DIGITAL SALGSOPPGAVE



Takk for din interesse for
Karmsundgata 5

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

Link til salgsoppgave

Eiendomsmegler Norge

VEDLEGG
SALGSOPPGAVE

Eiendomsmegler
Norge

Tilstandsrapport

Medlem av NITO

Karmsundgata 5, 5531 HAUGESUND

HAUGESUND kommune

gnr. 35, bnr. 938, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 119 m² BRA-i: 119 m²



Befaringsdato: 08.09.2026 **Rapportdato:** 17.09.2026 **Oppdragsnr.:** 19953-2473 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** ZA3219

Foretak: Knutsen Takst AS **Takstingeniør:** Arnfinn Knutsen

Medlem av NITO

KNUTSEN TAKST 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.

Takstingeniør Arnfinn Knutsen har lang erfaring innen taksering, bygg og eiendomsbransjen.
Innehaver Arnfinn Knutsen tok fagbrev som tømrer i 1991, ble byggmester i 1999 og utdannet seg til takstingeniør i Nito Takst i 2008. Knutsen har jobbet som takstmann på heltid siden 2008. Knutsen Takst AS ble etablert i 2019.
Våre kunder er meglere, advokater, banker / låneinstitusjoner, privatpersoner, forsikringsselskaper og offentlige oppdragsgivere.
Vi utfører takstoppdrag på hele Haugalandet.

Rapportansvarlig

Arnfinn Knutsen

arnfinn@knutsentakst.no
910 07 273

Medlem av NITO

Knutsen Takst AS
Haraldsgata 225
5525 HAUGESUND

Medlem av NITO

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.

Knutsen Takst AS
Haraldsgata 225
5525 HAUGESUND

Medlem av NITO

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

Seksjonert rekkehusbolig med to etasjer over kjeller.

Rekkehus - Byggeår: 1953

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med steinbelagte stålplater.
Takrenner og nedløp er av metall.
Taket er et saltak med undertak av rupanel over åser. Loftet er et kaldtloft.
Yttervegger i trekonstruksjon av ukjent utførelse med liggende bordkledning.
Det er malte vinduer med 2-lags glass i kjeller.
Vinduene i 1.- og 2. etasje er malte og har 3-lags glass fra 2022, 2023 og 2024.
Vindu på bad i 2.etasje har 2-lags glass.
Hovedytterdøren er malt.
Lakkert kjellerdør av tre.
Malt terrassedør av tre med 3-lags glass fra 2023.
Altan er bygget av tre. Deler av altan ligger på et eldre støpt dekke fra opprinnelig altan.
Støpt utvendig trapp.

INNVENDIG Gå til side

Gulvet har laminat, flis, teppe og belegg.
Veggene har panelplater og malte plater. Himlingen har malte glatte flater, trepanel og himlingsplater.
Etasjeskillet er av trebjelkelag.
Rom under terreng har utforede innvendige vegger av tre mot grunnmur.
Det er malt tretrapp.
Innvendige dører av varierende alder og varierende utførelse.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › Kjeller › Vaskerom
Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997.
Det er malt mur på vegg og malt murpuss på innvendig tak.
Våtrommet har malt/behandlet betonggulv.
Sluket er av plast.
Våtrommet har opplegg for vaskemaskin og vaskekum.
Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Våtrom › Kjeller › Bad
Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Det er plastsluk.
Våtrommet har servant, toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.
Våtrommet har avtrekksventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat.
Hvitevarer og annet utstyr omfatter oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom har fliser på gulv og fliser på vegg. Malte plater på innvendig tak.
Toalettrom har toalett og seksjon med heldekkende vask.
Gammel sluk av støpejern.
Elektrisk avtrekksvifte i toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.
Det er enkelte vannledninger av plast (rør-i-rør).
De innvendige tilgjengelige avløpsrørene er av PP plastrør.
Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).
Soverom mot vest har mekanisk ventilasjon.
Det er en varmtvannstank på ca. 200 liter.
Det er sikringsskap med jordfeilautomatsikringer.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er ukjent.
Ingen tilgjengelig/synlig drenering.
Grunnmur er sparesteinmur, med mye stein som er stabilisert i betong.
Forstøtningsmuren er av betong.
Terreng rundt bolig er forholdsvis flatt.
Avløpsledningene er av ukjent type og har tilknytning til offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av ukjent type og har tilknytning til offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Rekkehus

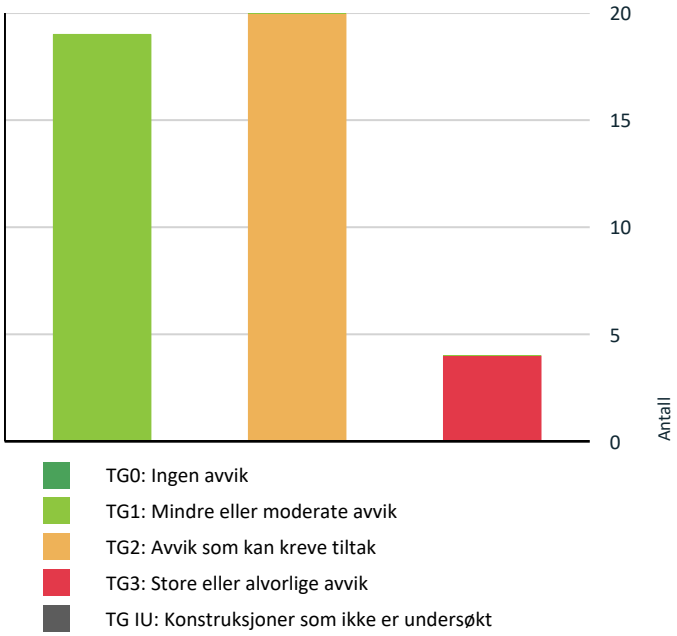
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kjellerstue (hoveddel) er søkt om og godkjent som bod (tilleggsdel). Å ta tilleggsdel av bygning i bruk som hoveddel, eller omvendt, er søknadspliktig bruksendring som ikke er søkt om. For at rommene skal være godkjent for dagens bruk må det søkes om bruksendring. Kjeller er ikke kontruert eller egnet til rom for varig opphold.
Bad i kjeller er ikke med på byggemeldte tegninger.

Knutsen Takst AS
Haraldsgata 225
5525 HAUGESUND
Medlem av NITO

Sammendrag av boligens tilstand

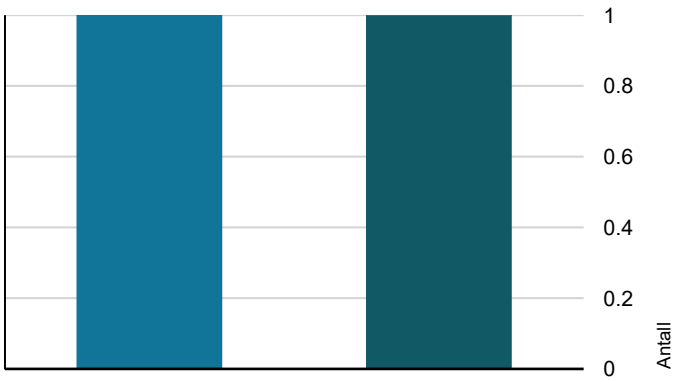
Fordeling av tilstandsgrader



- 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.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Toalettrom > 2.etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Overflater - vegger og himlinger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør - 1	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

Knutsen Takst AS
Haraldsgata 225
5525 HAUGESUND

Medlem av NITO

Sammendrag av boligens tilstand

- **Våtrom > Kjeller > Bad > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Kjøkken > 1.etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Toalettrom > 2.etasje > Toalettrom > Sanitærutstyr** Gå til side
- **Toalettrom > 2.etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er ikke montert komfyrvakt for platetopp utført etter 1 juli 2010.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Knutsen Takst AS
Haraldsgata 225
5525 HAUGESUND
Medlem av NITO

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1953

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Standard
Normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med steinbelagte stålplater. Besiktigelsen er utført fra bakkenivå.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er et saltak med undertak av rupanel over åser. Loftet er et kaldtloft.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist fuktskjolder i takkonstruksjonen. Dette ble målt tørt på befaringsdagen. Dette er mest sannsynlig merker som skyldes lekkasjer før taktekkingen blebyttet.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å holde området under oppsyn for å avdekke eventuelle nye lekkasjer. Dersom det oppdages fukt eller endringer i skjoldene, bør det foretas nærmere undersøkelser for å avklare om det fortsatt er risiko for vanninntrengning, da dette kan føre til råte- og fuktskader i konstruksjonen.

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger i trekonstruksjon av ukjent utførelse med liggende bordkledning.
Utvendig listverk rundt dører og vinduer er utført uten bruk av beslag. I dag anbefales løsninger rundt dører og vinduer med beslag. Konsekvens av manglende beslag med klaring til vannbord er at eventuell fukt på baksiden av kledning ikke dreneres bort, noe som igjen kan føre til kortere levetid på treverket på grunn av råte.

TG 1 Vinduer kjeller.

Beskrivelse

Det er malte vinduer med 2-lags glass i kjeller.

TG 1 Vinduer 1.- og 2.etasje.

Beskrivelse

Vinduene i 1.- og 2. etasje er malte og har 3-lags glass fra 2022, 2023 og 2024.
Vindu på bad i 2.etasje har 2-lags glass.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Hovedytterdøren er malt.
Lakkert kjellerdør av tre.
Malt terrassedør av tre med 3-lags glass fra 2023.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Altan er bygget av tre.
Deler av altan ligger på et eldre støpt dekke fra opprinnelig altan.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Støpt utvendig trapp.

INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet har laminat, flis, teppe og belegg.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangler ved fliser på gulv i kjeller.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres utbedring av mangler ved flisene på gulvet i kjelleren for å unngå ytterligere skader.



Det er påvist mangler ved fliser på gulv i kjeller.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har panelplater og malte plater. Himlingen har malte glatte flater, trepanel og himlingsplater.

Vurdering av avvik:

• Himling over 2.etasje har en skade ved luke til loft. Skaden skyldes at det er tråkket på gipsplater fra oppsiden (på loft).

Konsekvens/tiltak

• Skaden på himlingen bør utbedres for å hindre videre forringelse og sikre et pent og funksjonelt innemiljø.



Himling over 2.etasje har en skade ved luke til loft.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillet er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.
Det ble målt 20 mm høydeforskjell på gulv i soverom mot sørvest.
Det ble målt 30 mm høydeforskjell på gulv i soverom mot sørøst.

Konsekvens/tiltak

• Det vil ikke være økonomisk rasjonelt å utbedre dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

⚠ Radon

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Rom under terreng har utforede innvendige vegger av tre mot grunnmur.
Dette er risikokonstruksjoner som erfaringsmessig har høy skadefrekvens.
Det er plastfolie på varm side av isolasjon i utforet vegg i kjeller. I dag skal det ikke brukes plast på konstruksjoner hvor mer enn halvparten av veggen er under terreng.

Vurdering av avvik:

• Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i innforet vegg, men ikke påvist fuktskader i dette området.
Det ble målt 17,3 vekt-% fukt i yttervegg i kjellerstue. Vekt-% mellom 16 og 19,5 vurderes som fuktig, som gir fare for muggdannelse og stripet borrebille (mott).

• Kjellere på boliger fra denne tiden er ikke konstruert for innredning i kjeller.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å overvåke fuktnivået jevnlig og vurdere tiltak for å redusere fuktigheten i konstruksjonen, for eksempel ved å forbedre drenering eller ventilasjon.
Høyt fuktnivå gir økt risiko for muggdannelse og angrep av stripet borrebille, noe som kan føre til skader på konstruksjonen over tid.

• Det anbefales å overvåke kjellerrommet jevnlig for tegn til fukt eller mugg, samt vurdere tiltak for å forbedre ventilasjon og redusere risiko for fuktskader.
Konsekvensen av dagens løsning er økt risiko for skjulte fukt- og råteskader i veggkonstruksjonen, noe som kan føre til helseplager og kostbare utbedringer på sikt.

Tilstandsrapport



Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.



Det er ikke montert håndløper på vegg.



Det er ikke montert håndløper på vegg.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører av varierende alder og varierende utførelse.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

• Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

KJELLER > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Det er malt mur på vegg og malt murpuss på innvendig tak.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har malt/behandlet betonggulv med 12 cm fall mot sluk.

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det mangler kjent vanntett sjikt, både skjult og synlig. Sluket er av plast.

Vurdering av avvik:

• Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Det vil si at overgangen mellom sluk og tettesjikt (membran) ikke er utført på en korrekt måte.

• Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensene av ikke-fagmessig utførelse rundt sluk og klemring på våtrom kan medføre lekkasjer og fuktskader.

Tilstandsrapport

• Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Det er ikke montert mansjett i klemring til sluk.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har opplegg for vaskemaskin og vaskekum.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Vurdering av avvik:

• Det er kun lufteventil i yttervegg

Konsekvens/tiltak

• Manglende ventilasjon (kun lufteventil) kan føre til opphopning av fukt og dårlig luftkvalitet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, luktproblemer og fuktskader over tid.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i vegg mellom vaskerom og bad, med måleresultat 17,5 vekt-%.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er foretatt og det er påvist kritisk fuktnivå, men ikke konstatert fuktskader.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser og foretas utbedring av eventuell skade.



KJELLER > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

KJELLER > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.

KJELLER > BAD

TG 3 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk som medfører at bruksvann ikke ledes til sluk

Konsekvens/tiltak

• 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.

KJELLER > BAD

Tilstandsrapport

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av flis ved dørterskelen er 42 mm.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist manglende vanntetting mellom tettesjikt og sluk under badekar. Det er ikke montert mansjett i klemring til sluk.

• Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Manglende vanntetting mellom tettesjikt og sluk gir høy risiko for lekkasje i et kritisk punkt. Dette kan føre til fuktinntrengning i konstruksjonen og utvikling av skjulte fuktskader, mugg og råte.

• Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Sluk i dusj.



Sluk under badekar.

KJELLER > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har servant, toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:

• Innkassing til badekar er utført med organiske materialer. Det er påvist mugglukt i kassen under badekar.

• Trykkbryter for å skylle ned i toalett er defekt.

Konsekvens/tiltak

• Innkassingen til badekar bør åpnes og undersøkes nærmere for å avdekke årsaken til mugglukten, og eventuelle fuktskader eller muggvekst må utbedres.
Organiske materialer i våtsoner øker risikoen for fuktskader og mugg, noe som kan føre til helseskader og skade på bygningskonstruksjonen dersom tiltak ikke iverksettes.

• Trykkbryteren bør utbedres eller skiftes for å sikre normal funksjon på toalettet og unngå problemer med nedspyling. Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til redusert brukervennlighet og mulig lekkasje eller ytterligere skader på sanitærutstyret.



Innkassing til badekar er utført med organiske materialer.

KJELLER > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

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.

• Avtrekksvifte har en ulyd.

Konsekvens/tiltak

• 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.

• Avtrekksviften bør undersøkes og eventuelt repareres eller byttes ut for å sikre tilfredsstillende ventilasjon. Ulyd kan indikere slitasje eller feil, noe som kan føre til redusert effekt og økt risiko for fuktskader eller dårlig inneklima.

KJELLER > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i vegg mellom vaskerom og bad, med måleresultat 17,5 vekt-%.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er foretatt og det er påvist kritisk fuktnivå, men ikke konstatert fuktskader.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det bør gjennomføres en grundig kontroll av tilstøtende konstruksjoner for å avdekke eventuelle fuktskader eller svakheter. Manglende oppfølging kan føre til skjulte skader, redusert levetid på konstruksjonen og økt risiko for kostbare utbedringer.



KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarer og annet utstyr omfatter oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er merker etter fukt i overskap. Dette ble målt tørt på befaringsdagen. Eier opplyser om at fuktmerkene skyldes en tidligere lekkasje fra toalettrommet over.

• Det er ikke montert komfyrvakt for platetopp utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak

• Fuktmerkene i overskapet bør følges opp for å sikre at det ikke oppstår nye lekkasjer eller skjulte skader.
Selv om det ble målt tørt på befaringsdagen, kan tidligere fuktskader medføre risiko for skjult råte eller svekkelse av materialene over tid. Det anbefales å overvåke området og vurdere ytterligere undersøkelser dersom det oppdages nye tegn til fukt.

• Manglende komfyrvakt på kjøkkeninstallasjoner utført etter 1. juli 2010 innebærer avvik fra gjeldende krav og øker risikoen for brann ved tørrkoking eller overoppheting. Dette kan medføre fare for liv og helse, samt skade på bygning og inventar.



Det er merker etter fukt i overskap

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TOALETTROM

2.ETASJE > TOALETTROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Det er fliser på gulv og fliser på vegg. Malte plater på innvendig tak.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader på overflater som løse/defekte fliser. Eier opplyser om at det har forekommet lekkasje fra rommet på grunn av utett gulv.

Konsekvens/tiltak

• Skadede og løse fliser samt utett gulv bør utbedres snarest for å hindre videre vanninntrenging og følgeskader på underliggende konstruksjoner. Konsekvensen av å ikke utbedre dette er økt risiko for fuktskader, råte og muggutvikling, som kan medføre kostbare reparasjoner og redusert inneklima.

2.ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Toalettrom har toalett og seksjon med heldekkende vask.
Gammel sluk av støpejern.

Vurdering av avvik:

• Sluk i gulv er gammel.

Konsekvens/tiltak

• Sluket i gulvet bør vurderes for utskifting eller rehabilitering, da eldre sluk av støpejern har økt risiko for tæring, lekkasjer og tilstopping. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå vannskader i omkringliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



Sluk.

2.ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk avtrekksvifte i toalettrom.

Vurdering av avvik:

• Det mangler luftespalte i eller rundt dør.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilluftsløsning.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.

Vurdering av avvik:

• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 1 Innvendige vannledninger - 1

Beskrivelse

Det er enkelte vannledninger av plast (rør-i-rør), og er besiktiget i rørskap.
Eier opplyser om at det er lagt vannrør av plast (rør i rør) opp til badet.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

De innvendige tilgjengelige avløpsrørene er av PP plastrør.

TG 2 Innvendige avløpsrør - 1

Beskrivelse

Innvendige opprinnelige avløpsrør er av støpejern. Det er usikkert om de opprinnelige rørene er innkledd.

Vurdering av avvik:

• Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

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

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).
Soverom mot vest har mekanisk ventilasjon.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en varmtvannstank på ca. 200 liter.
Varmtvannsbereder er tilkoblet strøm med stikkontakt. Etter dagens forskrifter skal varmtvannsbereder ha fast tilkobling. Det anbefales fast tilkobling.

Årstall: 2015 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

⚠ 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 sikringsskap med jordfeilautomatsikringer.
Det anbefales kontroll av det elektrisk.
Opprinnelig del av anlegget er over 20 år gammelt og har ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Ingen tilgjengelig/synlig drenering.
Vurdert kun etter alder.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur er spare steinmur, med mye stein som er stabilisert i betong.

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Terreng rundt bolig er forholdsvis flatt.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Avløpsledningene er av ukjent type og har tilknytning til offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av ukjent type og har tilknytning til offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

• Vannledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

• Avløpsledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Usikker vannledningstype gir økt risiko for uforutsette feil, lekkasjer eller redusert levetid, og gjør det vanskelig å planlegge drift, vedlikehold og utskifting.

• Eier opplever problemer med avløpet grunnet utilstrekkelig fall, og det anbefales derfor ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og omfang.

Konsekvensen av ukjent vannledningstype og manglende dokumentasjon er økt usikkerhet rundt tilstand og funksjon, noe som kan medføre risiko for lekkasjer, driftsproblemer og behov for uforutsette reparasjoner.

• Usikker avløpsledningstype gir økt risiko for uforutsette feil, lekkasjer eller redusert levetid, og gjør det vanskelig å planlegge drift, vedlikehold og utskifting.

• Ytterligere undersøkelser anbefales.

• Eier opplever problemer med avløpet grunnet utilstrekkelig fall, og det anbefales derfor ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og omfang.

• Det bør utføres nærmere undersøkelser for å avklare type og tilstand på avløpsledningene.
Konsekvensen av manglende informasjon er økt usikkerhet rundt ledningenes funksjon og levetid, noe som kan medføre risiko for uforutsette skader, driftsproblemer og behov for akutte utbedringer.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

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

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Det er ikke montert komfyrvakt for platetopp utført etter 1 juli 2010.

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

• Manglende komfyrvakt på kjøkkeninstallasjoner utført etter 1. juli 2010 innebærer avvik fra gjeldende krav og øker risikoen for brann ved tørrkoking eller overoppheting. Dette kan medføre fare for liv og helse, samt skade på bygning og inventar.

Tilstandsrapport

• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

Knutsen Takst AS
Haraldsgata 225
5525 HAUGESUND
Medlem av NITO

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

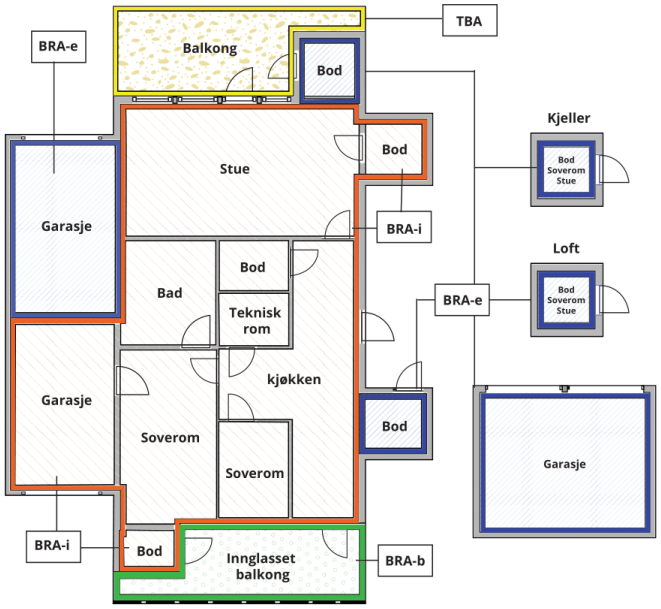
Hva er måleverdig areal?

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den 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

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjeller	37			37	
1.etasje	41			41	15
2.etasje	41			41	
SUM	**119**				**15**
SUM BRA	**119**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Kjeller	Vindfang, gang, kjellerstue, bod, vaskerom, bad		
1.etasje	Entré/gang, stue/kjøkken		
2.etasje	Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, toalettrom		

Kommentar

Kjellerstue i kjelleretasje har for liten lysflate i vinduer i forhold til veiledningen i teknisk forskrift. Krav om tilstrekkelig dagslys er oppfylt når dagslysflate utgjør minst 10 % av bruksarealet.
Takhøyde i kjellerstue ble målt til ca 2,1 meter.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Kjellerstue (hoveddel) er søkt om og godkjent som bod (tilleggsdel). Å ta tilleggsdel av bygning i bruk som hoveddel, eller omvendt, er søknadspliktig bruksendring som ikke er søkt om. For at rommene skal være godkjent for dagens bruk må det søkes om bruksendring. Kjeller er ikke kontruert eller egnet til rom for varig opphold.
Bad i kjeller er ikke med på byggemeldte tegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Byttet vinduer, terrassedør, kledning, etterisolert og ventilasjon på soverom.

Knutsen Takst AS
Haraldsgata 225
5525 HAUGESUND

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.9.2026	Arnfinn Knutsen	Takstingeniør
	Ellen Tvergrov	Tilstedeværende

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1106 HAUGESUND	35	938		3	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Karmsundgata 5

Hjemmelshaver
Tvergrov Julie Elise

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Offentlig med privat stikkledning. Stoppekran og V/A- anlegg utenfor boligen er ikke vurdert.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	14.09.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.09.2026	

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.»*

Kostnadsestimat ved TG:3 er kun et grovt estimat. Det er ikke

Forutsetninger

innhentet priser. Estimatet kan avvike fra reell kostnad. Det anbefales å innhente pris fra et firma. Det er ikke gjort undersøkelser om arbeidene på boligen er byggemeldt eller om bruken er i henhold til byggemeldte tegninger.

Egenerklæring

Karmsundgata 5, 5531 HAUGESUND

14 Sep 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Karmsundgata 5	Karmsundgata 5	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☒ Ja ☐ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Februar 2022

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

Bodde der fra februar 2022 frem til august 2023. Etter dette har den vært leid ut.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Sum-It AS-2F

Informasjon om selger

Selger

Tvergrov, Julie Elise

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Leietager som bodde i huset har benyttet toalettet i 2 etasje til å dusje rett på flisene. Dette ble gjort uten at jeg visste om det, og sammen med membran som ikke er byttet enda og en sluk som burde vært byttet gjorde dette at det ble en lekkasje. Når det ble oppdaget ble leietager bedt om å ikke bruke badet oppe, men pga et vanskelig leieforhold fikk jeg ikke tilgang til boligen for å ordne dette. Grunnen er trolig pga ved å dusje rett på flisene, noe som aldri skulle vært gjort, har ikke sluket og membranen vært god nok til å holde det tett, dermed lekkasje. Det er tørt i vegger etter hva jeg vet nå, men noe vannskader har oppstått i et kjøkkenskap og hvordan det er under flisene er ikke blitt sjekket. Alt av rør osv er byttet i nyere tid og i god stand. Det vil da si at gulvet bør fikses og sluk bør byttes, ut fra det jeg har fått beskjed om, men dette er ikke vurdert ordentlig av fagfolk.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Ja, det er forklart i avsnittet "Kjeller".

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2023

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Ved utbyggelse av veien i Karmsundgata ble vinduer og terrassedør skiftet, etterisolert i vegg og ny kledning lagt. Det ble også montert ventilasjon på soverom. Dette ble gjort av Rogaland Fykleskommune med Risa som brukte firma på det.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Hereid Hus

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Kjeller

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Nede i kjellerhalsen har det under kraftig regnvær regnet såpass mye at det ble en oversvømmelse i kjellergangen. Dette ble tørket bort og avfukter ble satt inn rett etter. Ingen synlige skader ble til som jeg kunne se.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

usikker

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Tidligere eier har opplyst at det er byttet sikringer til jordfeil automater, samt at han la rør ned til kjelleren for å ha muligheten til å endre noe der i fremtiden om ønskelig.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Trolig Aibel

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Avløpsrør i kjelleren har det vært problem med lenge, dette var noe forrige selger opplyste meg om også. Problemet skal være at det ikke er godt nok fall i rørene som gjør at det til tider kan skje at det slår opp. Dette blir forverret av f.eks. at man ikke skyller godt i rørene, ikke renser sluk og rett og slett dårlig vedlikehold. I tiden jeg bodde der hadde jeg rørlegger inne en gang i året ca for å spyle godt i rørene, mens når andre har leid der og bodd der har dette skjedd litt mer jevnlig, da med tilbakemelding om at vedlikeholdet ikke var godt nok. Betalt en plass mellom 2000-4500kr for dette, variert litt på firma og om det skjer i ukedag eller helg.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

usikker

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Tidligere eier informerte om at rør i rør er installert av rørlegger Alf Larsen, trolig rundt år 2015, da ble også varmtvannstank byttet av samme firma. Har kun informasjonen om dette, ikke dokumentasjon per dags dato.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Rørlegger Alf Larsen

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2023

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Dette ble gjort sammen med bytte av vindu og kledning av Hereid Hus. På soverommene i 2 etasje ble det satt inn ventilasjon i hvert soverom.

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Hereid Hus

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

16.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.2.2 **Årstall**

usikker

16.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Informasjon fra tidligere eier: Peis er installert av Bygnes Bygg.

16.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Bygnes Bygg

16.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Skjevheter og sprekker

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Trappen i inngangsparti har sprikker, men dette er ordnet med støp nå i 2026.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 46348396

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Julie Elise Tvergrov	**2026-09-14**

Identification

Julie Elise Tvergrov

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

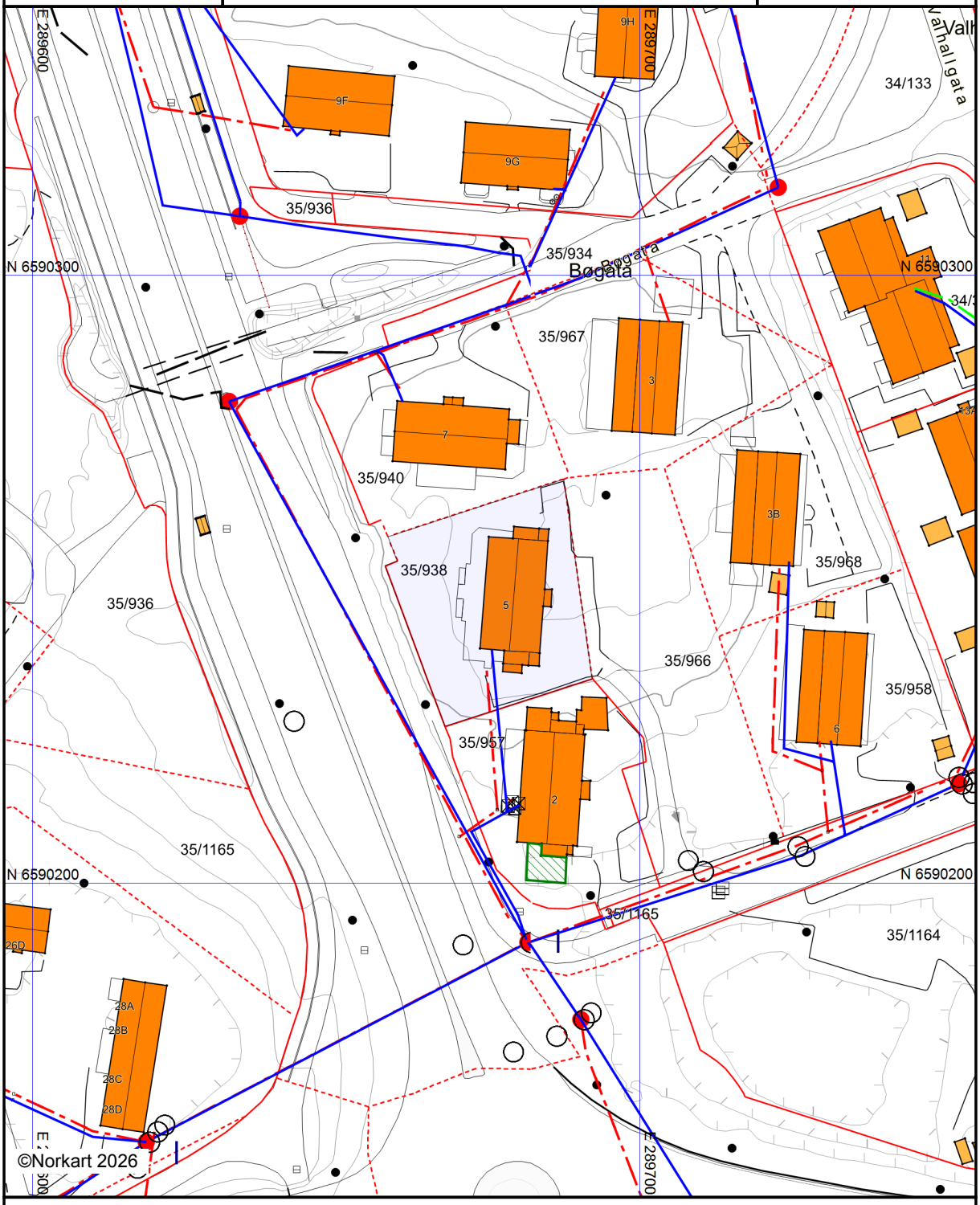
Haugesund kommune

Grunnkart

Eiendom: 35/938/0/3
Adresse: Karmsundgata 5
Dato: 08.09.2026
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

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

Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)

- Godkj. Bygningsendring

TraktorvegSti

- Sti

VEG

- Annet vegareal
- Avgrensning mot annet vegareal
- Vegdekkekant i tunnell
- Midtdeler/Trafikkøy
- Vegdekkekant
- Kjørebanekant
- Autovern

Høydeinformasjon

- Høydekurve 5m
- Høydekurve 1m
- Forsenkningkurve 1m

Ledningsnett

- Fordelingsskap
- Mast
- Sluk
- Kumlokk

Bygninger

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

Adresser

- Abc Adressepunkttekst
- Gateadresse

Stedsnavn og andre tekster

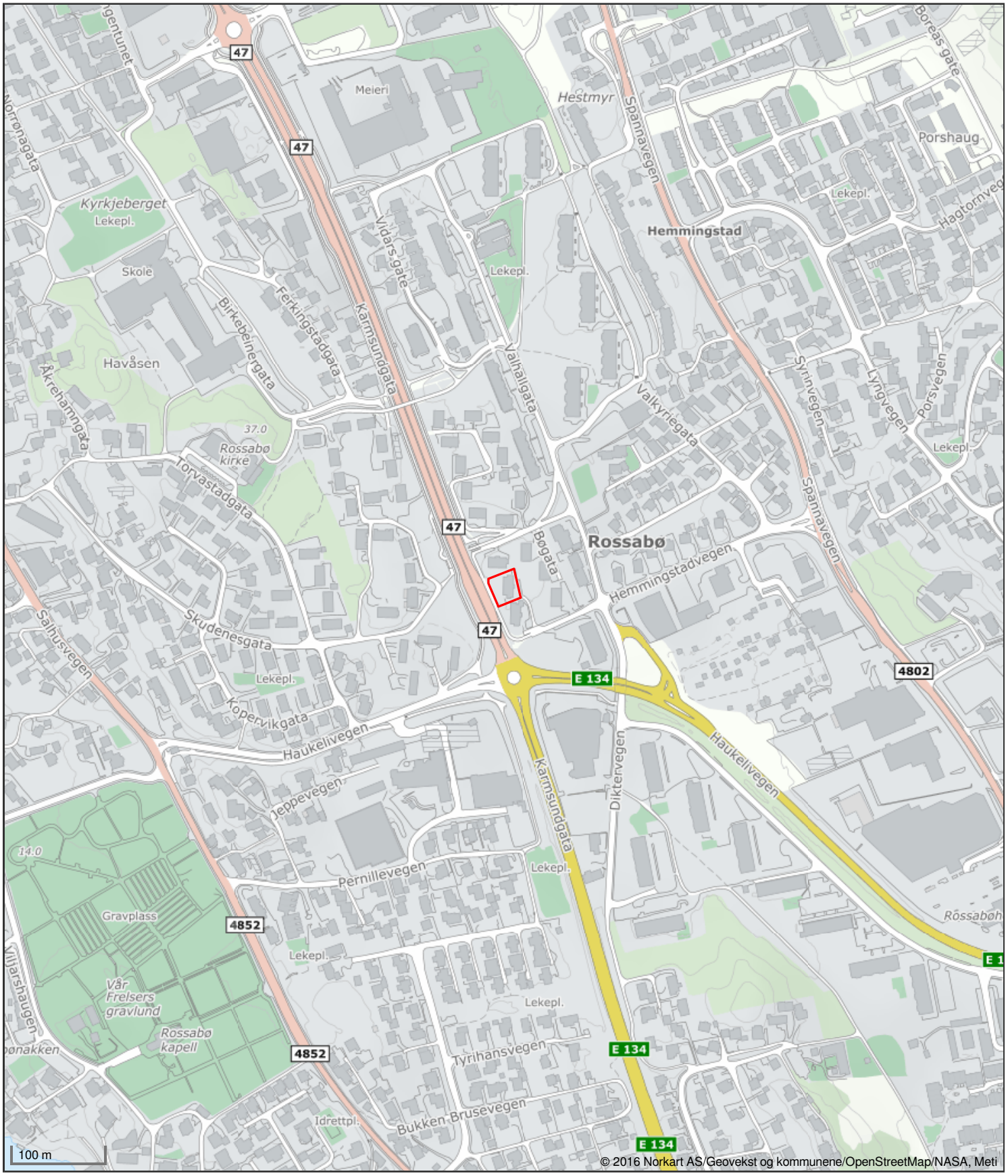
- Abc Fritekst

Vann og avløp

- Avløp felles
- Drensledning
- Overvannsledning
- Spillvannsledning
- Vannledning
- Brannkum
- Grenpunkt
- Kum
- Kran
- Påkoblingspunkt
- Sluk
- Stengeventil
- Trasepunktledning

Utskriftsdato: 08.09.2026

Oversiktskart for eiendom 1106 - 35/938//



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.

HIM IKS

Haugaland Interkommunale Miljøverk IKS

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

DATO: 11.09.2026

RENOVASJONSGEBYR - Saldo forfalt til betaling for eiendom:

Gårds-/Bruksnr: 1106.35.938.0.3
Adresse: Karmsundgata 5
Eierkontakt: Tvergrov Julie Elise

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 3 796,00 for år 2026 pr. 11.09.2026. I tillegg kommer renter og gebyrer og inkassosalær til Amili. Ta kontakt med Amili på legal@amili.no, for å få opplysninger om restanse og betalingsinformasjon.

Merknader :
Årsbeløpet viser beregnet avgift basert på nåværende abonnement.

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

Dato: 14.09.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

Restanser og legalpant

Gnr:	**35**	Bnr:	**938**	Fnr:		Snr:	**3**
Adresse:	**Karmsundgata 5, 5531 HAUGESUND**						

Ubetalte, forfalte eiendomsavgifter:	Ja ☒	Nei ☐

Kr	Forfall
4382,90	01.09.2026
4382,90	01.06.2026
8509,03	01.03.2026

Merknad: kontakt innfrodring@haugesund.kommune.no ved innfrielse

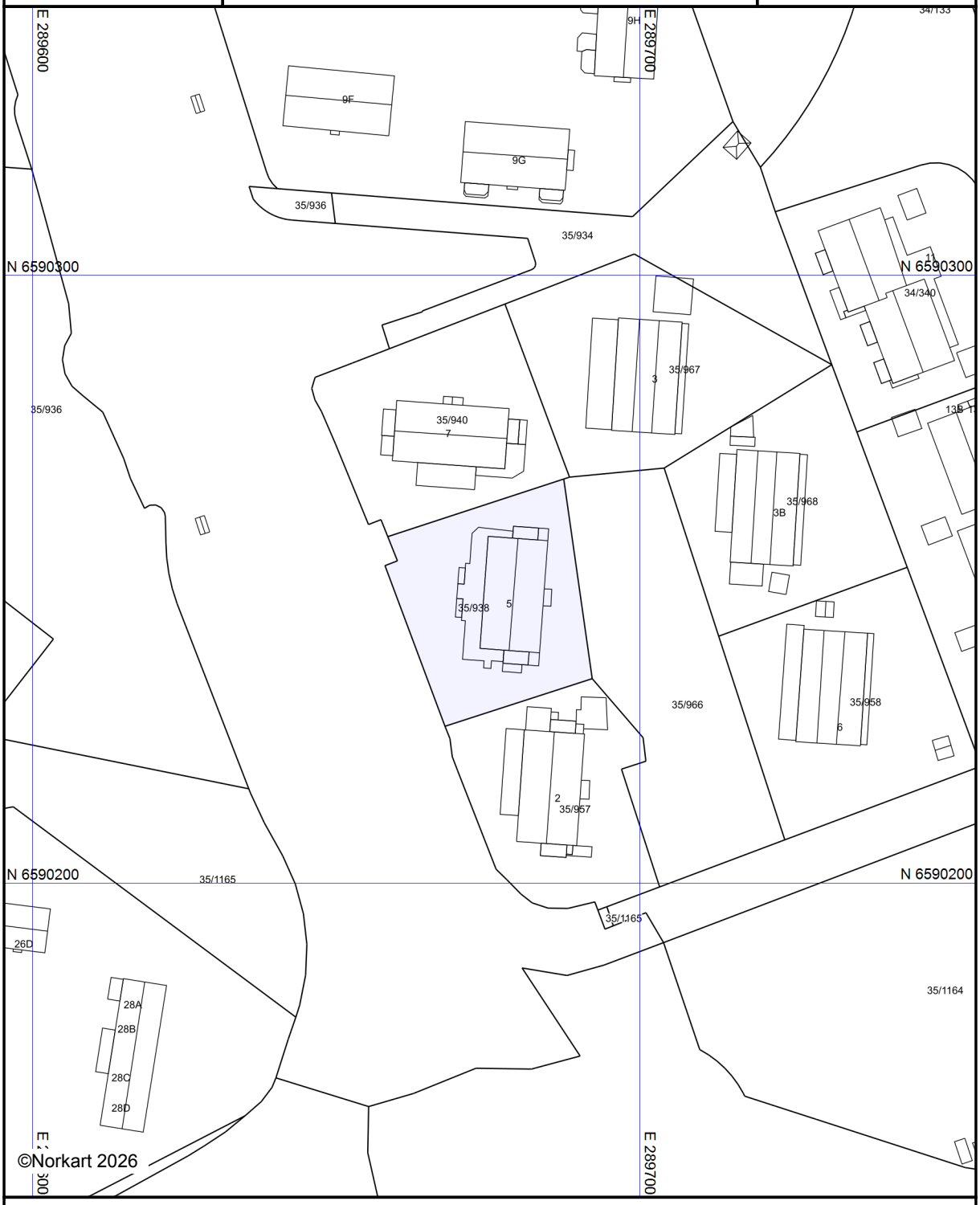
Haugesund kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 35/938/0/3
Adresse: Karmsundgata 5
Utskriftsdato: 08.09.2026
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

Utskriftsdato: 08.09.2026

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.**	35	**Bruksnr.**	938	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	3
Adresse	Karmsundgata 5, 5531 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	6 188,81 kr
Eiendomsskatt	4 028,00 kr
Feiing	500,00 kr
Vann	5 083,50 kr
Sum	**15 800,31 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Årsgebyr feiing og tilsyn	0%	1 STK	500.00	1/1	0 %	500,00 kr	375,00 kr
Abon. Vann - Priv	15%	1 STK	1054.55	1/1	0 %	1 054,55 kr	790,91 kr
Forskudd Vann 2026	15%	160 m^3	26.13	1/1	0 %	4 180,48 kr	3 135,36 kr
Abon. Avløp - Priv	15%	1 STK	1468.55	1/1	0 %	1 468,55 kr	1 101,41 kr
Forskudd Avløp 2026	15%	160 m^3	35.45	1/1	0 %	5 672,72 kr	4 254,54 kr
Målerleie 1	15%	1 STK	209.30	1/1	0 %	209,30 kr	156,97 kr
Eiendomsskatt bolig	0%	1111500 STK	4.00	1/1	0 %	4 446,00 kr	3 334,50 kr
Avlest forbruk vann	25%	84 m^3	28.40	1/1	0 %	2 385,60 kr	2 385,60 kr
Forskuddbet.vann 2025	25%	-50.5 STK	28.40	1/1	0 %	-1 434,20 kr	-1 434,20 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Avlest forbruk avløp	25%	84 m^3	35.75	1/1	0 %	3 003,00 kr	3 003,00 kr
Forskuddbet.avløp 2025	25%	-50.5 STK	35.75	1/1	0 %	-1 805,38 kr	-1 805,38 kr
Avlest forbruk vann	15%	84 m^3	26.13	1/1	0 %	2 194,75 kr	2 194,75 kr
Forskuddbet.vann 2025	15%	-50.5 STK	26.13	1/1	0 %	-1 319,46 kr	-1 319,46 kr
Avlest forbruk avløp	15%	84 m^3	32.89	1/1	0 %	2 762,76 kr	2 762,76 kr
Forskuddbet.avløp 2025	15%	-50.5 STK	32.89	1/1	0 %	-1 660,94 kr	-1 660,94 kr
					Sum	**21 657,73 kr**	**17 274,82 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.

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

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.

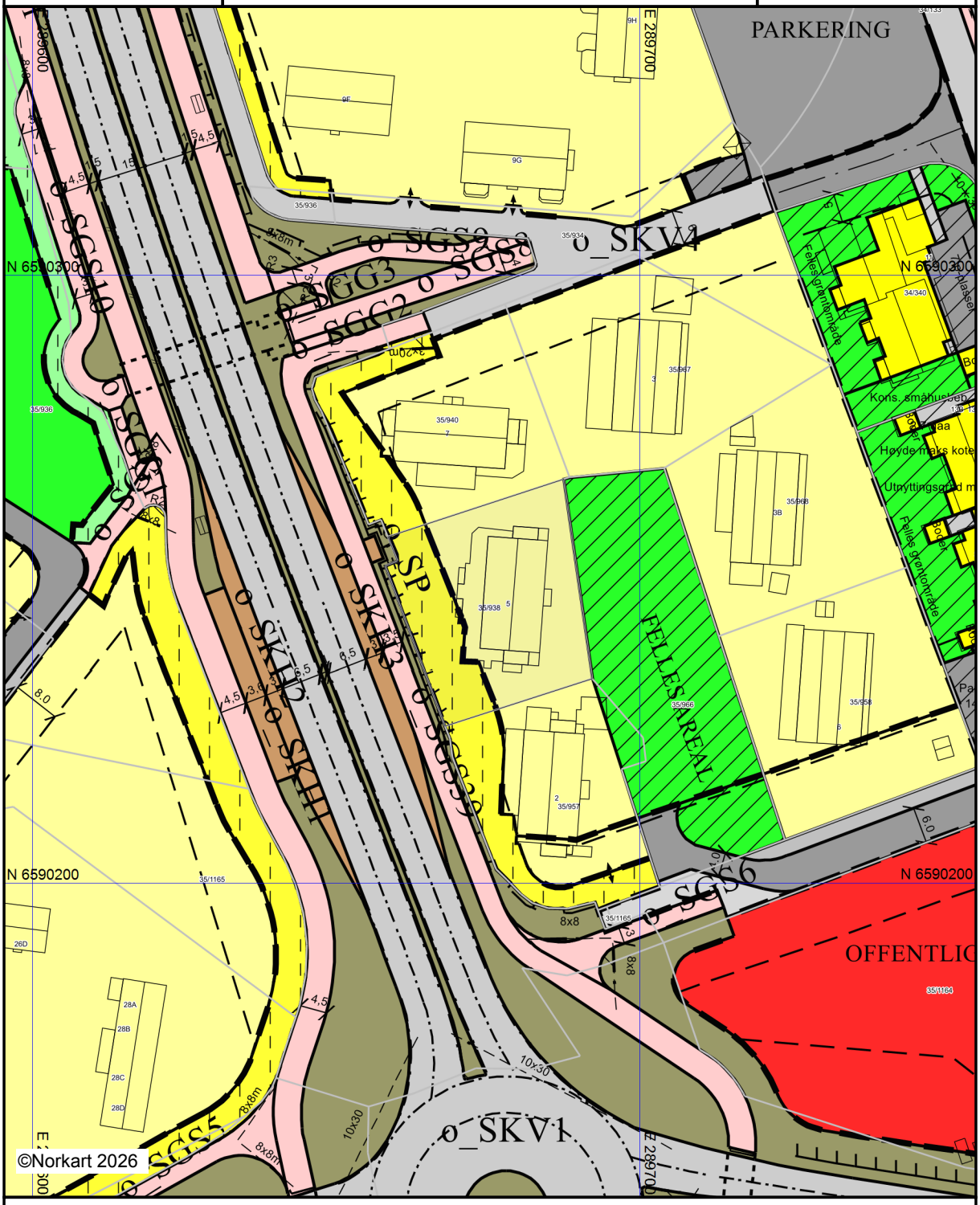
Haugesund kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 35/938/0/3
Adresse: Karmsundgata 5
Utskriftsdato: 08.09.2026
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

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Garsjer i boligområder
- Område for forretning
- Område for industri/lager
- Område for offentlige bygninger (stat,fylkesk
- Kjøreveg
- Gate med fortau
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Parkeringsplass
- Friområder
- Anlegg for lek
- Anlegg for telekommunikasjon
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Felles gårdsplass
- Felles grøntanlegg
- Annet fellesareal for flere eiendommer
- Forretning/Kontor/Industri

Reguleringsplan PBL 2008

- Sikringsonegrense
- Bestemmelsegrense
- Bestemmelsegrense for midlertidig bygg- og
- Boligbebyggelse
- Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse
- Næring/tjenesteyting
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang/sykkelveg
- Gangveg/gangareal/gågate
- Annen veggrunn - grøntareal
- Leskur/plattformtak
- Kollektivholdeplass
- Parkering
- Samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastru
- Friområde
- Sikringsone - Frisikt
- Bestemmelseområde
- Bestemmelseområde-Midlertidig bygg- og an

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert kjørefelt
- Regulert parkeringsfelt
- Regulert støyskjerm
- Regulert støttemur
- Sikringsgjerde
- Tunnel
- Målelinje/Avstandslinje
- Vegstegning / fysisk sperre

- Stenging av avkjørsel
- Avkjørsel
- Tunnelåpning
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius
- Abc Påskrift kotehøyde
- Abc Påskrift plantilbehør

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

Utskriftsdato: 08.09.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1106	**Gårdsnr.**	35	**Bruksnr.**	938	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	3
Adresse	Karmsundgata 5, 5531 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
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1106plan-kp3
Navn	Kommuneplanens arealdel 2014-2030
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	09.09.2015
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1106/dokumenter/4196/Kommuneplan%202014-2030%20Bestemmelser%20og%20retningslinjer_datert%20060417.pdf - https://www.arealplaner.no/1106/dokumenter/10368/Veileder%20for%20uterom%20vedtatt%2009-09-2015.pdf
Delarealer	**Delareal** 939 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202203
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023-2033

Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	RL1710
Navn	Detaljregulering for Karmsundgata FV47, Opelkrysset E134 til Storasundgata
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	07.09.2016
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1106/dokumenter/6225/RL1710.pdf
Delarealer	**Delareal** 268 m^2 **Formål** Boligbebyggelse **Feltnavn** B6
	Delareal 1 m^2 **Formål** Annen veggrunn - grøntareal **Feltnavn** o_SVG84
	Delareal 268 m^2 **Bestemmelsesområde** Midlertidig bygge- og anleggsområde

Id	RL744D
Navn	Søndre bydel II og III
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	12.06.1968
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1106/dokumenter/1159/RL744d.pdf
Delarealer	**Delareal** 669 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse

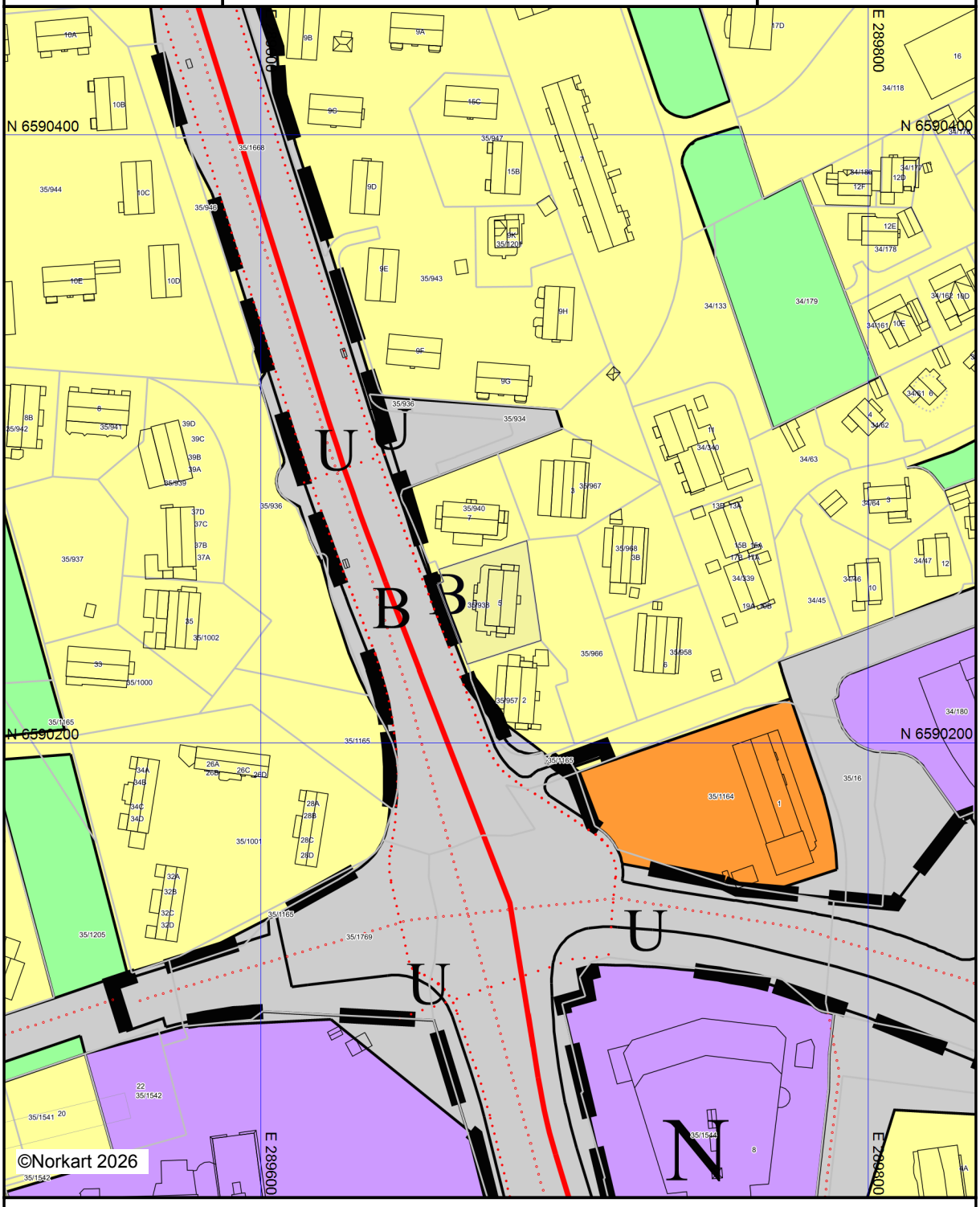
Haugesund kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 35/938/0/3
Adresse: Karmsundgata 5
Utskriftsdato: 08.09.2026
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

- Boligbebyggelse - nåværende
- Fritidsbebyggelse - nåværende
- Næringsbebyggelse - nåværende
- Andre typer bebyggelse - nåværende
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur- i
- Veg - nåværende
- Friområde - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Planens begrensning
- Grense for arealformål
- Hovedveg - framtidig
- Gang-/sykkelveg - framtidig
- Gang-/sykkelveg tunnel - framtidig
- Gang-/sykkelveg bro - framtidig
- Sykkelveg - framtidig
- Abc Påskrift områdenavn
- Abc Påskrift areaformål/arealbruk

VEDTEKTER FOR SAMEIET KARMSUNDSGATEN 5
Gnr. 35 Bnr. 938, HAUGESUND KOMMUNE

1. Gnr.35, bnr. 938 kalt Karmsundsgaten 5 består av 4 seksjoner.

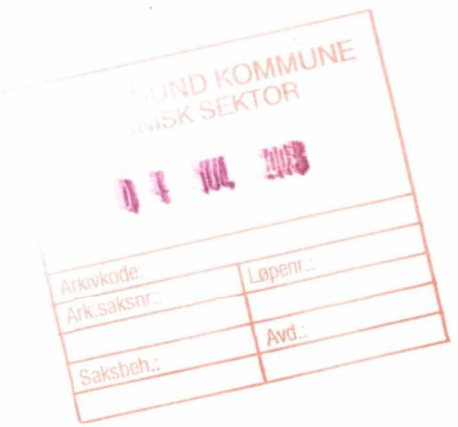
2. Styret skal bestå av minst 2- 3 personer.

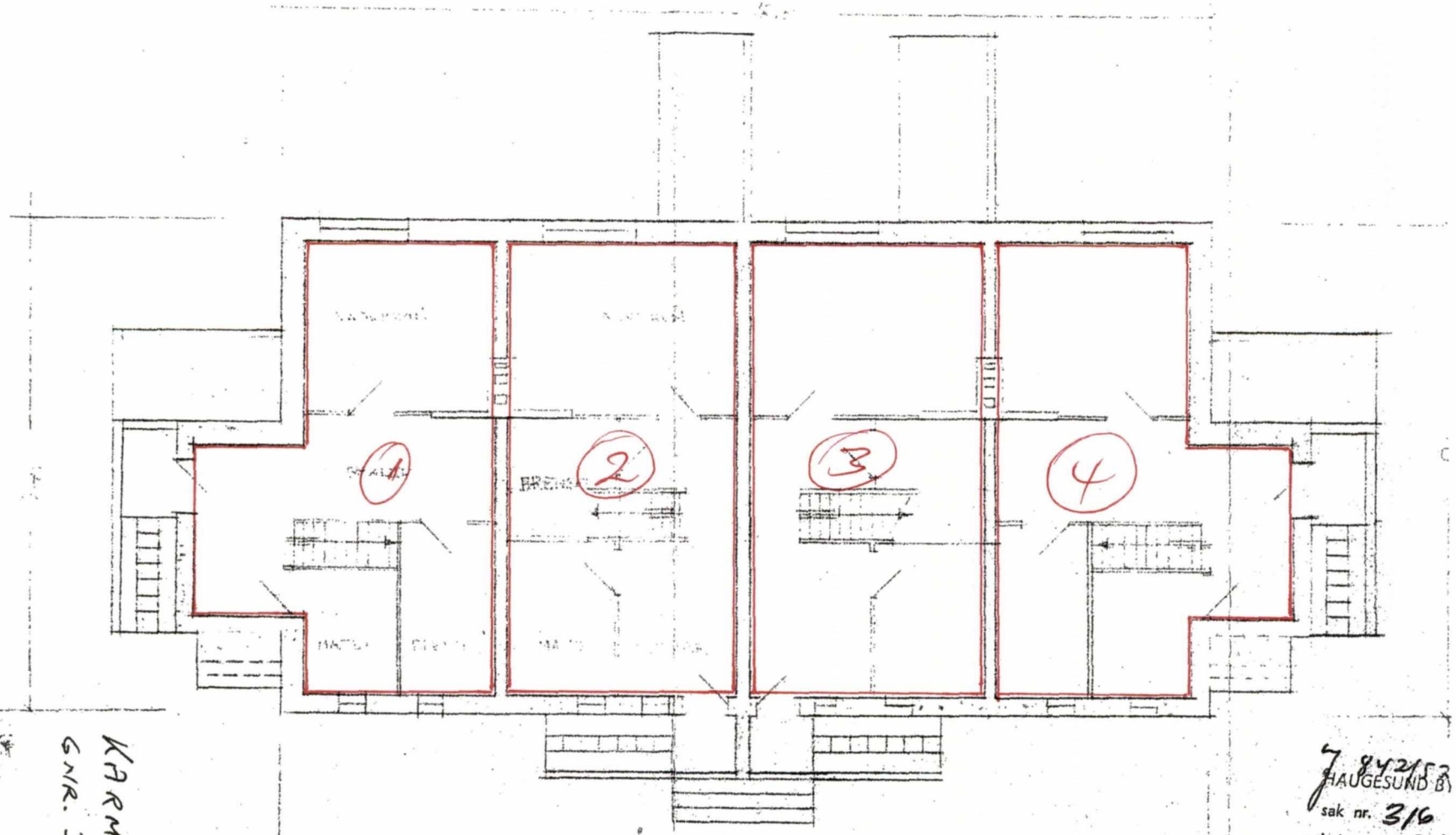
3. Hver seksjon eier sin del av sameiet i henhold til eierbrøken.

4. Fellesutgiftene deles likt på seksjonene i henhold til eierbrøken

5. Dersom intet annet er nevnt i vedtektene benyttes følgende lov:
   Lov om Eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31.

Vedtektene er utarbeidet av EiendomsMegler1 og følger ovennevnte eiendom dersom ikke annet blir godkjent.





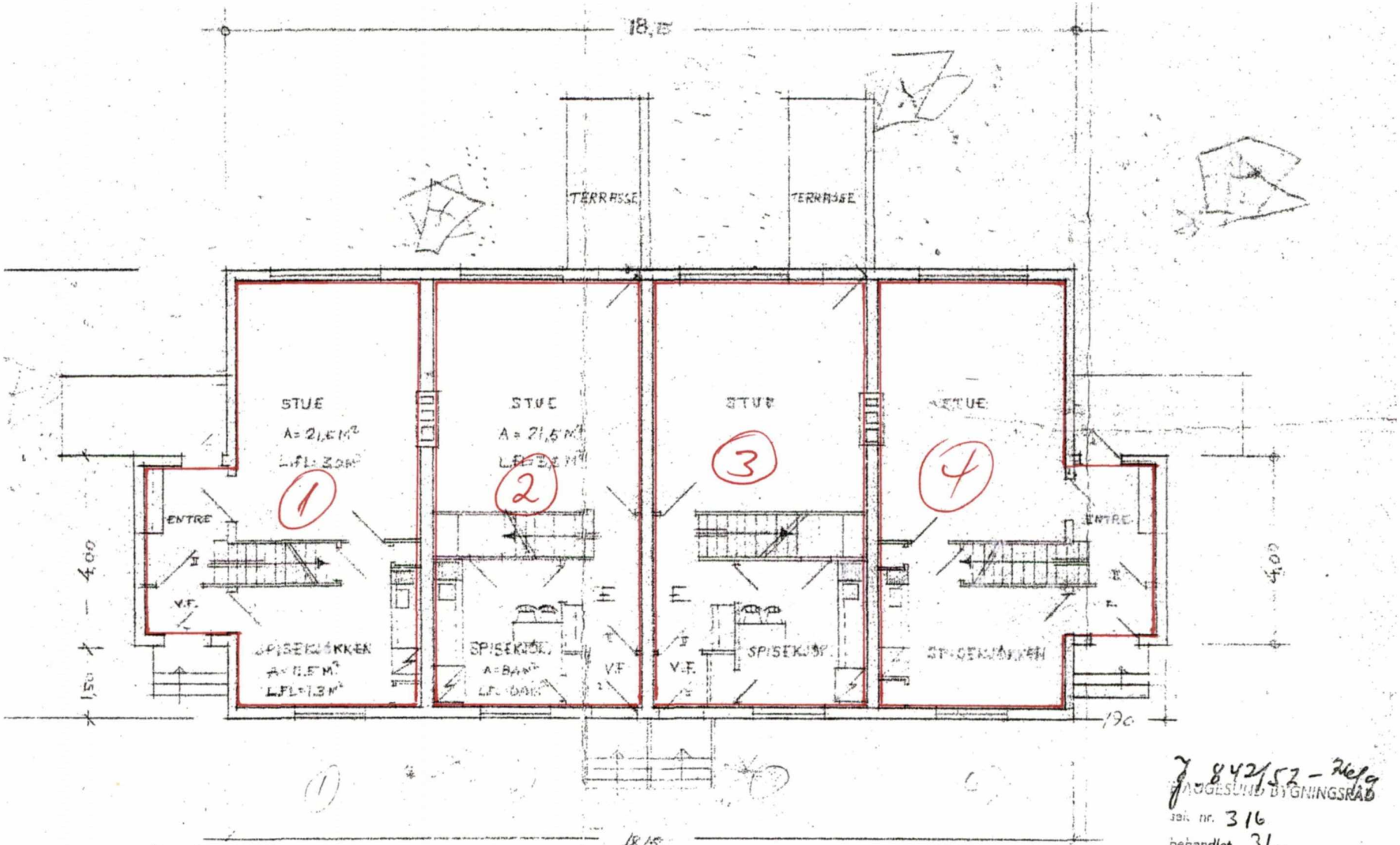
KARMSUNDSGT. 5
GNR. 35, BNR. 938

2 2015

HAUGESUND KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR
04 JUL 2003
Arkivkode:
Ark.saksnr.: Løpenr.

HAUGESUND B
sak nr. 316
behandlet. 3/1

FIREMANN



I. ETASJE

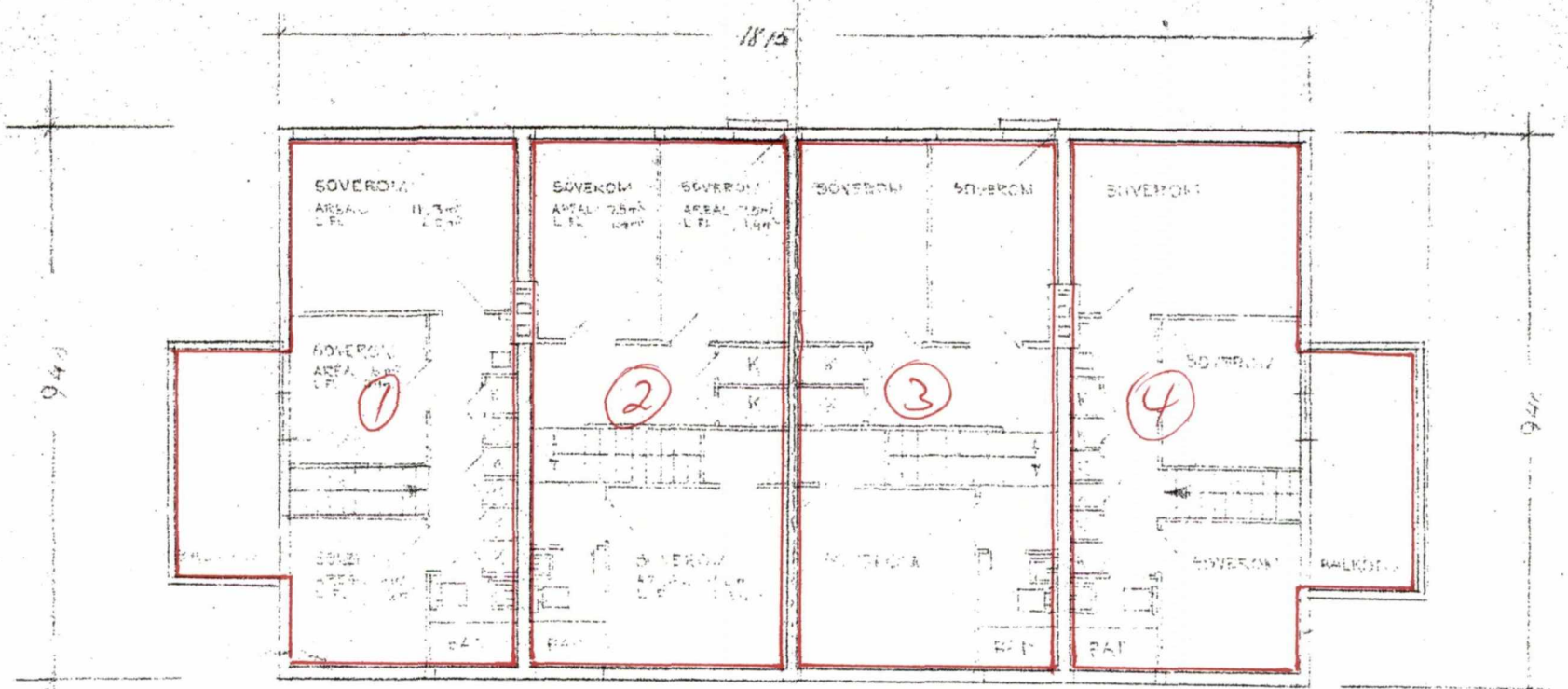
HAUGESUND KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR
04 JUL 2003
Arkivkode:
Ark.saksnr.: Løpenr
Saksbeh.: Avd

J 842/52 - 21a/a
HAUGESUND BYGNINGSRÅD
sak nr. 316
behandlet 3/10

FIREMANNSBOLIG

Karmsundsg 67. S
gnr. 35. bnr. 938

S.023



HAUGESUN
sak nr. 31
behandlet

HAUGESUND KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR
04 JUNI 2013

Avdeling | Løpenr
Ark. saksnr | Lnr
Dokument | Vedl

Karmsundsgt. 5
Gnr. 35, bnr. 938

Side 4

06/4639

Vedlegg 3

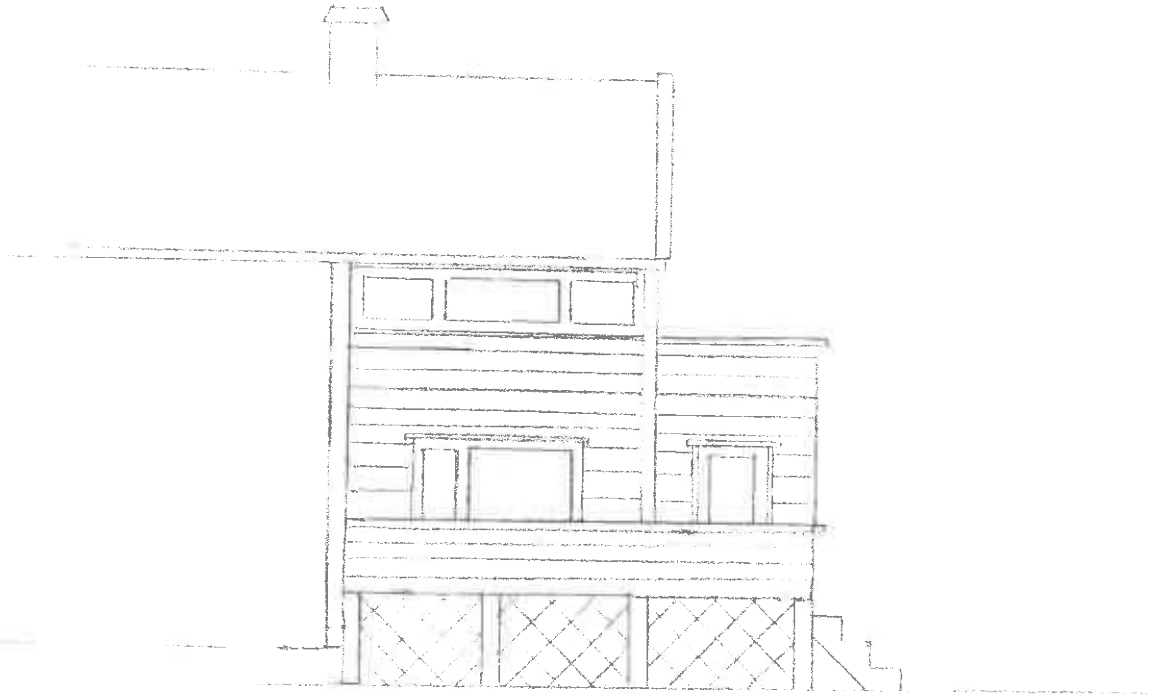
Bygging av terrasse

Kamsund 1.5 Haugesund

gnr.	bnr.	seksjonsnr.
35	938	1

dato: 11.06.06

målestokk: 1:100



Vedlegg 6

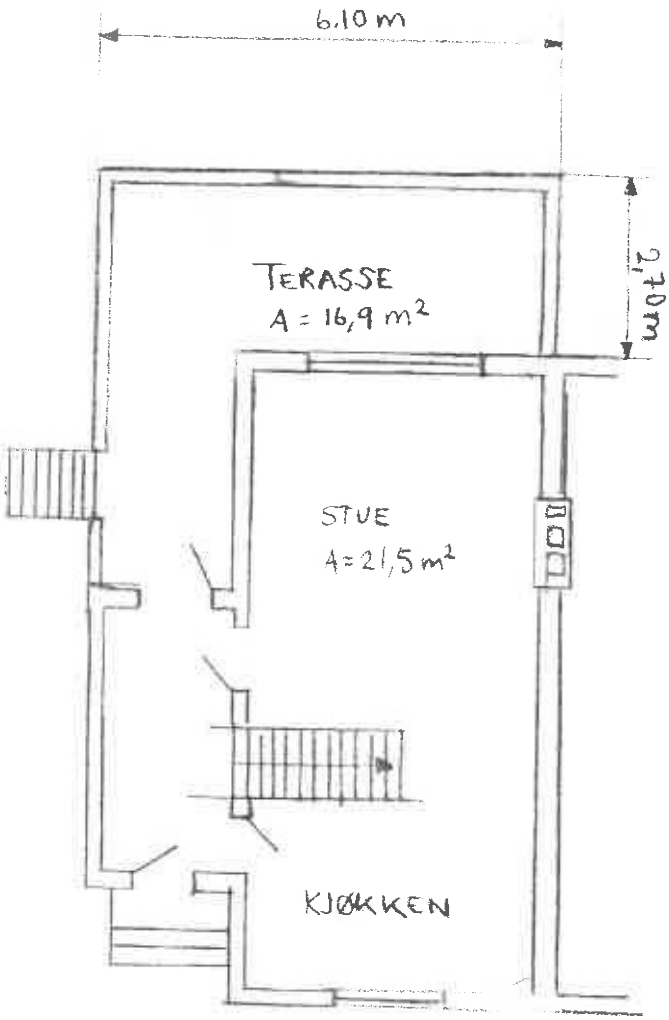
Bygging av terasse

Kamsundgt. 5 Haugesund

gnr.	bnr.	seksjonsnr.
35	938	1

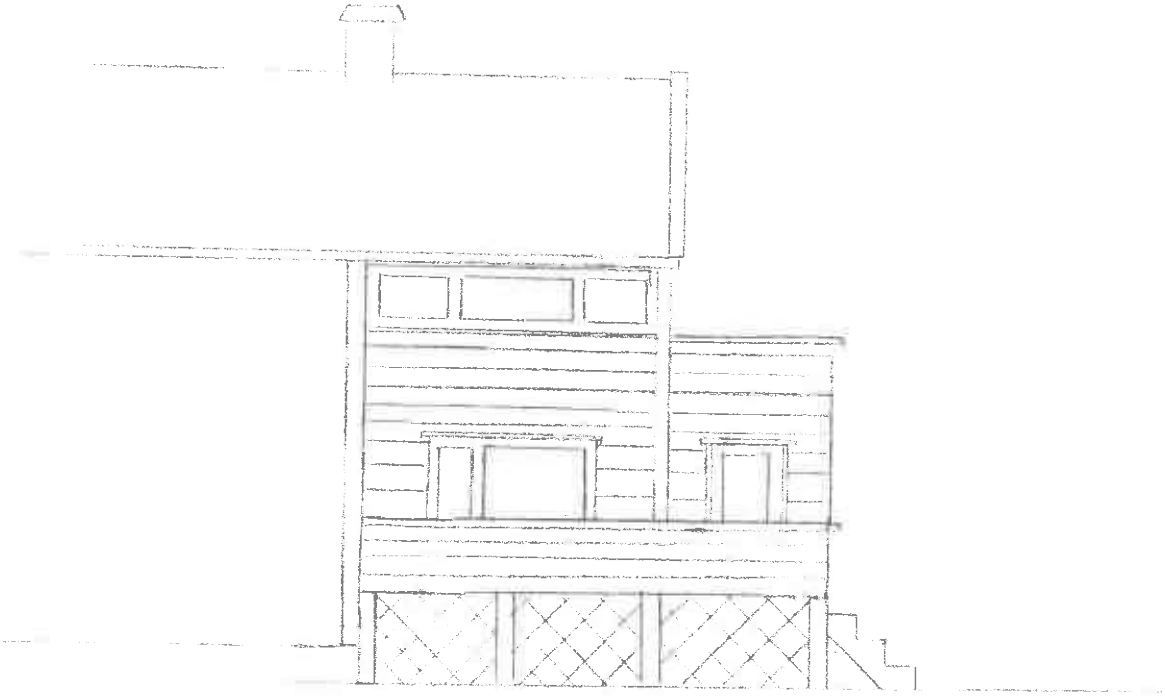
dato: 11.06.06

målestokk 1:100



Vedlegg 7

Bygging av terasse		
Kamsuvdgt. 5 Haugesund		
gnr. 35	bnr. 938	seksjonsnr. 1
dato: 11.06.06		målestokk 1:100



Vedlegg 5

Bygging av terasse		
kamsundgt. 5 Haugesund		
gnr. 35	bnr. 938	seksjonsnr. 1
dato: 11.06.06		målestokk 1:100

Ludvig Eriksen A.s - Haugesund
445

L. nr. 80/53

Ferdigattest.

Byggemelding av 20/9-52. vedr. Nybygg 4m. bolig. vertikaltdelt

på nr. 5 Karmsundgata

Byggherre Edvin H.Nilsen m/flere. Ansvarsh. Einar K.Hansen.

godkjent 3-10-52. sak 31/52. Dept.

Huset er oppført overensstemmende med bygningsloven i tre/mur/betong

i 2 etasjer + kjelder + loft.

Bebygget grunnflate 170,- m² + garasje for biler m².

Bygget inneholder
og følgende leiligheter og rom:

I etasje nr.	Antall leiligheter	a rom	Kjøkken	Bad	W. C.	Kontor	Butikker	Verksted	
I	4	1	1						
II		3		1	1				

Oppvarmning: Ovner og elektrisk

Loddpiper: 4 - 9" a. 3 etg.

Ildsteder: I kjelleren: 4 vaskekomfurer. på loft:

i 1ste etasje: 4 ovner. i 4de etasje:

i 2nen etasje i 5te etasje:

i 3dje etasje:

Haugesund, den 1/9 19 53

L. K. Parr.
Bygningssjef.

L. J. Jonsen.

Sendes: Byggherren ved den ansvarshavende.

STADFESTET

RL744d

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR SØNDRE BYDEL II OG III, HAUGESUND KOMMUNE

§ 1. Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. Reguleringsbestemmelsene gjelder:

A. Områder for offentlig bebyggelse.
B. Friområder.
C. Forretningsområde.
D. Områder for blokkbebyggelse.
E. Områder for åpen villamessig bebyggelse.
F. Industriområder.
G. Fellesbestemmelser.

A. Områder for offentlig bebyggelse.

§ 1 Anleggenes art og utforming skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet. Likeså skal adkomstveger, parkering, terrengbehandling, beplantning, innhegning o.l. godkjennes av bygningsrådet.

B. Friområder.

§ 2 I friområdet kan bygningsrådet med formannskapets samtykke tillate oppført bygg for barnehage, daghjem og liknende institusjoner, samt transformatorkiosker og bygninger som har naturlig tilknytning til friområdet og som ikke er til hinder for områdets bruk som friområder.

C. Forretningsområde.

§ 3 1. Bebyggelsen skal oppføres i 1. etasje og plasseres som vist på planen.

2. All parkering, av- og pålessing skal skje på egen grunn. Det skal legges ut et areal for parkeringsplasser og trafikkavvikling for kjørende og gående nøvendig for eiendommens bruk eller bygningsrådets skjønn.

3. Plassering av garasjer skal godkjennes av bygningsrådet, som skal ha for øye at butikkanlegget får en tiltalende utforming.

D. Område for blokkbebyggelse.

§ 4 1. Bebyggelsen skal plasseres og oppføres som vist på planen.

2. Bebyggelsen skal kun innredes til beboelse og de nødvendige fellesrom i forbindelse med boligene.

3. Bygningen skal oppføres av mur eller betong med etasjeskillere i brannfast materiale.

4. Garasjer kan bare oppføres i en etasje og skal plasseres som vist på planen.

5. Parkeringsplasser opparbeides på egen grunn som vist på planen.

6. Det skal oppsettes felles antenneanlegg for hvert bygg. Anleggene skal godkjennes av bygningsrådet.

7. Takoppbygg eller nedskjæringer i takflaten, unntatt takluker; tillates ikke.

8. Det tillates ikke innredning for beboelse på loftet.

9. Sammen med byggeanmeldelsen må det innsendes særskilt takplan (med nødvendig oppriss) med angivelse av piper, ventilasjonskanaler og forøvrig alle anlegg som vil skjære takflaten

10. Forhager, mellomrom mellom blokker, fellesareal [redacted], må gis en tiltalende utforming og behandling. Det forutsettes utarbeidet en felles plan for disse områder som viser beplantning, tørkeplasser, lekeplasser, eventuelle forstøtningsmurer, eventuelt plass for søppelspann etc.

11. Regulert blokkbebyggelse kan bare inngjerdes med bygningsrådets samtykke. Som innhegning skal fortrinnsvis nyttes hekk- eller buskplantning og kantsten.

Før beplantning, eventuelle gjerder o.l. utføres, skal terrenget planeres etter nærmere anvisninger.

§ 5 E. Områder for åpen villamessig bebyggelse.

1. Bebyggelsen skal oppføres i ikke mer enn 2 etasjer. Bebyggelsen skal oppføres slik at den etter bygningsrådets skjønn virker tillatende i seg selv og i forhold til omgivelsene. Tomannsboliger må gis en arkitektonisk utforming som harmonerer med den øvrige bebyggelse. Hvor etasjetall er angitt på planen, skal denne følges. Høyden fra terreng til hovedgesims må ikke overstige 6,2 m, og ingen gavlvegg må være høyere enn 9,0 m.

2. Bygningene skal ha saltak med takvinkel 30°. Bygningsrådet kan gjøre unntak herfra. Grupper av bygninger kan med bygningsrådets samtykke gis annen takform.

3. Bebyggelsen skal plasseres innenfor de regulerte byggelinjer, og med møneretning som vist på planen.

4. Ingen tomt må være mindre enn 800 m2 netto.

4b. Ingen tomt må bebygges med mer enn 1/5 av sitt nettoareal + garasje.

5. Garasje tillates kun oppført i en etasje og med grunnflate ikke over 35 m2.
Garasjene må plasseres slik i forhold til våningshus og nabohus at det etter bygningsrådets skjønn oppnås en god arkitektonisk virkning. Garasjene tillates sammenbygd med våningshuset uten at garasjenes areal medregnes som bebygget areal, jfr. foregående punkt. Garasje kan innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftenes kap 47 § 2 plasseres mot nabogrense. Garasje skal plasseres innenfor byggegrensen.
Det skal være oppstillingsplass for minst en bil foran garasjen på egen grunn.
Inn- og utkjøringsforhold til garasjene skal være oversiktlige og mest mulig trafikksikre.

Bygningsrådet kan forlange at det opparbeides oppstillingsplass for bil på egen tomt selv om det ikke oppføres garasje.

6. Ved byggeanmeldelse skal innsendes kotert situasjonskart med nøyaktig angivelse av hvorledes tomten tenkes planert.
Hvor planeringen medfører forstøtningsmur er mot gate eller nabotomt, kan bygningsrådet påby at planeringslinjene skal senkes eventuelt heves eller at det anvendes skråninger som reduserer forstøtningsmurens høyde.

7. Bygningsrådet kan kreve utarbeidet felles plan for eventuelle innhegninger, forstøtningsmurer, beplantninger, garasjer, innkjørsler o.l. for hvert kvartal eller for hvert gateløp.

8. Tomtene bør fortrinnsvis innhegnes med hekk- eller buskplantning og kantsten. Hvis gjerde kommer til anvendelse, skal dette i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet. Eventuelle porter må ikke ha større høyde enn gjerdet.

F. Industriområde.

§ 6 ENDRET 1. Anleggenes art og utforming skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet. Bygningsrådet kan nekte å godkjenne plassering av bedrifter som antas å medføre særlige ulemper.

RL 744d

2. Innenfor industriområdet kan arealet oppdeles etter de enkelte bedrifters behov, etter grenser som i hvert enkelt tilfelle skal godkjennes av bygningsrådet. Parsellene skal ha mest mulig regelmessig form.

3. Bebyggelsen skal oppføres av brannfaste materialer i inntil 2 etasjer.
Bygningsrådet skal ved sin behandling av byggemeldelsen ha for øyet at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bebyggelsen sett i helhet får en harmonisk utforming.

4. I industriområdet tillates ikke oppført eller innredet boliger. Bygningsrådet kan etter at helserådets uttalelse er innhentet, tillate innredning av enkelte vaktmesterleiligheter.

5. Den ubebygde del av de enkelte tomter og arealet mellom bebyggelsen og de veger som begrenser industriarealet skal være parkmessig behandlet som forhage og tjene som isolasjonsbelte. Utendørs lagring av råstoffer og/eller hel og halvfabrikata, samt parkering av biler tillates ikke her. Bygningsrådet skal godkjenne gjerdets plassering, høyde, konstruksjon og farge og påse at sammenhengende gjerder får et ensartet preg.

6. Ved byggeanmeldelser skal det til bygningsrådet innsendes tomteplan hvor bygningenes plassering, adkomstveger, areal for trafikkavvikling, parkeringsplasser samt beplantninger og annen terrengbehandling er inntegnet.

7. Bygningsrådet skal påse at inn- og utkjøringsforhold anordnes oversiktlige og trafikksikre.

8. Bensinstasjoner kan bare oppføres der det er vist slike anlegg på planen. Bebyggelse, parkeringsplasser samt inn- og utkjøringsforhold må anordnes som vist på planen.

9. All parkering og av- og pålessing skal skje på egen grunn. Av hver tomt skal det legges ut et tilstrekkelig areal til det antall parkeringsplasser som etter bygningsrådets skjønn, er nødvendig for eiendommens bruk.

§ 7 G. Fellesbestemmelser.

1. Utenom industriarealet tillates ikke industrielle anlegg, bensinstasjoner, verksteder og opplag bortsett fra felles garasjer eller andre spesielle anlegg som bare betjener beboere i strøket, og som ikke medfører særlige ulemper. Butikker kan bare innredes på steder der det er vist på planen.

2. Kiosker, utsalgsboder o.l. kan bare tillates oppført der de etter bygningsrådets skjønn ikke medfører ulemper for trafikken eller de omkringboende.

3. Transformatorkiosker skal legges bak byggegrensen.

4. Bygningsrådet kan i forbindelse med byggemelding forlange utarbeidet oppriss av hele gatepartier.

5. Farger på hus og gjerder skal godkjennes av bygningsrådet.

RL 744 d

6. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn virker sjenerende for naboene eller den offentlige ferdsel.
   Den eksisterende, verdifulle vegetasjon skal søkes bevaret,

7. Ved siden av disse reguleringsbestemmelser gjelder bygningsloven og bygningsvedtektene for Haugesund kommune.

8. Etter at disse reguleringsbestemmelser er trådt i kraft er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse bestemmelser.

9. Bygningsrådet kan når særlige grunner taler for det gjøre unntak fra disse bestemmelser innenfor rammen av bygningsloven og bygninsvedtektene for Haugesund kommune.

RL 744d

RL 744D

C. INDUSTRIAREALENE LANGS KARMSUNDGATA V/MEIERIET (OMRÅDE 4).

Reguleringsbestemmelsenes §6.1 for "Søndre bydel II og III" endres. Ny §6.1 skal lyde:

I område for industri skal oppføres bygninger for industri, kontorer og forretninger med tilhørende anlegg. Bedrifter som antas å medføre særlige ulemper kan henvises til andre industrifelt.

Bestemmelser for RL1710,
Fv47 Karmsundgata mellom E134 (Opelkrysset) og Storasundgata.

Datert: 07.07.2016, sist rev. 26.05.21
Høydegrunnlag: NN54

Vedtatt av Haugesund bystyre 07.09.16. Saksnr 14/4530.

Mindre endring av §§ 9.2.2, 9.2.4 og 9.3 ble vedtatt av formannskapet 10.05.17.

§§ 9.6 og 9.2.3 endret administrativt 10.10.2019. Saksnr: 19/3784 og 19/3786.

Mindre endring av §§ 6.3, 9.1 og 9.7 ble vedtatt av Utvalg for plan og miljø 17.06.21. Saksnr 21/7647

§ 1 FORMÅL

Formålet med reguleringsplanen er å tilrettelegge for å utvikle Karmsundgata som en del av det totale transportsystemet, og dermed bidra til styrket byutvikling i Haugesund. Karmsundgata skal ivareta funksjonen som regional og lokal trafikkåre, for personbil- og næringstrafikk, kollektiv og gang- og sykkeltrafikk samt tilrettelegge for miljøvennlig transport. Det skal tilrettelegges for en trafikksikker løsning som sikrer forutsigbar framkommelighet for alle trafikanter. Forholdene for syklister og gående skal bedres, slik at andelen øker.

§ 2 AREALBRUK

Området reguleres til følgende:

Bebyggelse og anlegg
- Bebyggelse og anlegg
- Boligbebyggelse
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Næring
- Forretning/kontor

Samferdsel og teknisk infrastruktur
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg/gangareal
- Gatetun
- Annen veggrunn - grøntareal
- Kollektivholdeplass
- Parkering

Grøntstruktur
- Friområde

Hensynssoner
- Frisiktsoner
- Infrastruktursone

Bestemmelsesområde

- Anlegg- og riggområde
- Bestemmelsesområde (#)

3 PLANKRAV

Det skal utarbeides byggeplan i henhold til håndbok 139 fra Statens vegvesen. Byggeplan skal utarbeides i samråd med Haugesund kommune, ved de respektive fagetater.

Tiltak som er søknadspliktige etter Plan- og bygningsloven skal godkjennes av Haugesund kommune.

Løsninger knyttet til VA-anlegget og håndtering av overvann skal godkjennes av Haugesund kommune

§ 4 ANLEGGSGJENNOMFØRING

Ved gjennomføring av tiltaket skal det tas særlig hensyn til framkommelighet og sikkerhet for gående og syklende, samt til støysituasjon for berørt bebyggelse.

Det skal utarbeides detaljerte faseplaner for omlegging av trafikken i byggefasen. Dersom omlegging medfører midlertidig ekstra belastning på eksisterende vegnett, skal det vurderes behov for trafikksikkerhetstiltak på disse strekningene.

§ 5 Innløsning av bebyggelse

Følgende bebyggelse forutsettes revet:

Eiendom (gnr/bnr)	Bygningstype
35/1142	Garasje
35/946	Bolig

§ 6 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

1. Før anleggstiltak igangsettes skal det utarbeides detaljerte faseplaner for omlegging av trafikk i byggefasen, herunder også vurdering av trafikksikkerhetstiltak på eksisterende vegnett (jmf. §4).
2. Nye avkjørsler/tilkomstveger skal være ferdigstilt i tråd med plankartet og bestemmelser før eksisterende avkjørsler stenges.
3. Gangbro ved Vidarsgate og over Karmsundgata ved Storasundgata skal være ferdigstilt senest samtidig med øvrige vegtiltak i planområdet. Det skal også etableres ny lysregulert kryssing nord for Vidarsgate.
4. Langsgående støyskjermer og lokale skjermingstiltak skal være ferdigstilt senest samtidig med øvrige vegtiltak i planområdet.
5. Tilbakeføring av områder for midlertidige tiltak skal skje senest 1. vårsesong etter at arbeidene er avsluttet på de respektive vegstrekningene.

6. Det skal ikke åpnes for permanent biltrafikk fra Storasundsgata til Rogalandsgata før stenging av Stavangergata. Det skal da gjøres konsekvensvurderinger av økt trafikkbelastning. Dette gjelder ikke for utrykningskjøretøy.

§ 7 FELLESBESTEMMELSER

§ 7.1 Støyskjermingstiltak – generelt

Miljøverndepartementets retningslinjer T-1442 for behandling av støy i arealplaner, skal legges til grunn for gjennomføring av reguleringsplanen/veganlegget og tilhørende støyskjermingstiltak.

Langsgående støyskjermer skal etableres som vist på plankartet, og med høyder som vist i tabellen under. Det tillates mindre avvik fra den viste plasseringen, innenfor areal avsatt til annen veggrunn.

Skjerm	Maks høyde
A	kote + 33,5
B	kote + 33,2
C	3,5 m relativt til terreng
D	kote + 32,0
E	kote + 27,5
F	kote + 25,0
G	kote + 23,2

§ 7.2 Støyskjermingstiltak - utførelse

Utforming og materialbruk fastsettes i byggeplanen. Det skal vektlegges høy materialkvalitet og god estetikk. En helhetlig støyskjermingsplan skal utformes i samarbeid med kommunen. Det vil bli vektlagt en variert materialbruk med stor grad av integrert beplantning.

Der støyskjermen gir vesentlige skyggevirkninger på tilgrensende boligeiendommer eller av estetiske hensyn skal det vurderes gjennomsiktige skjermer.

§ 7.3 Støyskjermingstiltak – lokale tiltak

Ved utarbeidelse av byggeplan skal det vurderes og dokumenteres behov for lokale støyskjermingstiltak for eiendommer som ikke får tilfredsstillende støyforhold etter oppføring av langsgående støyskjermer (jmf. også rapport: *Støyutredning: Reguleringsplan Fv47 Karmsundgata, Opelkrysset – Storasundgata, Asplan Viak 24.04.14.*).

Konkret utforming og utførelse av tiltakene skal avklares i samråd med grunneier, og gjennom byggesaksbehandling dersom tiltakene er søknadspliktige.

§ 7.4 Universell utforming

Innenfor de viste arealene, skal prinsippene for universell utforming legges til grunn for bussholdeplasser, underganger, broer og øvrige gangarealer. Utforming og materialbruk skal understøtte dette. Det skal vektlegges stigning, materialbruk og belysning.

Underganger skal være opplyst, og ellers være utformet slik at det oppnås best mulig sosial kontroll.

For områder som beplantes skal det ikke benyttes allergifremkallende vegetasjon.

Alle løsninger skal vises i byggeplanen.

§ 7.5 Belysning

Det skal utarbeides en helhetlig belysningsplan for hele strekning som del av detaljprosjekteringen. Det skal skje i samarbeid med Haugaland Kraft.

§ 8 BEBYGGELSE OG ANLEGG

For alle byggeområder under Bebyggelse og anlegg

PBL 2008 § 12-5 nr1, gjelder bestemmelser gitt i de respektive tilgrensende reguleringsplaner.

§ 9 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 9.1 Generelt

Konkret utforming vises i byggeplan.

Løsning for gående og syklende må sikre at det ikke oppstår fare for kollisjoner mellom gående og syklende og mellom syklende med motsatt kjøreretning. Jf. § 8.2.

Det skal legges vekt på at underganger oppleves som trygge for alle brukergrupper. Det skal vektlegges materialbruk, belysning og utførelse.

Fartsdempende tiltak skal vurderes i Valhallgata sør for ny forbindelse til E134 og Hemmingstadvegen til Spannavegen. Dette kan løses blant annet som humper, endret dekke (belegningsstein, brostein), innsnevring av kjørefelt eller andre fartshindrende innretninger

Det tillates etablert midlertidig gangfelt over Storasundgata ved krysset mellom Tors gate og Storasundsgata. Gangfeltet skal fjernes når ny GS-veg langs den sørlige siden av Storasundgata på strekningen Tors gate og fram til eksisterende gangbru lengre øst er ferdigstilt.

§ 9.2 Gang- og sykkelveg

§ 9.2.1 Områdene o_SGS1, 3, 11, 12, 16, 17, 24, 25, 26, 27, 28, 30, 38 og 39.

Gang- og sykkelvegene skal opparbeides med adskilte arealer for gående og syklende, med 2 m bredde til gående og 2,5 m bredde til syklende.

Der gang- og sykkelveg føres forbi kollektivholdeplass skal det vurderes tiltak som sikrer at gående krysser sykkelarealet på angitt plass, samt tiltak som gjør de syklende oppmerksomme på fotgjengerkryssing.

§ 9.2.2 Undergang Bøgata

I forbindelse med byggeplanen skal en undersøke muligheten for å etablere lysåpninger i undergangen og utforme ny bro på SGS12 slik at en får mest mulig naturlig lys inn i undergangen, innenfor tekniske og trafikksikkerhets-messig tilfredsstillende løsninger.

§ 9.2.3 Område o_SGS18

Det tillates kjøring til Ferkingstadgata 18. Det etableres ny felles adkomst, f_SKV, til eiendommene 33/765 og 35/971.

§ 9.2.4 Gang- og sykkel_hevet _Storasundskrysset SGS31

I byggeplanen skal overganger for sykkel- og gangfelt over Storasundskrysset (SGS31), konstrueres på en slik måte at en kan skjøte på konstruksjonen dersom det på et senere tidspunkt (gjennnom reguleringsplan) vedtas en videreutvikling av forbindelsene, eksempelvis utbygging av flere armer/overganger.

§ 9.3 Gatetun

I områdene SGT1 og SGT2 skal en i forbindelse med byggeplan ta en TS-vurdering for å velge løsninger som oppnår best mulig sikkerhet for myke trafikanter. En skal særlig ha fokus på områdene som knytter sammen eksisterende og planlagte ferdselsårer for de myke trafikantene. Utformingen skal godkjennes av kommunen.

§ 9.4 Annen veggrunn – grøntareal

Arealene skal inngå i byggeplan.

Områder avsatt til annen veigrunn, grønt, 0 – SVG skal utformes slik at de bidrar til økt naturmangfold. Tilrettelegging av grøntstruktur langs veinettet skal utformes for å kunne bidra til bedre drening/avrenning og redusere støv til omkringliggende områder.

Den detaljerte utformingen av grøntområder skal foregå i samråd med miljøvernleder og parkansvarlig i kommunen.

Områdene skal opparbeides parkmessig, tilpasset omkringliggende arealer.

Støyskjermer tillates oppført som vist på plankartet innenfor formålet. Der det er avsatt større areal til støyskjerm enn det som viser seg nødvendig for opparbeidelse og vedlikehold, kan overskytende areal opparbeides som del av tilstøtende eiendom/areal.

Innenfor område o_SVG1 tillates etablering av fordrøyningsanlegg for overvann.

§ 9.5 Kollektivholdeplass

Plassering/utforming av leskur, med tilhørende møblering, fastsettes i byggeplan.

§ 9.6 Parkering, område f_SPA1 og f_BG

Området skal opparbeides som boligparkering. Det tillates oppført garasjer på området f_BG.

Området er felles for boliger i Håvåsbygg borettslag.

§ 9.7 Veg

F_SKV13 er felles for eiendommene 35/1148, 33/579 og 33/964

§ 10 GRØNNSTRUKTUR

For alle områder avsatt til Grønnstruktur gjelder bestemmelser gitt i de respektive tilgrensende reguleringsplaner.

§ 11 HENSYNSONER

§ 11.1 Frisiktsoner

I frisiktsonene skal det ikke være vegetasjon eller tiltak høyere enn 0,5 m over tilstøtende vegers nivå. Enkeltstående høystammede trær kan tillates.

§ 12 BESTEMMELSESOMRÅDER

§ 12.1 Midlertidig anleggs- og riggområde

Arealene innenfor de viste sonene kan benyttes til midlertidige anlegg og tiltak som er knyttet til gjennomføring av planen. Områdene skal etter endt anleggsperiode tilbakeføres til samme arealbruk og standard som før tiltakene ble påbegynt.

Bestemmelsen oppheves når anleggsarbeidet er avsluttet.

§ 12.2 Bestemmelsesområde #1 – Regulert utkjørsel

Arealet innenfor den viste sonen kan benyttes til utkjøring for tankbilen fra eiendom 33/579 til Karmsundgata, høyre på. Utkjøringen skal være regulert med en bom og kan kun benyttes av tankbilen.

Bestemmelsen oppheves når tomten ikke lenger brukes til bensinstasjon.

Kommuneplanens arealdel for Haugesund 2014–2030

Veileder for uterom

10.08.2015



Innhold

Bestemmelser og retningslinjer fra kommuneplanens arealdel

På side 2 – 5 finnes bestemmelser og retningslinjer (utdrag fra kommuneplanens arealdel) for krav til uterom.

Veileder til uterom

På side 6 - 13 finnes veileder til uterom samt dokumentasjonskrav for uterom til reguleringsplaner (s. 13).

Forord

Gode uterom er viktig for helse og for uformelle møter på tvers av aldersgrupper. Attraktive fellesarealer kan danne naturlige møteplasser og levende steder som innbyr til opphold, lek og fysisk aktivitet. Denne veilederen er ment å gi utdypende informasjon om retningslinjer og bestemmelser som finnes i kommuneplanens arealdel.

Hva er uterom?

Med uterom menes både uterom som er felles for beboerne og uterom for den enkelte boenhet. Uterom er sammenhengende utearealer, som oppfyller en rekke krav, der skal sikre gode forhold for uteaktivitet, lek og opphold. På felles uterom etableres det leke-/aktivitetsplass når prosjektets størrelse genererer krav om det.

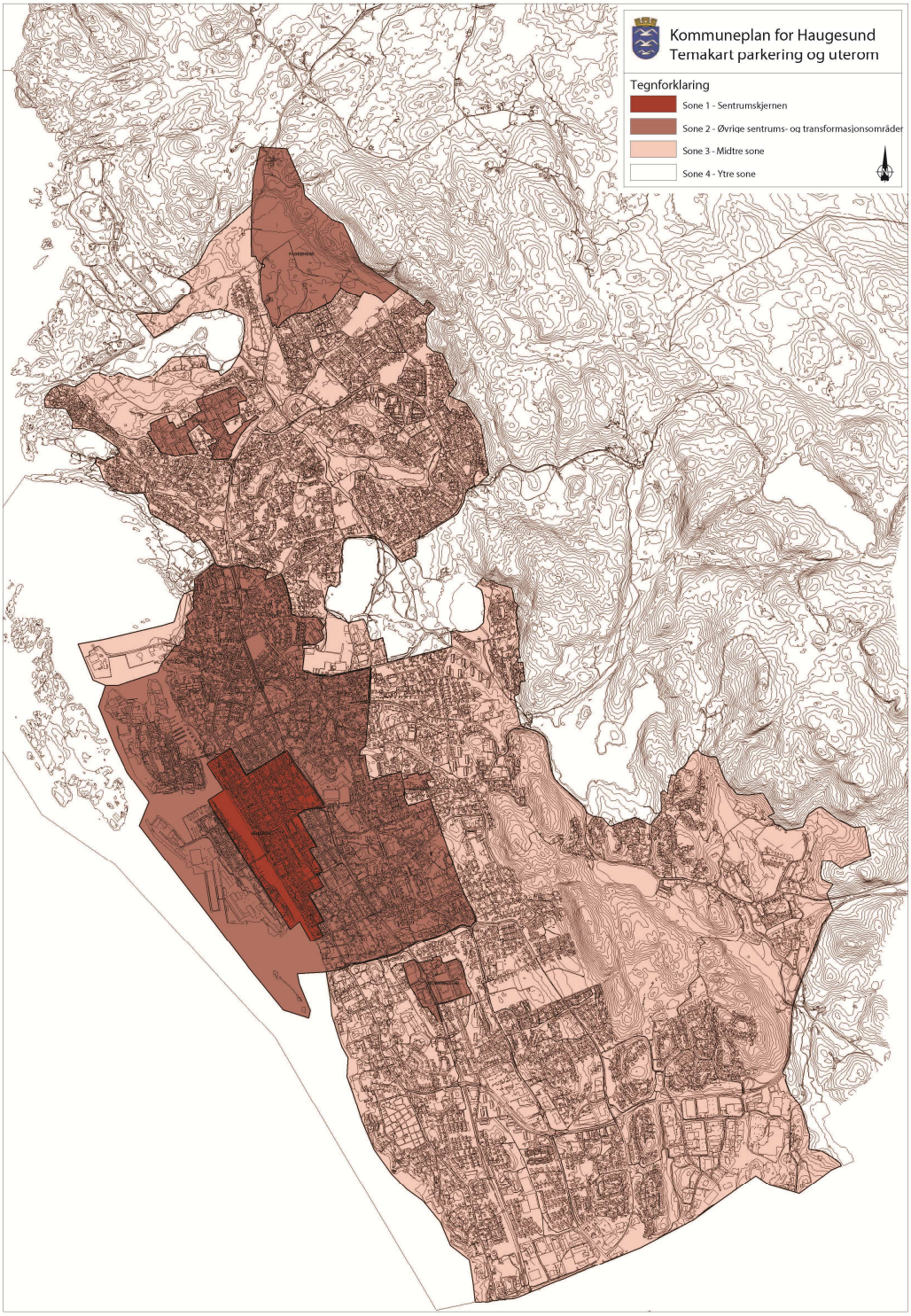
I TEK 10 betegnes minimumskrav til uterom som:

Minste uteoppholdsareal (MUA) (§5-6)

Når utrykket "minimumskrav til uterom" blir brukt ulike steder i veilederen er dette bare et annet uttrykk for MUA "minste uteoppholdsareal".

UTRDRAG FRA KOMMUNEPLANENS AREALDEL s. 19

Uteoppholdsareal og lekeplasser



Figur 1 - Sonekart

§ 39 Generelt

Uterom skal utformes i samsvar med kommunens Veileder for uterom. I alle plan- og byggesaker skal det dokumenteres hvordan bestemmelsene om uterom er ivaretatt.

For eksisterende bygninger hvor det kan oppstå konflikt med bevaringshensyn og bystrukturen generelt skal kravene til uteoppholdsareal og andre eksisterende forhold som ikke fysisk endrer eller strider mot hensiktsmessigheten kunne fravikes etter kommunens særskilte vurdering. Ved fravik kan det stilles skjerpede krav til kvalitet på uteområdet.

§ 40 Privat uteoppholdsareal

For eneboliger og tomannsboliger er det krav til minste privat uteoppholdsareal i tabell 1. Dette arealet skal være på terreng. For øvrige boligtyper skal alle boenheter ha egnet privat uteplass som er skjermet for innsyn og har gode solforhold.

Minste krav til privat uteoppholdsareal				
Grunnlag per	**Boligtype**	**Sone 1**	**Sone 2**	**Sone 3 og 4**
Boenhet	Enebolig	100 m²	100 m²	150 m²
Boenhet	Tomannsbolig	75 m²	75 m²	75 m²
Boenhet	Sekundærbolig	50 m²	50 m²	50 m²
Boenhet	Kjedehus/rekkehus	25 m²	25 m²	25 m²

Tabell 1 - Minste krav til privat uteoppholdsareal

§ 41 Arealkrav til felles uteoppholdsareal

Det stilles krav til felles uteoppholdsareal i tabell 2.

Minste krav til fellesuteoppholdsareal			
Grunnlag per	**Boligtype***	**Sone 1**	**Sone 2,3 og 4**
Boenhet	Kjedehus Rekkehus Høy-/lavblokk Terrassert bebyggelse	16 m²	30 m²

Tabell 2 - Minste krav til felles uteoppholdsareal

**Det henvises til Veiledning: Grad av utnytting – Beregnings- og måleregler, Kommunal og Moderniserings-departementet, for detaljert definisjon av typologier*

Det kreves ikke avsatt arealer for felles uterom for eneboliger og tomannsboliger, utover krav til felles lekeplasser iht. Tabell 3. Areal som er brattere enn 1:3 skal ikke medregnes.

§ 42 Kvalitetskrav til felles uteoppholdsareal

Uterom skal være mest mulig sammenhengende, ha gode solforhold, tilfredsstillende støyforhold, ref. støyforskrift T 1442, og være skjermet mot trafikk og forurensing. Felles

uteoppholdsareal skal være plassert på terreng. Minimum 50 % av felles uteoppholdsareal skal ha sol ved vårjevndøgn kl.15:00. Tilsvarende gjelder kl 18:00 ved midtsommer. Uterom til felles bruk skal utformes etter prinsippene om universell utforming iht. gjeldende byggteknisk forskrift.

Uterommet skal være godt egnet som sosial møteplass for alle aldersgrupper. Det bør legges til rette med levegger og overbygde sitteplasser.

§ 43 Felles uteoppholdsareal i soner med krav til høy tetthet

I infill-prosjekter med 4 eller færre boenheter, innenfor sone 1, kan krav til felles uteoppholdsareal løses i sin helhet på tak. I øvrige områder med krav til høy utnytting (minimum 6 boliger pr. dekar) kan opptil 50 % av samlet krav til felles uteoppholdsareal lokaliseres på lokk eller tak.

§ 44 Lekeplasser og rekreasjonsområder

Krav til lekeplasser og rekreasjonsområder	
Grunnlag	**Krav**
4-25 boenheter:	Minimum 150 m^2 stor nærlekeplass/møteplass innenfor en avstand på 50 m.
25-150 boenheter:	I tillegg krav om minimum 1500 m^2 stor områdelekeplass innenfor en avstand på 150 m.
150-600 boenheter:	I tillegg krav om minimum 2500 m^2 stor aktivitets-/ballplass innenfor en avstand på 400 m.
600-1200 boenheter:	I tillegg krav om minimum 6000 m^2 stort rekrasjonsområde/aktivitetspark innenfor en avstand på 500 m.

Tabell 3 - Krav til lekeplasser og rekreasjonsområder.

§ 45 Felles uteoppholdsareal utenfor tiltakets område

I sone 1 kan 50% av kravet til opparbeidelse av felles lekeplass og uteoppholdsareal dekkes av eksisterende eller planlagt parkanlegg, lekeplass eller annet egnet uterom innenfor 150 m fra boligen.

For prosjekter i nær gangavstand (maks 500 m) til lokalsentra kan 50% av arealkrav til felles uteoppholdsareal dekkes av eksisterende eller planlagt parkanlegg, lekeplass eller annet egnet uterom.

Kommunen kan inngå utbyggingsavtale for å sikre at offentlige uterom har tilstrekkelig standard og kapasitet.

Se side 12 for generelle retningslinjer til lekeplassinnhold, utstyr, utforming og tilgjengelighet.

Se side 13 for dokumentasjonskrav til uterom i plan- eller utbyggingsforslag.

VEILEDER TIL UTEROM

Minimumskrav og beregningsgrunnlag

Minimumskrav til samlet uterom bestemmes ut i fra lokalisering, type bolig og antall boenheter eller per 100m^2 BRA til boligformål.

Se tabeller side 3 og 4 og sonekart side 2.

Definisjon av BEREGNINGSGRUNNLAG (BRA boligformål) for minste uteoppholdsareal (MUA):
BRA til boligformål = BRA fratrukket areal til parkeringsplasser og overdekket areal som er avsatt til uteoppholdsareal (som for eksempel balkonger). Annet bruksareal under terreng enn parkering skal regnes inn. Det vises til Miljøverndepartementets veileder "Grad av Utnytting". Beregningsmåten skal bare brukes til å beregne grunnlaget for parkerings- og minimum krav til uterom. Den skal *ikke* brukes til å beregne utnyttingsgrad, det vil være i strid med lovverket.

Tiltak som fører til opprettelse av nye boenheter, herunder bruksendring eller oppdeling av bolig til flere boenheter, utløser i seg selv ikke kravet til uteoppholdsareal så lenge det totale bruksarealet ikke øker. En utbygging kan imidlertid føre til at uterommet blir for lite, eller får uakseptabel kvalitet.

Areal som *IKKE* defineres som uterom

For å tilfredsstille barnas behov for et oppvekstmiljø ved fortetting må nærmiljøkvalitetene planlegges like grundig som boligene. Nærmiljøets kvalitet er spesielt viktig for fysiske aktiviteter og sosialt samvær. Dette betyr at fortetting og den bymessige boligbebyggelsen må utformes slik at området blir en god plass å bo, og gir et tilfredsstillende oppvekstmiljø.

Det er ikke alt ubebygget areal som kan regnes som uterom. Med uterom menes arealer som kommunen har vurdert som egnet til uteoppholdsareal i det fri for, og som oppfyller bestemte krav til arealstørrelse og kvalitet.

På neste side fremgår en punktliste over arealer som ikke defineres som uteareal.

Areal som IKKE er regnet som uterom:

• Typiske kant- og restarealer rundt bebyggelse.
• Små, usammenhengende areal med en uhensiktsmessig form, som ikke kan brukes til typiske uteoppholdsfunksjoner som sittegruppe, lekeutstyr, spill, trampoline og lignende
• Kjørbare gangveger, kjøreveger, parkeringsplasser for biler og sykler og areal for avfallsanlegg
• Areal inntil kjøreveger eller parkeringsplasser hvor det ikke er tilstrekkelig skjerming mot støy, luftforurensing og visuelle forstyrrelser
• Alt terreng brattere enn 1:3, unntatt der det skal tilrettelegges og opparbeides akebakke med nødvendige tilleggsareal.
• Areal som ikke oppfyller sol og støykrav
• Fellesareal som er dårlig tilgjengelig (eksempel takterrasse med begrenset antall oppganger).
• Innglassede balkonger og terrasser og balkonger som er grunnere enn 1,3 meter
• Arealer i for lang avstand fra boligen, mer enn 50 meter, og/eller uten trafikksikker atkomst fra boligen.

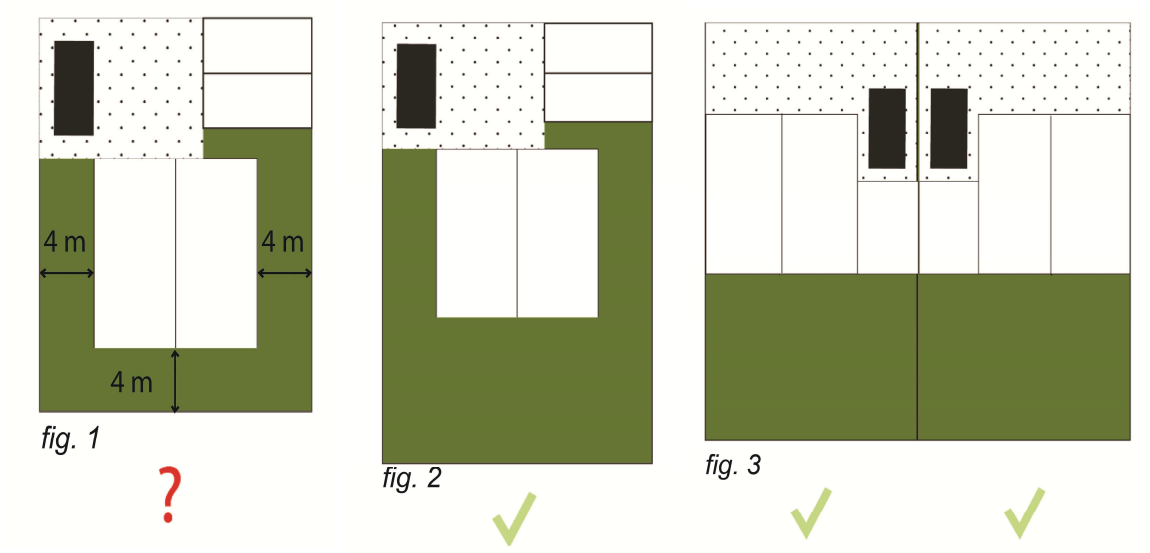


Fig. 1 Eksempel på kant-/restareal på 4 m og mindre enn 4m vurderes *ikke* som gode uteoppholdsarealer.

Fig. 2 Sammenhengende større uteoppholdsareal.

Fig. 3 Sammenhengende større uteoppholdsareal.

Kvalitet og komfort

Når det gjelder felles uteoppholdsareal skal det være en bra møteplass for alle. Det bør ha en utforming som gir mulighet både for opphold, sosialt samvær, rekreasjon og lek/spill på tvers av aldersgrupper slik at voksne, eldre og barn med ulike ferdigheter gis mulighet for å delta i aktivitetene. Arealet skal være sammenhengende og ha stort nok areal til å romme de planlagte funksjonene. Uteoppholdsarealer med aktivitetsarealer bør også ha tilstrekkelige sidearealer og buffersoner.

Generelt for felles uterom er at de fungerer som uformelle møtesteder for beboerne i et område. Fellesområdene bør utformes slik at de kan brukes alle årstider.

Godt lokalklima

Solrikt og godt skjermet

Uteoppholdsarealet bør plasseres slik at hoveddelen av arealet blir mest mulig solbelyst. Hensynet til solinnfall i forhold til naturlig topografi og omgivelser har derfor betydning for plasseringen av bebyggelsen på tomta.

Det er særlig viktig at felles uterom har maksimalt med sol særlig på ettermiddag og kveldstid, det tidsrommet hvor beboerne er mest ute. I enkelte tilfelle vil hensynet til byform, for eksempel kvartalsstruktur og plassering av bebyggelse i byggelinje kunne veie tyngre enn hensynet til sol på uterommene.

Areal som skal brukes til stille opphold og rekreasjon, som balkonger og terrasser, bør helst lokaliseres slik at deler av det er uten sjenerende innsyn fra naboer eller gangstrøk, utsikt bør vektlegges.

Vind, le og vegetasjon

Området bør være godt skjermet mot vind og forurensing slik at en skaper et lunt og attraktivt uteareal. Ved beplantning skal en unngå svartelistede planter og allergivennlige alternativer velges så langt det er mulig.

Mellom privat uterom og felles uterom bør det være en halvprivat buffersone med vegetasjon og lignende.

Overvann

Håndtering og drenering av overvann bør i størst mulig grad håndteres på uterom og på egen grunn. I større utbyggingsprosjekter kan dette med fordel integreres som en kvalitet i felles uterom. Arealene til felles uterom bør legges til rette slik at en får et attraktivt grønt areal som kan håndtere lokalt overvann, og brukes som kvalitet og eventuelt utgangspunkt for lek.

Støy

For å skape et godt miljø på uteoppholdsarealet bør det tilstrebes lavest mulig støynivå. Byggeforskriftens krav om støynivå under 55 d på uteoppholdsareal legges til grunn for alle uterom. For den rent private delen av uterommet kan støyforholdene imidlertid vurderes opp mot andre hensyn, for eksempel solforhold.

Luftkvalitet

Luftkvaliteten bør tilfredsstille kravene i henhold til SFT-rapport 92:16 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer.

Røyking på lekeplasser bør unngås og askebeger bør settes utenfor området

Renovasjonsanlegg

Det er hensiktsmessig å unngå å legge renovasjonsanlegg i direkte nærhet til lekeplasser. Dette for å unngå å skape sjenerende lukt, tiltrekke rotter og for å tilstrebe et så godt miljø som mulig.

Forurenset grunn

I områder der det er mistanke om forurenset grunn må nødvendige tiltak settes inn. Henviser til krav gitt i kommuneplan.

Høyspentanlegg

En bør følge en varsomhetsstrategi når det gjelder lokalisering av boliger og lekeplasser inntil kraftledninger/trafokiosker og andre høyspentanlegg. Henviser til krav gitt i kommuneplan.

Uteoppholdsareal foran bilparkering

Gårdsrommene i kvadraturen har tradisjonelt begrenset omfang, samtidig som det skal dekke flere funksjoner med hensyn til adkomst, renovasjon og opphold. Der stedlige forhold gjør det umulig å oppfylle normene for både parkering og uteopphold, når det gjelder bruksendring til bolig eller når antallet av boligenheter øker i eksisterende bebyggelse, skal uteoppholdsareal prioriteres foran bilparkering.

Se bestemmelser og retningslinjer s. 4-5.

Kvalitet, tilgjengelighet og estetikk

Lokalisering

På egen grunn

Felles uterom skal i utgangspunktet avsettes på egen grunn. I enkelte områder kan det være vanskelig å få dekket arealkravet til uterom på egen tomt. Kommunen kan derfor i enkelte tilfelle godkjenne at deler av felles uterom legges til eksisterende eller planlagte kommunale friområder. Før det tas stilling til dette, skal det foreligge en konkret vurdering av den samlede samfunnsmessige nytten på kort og lang sikt. Forhold som skal vektlegges er tilgjengelighet til offentlige friområder i bydelen sett i forhold til befolkningstetthet, andre gruppers bruk av friområdene, arealets egnethet, trafikksikker adkomst, samt økte driftsutgifter for kommunen. Adkomsten bør kunne legges slik at det faller naturlig å passere området til og fra boligen.

Alle slike forslag skal forelegges kommunens driftsansvarlige og avdeling for byutvikling, som skal uttale seg til forslaget.

Økt bruk av eksisterende friområder medfører større belastning og slitasje. Arealene må derfor gjøres tilstrekkelig robuste til å tåle en mer intensiv bruk med for eksempel bedre kvalitet på overflatedekke, vegetasjon, utstyr mm. Det bør stilles konkrete krav i planbestemmelse eller som vilkår ved dispensasjon i en byggesak, om opparbeiding/forsterkning av arealet og etablering av trafikksikker adkomst.

Best mulig tilgjengelig

Uteoppholdsareal bør lokaliseres på terreng for å gi best mulig nærhet til omgivelsene og et allsidig terreng som er brukbart til ulike aktiviteter.

På tak?

Felles uterom kan lokaliseres oppå tak, for eksempel oppå parkeringskjeller eller næringsbygg, dersom det er god tilgjengelighet både fysisk og visuelt til omgivelsene, gangveier og gater. Felles uterom *kan* i tillegg vurderes plassert på tak i områder med krav til høy utnytting, hvis det kan oppnås god tilgang, og gode sol-, støy og miljøforhold. Uterommene bør utformes mest mulig tilgjengelig for alle brukere slik at det blir like naturlig for alle å benytte arealet. En bakdel for de litt eldre barna kan være at de ikke får naturlig kontakt med andre barn i nærmiljøet uten å gjøre avtale. Takterrasser som ligger inntil boligfasader oppleves tryggere enn takterrasser oppe på åpne tak. Det må dimensjoneres med jordoverdekning (50-100 cm) slik at området kan beplantes med gress, busker og eventuelt trær.

Nær bolig

Bolignære arealer gir bedre tilgjengelighet og større brukbarhet enn arealer som ligger i avstand fra boligen. Bolignærhet er svært viktig for små barn, eldre og personer med ulike typer funksjonshemming. Bolignære areal gir bedre oversikt og dermed større trygghet for brukerne av uteoppholdsarealet. Blokker og bygårder bør helst ha solrike sittegrupper og benker nær inngangsdørene. Felles uterom med sittegruppe bør derfor ligge så nært inngangsdør eller gangvei til bolig som mulig.

I nærhet til grøntområder

Felles uteoppholdsareal bør fortrinnsvis lokaliseres inntil annet grøntareal, slik at det skapes større sammenhengende grøntområder hvor barn kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø. Sammenheng i den grønne strukturen er en vesentlig kvalitet for uteaktivitet. Dette kan også være gunstig for det biologiske mangfoldet.

Universell utforming

I utformingen av felles uterom skal i hovedsak følge standard for universell utforming. Det bør dermed alltid tilstrebes å oppnå god tilgjengelighet for alle potensielle brukere. Områdene bør opparbeides slik at alle aldersgrupper og brukere enkelt kan komme til og bruke arealene aktivt, mest mulig uavhengig av alder og fysikk. De ulike sonene i uterommet bør gis en klar avgrensing slik at det er enkelt å orientere seg.

I byggeteknisk forskrift stilles det spesifikke krav om universell tilgjengelighet for enkelte typer uteoppholdsareal ved boliger.

Estetikk

Terreng og stedstilpassing

Felles uterom skal steds-/terreng tilpasses og sikres høy og holdbar kvalitet. Det skal være fokus på stedstilpasning av materialer, utforming og beplantning.

Beplantning

Beplantningen må være veloverveiet i forhold til innhold, plassering og beplantningstyper, som på kort og lang sikt øker områdets kvalitet og komfort.

Sikkerhet og barns behov

Ved krav om gjerder og/eller underlag bør muligheten for å bruke naturlige materialer, vegetasjon, tre, sand etc. undersøkes.

Arealer som er godt egnet for barn er vanligvis godt egnet for alle. Det kan derfor ofte tas utgangspunkt i barns behov når kvaliteten på uterom skal vurderes.

Kvalitet, størrelse og variasjon

Når det oppstår krav til lekeplasser bør de uansett type og størrelse tilrettelegges som en god og attraktiv møteplass for alle. Nedenfor følger retningslinjer for innhold, utstyr utforming og tilgjengelighet.

Nærlekeplass/møteplass

Arealene bør utformes og utstyres slik at de fremmer både fysisk aktivitet og lek for de minste barna. Lekeplassen bør ha en lun oppholdsplass og det bør etableres vegetasjon for at området blir en attraktiv grønn lomme i boligbebyggelsen. I spesielle tilfeller kan det vurderes å slå sammen slike lekeplasser for å øke kvaliteten i stedet for å opprette flere med minimalt utstyr. Småbarns lekeplasser har størst krav til trafikksikkerhet mellom bolig og lekeplass. Små barn skal ikke være nødt til å krysse veg med mye biltrafikk for å komme til lekeplassen.

Områdelekeplass

Lekearealene bør utstyres slik at de fremmer fysisk aktivitet, lek og samhandling for større barn. Lekeplassen bør utstyres slik at den innbyr til varierte muligheter for lek, spill og utfordringer. Lekeplassen bør ha en lun oppholdsplass og det bør etableres vegetasjon slik at området blir en attraktiv grønn lomme som innbyr til samhandling mellom barn og voksne. Kratt og skogholt bør beholdes og etableres fordi de ofte er et spennende flerbruksområdet for større barn.

Aktivitet/ballplass

Det skal avsettes plass til ballfelt. En større ballplass på ca. 40x60 meter bør være tilgjengelig for alle i nærområdet og bør primært lokaliseres på offentlig friareal og planlegges som del av den kommunale grønne strukturen, helst innen 400 meter fra boligen på trafikksikker veg. Den kan likevel inngå som del av felles uterom i større feltutbygginger. I tilknytning til banen bør det så vidt mulig innpasses områdelekeplass.

Rekreasjonsområde/ aktivitetspark

Områdene skal være variert for bredest mulig aktivitet og de skal være tilgjengelig for større bydelsboligområder. Det må legges vekt på mulighet for å bevare naturskapte forhold.

Innovative kvalitetsløsninger

Det skal være plass til nye innovative løsninger. Det vil si at gode eksempler på tilrettelegging av uteoppholdsareal med høy kvalitet på mindre areal enn det fastsatt i kravet, kan vurderes og godkjennes innen rimelig avviksmargin. Slike fravik fastlegges i reguleringsplan eller som dispensasjon til byggesak. Uteoppholdsareal på lokk bør ha gode forbindelser til gate eller andre tilgrensende byrom.

Dokumentasjon

I et plan- eller utbyggingsforslag skal det gå klart og tydelig fram hvordan både arealkravene og kvalitetskravene til uterommet er oppfylt.

Illustrasjons- og/eller utomhusplan

I en plansak skal det derfor ligge ved en illustrasjonsplan. I en byggesak skal det ligge ved en utomhusplan. Disse planene skal på en entydig måte vise hvordan arealkravet og kvalitetskravene er oppfylt. Planene skal være målsatt og høyde satt og vise terrenghøyder, terrengbehandling, veger og parkeringsplasser. Planen skal også vise bebyggelse med angitte innganger, vegetasjon, vise avgrensing av areal for lek for små og større barn og for sittegrupper samt prinsipper for materialbruk (myke og harde flater).

I en kommunedelplan eller områdeplan kan det være hensiktsmessig kun å reformulere areal- og kvalitetskravene i form av planbestemmelser og stille krav om illustrasjonsplan i detaljregulering.

BRA grunnlag (beregnet grunnlag for uteromskrav)

Grunnlag (se s. 6) for å beregne kravet til uteoppholdsareal skal være angitt i m^2 BRA i planbeskrivelsen til en reguleringsplan. Det skal alltid beregnes iht. *Byggeteknisk forskrift*.

Sol/skyggediagram

I plan- og byggesaker med boliger skal det ligge ved sol/skyggediagram som viser forholdene etter utbygging for minst disse to tidspunkt.

kl. 15.00 ved vårjevndøgn

kl. 18.00 ved sommersolverv

Det bør dessuten vises snitt i retning SV-NØ som viser solhøyden på innslag tidspunktet. I diagrammet skal det tas hensyn til skygge fra bebyggelse og fra skog.

Kvalitet og lesbarhet

Materialet skal ha en god teknisk kvalitet og god lesbarhet.

Planforslag som ikke viser hvordan *uteromskravene* oppfylles kan bli avvist.

Medvirkning av barn og unge

Kommunen kan kreve at barn og unge 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 forslagstiller og kommune om et opplegg for medvirkningen. Kommunen kan gi veiledning og bør delta i forberedelse og gjennomføring. Prosessen legges vanligvis opp i samråd med kommunens ungdomsråd, barnehage-, og skolefaglige rådgivere og barnerepresentanten. Det er viktig at dette arbeidet kommer i gang tidlig slik at det kan få en reell påvirkning på utformingen. Dokumentasjon av medvirkningsprosessen skal følge saken.

HAUGESUND KOMMUNE
Besøksadresse: Kirkegata 85, 5528 Haugesund
Postadresse: Postboks 2160, 5504 Haugesund
Telefon: 52 74 30 00 Faks: 52 74 32 52
Internett: www.haugesund.kommune.no
Epost: postmottak@haugesund.kommune.no

Kommuneplanens arealdel for Haugesund 2014-2030

Bestemmelser og retningslinjer

Vedtatt i Bystyret 09.09.2015
Mindre endring vedtatt i Plan- og miljøutvalget 31.03.2016, 22.09.2016, 20.10.2016, 16.02.2017 og 06.04.2017



INNHOLDSFORTEGNELSE

GENERELLE BESTEMMELSER OG REKKEFØLGEKRAV (PBL § 11-9) 6

INNHOLD I PLANEN 6

§ 1 Virkninger av planen 6
§ 2 Oppbygging av bestemmelser og retningslinjer 6
§ 3 Forholdet til andre planer 6

PLANKRAV, REKKEFØLGEKRAV, PLANAVGRENSNING OG UTBYGGINGSAVTALER

§ 4 Krav om områderegulering 7
§ 5 Krav om detaljregulering 7
§ 6 Krav om utomhusplan 8
§ 7 Planavgrensning 8
§ 8 Rekkefølgekrav 8
§ 9 Bestemmelse om innhold i utbyggingsavtaler (plan- og bygningsloven § 11.9 pkt. 2) 8

MILJØKVALITET OG SAMFUNNSSIKKERHET 8

§ 10 Risiko og sårbarhet 8
§ 11 Vannhåndtering 9
§ 12 Jordskred og steinsprang 9
§ 13 Forurenset grunn 9
§ 14 Elektromagnetiske felt 10
§ 15 Støy 10
§ 16 Luftkvalitet 11
§ 17 Krav til bygge- og anleggsfasen 11
§ 18 Husholdningsavfall og næringsavfall 12
§ 19 Deponi 12
§ 20 Havnivåstigning 12

SAMFERDSEL 12

§ 21 Generelt 12
§ 22 Kollektivtransport 12
§ 23 Sykkel 12
§ 24 Gange 13
§ 25 Varelevering 13
§ 26 Hoved-, samle- og adkomstveier 13

BARN OG UNGE 14

§ 27 Barn og unge 14

FOLKEHELSE 14

§ 28 Folkehelse 14

ARKITEKTUR, BYFORM OG KULTURMILJØ 15

§ 29 Byform og bebyggelsesstruktur 15
§ 30 Byrom og felles uteoppholdsrom 15
§ 31 Bygninger og enkelttiltak 16
§ 32 Fasadeendringer 16
§ 33 Kunstnerisk utsmykning 16
§ 34 Kulturminner og kulturmiljø 16

LANDSKAP OG BLÅ/GRØNNSTRUKTUR 17
§ 35 Grønnstruktur 17
§ 36 Naturmangfold 17
§ 37 Vassdrag 18
§ 38 100-metersbeltet i strandsonen 18

UTEOPPHOLDSAREAL OG LEKEPLASSER 19
§ 39 Generelt 20
§ 40 Privat uteoppholdsareal 20
§ 41 Arealkrav til felles uteoppholdsareal 20
§ 42 Kvalitetskrav til felles uteoppholdsareal 21
§ 43 Felles uteoppholdsareal i soner med krav til høy tetthet 21
§ 44 Lekeplasser og rekreasjonsområder 21
§ 45 Felles uteoppholdsareal utenfor tiltakets område 22

PARKERING 23
§ 46 Generelt 24
§ 47 Parkeringskrav 24
§ 48 Adkomst til parkeringsanlegg 25
§ 49 Fritak fra parkeringskrav 25
§ 50 Frikjøp 25
§ 51 Parkering for funksjonshemmede 25
§ 52 Ladestasjoner 26
§ 53 Generelt 26
§ 54 Skilt og reklame på bygninger og faste innretninger 26
§ 55 Foliering 26
§ 56 Samfunnsinformasjon 27
§ 57 Løsfotreklame 27
§ 58 Lysende og variabel reklame 27
§ 59 Diverse reklameinnretninger 27
§ 60 Byggeplasskilt 27
§ 61 Områdehensyn 27
§ 62 Bebyggelse og anlegg - Boligbebyggelse 27
§ 63 Bebyggelse og anlegg - Næringsbebyggelse 28
§ 64 Bebyggelse og anlegg - Sentrumsformål 28
§ 65 Grønnstruktur 28
§ 66 Hensynssoner i kommunedelplan for sentrum 28
§ 67 Krav til søknaden 28
§ 68 Definisjoner 29

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL AREALFORMÅL (PBL 2008 § 11-7) 30

BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL 2008 § 11-7 NR.1) 30
§ 69 Generelt 30
§ 70 Lokalsenter 31
§ 71 Boligbebyggelse 31
§ 72 Sentrumsformål 33
§ 73 Næringsbebyggelse 33
§ 74 Tjenesteyting 34
§ 75 Kombinert bebyggelse og anleggsformål 34

§ 76 Fritidsbebyggelse 34
§ 77 Andre typer bebyggelse (naust) 34

LANDBRUKS- NATUR OG FRILUFTSOMRÅDER (LNF) (PBL2008 §11-7 NR.5) 35
§ 78 Generelt 35
§ 79 LNF - Spredt boligbebyggelse 35

BRUK ELLER VERN AV SJØ ELLER VASSDRAG (PBL2008 § 11-7 NR.6) 36
§ 80 Generelt 36
§ 81 Småbåthavn 36
§ 82 Naturområde vann 36

HENSYNSSONER (PBL 2008 § 11-8) 37
§ 83 Hensyn landbruk (Områder med viktige landbruksinteresser) 37
§ 84 Hensyn friluftsliv (Områder med viktige friluftsinteresser) 37
§ 85 Bevaring naturmiljø (Områder med viktige naturinteresser) 37
§ 86 Hensynssone for båndlegging etter lov om kulturminner 37
§ 87 Bevaring vassdrag og naturmiljø Kvalavassdraget/ Ørpetveitvassdraget/ Sakkestadbekken 37
§ 88 Nedslagsfelt drikkevann 38
§ 89 Båndlegging i påvente av vedtak etter plan- og bygningsloven 39
§ 90 Sikringssone langs bane 39

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

GENERELLE BESTEMMELSER OG REKKEFØLGEKRAV (PBL § 11-9)

Forklaring til innhold: Bestemmelsene legges til grunn for behandling av planforslag og søknader om tiltak. Bestemmelsene er innrammet og angir viktige hensyn og vurderingstema for saksbehandlingen. Retningslinjene er vist i kursiv og utfyller bestemmelsene.

INNHOLD I PLANEN

§ 1 Virkninger av planen

Der kommuneplanen angir føring for arealbruk eller utnyttelse, vil de delene av reguleringsplanen som er i motstrid med kommuneplanen tilsidesettes. I mange tilfeller vil reguleringsendring være påkrevd for at det skal bli mulig å gjennomføre tiltak der det er motstrid.

§ 2 Oppbygging av bestemmelser og retningslinjer

Bestemmelsene er juridisk bindende og retningslinjene skal legges til grunn ved all arealplanlegging. Dette gjelder da behandling av planforslag og søknader om byggetiltak i kommunen.

§ 3 Forholdet til andre planer

Kommunedelplan for Røvær gjelder fortsatt.

I kommunedelplan for Karmsundgata gjelder kart og bestemmelser knyttet til veg foran kommuneplanen.

Alle kommunedelplaner er en detaljering av kommuneplanens arealdel og skal gjelde sammen med denne.

Reguleringsplaner er en detaljering av kommuneplanens arealdel. Alle reguleringsplaner gjelder sammen med kommuneplanens arealdel 2014- 2030. Dersom det er avvik vil det være plankrav og kommuneplanen gjelder foran. Allerede vedtatte reguleringsplaners avklaringer knyttet til høyde, uteoppholdsareal, lek og regulerte tomtegrenser skal ikke overstyres av kommuneplanen.

Vedtatte reguleringsplaner etter 2010, hvor det er avvik fra bestemmelsen tilknyttet arealformålet, skal gjelde foran kommuneplanen under forutsetning av at det foreligger en godkjent rammesøknad innen utgangen av 2019. Dette gjelder for følgende planer: RL1570 Hasseløy Nord, RL1718 Haugeklubben, RL1717 Killingøy og Rekavik, RL1605 Kvitsøygata 9, RL1651 Industrigata/Diktervegen, RL1698 Kvaløygata 3, RL1621 Spannavegen 152 Gnr. 35 Bnr. 1672.

I områder regulert til bevaring på grunn av historisk, antikvarisk eller annen kulturell verdi gjelder fortsatt gjeldende reguleringsplaner foran kommuneplanens arealdel.

PLANKRAV, REKKEFØLGEKRAV, PLANAVGRENSNING OG UTBYGGINGSAVTALER

§ 4 Krav om områderegulering

Det skal foreligge områderegulering før detaljregulering for følgende utbyggingsområder:

- Fagerheim
- Kvalamarka
- Gard
- Storasundskjærene
- Meieriet
- Sakkastad
- Bergsodden

Kommunen må tilrettelegge for at områdeavgrensningen er tilrettelagt for praktisk gjennomføring.

Innenfor arealet avsatt til sentrumsformål er det stilt krav om områderegulering for området på Flotmyr.

For disse områdene kan arbeid og tiltak som nevnt i plan og bygningslovens § 20–1, samt fradeling til slike formål, ikke finne sted før området inngår i godkjent områdereguleringsplan.

Mindre tilbygg og endringer av eksisterende bygningsmasse kan tillates i tilknytning til eksisterende bruk.

§ 5 Krav om detaljregulering

Arbeid og tiltak som er nevnt i plan- og bygningslovens § 20-1, samt fradeling til slike formål, kan ikke finne sted før området inngår i reguleringsplan. Det er søknad om bygge- og eller deletillatelse som utløser kravet. For tiltak i samsvar med retningslinjene gjelder ikke plankravet.

For prosjekter i planområdet for sentrumsplanen gjelder egne bestemmelser for fravik av plankrav.

Kommunen kan fravike plankravet for mindre utbygninger, ombygginger og bruksendringer når samtlige av følgende kriterier er oppfylt:

- *Bruksarealet (BRA) overstiger ikke 800 m^2.*
- *Byggehøyde, volum og byggegrenser er i tråd med bestemmelsene for vedtatt arealbruk.*
- *Prosjektet er ikke en etappe eller del av et større utbyggingsprosjekt.*
- *Kommunen vurderer det som unødvendig for å oppnå en helhetlig område- eller strøksutvikling.*
- *Forholdet til automatisk fredede kulturminner og tilhørende buffersone er avklart.*

I eksisterende områder avsatt til boligformål vil tiltak med 3 eller færre nye boenheter normalt ikke utløse krav til reguleringsplan. Det forutsettes da at bestemmelsene i kommuneplanen er ivaretatt, og at forholdet til automatisk fredede kulturminner er ivaretatt.

§ 6 Krav om utomhusplan

Ved tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 skal det da utarbeides utomhusplan som skal godkjennes av kommunen som del av søknad om tillatelse til tiltak. Dette gjelder ikke for mindre byggearbeider som ikke har særlig innvirkning på tilgrensende uteområder og omgivelser.

§ 7 Planavgrensning

Reguleringsplaner for byggeområder skal gis en avgrensning slik at viktige sammenhenger avklares. Kommunen skal i hvert enkelt tilfelle vurdere hvor stort område reguleringsplanen skal omfatte. Reguleringsplaner for hovedveier skal også omfatte øvrig veisystem som må endres, og i nødvendig grad tilliggende arealer.

§ 8 Rekkefølgekrav

Transformasjon og fortetting prioriteres. Ny utbygging skal understøtte god sentrumsutvikling og miljøvennlig transport.

Ny bebyggelse kan ikke skje før tilstrekkelig skole- og barnehagekapasitet samt teknisk infrastruktur er ivaretatt.

Ved utbygginger omfattet av pbl §12-1, skal nødvendig samfunnsservice, teknisk infrastruktur og grønnstruktur inngå som rekkefølgekrav i reguleringsplanen.

§ 9 Bestemmelse om innhold i utbyggingsavtaler (plan- og bygningsloven § 11.9 pkt. 2)

Kommunen kan kreve å inngå utbyggingsavtaler med forslagsstiller/tiltakshaver. Utbyggingsavtale skal brukes der det er nødvendig å sikre at utbyggingen skjer i samsvar med intensjoner i kommuneplanens arealdel, reguleringsplan og handlings- og økonomiplan.

MILJØKVALITET OG SAMFUNNSSIKKERHET

§ 10 Risiko og sårbarhet

ROS- analyser skal inngå i all planlegging, med omfang tilpasset den enkelte plan. Analysen skal vise alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealet er egnet til utbyggingsformål, og eventuelle endringer i slike forhold som følge av planlagt utbygging.

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.

§ 11 Vannhåndtering

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.

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.

Ved utbygging skal det gjennomføres tiltak slik at maksimal avrenning fra overvann ikke øker utover dagens avrenning.

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

For alle planforslag med bebyggelse og anlegg skal det utarbeides en overordnet vann- og avløpsplan, i henhold til Haugesunds vann- og avløpsplan.

§ 12 Jordskred og steinsprang

Skredsikkerhet og egnethet for bebyggelse skal dokumenteres i forbindelse med reguleringsplan.

Der skredsikkerhet ikke er tilstrekkelig dokumentert i forbindelse med eldre reguleringsplan, og kommunen vurderer det som relevant, skal dette gjøres ved byggesøknad.

NVE retningslinje nr. 2-2011, eller etterfølgende revisjoner av denne, skal legges til grunn for dokumentasjon av skredsikkerhet.

§ 13 Forurenset grunn

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

I områder der det er mistanke om forurenset grunn, skal det utarbeides og godkjennes tiltaksplan jfr forurensningsforskriftens kap.2.

Ved etablering av lekeareal skal grunnen tilfredsstille tilstandsklasse 2 i klima- og forurensningsdirektoratets veileder TRA-2553/2009. Klima- og forurensningsdirektoratets veileder for undersøkelse av jordforurensning i nye barnehager og lekeplasser TA-2261/2007 bør benyttes for planlegging av undersøkelser og tiltak.

§ 14 Elektromagnetiske felt

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

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.

§ 15 Støy

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

Planområdet for kommunedelplan for Haugesund sentrum og områder langs kollektivakser og fylkesvegnettet er avviksområder fra generelle 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 en stille side, 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.
- 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.

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.

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.

Miljøverndepartementets retningslinjer for støy i arealplanlegging, T-1442/2012, 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 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.

§ 16 Luftkvalitet

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

I områder med brudd på forskrift om lokal luftkvalitet tillates det generelt ikke bebyggelse som er følsom for luftforurensing. Dersom området også er utsatt for støy skal den totale belastningen vurderes.

Miljøverndepartementets 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.

§ 17 Krav til bygge- og anleggsfasen

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.

For å oppnå akseptable støy- og luftkvalitetsforhold i anleggsfasen, skal støygrenser som angitt for bygge og anleggsvirksomhet i Miljøverndepartementets Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2012, og luftkvalitetsgrenser angitt i Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520, tilfredsstilles.
I alle forslag til reguleringsplaner med bebyggelse skal det i planbeskrivelsen redegjøres for ENØK-tiltak og bruk av alternative energikilder.

§ 18 Husholdningsavfall og næringsavfall

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 godkjennes av kommunen. Løsning for renovasjon skal følge HIMs renovasjonsnorm. Løsningen må være etablert før brukstillatelse gis.

§ 19 Deponi

Ved behandling av søknad om etablering av deponi for rene masser skal det foreligge en vurdering av geotekniske forhold, landbruksfaglige forhold, kulturlandskap/

stedskvalitet og biologisk mangfold.

Bestemmelser for Krav til bygge- og anleggsfasen skal gjelde for drift av deponi.

§ 20 Havnivåstigning

Reguleringsplaner og tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 som ligger i tilknytning til sjøareal skal vurderes i forhold til havnivåstigning. Det skal planlegges og utformes slik at tilstrekkelig sikkerhet oppnås. Behov for risikoreduserende tiltak skal alltid vurderes.

Laveste gulv med sluk/rom med varig opphold settes til min. kote +2,7 for tiltak etter pbl § 20-1.

Vurderinger av havnivåstigning, stormflo og bølgepåvirkning skal utføres etter veileder "Håndtering av havnivåstigning i kommunal planlegging".

SAMFERDSEL

§ 21 Generelt

I alle planforslag skal tilgjengelighet for alle aktuelle trafikantgrupper være vurdert.

§ 22 Kollektivtransport

Kollektivtransportens fremkommelighet skal sikres på alle hovedruter i tråd med gjeldende temakart.

§ 23 Sykkel

Hovedruter for sykkel skal sikres og etableres i samsvar med hovedvegnett for sykkel.

Nye utbyggingsområder skal tilrettelegges med effektive og trygge sykkelforbindelser til hovedvegnettet.

Hovedvegnettet skal primært etableres som et eget tilbud for syklende, adskilt fra gangtrafikk.

§ 24 Gange

Prioriterte gangakser skal sikres og etableres i samsvar med gåstrategi og temakart for gangakser.

Korte og trafikksikre gangforbindelser til viktige målpunkt, herunder lokale tjenestetilbud og kollektivholdeplass skal ivaretas i all arealplanlegging.

I all hovedsak skal gangakser ha universell utforming. Dersom korte gangforbindelser ikke kan forenes med universell utforming, skal ulike kompromisser vurderes.

§ 25 Varelevering

Ved etablering av næringsvirksomhet skal det legges til rette for en trafikksikker varelevering på egen grunn. Innenfor kommunedelplan for sentrum skal det i all planlegging redegjøres for hvordan håndtering av varelevering løses på en trafikksikker måte, men leveringen må ikke nødvendigvis løses på egen grunn.

§ 26 Hoved-, samle- og adkomstveier

Etablering av nye avkjørsler til hovedveier skal primært ikke tillates. Rammeplan for avkjørsler og byggegrenser I Region Vest skal legges til grunn.

Ved planlegging av nye vei og ved omforming av eksisterende vei skal det særlig legges vekt på opparbeidelse av sikre traséer og kryssingspunkter for gående og syklende.

Adkomstveger skal som hovedregel reguleres som privat felles veg. Når vegen skal benyttes av buss, eller det er behov for å sikre et offentlig gang- og sykkeltilbud, skal atkomstveger reguleres offentlige.

Samle- og adkomstveier skal i størst mulig grad omformes til gater ved eksempelvis:

- *planting av trerekker på en eller begge sider av vegen*
- *neddimensjonering av veiareal til gateareal*
- *tosidig fortau*
- *oppstramming av geometri på strekninger og i kryss*
- *bymessig utforming av belegg, oppmerking, utstyr og gatemøblering*
- *sykkelfelt*
- *byggelinje langs gaten*
- *adkomst til bygninger langs gaten*

BARN OG UNGE

§ 27 Barn og unge

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.

Det skal tas særlig hensyn til trafikksikre snarveier, gang- og sykkelforbindelser og varierte aktivitetsområder. 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.

FOLKEHELSE

§ 28 Folkehelse

Arealplanlegging skal bidra til å fremme god folkehelse. Konsekvenser for folkehelsen skal vurderes i plansaker. Konsekvens på miljøfaktorer og helse- og trivselsfaktorer skal synliggjøres for planområdet og influensområdet.

Virkemidler for å fremme folkehelsen er for eksempel universell utforming, god håndtering av miljøfaktorer som støy, luftkvalitet og solforhold; vektlegging av andre helsefremmende faktorer som tilgang til grøntarealer; tilrettelegging for fysisk aktivitet; kriminalitets- og ulykkesforebygging; tiltak for å utjevne sosiale helseforskjeller som ensomhet, ved tilrettelegging av gode felles møte- og oppholdsplasser.

ARKITEKTUR, BYFORM OG KULTURMILJØ

§ 29 Byform og bebyggelsesstruktur

All planlagt bebyggelse skal:

- utformes slik at den styrker sine omgivelser; ingen enkeltplaner er viktigere enn helheten
- gis en god arkitektonisk utforming
- utformes i samspill med områdets strøkskarakter
- styrke eksisterende bystruktur
- vektlegge historiske strukturer, grøntdrag, viktige siktlinjer
- underordnes viktige landskapstrekk og landemerker
- bidra til å understreke og forsterke gater og plassrom

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.

Særlig viktige landskapstrekk er avgrensning mot Byheiene; vann og vassdrag; sjøen/ sundet; strandsonen; sammenhengende kulturlandskap; viktige bytrær.

Tilrettelegging med snarveier og kortest mulig avstand for gående og syklende skal innpasses i bebyggelsesstrukturen. Bebyggelse skal planlegges slik at den støtter opp om en endret reisemiddelfordeling.

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.

Primært skal plassering av bebyggelsen benyttes som støyskjerming. Støyskjermer bør unngås.

§ 30 Byrom og felles uteoppholdsrom

Byrom og felles leke- og møteplasser skal planlegges slik at de er:

- klart definerte, oversiktlige, attraktive og trygge
- preget av høy materialkvalitet
- tilrettelagt for alle brukergrupper i alle aldre
- preget av ny tilført grønnstruktur

§ 31 Bygninger og enkelttiltak

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

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

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.

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.

§ 32 Fasadeendringer

Eksisterende bygningers arkitektur skal ivaretas ved ombygginger og fasadeendringer.

Innenfor området avsatt til sentrumsformål på kommuneplankartet og i hensynssoner for bevaring i alle planer er det særlig viktig at bygningens karakter ivaretas ved ombygginger og fasadeendringer, samt ved utskifting av enkeltelementer som vinduer og dører.

Parabolantenner og tekniske installasjoner (så som varmepumpe mm) skal i hovedsak monteres slik at de ikke er et fremtredende element på fasaden og i hovedsak ikke monteres på hovedfasader inn mot byrom og gater.

§ 33 Kunstnerisk utsmykning

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

§ 34 Kulturminner og kulturmiljø

Det skal tas hensyn til automatisk fredede, vedtaksfredede og marine kulturminner ved utbygging og fortetting.

Ved utarbeiding av reguleringsplaner samt planlegging av andre offentlige og større private tiltak, må det tas kontakt med regional kulturminneforvaltning for å avklare

om tiltaket vil virke inn på automatisk fredete kulturminner, jf. lov om kulturminner § 9. Understrekning av buffersone rundt hensynssone d) rune - R, for å sikre kulturminnet mot eventuell skade, skjemming, skal gjøres på reguleringsplannivå.

LANDSKAP OG BLÅ/GRØNNSTRUKTUR

§ 35 Grønnstruktur

I alle planer skal større eksisterende trær kartlegges. Større trær avmerkes i plankartet.

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

Sammenhengende grøntdrag, grønne lunger, turveier og områder for lek og rekreasjon skal ivaretas og styrkes.

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.

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

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.

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.

§ 36 Naturmangfold

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

Hensynet til naturmangfoldet skal vektlegges og avveies mot andre samfunnsinteresser. (Naturmangfoldloven 2009).

I områder registrert med verdi A, B og C for naturtyper og vilt og i leveområder for arter i norsk rødliste, samt i større sammenhengende naturområder og viltkorridorer, skal økologiske funksjoner søkes opprettholdt.

Tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 bør ikke tillates innenfor områder registrert

med verdi A og B for naturtyper, i viltområder regnet som svært viktig og i registrerte leveområder for arter som står oppført i norsk rødliste.

§ 37 Vassdrag

Langs vassdrag skal naturverdier, landskap, kulturminner og friluftslivsinteresser ivaretas.

Langs alle vassdrag med årssikker vannføring, herunder elver, bekker, vann og tjern, skal det opprettholdes og om mulig utvikles et naturlig vegetasjonsbelte som ivaretar viktige økologiske funksjoner og naturmangfold, motvirker erosjon og tjener flomsikring og friluftsliv.

Det tillates normalt ikke å lukke bekker med årssikker vannføring.

Der det langs bekker og vassdrag ikke er definert hensynssone, jamfør hensynssone for bevaring av vassdrag og naturmiljø, gjelder følgende forbudsgrense mot vassdrag:

- 20 m avstand til hver side av bredden i LNF-områder og i grønnstruktur-områder
- 10 m avstand til hver side av bredden i byggeområder

Innenfor denne forbudsgrensen er bygge- og anleggstiltak som nevnt i pbl. §§ 20-1 og 20-2 samt fradeling av tomt til slike formål, ikke tillatt. Vannressurslovens § 11 om bevaring av kantvegetasjon er gjeldende.

Bekkeløp skal ikke kanaliseres. Ved endringer skal bekkeløp tilbakeføres til mest mulig naturlig tilstand. Ved alle reguleringsplaner som berører lukkede bekker skal gjenåpning av bekk vurderes. Dersom det ikke er mulig med gjenåpning skal dette dokumenteres.

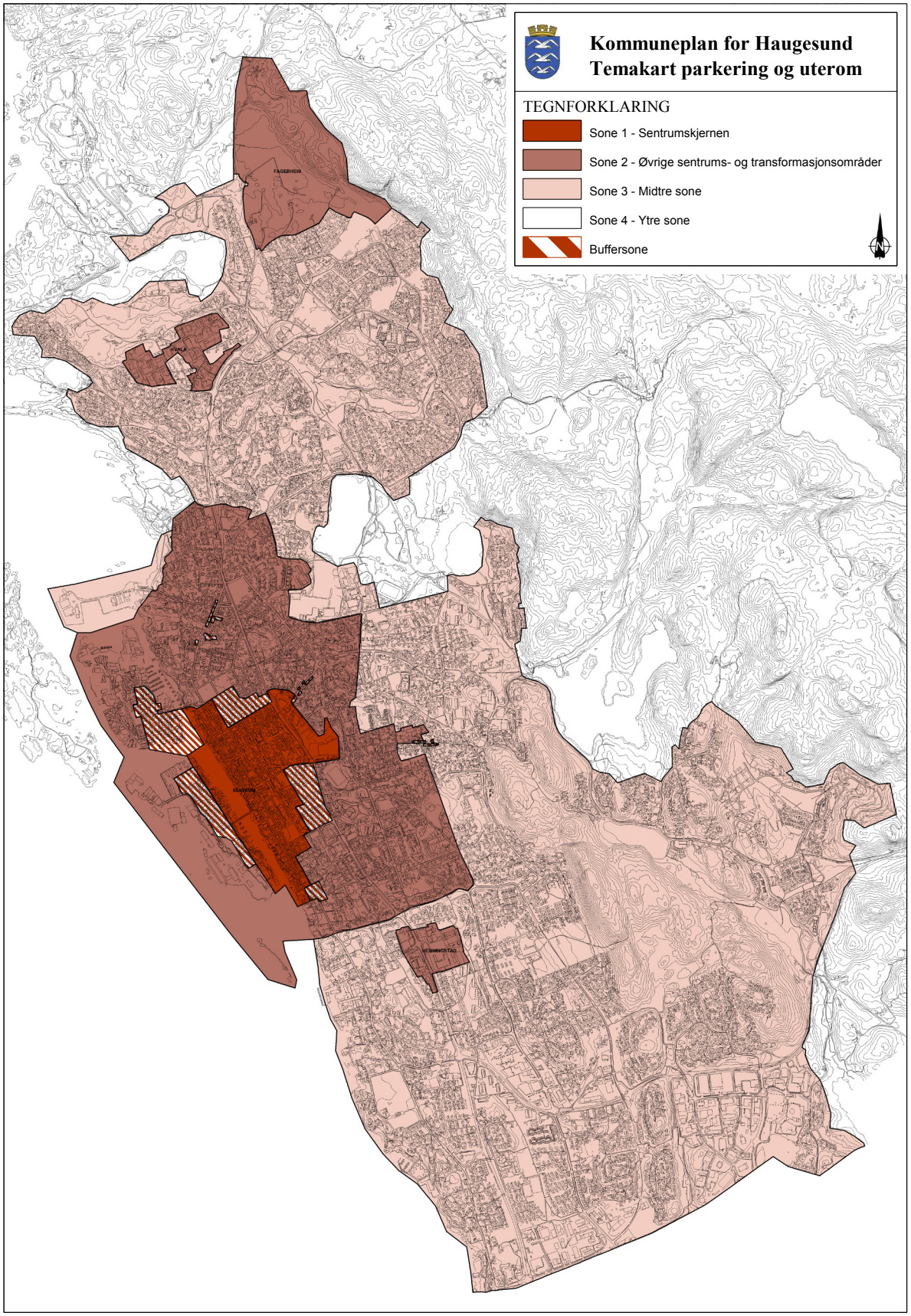
§ 38 100-metersbeltet i strandsonen

I 100-metersbeltet fra strandlinjen langs sjø, er det forbudt med byggetiltak. Byggetiltak for å fremme friluftslivet kan tillates så fremt viktige naturverdier og økologiske funksjoner i strandsonen blir opprettholdt.

Forbudet gjelder ikke for fasadetiltak på eksisterende bebyggelse. Forbudet gjelder ikke der annen byggegrense fremgår av gjeldende reguleringsplan eller hvor eksisterende bebyggelse i stort omfang (så som i Haugesund sentrum), danner en naturlig byggegrense mot sjøen.

Ved alle planer og utbygginger innenfor 100-metersbeltet skal det legges til rette for en attraktiv og offentlig forbindelse langs sjølinjen for å etablere en sammenhengende kyststi fra sør til nord i kommunen. Forbindelsen skal være bred nok til å sikre en buffer mellom private og offentlige arealer. Den bør ikke være smalere enn 15 m.

UTEOPPHOLDSAREAL OG LEKEPLASSER



§ 39 Generelt

Uterom skal utformes i samsvar med kommunens Veileder for uterom. I alle plan- og byggesaker skal det dokumenteres hvordan bestemmelsene om uterom er ivaretatt.

For eksisterende bygninger hvor det kan oppstå konflikt med bevaringshensyn og bystrukturen generelt skal kravene til uteoppholdsareal og andre eksisterende forhold som ikke fysisk endrer eller strider mot hensiktsmessigheten kunne fravikes etter kommunens særskilte vurdering. Ved fravik kan det stilles skjerpede krav til kvalitet på uteområdet.

Innenfor markerte buffersoner skal hensyn til videreføring av eksisterende kvartalsstruktur og bebyggelse gi grunnlag for fravik fra krav til uteoppholdsareal.

§ 40 Privat uteoppholdsareal

For eneboliger, tomannsboliger, sekundærleiligheter og kjedehus/rekkehus er det krav til minste privat uteoppholdsareal i Tabell 1.1. Dette arealet skal være på terreng.

Minste krav til privat uteoppholdsareal per boenhet			
Boligtype	**Sone 1**	**Sone 2**	**Sone 3 og 4**
Enebolig	100 m^2	100 m^2	150 m^2
Tomannsbolig	75 m^2	75 m^2	100 m^2
Sekundærleilighet *	50 m^2	50 m^2	50 m^2
Kjedehus/rekkehus	25 m^2	25 m^2	25 m^2

Tabell 1.1 - Minste krav til privat uteoppholdsareal
* Sekundærleilighet skal være klart underordnet hoveddelen og begrenset til 65 m2.

For tremannsboliger er det krav til minste uteoppholdsareal i Tabell 1.2. Dette arealet skal være på terreng og kan enten løses som privat og/eller felles uteoppholdsareal for boenhetene.

Krav til uteoppholdsareal per boenhet (privat/felles)			
Boligtype	**Sone 1**	**Sone 2**	**Sone 3 og 4**
Tremannsbolig	50 m^2	50 m^2	70 m^2

Tabell 1.2 - Minste krav uteoppholdsareal (samlet privat/felles)

For øvrige boligtyper skal alle boenheter ha egnet privat uteplass som er skjermet for innsyn og har gode solforhold.

§ 41 Arealkrav til felles uteoppholdsareal

Det stilles krav til felles uteoppholdsareal i Tabell 2.

Minste krav til felles uteoppholdsareal per boenhet		
Boligtype*	**Sone 1**	**Sone 2, 3 og 4**
Kjedehus/rekkehus Høy-/lavblokk Terrassert bebyggelse	16 m^2	30 m^2

Tabell 2 - Minste krav til felles uteoppholdsareal
**Det henvises til Veiledning: Grad av utnytting – Beregnings- og måleregler, Kommunal og Moderniserings-departementet, for detaljert definisjon av typologier*

Det kreves ikke avsatt arealer for felles uterom for eneboliger og tomannsboliger, utover krav til felles lekeplasser iht. Tabell 3. Areal som er brattere enn 1:3 skal ikke medregnes.

§ 42 Kvalitetskrav til felles uteoppholdsareal

Uterom skal være mest mulig sammenhengende, ha gode solforhold, tilfredsstillende støynivå, ref. støyforskrift T 1442, og være skjermet mot trafikk og forurensing.
Felles uteoppholdsareal skal være plassert på terreng. Minimum 50 % av felles uteoppholdsareal skal ha sol ved vårjevndøgn kl.15:00. Tilsvarende gjelder kl 18:00 ved midtsommer. Uterom til felles bruk skal utformes etter prinsippene om universell utforming iht. gjeldende byggteknisk forskrift.

Uterommet skal være godt egnet som sosial møteplass for alle aldersgrupper. Det bør legges til rette med levegger og overbygde sitteplasser.

§ 43 Felles uteoppholdsareal i soner med krav til høy tetthet

I infill-prosjekter med 4 eller færre boenheter, innenfor sone 1, kan krav til uteoppholdsareal løses i sin helhet på tak. I øvrige områder med krav til høy utnytting (minimum 6 boliger pr. dekar) kan opptil 50 % av samlet krav til uteoppholdsareal lokaliseres på lokk eller tak.

§ 44 Lekeplasser og rekreasjonsområder

Krav til lekeplasser og rekreasjonsområder	
Grunnlag	**Krav**
4-25 boenheter:	Minimum 150 m^2 stor nærlekeplass/ møteplass innenfor en avstand på 50 m.
25-150 boenheter:	I tillegg krav om minimum 1500 m^2 stor områdelekeplass innenfor en avstand på 150 m.
150-600 boenheter:	I tillegg krav om minimum 2500 m^2 stor aktivitets-/ballplass innenfor en avstand på 400 m.
600-1200 boenheter:	I tillegg krav om minimum 6000 m^2 stort rekreasjonsområde/aktivitetspark innenfor en avstand på 500m

Tabell 3 - Krav til lekeplasser og rekreasjonsområder

Nærlekeplass/møteplass kan inngå i arealkrav om felles uteopphold.

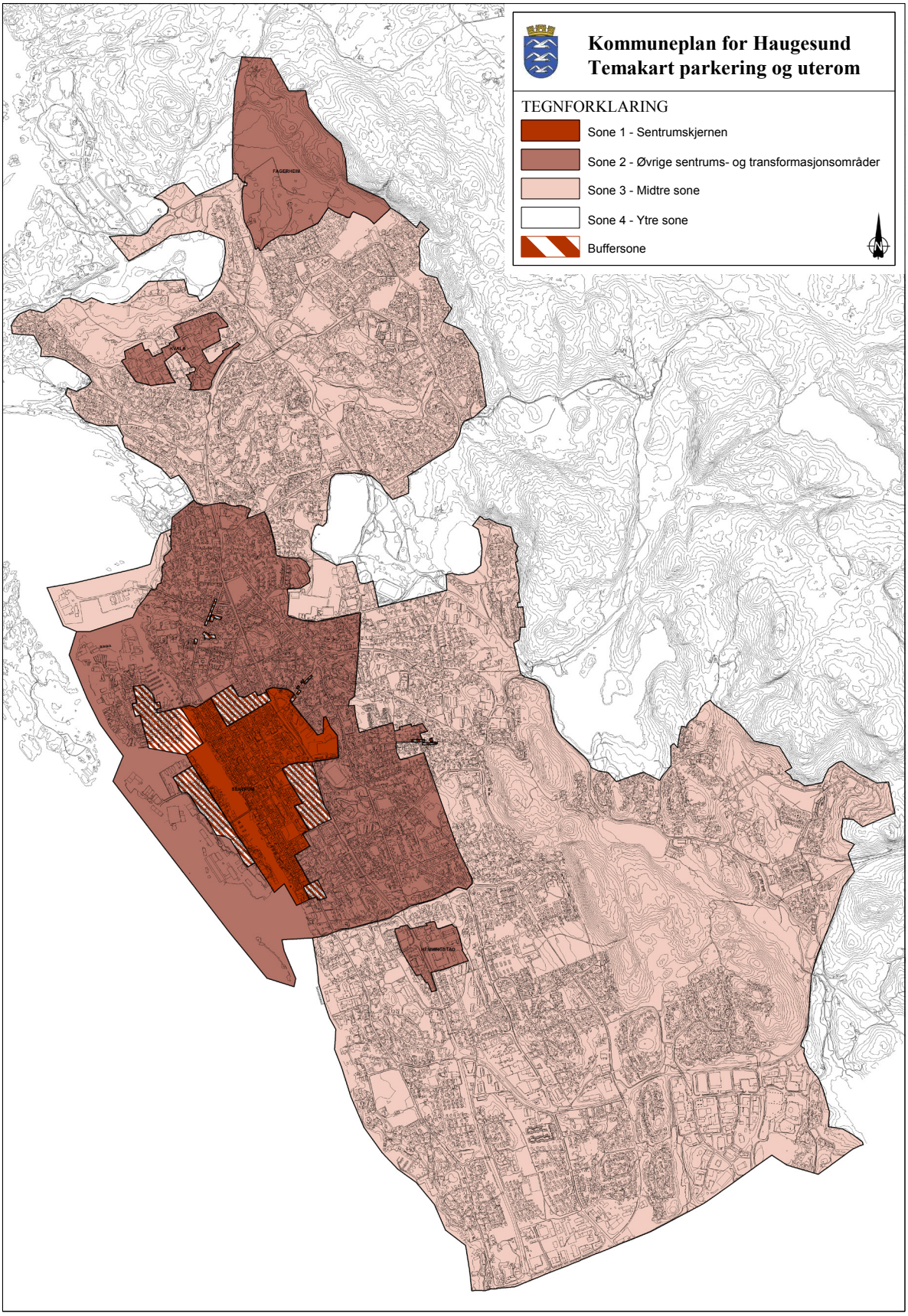
§ 45 Felles uteoppholdsareal utenfor tiltakets område

I sone 1 kan 50% av kravet til opparbeidelse av felles lekeplass og uteoppholdsareal dekkes av eksisterende eller planlagt parkanlegg, lekeplass eller annet egnet uterom innenfor 150 m fra boligen.

For prosjekter i nær gangavstand (maks 500 m) til lokalsentra kan 50% av arealkrav til felles uteoppholdsareal dekkes av eksisterende eller planlagt parkanlegg, lekeplass eller annet egnet uterom.

Kommunen kan inngå utbyggingsavtale for å sikre at offentlige uterom har tilstrekkelig standard og kapasitet.

PARKERING


Kommuneplan for Haugesund
Temakart parkering og uterom
TEGNFORKLARING
Sone 1 - Sentrumskjernen
Sone 2 - Øvrige sentrums- og transformasjonsområder
Sone 3 - Midtre sone
Sone 4 - Ytre sone
Buffersone

§ 46 Generelt

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

§ 47 Parkeringskrav

I arealplaner og i bygge- og delesaker skal det avsettes plass for biler og sykler til næringsbygg i samsvar med Tabell 4. I arealplaner og i bygge- og delesaker skal det for boligformål avsettes plass for biler og sykler i samsvar med tabellene Tabell 5.1, Tabell 5.2 og Tabell 5.3.

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.

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

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.

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

Tabell 4 - Parkeringsnorm for handel, dagligvarer, kontor m.m. (plasser pr. 100 m² BRA)

Parkeringsnormer for boligformål	
	Sone 1 - 4
	Bil (fast krav)
Enebolig	2
Enebolig med sekundærleiligehet	3
Tomannsbolig	3
Tremannsbolig	4

Tabell 5.1 - Parkeringsnormer for boligformål

Parkeringsnormer for konsentrert boligformål - individuell parkering			
	Sone 1	**Sone 2**	**Sone 3 - 4**
	Bil	**Bil**	**Bil**
Boliger over 50 m²	min 1,0 pr boenhet maks 1,5 pr 100 m²	min 1,0 pr boenhet maks 1,5 pr 100 m²	min 1 pr boenhet maks 1,5 pr 100 m²
Boliger under 50 m²	1,0 (fast) pr boenhet	maks 1,0 pr boenhet	maks 1,0 pr boenhet

Tabell 5.2 - Parkeringsnormer for konsentrert boligformål

Parkeringsnormer for konsentrert boligformål - felles parkering			
	Sone 1	**Sone 2**	**Sone 3 - 4**
	Bil	**Bil**	**Bil**
Boliger over 50 m²	min 1,0 pr boenhet maks 1,2 pr 100 m²	min 1,0 pr boenhet maks 1,2 pr 100 m²	min 1,0 pr boenhet maks 1,5 pr 100 m²
Boliger under 50 m²	0,5 (fast) pr boenhet	maks 0,5 pr boenhet	maks 0,5 pr boenhet

Tabell 5.3 - Parkeringsnormer for konsentrert boligformål

For boliger over 50 m² er det krav om min 3,0 sykkelparkeringer per boenhet i sone 1-4.
For boliger under 50 m² er det krav om min 2,0 sykkelparkeringer per boenhet i sone 1-4.

§ 48 Adkomst til parkeringsanlegg

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

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

§ 49 Fritak fra parkeringskrav

For bebyggelse på tomter mindre enn 500 m² innenfor sentrumskjernen (iht. sonekart) er det fritak for krav til parkering. For bebyggelse på tomter mellom 500 m² og 700 m² er det fritak for halve kravet til parkering.

§ 50 Frikjøp

Kommunen kan i sentrumskjernen 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.

§ 51 Parkering for funksjonshemmede

I arealplaner og bygge og delesaker med 4 boenheter eller mer skal minimum 5% av maxkravet avsettes for parkeringsplasser for mennesker med funksjonshemminger.

§ 52 Ladestasjoner

I arealplaner og bygge og delesaker med 4 boenheter eller mer, skal minimum 10 % av kapasiteten i nye parkeringsanlegg tilrettelegges med lademulighet for ladbare motorvogner.

SKILT- OG REKLAMEINNRETNINGER

§ 53 Generelt

Skilt- og reklameinnretninger som ikke er direkte knyttet til virksomheten som drives på eiendommen, er ikke tillatt.

Tillatelse kan bare gis inntil videre eller for et bestemt tidsrom.

I områder der reklametavler tillates, må det ikke oppføres innretninger med større sammenhengende areal enn 7,0 m^2. Ved flere tavler nær hverandre regnes den samlede visuelle eksponeringsflate som ett skilt.

§ 54 Skilt og reklame på bygninger og faste innretninger

På byggverk skal skilt- og reklameinnretninger være underordnet og harmonere med bygningens utforming, proporsjoner, materialer og farger, og det skal tas hensyn til nabobebyggelse.

Uthengsskilt på bygninger o.l. skal ikke ha større bredde enn 100 cm. Fri høyde over grunnen/fortauet og fri horisontal avstand til fortauskant skal være i henhold til gjeldende politivedtekter.

For hver virksomhet tillates ikke mer enn ett uthengsskilt og ett veggskilt. Antallet kan økes for større eiendommer og for virksomheter som disponerer flere fasader langs fortau eller gate.

Skilt eller reklame må ikke plasseres på møne eller takflate. Utvalg for teknisk drift kan gjøre unntak for åpne lysrørskilt med frittstående bokstaver o.l.

Markiser skal avpasses etter bygningens oppdeling og bør tilpasses bredden på vinduer og døråpninger. Markiser som vender mot offentlig sted, skal ha fri høyde over grunnen/ fortauet og fri horisontal avstand til fortauet i henhold til gjeldende politivedtekter.

Normalt tillates ikke reklame på markiser. Etter en helhetsvurdering kan markiser påføres virksomhetens logo/firmanavn eller reklame.

§ 55 Foliering

Det tillates kun foliering på 1/3 av vindus-/ dørflaten. Plakater og lignende like innenfor vindusflaten vurderes på samme måte

§ 56 Samfunnsinformasjon

Samfunnsinformasjon kan tillates i alle områder, og kan være belyst.

§ 57 Løsfotreklame

Løsfotreklame i offentlig gangareal er ikke tillatt. Det kan gjøres unntak for helt bestemte områder og bygninger, hvor stedlige forhold kan tillegges stor vekt, og hvor det etter kommunens skjønn ikke er til sjenanse for omgivelsene.

§ 58 Lysende og variabel reklame

Lysende og variabel reklame tillates bare i forretningsstrøk, næringsområder, bydelssentere og sentrale byområder.

Lysreklame, belyste skilt, og reklameinnretninger, samt variabel reklame som plasseres på utsatte steder, skal utformes som åpne bokstaver eller symboler slik at de ikke bryter bygningssilhuetten om dagen.

- Reklamebelysning skal ikke virke sjenerende for beboere. Belysningen bør fortrinnsvis ha en varm glød.
- Belysning av skilt og reklame skal fortrinnsvis skje ved indirekte belysning.
- Lyssetting skal ikke virke blendende eller sjenerende for trafikanter.

§ 59 Diverse reklameinnretninger

Diverse reklameinnretninger som transparenter, seil, flaggstenger, flagg, vimpler, bannere, ballonger m.v. omfattes av vedtektene. For særlige eller kortvarige tilfeller kan det etter søknad gis unntak fra vedtekten.

Skilt og reklame på kjøretøy som er langtidsparkert eller ikke i bruk, samt fartøy som er fortøyd, omfattes av vedtektene.

Arenareklame som orienteres inn mot selve arenaen, omfattes ikke av vedtekten.

§ 60 Byggeplasskilt

Byggeplasskilt skal utføres som en felles enhet for alle deltakende firmaer.

§ 61 Områdehensyn

Kommunen kan selv utarbeide eller kreve utarbeidet en samlet plan for skilt og reklame for et avgrenset område eller en bygning. Kommunen kan definere bestemte områder eller soner hvor vedtektenes forskjellige bestemmelser gjøres gjeldende.

§ 62 Bebyggelse og anlegg - Boligbebyggelse

I boligområder tillates ikke reklameinnretninger. Mindre reklameinnretninger på forretninger, kiosker o.l. kan likevel tillates.

§ 63 Bebyggelse og anlegg - Næringsbebyggelse

De generelle kravene gjelder. Dersom slike områder kommer inn under område for bevaring, gjelder retningslinjer for bevaringsområder i tillegg.

I industri- og næringsområder hvor det er flere virksomheter, skal informasjons- og henvisningsskilt så langt det er mulig, være samlet i en felles presentasjon. Skilt skal ikke være dominerende og skal ikke benyttes for vare- eller tjenestetilbud.

Skilt-/reklameinnretninger skal tilfredsstille kravene til mekaniske påkjenninger, og de skal vedlikeholdes. Tavler som ikke er i bruk, skal fjernes.

§ 64 Bebyggelse og anlegg - Sentrumsformål

De generelle kravene gjelder. Dersom slike områder kommer inn under område for bevaring, gjelder retningslinjer for bevaringsområder i tillegg.

§ 65 Grønnstruktur

I naturlandskap, landbruksområder, kulturlandskap, parker og friområder må det ikke oppføres reklameinnretninger.

§ 66 Hensynssoner i kommunedelplan for sentrum

Innenfor særpregede eller historisk interessante miljøer kan det bare aksepteres skilt- og reklameinnretninger som i grafisk utforming, materialbruk, utførelse og farger er underordnet og tilpasset miljøets karakter. Dette gjelder uansett innretningens størrelse.

Reklametavler (boards) med skiftende reklame for varer, produkter og tjenester tillates ikke oppsatt innenfor disse områdene.

§ 67 Krav til søknaden

Søknaden skal ha en fagmessig visuell presentasjon som klart viser skiltets eller reklameinnretningens størrelse og utforming både i seg selv og i forhold til omgivelsene. Med unntak av lysreklame kreves ikke søknad for ett enkelt skilt eller en enkelt reklameinnretning med eksponeringsflate under 0,7 m^2 som settes opp flatt på byggverk eller innretning og som ikke bryter med andre bestemmelser. Innenfor hensynssoner i sentrum er denne størrelsen skilt meldepliktige. Større plakater kan godkjennes innenfor en tidsbegrenset periode på inntil 1 uke.

§ 68 Definisjoner

Reklame omfatter tekst, bilder, symboler, figurer etc. som reklamerer for varer, tjenester og arrangementer.

Reklameinnretning er standardtavle/-søyle vesentlig beregnet for oppklistring av reklameplakater med tidsbegrenset varighet. Tilsvarer bl.a. « boards » som bransjen selv ofte bruker. Reklameinnretning er også master, ballonger, vimpler, flagg, lys, seil, transparenter m.v.

Tilfeldig reklame er reklameinnretninger og plakater som klistres eller henges på vegger, stolper, gjerder m.v.

Variabel reklame er reklameinnretning hvor budskapet endres mer enn en gang i døgnet, uansett om vekslingen skjer mekanisk, elektronisk, optisk eller på annen måte.

Lysreklame er samlebetegnelse for alle typer skilt- og reklameinnretninger som har lys eller som er belyst.

Løsfotreklame er flyttbare innretninger for plakater, vimpler, flagg, vippeskilt, vareeksponering m.v. Slike innretninger vil kunne være til fare/sjenanse for blinde og svaksynte, og strider i mot prinsippet om universell tilrettelegging.

Foliering er tildekning av glassflater med folie/belegg som forhindrer innsyn i lokaler. Skilt i vedtektenes forstand omfatter informasjons-/virksomhetsskilt som ikke inneholder reklamebudskap.

Visuell eksponeringsflate er flaten innenfor en tenkt omramming av ytterpunktene til reklameinnretningen alene eller i kombinasjon med andre reklameinnretninger som visuelt virker sammen. Bakgrunnsplater m.v. og andre markerte festeinnretninger er en del av eksponeringsflaten.

Samfunnsinformasjon er generell informasjon av allmennyttig karakter.

Gesims er front på takutstikk eller utbygde bånd på fasader.

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL AREALFORMÅL (PBL 2008 § 11-7)

Her er det gitt bestemmelser og retningslinjer for hvilke funksjoner som tillates innenfor de ulike arealformålene vist på plankartet, samt for hvilke hensyn som skal tas ved planlegging og byggetiltak. Plankartet skiller mellom eksisterende og fremtidige arealformål. Opparbeidede områder er i hovedsak vist som eksisterende arealformål, mens fremtidig er områder som ennå ikke er bebygd. Dette gjelder også ubebygde områder som ble tatt inn ved forrige arealdel.

BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL 2008 § 11-7 NR.1)

§ 69 Generelt

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

For lokalsentrene skal følgende arealbruk vurderes:

- barnehage
- helse- og velferdssenter
- barne-/ ungdomsskole

Skole- og barnehagekapasitet skal vurderes ved all planlegging og utbygging.
Dersom det ikke er tilstrekkelig med kapasitet kan det stilles krav til avsetting av areal til barnehage.

Helse- og velferdssentre skal primært lokaliseres innenfor eller i tilknytning til lokalsentre.

Nærbutikk og nærservice kan etableres sentralt i befolkningskonsentrasjoner utenfor det som er definert som lokalsenter, med en arealbegrensning på inntil 1000m^2 bruksareal handel og inntil 500m^2 bruksareal tjenesteyting.

Fordelingen mellom bolig, næring og handel avklares i forbindelse med områdeplaner/ reguleringsplaner, men lokalsentrene skal ha en høy andel boliger. Det skal ikke etableres virksomhet eller et omfang av virksomhet som er i konkurranse med Haugesund sentrum.

Etablering av ny bebyggelse skal ved lokalisering og utforming bidra til god og helhetlig utvikling, samt bidra til å bygge opp under områdets tilgjengelighet, attraktivitet og struktur. Nye etableringer må ikke belaste tilgrensende boligområder med vesentlig trafikk, støy eller andre miljøbelastninger.

Tilgjengelighet for fotgjengere skal prioriteres. Uterom skal være universelt utformet og opparbeides med høy standard på utforming og materialer. Bebyggelse for handel og publikumsrettet service skal utformes med utadrettet fasade og funksjoner i hovedetasjer.

§ 70 Lokalsenter

Følgende arealer avsatt til bebyggelse og anlegg defineres også som lokalsenter:

- Gard
- Meieriet
- Fagerheim
- Bleikemyr
- Skåredalen

Innenfor disse kan det etableres tilbud som skal betjene det lokale bomiljøet, slik som nærbutikk og nærservice som frisør, kafé og bakeri. Arealet er begrenset til 3000 m^2 bruksareal handel, 1000 m^2 kontor og inntil 1000 m^2 bruksareal tjenesteyting.

Det skal ikke etableres tilbud som vurderes å konkurrere med Haugesund sentrum. For områder som har en høyere konsentrasjon tjenesteyting og kontor kan det i forbindelse med utarbeidelse av områdeplan vurderes en høyere andel av disse funksjonene enn begrensningene tilsier.

Senterfunksjoner/offentlige torg skal plasseres samlet. Områdene skal ha konsentrert bebyggelse og god tilknytning til kollektivtransport. Bebyggelsen i senterområdene skal utformes som gode rammer for gater og plasser. Det skal legges stor vekt på trafikksikkerhet i og omkring senteret.

Særlige hensyn for enkelte områdeplaner:
Områdeplan for Gard skal legge til rette for tilstrekkelige med arealer for Gard skole.
Områdeplan for Fagerheim skal legge til rette for tilstrekkelig med arealer til skole(r) og barnehage(r).

§ 71 Boligbebyggelse

§ 71.1 Tetthet og bokvalitet

Innenfor sentrumskjernen (sone 1 - iht. Temakart for parkering og uterom) og områder avsatt til bebyggelse- og anlegg med krav om områdeplan, skal nye utbygginger ha en tetthet på minimum 6 boliger/daa, forutsatt at krav til bokvalitet og uterom kan oppfylles. Områder under hensynssoner i sentrumsplanen kan ha lavere tetthet.

Innenfor midtre sone (sone 3 - iht. Temakart for parkering og uterom) skal nye utbygginger ha en tetthet på minimum 3 boliger/daa, forutsatt at krav til bokvalitet og uterom kan oppfylles.

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

Eneboligtomter under 500 m^2 tillates ikke. Tomter for tomannsboliger under 600 m^2 tillates ikke.

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.

Det skal stilles krav til estetikk i all planlegging av nye bygninger og ved endring av eksisterende bygningsmasse, med fokus på styrking av identitet, tilføring av områdekvalitet, tilpasning til omgivelsene, og kvalitet og bestandighet i materialbruk. Ved ny utbygging, byomforming eller fortetting skal særlig følgende forhold legge føringer for utformingen:

- *Levekårssituasjonen i området*
- *Verneverdig historisk bebyggelse og bebyggelsesstrukturer*
- *Barns interesser, lekeområder, barnetråkk*
- *Eksisterende blå- og grønnstruktur*
- *Universell utforming av boliger og uteoppholdsareal*

Boligstruktur

Det skal planlegges for et differensiert boligtilbud for å sikre en robust og stabil befolkningsstruktur; Det skal sikres variasjon i boligtype og boligstørrelse slik at områder får en variert sammensetning av aldersgrupper og sosiale grupper.

Sosiale og geografiske levekårsforskjeller som fremkommer av levekårsundersøkelsen, skal være grunnlag for planleggingen slik at den enkelte reguleringsplan kan bidra til en styrking av attraktivitet og levekår i de aktuelle områdene, for eksempel ved valg av boligtypologi og utforming av uteområder.

Det bør planlegges for noen større og familievennlige boliger på bakkeplan i alle større utbygginger.

§ 71.2 Garasjer og mindre, frittstående bygninger (som boder mm.)
I områder regulert for boligbebyggelse gjelder følgende for garasjer og andre mindre, frittstående bygninger i tilknytning til boligen:

- Bygningen skal være klart underordnet boligen, og ikke ha større møne- / gesimshøyde enn det som er nødvendig ut fra en vurdering av estetikk og funksjon.
- Takflaten tillates ikke oppbygd med ark.
- Mønehøyde skal ikke overstige 4,5 m. Gesimshøyde skal ikke overstige 3,5 m.
- Bygningen skal ikke brukes til varig opphold, og har ikke krav på å få godkjent nyttbare loftsrom.
- Behov for bodplass vil ikke tillegges vekt ved vurdering av høyde, da dette behovet må kunne løses på 1. etasjeplan.
- BYA og BRA skal ikke overstige 50 m^2

Garasjer og andre mindre frittstående bygninger kan tillates utenfor byggegrensen under forutsetning av at ovenstående krav tilfredsstilles, 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.

Det tillates ikke bygd enkeltstående garasjer uten at det foreligger en samlet plan. Denne retningslinjen gjelder ikke for eneboliger og tomannsboliger.

§ 72 Sentrumsformål

Viktige publikumsrettede fellesfunksjoner for regionen skal lokaliseres i Haugesund sentrum. Innenfor arealet avsatt til sentrumsformål skal det ikke legges begrensninger på omfanget av etablering eller utvidelse av handelsvirksomhet utover det som fremkommer av kommunedelplan for sentrum.

For 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.

For området på Flotmyr skal omfanget av forretning begrenses til det som gjelder for lokalsentra under bebyggelse og anlegg. For kontor og tjenesteyting gjelder samme rammer som for sentrumsformål for øvrig.

§ 73 Næringsbebyggelse

Områdene er avsatt til industri og lager. Områdene kan også romme salg av varegruppene biler, båter, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer. Ikke-plasskrevende varer som naturlig tilhører de nevnte plasskrevende varegruppene, tillates solgt på maksimalt 15 % av salgsarealet, begrenset oppad til 1000 m^2 BRA (bruksareal). Etablering av arbeidsplassintensive og publikumsrettet virksomhet skal ikke tillates i disse områdene.

§ 74 Tjenesteyting

Arealene vist som offentlig tjenesteyting skal benyttes til offentlige anlegg, herunder barnehager, barne- og ungdomsskoler eller helse- og velferdssentre.

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.

§ 75 Kombinert bebyggelse og anleggsformål

Dette er en samlekategori for flere typer arealbruk. Innenfor områdene skal vedtatt reguleringsplan gjelde. Bruksendringer kan tillates innenfor samme type formål. Ved omregulering skal generelle bestemmelser for bebyggelse og anlegg gjelde.

§ 76 Fritidsbebyggelse

På fradelte hyttetomter tillates fritidsbolig på inntil 80 m^2 BYA, med mønehøyde for hovedbygningen på inntil 6 m, gesimshøyde inntil 3,5 m.

Til hver hytte tillates et frittliggende uthus med maksimum 30 m^2 grunnflate, med mønehøyde for uthus på inntil 5 m, gesimshøyde inntil 3 m.

Bygningene skal plasseres og utformes i tråd med lokal byggeskikk, og innpasses i terrenget. Eksisterende vegetasjon og terreng skal ivaretas. Høydedrag skal holdes frie og uheldige silhuettvirkninger skal unngås.

§ 77 Andre typer bebyggelse (naust)

Det tillates oppført naust med maksimum 30 m^2 BYA, maksimum 5 m mønehøyde, maksimum 3 m gesims høyde. Bygningen skal ha saltak med takvinkel mellom 30-45 grader.

Bygningen skal være tilpasset tradisjonell byggeskikk og materialbruk i området. Naust kan plasseres i nabogrense.

LANDBRUKS- NATUR OG FRILUFTSOMRÅDER (LNF) (PBL2008 §11-7 NR.5)

§ 78 Generelt

Landbruksområder og mulighet for etablering av landbruksrelatert virksomhet skal ivaretas i alle LNF-områder.

§ 79 LNF

Det tillates utvidelse av eksisterende bolig opp til tilsammen 200 m^2 BYA, men maks 250 m2 BRA. Garasje/uthus tillates utvidet opptil 50 m^2 BYA.

Ny bebyggelse tilknyttet drift av landbruksområde skal som hovedregel plasseres i tilknytning til eksisterende gårdstun og utformes i tråd med lokal byggeskikk.

I LNF-områder med kulturminneinteresser skal alle byggetiltak, lokaliseres og utformes slik at gårdsbebyggelse og landskapets karakter opprettholdes. Karakteristiske trekk i landskapet, som topografi, steingarder, trerekker, veifar, bruer, landskapsrom, vegetasjon og liknende ivaretas.

Arealer avsatt til LNF-spredt boligbebyggelse
Spredt bolig- og ervervsbebyggelse og tiltak som medfører nye boenheter, samt fradeling av tomt til slike formål, er ikke tillatt, med mindre bebyggelsen er tilknyttet stedbunden næring eller er en del av kvotene i sone 1,2,3 (se planbeskrivelse).

Følgende krav gjelder for fradeling og ny bebyggelse innenfor LNF – Spredt boligbebyggelse; sone 1, sone 2 og sone 3:

- Innenfor LNF – områdene med bestemmelser om spredt utbygging og på eksisterende tomter innenfor disse områdene kan det tillates frittliggende eneboliger med maksimal gesimshøyde inntil 6 m og mønehøyde maksimalt 9 m. Nye tomter skal ikke overstige 1,0 daa. Maksimal utnyttelse 30 % BYA.
- Bygningene skal plasseres og utformes i tråd med lokal byggeskikk, og innpasses i terrenget. Eksisterende vegetasjon og terreng skal ivaretas. Høydedrag skal holdes frie og uheldige silhuettvirkninger skal unngås.
- Boligtomten skal så langt det er mulig plasseres slik at naturlige vannkilder for beitedyr opprettholdes.
- Før fradeling eller utbygging kan skje må forholdet til arkeologiske kulturminner være avklart.
- Ubebygde fradelte boligtomter medregnes i kvoten og ny fradeling kan ikke godkjennes utover kvoten.
- Det kreves gjennomført registrering av naturmangfold/biologisk mangfold før fradeling eller byggetillatelse gis.

BRUK ELLER VERN AV SJØ ELLER VASSDRAG (PBL2008 § 11-7 NR.6)

§ 80 Generelt

Ved forvaltning av områdene må det legges hovedvekt på områdenes angitte verdi. Arbeider og tiltak for tilrettelegging av friluftsinteresser kan tillates, forutsatt at disse ikke er i strid med det angitte formålet.

§ 81 Småbåthavn

Innenfor området kan det etableres båtspiralanlegg/flytebrygger for fritidsbåter. For fortøyningsplasser for småbåter i Straumen, Støle og Hagland kreves det utarbeidet bebyggelsesplan som detaljert avklarer bruksforholdene mellom fortøyningsplasser og naustområder innenfor.

§ 82 Naturområde vann

Ved forvaltning av områdene må det legges hovedvekt på områdenes angitte naturverdi. Det anbefales ikke skjellsanduttak i naturområdene.

HENSYNSSONER (PBL 2008 § 11-8)

§ 83 Hensyn landbruk (Områder med viktige landbruksinteresser)

Det må legges hovedvekt på områdenes viktige landbruksinteresser slik at drift- og miljømessige ulemper unngås og at ressursgrunnlaget og kulturlandskvaliteter ivaretas.

§ 84 Hensyn friluftsliv (Områder med viktige friluftsinteresser)

I områdene skal arbeider og tiltak jfr. Pbl (20-1, 20-2, 20-3) ikke tillates. Tilrettelegging for friluftsliv kan tillates. Før eventuell tillatelse kan gis må det dokumenteres at arbeidet/ tiltaket ikke vil være i konflikt med områdets verdier.

§ 85 Bevaring naturmiljø (Områder med viktige naturinteresser)

Tiltak for å fremme naturmangfold og naturverdier tillates. Andre tiltak jfr. §§ 20-1, 20- 2, 20-3 tillates ikke.

§ 86 Hensynssone for båndlegging etter lov om kulturminner

Rune-R:
Innenfor hensynssone for båndlegging etter Lov om kulturminner er det ikke tillatt å sette i gang tiltak som kan skade, ødelegge eller utilbørlig skjemme kulturminnet eller gjøre noen form for fysiske inngrep i området, jf. Lov om kulturminner §§ 3 og 8. 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.

Haraldstøtten/Haraldshaugen:
Området er fredet i henhold til lov om kulturminner av 1978, jf. kulturminneloven § 4. Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på det automatisk fredete kulturminnet er ikke tillatt uten etter dispensasjon fra kulturminneloven.

§ 87 Bevaring vassdrag og naturmiljø Kvalavassdraget/ Ørpetveitvassdraget/ Sakkestadbekken

Innenfor hensynssonen skal naturverdier, landskap, kulturminner og friluftsinteresser ivaretas. Bygge- og anleggstiltak, samt fradeling av tomt til slike formål, er ikke tillatt.

Vannressurslovens § 11 om bevaring av kantvegetasjon er gjeldende.

Kommunen kan tillate mindre anlegg for ferdsel og friluftsliv for allmennheten. Turveier tillates normalt ikke innenfor en avstand på 10 m fra vassdraget. Ved søknadspliktige tiltak innenfor hensynssonen skal konsekvenser for naturopplevelse, natur- og landskapsverdi og langs elveløpet dokumenteres.

§ 88 Nedslagsfelt drikkevann

Drikkevannet i Haugesund skal ha høy kvalitet. Ved utøvelse av kommunal myndighet og eierskap skal drikkevannsinteressen være overordnet alle andre interesser innenfor hensynssonen.

Ved vann i hensynssonen forbys ny bebyggelse i en avstand på 100 m fra vannkanten, med unntak av bygninger og tekniske anlegg som er nødvendig for vannforsyningen. Nåværende bebyggelse innenfor 100-metersbeltet kan bli stående, men det er forbudt med tiltak/endringer som fører til mer bruk/opphold.

For alle tiltak i hensynssonen skal kommunen vurdere om tiltaket fører til økt ferdsel/ aktivitet eller fare for forurensning av vannkildene.

Følgende aktiviteter tillates ikke:

- Tilrettelegging for organiserte friluftsaktiviteter som bygging av veger, opparbeiding av badeplasser m.m.
- Arrangering av stevner av enhver art på eller ved vannkildene.
- Ridning på vannverkets drifts- og anleggsveier
- Parkering av campingvogn eller bobil, telting og leirslaging, uten ved særskilt tillatelse fra Haugesund kommune
- Bading(både mennesker og dyr), bruk av båt, padling og andre friluftsaktiviteter i eller ved drikkevannskilden, med visse unntak for grunneiere som har spesielle rettigheter regulert gjennom klausuleringsbestemmelser og vannverksskjønn
- Motorisert ferdsel på islagte vann

For andre enn grunneiere er fiske i Stakkastadvatnet bare tillatt med håndredskap fra land og med særskilt tillatelse fra Haugesund Vannverk. Fiske i Krokavatnet er regulert med fiskekort.

I nedbørsfeltet er det forbudt å ta med levende organismer/planter som ved å etablere levedyktige bestander kan innvirke negativt på vannkvaliteten.
I nedbørsfeltet er det forbud mot all installasjon og bruk av oljetanker. Gamle oljetanker skal fjernes.

Haugesund kommune skal varsles om alt anleggsarbeid i hensynssonen. Det skal dokumenteres at det under arbeid blir tatt nødvendige forholdsregler for å sikre at arbeidet ikke medfører fare for forurensning av drikkevannet.

Alle spillvanns/gråvanns- og toalettløsninger er søknadspliktige og skal godkjennes etter lokal avløpsforskrift og gjeldende i klausuleringsbestemmelser. Alle bygninger med innlagt vann skal ha godkjent utslippstillatelse for gråvann.

For all bebyggelse i nedbørsfeltet er kun avløpsfrie toaletter tillatt. Kloakkavløp er ikke tillatt. Alle toaletter skal ha tette beholdere plassert på tett underlag. Innhold i beholdere skal føres ut av nedbørsfeltet og håndteres i samsvar med klausuleringsbestemmelsene. Annet spillvann (gråvann) kan ledes bort i grunnen via infiltrasjonsgrøft eller sandfiltergrøft. Infiltrasjonsgrøft/sandfiltergrøft skal være minst 80 m fra Stakkastadvatnet og andre vann i nedbørsfelt til drikkevann og minst 40 m fra bekketilløpene til disse. Det vises til utfyllende bestemmelser om avløp og toaletter i klausuleringsbestemmelsene for Stakkastadvatnet og avløpsforskriften. Det bør ikke tillates innlegging av vann i fritidsboliger som ligger innenfor sonen på 80 m fra Stakkastadvatnet og andre vann i nedbørsfelt til drikkevann og 40 m fra bekketilløpene til disse, der det er forbud mot filtergrøft.

Bruk av plantevernmidler i vegvedlikeholdet tillates ikke i hensynssonen. Bruk av salt i vintervedlikeholdet av veger bør unngås. Dersom vedlikeholdsansvarlig mener det er nødvendig å bruke noe salt for trafikksikkerheten skal rutiner for dette godkjennes av Haugesund kommune i forkant av hver vintersesong.

For gårdsdrift vises det til gjeldende klausuleringsbestemmelser som har detaljerte bestemmelser vedrørende drift av landbrukseiendommer.
Saker i nedbørsfelt til drikkevann skal behandles etter gjeldende klausulerings-bestemmelser og Forskrift om vannforsyning og drikkevann (Drikkevannsforskriften) FOR-2001-12-04-1372. Saker sendes Teknisk driftsenhet.

§ 89 Båndlegging i påvente av vedtak etter plan- og bygningsloven

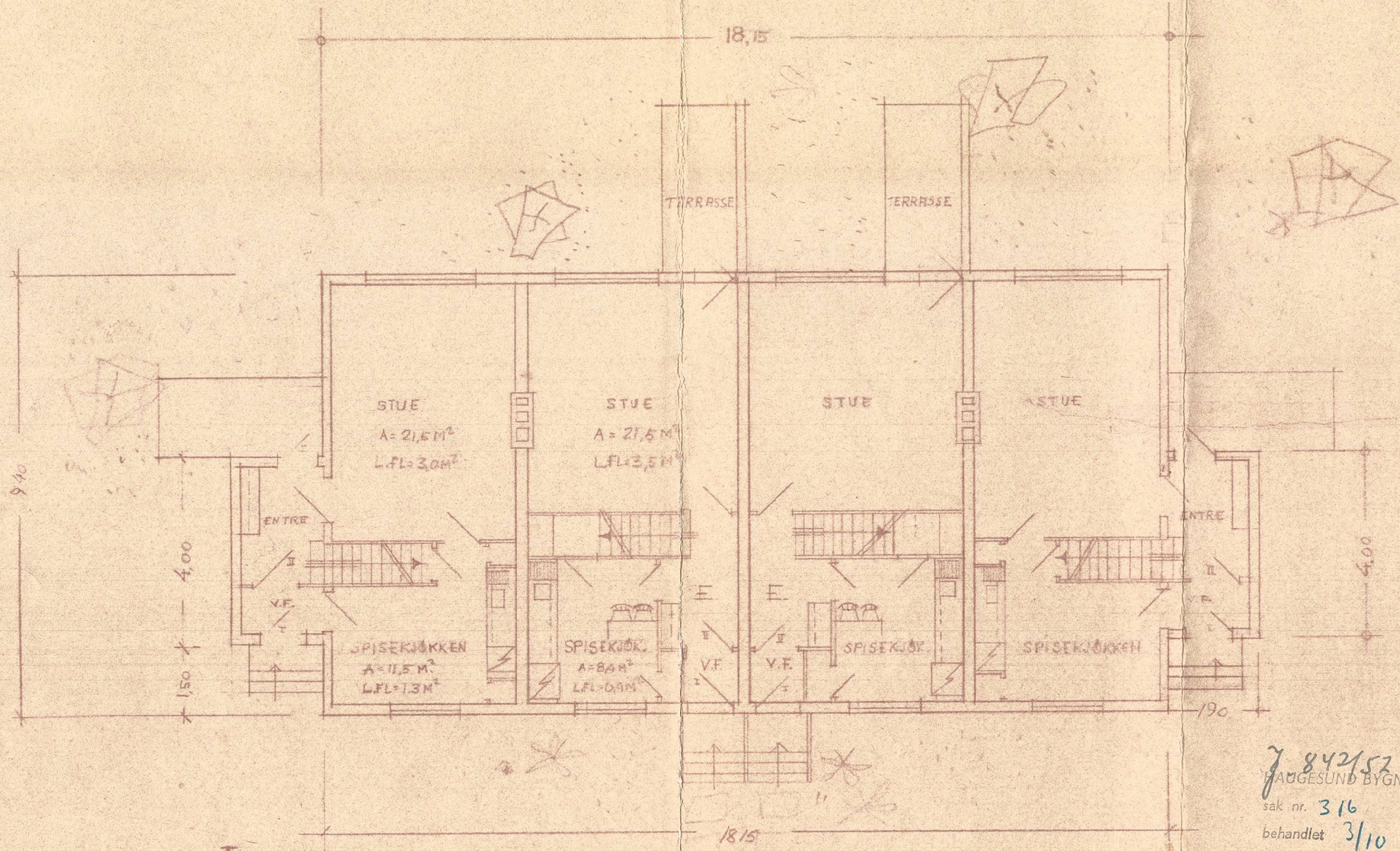
Innenfor områder båndlagt i påvente av mulig fremtidig omlegging av E134 og regulering av hovednett på sykkel skal det ikke tillates tiltak som kan komme i konflikt med omlegging av E134, jfr. Pbl § 11 – 8d.

I planforslag og søknader som ligger innenfor bygge- og deleforbud på ny E134, skal tiltakene vurderes i forhold til bestemmelsesområdet.

§ 90 Sikringssone langs bane

Mindre bygge- og anleggstiltak på bakke nivå kan finne sted såfremt det ikke hindrer gjennomføring av jernbanetrasè under bakken.

HAUGESUND KOMMUNE
Besøksadresse: Kirkegata 85, 5528 Haugesund
Postadresse: Postboks 2160, 5504 Haugesund
Telefon: 52 74 30 00 Faks: 52 74 32 52
Internett: www.haugesund.kommune.no
E-post: postmottak@haugesund.kommune.no



1. ETASJE

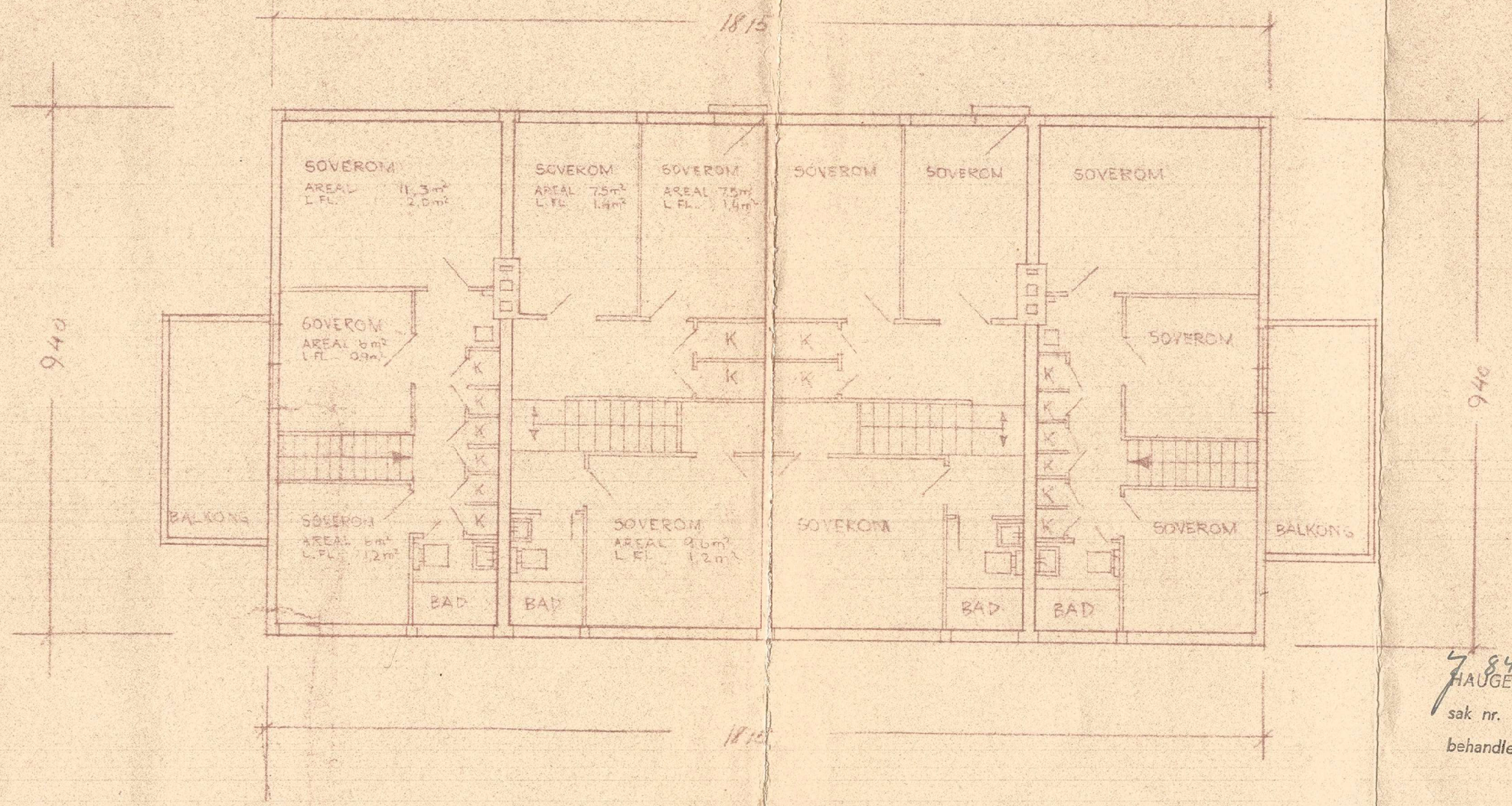
J 842/52 - 26/9
HAUGESUND BYGNINGSRÅD
sak nr. 316
behandlet 3/10

Haugesunds 29.9.52 oppmålingsvesen
J.L

ARKITEKT K. V. SOLHEIM M. N. A. H.

FIREMANNSBOLIG
Karmsundsgt. nr. 5, Haugesund,
v/ Ruud og Ejelland.

SAK NR. 189 | DATO NOV/DES 52
MÅLESTOKK 1:100 | DATO APR 52
TEGNING NR. 10



7.842/52 - 26/9
HAUGESUND BYGNINGSRÅD
sak nr. 316
behandlet 3/10

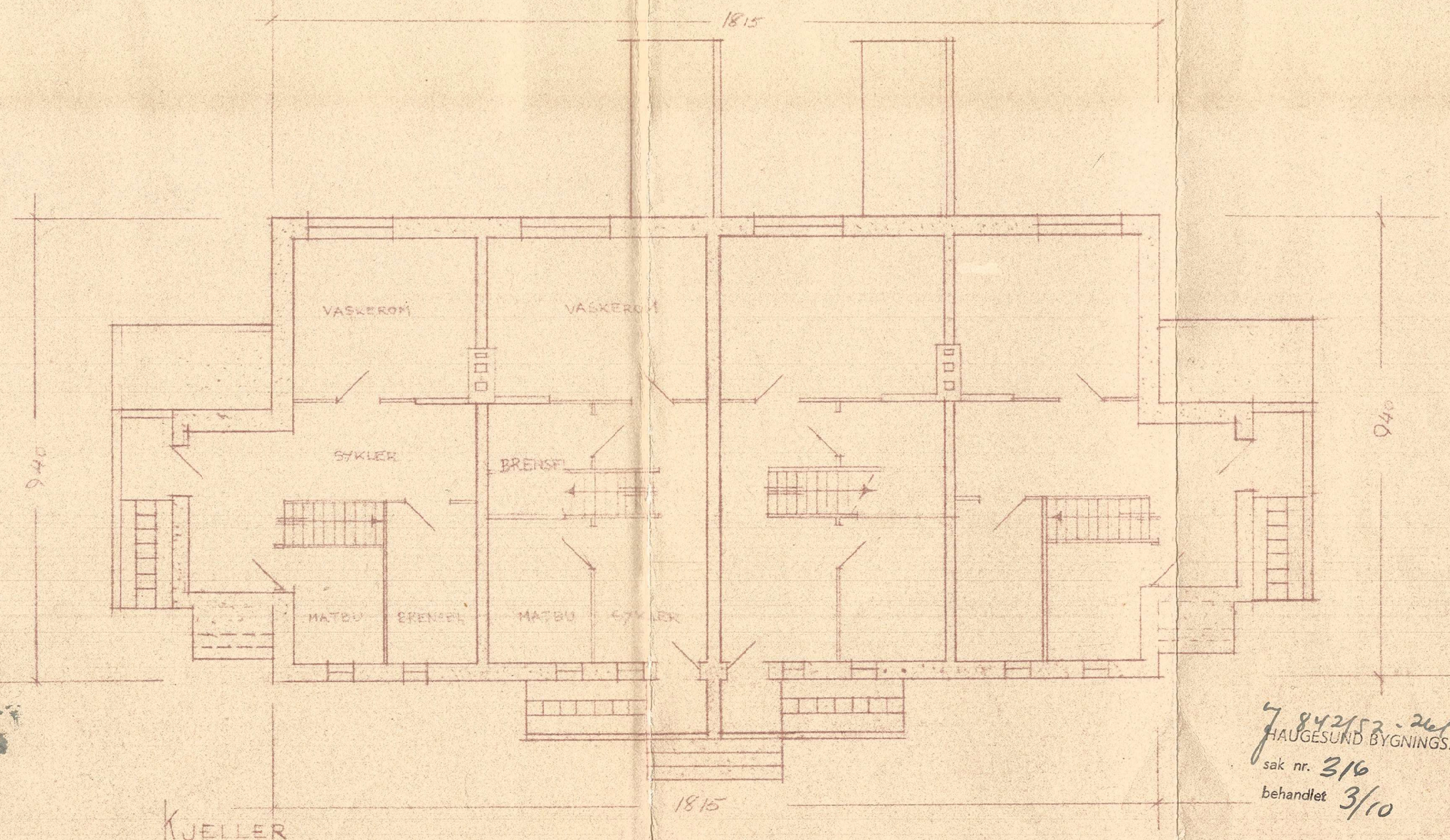
Haugesunds 29.52 Oppmålingsvesen

4-MANNSBOLIG

PLAN 2. ETASJE

Karmsundsgt. nr. 5, Haugesund,
v/ Ruud og Bjelland.

TEGN. NR. 189	DATO NOV.-51	TEGNING NR. II
SKAL 1:100	REVIDERT MARS-52	
0,6		

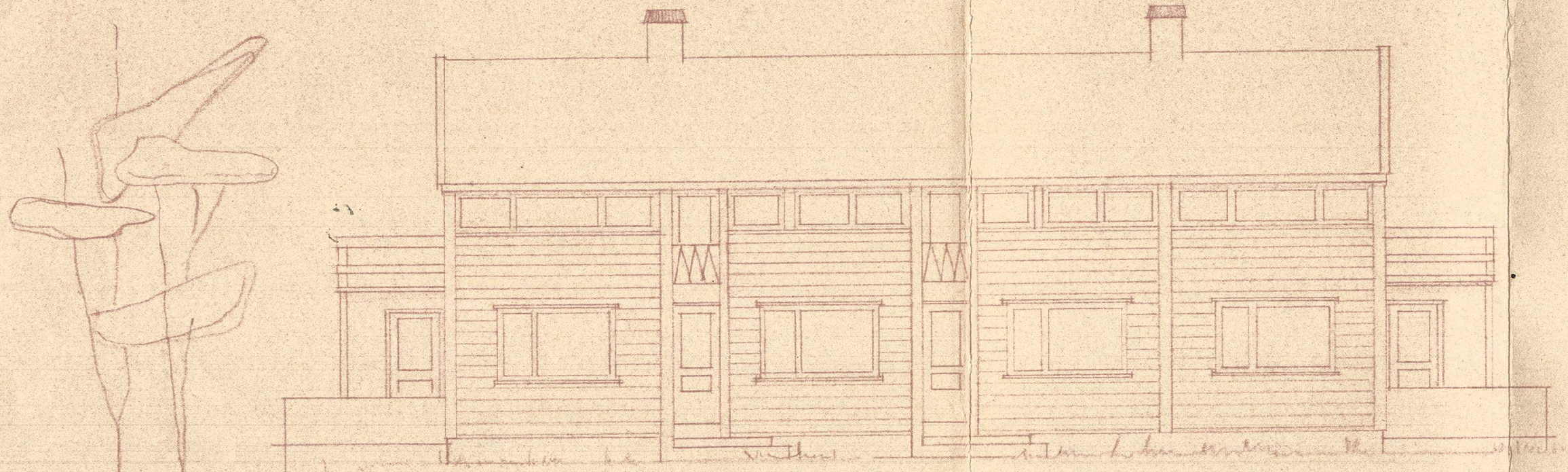


J. 842/52 - 2619
HAUGESUND BYGNINGSRÅD
sak nr. 316
behandlet 3/10

Haugesunds
29.9.52
Oppmålingsvesen

FIREMANNSBOLIG
Karmsundsgr. nr. 5, Haugesund,
v/ Ruud og Bjelland.

189	NOVBR 51	
1:100	APR. 52	9
A.M.J		



MOT VEST



842/52 - 2619

HAUGESUND BYGNINGSRÅD

sak nr. 316

behandlet 3/10

Haugesunds oppmålingsvesen 29.9.52 J.L.

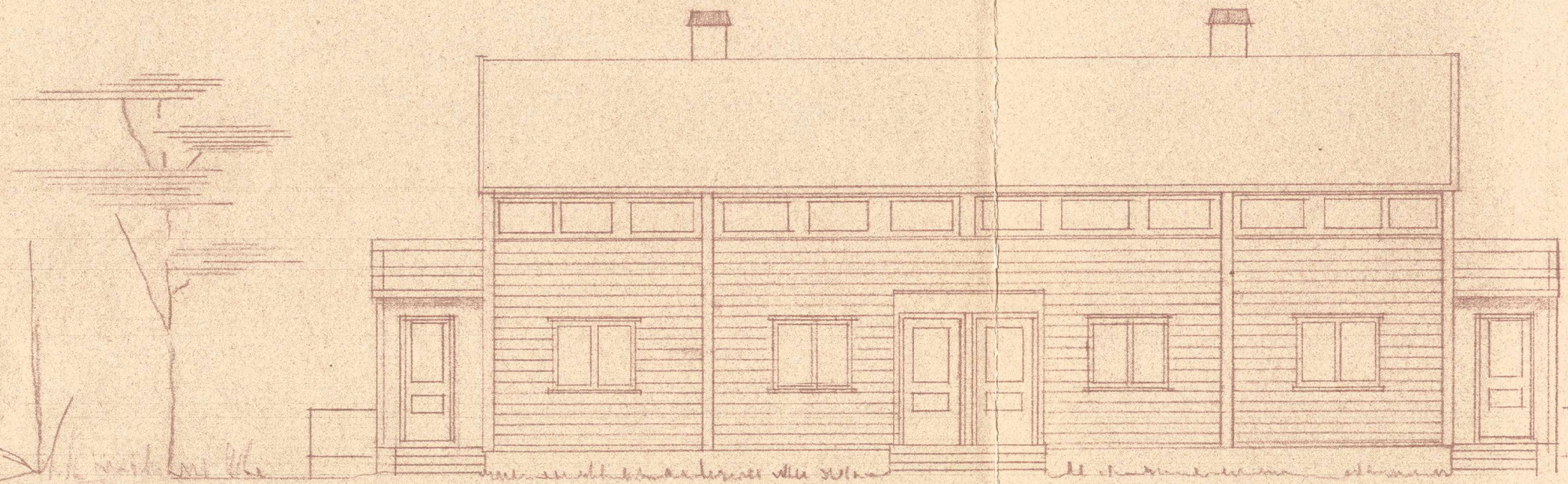
ARKITEKT THV. SOLHEIM M.N.A.L.

FIREMANNSBOLIG

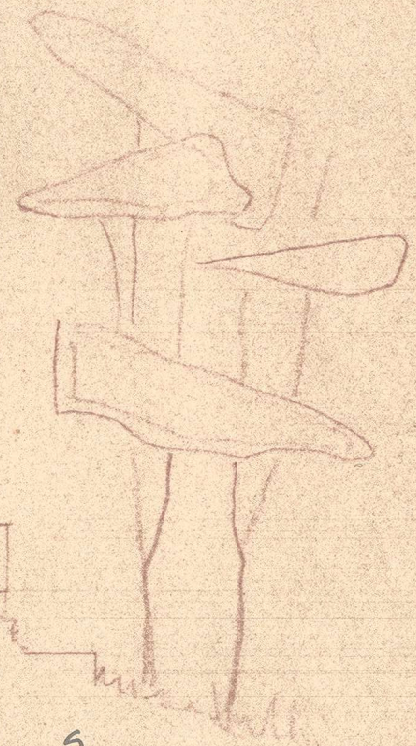
Karmsundsgt. nr. 5, Haugesund, v/ Ruud og Bjelland.

189	JAN-52
1:100	
A.M.J.	

45



MOT ØST



J. 842/52 - 26/5

HAUGESUND BYGNINGSRÅD
sak nr. 316
behandlet 3/10

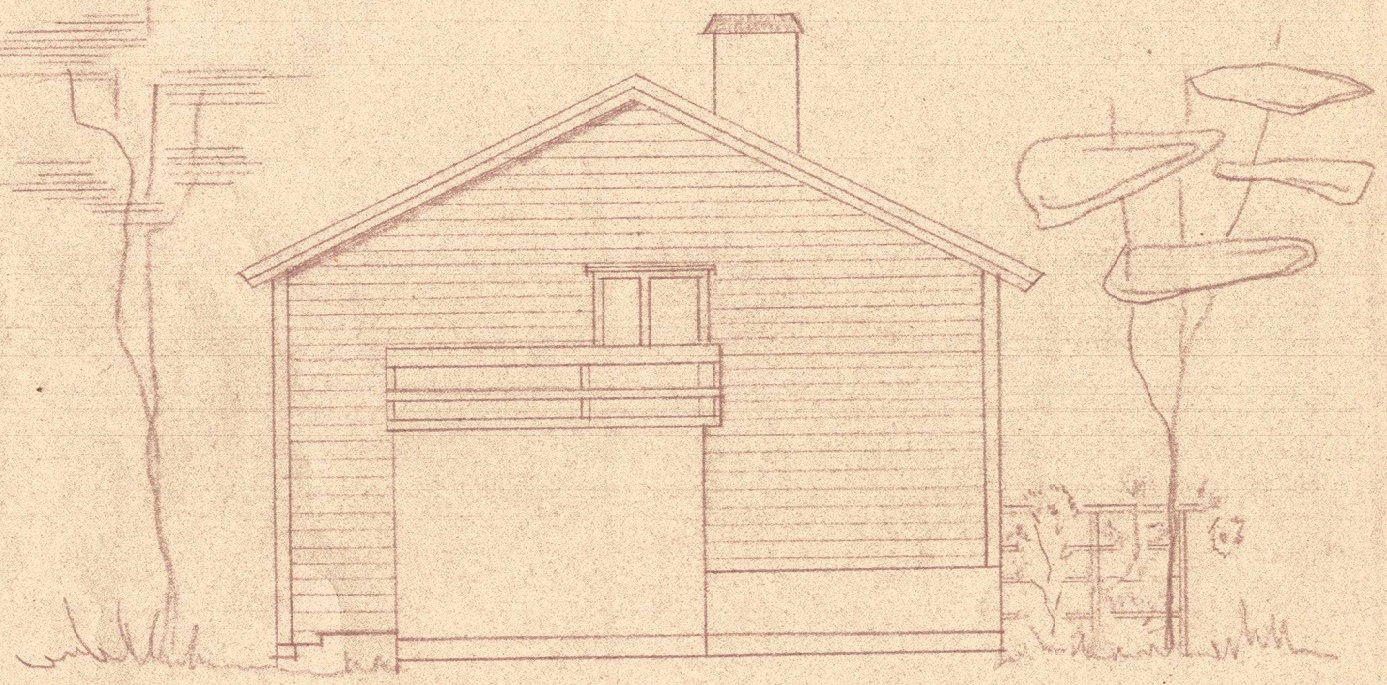
Haugesunde 29.9.52 godkjent av brannvesenet

J.C

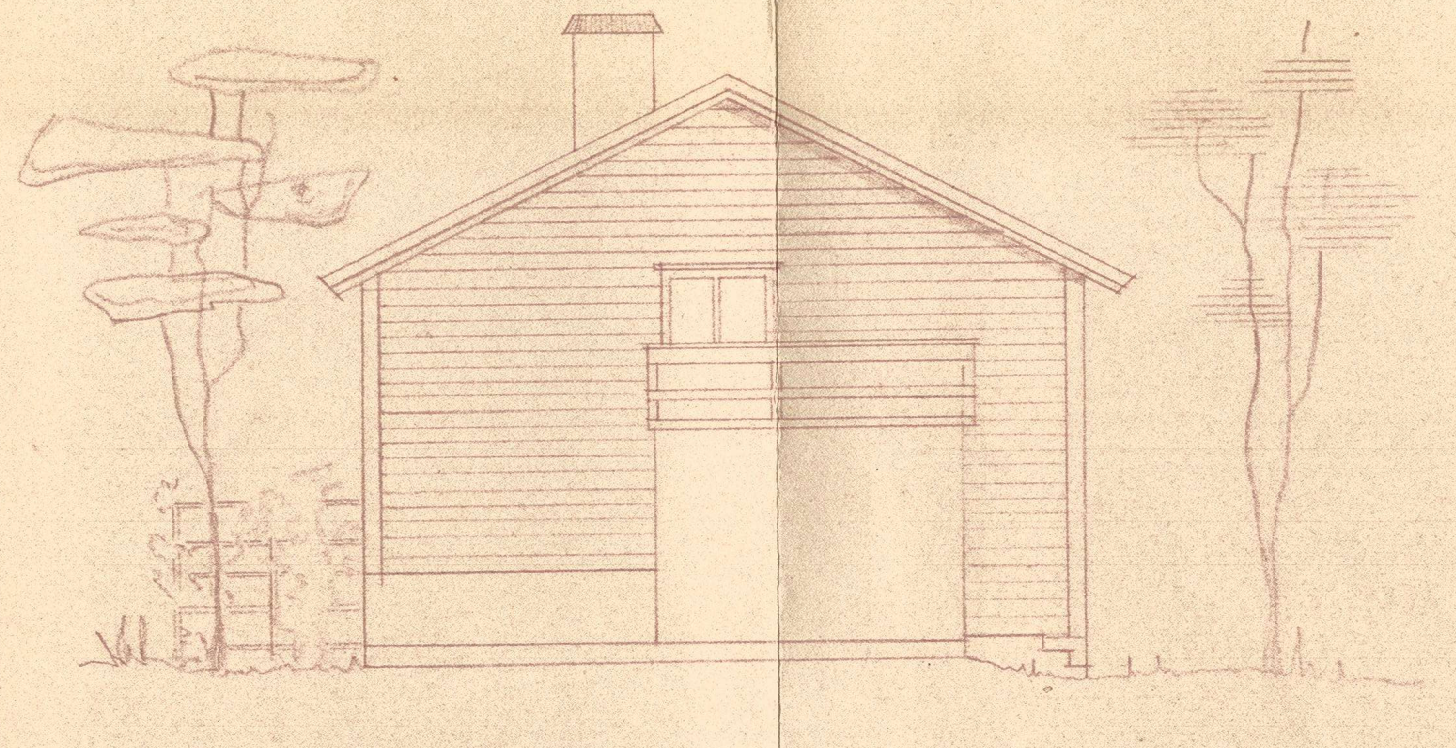
FIREMANNSBOLIG
Karmsundsgt. nr. 5, Haugesund.
v/ Ruud og Bjelland.

189	JAN. 52
1:100	APR. 52
A.M.J	

46



NORD-VEST



SYD-ØST

J 842/52-2619
HAUGESUND BYGNINGSRÅD
sak nr. 316
behandlet 3/10

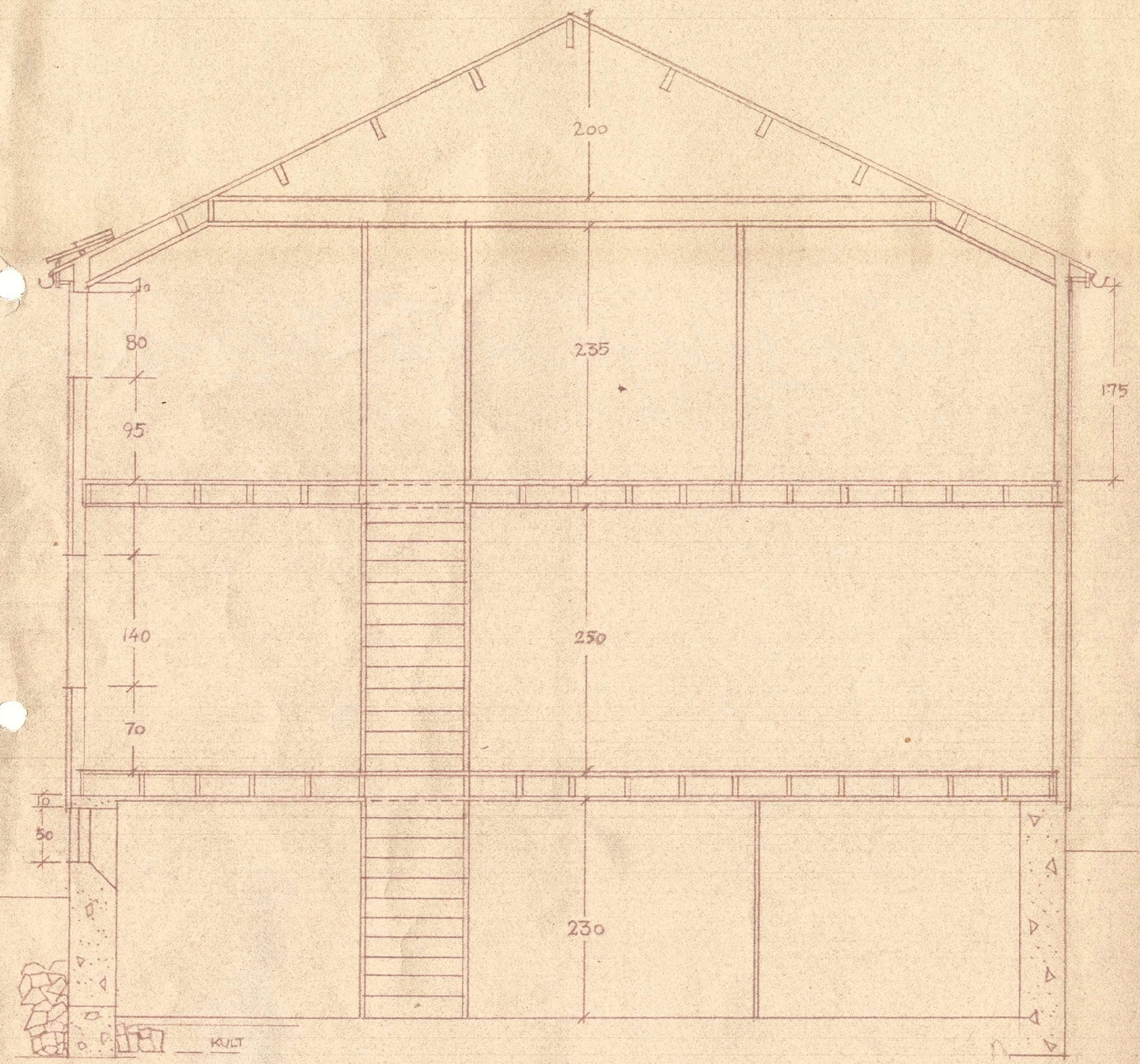
Haugesunds
29.9.52
Oppmålingsvesen
J.L

ARKITEKT THV. TØNHEIM M.N.A.L.

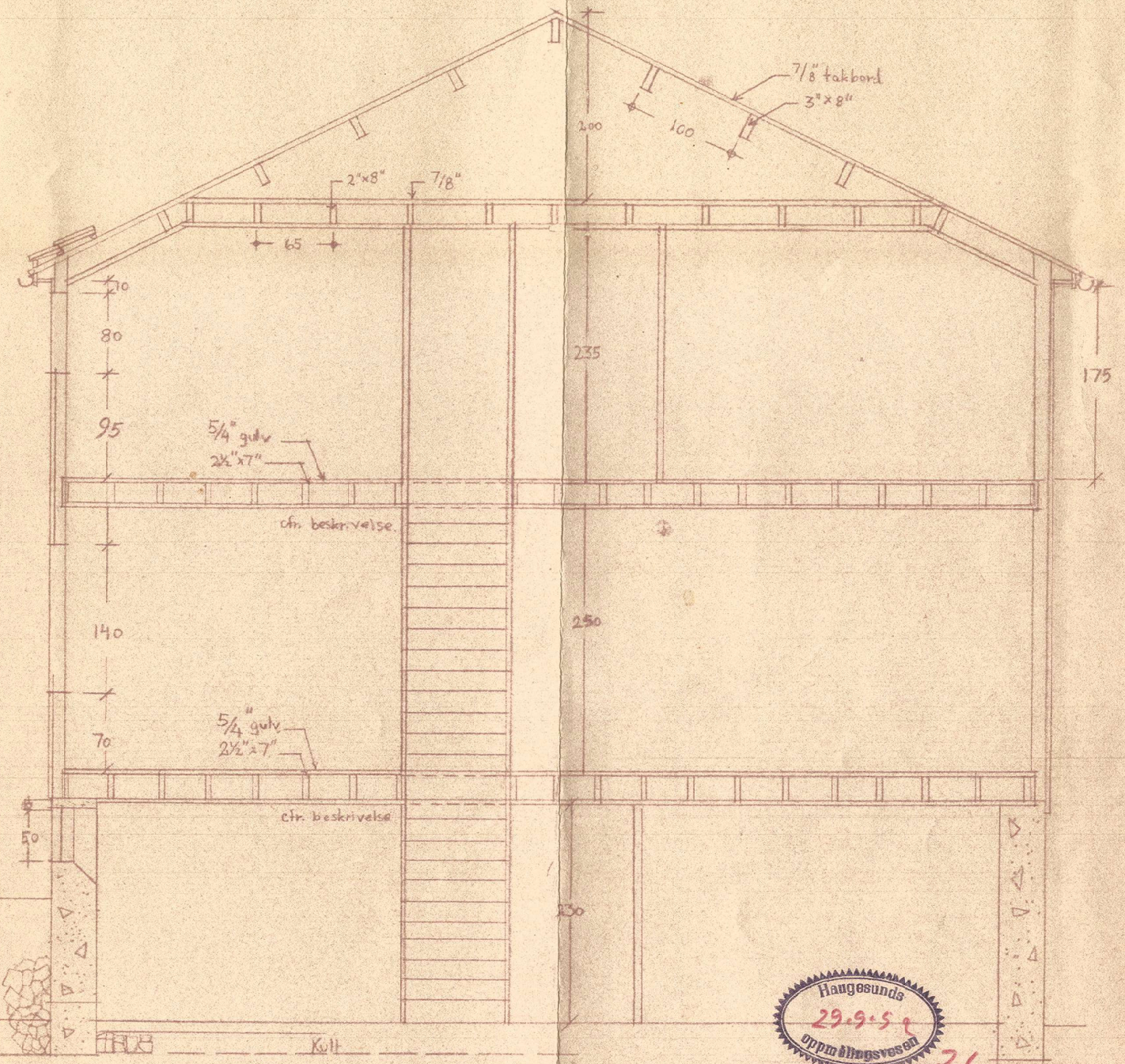
FIREMANNSBOLIG
Karmsundsgt. nr. 5, Haugesund,
v/ Ruud og Bjelland.

189	JAN.52
1:100	
A-M.J.	

47



SNITT



Haugesunds Oppmålingsvesen 29.9.52 J.L.

7 84 2.5.2 - 26/9

HAUGESUND BYGNINGSRÅD
sak nr. 3/16
behandlet 3/10

SNITT TIL 4. & 6. LEILIGHETSHUS
TYPEPLAN (REKKEHUS)
Karmsundsgt. nr. 5, Haugesund.
v/ Ruud og Bjelland.
186 Mai 52
1:50
HHJ

59

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	KARMSUNDGATA 5	Beregnet areal	0
Etablert dato	14.07.2003	Arealmerknader	
Oppdatert dato	15.09.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	1/4	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 Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Seksjonering Seksjonering	14.07.2003			35/938, 35/938/0/3

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
TVERGROV JULIE ELISE F280900*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Bennetters gate 18A 4024 STAVANGER	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Karmsundgata 5	H0103	35/938/0/3	0	0	0	0	Kjøkken

Andel i sameier

Matrikkelnr for sameie	Eiendomstype	Andel
1106-35/966	Grunneiendom	1/24

Adresse

Vegadresse: Karmsundgata 5

Adressetilleggsnavn:

Poststed	5531 HAUGESUND	Kirkesogn	06050201 Rossabø
Grunnkrets	304 Kolonihagen	Tettsted	4532 Haugesund
Valgkrets	1 HÅVÅSEN		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	171139996		Rekkehus (131)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 171139996: Rekkehus (131), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	( )	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		22.09.2005	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Karmsundgata 5	H0103	35/938/0/3	0	0	0	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	4	0	0	0	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 35/938

Bruksnavn	KARMSUNDSGATA 5	Beregnet areal	938.8
Etablert dato	02.12.1952	Historisk oppgitt areal	1033,3
Oppdatert dato	12.02.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

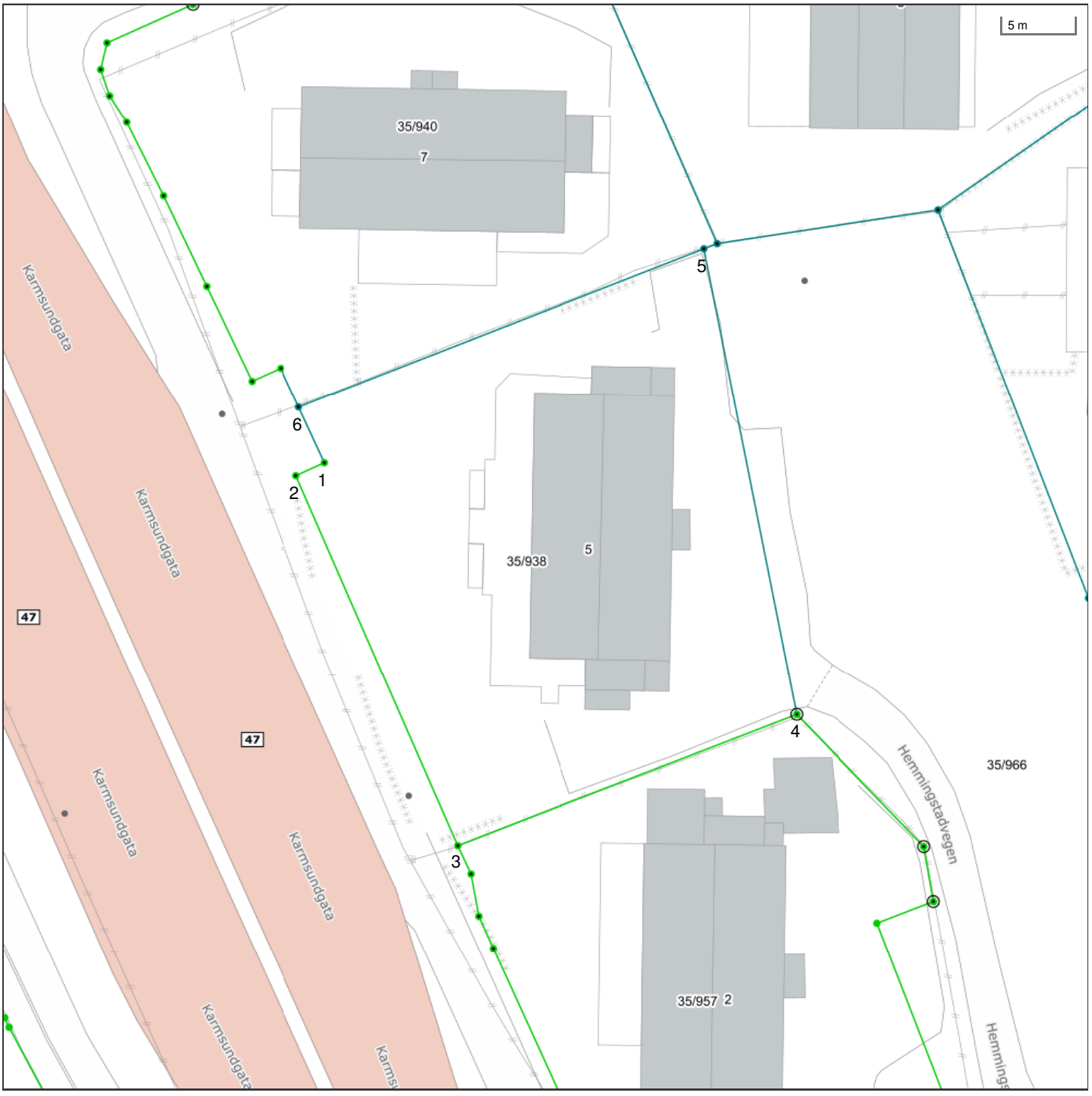
- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] Bestående
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Kulturminne
- [x] Seksjonert
- [ ] Klage er anmerket
- [ ] Ikke fullført oppmålingsforr.
- Frist fullføring:
- [ ] Har fester
- [ ] Jordskifte er krevd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

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6590245	289675		Ja	938.8	

Utskriftsdato: 08.09.2026

Eiendomskart for eiendom 1106 - 35/938//3



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	938,80 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6590245	**Øst**	289675	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6590253,03	289660,09	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,29	
2	6590252,24	289658,04	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,20	
3	6590225,8	289667,92	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	28,23	
4	6590233,64	289692,17	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	25,49	
5	6590266,5	289687,48	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	33,19	
6	6590257,018	289658,496	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	30,50	

Returneres etter tinglysing til

EiendomsMegler 1
Postboks 473
5501 HAUGESUND

TINGLYST
15 JULI 2003
HAUGESUND TINGRETT
DAGBOKNR.: 3534

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	35	938		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
03 06 52 [redacted]	Geir Karlsen	1/4
13 06 58 [redacted]	Solfrid Elise Tungesvik	1/4
13 08 78 [redacted]	Merete Stange	1/8
18 05 77 [redacted]	Rolf Arne Olsen	1/8
25 02 48 [redacted]	Per Stalsberg	1/4

3. Begjæring

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

S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]
1	B	1		13				25				37				49			
2	B	1		14				26				38				50			
3	B	1		15				27				39				51			
4	B	1		16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
								34				46				58			
								35				47				59			
								36				48				60			

ere: 4 = nevner:

Doknr: 3534 Tinglyst: 15.07.2003 Emb. 046
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

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 eies av Geir Karlsen
Seksjon 2 eies av Solfrid Elise Tungesvik
Seksjon 3 eies av Merete Stange og Rolf Arne Olsen
Seksjon 4 eies av Per Stalsberg

Nr 703034 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-98

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) [ ] seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
[x] seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) [x] seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) [x] inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

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

e) [x] 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) [x] 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) [x] hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) [x] 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) [x] 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, den 12.06.03	Per Stabo (4) Geir Karlsen (1) Merete Stangeland (3) Bolgrid E. Tungesvik (2)	

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering [8]

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

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

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

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
35	938	1-4	Haugesund	kommune

Dato	Stempel og underskrift
14/7-03	TEKNISK SEKTOR Bygg- og oppmålingsavdelingen HAUGESUND

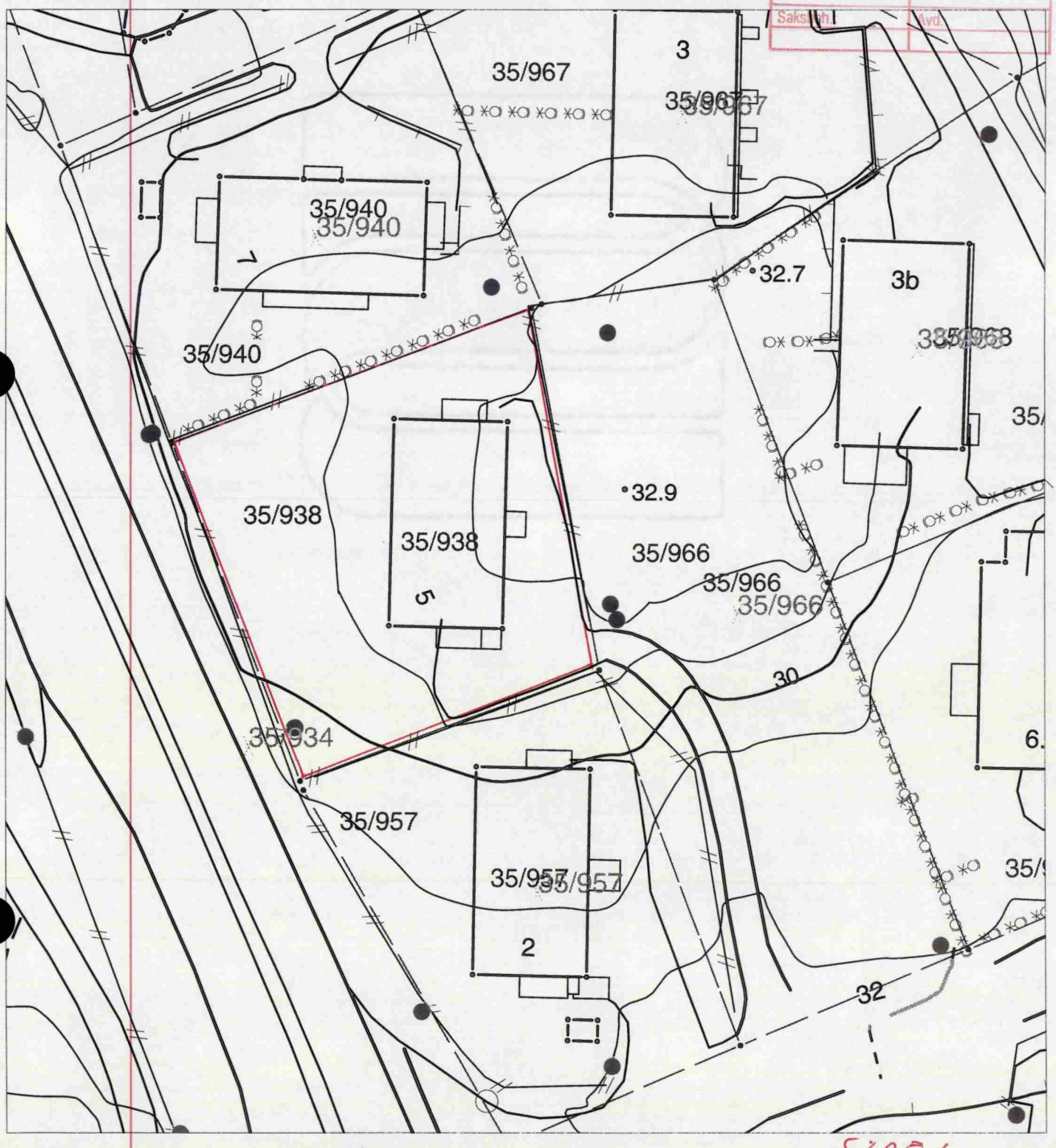
Noter:

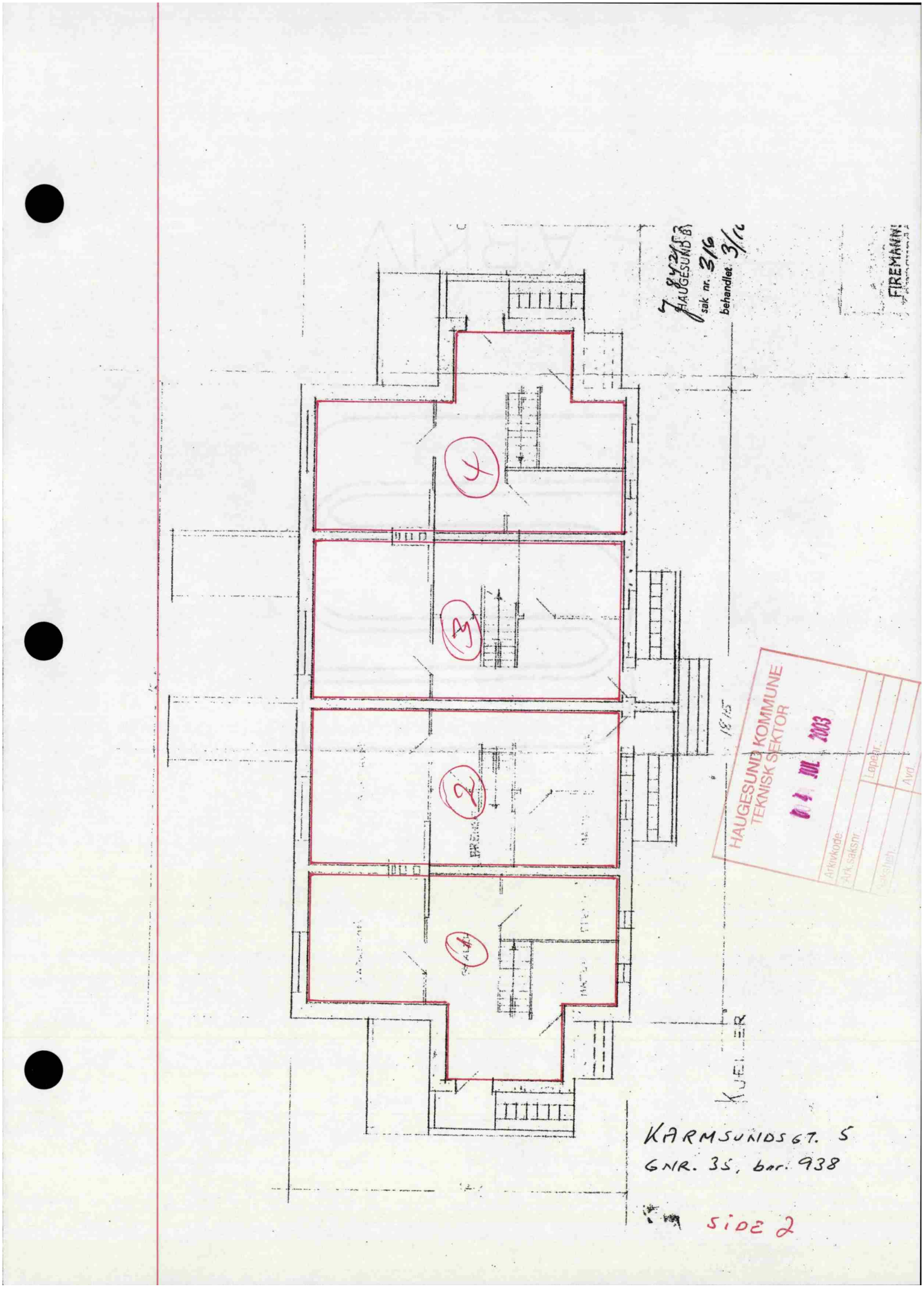
1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, siuasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet 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.

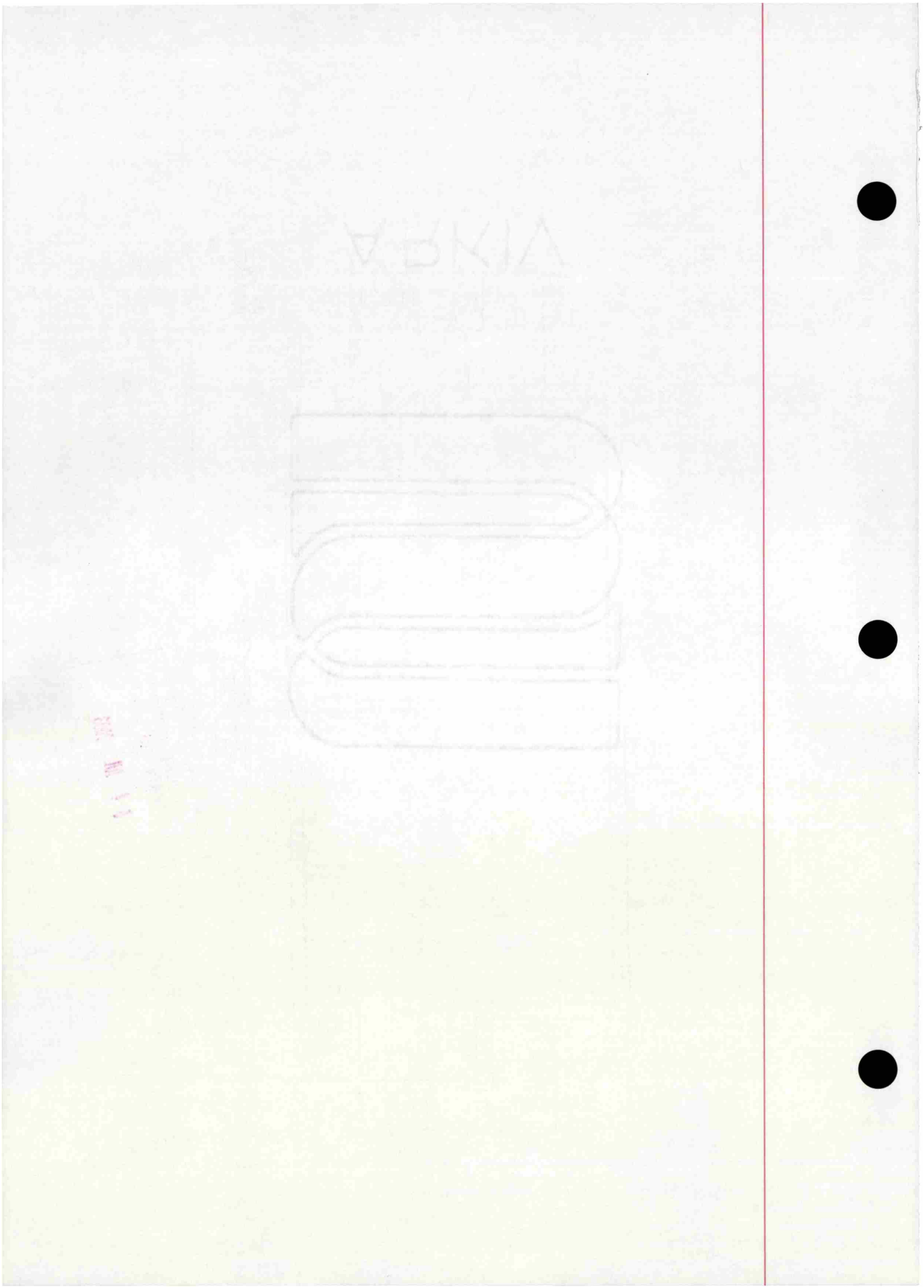
SITUASJONSKART

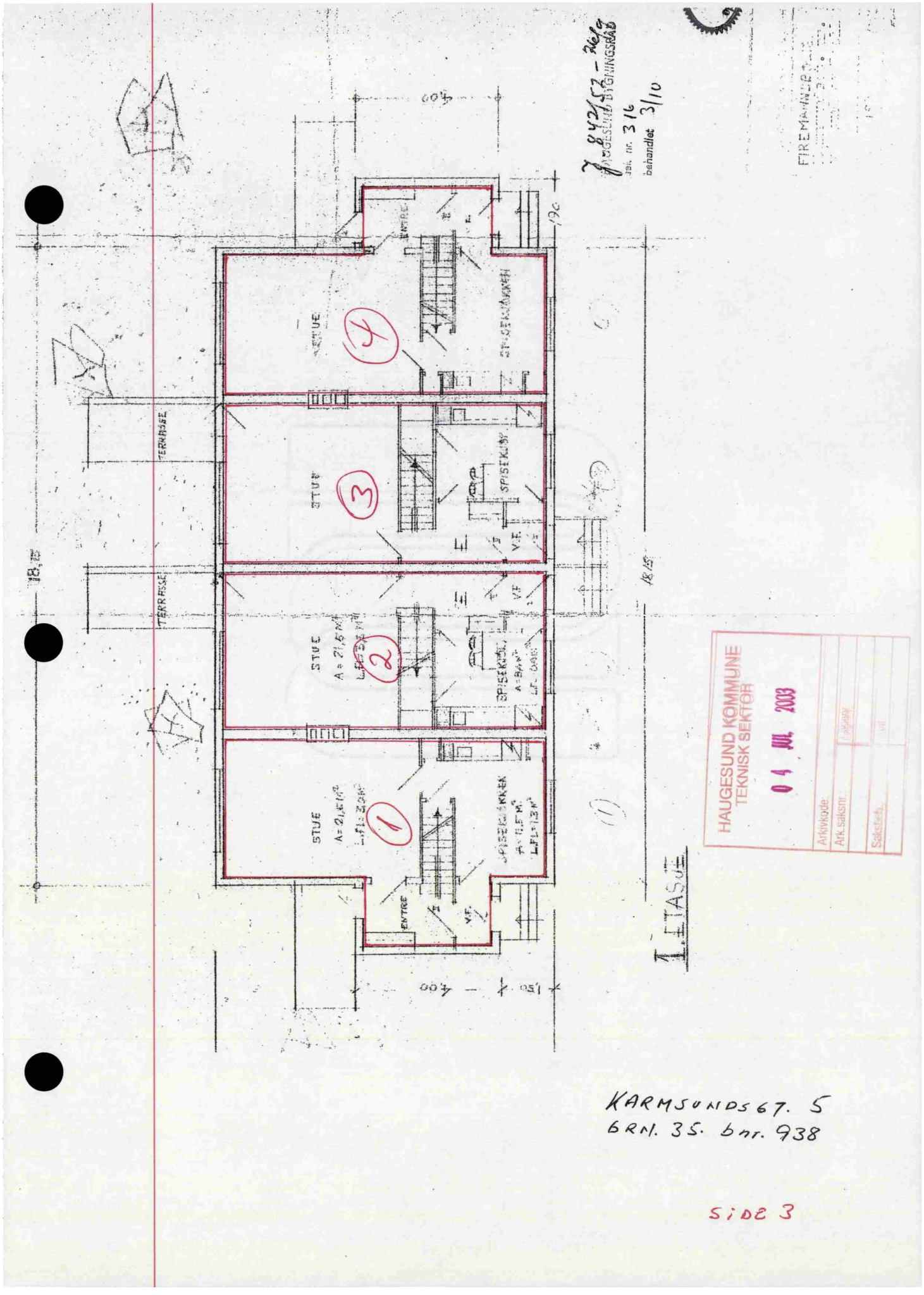
Adresse: Karmsundsgaten 5
Gnr/Bnr: 35/938
Målestokk: 1:500
Dato: 05/06/03

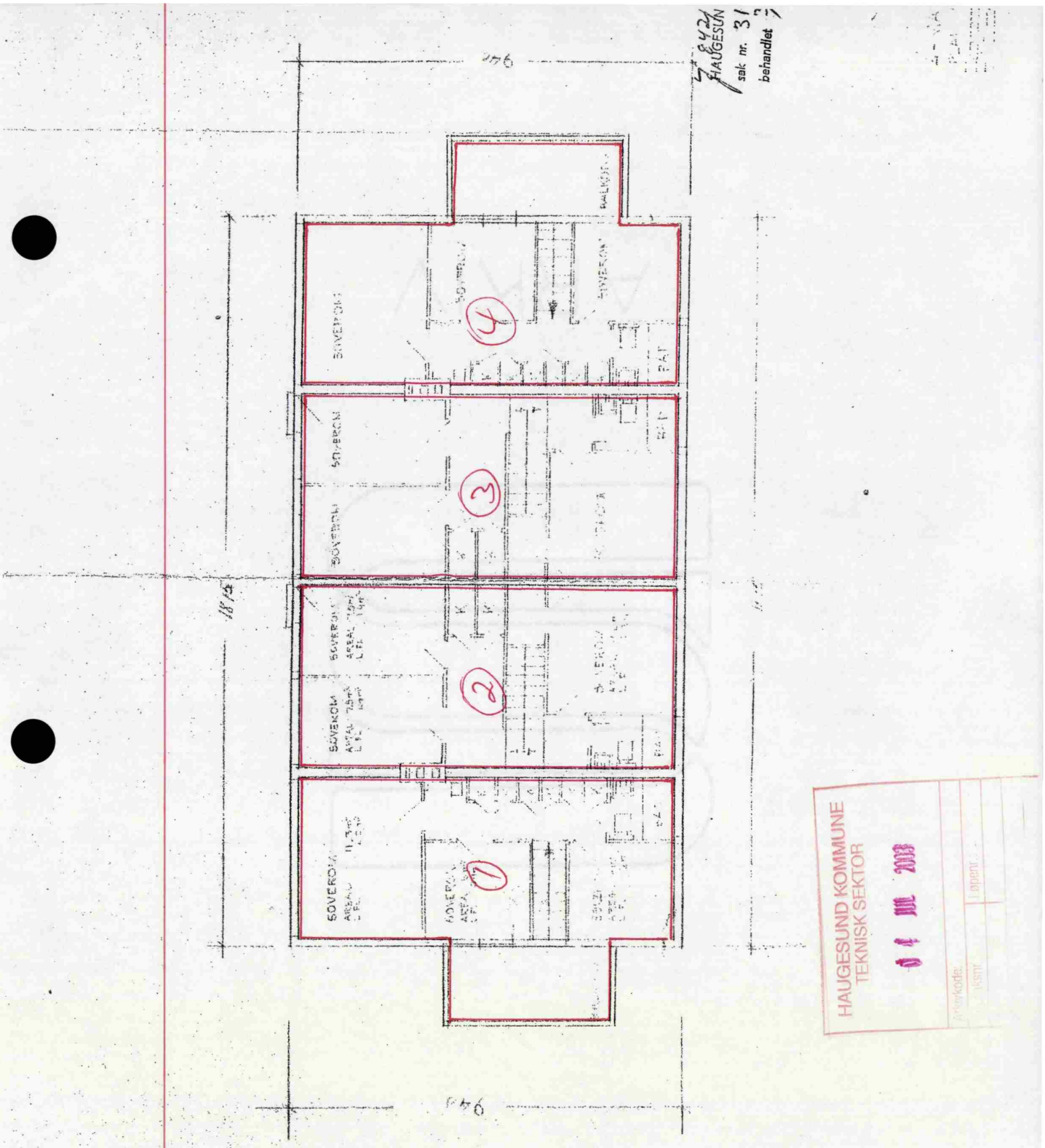
HAUGESUND KOMMUNE
Sektor for teknisk drift
Bygg- og oppmålingsavdelingen
Vår referanse: MJE




HAUGESUND B
sak nr. 3/16
behandlet: 3/11
FREMANN
4
3
2
1
18,15
HAUGESUND KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR
Arkivkode:
Ark.saksnr
Løpenr.
Avd.
KUELTER
KARMSUNDSGT. 5
GNR. 35, bnr. 938
side 2

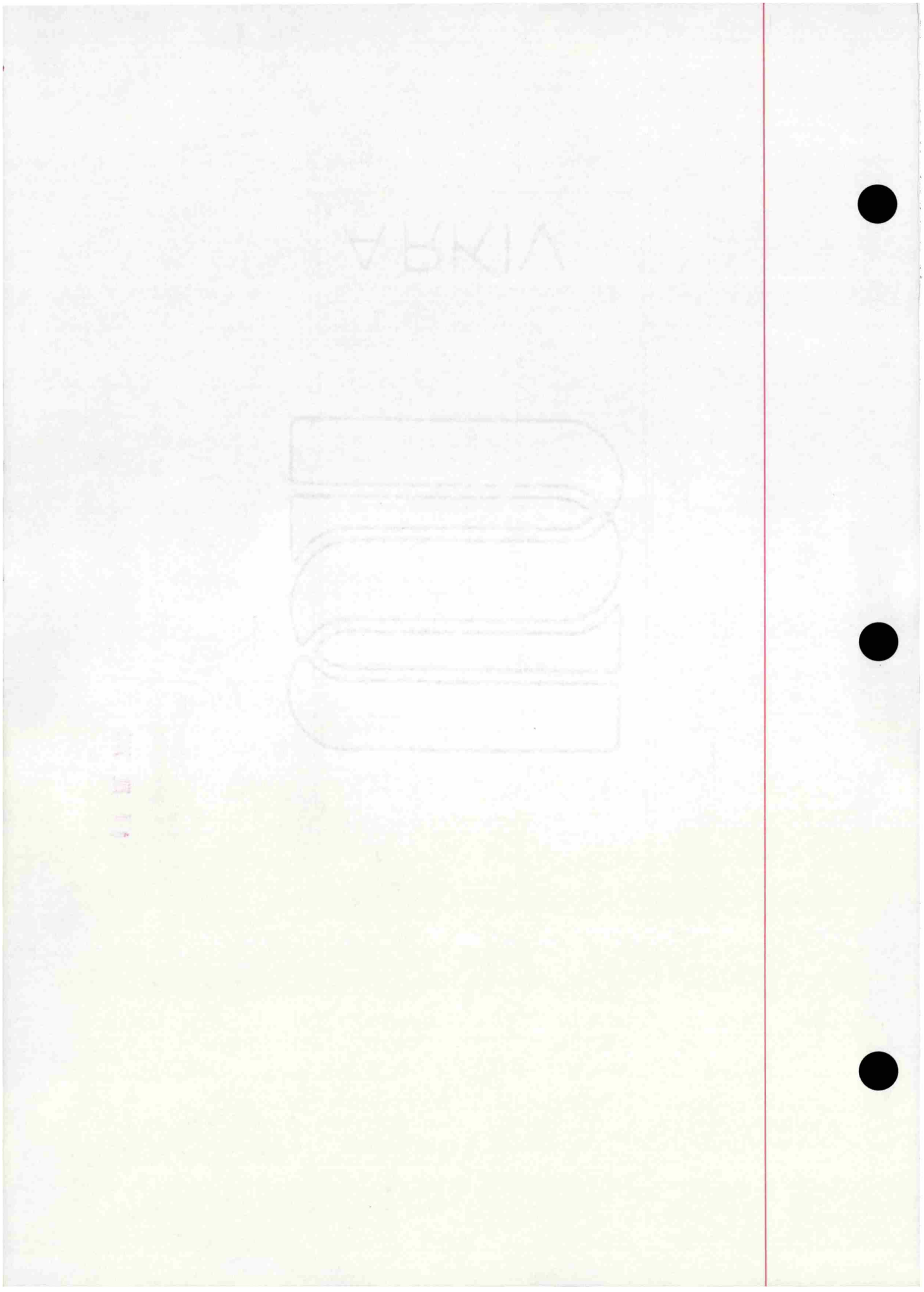



HAUGESUND BYGNINGSRÅD
Bygn. nr. 316
behandlet 3/10
FIREMANNSB
STUE
SPISEKJØKKEN
TERRASSE
STUE
SPISEKJØK
V.F.
STUE
A = 21,6 M²
SPISEKJØK
STUE
A = 21,6 M²
SPISEKJØKKEN
ENTRE
V.F.
1
2
3
4
HAUGESUND KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR
04 JUL 2003
Arkivkode:
Ark.saksnr.:
Saksbeh.:
KARMSUNDS GT. 5
GRN. 35. BNR. 938
SIDE 3



KARMSUNDSGT. 5
GNR. 35, BNR. 938

SIDE 4



enova

Energiattest



Adresse **Karmsundgata 5, 5531 HAUGESUND**	
Dato for energimerking **21.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-357453**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **171139996**
Gårdsnummer **35**	Bruksnummer **938**
Seksjonsnummer **3**	Bruksenhetsnummer **H0103**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1953**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **116,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **78,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **254,82**

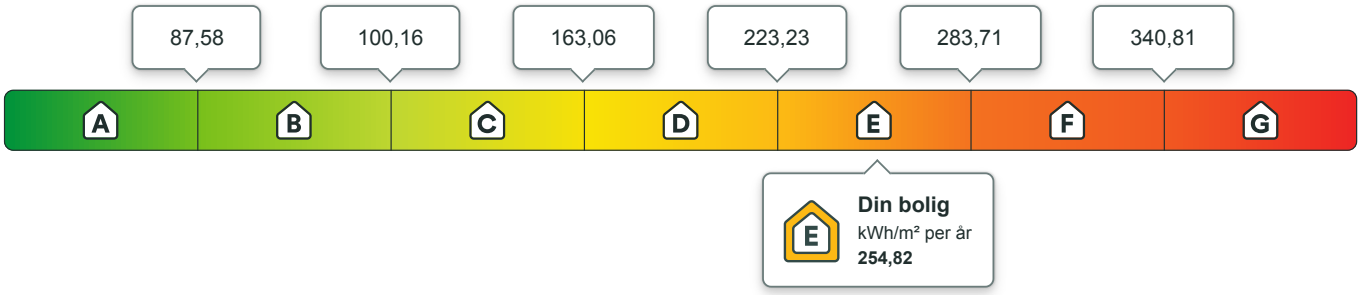
Karmsundgata 5, 5531 HAUGESUND

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
17 074,30	**218,90**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Karmsundgata 5, 5531 HAUGESUND

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Ja**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**

Karmsundgata 5, 5531 HAUGESUND

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 3: Tiltak utendørs

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

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 12: Montering tetningslister

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

Tiltak 13: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 14: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Tiltak 21: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 22: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

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.