kommunen.

## 2.6 BYGGEGRENSER, UTBYGGINGSVOLUM OG FUNKSJONSKRAV (§ 11-9, NR. 5)

### 2.6.1 Forbud mot tiltak langs sjø og vassdrag (§§ 1-8 og 11-11 nr. 5)

a) I 100-metersbeltet fra strandlinjen langs sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone, er det generelt forbudt med byggetiltak. Det generelle byggeforbudet langs sjø etter andre ledd gjelder i utgangspunktet for alle planformål, og for alle typer tiltak med unntak av fasadeendring.

b) Tiltak tillates innenfor Sentrumsplanens planområde hvor eksisterende bebyggelse danner en naturlig byggegrense mot sjø, slik avklart i reguleringsplan eller innenfor fastsatt byggegrense mot sjø.

c) Tiltak for å fremme friluftslivet tillates så fremt viktige naturverdier og økologiske funksjoner i strandsonen blir opprettholdt. Plankartet viser overordnet trasévalg for videreføring av havnepromenade. Før fysisk opparbeidelse av nye strekninger av havnepromenaden skal det foreligge godkjent detaljregulering der plassering og utforming av stien detaljeres.

*Retningslinjer:*

*Havnepromenaden og dens sideareal skal være bred nok til å sikre en buffer mellom private og offentlige arealer. Den bør ikke være smalere enn 15 meter, men kan tilpasses nærliggende topografi og bygningstypologi. Ved detaljregulering kan trasevalg som vist fravikes ut fra hensyn til bevaring av kulturminner og kulturmiljø. Bevaring av sjøhusmiljø skal særlig vektlegges.*

### 2.6.2 Utnytting av boligmassen etter § 31-6

a) Det må foreligge særskilt tillatelse fra kommunen for å slå sammen boliger eller dele opp boenheter til hybler.

b) Ved avgjørelse av om tillatelse skal gis, skal det tas hensyn til om det etter kommunens skjønn er en forsvarlig utnytting av boligmassen.

*Retningslinjer:*

*Med hybelhus/hybelkollektiv menes bolig med mer enn 2 hybler. Bruk knyttet til ordinær husholdning faller utenfor.*

*Med hybler menes enkeltrom i eksisterende bolig som benyttes til utleie og hvor man deler kjøkken, bad og wc enten med andre hybler eller primærboligen. Hybelen er en del av boligen og inngår i samme branncelle. Hybel er ikke en selvstendig boenhet.*

*En selvstendig boenhet inneholder alle nødvendige hovedfunksjoner som oppholdsrom, kjøkken, bad og toalett, og har egen inngang via hovedbruksenhets rom for kommunikasjon (inkludert trapp). En selvstendig boenhet kan ha intern forbindelse til øvrige boenheter. Definisjonen gjelder både for nybygg og eksisterende bygg.*

### 2.6.3 Universell utforming

a) Det skal sikres god tilgjengelighet for hele befolkningen, herunder bevegelseshemmede, orienteringshemmede og miljøhemmede. Arealene skal utformes slik at de kan brukes på like vilkår av en så stor del av befolkningen som mulig. Alle reguleringsplaner skal redegjøre for forholdet til universell utforming både internt i planområdet og i forhold til omkringliggende områder.

b) Ny bebyggelse skal plasseres slik at det tilrettelegges for et oversiktlig, trafikksikkert og lett orienterbart gangvegnett med korte avstander mellom parkeringsplasser, uteoppholdsarealer og hovedinnganger.

c) Havnepromenaden skal være universelt utformet. Det er ikke krav om universell utforming for havnepromenaden/kyststien fra Asalvika og nordover.

*Retningslinjer:*

*For eksisterende bygninger, hvor det kan oppstå konflikt med bevaringshensyn eller bystrukturen generelt, kan kravene til universell utforming/tilgjengelighet fravikes etter kommunens samlede vurdering. Det skal være lav terskel for å gi et slikt fravik.*

*Ved planlegging og prosjektering av publikumsbygg skal universell utforming dokumenteres ved bruk av «*Prosjekteringsverktøy for universell utforming av publikumsbygg*» (Direktorat for byggkvalitet, 2013) eller tilsvarende verktøy.*

*Publikumsbygg er en bygning eller del av bygning som skal være tilgjengelig for publikum. Et publikumsbygg kan være bygning som inneholder lokaler for servicefunksjoner (posthus, bank, bibliotek etc.), overnatting (hotell, pensjonat etc.), samfunnsbygg (forsamlingslokale, idrettsbygg, skole/undervisning, barnehage etc.), institusjoner for syke og gamle, kontorer som er åpne for publikum, forretninger, restauranter, kiosker og offentlige etater.*

### 2.6.4 Utomhusplan

*Retningslinjer:*

*Til reguleringsplan og hvor det er regulert felles avkjørsel, felles gårdsrom eller annet fellesareal for flere eiendommer skal det følge krav om utomhusplan som vilkår for tillatelse for tiltak etter § 20-2.*

*Utomhusplan er en plan for den ubebygde del av tomten og eventuelt fellesareal. Ved utarbeidelse av utomhusplaner er det viktig å iaktta hvilken detaljeringsgrad som er nødvendig. Dette vil variere alt etter hvilken type eiendom og hvilken type bebyggelse det gjelder.*

*Utomhusplan bør vise og i nødvendig grad beskrive:*

- *Omsøkt tiltak og eventuell eksisterende bebyggelse på eiendommen, i målestokk 1:200*
- *Eksisterende og planlagt terreng samt terrengtilpassing mot naboeiendommene*
- *Gangareal, ledelinjer, stigningsforhold, uteoppholdsareal, lekearealer og annen disponering av ubebygde arealer*
- *Parkeringsareal og snuplass for bil på egen grunn*
- *Eksisterende trær som skal bevares/felles, samt valg og plassering av ny vegetasjon*
- *Gjerder, støttemurer, benker, belysning, levegger/støyskjermer, postkasser og utvendig bod og andre konstruksjoner*
- *Materialbruk i markdekker og på gangareal skal vises*
- *Avfallsbeholdere, samt tilgang til disse med renovasjonskjøretøy*
- *Håndtering av overvann*

*En utomhusplan blir bindende på lik linje med situasjonskart og tegninger, når den vedtas i tillatelsen til tiltaket. Der kommunen finner det nødvendig vil det kunne kreves ytterligere dokumentasjon, jf. veileder for Teknisk plan fra Teknisk enhet. Utomhusplan og Teknisk plan bør lages som en samlet plan når det er nødvendig for å kunne vurdere helheten i planløsningen.*

### 2.6.5 Uteoppholdsareal og lekeplasser

#### *2.6.5.1 Generelt*

a) For eksisterende bygninger hvor det kan oppstå konflikt med bevaringshensyn og bystrukturen generelt kan kravene til uteoppholdsareal helt eller delvis fravikes etter kommunens særskilte vurdering. Ved fravik kan det stilles skjerpede krav til kvalitet på uteområdet.

*Retningslinjer:*

*Felles uteoppholdsareal utformes i samsvar med Veileder til uterom og Formingsveileder for Haugesund sentrum.*

#### *2.6.5.2 Felles uteoppholdsareal*

a) Ved godkjenning av reguleringsplaner skal det legges inn klare krav til fellesarealenes kvalitet. Spesielt skal det tilstrebes at arealene legger til rette for gode møteplasser for ulike aldergrupper.

b) Felles uteoppholdsareal skal:

- være klart definert og mest mulig sammenhengende
- være oversiktlig og oppleves som trygge
- ha utforming og materialbruk av høy kvalitet
- ha minimum 50 % av areal solbelyst kl. 15.00, 21. mars
- være skjermet fra trafikk, forurensning og støy
- ha trafikksikker adkomst fra boliger
- være utformet etter prinsipp om universell utforming
- være egnet som sosial møteplass for alle aldersgrupper
- gi muligheter for ulike typer lek på ulike årstider
- ikke være brattere enn 1:3

c) Alle boenheter skal ha egnet felles uteopphold på terreng på egen tomt etter følgende tabell:

| Sone | Minimum felles uteoppholdsareal per boenhet |
|---|---|
| Sone 1A | 16 $m^2$ |
| Sone 1B | 30 $m^2$ |
| Sone 2* | 30 $m^2$ |

*Tabell 1: Krav til felles uteoppholdsareal, jf. temakart 1 – Uteopphold og parkering*

**Krav til felles uteoppholdsareal i sone 2 gjelder i tillegg til privat uteopphold for boligtypene leilighetsbygg, blokk, kjedehus/rekkehus m.m.*

d) Sone 1A og 1B:

- I planer eller prosjekter med 3 eller færre boenheter kan valgfri andel av krav til felles uteoppholdsareal omfordeles til privat uteoppholdsareal.
- I prosjekter/planer med 5 eller færre boenheter kan krav til felles uteoppholdsarealer løses over bakkeplan hvis det kan oppnås tilfredsstillende forhold for universell tilgjengelighet, sol- støy- og miljøforhold.
- Uteoppholdsareal over bakkeplan må dimensjoneres med jordoverdekning slik at området kan plantes med større busker, gress og trær.
- Opptil 50 % av arealkrav kan dekkes ved at det sikres opparbeidelse av nytt, eller forbedringer av offentlige byrom med lek og grønne forbindelser, som vist på temakart 8 – Byrom og gange.

*Retningslinjer:*

*Ved detaljregulering kan andel av felles uteoppholdsareal i sone 1A og 1B vurderes lokalisert over bakkeplan dersom det er god tilgjengelighet både fysisk og visuelt til omgivelsene, gangveier og gater.*

*For sone 1A og 1B kan kommunen inngå utbyggingsavtale med utbygger for å sikre at offentlige uterom har tilstrekkelig standard og kapasitet, jf. Gjeldende prosedyre for «Utbyggingsavtale – anleggsbidrag for manglende uteoppholdsareal», sist vedtatt av Formannskapet 20. juni 2018.*

#### *2.6.5.3 Privat uteoppholdsareal*

a) Alle boenheter i sone 1A og 1B skal ha egnet privat uteoppholdsareal som kan plasseres på terreng, balkong, lokk eller tak.

b) Alle boenheter i sone 2 skal ha egnet privat uteoppholdsareal. For de ulike boligtypene er kravene etter følgende tabell:

| Boligtype | Minimum uteoppholdsareal per boenhet | Plassering |
|---|---|---|
| Enebolig | 100 $m^2$ | Terreng |
| Tomannsbolig | 75 $m^2$ | Terreng |
| Tremannsbolig* | 50 $m^2$ | Terreng |
| Kjedehus/rekkehus | 25 $m^2$ | Terreng |

*Tabell 2: Krav til privat uteoppholdsareal i sone 2*

**For tremannsbolig kan uteoppholdsareal løses som privat og/eller felles for boenhetene.*

c) Privat uteoppholdsareal skal:

- ha gode solforhold
- være skjermet for vind og innsyn
- ikke være brattere enn 1:3

#### *2.6.5.4 Barn og unges leke- og uteoppholdsarealer*

a) Krav til lekeplasser og rekreasjonsområder:

| Krav til lekeplasser og rekreasjonsområder | |
|---|---|
| **Grunnlag** | **Krav** |
| **4 - 25 boenheter*** | Minimum 150 m² stor nærlekeplass/møteplass/byrom innenfor egnet og trafikksikker gangavstand på 50 m. |
| **25 - 200 boenheter** | Tilleggskrav om minimum 1500 m² stor områdelekeplass/byrom innenfor egnet og trafikksikker gangavstand på 200 m. |

*Tabell 3: Krav til lekeplasser og rekreasjonsområder*
**Dersom det er mer enn 25 boenheter som skal bruke nærlek/møteplass, må størrelsen øke med 6 m2 per boenhet over 25.*

*Krav til nærlek kan løses ved at eksisterende nærlek oppgraderes, at ny nærlek etableres på offentlig areal eller etableres på eget område.*

b) I sone 1A og 1B kan gangavstand til nærlek økes til maks 200 m dersom dette utearealet får en kvalitetsmessig utforming som fungerer som møteplass til lek og opphold for ulike aldersgrupper.

c) Krav om områdelekeplass kan dekkes innenfor områder definert som Park/lek/grønt i temakart 8: Byrom med gange.

d) Innenfor Sentrumsplanens planområde er det ikke krav til aktivitets-/ballplass (2500 m²) eller rekreasjonsområde/sentralt lekefelt (6000m²).

e) Ved omdisponering av arealer som er i bruk eller avsatt til uterom, fellesareal, fri- eller uteområde til skoler og barnehager, som brukes til eller er egnet for lek, skal det gjøres en vurdering av leke- og oppholdssituasjonen og skaffes fullverdig erstatning i rimelig nærhet.

f) Det skal vurderes og avklares om barn og unge bør inviteres til å uttale seg om utformingen av felles uterom og lekeplasser, og også medvirke til utformingen. I slike saker skal det først gjøres en avtale mellom forslagsstiller og kommunen om metode for medvirkning.

*Retningslinjer:*

*For sone 1 kan kommunen inngå utbyggingsavtale med utbygger for å sikre at offentlige uterom har tilstrekkelig standard og kapasitet, jf. Gjeldende prosedyre*

*for «Utbyggingsavtale – anleggsbidrag for manglende uteoppholdsareal», sist vedtatt av Formannskapet 20. juni 2018.*

*Barn og unges behov for leke- og oppholdsarealer skal ivaretas ved planlegging og tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 jfr. rikspolitiske retningslinjer for barn og unge.*

*Kommunen kan gi veiledning og bør delta i forberedelse og gjennomføring av prosessen for hvordan barn og unge skal få uttale seg om utformingen av felles uterom og lekeplasser. Prosessen legges vanligvis opp i samråd barnehage- og skolefaglige rådgivere og Barnas representant. Det er viktig at dette arbeidet kommer i gang tidlig, for økt reell påvirkning på utformingen. Dokumentasjon av medvirkningsprosessen skal medfølge saken. Barnetråkk-registrering bør brukes som dokumentasjon i saker som angår barn og unge.*

### 2.6.6 Parkering

#### *2.6.6.1 Generelt*

a) Kommunens parkeringsstrategi skal legges til grunn for utforming/plassering og krav til antall parkeringsplasser for motorvogner og sykler.

b) Løsning for varelevering og serviceparkering skal dokumenteres i byggesaker.

c) Det tillates ikke overflateparkering innenfor sone 1A, 1B og 2, jf. temakart 1: Uteoppholdsareal og parkering, med unntak av eiendommer med arealformål boligbebyggelse.

d) Gate- og kantsteinsparkering kan tillates der dette er vist i temakart 13: Parkering. Gate- og kantsteinsparkering innfrir ikke krav til parkering.

#### *2.6.6.2 Parkeringskrav*

a) I arealplaner og i byggesaker skal det avsettes plass for motorvogner og sykler til næringsbygg i samsvar med tabell 4.

b) I arealplaner og i byggesaker skal det for boligformål avsettes plass for motorvogner og sykler i samsvar med tabellene 5.1, 5.2 og 5.3.

c) Parkeringskrav for formål som skole, barnehage, kirke, sykehjem og idrettsanlegg og andre formål iht. kapittel 8.4 i Parkeringsstrategien, vurderes spesielt og fastsettes av kommunen i hvert enkelt tilfelle, med veiledende norm iht. tabell 11 i Parkeringsstrategien.

d) Parkeringsplasser som det er blitt stilt krav om i byggetiltaket kan ikke leies og/eller seksjoneres ut til andre enn eiendommens godkjente bruk.

*Retningslinjer:*

*Parkering skal planlegges samlet og primært være løst i fellesanlegg. Ved planlegging av fellesanlegg for sambruk mellom bolig og næring, kan det vurderes lavere parkeringsdekning enn normene for bolig og næring tilsier sammen.*

*Utendørs parkeringsareal skal gis en estetisk god utforming og randsonene skal opparbeides med trær og annen beplantning. Dersom det ikke er tilstrekkelig areal til å oppfylle kravene til både uterom og parkering, skal uterom prioriteres foran parkering.*

| Tabell 4: Parkeringsnorm for handel, dagligvarer, kontor m.m. (plasser pr. 100 m² BRA) | | | |
|---|---|---|---|
| | Sykkel | Motorvogner | |
| | Sone 1 og 2 | Sone 1 | Sone 2 |
| **Handel og service** | min 2,0 | 0,9 (fast) | min 0,9<br>maks 1,3 |
| **Dagligvarer under 800 m²** | min 3,0 | 0.9 (fast) | 0.9 (fast) |
| **Kontor og annen næring** | min 3,0 | min 1,0<br>maks 1,2 | min 1,0<br>maks 1,2 |
| **Handel**<br>**arealkrevende varer** | min 0,5 | maks 0,5 | maks 0,5 |
| **Industri, verksted, lager** | min 0,3 | maks 0,5 | maks 0,5 |

| Tabell 5.1: Parkeringsnormer for boligformål | |
|---|---|
| | Sone 1 og 2 |
| | Motorvogner (fast krav) |
| **Enebolig** | 2 |
| **Enebolig med sekundærleilighet** | 3 |
| **Tomannsbolig** | 3 |
| **Tremannsbolig** | 4 |

| Tabell 5.2: Parkeringsnormer for konsentrert boligformål - individuell parkering | | |
|---|---|---|
| | Sone 1 | Sone 2 |
| | Motorvogner | Motorvogner |
| **Boliger over 50 m²** | min 1,0 pr boenhet<br>maks 1,5 pr 100 m² | min 1,0 pr boenhet<br>maks 1,5 pr 100 m² |
| **Boliger under 50 m²** | 1,0 (fast) pr boenhet | maks 1,0 pr boenhet |

| Tabell 5.3: Parkeringsnormer for konsentrert boligformål - felles parkering | | |
|---|---|---|
| | Sone 1 | Sone 2 |
| | Motorvogner | Motorvogner |
| **Boliger over 50 m²** | min 1,0 pr boenhet<br>maks 1,2 pr 100 m² | min 1,0 pr boenhet<br>maks 1,2 pr 100 m² |
| **Boliger under 50 m²** | 0,5 (fast) pr boenhet | maks 0,5 pr boenhet |

For boliger over 50 m² er det krav om min 3,0 sykkelparkeringer per boenhet i Sone 1 og 2.
For boliger under 50 m² er det krav om min 2,0 sykkelparkeringer per boenhet i Sone 1 og 2.

#### 2.6.6.3 *Adkomst til parkeringsanlegg*

a) I sentrumskjernen tillates maksimalt en adkomst til privat eller offentlig parkeringsanlegg per eiendom. Det skal tilstrebes fellesløsninger med andre parkeringsanlegg og adkomster.

*Retningslinjer:*

*I sentrumskjernen bør det ikke tilrettelegges for mer enn en innkjøring til parkeringskjeller per kortside og to innkjøringer til parkeringskjeller per langside på kvartalene.*

#### 2.6.6.4 *Unntak fra parkeringskrav*

a) For eksisterende eller ny bebyggelse på tomter mindre enn 500 m² innenfor sone 1A og 1B unntas krav til parkering. For eksisterende eller ny bebyggelse på tomter mellom 500 m² og 700 m² innenfor sone 1 A og 1B unntas halve kravet til parkering.

b) For bygninger med bevaringsverdi, hvor det søkes om tilbakeføring til bolig eller andre søknadspliktige tiltak etter §20-1, stilles det ikke krav til nye parkeringsplasser.

#### 2.6.6.5 *Frikjøp (§ 28-7)*

a) Kommunen kan samtykke i at det i stedet for parkeringsplass på egen grunn eller på fellesareal, blir innbetalt et beløp for hver manglende plass til kommunen for bygging av parkeringsanlegg.

*Retningslinjer:*

*Bystyret bestemmer hvilke satser som til enhver tid skal gjelde. Sats for frikjøp fastsettes i kommunens gebyrregulativ. Innbetalte beløp kan bare benyttes til opparbeidelse av offentlige parkeringsanlegg. Beløpet skal være innbetalt til parkeringsfondet før bygningen tas i bruk. Bestemmelsen gjelder tilsvarende ved bruksendring.*

*Lokalisering av parkeringsplasser/parkeringsanlegg avgjøres av kommunen. Det samme gjelder tidspunkt for utførelsen. Byggherrer som ønsker å benytte seg av frikjøpsordningen, må søke kommunen og skrive under på en egenerklæring om vilkårene aksepteres. Dette skal gjelde som et vilkår for godkjenning av byggeplaner.*

#### 2.6.6.6 *Parkering for forflytningshemmede*

a) I arealplaner og byggesaker med 4 boenheter eller mer skal minimum 5% av maksimumskravet avsettes til HC-parkering. Minstekravet er 1 dedikert p-plass. Dimensjonene for HC-parkering skal være minst 4,5 x 6,0 meter og plasseres nær inngang.

#### 2.6.6.7 *Ladestasjoner*

a) I arealplaner og byggesaker med 4 boenheter eller mer, skal minimum 20 % av parkeringsplassene som avsettes ha lademulighet for ladbare motorvogner. Minstekravet er 1 dedikert p-plass.

*Retningslinjer:*

*Ladbar motorvogn omfatter rene el-biler og ladbare hybrider.*

b) Kraftforsyningen og spredenett skal dimensjoneres for at det kan foregå «normallading» på minst 80% av parkeringsplassene i det totale parkeringskravet samtidig.

*Retningslinjer:*

*«Normalladere» refererer til 16 ampere kurser.*

### 2.6.7 Skilt, reklame og antenneanlegg

a) Skilt- og reklameinnretninger som ikke er direkte knyttet til virksomheten som drives på eiendommen, er ikke tillatt. Unntak fra dette er reklamefinansierte tiltak med reklamebærer med digital reklame, som tillates plassert i henhold til Gågatereglementet av 2022 med inntil 6 skjermer i gågata, inntil 2 ved Festiviteten og inntil 2 på Indre Kai.

b) For skilt- og reklameinnretninger som er direkte knyttet til virksomheten kan det bare gis tillatelse inntil videre eller for et bestemt tidsrom.

c) I områder der reklametavler tillates, må det ikke oppføres innretninger med større sammenhengende areal enn 7,0 m². Ved flere tavler nær hverandre regnes den samlede visuelle eksponeringsflate som ett skilt.

d) De til enhver tid gjeldende overordnede bestemmelser og retningslinjer i kommuneplanens arealdel for skilt- og reklameinnretninger er gjeldende for plan- og byggesaker.

*Retningslinjer:*

*Det refereres til kommuneplanens §§ 54 – 68.*

*Med unntak av lysreklame kreves ikke søknad for ett enkelt skilt eller en enkelt reklameinnretning med eksponeringsflate under 3 m² som settes opp flatt på byggverk eller innretning og som ikke bryter med andre bestemmelser. Innenfor hensynssoner i sentrum er denne størrelsen skilt meldepliktige.*

*Antenneanlegg for offentlig tjenestetilbud kan installeres innenfor planområdet.*

*Tilbakeføring av originale veggmaleri/gavldekorasjon/malt gavlreklame utføres i samarbeid med Byantikvaren.*

## 2.7 MILJØKVALITET, ESTETIKK, NATUR (§ 11-9, NR. 6)

### 2.7.1 Generelt

a) Det skal stilles krav til miljøkvalitet, estetikk og natur i alt plan- og byggearbeid.

### 2.7.2 Overordnede strukturer

a) Alle tiltak skal ta hensyn til:

- levekårssituasjonen i området
- barns interesser, lekeområdet og barnetråkk
- eksisterende historiske strukturer, blå- og grønnstruktur og viktige siktlinjer

- underordnes viktige landskapstrekk og landemerker
- universell utforming av boliger og uteoppholdsareal
- styrking av identitet, tilføring av områdekvalitet, og tilpasning til strøkskarakter og omgivelsene
- virkning på vind- og solforhold

### 2.7.3 Landskapsbilde

a) Det skal legges vekt på å bevare landskapssilhuetter og synlige landemerker. Fra sjøen skal det bakenforliggende bylandskapet være synlig og lesbart.

b) Det skal legges til rette for et allsidig sammensatt havnemiljø. Sundets høye visuelle egenverdi skal bevares.

c) Naturgitte og kulturskapte nøkkelelementer som fungerer som blikkfang og særlig historiebærende randsoner og elementer i landskapet, skal bevares og styrkes. Særlig viktige landskapstrekk inkluderer viktige bytrær.

d) Det skal særlig vektlegges at nye tiltak i tilstøtende kvartalsstruktur ikke fremstår som dominerende i forhold til kirkene Vår Frelsers kirke og Skåre kirke.

e) Ved planlegging og utføring skal det legges vekt på terrengtilpassing, slik at en i størst mulig grad unngår flatplanering og skjæringer. I skrått terreng skal bygning der det er hensiktsmessig ha underetasje eller avtrappes over flere plan for best mulig terrengtilpassing.

### 2.7.4 Estetikk og kulturminner

a) Ingen enkelttiltak er viktigere enn helheten, og planlagte bygninger og tiltak skal derfor:

- ha høy materialkvalitet
- ha en arkitektonisk kvalitet, utformet i samspill med sine omgivelser
- være tilpasset bygningens funksjon og betydning for allmennheten
- styrke tilliggende enkeltbygninger eller bygningsmiljøer med høy historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi
- ivareta eksisterende bygningers arkitektur ved ombygginger og fasadeendringer

b) For bygning som i seg selv eller som en del av et bygningsmiljø har historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi som bør bevares, kan kommunen kreve at det tas hensyn til disse verdier ved endring av bestående bygning eller oppussing av fasade. Med sikte på bevaring og/eller gjenoppretting av bygningens karakter kan kommunen kreve at husets takform, fasader, vinduer og dører, materialbruk og farger opprettholdes eller tilbakeføres.

*Retningslinjer:*

*Byantikvaren skal gis mulighet for uttale til alle søknader som gjelder bygninger bygd før 1960.*

*Det skal legges vekt på tilrettelegging for bruk av historisk verdifulle bygninger. Der hvor dette kommer i konflikt med andre bestemmelser kan kommunen etter en samlet vurdering prioritere dette hensynet.*

*Ved byggetiltak på bygninger med verneverdi skal det legges særlig vekt på å opprettholde husets karakter og særtrekk. Kulturhistoriske og arkitektoniske verdier som knytter seg til byggverkets ytre skal bevares. Byggets form og volum, fasadenes proporsjoner, material- og fargebruk, dør- og vindusutforming skal bevares. Ved istandsetting av verneverdige bygninger skal opprinnelige eller eldre eksteriørmessige detaljer som panel, listverk, vinduer, dører og takdekking bevares i så stor utstrekning som mulig. Opprinnelig bygningsdeler bør i størst mulig grad repareres fremfor hel utskifting.*

*Tiltak som berører et kulturminne eller dets omgivelser, skal prosjekteres og utføres slik at det har gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til tiltakets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering.*

*Kunst og utsmykning i det offentlige rom og/eller på private arealer som fremstår som en del av bybilde, skal forelegges Rådet for kunstnerisk utsmykking til vurdering. Retningslinjer for rådet skal legges til grunn.*

*Parabolantenner og tekniske installasjoner (inkl. varmepumpe o.l.) skal ikke være et fremtredende element på fasaden og skal i **hovedsak** ikke monteres på hovedfasader inn mot byrom og gater.*

### 2.7.5 Bebyggelse

a) Fasadeelementer skal ikke overskride gateside.

*Retningslinjer:*

*Gateside utgjør byggelinje/byggegrense mot offentlig veg, der ikke annet er regulert.*

*Ved vurdering av unntak skal estetiske og funksjonelle hensyn ivaretas.*

b) Ny bebyggelse innenfor Sone 1A og 1B skal følge nabolagets fremherskende byggelinje, og plasseres slik på tomten at strøkets karakter opprettholdes og forsterkes. Unntak fra dette er eksisterende smau og plassrom, samt åpninger på maksimalt 3 m bredde for innkjøring til eiendommene.

c) For planlagt bebyggelse som er tre (eller flere) etasjer høyere enn den dominerende bebyggelsen i området, skal konsekvensene for byform (nærvirkning/ fjernvirkning) og lokalklimaet, samt konsekvenser for fremtidige muligheter for utnyttelse av tilliggende områder belyses særskilt.

d) Eventuelle utkragninger må ha minimum fri høyde på 3,6 meter over fortau. Det tillates maksimum 60 cm utkraging ut over byggelinje mot fortau eller veg. Utkraging over fylkesveganlegg tillates ikke.

e) Brannvegger skal utformes slik at de ikke fremstår som skjemmende.

f) Hjørnebygninger skal ha en utforming som gir gode hjørneløsninger mot gate.

*Retningslinjer:*

*Krav til tetthet gjelder både ved utbygging på ledig areal og ved fortetting/ transformasjon innenfor byggesonen.*

*Tetthet i boligbyggingen skal balanseres mot hensyn til bokvalitet. Høy tetthet må følges opp med høy kvalitet i utforming og arkitektur. Krav til tetthet skal vurderes opp mot tomtens utforming, eksisterende bebyggelsesstruktur, og hvordan økt utnyttelse vil kunne påvirke stedets karakter og bokvaliteten for øvrig. Ved utbygging i større områder, kan enkeltområder ha lavere utnytting så lenge samlet utbygging tilfredsstiller tetthetsnormen.*

*Eneboligtomter bør ikke være under 500 m². Tomter for tomannsboliger bør ikke være under 600 m².*

*Der økt tetthet gir brudd med eksisterende strøkskarakter, skal utbyggingsprosjekter tilføre nye kvaliteter til området i form av god arkitektonisk utforming og styrking av grøntstruktur, samt dekke tilført behov for uteoppholdsarealer og leke- og møteplasser innenfor eget område.*

### 2.7.6 Midlertidige og flyttbare konstruksjoner, jf. § 30-5

a) Midlertidige bygninger, konstruksjoner eller anlegg, herunder hyttebåter, campingvogner, salgsboder og andre transportable innretninger må ikke plasseres slik at de:

- Kan skape forurensingsproblemer der de står, i sjøen eller i vassdrag.
- Er til hinder eller ulempe for allmenn ferdsel eller friluftsliv, eller på annen måte fører til vesentlig ulempe for omgivelsene.
- Ikke tilfredsstiller eksempelvis regler om avstand til nabogrense, regulerte byggegrenser, krav til estetikk, grunnforhold, rasfare, miljøforhold, tilknytning til offentlig vei og ledningsnett mv.
- Er i byggeforbudssoner, som f.eks. friområder.

*Retningslinjer:*

*Midlertidige og flyttbare konstruksjoner som skal stå over 2 måneder, men ikke lenger enn 2 år, må omsøkes. De kan plasseres uavhengig av formål i reguleringsplan eller kommuneplan uten at det må søkes dispensasjon.*

*For midlertidige og flyttbare konstruksjoner som skal benyttes til personopphold vil bl.a. kravene i teknisk forskrift for å ivareta helse, miljø, sikkerhet (herunder brann) og brukbarhet gjelde.*

### 2.7.7 Krav til bygge- og anleggsfasen

a) For utbygginger som av kommunen vurderes å kunne gi konsekvenser for bomiljøet, omgivelsene og naturkvalitetene i bygge- og anleggsfasen skal det fremlegges en plan for hvordan disse forholdene ivaretas. Planene skal særlig

redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, innvirkning på trafikksikkerhet for gående og syklende, støyforhold, rystelser og vibrasjoner, renhold og støvdemping, samt ivaretakelse av grønnstruktur og vassdrag. Denne skal godkjennes før igangsettingstillatelse gis.

*Retningslinjer:*

*For å oppnå akseptable støy- og luftkvalitetsforhold i anleggsfasen, skal støygrenser og luftkvalitetsgrenser som angitt for bygge og anleggsvirksomhet fra Klima- og miljødepartementet tilfredsstilles, sist angitt i Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2016, og Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520.*

### 2.7.8 Grønnstruktur

a) Det skal ikke gjøres inngrep i grønnstruktur i utbyggingsområder, vegetasjon eller markflater, med mindre dette fremgår av godkjent reguleringsplan og/eller utomhusplan for arealet.

b) I alle planer skal større eksisterende trær kartlegges. Større trær avmerkes i plankartet. Bevaring av eksisterende og planting av nye bytrær skal gjøres i samsvar med temakart 9: Grønnstruktur.

*Retningslinjer:*

*Eksisterende større trær/vegetasjon skal bevares med tilstrekkelig område for rotsystem ved utbygging og sikres i anleggsfasen.*

c) Ved fortetting og utbygging skal sammenhengende grøntdrag, grønne forbindelser, grønne lunger, turveier og områder for lek og rekreasjon skal ivaretas og videreutvikles i samsvar med Sentrumsplanens tilhørende temakart.

d) Friområder skal ikke omgjøres uten at det gis erstatningsareal. I områder avsatt til overordnet grønnstruktur eller friområder kan tiltak for å fremme stedegent naturmangfold, friluftsliv, turveier og områder for lek og rekreasjon tillates dersom viktige naturverdier og økologiske funksjoner blir opprettholdt. Andre tiltak tillates ikke.

e) Arter som er svartelistet og definert som problemart skal unngås i grønnstrukturen.

*Retningslinjer:*

*Bredden på turdrag skal være bred nok til å sikre nødvendig buffer mot bebyggelsen og må vurderes i sammenheng med denne. Den skal imidlertid aldri være mindre enn 30 m. Områder tilrettelagt for lek, opphold og rekreasjon skal være universelt utformet. Det bør i størst mulig grad brukes stedegen vegetasjon i grønnstrukturen. Definisjonen av «stedegen» er «typisk for et bestemt sted». Det vil si at valget av planter skal begrenses til dem som ikke er fremmedarter, og som vokser vilt i området. Hvis det er snakk om et sted som i utgangspunktet har lite eller ensartet etablert vegetasjon, kan referanseområdet utvides.*

*Deponering av hageavfall, andre masser ved f. eks. veibygging eller annen omdisponering av areal er ikke tillatt i offentlige friområder eller andre områder som ikke er avsatt til dette formålet.*

*Mot friområder bør det unngås bratte skjæringer og fyllinger.*

### 2.7.9 Overvann

a) Eksisterende bekker skal bevares så nært opptil sin naturlige form som mulig. Bekkelukking tillates normalt ikke. Allerede lukkede vannveier skal reetableres i den grad det er praktisk gjennomførbart, etter kommunens vurdering.

b) I arealplaner skal terreng- og overflateutforming, grønnstruktur, vegetasjon og overvannshåndtering samordnes. Overvann skal tilbakeføres til grunnen og til vegetasjon nærmest mulig kilden i den grad det er mulig, etter kommunens vurdering.

*Retningslinjer:*

*Ved utbygging skal det gjennomføres fordrøyningstiltak i henhold til VA-norm og overordnet overvannsplan for Haugesund kommune, som skal godkjennes av teknisk enhet.*

*For alle planforslag med bebyggelse og anlegg skal det utarbeides en rammeplan for vannforsynings-, avløps- og overvannsanlegg (VAO-rammeplan), i henhold til VA-norm og overordnet overvannsplan for Haugesund kommune, som skal godkjennes av Teknisk enhet.*

*Vannforekomster og overvann skal søkes utnyttet som positivt element i bymiljøet. Grønne overvannsløsninger i kombinasjon med tradisjonelle overvannsløsninger skal vurderes i alle utbygginger.*

*Etablering av grønne tak som overvannsløsning skal vurderes ved alle tilfeller der takets vinkel ikke overstiger 30 grader. Med grønne tak menes plantesamfunn på en konstruksjon uten kontakt med terreng.*

### 2.7.10 Forurenset grunn

a) Alle tiltak skal planlegges og gjennomføres slik at forurensing fra grunnen ikke kan føre til helse- eller miljøskade.

*Retningslinjer:*

*I områder der det er mistanke om forurenset grunn, skal det utarbeides og godkjennes tiltaksplan jf. forurensningsforskriftens kap.2. Også på eiendommer uten kjent mistanke til forurensning plikter tiltakshaver i forbindelse med byggesak å gjøre rede for hvilke tiltak som planlegges for å imøtekomme krav til grunnforurensning.*

*Ved etablering av lekeareal skal grunnen tilfredsstille tilstandsklasse 2 i Miljødirektoratets veileder TRA-2553/2009.*

*Miljødirektoratets veileder for undersøkelse av jordforurensning i nye barnehager og lekeplasser TA-2261/2007 bør benyttes for planlegging av undersøkelser og tiltak.*

*Søknadspliktige tiltak som f.eks. utfylling, mudring, dumping, peling, sprengningsarbeider i sjø eller etablering av sandstrender kan være til skade eller ulempe for miljøet. Før tiltak i sjø som kan medføre aktivisering /resuspensjon av miljøgifter tillates i området, skal det foretas kartlegging av eventuelle miljøgifter i bunnsedimentene. I forkant av slike tiltak bør veileder fra Statsforvalteren i Rogaland for Søknader om tiltak i sjø, sist revidert 2016, benyttes. Prøvetakingsprogrammet må forelegges forurensningsmyndighetene.*

### 2.7.11 Elektromagnetiske felt

a) Alle tiltak skal planlegges slik at negative helsevirkninger av elektromagnetiske felt unngås i størst mulig grad.

b) Ved etablering av boliger, barnehager, skoler og utelekeområder og andre rekreasjonsområder nær høyspentanlegg eller transformatorstasjoner, skal det foretas en utredning av virkningene dersom det elektromagnetiske feltet ved gjennomsnittlig årlig strømbelastning overstiger 0,4 µT. Det samme gjelder ved etablering av høyspentanlegg eller transformatorstasjoner. Utredningene skal foreslå avbøtende tiltak.

### 2.7.12 Støy

a) Alle tiltak skal planlegges slik at støyforholdene innendørs og utendørs blir tilfredsstillende.

b) Planområdet for Sentrumsplanen og områder langs kollektivakser og fylkesvegnettet er avviksområder fra generell retningslinje. Innenfor avviksområdet kan det tillates oppføring av ny bebyggelse eller bruksendring av eksisterende bygning med støyfølsom bruk, dersom følgende kan dokumenteres:

- Alle boenheter skal ha uteoppholdsareal ihht. Sentrumsplanens bestemmelse 2.6.6, med støyverdier under grenseverdiene i tabell 3 i T-1442.
- Minst halvparten av rom, herunder minst 1 av soverommene i hver boenhet, skal ha vindu mot stille side. I tillegg skal det dokumenteres at alle rom for varig opphold har støynivå under 55 dBA (Lden).
- Alle boenheter skal ha tilgang til uteoppholdsareal med støynivå under 55 dBA (Lden).
- Alle boenheter hvor ett eller flere rom til støyfølsom bruksformål kun har vinduer mot støyutsatt side må ha balansert mekanisk ventilasjon eller tilsvarende.

c) Innenfor avvikssonene kan barnehager, skoler og helseinstitusjoner som bygges i rød sone aksepteres, forutsatt at bygget har en stille side, det er tilgang på uteområder med støynivå under 55 dBA (Lden) og at pasientrom/undervisningsrom som ikke vender mot støyside.

d) Med planforslag eller søknad om ny bebyggelse eller om anlegg som kan produsere økt støy, skal det følge en støyfaglig utredning med beregning og

kartfesting av støysoner, samt påvirkning på nærliggende støyømfintlig bruk, med forslag til avbøtende tiltak og en vurdering av effekten av disse. Det tillates ikke støyfølsom bebyggelse i rød støysone med brudd på forurensningsforskriften.

*Retningslinjer:*

*Klima- og miljødepartementets retningslinjer for støy i arealplanlegging, T-1442/2016, skal legges til grunn for planlegging og tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1.*

*Med støyfølsom bruk menes skoler, barnehager, boliger, sykehus, pleieinstitusjoner, og rekreasjonsarealer.*

*Støysonekart for veg - temakart 7 - skal legges til grunn ved vurdering av støypåvirkning og behov for utredninger. Støyende næringsaktivitet bør ikke etableres i samme bygning som boliger. I plan- og byggesaker for støyende næringsvirksomhet skal det fastsettes maksimumsgrenser for støy for tidsrommet 23-07 og på søn- og helligdager, maksimumsgrenser for dag og kveld samt ekvivalente støygrenser. Lydnivå (Lden) i grønnstruktur skal holdes under 55 dBA og et lydnivå ned mot 50 dBA skal tilstrebes. I og i nærheten av rekreasjonsområder med lydnivå under 50 dBA, såkalte stillesoner, skal utbygging og endring av virksomhet planlegges slik at økning av støynivået i rekreasjonsområdet unngås.*

*Støydemping skal hovedsakelig utføres gjennom tiltak på fasade og ikke med støyskjermer. For boligbebyggelse i gater med stor støybelastning bør det vurderes å plassere sekundærrom mot gate, som en del av støyskjermingen. Der hvor eksisterende bebyggelse etterisoleres mot støy skal dette gjøres slik at bebyggelsens opprinnelig karakter opprettholdes. Vinduer i soverom på støyutsatt side og som samtidig er soleksponert, bør ha utvendig solavskjerming. Behov for kjøling må også vurderes.*

### 2.7.13 Luftkvalitet

a) Alle tiltak skal planlegges slik at luftkvaliteten innendørs og utendørs blir tilfredsstillende.

b) I områder med brudd på forskrift om lokal luftkvalitet tillates det ikke bebyggelse som er følsom for luftforurensing. Tilsvarende gjelder dersom området også er utsatt for støy, og da skal den totale belastningen vurderes.

*Retningslinjer:*

*Klima- og miljødepartementets retningslinje for behandling av lokal luftkvalitet i areal-planlegging T-1520, skal legges til grunn for planlegging og tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1.*

### 2.7.14 Husholdningsavfall og næringsavfall

a) I alle planforslag og søknader for byggetiltak hvor det stilles krav om teknisk plan, skal det legges ved plan for oppsamling og tømming av avfall. Denne skal være godkjent av kommunen før arbeidet kan igangsettes. Løsning for renovasjon skal følge HIMs renovasjonsnorm. Løsningen må være etablert før brukstillatelse gis.

b) Håndtering av næringsavfall skal løses på egen grunn og fortrinnsvis innomhus.

## 2.8 KRIMINALITETSFOREBYGGING

a) Fysiske løsninger skal bidra til å redusere risiko for innbrudd, ran, hærverk og overfall når ny bebyggelse planlegges eller eksisterende områder skal utvikles.

*Retningslinjer:*

*Metodene gjelder plassering og utforming av bygninger, veger, parkeringsplasser og uteoppholdsarealer, spesielt i boligområder, skoler, sentre, næringsområder og grøntområder.*

*Det vises til håndboken «Tryggere Nærmiljøer: En håndbok om kriminalitetsforebygging og fysiske omgivelser» utviklet av Det kriminalitetsforebyggende råd (KRÅD) i 2012, sist revidert 2017. Aktuelle problemstillinger i håndbokens «Sjekkliste for planleggere» bør inngå i planarbeidet.*

## 2.9 HENSYN SOM SKAL TAS TIL BEVARING AV EKSISTERENDE BYGNINGER OG ANNET KULTURMILJØ (§ 11-9, NR. 7)

### 2.9.1 Eksisterende bygninger og annet kulturmiljø med høy bevaringsverdi (egenverdi)

a) Bygninger som omfattes av bestemmelser til kommuneplanens arealdel eller bestemmelser i reguleringsplan etter plan- og bygningsloven § 11-9 nr. 7 eller § 12-7 nr. 6 kan vurderes av kommunen til å ha høy bevaringsverdi.

b) Bygninger med høy bevaringsverdi innenfor planområdet er listeført med gårds- og bruksnummer; mer detaljert informasjon er inkludert i Sentrumsplanens vedlegg for «Hensynssone kulturminner og kulturmiljø»:

| |
|---|
| Asalvikvegen 3, 3b, 4, 5, 10, 13 |
| Bjørgvingata 21 |
| Bjørnsons gate 33, 50, 54 |
| Breidablikgata 65, 83, 97a, 97b, 103, 109, 167, 178, 205 |
| Brugata 1c, 1b, 7b, 9c, 13b |
| Daniel Danielsens gate 28b, 55 |
| Djupaskarvegen 11 |
| Dronning Gydas gate 1 |

| |
|---|
| Erling Skjalgssons gate 2, 4, 9, 19, 21 |
| Fjellgata 1 |
| Flathauggata 49, 58, 60, 62 |
| Flotmyrgata 92, 111, 113, 122, 123, 147, 177, 178, 215, 220 |
| Gange-Rolvs gate 2, 7, 8a, 8b, 8c, 10, 11, 13 |
| Grannesgata 40, 43 |
| Grønhauggata 7, 11 |
| Haraldsgata 4, 4b, 11, 12, 15, 16, 19, 21, 24, 33, 34, 36, 37, 39, 40, 44, 45, 46, 48, 49, 51, 51b, 55, 58, 66, 75, 77, 87, 93, 109, 111, 118, 124, 131, 133a, 142, 143, 147, 148, 151, 162, 164, 166, 168, 170, 173, 180, 191, 193, 196, 199, 212, 215, 216, 217, 219, 224, 225, 231 |
| Hasselgata 11, 25, 28, 29, 30, 32, 34, 41, 42, 42b, 43, 44, 46, 50, 52, 54 |
| Haugaleite 5, 9 |
| Haugevegen 1, 2, 3, 6, 7, 10, 11, 13, 17, 19, 20, 30, 31, 32, 34, 34a, 34b, 36, 36a, 36b, 38, 40, 41, 43, 45, 47, 51, 52, 54, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 64, 66, 68, 70, 72 |
| Havnaberggata 8, 12, 22 |
| Henrik Ibsens gate 26, 28, 35, 41, 48 |
| Holmegata 6a, 6b, 9, 30, 31, 42, 42b, 43, 44, 50, 51, 65, 73 |
| Jens Risøens gate 97, 101, 105, 109, 113, 135, 147, 160, 162, 164, 166, 166b, 169, 170 |
| John Risøens gate 84, 92, 96, 100, 104, 106, 111, 113, 114, 115, 139b, 148, 149, 156, 168 |
| Jonas Lies gate 3, 8, 10 |
| Kaigata 1, 2, 4, 6, 15 |
| Karmsundgata 174, 220 |
| Kirkegata 129, 136, 151, 173, 177, 178, 179, 192, |
| Knut Knutsen OAS gate 8 |
| Kong Sigurds gate 7, 9, 11 |
| Kong Sverres gate 1, 3, 4, 5, 7, 9, 9a, 11, 11a, 11b, 16b |
| Langgata 4, 6, 8, 37, 50, 65 |
| Losgata 2, 9, 11, 12, 13, 14, 18, 20, 29, 34 |
| Lothevegen 2, 5, 8b |
| Magnus Berrføtts gate 4, 5, 6 |
| Møllervegen 5, 6, 7, 9, 10, 11, 12, 21, 28 |
| Niels Skorpens gate 1, 3 |

| |
|---|
| Nygata 11, 13 |
| Ola Flytts gate 1, 3, 5, 6, 8, 12, 14 |
| Olav Kyrres gate 2, 10 |
| P. A. Munchs gate 4, 5, 6, 10 |
| Rådhusgata 63, 65, 66, 67, 69, 73 |
| Salhusvegen 2, 3, 5, 11, 15, 16, 17, 20, 24, |
| Sjøhuskleiva 3, 6, 7, 15, 19 |
| Skagegata 11, 13, 15, 56 |
| Skippergata 4 |
| Skjoldavegen 1, 2 |
| Skåregata 109, 119, 125, 141, 142, 143, 155, 161, 167, 171, 179, 197, 197a, 197b, 205, 208, 211, 222, 224 |
| Smedasundet 40, 45, 58, 66, 77, 89, 90, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 102 |
| Snorres gate 3 |
| Steffen Staalesens gate 20, 22, 40 |
| Stoltenberggata 25a |
| Strandgata 1, 31, 34, 37, 43, 46, 48, 49, 51, 53, 57, 63, 65, 66, 68, 69, 70, 75, 92, 96, 97, 104, 106, 108, 108b, 110, 113, 115, 119, 120, 126, 128, 130, 132, 133, 134, 136, 138, 140, 141, 143, 143b, 144, 145, 147, 148, 150, 151, 152, 154, 161, 162, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 174, 177, 178, 179, 180, 182, 184, 186, 188, 191, 192, 200, 205, 211, 218, 219, 225, 226 |
| Strandlinjen 33, 40, 42, 52, 53 |
| Sundgata 52, 55, 57, 59, 67, 68, 80, 86, 90, 106, 109, 114, 115, 117, 120, 123, 125b, 127a, 127b, 127c, 130, 134, 135, 147, 149, 150, 157, 162, 167a, 167b, 171, 175, 179 |
| Svinholmen 1 |
| Søndre Hauge gravlund |
| Sørhauggata 88, 102, 108a, 108, 139, 143, 145, 149, 152, 158, 177, 199, 202, 203, 211, 213, 219, 223, 224 |
| Tambarskjelves gate 6, 12 |
| Tollbugata 2, 6 |
| Torggata 2, 10 |
| Vågsgata 12 |
| Øvregata 61, 66, 75, 78, 87, 91, 97, 102, 109, 111, 115, 141, 170, 173, 177, 191, 226 |
| Åsbygata 2 |

### 2.9.2 Vedlikehold, endring eller oppussing av fasade

a) Bygninger kommunen vurderer å ha høy bevaringsverdi skal bevares i nåværende form og tillates ikke revet, unntatt ved totalskade. Eventuell tilbakeføring, tilbygg eller andre endringer må avklares med byantikvar.

b) Visse typer unnlatt vedlikehold gir raskere skadevirkninger og større reduksjon for områdets kulturverdi som helet enn andre og dette skal derved vurderes strengere for bygninger med høy bevaringsverdi. Skjemmende fasader skal utbedres og males tilstrekkelig til å opprettholde bygningens og kulturmiljøets høye bevaringsverdi.

c) Ved vedlikehold, istandsetting, reparasjon, tilbakeføring eller andre tiltak på bygningen, skal taktekking, eldre vinduer, dører, kledning, listverk, vindusgerikter og andre fasadeelementer bevares eller tilbakeføres. Manglende eller skadede fasadeelement kopieres fra original. Alle slike tiltak, samt fargesetting skal avklares med byantikvar.

d) Utearealer må tilpasses den bevaringsverdige bebyggelsen i materialbruk, utforming og belysning.

### 2.9.3 Pålegg om utbedring av bygninger med høy bevaringsverdi

a) Bygninger med høy bevaringsverdi skal ikke gå tapt på grunn av unnlatt sikring eller istandsetting.

*Retningslinjer:*

*De verdier slike bygninger representerer skal ivaretas innenfor en økonomisk forsvarlig ramme, jf. Forskrift om byggesak § 19. Kommunen kan rette pålegg om utbedring mot eier eller den ansvarlige når forfall eller skader vil føre til at bygning med høy bevaringsverdi eller deler av den forfaller, og derav får redusert bevaringsverdi, dersom det ikke skjer nødvendig utbedring.*

*Der det er påviselig at tilstanden til en bevaringsverdig bygning er slik at det kan være aktuelt med pålegg etter Forskrift om byggesak, kan kommunen kreve de opplysninger av bygningens eier som er nødvendig for å vurdere grunnlaget for pålegg, og hva pålegget skal gå ut på.*

*Pålegget kan omfatte nødvendig utbedring for å bringe hele eller deler av bygningen til en tilstand som ivaretar den høye bevaringsverdien, herunder istandsetting av fundament, bærende konstruksjoner, og andre bygnings- og vedlikeholdsmessige forhold som er nødvendige for at bygningen ikke skal gå tapt.*

## 2.10 Mobilitetsplan

a) Ved etablering av virksomheter med mer enn 50 ansatte eller bruksareal (BRA) større enn 1000 m² er det krav til mobilitetsplan som beskriver transporttilbud, angir forventet reisemiddelbruk blant ansatte og besøkende, og angir tiltak for å stimulere til økt gåing, sykling og kollektivtransport.

*Retningslinje:*
*Mobilitetsplan skal blant annet redegjøre for:*
*Bolig:*

- *Antall boenheter*
- *Fordeling av transport gjennom døgnet*
- *Fordeling av boligprosjektets samlede transport per transportmiddel*
- *Tiltak for å nå ønsket reisemiddelfordeling*

*Næring:*

- *Antall ansatte*
- *Besøksintensitet*
- *Omfang av vareleveranser og evt. godstransport*
- *Transport inn og ut av virksomheten: Personreiser til/fra jobb, reiser i arbeid, besøksreiser, varelevering, godstransport*
- *Fordeling av transport gjennom døgnet*
- *Fordeling av virksomhetens samlede transport per transportmiddel*
- *Tiltak for å nå ønsket reisemiddelfordeling*

# 3 BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL (§ 11-7)

## 3.1 BEBYGGELSE OG ANLEGG (§ 11-7 NR. 1)

### 3.1.1 Generelt for bebyggelse og anlegg

a) Tillatt grad av utnyttelse og byggehøyder er ytre rammer for ny bebyggelse, iht. temakart 2: Grad av utnyttelse og temakart 3: Generelle byggehøyder. Hvert enkelt tiltak må tilpasses eksisterende omgivelser på en hensiktsmessig måte.

*Retningslinjer:*

*Forslag til ny bebyggelse utover tillate byggehøyder må vurderes i planprosess med grunnlag i stedsanalyse. Byggehøyde skal tilpasses stedets særpreg, tilliggende bebyggelse, landskap, byrom og viktige siktlinjer. Det skal tas hensyn til lokalklimatiske forhold og fjernvirkning. Behov for variasjon i byggehøyder skal vektlegges.*

b) Ved regulering av arealer vist som boligbebyggelse eller sentrumsformål skal det alltid vurderes behov for offentlig tjenesteyting og idrett.

*Retningslinjer:*

*Bestemmelser og retningslinjer for byforming og arkitektur, jamfør overnevnte punkt 2.7.1 – 2.7.4, skal legges til grunn for vurdering av hva som er hensiktsmessig tilpassing av ny bebyggelse.*

### 3.1.2 Mindre anlegg for offentlig infrastruktur (§ 11-10 nr. 1)

a) Innenfor arealformål bebyggelse og anlegg som ikke er omfattet av reguleringsplan er mindre anlegg for offentlig infrastruktur som er nødvendig for drikkevannsforsyning, avløp, samferdsel og kommunikasjon tillatt uten reguleringsplan.

### 3.1.3 Boligbebyggelse

#### *3.1.3.1 Formål*

a) Boligbebyggelse omfatter arealer hvor alle former for (helårs) boligbebyggelse og boligbruk samt tilhørende anlegg er tillatt. Med dette menes for eksempel fellesarealer, uthus, garasjer og hage.

b) Formålet omfatter arealer med gjeldende detaljregulering avsatt til boligbebyggelse. Boligtype, antall boenheter, delelinjer og andre planelementer vist i reguleringsplankart opprettholdes.

c) I boligområdene i sone 1A og 1B kan det tillates næring (kontorer, tjenesteyting, småverksteder o.l.) i første etasje på den enkelte eiendom. Virksomheten skal ikke være til sjenanse for boligen. Minst ¾ av samlet bruksareal skal nyttes til bolig.

d) Det tillates ikke deling eller etablering av nye boenheter ut over det reguleringsplanen åpner for. Der planen ikke viser bebyggelse eller regulert tomtegrenser, tillates ett frittliggende småhus per nåværende tomt.

*Retningslinjer:*

*Sekundærleilighet bør være klart underordnet hoveddelen og begrenset til 65 m².*

#### *3.1.3.2 Utforming og plassering*

a) Boligbebyggelse skal ha gesimshøyde mot gate med minimum 6 m og maksimum 13 m, målt fra gatenivå. Boligbebyggelse mot Smedasundet mellom Grønhauggata og Bjørgvinsgata skal ha gesimshøyde minimum 9 m og maksimum 22 m over gatenivå/kaiplan.

b) Ny boligbebyggelse skal følge nabolagets fremherskende byggelinje, og plasseres slik på tomten at strøkets karakter opprettholdes og forsterkes. Unntak fra dette er eksisterende smau og plassrom, samt åpninger på maksimalt 3 meter bredde for innkjøring til eiendommene.

c) Byggverk skal utformes slik at det tas hensyn til lys- og solforhold.

*Retningslinjer:*

*Krav til boligers lys og utsyn reguleres av Byggeteknisk forskrift.*

*Boliger skal så langt som mulig ha lys fra minst to sider. Bygningsdybde inntil 12 m tillates. Boliger med ensidig orientering mot nord eller øst bør unngås.*

*Svalgangsadkomst skal unngås.*

d) I reguleringsplaner kan boligtyper og -størrelser fastsettes for å kunne tilby et bredt spekter av boligtyper og -størrelser i de ulike byområdene.

*Retningslinjer:*

*Inntil 10 % av boligenhetene i et prosjekt kan være mindre enn 45 m².*

*Sekundærleilighet skal være klart underordnet hoveddelen og begrenset til 65 m².*

#### *3.1.3.3 Garasjer og mindre, frittstående bygninger (boder mv.)*

a) I områder for boligbebyggelse, der ikke annet er regulert, gjelder følgende for garasjer og andre mindre, frittstående bygninger i tilknytning til boligen:

- Bygningen skal være klart underordnet boligen.
- Takflaten tillates ikke oppbygd med ark.
- Mønehøyden skal ikke overstige 4,5 m. Gesimshøyde skal ikke overstige 3,5 m. Høyde måles i forhold til ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
- Bygningen skal ikke brukes til varig opphold.
- BYA og BRA skal ikke overstige 50 m².
- Bygningen kan plasseres inntil 1,0 m fra nabogrense. Den må ikke plasseres over ledninger i grunnen.

*Retningslinjer:*

*Det kan gjøres unntak for plassering av garasjer og andre mindre frittstående bygninger utenfor byggegrensen, dersom det etter kommunens vurdering ikke er annet til hinder for dette.*

*I områder med konsentrert boligbebyggelse bør det legges til rette for felles parkering ved adkomst til området for å unngå konflikt med uteoppholdsarealer og gangsoner.*

*For tremannsboliger eller mer tillates det ikke bygd enkeltstående garasjer uten at det foreligger en samlet plan.*

### 3.1.4 Kombinert bebyggelse og anleggsformål (k)

#### *3.1.4.1 Felt K1 Kontor/Tjenesteyting*

a) Innenfor formålet tillates tjenesteyting og næring (kontor).

#### *3.1.4.2 K2-K4 Bolig/Forretning*

a) Innenfor formålet tillates bolig og forretning. Forretning tillates i første etasje (bakkeplan).

Boligbebyggelse omfatter arealer hvor alle former for (helårs) boligbebyggelse og boligbruk samt tilhørende anlegg er tillatt. Med dette menes for eksempel, fellesarealer, uthus, garasjer og hage.

#### *3.1.4.3 Felt K5-K11 Bolig/Tjenesteyting*

a) Innenfor formålet tillates bolig og tjenesteyting.

b) Bebyggelsen skal ha gesimshøyde minimum 6 m og maksimum 13 m målt fra gatenivå/kaiplan. For felt K6 skal byggehøyde vurderes i pågående detaljregulering for Møllervegen 28 m.fl. RL1808.

c) Boligbebyggelse omfatter arealer hvor alle former for (helårs) boligbebyggelse og boligbruk samt tilhørende anlegg er tillatt. Med dette menes for eksempel, fellesarealer, uthus, garasjer og hage.

#### *3.1.4.4 Felt K12-K21 Bolig/Tjenesteyting/Næring*

a) Innenfor formålet tillates bolig, tjenesteyting og næring (kontor).

b) Bebyggelse skal ha gesimshøyde minimum 6 m og maksimum 13 m målt fra gatenivå/kaiplan.

### 3.1.5 Sentrumsformål (S)

#### *3.1.5.1 Generelt for alle formålsfelt*

a) Formålet innbefatter forretninger, offentlig eller privat tjenesteyting, boligbebyggelse, kontor, hotell/overnatting og bevertning, herunder nødvendige grøntareal til bebyggelsen.

b) Mot handlegater, torg og åpne plasser, jf. temakart 14: Aktive fasader, skal bygninger ha publikumsrettede funksjoner i første etasje. Fasadene skal være åpne mot gaten og vinduene til virksomhetene i 1.etasje skal ha utstillinger eller være åpne for innsyn. Forretningsetasje på gatenivå skal ha minimum høyde 3,5 m.

c) Før etablering av større sammenhengende handelsarealer over flere etasjer skal det gjennomføres en handelsanalyse som viser at etableringen ikke vil gi negative konsekvenser for aktiviteten i sentrum for øvrig.

*Retningslinjer:*
*Regional plan for areal og transport på Haugalandet med planbestemmelse erstatter «Forskrift om rikspolitisk bestemmelse for kjøpesentre». Haugesund sentrum skal være regionens bysentrum og prioriteres ved lokalisering av regionale funksjoner. Regionale publikumsrettede eller besøks-/arbeidsplassintensive funksjoner som bare gis på ett sted i regionen, og lokale publikumsrettede eller besøks-/arbeidsplassintensive funksjoner for Haugesund, skal plasseres i Haugesund sentrum.*

*Virksomhetsetableringer med areal under 1200 m² BRA handel utløser ikke krav om handelsanalyse.*

*Innenfor sentrumsformål bør andelen bolig være opp mot 30% for å sikre en god balanse mellom bruksformål.*

#### *3.1.5.2 Kvartal mellom Smedasundet og Strandgata - KVARTALER S1-S14*

a) Bebyggelse mot Strandgata skal ha gesimshøyde på minimum 6 m og maksimum 13 m over gatenivå. Bebyggelse mot Smedasundet skal ha gesimshøyde minimum 9 m og maksimum 22 m over gatenivå/kaiplan.

#### *3.1.5.3 Kvartal langs Haraldsgata - KVARTALER S15-35*

a) Bebyggelse skal mot gaten ha gesimshøyde på minimum høyde 6 m og maksimum 15 m over gatenivå. Det kan etter kommunens vurdering tillates høyere bygg bakenfor gesims mot gate, dersom det er dokumentert at dette ikke vil gi vesentlige negativ fjernvirkning eller solforhold for omgivelsene. Høyeste møne- eller gesimshøyde er 16,5 m over gatenivå.

b) For kvartalene langs Haraldsgata tillates ikke boliger i første etasje. Boliger tillates likevel i første etasje og i bygg hvor det kan dokumenteres at første etasje tidligere har vært tillatt brukt som bolig.

#### *3.1.5.4 Kvartal langs søndre del av Sørhauggata - KVARTALER S40-S43*

a) Bebyggelse skal mot gaten ha gesimshøyde på minimum høyde 6 m og maksimum 15 m over gatenivå. Det kan etter kommunens vurdering tillates høyere bygg bakenfor gesims mot gate, dersom det er dokumentert at dette ikke vil gi vesentlig negativ fjernvirkning eller dårlige solforhold for omgivelsene. Høyeste møne- eller gesimshøyde er 16,5 m over gatenivå.

#### *3.1.5.5 Kvartal langs nordsiden av Skippergata - KVARTALER S47, S48, S52, S53, S60 og S64*

a) Bebyggelse skal mot gaten ha gesimshøyde på minimum høyde 6 m og maksimum 15 m over gatenivå. Det kan etter kommunens vurdering tillates høyere bygg bakenfor gesims mot gate, dersom det er dokumentert at dette ikke vil gi vesentlige negativ fjernvirkning eller solforhold for omgivelsene. Høyeste møne- eller gesimshøyde er 16,5 m over gatenivå.

#### *3.1.5.6 Kvartal langs Skjoldavegen og Tuhauggata - KVARTALER S36-39, S43-46, S49-51, S54-59, S61-63*

a) Bebyggelse skal mot gaten ha gesimshøyde på minimum høyde 6 m og maksimum 13 m over gatenivå. Det kan etter kommunens vurdering tillates høyere bygg bakenfor gesims mot gate, dersom det er dokumentert at dette ikke vil gi vesentlige negativ fjernvirkning eller solforhold for omgivelsene. Høyeste møne- eller gesimshøyde er 14,5 m over gatenivå.

#### *3.1.5.7 Flotmyr S65*

a) Rammer for ny bebyggelse inngår i områderegulering for Flotmyr, RL1701, vedtatt 04.12.2019.

*Retningslinjer:*

*Flotmyrområdet utvikles til å bli en ny bydel med attraktive boliger og byrom. Utviklingen av området må bidra til å knytte sentrum sammen med områdene til øst for Karmsundgata.*

### 3.1.6 Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting (opt)

a) Formålet omfatter arealer og bygninger for forskjellige former for privat eller offentlig tjenesteyting som eksempelvis barnehage, institusjon, helse-/omsorgsinstitusjon, kulturinstitusjon, forsamlingslokale for religionsutøvelse,

administrasjon eller annen offentlig eller privat tjenesteyting (treningssenter, helsetjenester, bevertning, kino, konsulentvirksomhet mv.). Det angis særskilt dersom bebyggelsen skal være offentlig.

*Retningslinjer:*

*Ved lokalisering og utforming av arealer for offentlig tjenesteyting som skole og barnehage skal veiledere til forskrift om miljørettet helsevern legges til grunn.*

*Før omregulering av områder vist som tjenesteyting skal behovet for å benytte arealene til annen offentlig tjenesteyting vurderes.*

*Barnehager: Det bør settes av minimum 24 m² uteareal per barn. Arealene skal være egnet for lek og opphold, ha god sammenheng og kunne gjerdes inn.*

*Skole: Det bør settes av minimum 25 m² godt egnet uteareal per elev. Arealene skal være egnet for lek og opphold, ha god sammenheng og ligge i direkte tilknytning til skoletomta. Deler av arealene kan være regulert som offentlige friområder og inngå som en del av tilliggende grønnstruktur.*

*Ved planlegging av nye skoler innenfor eksisterende bystruktur hvor arealkravet ikke lar seg oppfylle skal skolen planlegges på en slik måte at minst mulig arealer går bort til bebyggelse, parkering, kjørearealer og andre restarealer som er uegnet som uteoppholdsarealer for elevene.*

*Gjennom en helhetsvurdering og kompenserende tiltak kan arealkravet til uteoppholdsareal reduseres.*

### 3.1.7 Idrettsanlegg (i)

a) Innenfor formålet tillates oppføring og utvidelse av idrettsanlegg.

b) Idrettsanlegg kan innbefatte kommersielt treningssenter, når et slikt senter er en liten del av et større anlegg.

### 3.1.8 Næringsbebyggelse (n)

a) Innenfor formålet tillates industri-, håndverks- og lagervirksomhet.

*Retningslinje:*

*Formålet omfatter ikke forretning og tjenesteyting. Kontor innenfor næringsbebyggelse forbindes bare med administrasjon direkte tilknyttet formålets virksomheter.*

### 3.1.9 Grav- og urnelund (g)

a) På området kan det opparbeides areal for kistegraver, urnegraver, graver for flerkulturelle, minnelund samt driftsbygning, driftsstasjon, klokketårn mm. Kirkegården skal gjerdes inn og ha porter som kan lukkes.

b) Grav- og urnelunder skal gis en bymessig parkopparbeidelse. Områdene skal ha stor grad av tilrettelegging for å bedre universell tilgjengelighet.

c) Ved søknadspliktige tiltak må det legges til grunn en detaljplan (kirkegårdsplan) for opparbeidelsen. Detaljplan skal utarbeides i henhold til bestemmelsene i Gravferdslovens forskrift § 3.

## 3.2 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (§ 11-7 NR. 2)

### 3.2.1 Veg

a) I gater vist som del av gangnett i temakart 8: Byrom med gange skal fotgjengere prioriteres. Gater skal opparbeides som gågate eller gatetun der dette er spesifisert i temakartet.

*Retningslinjer:*

*Det skal tilstrebes fortau med tilstrekkelig bredde. Fortau med bredde på minimum 2,5 meter dekker minstekravet til ferdselsareal på 2,0 meter samt 0,5 meter kantsteinsone.*

b) I gater vist som del av hovednett for sykkel i temakart 12: Hovednett for sykkel skal sykkel prioriteres.

c) Det er innenfor hovednett for sykkel tillatt med prøveprosjekter med sykkelfelt. I gater med sykkelfelt i to kjøreretninger kan det reguleres for enveiskjøring for biltrafikk.

*Retningslinjer:*

*Det bør gjennomføres trafikksikkerhetstiltak før det etableres sykkelfelt mot kjøreretningen.*

d) I gater vist som kollektivtraseer i temakart 11: Kollektivtraseer og holdeplasser skal kollektivtransporten prioriteres. Det tillates ikke kantsteinsparkering i kollektivtraseer.

e) Gater vist som hovedveier for motorvogner kan skiltes med kjøreretninger som vist i temakart 10: Hovedgater.

*Retningslinjer:*

*Gater og fortau opparbeides med utgangspunkt i gjeldende vegnormal ved opparbeidelsestidspunkt. Formingsveileder for Haugesund sentrum bør inngå i kunnskapsgrunnlaget.*

### 3.2.2 Havn

a) Det tillates opparbeidelse av infrastruktur knyttet til havnefunksjoner.

### 3.2.3 Kollektivknutepunkt

a) Flotmyr kollektivknutepunkt skal benyttes til terminal for buss. Terminalen er et mobilitetspunkt hvor det skal tilrettelegges for trygg sykkelparkering, og lading for elektrisk sykkel og -sparkesykkel skal etableres. Det kan også etableres taxiholdeplasser. Alle ganglinjer skal være universelt utformet og tilgjengelig for alle. Terminalen skal utformes som et trygt og godt byrom med robust og bærekraftig materialbruk av høy kvalitet, og som en integrert del av den omkringliggende bystrukturen. Trær skal beholdes og terminalen skal fremstå grønn. Designhåndboken for Flotmyr samt formingsveilederen for sentrum skal ligge til grunn for utforming av dekke og bygningsstruktur for le og ly.

## 3.3 GRØNNSTRUKTUR (§ 11-7 NR. 3)

### 3.3.1 Friområde

a) Tiltak for å fremme friluftslivet, turveier og områder for lek og rekreasjon kan tillates dersom viktige økologiske funksjoner blir opprettholdt. Andre tiltak tillates ikke.

### 3.3.2 Park

a) Områder avsatt til park skal gis en bymessig parkopparbeidelse. Parkene skal ha større grad av tilrettelegging enn friområdene, for et mer intensivt bruk.

## 3.4 BRUK OG VERN AV SJØ (§ 11-7 NR. 6)

### 3.4.1 Generelt

a) Sundets høye visuelle egenverdi skal bevares. Smedasundet og Krossen skal sikres som gjennomgående ferdselsårer for små og store båter. Adkomst og vendemulighet for båter som ikke passerer broer skal sikres. Det skal legges til rette for et allsidig sammensatt havnemiljø.

### 3.4.2 Ferdsel (FE)

a) Området avsatt til Ferdsel skal være hovedtrasé for båt- og skipstrafikk gjennom Smedasundet, Nordre Smedasundet, Krossen og Haugesjøen. Innenfor området tillates ikke tiltak eller aktivitet som kan være til hinder for båt- og skipstrafikk, eller som påvirkes negativt av slik aktivitet.

b) Det tillates ikke fortøyninger eller faste installasjoner til forankring av fartøy på overflaten eller i vannsøylen som kan hindre ferdsel innenfor området.

### 3.4.3 Farleder

a) Det tillates ikke tiltak som kan svekke sikkerheten eller fremkommeligheten i farleden. Det tillates ikke fortøyninger eller faste installasjoner til forankring av fartøy eller annet på overflaten eller i vannsøylen som kan hindre ferdsel innenfor området.

b) Angitte seilingsleder for vann/sjøtransport og inn- og utseilingsleder for havner skal kunne skje uhindret av andre tiltak som vil kunne være til hinder for denne.

*Retningslinjer:*

*Tiltak som for eksempel plassering av merder, bøyer eller dumping av masse eller gjenstander er i strid med formålet.*

### 3.4.4 Havneområde i sjø

a) Området skal benyttes til ferdsel, manøvrering, midlertidig fortøyning, lasting/lossing av alle typer fartøy til offentlige og private anlegg innenfor planområdene. Det tillates ikke større installasjoner som er til hinder for slik aktivitet innenfor områdene. Det tillates ikke bruk som er til hinder for fremkommeligheten.

b) Havneområde i sjø mellom Hasseløy og Killingøy HS01
Området skal benyttes til ferdsel, manøvrering, midlertidig fortøyning, lasting/lossing av alle typer fartøy knyttet til arealbruken og aktivitetene på Industriområdet på tilhørende landområder på Hasseløy og Killingøy.

c) Havneområde i sjø på Risøy vest HS02
Området skal benyttes til ferdsel, manøvrering, midlertidig fortøyning/oppankring, lasting/lossing av alle typer fartøy knyttet til arealbruken og aktivitetene på Industriområdet på Risøy.

d) Havneområde i sjø på Indre kai HS06-HS07

- Området skal benyttes til ferdsel, manøvrering, midlertidig fortøyning, lasting/lossing av alle typer fartøy knyttet til arealbruken og aktivitetene ved Indre kai.
- Skipstrafikk som krever omfattende lossing/lasting skal lokaliseres som hovedregel utenfor området. Kai skal kunne benyttes som ventekai for fartøy. Det skal sikres tilstrekkelig areal til rutebåtanløp.
- Det tillates ikke større installasjoner i sjø innenfor området.

### 3.4.5 Småbåthavn

a) Innenfor angitt område tillates oppføring av offentlige eller private småbåthavner. Områdene skal ikke stenges for allmenn ferdsel. Arealene skal opparbeides med belysning og sittemuligheter og skal inngå i utomhusplaner for tilliggende kvartaler.

b) Formålet omfatter godkjente småbåthavner og fellesanlegg/fellesbrygger inkludert tilhørende installasjoner.

c) Endringer og mindre utvidelser av eksisterende anlegg innenfor områder med formål «småbåthavn» kan tillates.

d) Det er krav om godkjent detaljregulering for alle nye småbåthavner eller vesentlig utvidelse av eksisterende småbåthavner.

### 3.4.6 Friluftsområde - bad

a) Friluftsområde gjelder badeområde og skal være tilgjengelige for allmennheten.

b) Innenfor anvist friområde i sjø tillates ikke motorisert ferdsel.

# 4 BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER (§ 11-8)

## 4.1 SIKRINGS- STØY OG FAREOMRÅDER

### 4.1.1 Faresone brannsmitte (§ 11-8 a)

a) Områder med særlig stor fare for spredning av brann som definert av Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) i samarbeid med Riksantikvaren. Området er vist på temakart 6 - Faresone brannsmitte. Ferdselsårer og rommene mellom byggene må ikke bygges inn eller tettes igjen uten at dette er avklart med Byantikvar og Brannvesenet.

*Retningslinjer:*

*I henhold til Brann- og eksplosjonsvernloven §13 vil fredete bygninger og områder med verneverdig tett trehusbebyggelse kunne defineres som særskilte brannobjekter. Forebyggende plikter for eier og bruker av byggverk er videre utdypet i kapittel 2 og 3 i Forskrift om brannforebygging. I tillegg vil risikoanalyse(r) kunne definere retningslinjer angående temaet.*
*Eier av særskilt brannobjekt har som plikt å sørge for at alle sikkerhetstiltak som er nødvendige for å hindre og begrense branner er installert og fungerer som de skal.*

### 4.1.2 Faresone for flomfare og havnivå (§ 11-8 a)

a) For nye bygg og reguleringsplaner som ligger innenfor hensynssone Flomfare og havnivå faresone, som vist i temakart 5, må det foreligge fagkyndig vurdering i forhold til havnivåstigning, stormflo og bølgepåvirkning. Behov for risikoreduserende tiltak skal utredes. Det skal planlegges og utformes slik at tilstrekkelig sikkerhet oppnås for å ivareta fremtidige klimautfordringer.

*Retningslinjer:*

*Hovedansvaret for å utrede om det foreligger tilstrekkelig sikkerhet for utbygging ligger til den som fremmer arealplan eller byggesøknad.*

*Vurdering av havnivåstigning, stormflo og bølgepåvirkning skal utføres etter Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskaps (DSB) gjeldende veileder, for tiden «Havnivåstigning og stormflo – samfunnssikkerhet i kommunal planlegging», sist oppdatert i 2016.*

## 4.2 SONER MED SÆRLIGE HENSYN TIL BEVARING AV KULTURMILJØ (H-570) (§ 11-8 C)

a) Sonene omfatter et utvalg av bevaringsverdige bygningsmiljøer i kommunen, der målsetningen er å bevare, videreutvikle og dels gjenopprette bygningenes

kulturhistorie, arkitektoniske og miljømessige verdier i sammenheng med omkringliggende miljø, herunder kvartalsstruktur, gateløp, torg, bakgårder, uthus, parker, hageareal og verdifulle trær.

b) Hensynet til kulturmiljøene og de antikvariske verdier skal være førende for arealbruken, og for bygge- og anleggstiltak (jf. generelle bestemmelser 2.7.1.).

*Retningslinjer:*

***Rehabilitering og tilbakeføring***
*Ved vedlikehold, istandsetting, reparasjon, tilbakeføring eller andre tiltak, skal taktekking, eldre vinduer, dører, kledning, listverk, vindusgerikter og andre fasadeelementer bevares eller tilbakeføres. Eldre opprinnelige bygningsdeler skal søkes bevart i sin sammenheng. Manglende eller skadede fasadeelementer kopieres fra original. Ved nødvendig utskifting brukes samme type materialer som originalt. Alle slike tiltak, samt fargesetting, må foregå i samråd med Byantikvaren.*

***Fasade***
*Alle byggearbeider som berører bygningers utseende, herunder taktekking, utskifting av dører og vinduer, skal byggemeldes. Ved søknad om fasadeendring kan kommunen kreve at fasader tilbakeføres til dokumentert tidligere utseende for den aktuelle bygningen eller til et fasadeuttrykk i samsvar med kulturminnets alder, stiluttrykk eller områdets karakter. Ved tilbakeføring skal det benyttes historisk riktige detaljer og bygningsdeler. I søknaden skal det redegjøres for endringer i forhold til bygningenes opprinnelige stiluttrykk og forhold til nabobebyggelse. Søknaden skal vedlegges situasjonsplan og fasadeoppriss.*

***Utearealer***
*Utearealer innenfor hensynssonen må tilpasse seg den bevaringsverdige bebyggelsen i materialbruk, utforming og belysning. For murer, gjerder, porter og utvendig belegg med mer skal utforming og materialvalg være i tråd med opprinnelig formtradisjon i området. Ved utskifting skal disse elementene kopieres. Fortauskanter utføres i granitt, dekke på fortau i skifer og dekke på gårdsplass, innkjørsel og liknende brolegges. Eldre uthus kan tas i bruk til andre formål og skal i hovedsak beholde sin opprinnelige karakter. Hager, trær og vegetasjon skal opprettholdes. Alle trær med stammeomkrets på over 40cm, målt en meter over bakken skal bevares, såfremt ikke sikkerhetshensyn tilsier noe annet. Verneverdige trær og annen vegetasjon som dør eller må fjernes pga. dokumentert dårlig tilstand skal erstattes av ny tilsvarende type på samme sted.*

*Innenfor hensynssonene må det ikke settes i verk tiltak eller bruksendringer som kan forandre områdets karakter. Dette gjelder bebyggelse, anlegg og utvidelse av vei eller antall parkeringsplasser, oppsetting av gjerder, skilt, støyskjermer, endring av større vegetasjonselementer eller belegg, planering, utfylling og andre landskapsinngrep.*

***Sjøhus***

*Sjøhusene inndeles i følgende kategorier:*

*Sjøhus, som i hovedform, fasade og konstruksjon er intakt, samt sjøhus som er rehabilitert eller ombygde og som i sin nye form representerer en verdi, skal vedlikeholdes som de er.*

*Sjøhus, som har hovedform og konstruksjon intakt men med endret fasade, skal ved istandsetting tilbakeføres til sitt opprinnelige eller mer sjøhustypiske interiør*

*Sjøhus, som har sjøhuskonstruksjonen intakt, men endret hovedform og fasade, skal ved istandsetting tilbakeføres og gis sjøhustypiske form og eksteriør.*

*For samtlige sjøhus gjelder at karakteristiske bygningsdeler som søyler, bjelker, knær, utmurt bindingsverk, heiseark, vindehjul o.a. innretninger, opprinnelig materialbruk og taktekking, intakte dører, vinduer, listevert og øvrig utstyr i interiør så vel som i eksteriør skal bevares.*

***Eventuelle nybygg***

*For eventuelle nybygg innenfor hensynssonen legges særlig antikvariske og estetiske vurderinger til grunn. Nybygg må tilpasses den bevaringsverdige bebyggelse i målestokk og materialbruk, og ha en høy estetisk kvalitet. Nybygg/hovedombygging skal som hovedregel følge eksisterende fasadeliv.*

***Ved brann***

*Dersom bygninger innenfor bevaringsområdet ved brann eller annen uopprettelig skade må erstattes av nybygg, tillates det oppført bebyggelse med samme dimensjoner, høyder og formuttrykk som den bygning som erstattes.*

***Riving***

*Den bestående bebyggelse i hensynssonen tillates ikke revet dersom den etter antikvarisk vurdering ansees som nødvendig for å bevare stedets opprinnelige karakter og miljøkvaliteter.*

## 4.3 SONE FOR BÅNDLEGGING I PÅVENTE AV VEDTAK ETTER KULTURMINNELOVEN ELLER SOM ER BÅNDLAGT ETTER SLIKT RETTSGRUNNLAG (§ 11-8 D)

### 4.3.1 Generelt

a) Tiltak som berører fredede og midlertidig fredede kulturminner/områder skal ikke utføres uten godkjennelse fra kulturminnemyndighetene, jf. kulturminneloven. Kulturminnelovens meldeplikt vedrørende fornminnefunn i grunnen gjelder for hele kommunen.

### 4.3.2 Vedtaksfredete/forskriftsfredete bygninger/anlegg

a) Følgende bygninger er fredet ved vedtak etter kulturminneloven og skal forvaltes i henhold til bestemmelsene i fredningsvedtaket, eventuell forvaltningsplan og kulturminneloven:

| | |
|---|---|
| Knutsenvillaen | Haraldsgata 37 |
| Christiansenhuset | Strandgata 219 |
| Vår Frelsers kirke | Skåregata 155 |
| Haugesund folkebibliotek | Kirkegata 151 |
| Haugesund rådhus og parkanlegg | Rådhusgata 66 |
| Skåre kirke | Haugevegen 19, 20 |

### 4.3.3 Kirkestedet på Haugo/ Skåre med id 14262 (vest for Skåre kirke) - H730_7

a) Den middelalderske kirkegården er et automatisk fredet kulturminne. Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på det automatisk fredete kulturminnet innenfor hensynssonen er ikke tillatt uten etter dispensasjon fra kulturminneloven. Unntak gjelder for bruk av eksisterende graver som har vært i kontinuerlig bruk siden middelalderen.

b) Gravsteder som ikke er i bruk per idag, og gravsteder der det ikke har vært foretatt gravlegging etter 1945, skal ikke gjenopptas til bruk.

c) Gravminnner som er eldre enn 60 år skal ikke flyttes eller fjerne uten at kulturminnemyndighetene er gitt anledning til å uttale seg.

d) Det er ikke tillatt å sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme de automatisk fredete kulturminnene eller framkalle fare for at dette kan skje.

e) Eventuell søknad om tillatelse til inngrep i automatisk fredet kulturminne eller tiltak som kan ha innvirkning på kulturminnene skal sendes rette kulturminnemyndighet i god tid før arbeider er planlagt igangsatt. Kostnadene knyttet til nødvendige arkeologiske undersøkelser belastes tiltakshaver jf. kulturminnelovens § 10.

### 4.3.4 Gravhaug med id 4858 – H730_8

Innenfor området avsatt til hensynssone H730_8 er der ett automatisk freda kulturminne, gravhaug med ID 4858. Det er ikke tillatt å sette i gang tiltak som kan skade, ødelegge eller utilbørlig skjemme kulturminnet eller foreta noen form for fysiske inngrep i området, jf. kulturminnelovens §§ 3 og 8. Eventuelle tiltak innenfor området må på forhånd avklares med kulturminnemyndighetene, jf. Lov om kulturminner §§ 3 og 8. Fortrinnsvis bør slike tiltak fremmes i form av en reguleringsendring.

# 5 DOKUMENTER SOM GIS JURIDISK VIRKNING GJENNOM HENVISNING I BESTEMMELSENE

## PLANKART

Plankart datert 25.05.22 er juridisk bindende

## TEMAKART

Følgende temakart er juridisk bindende:

1. Sonekart for uteopphold og parkering
2. Grad av utnyttelse
3. Byggehøyder
4. Kulturminner og kulturmiljø
5. Flomfare og havnivå
6. Faresone brannsmitte
7. Støysoner - trafikkstøy

Følgende temakart er **retningsgivende** og gjelder sammen med plankart og bestemmelser:

8. Byrom med gange
9. Grønnstruktur
10. Hovedgater
11. Kollektivtraséer og holdeplasser
12. Hovednett for sykkel
13. Aktive fasader

Det er i tillegg utarbeidet kart som er retningsgivende og inngår i formingsveileder:

- Gater med brosteinsdekke
- Belysning
- Fortausstandard

**HAUGESUND KOMMUNE**
Postadresse: Postboks 2160, 5504 Haugesund
Telefon: 52 74 30 00
E-post: postmottak@haugesund.kommune.no

Dato: 17.08.2026

# HENSYNSSONE

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Gnr: | **40** | Bnr: | **322** | Fnr: | | Snr: | **7** |
| Adresse: | **Haraldsgata 162, 5525 HAUGESUND** | | | | | | |

Eiendommen ligger i hensynssone 1 Alle arbeider på fasade og takflater skal avklares med byantikvar.

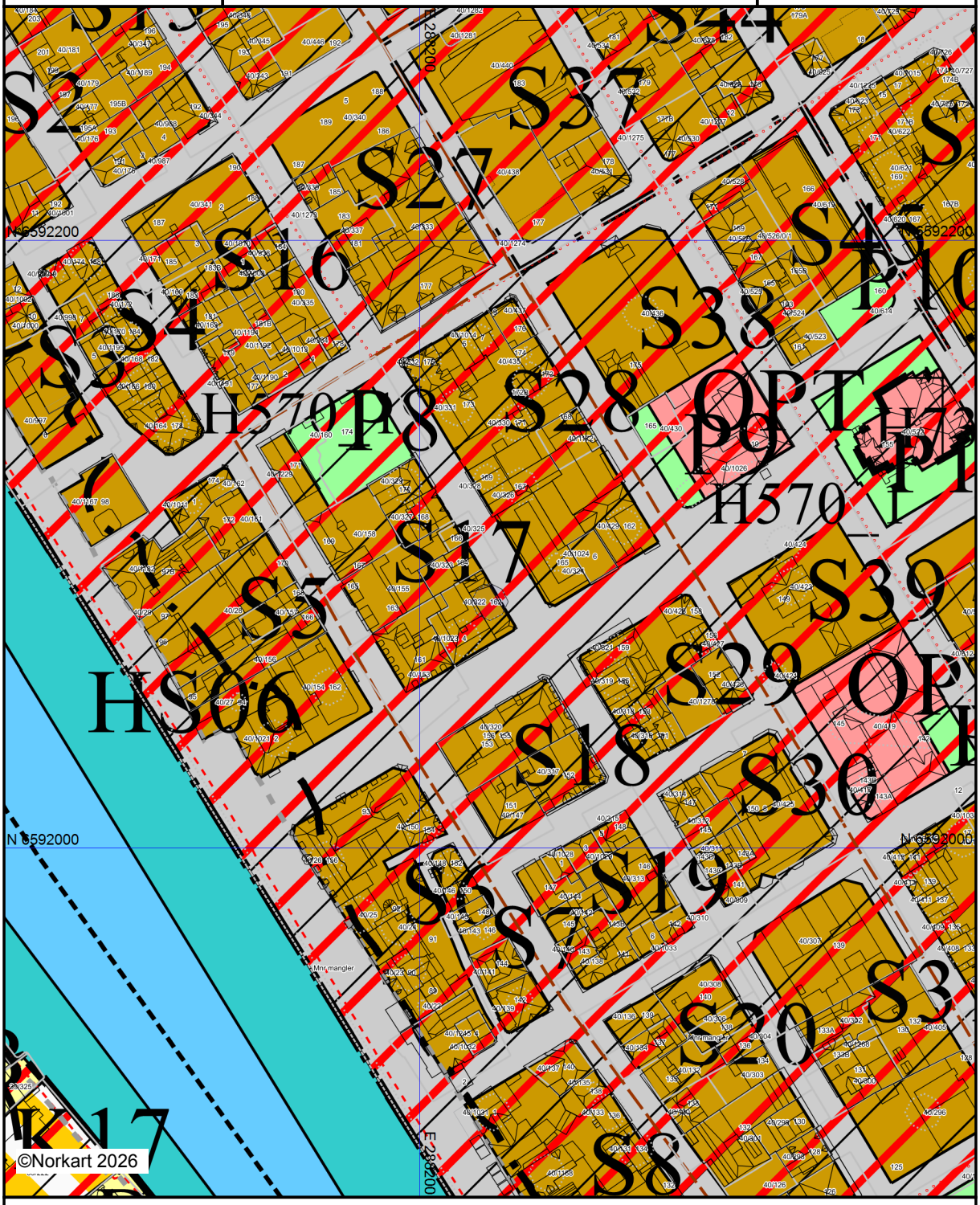
Haugesund kommune

# Kommuneplankart

Eiendom: 40/322/0/7
Adresse: Haraldsgata 162
Utskriftsdato: 14.08.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32




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

## Tegnforklaring

*Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008*



Faresone grense
Faresone - Flomfare
Faresone - Brann-/eksplosjonsfare
Angitthensyngrense
Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
Båndlegginggrense
Båndlegging etter lov om kulturminner - nåv
Boligbebyggelse - nåværende
Sentrumsformål - nåværende
Tjenesteyting - nåværende
Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nå
Veg - nåværende
Park - nåværende
Ferdsel - nåværende
Havn i sjø - nåværende
Forbudsgrense sjø

*Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*



Planområde
Grense for arealformål
Sykkelveg - framtidig
Turveg/turdrag - framtidig
Kollektivtrase - nåværende
Farled - nåværende
Abc Påskrift områdenavn
Abc Påskrift areaformål/arealbruk

Haugesund kommune
**Adresse:** Postboks 2160, 5504 Haugesund
**Telefon:** 52 74 30 00

Utskriftsdato: 14.08.2026

# Planopplysninger

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

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr.** | 1106 | **Gårdsnr.** | 40 | **Bruksnr.** | 322 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | 7 |
| **Adresse** | Haraldsgata 162, 5525 HAUGESUND | | | | | | | | |

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

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

**Plantyper med treff**

- Kommuneplaner
- Kommuneplaner under arbeid

**Plantyper uten treff**

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

# Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|---|---|
| **Id** | RL1700 |
| **Navn** | Kommunedelplan for Haugesund sentrum 2022 |
| **Plantype** | Kommunedelplan |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 15.06.2022 |
| **Bestemmelser** | - https://www.arealplaner.no/1106/dokumenter/8449/Kommunedelplan%20Sentrum%202022-2030%20-%20bestemmelser.pdf<br>- https://www.arealplaner.no/1106/dokumenter/8450/Kommunedelplan%20Sentrum%202022-2030%20-%20temakarter.pdf |
| **Delarealer** | **Delareal** 17 m$^2$<br>**Arealbruk** Veg,Nåværende<br>**Områdenavn** Veg |
| | **Delareal** 100 m$^2$<br>**KPHensynsonenavn** H350_4<br>**KPFare** Brann-/eksplosjonsfare |
| | **Delareal** 100 m$^2$<br>**KPAngittHensyn** Bevaring kulturmiljø<br>**KPHensynsonenavn** H570_1 |

| | |
|---|---|
| **Delareal** | 83 $m^2$ |
| **Arealbruk** | Sentrumsformål,Nåværende |
| **Områdenavn** | S17 |

# Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|---|---|
| **Id** | 202203 |
| **Navn** | Kommuneplanens arealdel 2023-2033 |
| **Status** | Planforslag |
| **Plantype** | Kommuneplanens arealdel |

| | |
|---|---|
| **Id** | 202401 |
| **Navn** | Kommunedelplan for gatebruk og parkering i Haugesund sentrum |
| **Status** | Planforslag |
| **Plantype** | Kommunedelplan |

# VEDTEKTER

for sameiet Haraldsgt. 162, 5525 Haugesund fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet.

## 1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Haraldsgt 162 Sameiet opprettet ved seksjoneringsbegjæring,

## 2. EIENDOMMEN

Bebyggelsen på tomten gnr. 40 bnr. 322 i Haugesund kommune ligger i sameiet mellom de 2 eierseksjonene som bebyggelsen er oppdelt i. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

.

## 3. RETTSLIG RÅDIGHET OVER SEKSJONEN

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse.

## 4. BRUKEN AV BRUKSENHETER OG FELLESAREAL

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene. Styrets avgjørelse kan bringes inn for sameiermøtet etter reglene for ordinært og ekstraordinært sameiemøte. Bruksenheten må ikke brukes slik at bruken på urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameier.

Fellesarealene må ikke brukes slik at andre brukere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene, herunder tiltak som er nødvendige på grunn av en sameiers eller hustandsmedlemmenes funksjonshemning, må på forhånd godkjennes av styret.

## 5. VEDLIKEHOLD OG OMKOSTNINGER

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenhetene og andre arealer som sameieren har enerett til å bruke, herunder innvendige flater på balkonger. Sameieren har også vedlikeholdsansvar for vann og avløpsledninger fra forgreiningspunktet på stamledningsnettet inntil bruksenheten og for sikringsskap og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten. Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealene eller andre bruksenheter, eller ulemper for andre sameiere.

## 6. FORDELING AV FELLESKOSTNADER - ANSVAR UTAD

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet. Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for sameiernes felles forpliktelser.

Felleskostnadene fordeles etter sameiebrøken.
For sameiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameierbrøk.

## 7. STYRET

### 7.1 Styrets oppgaver og myndighet

Sameiet skal ha et styre som skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov og vedtekter og vedtak i sameiermøter. Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette igang ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av sameiermøtet. Avgjørelse som skal tas av et vanlig flertall i sameiermøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven eller vedtektene eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

## 8. REGNSKAP OG REVISJON

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram i det ordinære sameiermøtet. Sameiet skal ha revisor, som skal være statsautorisert eller registrert. Revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Jacob Emil Carlsen

# SITUASJONSKART

Adresse: HARALDSGATA 162

**HAUGESUND KOMMUNE**

Gnr/Bnr: 40/322

Sektor for teknisk drift

Målestokk: 1:1000

Bygg- og oppmålingsavdelingen

Dato: 13/02/01

Vår referanse: NIG

NORD

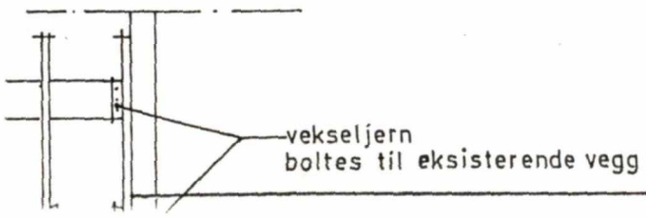





fasade mot haraldsgata

drager "henges opp"
i strekkwire

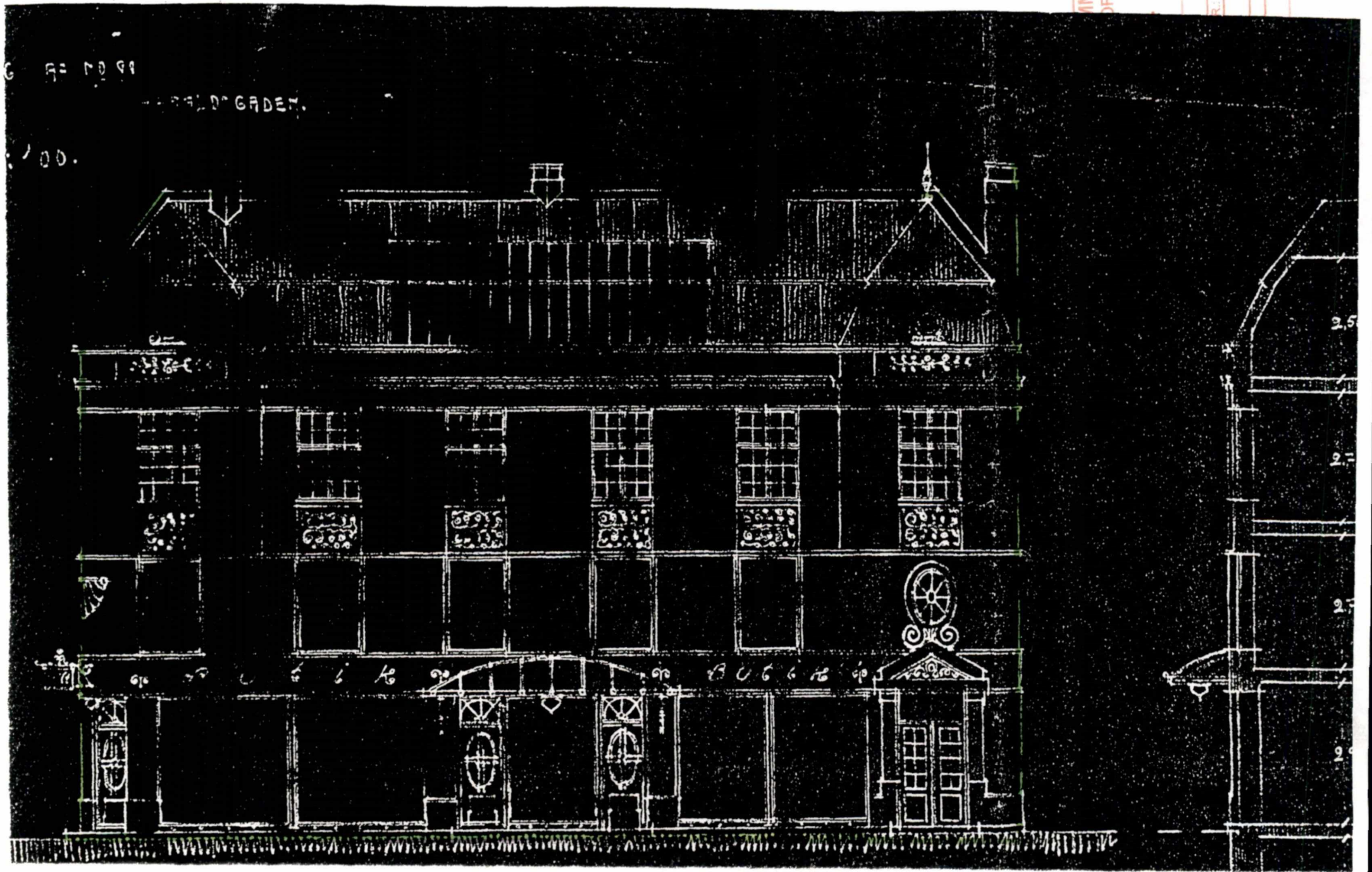
Snr: 2




HAUGESUND KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR
18. 03. 03.
ARKIVKODE:
ARK. SAKNR.: LØPENR.:
SAKSBEH.: AVD.:

Snr: 1

Fasade mot Haraldsgaten.



# SITUASJONSKART

Adresse: Haraldsgata 162

**HAUGESUND KOMMUNE**

Gnr/Bnr: 40/322

Sektor for teknisk drift

Målestokk: 1:500

Bygg- og oppmålingsavdelingen

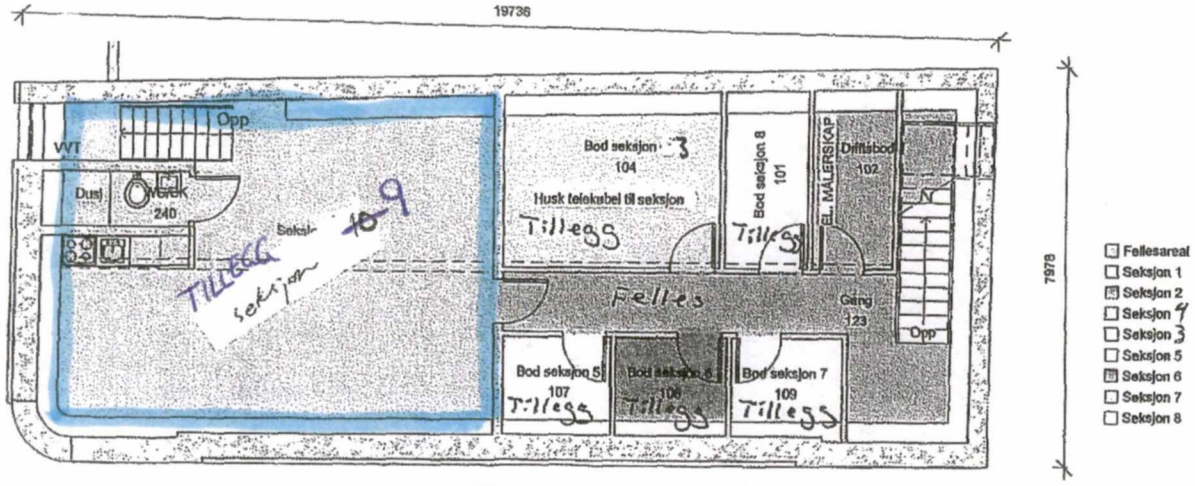
Dato: 21/03/03

Vår referanse:

NORD

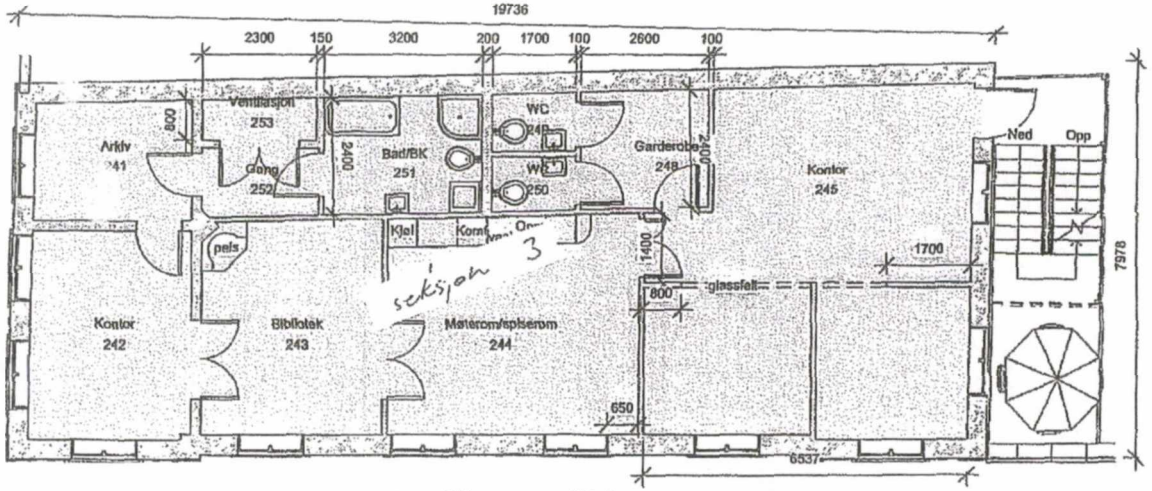


ANMELDELSESTEGNING
Før igangsettelse MÅ prosjekterende kontaktes for nødvendig teknisk prosjektering




2 / 04-07 Underetasje 1 : 100

| | |
|---|---|
| BYA: | 176m2 |
| BTA underetasje: | 126m2 |
| BRA Seksjon 1: | 57m2 |
| BRA bod seksjon 4: | 13.5m2 |
| BRA bod seksjon 5: | 4.5m2 |
| BRA bod seksjon 6: | 4.5m2 |
| BRA bod seksjon 7: | 4.5m2 |
| BRA bod seksjon 8: | 4.5m2 |
| BRA driftsbod felles: | 8.5m2 |




1 / 04-07 3. Etasje 1 : 100

| | |
|---|---|
| BYA: | 176 m2 |
| BTA 3. etasje: | 130 m2 |
| BRA Seksjon 4: | 125 m2 |

Gnr 40 bnr 322

29 MAI 2015

Side 2 av 4

Bruk av denne uten tillatelse kan medføre erstatningsansvar.

15.02.2006 14:17:35 Denne tegning eies av TG ISDAHL, NO986539921MVA

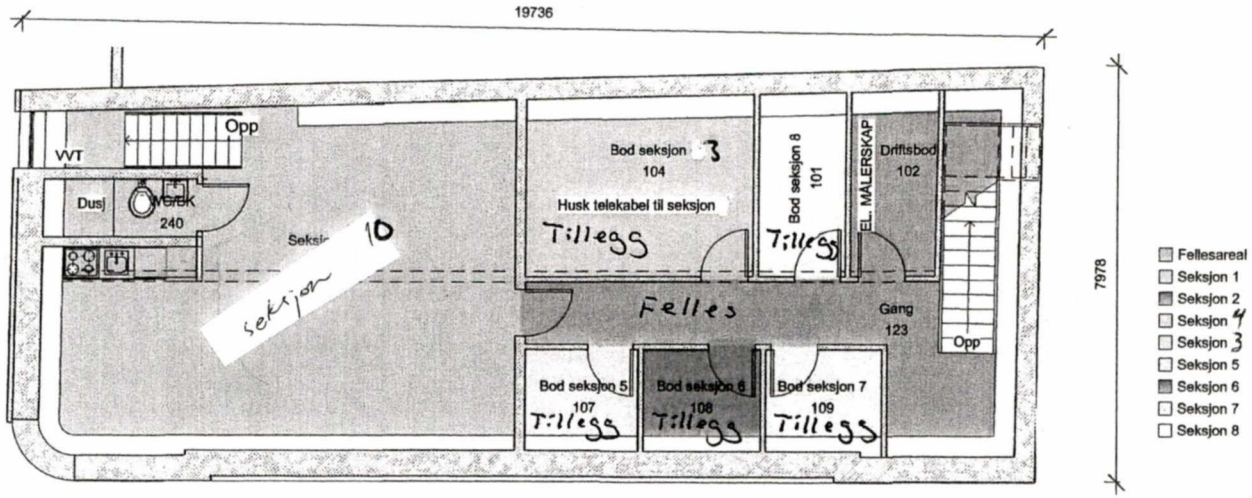

TG ISDAHL
Breidablikkgaten 191 - 5525 HAUGESUND
tlf: 95080856 - torgunnar@tgisdahl.no


**Haraldsgaten 162** — **Underetasje og 3. etasje**

| Nr/dato: | Rev: | Sign: | Tiltakshaver: | Haraldsgaten 162 AS | Målestokk: | 1 : 100 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | Tiltak: | Bruksendring og tilbakeføring | Dato: | 01.11.2005 |
| | | | Gards- og bruksnummer: | 40/322 | Tegnet av: | TGI |
| 26.01.06 | Innlegning av kjøkken og ventilasjonskanaler i 3... hems elg. | tgi | Tiltakets adresse: | Haraldsg 162, 5525 HAUGESUND | Kontrollert av: | TGI |

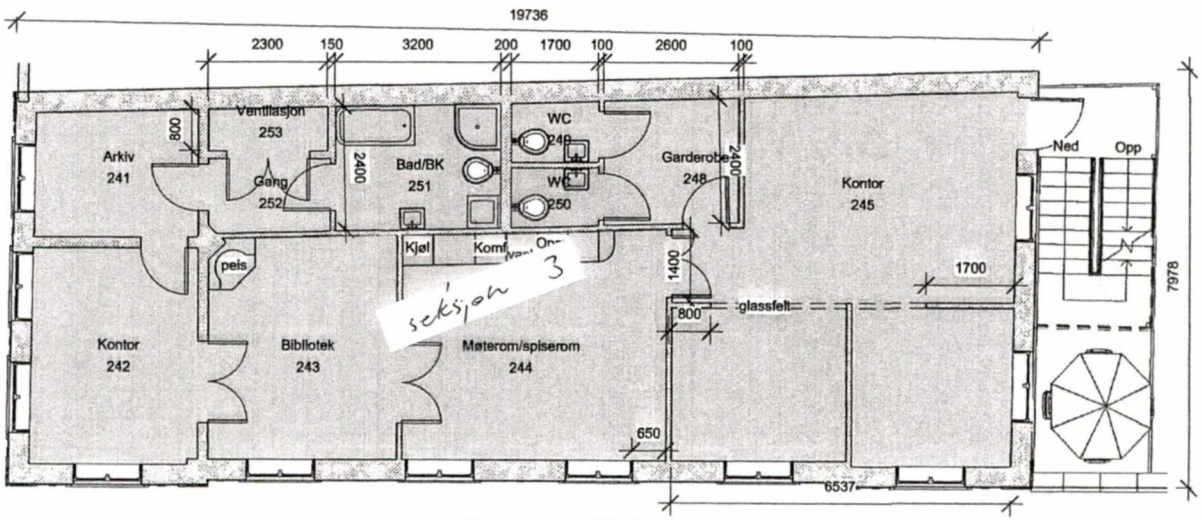
04-07

ANMELDELSESTEGNING
Før igangsettelse MÅ prosjekterende kontaktes for nødvendig teknisk prosjektering




2 / 04-07 Underetasje 1 : 100

| | |
|---|---|
| BYA: | 176m2 |
| BTA underetasje: | 126m2 |
| BRA Seksjon 1: | 57m2 |
| BRA bod seksjon 4: | 13.5m2 |
| BRA bod seksjon 5: | 4.5m2 |
| BRA bod seksjon 6: | 4.5m2 |
| BRA bod seksjon 7: | 4.5m2 |
| BRA bod seksjon 8: | 4.5m2 |
| BRA driftsbod felles: | 8.5m2 |




1 / 04-07 3. Etasje 1 : 100

| | |
|---|---|
| BYA: | 176 m2 |
| BTA 3. etasje: | 130 m2 |
| BRA Seksjon 4: | 125 m2 |

Bruk av denne uten tillatelse kan medføre straffeansvar.

Denne tegning eies av TG ISDAHL, NO986399216MVA

15.02.2006 14:17:35

Gnr 40 bnr 322

Side 2 av 4


TG ISDAHL
Breidablikgaten 191 - 5525 HAUGESUND
tlf: 95080856 - torgunnar@tgisdahl.no


**Haraldsgaten 162**

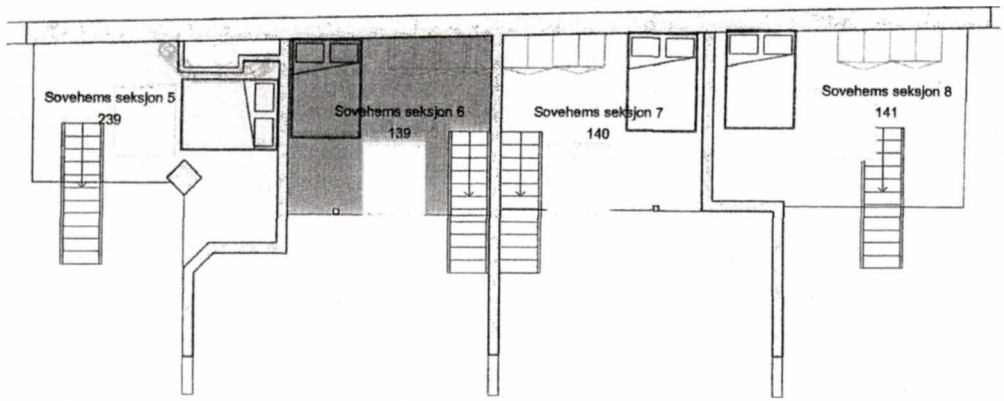
**Underetasje og 3. etasje**

| Nr/dato: | Rev: | Sign: |
|---|---|---|
| | | |
| | | |
| 26.01.06 | Inntegning av kjøkken og ventilasjonskanaler i 3., 4. og hems etg. | tgi |

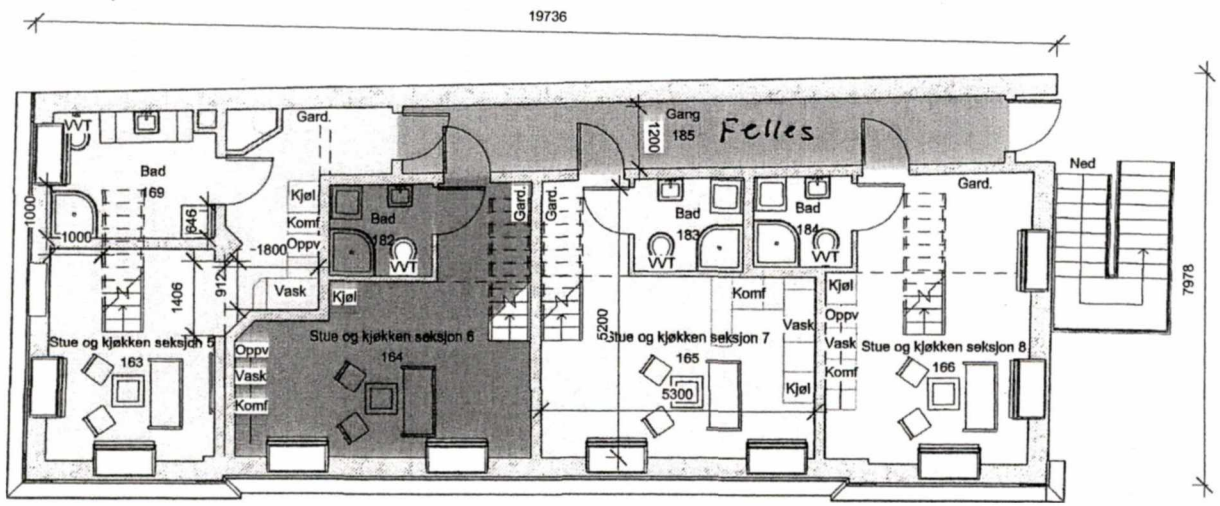
| | | | |
|---|---|---|---|
| Tiltakshaver: | Haraldsgaten 162 AS | Målestokk: | 1 : 100 |
| Tiltak: | Bruksendring og tilbakeføring | Dato: | 01.11.2005 |
| Gards- og bruksnummer: | 40/322 | Tegnet av: | TGI |
| Tiltakets adresse: | Haraldsgaten 162, 5525 HAUGESUND | Kontrollert av: | TGI |

**04-07**

ANMELDELSESTEGNING
Før igangsettelse MÅ prosjekterende kontaktes for nødvendig teknisk prosjektering




2 / 05-07 Hems 1 : 100




1 / 05-07 4. Etasje 1 : 100

Leilighet m/seksjonsnr. 5: BRA (inkl hems) = 40.3m2
Leilighet m/seksjonsnr. 6: BRA (inkl hems) = 36.0m2
Leilighet m/seksjonsnr. 7: BRA (inkl hems) = 36.0m2
Leilighet m/seksjonsnr. 8: BRA (inkl hems) = 36.0m2

BTA 4. etasje: 130 m2
BYA: 176 m2

- Fellesareal
- Seksjon 1 10
- Seksjon 2 9
- Seksjon 4
- Seksjon 3
- Seksjon 5
- Seksjon 6
- Seksjon 7
- Seksjon 8

Bruk av denne uten tillatelse kan medføre straffeansvar.
Denne tegning eies av TG ISDAHL, NO986399216MVA
15.02.2006 14:18:20

Gnr 40 bnr 322

Side 4 av 4

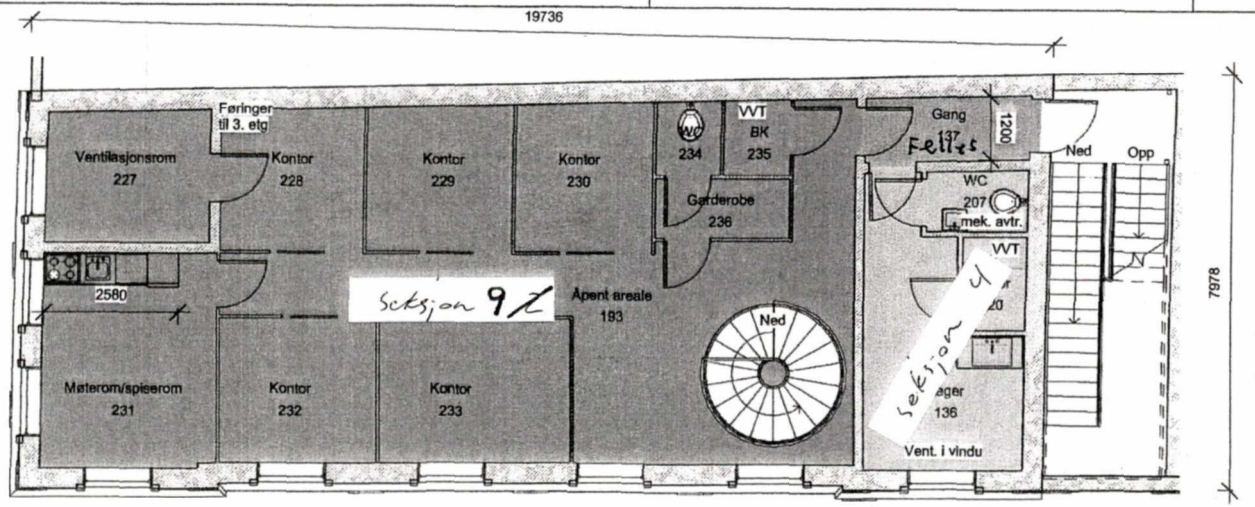
TG ISDAHL
Breidablikkgaten 191 - 5525 HAUGESUND
tlf: 95080856 - torgunnar@tgisdahl.no

**Haraldsgaten 162**

**4. Etasje og hems**

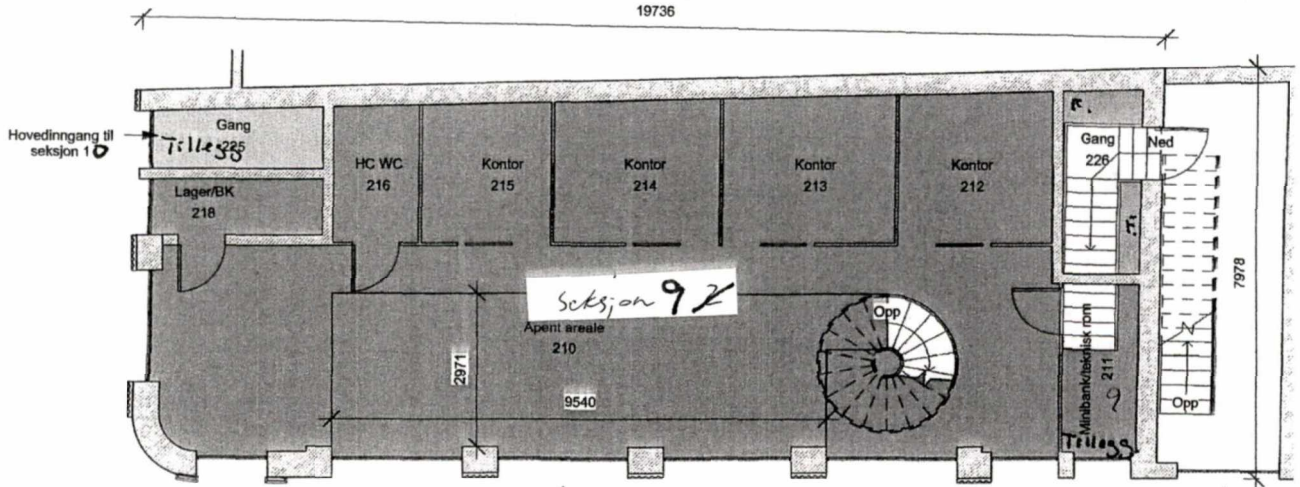
| Nr/dato: | Rev: | Sign: | Tiltakshaver: Haraldsgaten 162 AS | Målestokk: 1 : 100 | 05-07 |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | Tiltak: Bruksendring og tilbakeføring | Dato: 01.11.2005 | |
| | | | Gards- og bruksnummer: 40/322 | Tegnet av: TGI | |
| 26.01.06 | Inntegning av kjøkken og ventilasjonskanaler i 3., 4. og hems etg. | tgi | Tiltakets adresse: Haraldsgaten 162, 5525 HAUGESUND | Kontrollert av: TGI | |

ANMELDELSESTEGNING
Før igangsettelse MÅ prosjekterende kontaktes for nødvendig teknisk prosjektering




1 / 03-07 2. Etasje 1 : 100

BYA: 176 m2
BTA 2. etasje: 130 m2
BRA Seksjon 2: 191 m2
BRA Seksjon 3: 18 m2




2 / 03-07 Hovedetasje 1 : 100

- Fellesareal
- Seksjon 1 10
- Seksjon 2 9
- Seksjon 4
- Seksjon 3
- Seksjon 5
- Seksjon 6
- Seksjon 7
- Seksjon 8

*Hovedinngang til seksjon 2*

BYA: 176 m2
BTA hovedetasje: 130 m2
BTA seksjon 2: 250 m2

*Inngang til portrom, boder, kildesortering, sykkelparkering og trapper til alle nivåer*

Bruk av denne uten tillatelse kan medføre straffeansvar.
Denne tegning eies av TG ISDAHL, NO986399216MVA
28.01.2006 11:49:03

Gnr 40 bnr 322

Side 3 av 4

TG ISDAHL
Breidablikgaten 191 · 5525 HAUGESUND
tlf: 95080856 · torgunnar@tgisdahl.no

**Haraldsgaten 162**

**Hovedetasje og 2. etasje**

| Nr/dato: | Rev: | Sign: | Tiltakshaver: | Haraldsgaten 162 AS | Målestokk: | 1 : 100 | 03-07 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | Tiltak: | Bruksendring og tilbakeføring | Dato: | 01.11.2005 | |
| | | | Gards- og bruksnummer: | 40/322 | Tegnet av: | TGI | |
| 26.01.06 | Inntegning av kjøkken og ventilasjonskanaler i 3., 4. og hems etg. | tgi | Tiltakets adresse: | Haraldsgaten 162, 5525 HAUGESUND | Kontrollert av: | TGI | |

# PLANKART OG TEMAKART

## Kommunedelplan for Haugesund sentrum 2022

### PLANKART

- Plankart datert 25.05.22 er juridisk bindende.

### TEMAKART

Følgende temakart er juridisk bindende:

1. Sonekart for uteopphold og parkering
2. Grad av utnyttelse
3. Generelle byggehøyder
4. Kulturminner og kulturmiljø
5. Flomfare og havnivå
6. Faresone brannsmitte
7. Støysoner – trafikkstøy

Følgende temakart er retningsgivende og gjelder sammen med plankart og bestemmelser:

8. Byrom med gange
9. Grønnstruktur
10. Hovedgater
11. Kollektivtraséer og holdeplasser
12. Hovednett for sykkel
13. Aktive fasader

Det er i tillegg utarbeidet kart som er retningsgivende og inngår i formingsveileder:

- Gater med brosteinsdekke
- Belysning
- Fortausstandard

# TEGNFORKLARING

**Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11-7 NR.1)**

| Eksisterende | Framtidig | |
|---|---|---|
| | BA | Bebyggelse og anlegg |
| B | | Boligbebyggelse |
| S | | Sentrumsformål |
| OPT | | Offentlig eller privat tjenesteyting |
| N | | Næringsbebyggelse |
| I | | Idrettsanlegg |
| U | | Uteoppholdsareal |
| G | | Grav og urnelund |
| T | | Trafo |
| K | | Kombinerte formål |

**Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL2008 §11-7 NR.2)**

| | | |
|---|---|---|
| | | Veg |
| H | H | Havn |
| KK | | Kollektivknutepunkt |
| | | Parkering |

**Grønnstruktur (PBL2008 §11-7 NR.3)**

| | | |
|---|---|---|
| F | | Friområde |
| P | P | Park |

**Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL2008 §11-7 NR.6)**

| | |
|---|---|
| F | Farled |
| FE | Ferdsel |
| HS | Havneområde i sjø |
| S | Småbåthavn |
| BAD | Friluftsområde |

**Hensynsoner (PBL2008 §11-8)**

- Båndlegging etter lov om kulturminner (H730)
- Bevaring kulturmiljø (H570)
- Brannsmittefare (H350)
- Flomfare (H320)

**Linje- og punktsymboler**

- Planens begrensning
- Grense for arealformål
- Forbudsgrense sjø
- Farled
- Hensynsonegrense
- Båndleggingsgrense
- Faresonegrense
- Kollektivtrase
- Hovednett for sykkel
- Havnepromenade

Kartmålestokk 1:4000

0 50 100 150 m

Basiskartet er tegnet med svak gråfarge
Høydegrunnlag: NN2000. Ekvidistanse 5 m
Koordinatsystem: UTM sone 32/Euref89

# Kommunedelplan for Haugesund sentrum 2022

**SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN**

Revisjon: **11.03.21, 02.09.21, 25.05.22**

**Bystyrets vedtak:**

2. gangs behandling i plan- og miljøutvalget _____, Formannskapet _____

Offentlig ettersyn til: 19.11.21

Ny 1. gangs behandling i Utvalg for plan og miljø 16.09.21, Formannskapet 29.09.21

Ny 1. gangsbehandling i Utvalg for plan og miljø 29.04.21, Formannskapet 05.05.21

Offentlig ettersyn til: 14.12.18

1. gangsbehandling i plan- og miljøutv. 27.09.18, Formannskapet 03.10.18, Bystyret 17.10.18

Kunngjøring av oppstart av planarbeidet 07.09.2017

| PLANEN ER UTARBEIDET AV: | SAKSNR. | SAKSBEH. |
|---|---|---|
| Haugesund kommune, 14.09.18 | 17/4231 & 20/26355 | A.S. |

Sone 1A
Sone 1B
Sone 2
Avklares i reguleringsplan
Avklart i reguleringsplan
Planavgrensning

11.03.21

%-BYA: 100

%-BYA: 60

%-BYA: 30

Avklares i regulering eller byggesak

Planavgrensning

25.03.22

Maks 15 m mot gate. Maks 16,5 m mønehøyde eller gesims på inntrukket toppetasje

Maks 13 m mot gate. Maks 22 m mot Smedasundet mellom Grønhauggata og Bjørgvinsgata

Avklares i regulering eller byggesak

Kvartal hvor mulighetsstudie har vist muligheter for bebyggelse høyere enn rammene satt i sentrumsplanen, ved en helhetlig kvartalsutvikling

Planavgrensning

11.03.21

Sentrumskjernen - sone 1
Sentrum øst - sone 2
Breidablikkhøyden - sone 3
Haugetunet - sone 4
Lothemarken/Asalvik/Havnaberg - sone 5
Risøy - sone 6
Hasseløy - sone 7
Haugevegen - sone 8
Lillesund - sone 9
Salhusvegen - sone 10
Områder som ikke er vurdert

**Mørkere farge på bygg med høy bevaringsverdi**

25.03.22

Flomfare og havnivå

Planavgrensning

25.03.22

Faresone -
Brannsmitteområder

Planavgrensning

11.03.21

**Trafikkstøy**

**Gul sone: $L_{den}$ = 55 - 65 dB**

**Rød sone: $L_{den}$ = 65 dB og høyere**

**– – – – – Planavgrensning**

11.03.21

Byrom og parker - eksisterende

Byrom og parker - fremtidig

Kirkegårder

Friområder

Allmenninger - offentlig eide arealer

Allmenninger - privateide arealer

Viktig by-/gaterom og plasser

Kulturbygg/museum

Historiske anlegg/landemerke

Grønne forbindelser - fremtidig

Havnepromenade - fremtidig

Planavgrensning

25.03.22

**Grønne forbindelser - fremtidig**
Fokus på grønt eller andre tiltak for ekstra komfort for gående

**Havnepromenade**

**Trær**

**Små trær**

**Busker, lav vegetasjon**

**Byrom/byparker/gaterom/lekeplasser/ bygrønt/friområder/private hager**

**Planavgrensning**

25.03.22

Fylkesvei
Hovedvei
Sekundærgate
Gågate
Fremtidig miljøgate
Fremtidig gågate
Planavgrensning
25.03.22

Busstrase

Enveiskjørt busstrase

Alt. ved steging Litlasundgata

Sentralt busstopp

Bussterminal

Båtterminal

Planavgrensning

25.03.22

Framtidig sykkelhovednett

Planavgrensning

25.03.22

Avklart i reguleringsplan

Aktive fasader 100%

Planavgrensning

11.03.21

ANMELDELSESTEGNING
Før igangsettelse MÅ prosjekterende kontaktes for nødvendig teknisk prosjektering



HAUGESUND KOMMUNE
SENTRALARKIVET
ARKIVKODE
05/521

Denne tegning eies av TG ISDAHL, NO986399216MVA
12.10.2005 13:52:16
Bruk av denne uten tillatelse kan medføre straffeansvar.

BYA: 176m2
Total BTA: 646m2

TG ISDAHL
Breidablikgaten 191 - 5525 HAUGESUND
tlf: 95080956 - torgunnar@tgisdahl.no

# Haraldsgaten 162

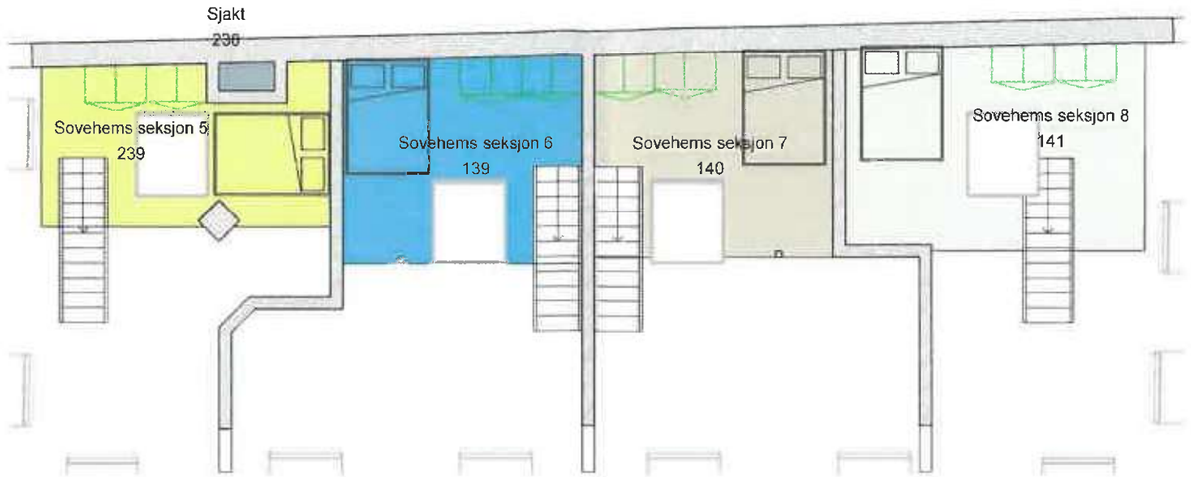
## Perspektiv

| Nr/dato: | Rev: | Sign: | Tiltakshaver: | Haraldsgaten 162 AS | Målestokk: | 1 : 10 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | Tiltak: | Bruksendring og tilbakeføring | Dato: | 19.09.2005 |
| | | | Gards- og bruksnummer: | 40/322 | Tegnet av: | TGI |
| | | | Tiltakets adresse: | Haraldsgaten 162, 5525 HAUGESUND | Kontrollert av: | TGI |

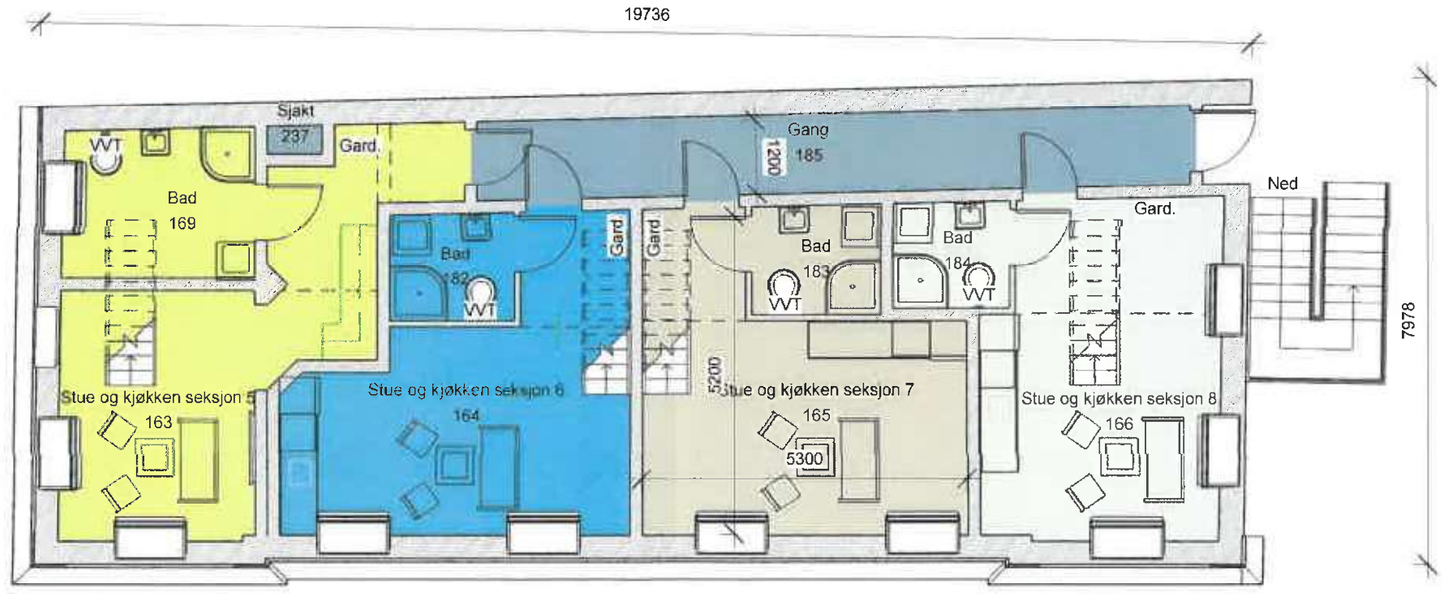
01-07

ANMELDELSESTEGNING
Før igangsettelse MÅ prosjekterende kontaktes for nødvendig teknisk prosjektering

2
05-07
Hems
1 : 100




1
05-07
4. Etasje
1 : 100




Leilighet m/seksjonsnr. 5: BRA (inkl hems) = 40.3m2
Leilighet m/seksjonsnr. 6: BRA (inkl hems) = 36.0m2
Leilighet m/seksjonsnr. 7: BRA (inkl hems) = 36.0m2
Leilighet m/seksjonsnr. 8: BRA (inkl hems) = 36.0m2

BTA 4. etasje: 130 m2
BYA: 176 m2

- Fellesareal
- Seksjon 1
- Seksjon 2
- Seksjon 3
- Seksjon 4
- Seksjon 5
- Seksjon 6
- Seksjon 7
- Seksjon 8

HAUGESUND KOMMUNE
SENTRALARKIV
Dato 16
ARK.NR.
SAK NR.
05/521
DOK.

Bruk av denne uten tillatelse kan medføre straffeansvar.
Denne tegning eies av TG ISDAHL, NO986399216MVA
12.10.2005 14.07.25

TG ISDAHL
Breidablikkgaten 191 - 5525 HAUGESUND
tlf: 95080856 - torgunnar@tgisdahl.no

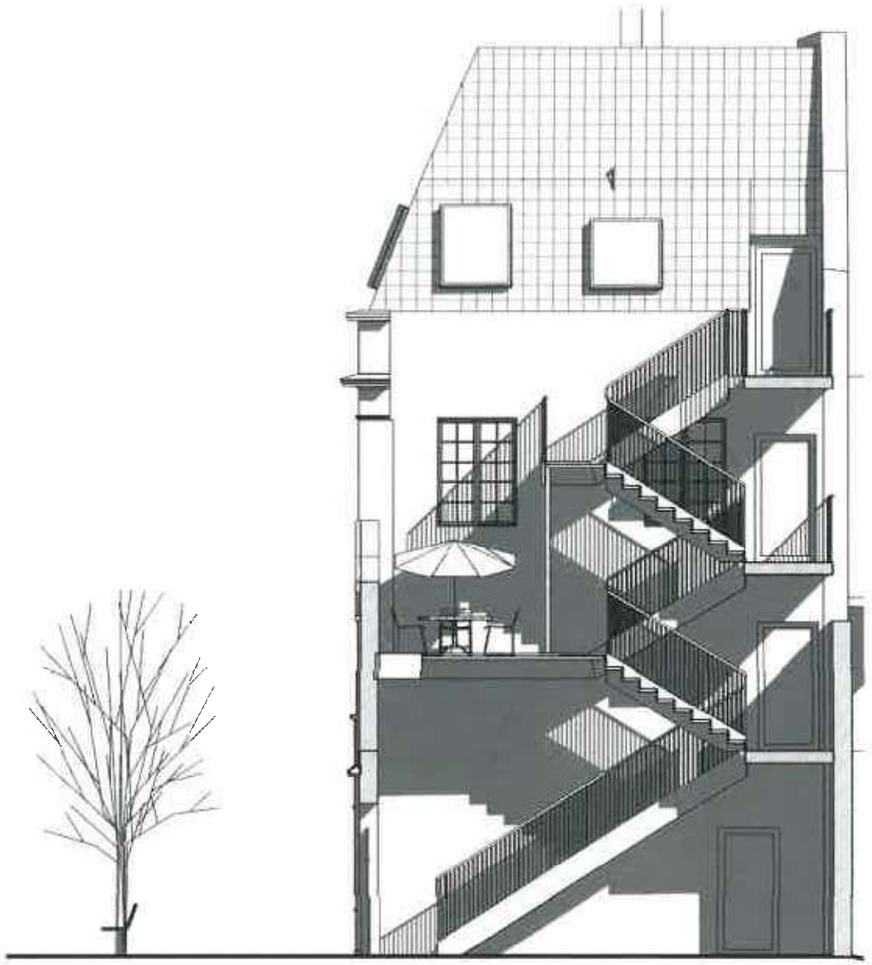
## Haraldsgaten 162

## 4. Etasje og hems

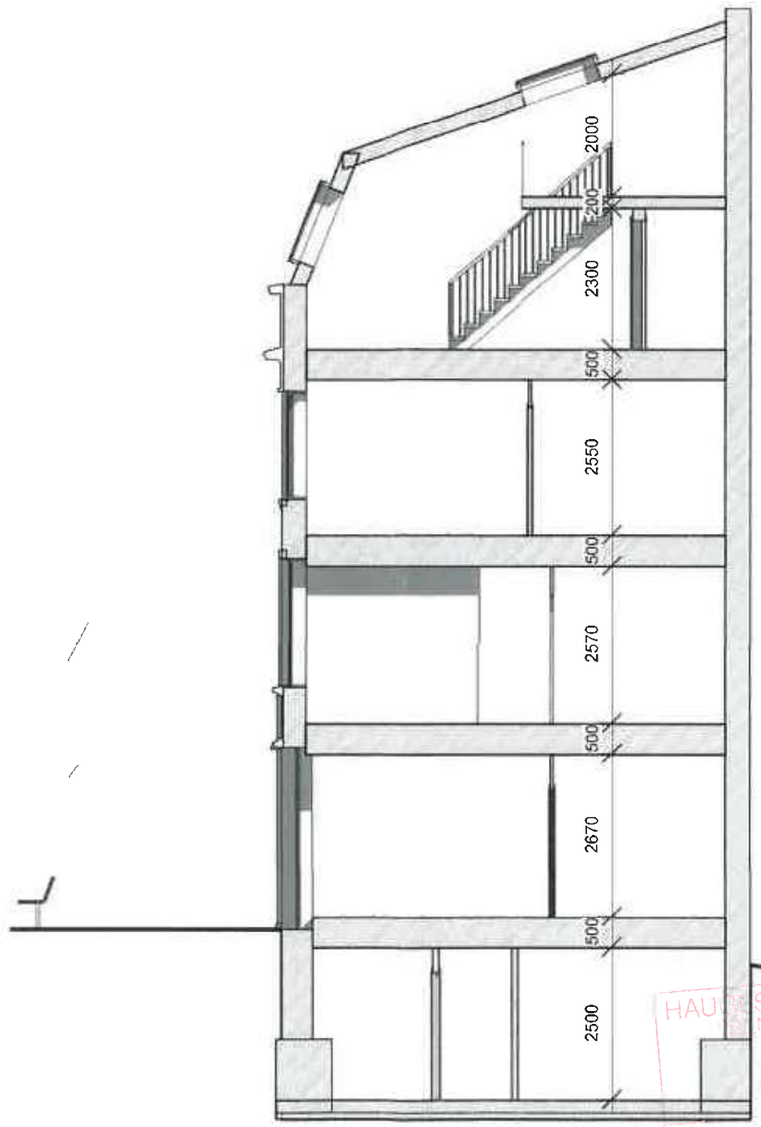
| Nr/dato: | Rev: | Sign: | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | Tiltakshaver: | Haraldsgaten 162 AS | Målestokk: | 1 : 100 |
| | | | Tiltak: | Bruksendring og tilbakeføring | Dato: | 19.09.2005 |
| | | | Gards- og bruksnummer: | 40/322 | Tegnet av: | TGI |
| | | | Tiltakets adresse: | Haraldsgaten 162, 5525 HAUGESUND | Kontrollert av: | TGI |

05-07

ANMELDELSESTEGNING
Før igangsettelse MÅ prosjekterende kontaktes for nødvendig teknisk prosjektering



1
06-07
Nord
1 : 100




2
06-07
Snitt 1
1 : 100

HAUGESUND KOMMUNE
SENTRALARKIVET
05/621

Denne tegning eies av TG ISDAHL, NO986399216MVA
Bruk av denne uten tillatelse kan medføre straffeansvar.
12.10.2005 14:19:05

TG ISDAHL
Breidablikgaten 191 - 5525 HAUGESUND
tlf: 95080856 - torgunnar@tgisdahl.no

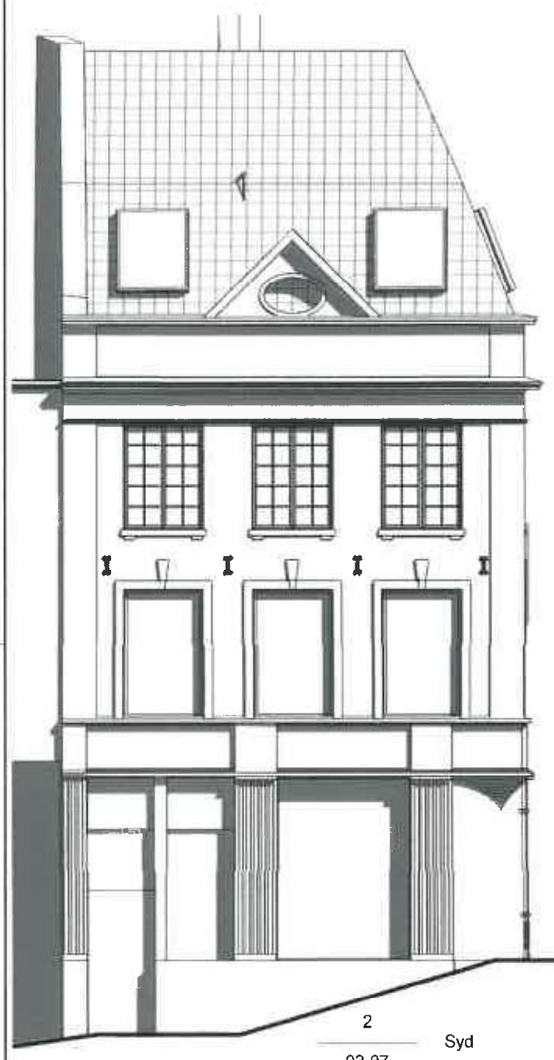
## Haraldsgaten 162

## Fasade mot nord og snitt

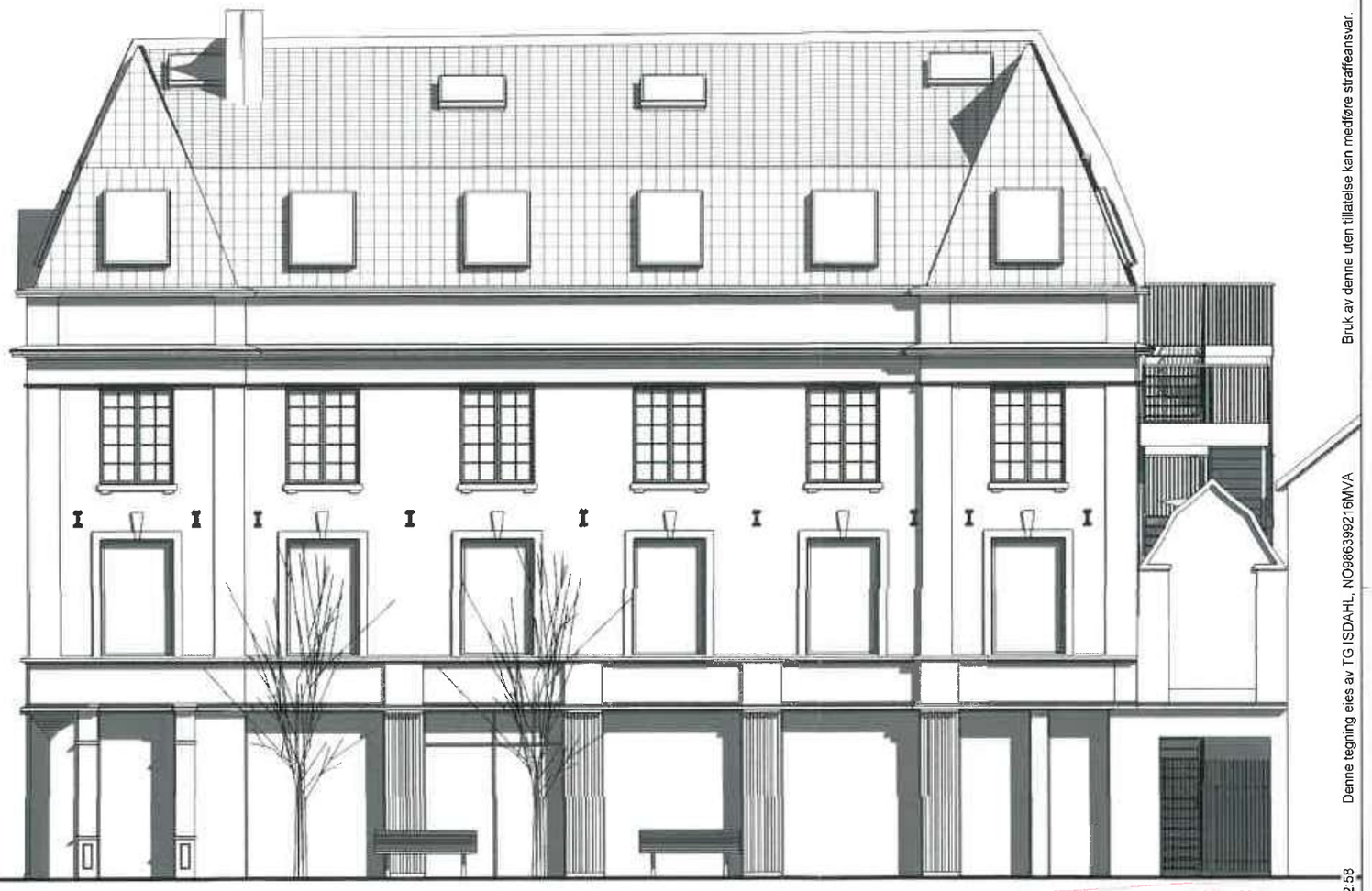
| Nr/dato: | Rev: | Sign: | Tiltakshaver: | Haraldsgaten 162 AS | Målestokk: | 1 : 100 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | Tiltak: | Bruksendring og tilbakeføring | Dato: | 19.09.2005 |
| | | | Gards- og bruksnummer: | 40/322 | Tegnet av: | TGI |
| | | | Tiltakets adresse: | Haraldsgaten 162, 5525 HAUGESUND | Kontrollert av: | TGI |

06-07

ANMELDELSESTEGNING
Før igangsettelse MÅ prosjekterende kontaktes for nødvendig teknisk prosjektering



2 / 02-07 Syd 1 : 100



1 / 02-07 Øst 1 : 100

Bruk av denne uten tillatelse kan medføre straffeansvar.
Denne tegning eies av TG ISDAHL. NO986399216MVA
12.10.2005 14:02:58

HAUGESUND KOMMUNE
SENTRALARKIVET
ARKIVKODE
SAKSNR
05/521
SAKSDEL

TG ISDAHL
Breidablikgaten 191 - 5525 HAUGESUND
tlf: 95080856 - torgunnar@tgisdahl.no

**Haraldsgaten 162**

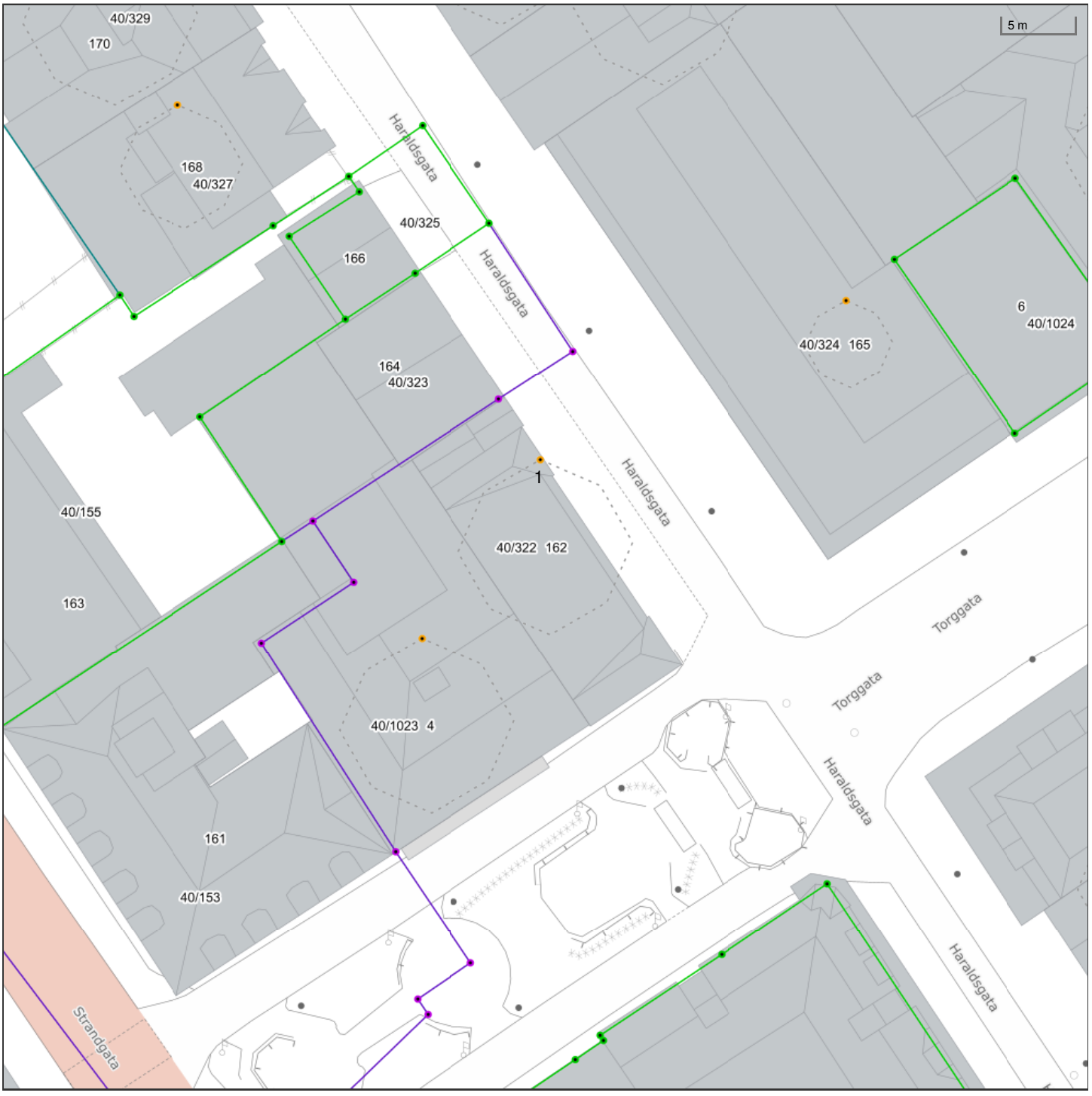
**Fasader mot syd og øst**

| Nr/dato: | Rev: | Sign: | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | Tiltakshaver: | Haraldsgaten 162 AS | Målestokk: | 1 : 100 |
| | | | Tiltak: | Bruksendring og tilbakeføring | Dato: | 19.09.2005 |
| | | | Gards- og bruksnummer: | 40/322 | Tegnet av: | TGI |
| | | | Tiltakets adresse: | Haraldsgaten 162, 5525 HAUGESUND | Kontrollert av: | TGI |

**02-07**

Utskriftsdato: 14.08.2026

# Eiendomskart for eiendom 1106 - 40/322//7




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

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

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

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

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

## Areal og koordinater for eiendommen

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Areal** | 99,90 $m^2$ | **Arealmerknad** | Fiktive grenser | | | | |
| **Representasjonspunkt** | **Koordinatsystem** | EUREF89 UTM Sone 32 | **Nord** | 6592081 | **Øst** | 288223 | |

| **Grensepunkter** | | | | | | **Grenselinjer (m)** | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **#** | **Nord** | **Øst** | **Nøyaktigh.** | **Nedsatt i** | **Grensepunkttype** | **Lengde** | **Radius** |
| 1 | 6592087,12 | 288223 | 9999 cm | Ikke spesifisert (IS) | Geometrisk hjelpepunkt (99) | (Punkt) | |

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

## Eiendomsdata (Seksjon)

| | | | |
|---|---|---|---|
| Bruksnavn | Haraldsgata 162 | Beregnet areal | 0 |
| Etablert dato | 06.06.2006 | Arealmerknader | |
| Oppdatert dato | 11.06.2026 | Antall teiger | 0 |
| Seksjonsformål | Boligseksjon | Tilleggsareal (Bygg) | True |
| Sameiebrøk | 45/655 | Bruk av grunn | ( ) |

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

### Forretninger

| Brukstilfelle<br>Forretningstype | Forr.dato<br>M.før.dato | Kom. saksref.<br>Annen ref. | Tingl.status<br>Endr.dato | Involverte<br>Berørte |
|---|---|---|---|---|
| Seksjonering<br>Feilretting | 20.08.2015<br>20.08.2015 | 2006/4056<br>Tingl.dagbok 306466 | | |
| Seksjonering<br>Seksjonering | 06.06.2006 | | | 40/322, 40/322/0/7 |

### Tinglyste eierforhold

| Navn<br>ID | Rolle<br>Andel | Adresse<br>Poststed | Status<br>Kategori |
|---|---|---|---|
| GULLHUSET H162 AS<br>S936009263 | Hjemmelshaver (H)<br>1/1 | Haraldsgata 162<br>5525 HAUGESUND | |

### Bruksenheter

| Type | Adresse | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Bolig | Haraldsgata 162 | H0402 | 40/322/0/7 | 36 | 1 | 1 | 1 | Kjøkken |

## Adresse

### Vegadresse: Haraldsgata 162

### Adressetilleggsnavn:

| | | | |
|---|---|---|---|
| Poststed | 5525 HAUGESUND | Kirkesogn | 06050101 Vår Frelser |
| Grunnkrets | 503 Sentrum 3 | Tettsted | 4532 Haugesund |
| Valgkrets | 3 BREIDABLIK | | |

## Bygg

| Nr | Bygningsnr | Lnr | Type | Bygningsstatus | Dato |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 171107490 | | Annen forretningsbygning (329) | Tatt i bruk (TB) | |

### 1: Bygning 171107490: Annen forretningsbygning (329), Tatt i bruk

### Bygningsdata

| | | | |
|---|---|---|---|
| Næringsgruppe | Omsetning og drift av fast eiendom (L) | BRA Bolig | |
| Sefrakminne | Nei | BRA Annet | |
| Kulturminne | Nei | BRA Totalt | |
| Opprinnelseskode | Massivregistrering | BTA Bolig | |
| Har heis | Nei | BTA Annet | |
| Vannforsyning | | BTA Totalt | |
| Avløp | | Bebygd areal | |
| Energikilder | | Ufullstendig areal | Ja |
| Oppvarmingstyper | | Antall boenheter | 4 |

### *Bygningsstatushistorikk*

| Bygningsstatus | Dato | Reg.dato | Referanse |
|---|---|---|---|
| Tatt i bruk | | 06.06.2006 | |

### *Bruksenheter*

| Type | Adresse | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Bolig | Haraldsgata 162 | H0402 | 40/322/0/7 | 36 | 1 | 1 | 1 | Kjøkken |

### *Etasjer*

| Etasje | Ant. boenh. | BRA Bolig | BRA Annet | Sum BRA | BTA Bolig | BTA Annet | Sum BTA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| H04 | 4 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| H03 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| H02 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| H01 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| U01 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

## *Seksjonert eiendom: Grunneiendom 40/322*

| | | | |
|---|---|---|---|
| Bruksnavn | HARALDSGATEN 162 | Beregnet areal | 99.9 |
| Etablert dato | 20.06.1913 | Historisk oppgitt areal | 175,8 |
| Oppdatert dato | 20.12.2023 | Historisk arealkilde | Målebrev (1) |
| Skyld | 0 | Antall teiger | 1 |
| Bruk av grunn | | | |
| Arealmerknader | Fiktive grenser | | |

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

Frist fullføring:

Frist retting:

### *Teiger*

| Type teig | X | Y | H | H.teig | Ber. areal | Arealmerknad |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Eiendomsteig | 6592081 | 288223 | 0 | Ja | 99.9 | Fiktive grenser (FG) |

Dagb. nr 1287/1976
Haugesund byfogdembede

Mellom Jacob Carlsen som eier av Haraldsgt. 162 i Haugesund, og Einar Lie som eier av Haraldsgt. 164 i Haugesund, er der inngått slik

Overenskomst:

1. Jacob Carlsen ~~avstår~~ GIR rett for Haraldsgt. 164 til å anordne en rømningsdør/nødutgang til det smug som ligger i nordre kant av Haraldsgt. 162.
2. Rømningsdøren skal til enhver tid holdes forsvarlig lukket og skal bare benyttes i rømningstilfeller. Eieren av Haraldsgt. 162 er på sin side forpliktet til ikke å belemre eller på annen måte hindre at døren til enhver tid kan åpnes.
3. For nærværende rett betales der ikke vederlag, men Einar Lie skal bære alle utgifter som er forbundet med denne erklæring. På samme måte skal eieren av Haraldsgt. 164 erstatte alle utgifter som tillatelsen måtte medføre for Haraldsgt. 162.
4. Dersom rømningsdøren i fremtiden skulle være til hinder for en mulig utbygging eller annen anvendelse i forretningsøyemed, skal eieren av Haraldsgt. 162 ha rett til å kreve at døren, uten utgift for ham, blir flyttet til et annet sted som myndighetene kan godkjenne.

Haugesund, 7. november 1975

Einar Lie

Jacob Carlsen

Stadfestet:
L. Hansen
advokat

Returneres etter tinglysing til

TINGLYST
DAGBOKNR: 306777
29 JUNI 2006
STATENS KARTVERK

# Begjæring[1] om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

**(stryk det som ikke passer)**

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

## 1. Eiendommen

| Kommunenr | Kommunens navn | Gnr | Bnr | Festenr | Snr |
|---|---|---|---|---|---|
| 1106 | HAUGESUND KOMMUNE | 40 | 322 | | 1 og 2 |

## 2. Hjemmelshaver(e)

| Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) [2] | Navn | Ideell andel [3] |
|---|---|---|
| 9 8 7 8 7 8 3 4 7 | HARALDSHAUGEN 162 AS | |

Doknr: 306777 Tinglyst: 28.06.2006
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

## 3. Begjæring

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

| S.-nr | For-mål [4] | Brøk (teller) [5] | Til-leggs-areal [6] | S.-nr | For-mål [4] | Brøk (teller) [5] | Til-leggs-areal [6] | S.-nr | For-mål [4] | Brøk (teller) [5] | Til-leggs-areal [6] | S.-nr | For-mål [4] | Brøk (teller) [5] | Til-leggs-areal [6] | S.-nr | For-mål [4] | Brøk (teller) [5] | Til-leggs-areal [6] |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | | | | 13 | | | | 25 | | | | 37 | | | | 49 | | | |
| 2 | | | | 14 | | | | 26 | | | | 38 | | | | 50 | | | |
| 3 | N | 140 | B | 15 | | | | 27 | | | | 39 | | | | 51 | | | |
| 4 | N | 25 | | 16 | | | | 28 | | | | 40 | | | | 52 | | | |
| 5 | B | 45 | B | 17 | | | | 29 | | | | 41 | | | | 53 | | | |
| 6 | B | 45 | B | 18 | | | | 30 | | | | 42 | | | | 54 | | | |
| 7 | B | 45 | B | 19 | | | | 31 | | | | 43 | | | | 55 | | | |
| 8 | B | 45 | B | 20 | | | | 32 | | | | 44 | | | | 56 | | | |
| 9 | N | 250 | B | 21 | | | | 33 | | | | 45 | | | | 57 | | | |
| 10 | N | 60 | B | 22 | | | | 34 | | | | 46 | | | | 58 | | | |
| 11 | | | | 23 | | | | 35 | | | | 47 | | | | 59 | | | |
| 12 | | | | 24 | | | | 36 | | | | 48 | | | | 60 | | | |

Sum tellere: 655 = nevner: 655

## 4. Supplerende tekst [7]

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

SEKSJON 1 DELES TIL SEKSJONSNUMMER:
3, 4, 5, 6, 7, 8 og 9.

SEKSJON 2 DELES TIL FELLESAREAL.

SEKSJON 1 og 2 SKAL OPPHØRE.

## 5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende araealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

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

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

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

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

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28).

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

## 6. Tegninger m v

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

**a)** Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

**b)** Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

**c)** Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)

**d)** Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)

**e)** Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

## 7. Underskrifter

| Sted, dato | Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13) | Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres) |
|---|---|---|
| Haugesund<br>23/6-06 | T.-J. Isdahl | |

**8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering** [8]

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

| Sted, dato | Underskrift |
|---|---|
| Haugesund 23/6-06 | T.g. Idsøl |

**9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering**

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

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

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

| Gnr | Bnr | Fnr | Snr | |
|---|---|---|---|---|
| 40 | 322 | 3-10 | Haugesund | kommune |

| Dato | Stempel og underskrift |
|---|---|
| 23/6-06 | HAUGESUND KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING |

**Noter:**

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

SAMTYKKE FRA BERØRTE PANTHAVERE:

HANDELSBANKEN:
Hopet 23/6-06
Handelsbanken Haugesund

Haugaland Eiendomsmegling AS
samtykker herved til tinglysing av nærværende dokument.
Tone T. Mannes
Anette Ødegaard

HAUGALAND EIENDOMSMEGLING:
Tone Tjessheim Mannes
Statsaut. eiendomsmegler
Faglig leder

# Kartutsnitt

**HAUGESUND KOMMUNE**

Teknisk forvaltningsenhet

Bygg- og oppmålingsavdelingen

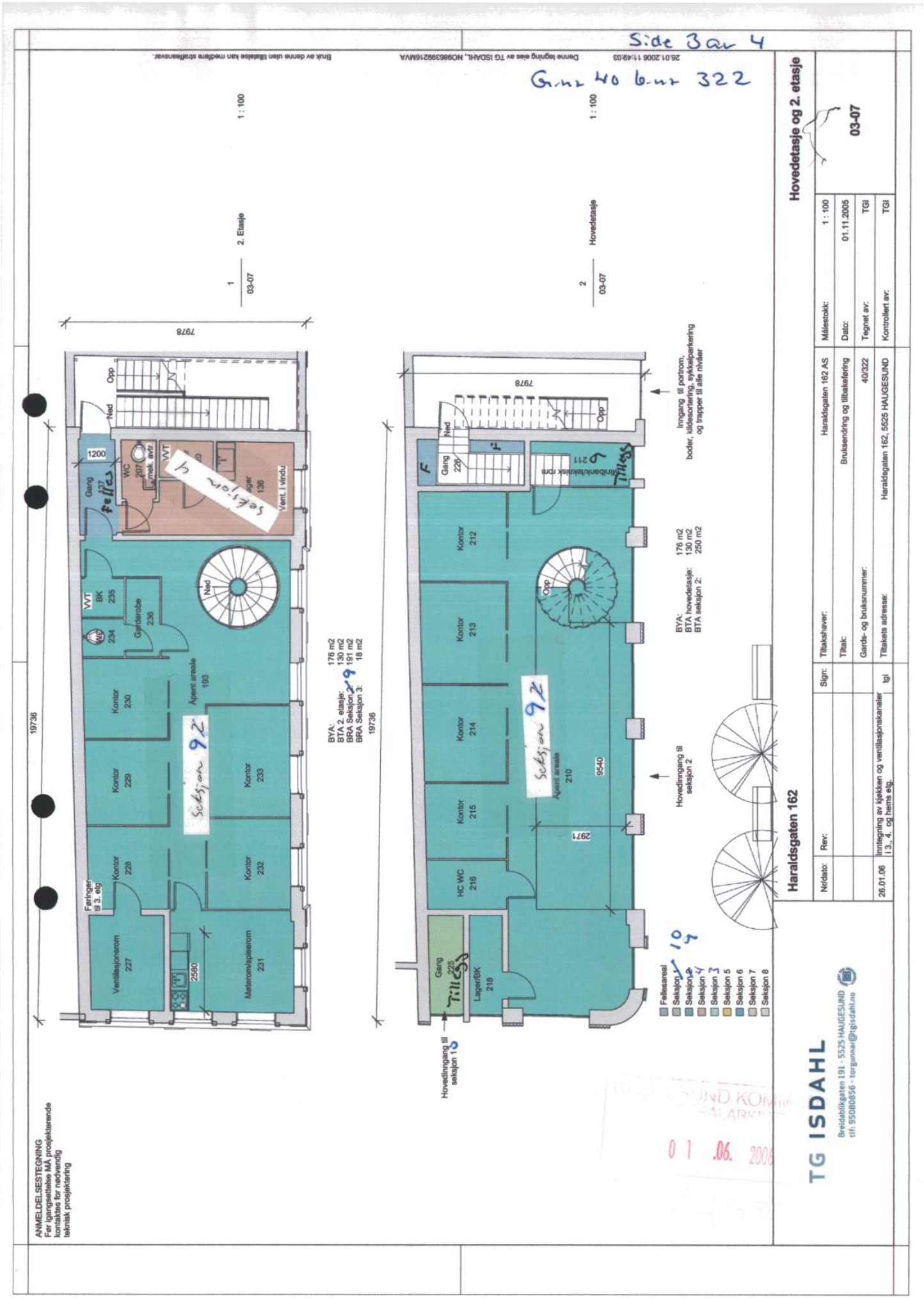
| | |
|---|---|
| Adresse: | HARALDSGATA 162 |
| Gnr/Bnr: | 40/322 |
| Målestokk: | 1:500 |
| Dato: | 06/06/06 |
| Vår referanse: | |

Side 1 av 4.

Kartutsnittet kan ikke brukes til følgende søknads- eller meldingssaker: nybygg, tilbygg over 15 m^2 eller terrengendringer

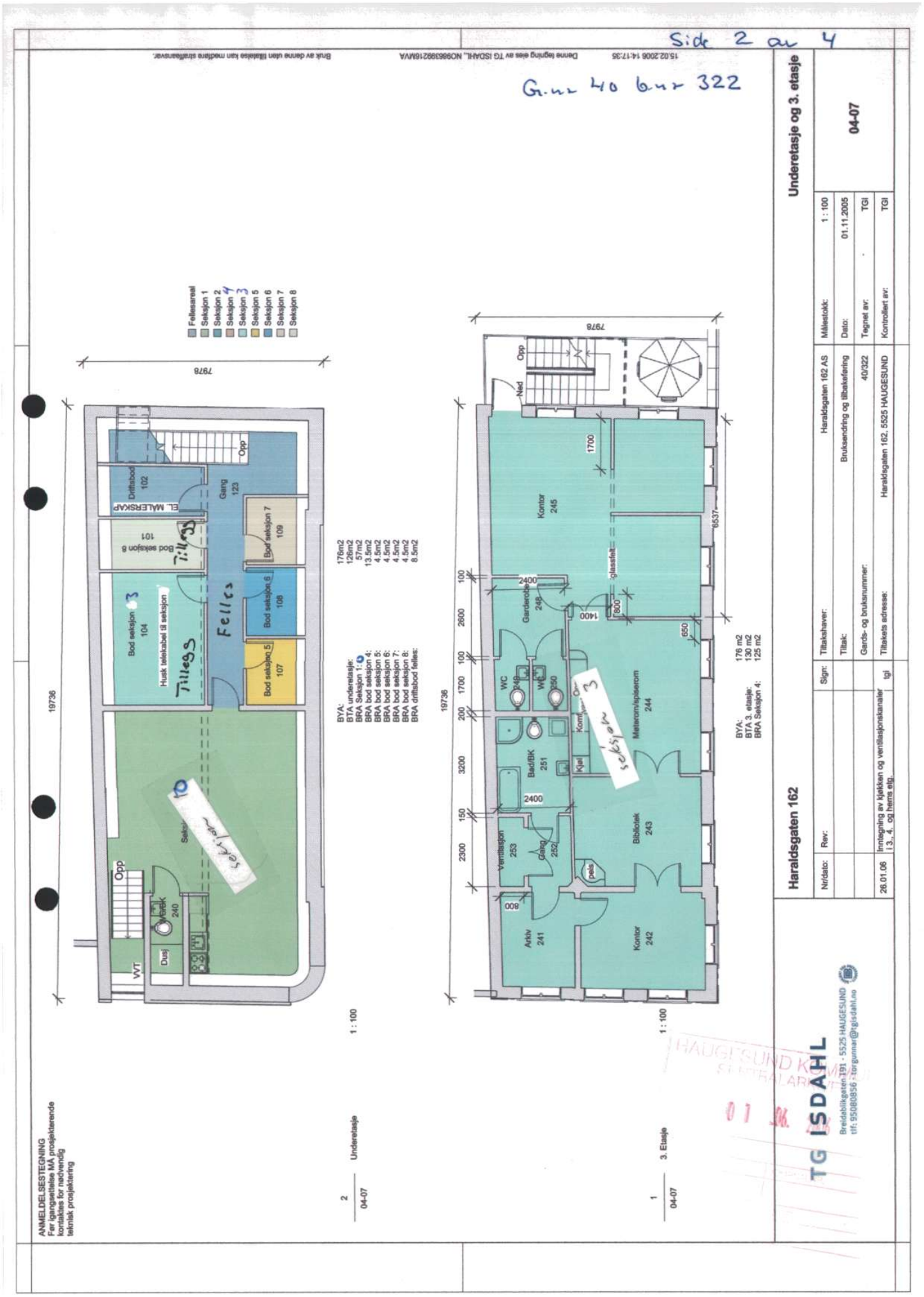



Side 4 av 4
G.nr 40 b.nr 322
4. Etasje og hems
Haraldsgaten 162
Haraldsgaten 162 AS
Bruksendring og tilbakeføring
40/322
Haraldsgaten 162, 5525 HAUGESUND
05-07
01.11.2005
TGI
1 : 100
Nr/dato:
Rev:
Sign:
Tiltakshaver:
Tiltak:
Gards- og bruksnummer:
Tiltakets adresse:
Målestokk:
Dato:
Tegnet av:
Kontrollert av:
26.01.06
Inntegning av kjøkken og ventilasjonskanaler i 3., 4. og hems etg.
tgi
ANMELDELSESTEGNING
Før igangsettelse MÅ prosjekterende kontaktes for nødvendig teknisk prosjektering
Fellesareal
Seksjon 1
Seksjon 2
Seksjon 3
Seksjon 4
Seksjon 5
Seksjon 6
Seksjon 7
Seksjon 8
Leilighet m/seksjonsnr. 5: BRA (inkl hems) = 40.3m2
Leilighet m/seksjonsnr. 6: BRA (inkl hems) = 36.0m2
Leilighet m/seksjonsnr. 7: BRA (inkl hems) = 36.0m2
Leilighet m/seksjonsnr. 8: BRA (inkl hems) = 36.0m2
BTA 4. etasje: 130 m2
BYA: 176 m2
Felles
Ned
Gang
Bad
Kjøl
Komf
Vask
Oppv
Stue og kjøkken seksjon 5
Stue og kjøkken seksjon 6
Stue og kjøkken seksjon 7
Stue og kjøkken seksjon 8
Soveherms seksjon 5
Soveherms seksjon 6
Soveherms seksjon 7
Soveherms seksjon 8
19736
7978
1 — 05-07 — 4. Etasje — 1 : 100
2 — 05-07 — Hems — 1 : 100
HAUGESUND KOMMUNE SENTRALARKIVET
01. 06. 2006
TG ISDAHL
Breidablikgaten 191 - 5525 HAUGESUND
tlf: 95080856 - torgunnar@tgisdahl.no


Side 3 av 4
Gnr 40 Bnr 322
Hovedetasje og 2. etasje
Haraldsgaten 162
TG ISDAHL
Breidablikgaten 191 - 5525 HAUGESUND
tlf: 95080856 - torgunnar@tgisdahl.no
Haraldsgaten 162 AS
Bruksendring og tilbakeføring
40/322
Haraldsgaten 162, 5525 HAUGESUND
Målestokk: 1 : 100
Dato: 01.11.2005
Tegnet av: TGI
Kontrollert av: TGI
03-07
ANMELDELSESTEGNING
Før igangsettelse må prosjekterende kontaktes for nødvendig teknisk prosjektering
2. Etasje
Hovedetasje
1 : 100
7978
19736
2971
9540
BYA: 176 m2
BTA 2. etasje: 130 m2
BRA Seksjon 2: 191 m2
BRA Seksjon 3: 18 m2
BYA: 176 m2
BTA hovedetasje: 130 m2
BTA seksjon 2: 250 m2
Seksjon 92
Seksjon 9
Seksjon 10
Hovedinngang til seksjon 2
Hovedinngang til seksjon 10
Inngang til portrom, boder, kildesortering, sykkelparkering og trapper til alle nivåer
Fellesareal
Seksjon 2
Seksjon 4
Seksjon 3
Seksjon 5
Seksjon 6
Seksjon 7
Seksjon 8
Nr/dato: 26.01.06
Rev: Innlegning av kjøkken og ventilasjonskanaler i 3. 4. og hems elg.
Sign: tgi
Tiltakshaver:
Tiltak:
Gards- og bruksnummer:
Tiltakets adresse:
Opp
Ned
Gang
WC
Garderobe
Kontor
Åpent arealle
Ventilasjonsrom
Materomvisjonsrom
Lager/BK
HC WC
Kjøkkenbenk/tekjøkk rom
Vent. i vindu
Fellesareal
Seksjon 2
Seksjon 4
Seksjon 3
Seksjon 5
Seksjon 6
Seksjon 7
Seksjon 8

Side 2 av 4

G.nr 40 b.nr 322




ANMELDELSESTEGNING
Før igangsettelse MÅ prosjekterende kontaktes for nødvendig teknisk prosjektering
TG ISDAHL
Breidablikkgaten 191 - 5525 HAUGESUND
tlf: 95080856 : torgunnar@tgisdahl.no
HAUGESUND KOMMUNE
SLUTTBEHANDLET
01 JUN

enova

# Energiattest




| | |
|---|---|
| Adresse<br>**Haraldsgata 162, 5525 HAUGESUND** | |
| Dato for energimerking<br>**29.07.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-325010** |
| Bygningskategori<br>**Kontorbygg** | Bygningsnummer<br>**171107490** |
| Gårdsnummer<br>**40** | Bruksnummer<br>**322** |
| Seksjonsnummer<br>**9** | Bolignummer<br>**—** |




## Energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, energieffektivitet for tekniske anlegg, oppvarmings- og ev. kjøleløsning samt energiforsyning. I tillegg vil energiforsyning som avlaster kraftnettet (bioenergi, fjernvarme og fjernkjøling) vektes gunstig. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk og klima iht. NS 3031:2025. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

## Bygningsinformasjon

| | |
|---|---|
| Byggeår<br>**1912** | Bygningstype<br>**Kontorer enkle** |
| Oppvarmet bruksareal<br>**425,0 m²** | |
| Benyttede energivarer<br>**Levert Elektrisitet, Fast biobrensel** | |
| Romoppvarming<br>**Elektrisitet varmekilde (lokal), Fast biobrensel (lokal), Varmepumpe (lokal)** | |
| Kjøling<br>**Kjølemaskin (lokal)** | |
| Solceller<br>**Nei** | |

## Energi

Energikarakter bestemmes av beregnet klimakorrigert vektet levert energi, som er en normert energiberegning iht. standarden NS 3031:2025 utført i lokalt klima og deretter korrigert til Oslo-klima slik at bygg kan sammenlignes uavhengig av klima, og hvor ulike energibærere (elektrisitet, fjernvarme, fjernkjøling, bioenergi og andre) vektes ulikt.

**Beregnet klimakorrigert vektet levert energi**

| |
|---|
| kWh/m² per år<br>**130,43** |

**Beregnet totalt netto levert energi i lokalt klima**

| | |
|---|---|
| kWh/m² per år<br>**116,72** | Totalt kWh per år<br>**49 604** |

**Målt forbruk per energivare. Snitt siste 3 år.**

| |
|---|
| Levert elektrisitet<br>**61 925,00 kWh** |

# Haraldsgata 162, 5525 HAUGESUND

## Tiltak

Tiltak 1: Utvendig isolering vegg mot Vest

Vegg mot vest kan muligens isoleres utvendig uten at det vil påvirke byggets synlige fasader

## Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

## Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

**Vedlegg til energiattesten:** Dokumentasjon av sentrale inndata

# Bygningsdata

| Enhet | Inngangsverdi |
|---|---|
| Bygningskategori | Kontorbygning |
| Bygningstype | KontorerEnkle |
| Byggeår | 1912 |
| **Byggstandard** | |
| Byggtype | Eksisterende bygg |
| TEK standard | |
| **Beregningsprogram** | |
| Navn programvare | SIMIEN |
| Versjon | 8.1.01.05 |
| Produsent / leverandør | SIMIEN AS |
| Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk | Dynamisk simulering ihht NS3031:2025 |
| **Energirådgiver** | |
| Firma | Eta Energi AS |
| Beregningsdato | 29.07.2026 |
| **Klimainformasjon** | |
| KlimastasjonKilde | CERRA (1991-2020) |
| Klimastasjon | Haugesund |
| Klimakorreksjonsfaktor | 0.77 |
| Årsmiddeltemperatur | 8.00 °C |

**Beskrivelse: Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031:2025 eller andre forhold vedr. beregningene**

Annet:

## Bygningskropp, ventilasjon og internlaster i henhold til tabell T.1 i NS 3031:2025

| Størrelser | Inndata |
|---|---|
| Areal yttervegger | 307,65 m² |
| Areal tak | 0,00 m² |
| Areal gulv | 125,00 m² |
| Areal vinduer, dører og glassfelt | 92,79 m² |
| Oppvarmet BRA | 425,00 m² |
| Oppvarmet luftvolum | 1105,00 m³ |
| U-verdi for yttervegger | 0,59 W/(m²·K) |
| U-verdi for tak | 0,00 W/(m²·K) |
| U-verdi for gulv | 0,20 W/(m²·K) |
| U-verdi for vinduer, dører og glassfelt | 0,99 W/(m²·K) |
| Arealandel for vinduer, dører og glassfelt | 21,83 % |
| Normalisert kuldebroverdi | 0,60 W/(m²·K) |
| Normalisert varmekapasitet | 47,3 Wh/(m²·K) |
| Lekkasjetall | 2,50 $h^{-1}$ |
| Lekkasjetall dato | — |
| Total solfaktor for vindu og solskjerming | 0,55 |
| Gjennomsnittlig karmfaktor | 0,20 |
| Estimert gjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner i oppvarmingssesongen | 71 % |
| Gjennomsnittlig spesifikk vifteeffekt (SFP) i spesifisert driftstid for ventilasjonsanlegget | 1,55 kW/(m³/s) |
| Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i spesifisert driftstid | 6,80 m³/(m²·h) |
| Spesifikk ventilasjonsluftmengde utenfor spesifisert driftstid | 1,98 m³/(m²·h) |
| VentilasjonsType | DCV |
| Årlig spesifikt energibehov for belysning | 12,58 kWh/(m²·år) |
| Årlig spesifikt varmetilskudd fra belysning | 12,58 kWh/(m²·år) |
| Belysningstype | Tilstedevaerelse |
| Årlig spesifikt energibehov for utstyr | 18,92 kWh/(m²·år) |
| Årlig spesifikt varmetilskudd fra utstyr | 18,92 kWh/(m²·år) |

| | |
|---|---|
| Årlig spesifikt varmetilskudd fra personer | 13,05 kWh/(m²·år) |
| Årlig spesifikt energibehov fra varmtvann | 5,02 kWh/(m²·år) |
| Årlig spesifikt varmetilskudd fra varmtvann | 0,00 kWh/(m²·år) |
| Resulterende gjenvinningsgrad av varmtvann fra gråvann | 0 % |
| Andel av energibehov til teknisk utstyr som varmtvannstilkoblede hvitevarer kan dekke | 0,0 % |

# Distribusjonssystemer i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

| Størrelser | Inndata |
|---|---|
| **Romoppvarming** | |
| Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem | 0,00 W/(m·K) |
| Løpemeter distribusjonsrør per BRA | 0,00 m/m² |
| Spesifikk pumpeeffekt | 0,00 kW/(l·s) |
| Detaljert analyse distribusjon | Nei |
| Detaljert analyse pumpeeffekt | Nei |
| **Ventilasjonsvarme** | |
| Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem | 0,00 W/(m·K) |
| Løpemeter distribusjonsrør per BRA | 0,00 m/m² |
| Spesifikk pumpeeffekt | 0,00 kW/(l·s) |
| Detaljert analyse distribusjon | Nei |
| Detaljert analyse pumpeeffekt | Nei |
| **Sirkulasjon varmtvann** | |
| Snitt av lineær U-verdi for sirkulasjonssystem | 0,00 W/(m·K) |
| Løpemeter distribusjonsrør per BRA | 0,08 m/m² |
| Spesifikk pumpeeffekt | 0,20 kW/(l·s) |
| Detaljert analyse distribusjon | Nei |
| Detaljert analyse pumpeeffekt | Nei |
| **Romkjøling** | |
| Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem | 0,00 W/(m·K) |
| Løpemeter distribusjonsrør per BRA | 0,00 m/m² |
| Spesifikk pumpeeffekt | 0,00 kW/(l·s) |
| Detaljert analyse distribusjon | Nei |
| Detaljert analyse pumpeeffekt | Nei |
| **Ventilasjonskjøling** | |
| Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem | 0,00 W/(m·K) |
| Løpemeter distribusjonsrør per BRA | 0,00 m/m² |
| Spesifikk pumpeeffekt | 0,00 kW/(l·s) |

| | |
|---|---|
| Detaljert analyse distribusjon | Nei |
| Detaljert analyse pumpeeffekt | Nei |

## Varmesystemer i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

| Type | Virkningsgrad Varmefaktor | Energidekningsgrad |
|---|---|---|
| Lokal varmekilde - Elektrisitet | 0,99 | 27,98 % |
| Lokal varmekilde - Bio fastbrensel | 0,62 | 3,15 % |
| Lokal varmekilde - Varmepumpe | 2,92 | 68,87 % |
| | | Inndata |
| Spesifikk installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme | | 138,12 W/m² |
| Ekvivalent settpunkttemperatur i drift | | 21,00 °C |
| Ekvivalent settpunkttemperatur utenfor drift | | 21,00 °C |

## Kjølesystemer i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

| Type | Virkningsgrad Kjølefaktor | Energidekningsgrad |
|---|---|---|
| Lokal kjølemaskin | 1,00 | 100,00 % |
| | | Inndata |
| Spesifikk installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling | | 19,69 W/m² |
| Ekvivalent settpunkttemperatur i drift | | 0,00 °C |

## Elektrisitet i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

| Størrelser | Inndata |
|---|---|
| Årsvirkningsgrad for solkraftsystem | 0,00 % |
| Installert effekt på solkraftanlegg (Ppeak) | 0,00 kW |
| Energidekning av el-spesifikt energibehov fra solkraft | 0,00 % |
| Energidekning av el-spesifikt energibehov fra vindkraft | 0,00 % |
| Årsgjennomsnittlig virkningsgrad for elektrisitetsproduksjon for kogenerering | 0,00 |
| Energidekningsgrad av el-spesifikt energibehov fra kogenerering | 0,00 % |

## Vektingsfaktorer energibærere i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

| Type | Vektingsfaktor | Klimagassfaktor ($CO^2$-ekvivalent) g/kWh | Energipris kr/kWh | Annen vekting |
|---|---|---|---|---|
| Levert Elektrisitet | 1,00 | 130,00 | 1,50 | 1,00 |
| Fast biobrensel | 0,45 | 20,00 | 2,00 | 0,45 |
| Flytende biobrensel | 0,45 | 0,00 | 0,00 | 0,45 |
| Biobrensel i gassform | 0,45 | 0,00 | 0,00 | 0,45 |
| Fast fossilt brensel | 1,00 | 0,00 | 0,00 | 1,00 |
| Flytende fossilt brensel | 1,00 | 0,00 | 0,00 | 1,00 |
| Fossilt brensel i gassform | 1,00 | 0,00 | 0,00 | 1,00 |
| Fjernvarme | 0,45 | 0,00 | 0,00 | 0,45 |
| Fjernkjøling | 0,45 | 0,00 | 0,00 | 0,45 |
| Annen | 1,00 | 0,00 | 0,00 | 1,00 |
| Eksportert elektrisitet | 0,00 | 65,00 | 1,00 | 0,00 |

## Varmetapsbudsjett i henhold til tabell 3 i NS 3031:2025

| | Varmetapspost | Varmetapstall ($W/m^2 \cdot K$) |
|---|---|---|
| 1 | Vegger | 0,43 |
| 2 | Tak | 0,00 |
| 3 | Gulv | 0,06 |
| 4 | Vinduer og dører | 0,22 |
| 5 | Kuldebroer | 0,60 |
| | **Varmetapstall, transmisjon, sum 1–5** | **1,30** |
| 6 | Infiltrasjon | 0,16 |
| | **Varmetapstall, klimaskjerm, sum 1–6** | **1,46** |
| 7 | Ventilasjon | 0,47 |
| | **Varmetapstall, totalt, sum 1–7** | **1,93** |

# Energiflyt i henhold til tabell 11 i NS 3031:2025

| Energipost | Netto energibehov (beregningspunkt A) | Distribusjons og akkumuleringstap | Brutto energibehov (beregningspunkt B) | SPF | Tilført energi (beregningspunkt C) |
|---|---|---|---|---|---|
| | kWh/(m²·år) | kWh/(m²) | kWh/(m²·år) | | kWh/(m²·år) |
| 1a Romoppvarming | 94,30 | 0,00 | 94,30 | 2,17 | 43,42 |
| 1b Ventilasjonsvarme | 16,96 | 0,00 | 16,96 | 0,98 | 17,31 |
| 2 Varmtvann | 5,02 | 5,02 | 10,04 | 1,00 | 10,02 |
| 3a Romkjøling | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 3b Ventilasjonskjøling | 0,47 | 0,00 | 0,47 | 2,00 | 0,24 |
| 4a Vifter | 14,23 | 0,00 | 14,23 | 1,00 | 14,23 |
| 4b Pumper | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 5 Belysning | 12,58 | 0,00 | 12,58 | 1,00 | 12,58 |
| 6 Teknisk utstyr | 18,92 | 0,00 | 18,92 | 1,00 | 18,92 |
| **Totalt** | **162,48** | **5,02** | **167,50** | **-** | **116,72** |

## Levert og eksportert energi henhold til tabell 12.A i NS 3031:2025

| | Energikilde | Levert og eksportert energi | Spesifikk levert og eksportert energi |
|---|---|---|---|
| | | **kWh/år** | **kWh/(m²·år)** |
| Levert energi | 1 Levert elektrisitet | 46 929 | 110,42 |
| | 2a Levert fast biobrensel | 2 675 | 6,29 |
| | 2b Levert flytende biobrensel | 0 | 0,00 |
| | 2c Levert biobrensel i gassform | 0 | 0,00 |
| | 2d Levert fast fossilt brensel | 0 | 0,00 |
| | 2e Levert flytende fossilt brensel | 0 | 0,00 |
| | 2f Levert fossilt brensel i gassform | 0 | 0,00 |
| | 3 Levert fjernvarme | 0 | 0,00 |
| | 4 Levert fjernkjøling | 0 | 0,00 |
| | 5 Andre levert energibærere | 0 | 0,00 |
| | **Totalt levert energi, sum 1-5** | **49 604** | **116,72** |
| Eksportert energi | 6 Egenprodusert elektrisitet til eksport (til fradrag) | 0 | 0,00 |
| **Totalt netto levert energi, sum 1-6** | | **49 604** | **117** |

## Elektrisk energibudsjett i henhold til tabell 12.B i NS 3031:2025

| Elektrisitetsposter | kWh/år | kWh/(m²·år) |
|---|---|---|
| 1 El-spesifikke energiposter | 19 437 | 45,73 |
| 2 Tilført elektrisitet oppvarmingssystem | 23 133 | 54,43 |
| 3 Tilført elektrisitet varmtvannssystem | 4 259 | 10,02 |
| 4 Tilført elektrisitet kjølesystem | 100 | 0,24 |
| 5 Egenprodusert elektrisitet til egenbruk (til fradrag) | 0 | 0,00 |
| **Levert elektrisitet, sum 1-5** | **46 929** | **110,42** |
| 6 Egenprodusert elektrisitet til eksport (til fradrag) | 0 | 0,00 |
| **Netto levert elektrisitet, sum 1-6** | **46 929** | **110,42** |

## Klimakorrigert vektet levert energi i henhold til tabell 16 i NS 3031:2025

| Energikilde | Klimakorrigert levert- og eksportert energi | Vektingsfaktor | Klimakorrigert vektet levert energi |
|---|---|---|---|
| | kWh/(m²·år) | | kWh/(m²·år) |
| 1 Levert elektrisitet | 126,75 | 1,00 | 126,75 |
| 2a Levert fast biobrensel | 8,17 | 0,45 | 3,68 |
| 2b Levert flytende biobrensel | 0,00 | 0,45 | 0,00 |
| 2c Levert biobrensel i gassform | 0,00 | 0,45 | 0,00 |
| 2d Levert fast fossilt brensel | 0,00 | 1,00 | 0,00 |
| 2e Levert flytende fossilt brensel | 0,00 | 1,00 | 0,00 |
| 2f Levert fossilt brensel i gassform | 0,00 | 1,00 | 0,00 |
| 3 Levert fjernvarme | 0,00 | 0,45 | 0,00 |
| 4 Levert fjernkjøling | 0,00 | 0,45 | 0,00 |
| 5 Andre leverte energibærere | 0,00 | 1,00 | 0,00 |
| 6 El-produksjon til eksport (til fradrag) | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| **Totalt, sum 1-6** | **134,92** | | **130,43** |

| Grunnlag for energikarakter | Verdi |
|---|---|
| Spesifikk klimakorrigert vektet levert energi | 130,43 kWh/(m²·år) |

## Målt energibruk (kWh/år)

| Energibærer | År | | | |
|---|---|---|---|---|
| | 2023 | 2024 | 2025 | Gjennomsnitt |
| 1 Levert elektrisitet | 60 172,0 | 67 781,0 | 57 822,0 | 61 925,0 |
| **Totalt levert energi** | **60 172,0** | **67 781,0** | **57 822,0** | **61 925,0** |
| **Totalt netto levert energi (fratrukket ev. eksport)** | **60 172,0** | **67 781,0** | **57 822,0** | **61 925,0** |

# OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR

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

**Generelt**
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen , når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særlig tilpasset".

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. §§ 3-4 og 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

**Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.**

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, Radio og Musikkanlegg. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennene, og tuneren/dekoder/TV-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. Baderomsinnredning/UTSTYR: Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning medfølger.
6. Garderobeskap medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende medfølger.
7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg medfølger.
10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. Lyskilder. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere, el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og lignende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eiers og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpnerel. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller, og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

| | |
|---|---|
| Andelsbolig/aksjeleilighet: | 8 800**Kr** |
| Selveierleilighet/rekkehus: | 12 600**Kr** |
| Ene-/tomannsbolig, tomt: | 18 000**Kr** |

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

## Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



## PLUSS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

**PLUSS** gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 700/6 600/7 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.