EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Meglerhuset Rele Karmøy AS

Oppdragsnr.
2-0194/26

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Elias Larsen	Karoline Thuestad Eriksen

Gateadresse
Djupaskarvegen 50

Poststed	Postnr
HAUGESUND	5521

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2025

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 0

Antall måneder: 7

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Fremtind

Polise/avtalenr.: 00030137449

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 2-0194/26

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Badet er ny oppusset.
Arbeid utført av	Rørlegger mester anders, Helgevold Elektro, flislegger

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Hele badet er nytt

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	El bil lader ute fra 2025.

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Støping, membran og flislegging. Gjort privat an en faglert flislegger.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 2-0194/26

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nytt sanafil tak og beslag på tak i utbygg.
Arbeid utført av	Spanne Blikk

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 2-0194/26

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 2-0194/26

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Elias Larsen	d354b932adaad10b5ec4 d87f79d0423acc4ae46f	26.05.2026 17:09:21 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Karoline Thuestad Eriksen	023a866e42cafd9ef99ea 8aff9aefd2f28d5a309	26.05.2026 17:10:43 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 2-0194/26

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Tilstandsrapport

Kvala Takst

Tomannsbolig

Djupaskarvegen 50, 5521 HAUGESUND HAUGESUND kommune

gnr. 30, bnr. 773, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 89 m² BRA-i: 83 m²



Befaringsdato: 08.06.2026 **Rapportdato:** 09.06.2026 **Oppdragsnr.:** 22751-1008 **Referansenummer:** SP7530

Foretak: Kvala Takst AS **Takstingeniør:** Jarle Aarvik

Kvala Takst

NITO

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.

Kvala Takst AS & Kvala Arkitekter AS

Kvala Takst og Kvala Arkitekter kan bistå med:
Energirådgivning/søknad om enova tilskudd, sakkyndig bistand på visning, reklamasjoner og eierskifte, tilstandsrapporter, skaderapporter samt andre takstoppdrag og rådgivning.

Arkitektene våre søker om tillatelse av ulovlige tiltak, bruksendring, manglende ferdigattest.
De utfører tegning og søknad, uavhengig kontroll samt arealplanlegging og detaljregulering.

For mer informasjon se kvala.no eller scan QR-koden.

Rapportansvarlig

Jarle Aarvik

Uavhengig Takstingeniør

jarle@kvala.no

922 20 221

Kvala Takst

Kvala Takst AS
Vestheimvegen 49
4250 KOPERVIK

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.

Kvala Takst AS
Vestheimvegen 49
4250 KOPERVIK

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

Horisontaldelt tomannsbolig oppført med 1. etasje og 2. etasje.
Leiligheten ligger i 1. etasje.

Grunnmur av betong.
Yttervegger av trekonstruksjon. Kledd med trepanel.
Saltak oppbygd i trekonstruksjon.
Tekket med skifer.
Renner og rennenedløp av plast.
Ytterdører og vinduer av tre. Isolerglass.
Terrasse i tilknytning til 1. etasje og hagen.
Etasjeskille av tre.

Laminat på gulvoverflatene.
Trepanel og malte plater på veggoverflatene.
Malte plater og prefabrikkerte malte plater i himling.
Dører av tre med profilerte dørblader i hvit utførelse.

Prefabrikkert kjøkkeninnredning med glatte fronter i malt utførelse.
Laminat benkeplate.
Integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp.
Frittstående kjøleskap.

Helfliset bad.
innredning med oppbevaring og nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar, dusjvegger og opplegg for vaskemaskin.
Varmekabler i gulv.
Elektrisk vifte.

Oppvarming av elektrisitet og fast brensel.
Peisovn i stuen.

Naturlig ventilasjon.

Vannrør av kobber.
Avløpsrør av plast.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Tomannsbolig

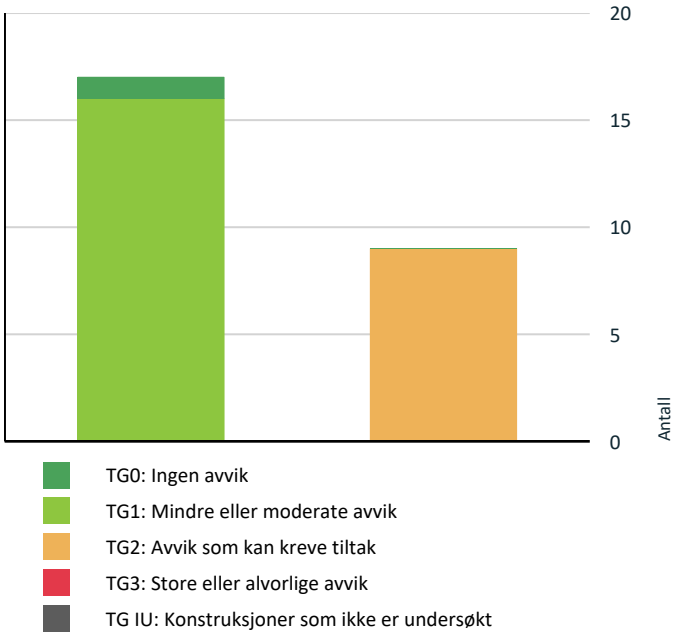
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det foreligger godkjente tegninger datert 1952.
Det er registrert avvik mellom tilgjengelige tegninger og dagens rominndeling.
Etter dagens bruk er det etablert et påbygg med soverom og bad tilhørende 1. etasje.
Dette arealet fremkommer ikke av tilgjengelige godkjente tegninger og lovligheten er ikke dokumentert i forbindelse med befaringen.
Det anbefales at forholdet undersøkes nærmere mot kommunale arkiver dersom dokumentasjon på godkjenning eller ferdigattest ønskes verifisert.

Kvala Takst AS
Vestheimvegen 49
4250 KOPERVIK

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer stue, soverom	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	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 er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
1950

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det er påvist værslitt kledning med spredt råteskade.
Det er registrert begrenset lufting i nedre kant av kledning mot mur.
Det er registrert et vindu som mangler listverk.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Værslitt kledning og registrerte råteskader kan over tid føre til videre nedbrytning av materialer og redusert levetid på ytterveggskonstruksjonen.
Begrenset lufting i nedre kant av kledningen kan medføre økt fuktbelastning og redusert uttørking av konstruksjonen.

Det anbefales å utbedre råteskadede kledningsbord og gjennomføre nødvendig vedlikehold av værutsatte overflater.
Videre anbefales det å sikre tilfredsstillende lufting i nedre kant av kledningen for å redusere risikoen for fremtidige fukt- og råteskader
Manglende utvendig listverk kan medføre økt fukt- og værbelastning på overganger mellom vindu og veggkonstruksjon.
Dette kan over tid bidra til redusert tetthet og økt risiko for skader på omkringliggende materialer.
Det anbefales å montere utvendig listverk eller annen tilfredsstillende avslutning rundt vinduet for å sikre nødvendig beskyttelse og ferdigstillelse av konstruksjonen.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med karmer av tre og isolerglass.

Årstall: 2025 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Vinduer stue, soverom

Beskrivelse

Vinduer med karmer av tre og isolerglass.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det er registrert sprekker i glass.
Det er registrert vindu som er vanskelig å opne.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Sprekker i glass kan medføre redusert tetthet, svekket isolasjonsevne og økt risiko for videre skadeutvikling.
Forholdet kan også påvirke vinduets funksjon og bestandighet over tid.
Det anbefales utskifting av skadet glass eller vindu, avhengig av skadeomfang og vinduets generelle tilstand.

Vindu med redusert funksjon ved åpning og lukking kan medføre redusert brukervennlighet og økt slitasje på beslag og bevegelige deler.
Videre oppfølging eller utskifting av komponenter kan være nødvendig.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Ytterdør med karmer av tre.
Slett dørblad med tre mindre glassfelt i malt utførelse.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det er registrert værslitasje på dør, samt enkelte overflateskader i dørblad.
Døren bærer preg av alder og eksponering for vær og vind.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Registrert slitasje og overflateskader kan over tid føre til videre nedbrytning av materialer, redusert tetthet og økt vedlikeholdsbehov.
Vedlikehold kan forlenge levetiden, men kjøper må påregne utskifting av døren på sikt som følge tilstand.

TG 1 Terrasse dør.

Beskrivelse

Balkongdør med karm av tre og isolerglass.

Årstall: 2025 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Trebjelkelag med terrassebord.
Det er registrert værslitte terrassebord.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Laminat på gulvoverflatene.
Tre panel i malt utførelse og malte plater på veggoverflatene.
Prefabrikerte plater og malte plater i himling.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble registrert 18 mm i høydeforskjell i gang.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe i pusset utførelse.

Vurdering av avvik:

• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Det var ikke mulig å åpne sotluke for inspeksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Manglende ildfast plate under sotluken kan innebære en viss risiko dersom glør eller aske faller ut ved feiing/rengjøring.

Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert på befaringstidspunktet.
Det er ikke foretatt teknisk kontroll av pipeløp eller fyringsanlegg.
Kontroll av pipe, røykkanaler og brannsikkerhet tilligger feiervesenet og må utføres av kvalifisert fagpersonell.



TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Krypkjeller under bjelkelag av tre.
Åpent mot grunn.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Boligen har delvis nedgravd krypkjeller fra byggeår.
Krypkjellere regnes generelt som en risikokonstruksjon på grunn av økt risiko for fuktproblematikk, kondens og biologiske skader.
Konstruksjonen har i tillegg en alder som tilsier økt risiko for skjulte forhold og slitasje.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Som følge av konstruksjonstype og alder foreligger det økt risiko for fuktrelaterte skader, redusert luftkvalitet og nedbrytning av bygningsmaterialer over tid.
Åpne og lite tilgjengelige konstruksjoner kan også være utsatt for aktivitet fra skadedyr, herunder mus og mott.
Det anbefales jevnlig kontroll av krypkjelleren med fokus på fuktforhold, ventilasjon og eventuelle tegn til skadedyr eller skader på konstruksjonen.
Ved registrering av avvik bør nærmere undersøkelser og nødvendige tiltak vurderes.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Dører med karmer av tre.
Profilerte dørbladet i malt utførelse.
Soverom i sør har en eldre fyllingsdør med karmer av tre i malt utførelse.
Dørene fremstår i god stand, men trenger noe justering.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Faktura fremlagt.

Våtrom skal prosjekteres og utføres slik at det ikke oppstår skade på konstruksjoner og produkter på grunn av bruksvann, vannsøl, lekkasjevann og kondens.
Gulv skal ha tilstrekkelig fall til sluk slik at bruksvann ledes bort.
Bakenforliggende konstruksjoner som kan påvirkes negativt av fukt, skal være beskyttet av et egnet vanntett sjikt. Gjennomføringer skal ikke svekke tettheten.

Våtrom krever vedlikehold og ettersyn, og det bør jevnlig vurderes om rommet bør oppgraderes for å unngå utettheter i rommet.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på veggoverflatene.
Malte plater i himling.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Fliser på gulvoverflatene.
Elektrisk varmekabel i gulv.

Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av flis ved terskel er målt til 26 mm.
Det er ingen oppbrett av tettesjikt ved terskel.

Fall:
Målt fra gulv ved dør til ytterkant dusj- 16 mm
Nedsenk i dusj ble målt til- 8 mm
Lokalt fall i dusj- 10 mm
Det er ingen oppbrett av tettesjikt ved terskel.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er registrert begrenset fall på gulv mot sluk.
Fallforholdene tilfredsstiller ikke dagens krav og anbefalinger til fall mot sluk i våtrom.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Utilstrekkelig fall mot sluk kan medføre vannansamling på gulvet og økt risiko for fuktbelastning på overflater og konstruksjoner.
Forholdet representerer et avvik fra forventet utførelse for et nyoppført våtrom.
Det anbefales nærmere vurdering av utførelsen og utbedring av fallforholdene slik at våtrommet tilfredsstiller gjeldende krav og anbefalinger.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar, dusjvegger og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt ved/i På soverom mot våtsone i dusj.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 13.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

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

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Elektrisk oppvarming.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2025 **Kilde:** Faktura e.l

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Varmtvannsbereder er tilkoblet via stikkontakt, noe som avviker fra dagens anbefalte løsning med fast tilkobling.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Tilkobling via stikkontakt kan innebære redusert elsikkerhet sammenlignet med dagens anbefalte løsning med fast tilkobling.
Det anbefales å få forholdet vurdert av kvalifisert elektroinstallatør, og oppgradering til fast tilkobling bør vurderes.

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

Sikringsskap med automatsikringer.
Sikringer stemmer med kursoversikt.

Vi ser etter åpenbare feil og mangler.
Vi har begrenset kunnskap om kontroll av EL-anlegg, og anbefaler at anlegget blir kontrollert av en godkjent elektroinstallasjonsvirksomhet.
EL-kontroll bør utføres hvert 5. år.

Det er eiers ansvar at det elektriske anlegget er i orden.

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

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   Nei

10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget

Tilstandsrapport

ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det anbefales kontroll av det elektriske anlegget hvert 5. år.

Generell kommentar

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Naturlig drenering.
Skjulte konstruksjoner blir kun vurdert ut ifra alder og eventuelle opplysninger fra eier.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det er ikke registrert etablert fuktsikring eller drenering rundt grunnmuren.
Forholdet er ikke uvanlig for bygningens alder og oppføringstidspunkt, men avviker fra dagens byggeskikk og anbefalte løsninger for fuktsikring av konstruksjoner mot terreng.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Manglende drenering og fuktsikring kan imidlertid medføre økt risiko for fuktpåvirkning mot grunnmur og underliggende konstruksjoner over tid.
Det anbefales jevnlig kontroll av kjeller- og grunnmurskonstruksjoner med tanke på tegn til fuktinntrengning. Behov for etablering av drenering og fuktsikring bør vurderes ved fremtidige oppgraderinger eller dersom det oppstår fuktrelaterte problemer.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur er utført i betong.
Det er registrert mindre rissdannelser i grunnmuren.
Forholdet vurderes å være av begrenset omfang og ikke uvanlig for denne typen konstruksjon og alder.

De registrerte rissene vurderes ikke å ha konstruksjonsmessig betydning på befaringstidspunktet.
Forholdet anses som normalt og krever ingen umiddelbare tiltak utover ordinær observasjon og vedlikehold.



TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten fremstår som hovedsakelig flat med naturlige fallforhold som gir tilfredsstillende overflateavrenning bort fra bygningen.
Det ble ved befaring ikke registrert forhold som indikerer unormal vannansamling eller mangelfull drenering på synlige og tilgjengelige områder.
Kun forhold synlige ved befaring er vurdert.

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 er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Brannslukningsapparatet er ca. 14 år gammelt.
Apparatet har passert anbefalt intervall for utskifting av pulverapparat og bør kontrolleres nærmere.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Eldre brannslukningsutstyr kan ha redusert pålitelighet og funksjon ved bruk.
Det anbefales å kontrollere apparatet i henhold til gjeldende krav og produsentens anbefalinger.
Utskifting bør påregnes dersom apparatet har passert anbefalt levetid eller ikke tilfredsstiller krav til kontroll og vedlikehold.

Pulverapparater har normalt en anbefalt brukstid på ca. 10 år før utskifting, forutsatt ordinær kontroll og vedlikehold.
Et 14 år gammelt apparat bør derfor vurderes for utskifting.

Tilstandsrapport



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

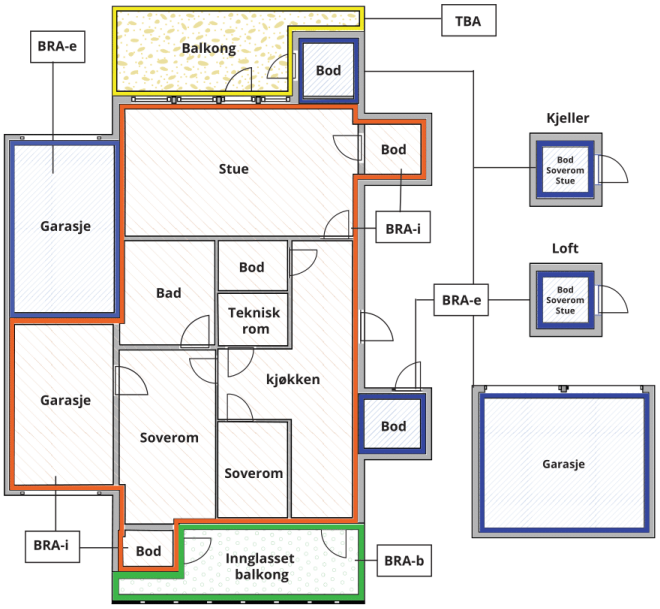
Hva er måleverdig areal?

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

Tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	83	6		89	15
SUM	**83**	**6**			**15**
SUM BRA	**89**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Entré, soverom, soverom 2, soverom 3, bad/vaskerom, stue/kjøkken	Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente tegninger datert 1952.
Det er registrert avvik mellom tilgjengelige tegninger og dagens rominndeling.
Etter dagens bruk er det etablert et påbygg med soverom og bad tilhørende 1. etasje.
Dette arealet fremkommer ikke av tilgjengelige godkjente tegninger og lovligheten er ikke dokumentert i forbindelse med befaringen.
Det anbefales at forholdet undersøkes nærmere mot kommunale arkiver dersom dokumentasjon på godkjenning eller ferdigattest ønskes verifisert.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Nytt kjøkken i 2024.
Nytt bad i 2025.
Alle overflater er oppgradert i 2025.

Kvala Takst AS
Vestheimvegen 49
4250 KOPERVIK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.6.2026	Jarle Aarvik	Takstingeniør
	Elias Larsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1106 HAUGESUND	30	773		1	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Djupaskarvegen 50

Hjemmelshaver
Larsen Elias, Eriksen Karoline Thuestad

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen har en attraktiv beliggenhet i et veletablert og barnevennlig boligområde med kort avstand til sentrum, nærbutikker, barneskole, ungdomsskole, videregående skole og populære turområder.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med gårdsplass belagt med betongheller, gressplen og hekkebeplantning rundt deler av eiendommen.

Tinglyste/andre forhold

Det foreligger ingen tinglyste forhold. Felles utgifter til husforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer			Gjennomgått		Nei
Situasjonskart			Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, branncelle osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

•Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Vurderingen er basert på visuell befaring uten inngrep i konstruksjoner eller installasjoner.
Det er ikke foretatt destruktive undersøkelser eller tekniske målinger utover det som fremgår av rapporten.
Bygningen er vurdert ut fra tilgjengelige og synlige flater på befaringstidspunktet.
Arealer eller bygningsdeler som ikke var tilgjengelige på grunn av møblering, lagring, lukket konstruksjon, snø/is eller andre forhold, er ikke vurdert.
Opplysninger gitt av eier eller representant er lagt til grunn der annet ikke er angitt, og disse er ikke nødvendigvis verifisert.
Der dokumentasjon ikke foreligger, er normal byggeskikk og løsninger ut fra byggeår lagt til grunn.
Skjulte feil og mangler kan forekomme, og forhold som ikke er synlige eller tilgjengelige ved befaring er ikke vurdert.

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 30, Bruksnr 773, Seksjonsnr 1	**Kommune:**	1106	Haugesund
Adresse:				
Veiadresse:	Djupaskarvegen 50, gatenr 4300	**Grunnkrets:**	606	Geitafjell
(fra bruksenhet)	5521 Haugesund	**Valgkrets:**	4	Haraldsvang
Oppdatert:	28.11.2025	**Kirkesogn:**	6050101	Vår Frelser
		Tettsted:	4532	Haugesund

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Djupaskarvegen 50	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	17.11.2004	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	83/204
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	708,2 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Seksjonering	Forretning:	17.11.2004	Avgiver	1106/30/773	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1106/30/773/0/1	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Tomannsbolig, horisontaldelt (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Djupaskarvegen 50	H0101	Bolig		Kjøkken			

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	2
Bygningsnr:	171115825			Antall etasjer:	2

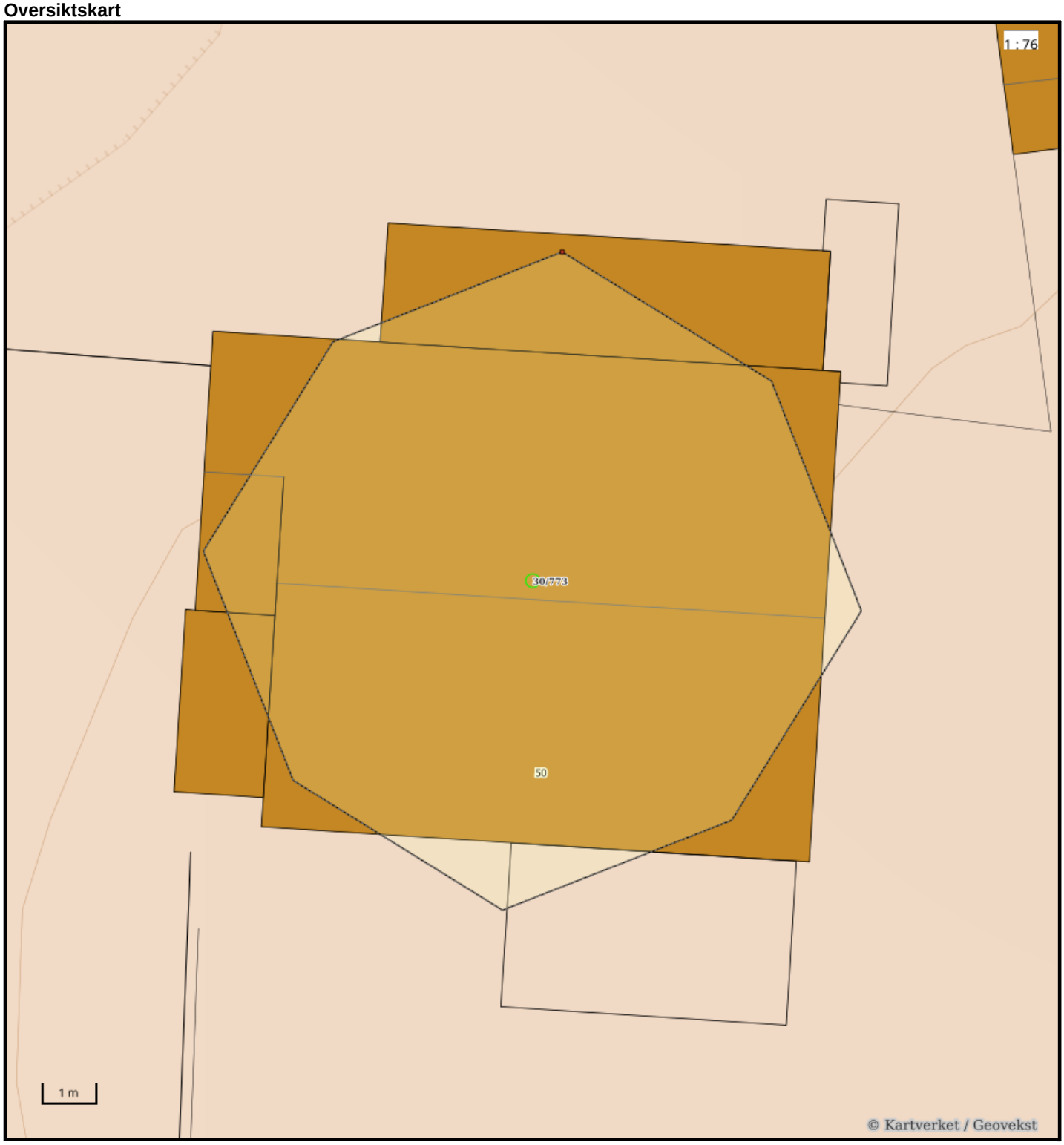
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01	1						
H02	1						

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer

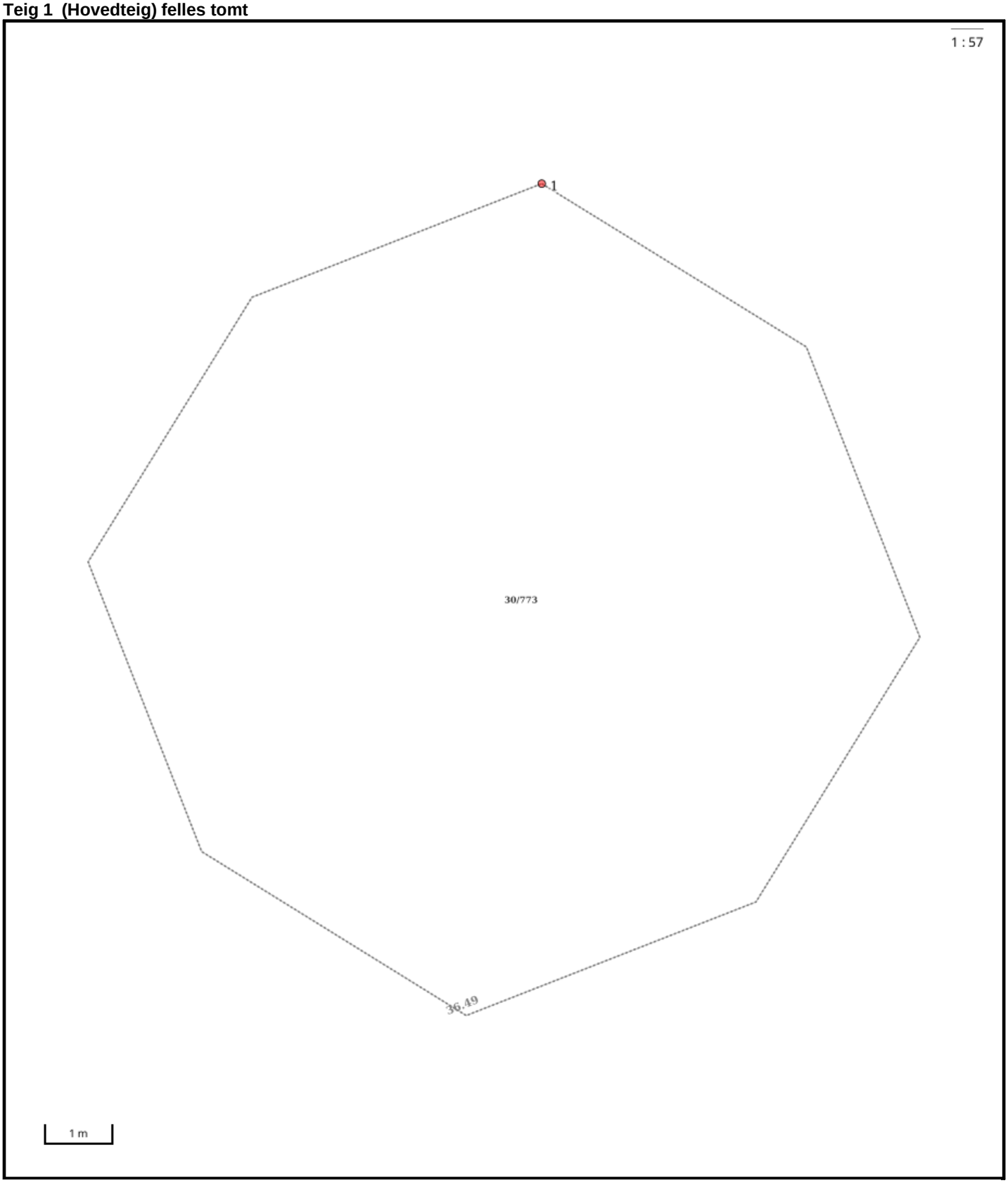
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 99,90m² **Arealmerknad:** Fiktive grenser
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 592 181,12	289 094,00	36,49m	Ukjent	9999		Ikke spesifisert	Ja	Geometrisk hjelpepunkt

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

Returneres etter tinglysing til

Marianne Wee
Djupskarvn. 50
5521 HAUGESUND

TINGLYST
22 NOV. 2004
HAUGESUND TINGRETT
DAGBOKNR. 6259

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
	HAUGESUND	30	773		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11	Navn	Ideell andel [3]
060662 [redacted]	MARIANNE WEE	

Doknr: 6259 Tinglyst: 22.11.2004 Emb. 046
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

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	83	6	13				25				37				49			
2	B	121	B16	14				26				38				50			
3				15				27				39				51			
4				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			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			
		Sum tellere:	204	= nevner:	204														

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 2. Kjeller / utvendig bod 15 kvm & (eksisterende) garasje.

& Er oppgitt i Bruk - bruksareal.

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

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

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Tegninger m v

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

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

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

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

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

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

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Hgsd, 10/11-04	Marianne Lie	

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	
30	773	1-2	Haugesund	kommune

Dato	Stempel og underskrift
17/11-04	HAUGESUND KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan 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 oppdelingsbegjæringen 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.

HAUGESUND KOMMUNE
SENTRALARKIVET
16. 11. 2004

Kartutsnitt

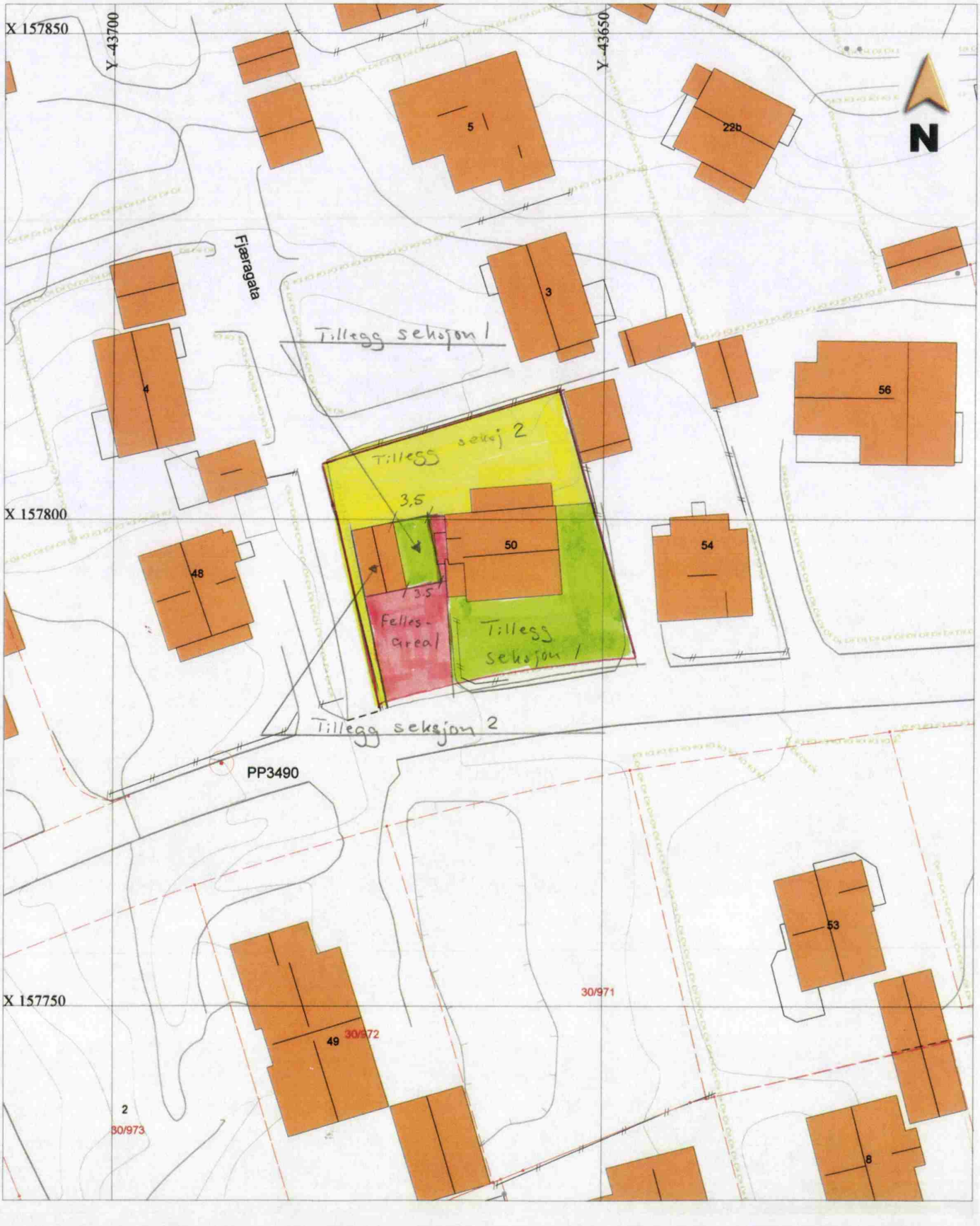
HAUGESUND KOMMUNE

Teknisk forvaltningsenhet

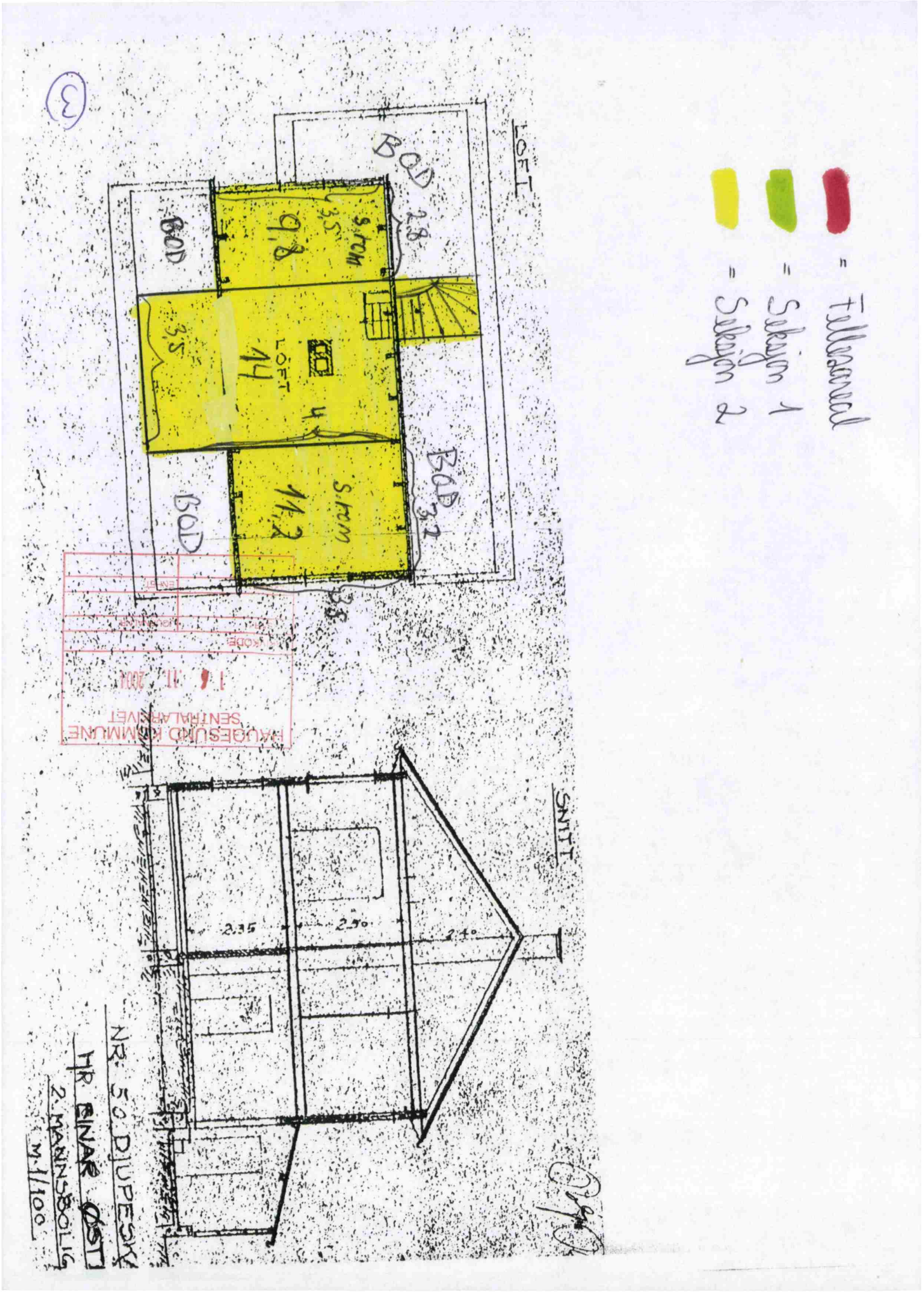
Bygg- og oppmålingsavdelingen

Adresse:	Djupaskarvegen 50
Gnr/Bnr:	30/773
Målestokk:	1:500
Dato:	17/11/04
Vår referanse:	

Kartutsnittet kan ikke brukes til følgende søknads- eller meldingssaker: nybygg, tilbygg eller terrengendringer

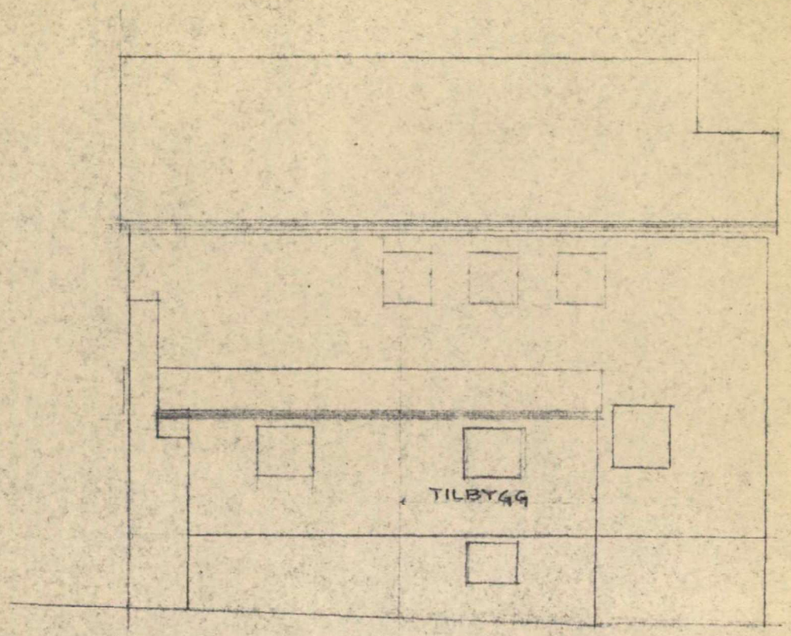


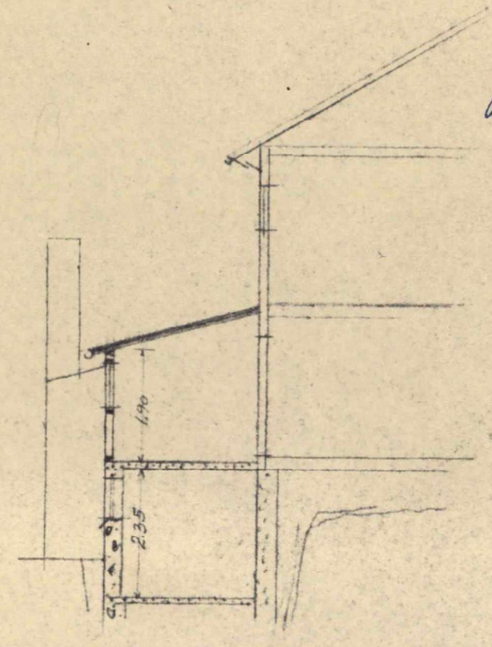

1. ETASJE
2. ETASJE
Kjeller (tilbygg)
15
(Seksjon 2)
Seksjon 1
Seksjon 2
HAUGESUND KOMMUNE
SENTRALARKIVET

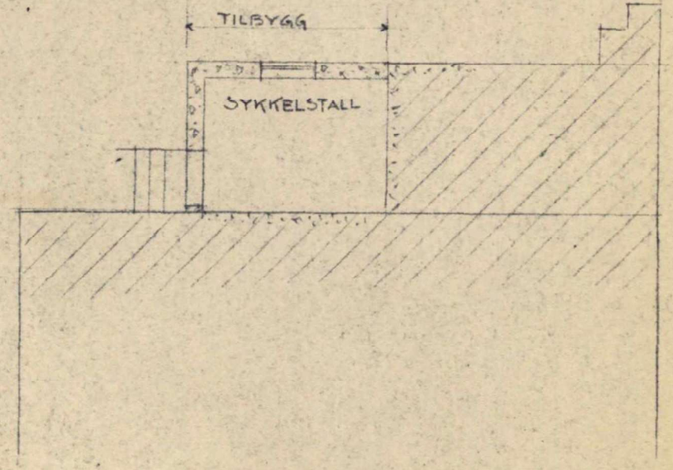

BOD
LOFT
9,8
S.rom
BOD
3,5
LOFT
14
11,2
S.rom
BOD
3,2
SNITT
2,35
2,50
2,40
NR. 50 DJUPESKY
HR. EINAR ØST
2. MANNSBOLIG
M. 1/100
Fellesareal
Seksjon 1
Seksjon 2

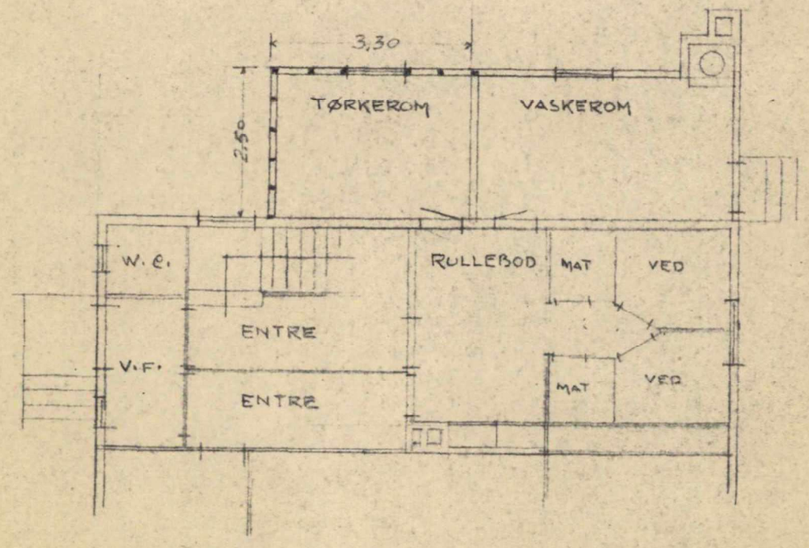
HAUGESUND BYGNINGSRÅD
sak nr. 493/54
behandlet 15/12

7 576/54 - 19/12







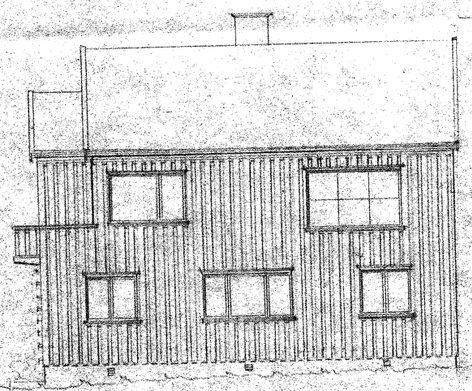


Der er fra opmålingsvesenets side intet til hinder for at tilbygget opføres. Avstand til nabo er større enn 4m.

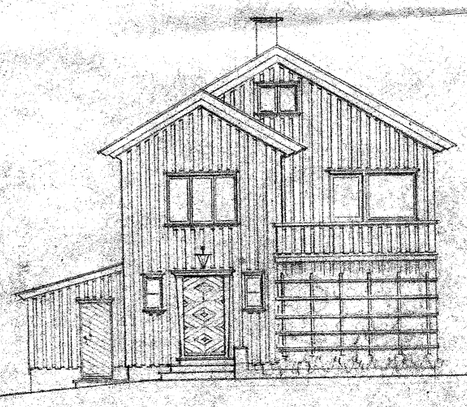
Haugesunds 11.12.54 oppmålingsvesen J.L.

NR. 50 DJUPESKARSVN.
EINAR ØSTBØ
TILBYGG
M. 1/100

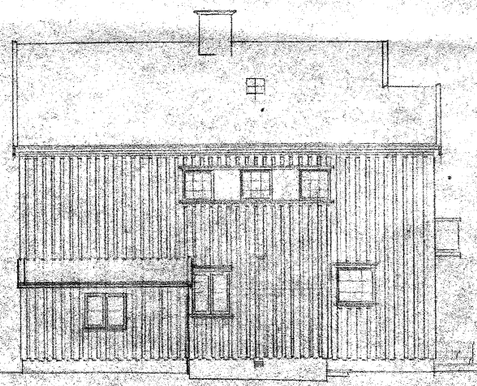
MOT SYD



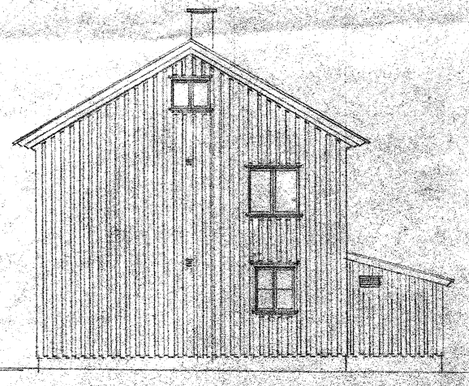
MOT VEST



MOT NORD

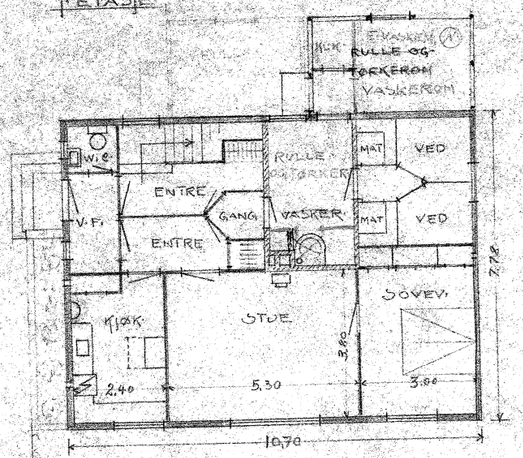


MOT ØST

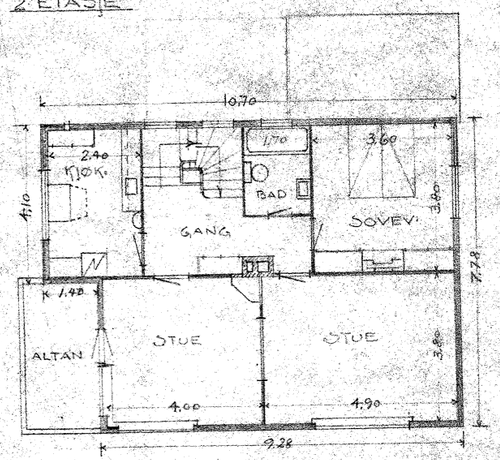


Godkjent av
Haugesund Bygningsråd
HAUGESUND BYGNINGSRÅD
sak nr. 311
behandlet 3/10 52

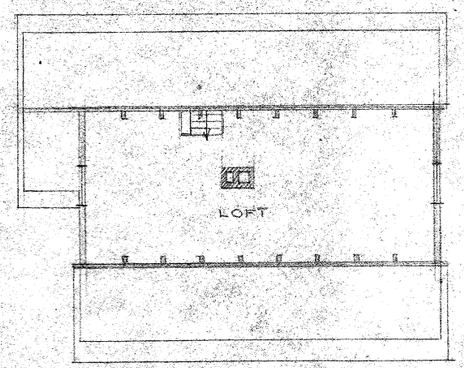
1. ETASJE



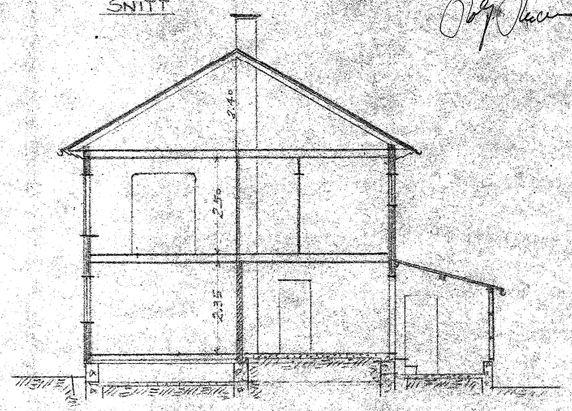
2. ETASJE



LOFT



SNITT



NR. 50 DJUPESKARSVN.

HR. EINAR ØSTDØ

2. MANNSBOLIG

M. 1/100

AUG. 1952

O. HALSEIDE

Ludvig Eriksen A.s - Haugesund
445

L. nr. 77/53

Ferdigattest.

Byggemelding av 1-9-52. vedr. Nybygg våningshus.

på nr. 50 Djupaskarvegen

Byggherre Einar Östbö Ansvarsh. Magne Eikesdal

godkjent 3-10-52 sak 311/52 Dept. -

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

i 2 etasjer + kjelder/+ loft.

Bebygget grunnflate 92,- 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	1	2	1		1				
II	1	3	1	1	1				

Oppvarmning: Ovner og elektrisk

Loddpiper: 1-9" a. 2 etg.

Ildsteder: I kjelleren: ..... på loft: .....

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

i 2nen etasje 1 ovn. i 5te etasje: .....

i 3dje etasje: .....

Haugesund, den 25/8 19 53.

L. E. Parr.
Bygningssjef.

Sendes: Byggherren ved den ansvarshavende.

H. J. Monsen.

Gullhaugen Boktrykkeri, Haugesund

L. nr. 32/68

Ferdigattest.

Byggemelding av 1o - 6 - 67 vedr. Nybygg - garasje

på nr. 5o Djupaskarsvegen

Byggherre Alf Överland

Ansvarsh. Einar M. Hansen

godkjent 21 - 6 - 67 sak 541/67 Dep. ---

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

i --- etasjer + kjeller + loft

Bebygget grunnflate ---- m² + garasje for 1 biler 2o,- m²

Bygget inneholder

og følgende leiligheter og rom:

I etasje nr.	Antall leiligheter	á rom	Kjøkken	Bad	W. C.	Kontor	Butikker	Verksted	

Oppvarming:

Loddpiper:

Ildsteder: I kjelleren: på loft:

I 1 ste etasje: i 4 de etasje:

I 2 nen etasje: i 5 te etasje:

I 3 dje etasje:

Haugesund, den 26. februar 19 68

Per Fröiland

Bygningssjef.

Sendes: Byggherren ved den ansvarshavende.

M. J. Monsen.

Bygningsinspektør.

M/SA

LIVIG ERIKSEN A/S, HAUGESUND
445

L. nr. 148/57

Ferdigattest.

Byggemelding av 11/12-54 vedr. Tilbygg i en etasje 8,75 m2.

på nr. 50. Djupaskarvegen

Byggherre Einar Östbö Ansvarsh. --

godkjent 15/12-54 sak 493/54 Dept. --

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

i 2 etasjer + kjeller + loft.

Bebygget grunnflate 103,25 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	

Oppvarming: .....

Loddpiper: .....

Ildsteder: I kjelleren: ..... på loft: .....

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

i 2nen etasje ..... i 5te etasje: .....

i 3dje etasje: .....

Haugesund, den 10/12-57. 19

Per Fröiland

Bygningssjef. - kst.

Sendes: Byggherren ved den ansvarhavende.

M. J. Monsen

Bygningskontrollør.

Haugesund kommune

Grunnkart

Eiendom: 30/773/0/1
Adresse: Djupaskarvegen 50
Dato: 25.05.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Eiendomsinformasjon

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

Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)

- Godkj. Nybygg

VEG

- Annet vegareal
- Avgrensning mot annet vegareal
- Vegdekkekant
- Vegbom

Høydeinformasjon

- Høydekurve 20m
- Høydekurve 5m
- Høydekurve 1m
- Forsenkningkurve 1m

Ledningsnett

- Mast
- Kumlokk

Bygninger

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

Adresser

- Abc Adressepunkttekst
- Gateadresse

Stedsnavn og andre tekster

- Abc Fritekst

Vann og avløp

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

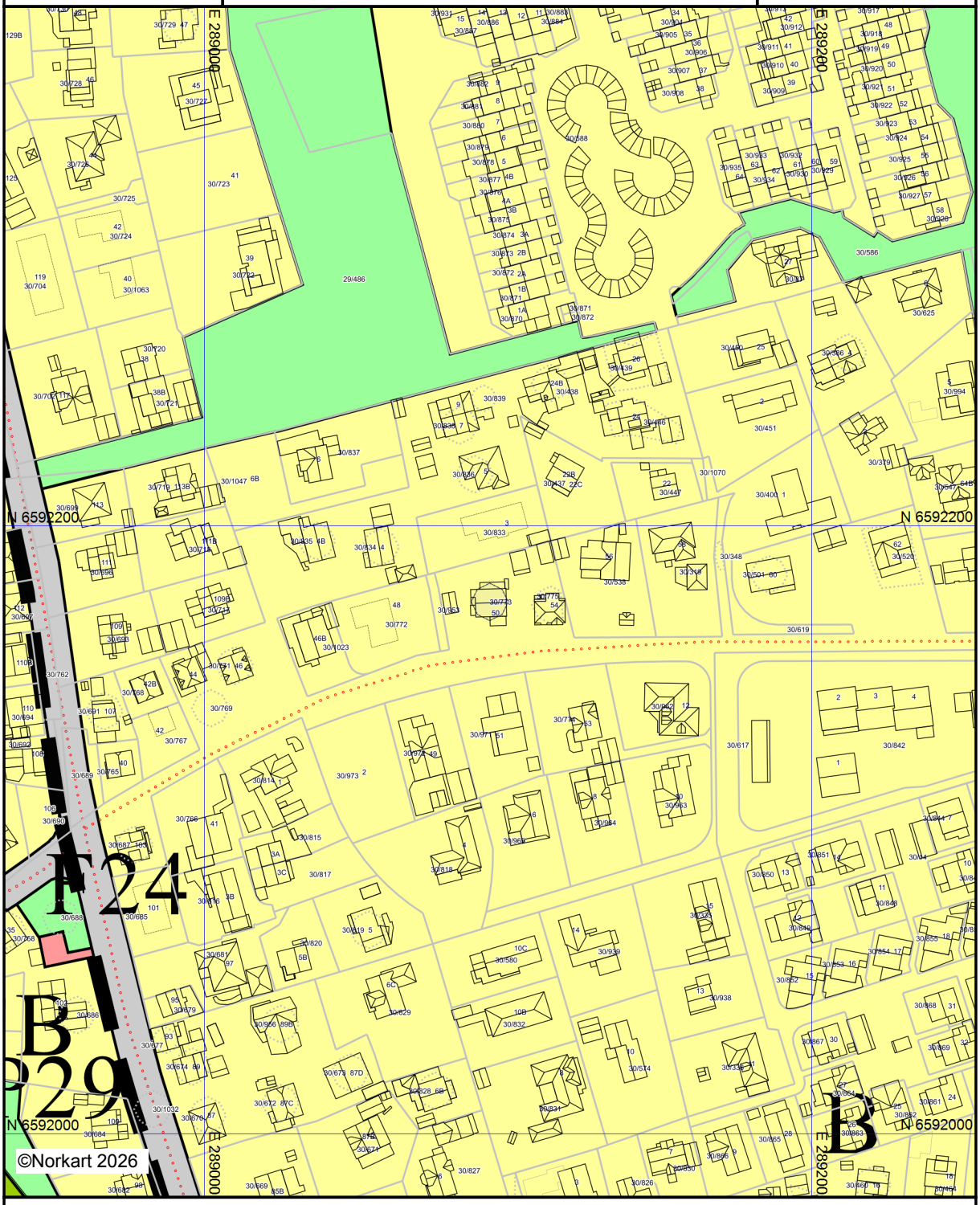
Haugesund kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 30/773/0/1
Adresse: Djupaskarvegen 50
Utskriftsdato: 25.05.2026
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 200

- Bebyggelse og anlegg - fremtidig
- Boligbebyggelse - nåværende
- Tjenesteyting - nåværende
- Idrettsanlegg - nåværende
- Veg - nåværende
- Friområde - nåværende
- Park - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Planens begrensning
- Grense for arealformål
- Sykkelveg - framtidig
- Abc Påskrift områdenavn

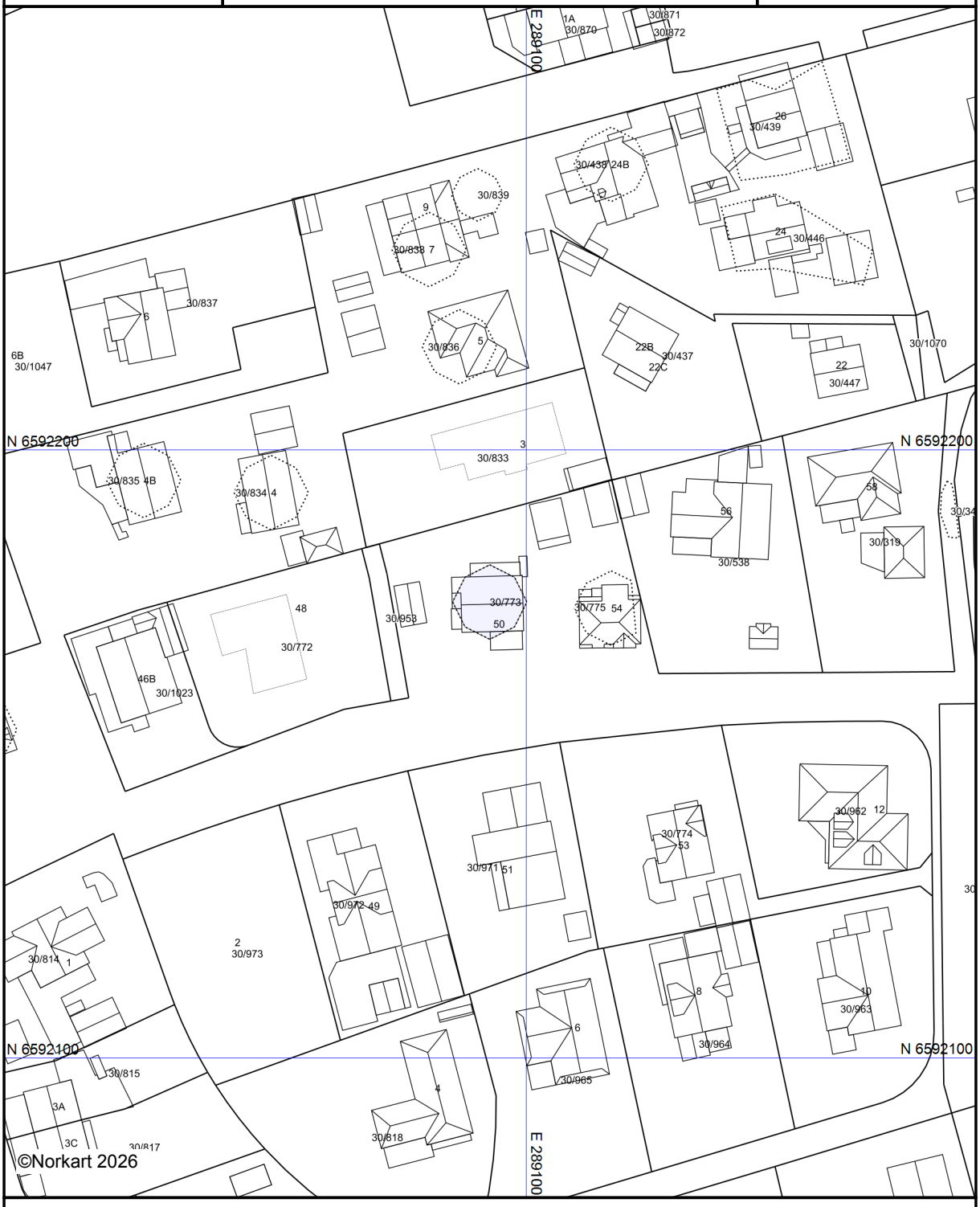
Haugesund kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 30/773/0/1
Adresse: Djupaskarvegen 50
Utskriftsdato: 25.05.2026
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

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

Utskriftsdato: 25.05.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1106	**Gårdsnr.**	30	**Bruksnr.**	773	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	1
Adresse	Djupaskarvegen 50, 5521 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** 100 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	RL1499
Navn	Djupaskarvegen
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	07.03.2007
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1106/dokumenter/1482/RL1499.pdf - https://www.arealplaner.no/1106/dokumenter/1483/RL781.pdf
Delarealer	**Delareal** 4 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse

Id	RL781
Navn	Sørhaugområdet
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10.11.1969
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1106/dokumenter/1168/RL781.pdf
Delarealer	**Delareal** 96 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse

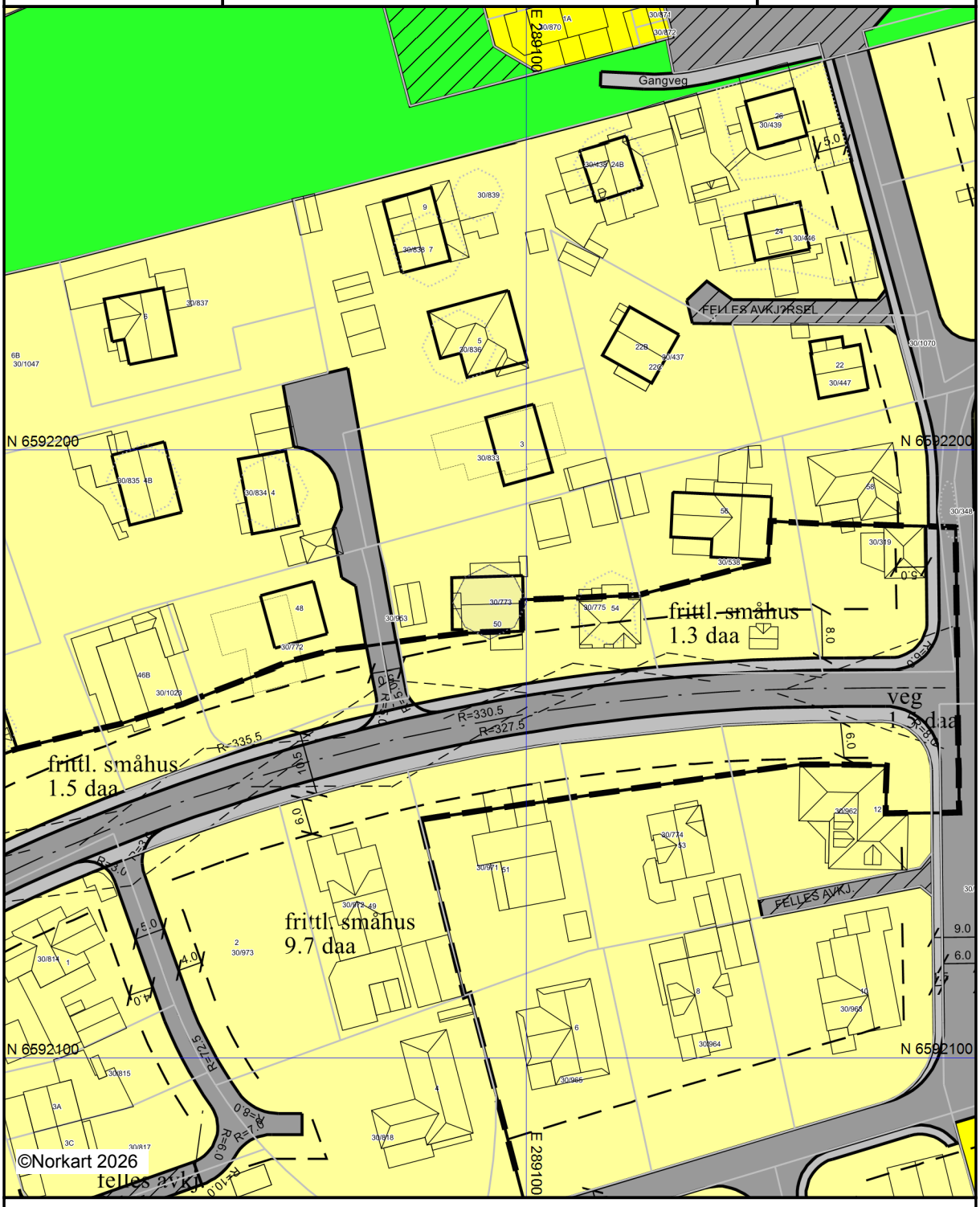
Haugesund kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 30/773/0/1
Adresse: Djupaskarvegen 50
Utskriftsdato: 25.05.2026
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
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Friområder
- Park
- Område for anlegg og drift av kommunaltekr
- Felles avkjørsel
- Felles parkeringsplass
- Felles grøntanlegg
- Annet fellesareal for flere eiendommer
- Annet kombinert formål

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Målelinje/Avstandslinje
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius
- Abc Påskrift plantilbehør

Reguleringsbestemmelser for REGULERINGSPLAN FOR DJUPASKARVEGEN MELLOM ROGALANDGATA OG SULDALGATA RL1499

Saksnr. 2006/5882

Planbestemmelser datert 10.11.2006
Dato for revisjon:
Dato for godkjent plan: 07.03.2007

Reguleringsbestemmelsene er en presisering og utdypning av planen og er sammen med plankartet juridisk bindende.

§ 1 Avgrensning

Avgrensningen er vist på planforslaget merket RL 1499 og omfatter Djupaskarvegen fra Rogalandgata til Suldalgata (øst).

§ 2 Hensikt

Oppjustere gjeldende reguleringsplan for å muliggjøre gjennomføring av nødvendig trafikksikring av Djupaskarvegen.

§ 3 Frittliggende småhus bebyggelse

Reguleringsbestemmelser for Sørhaug området RL 781, stadfestet 10.11.1969 skal gjelde for RL1499.

§ 4 Offentlige trafikkområder

Frisiktlinje i kryss og avkjørsel skal være som vist på plankartet. I frisiktssonene skal det være fri sikt

0.5 m over de tilstøtende veier. Det tillates ikke plantet busker/hekk eller trær i frisiktssonen.

§ 5 Fellesområder

Felles atkomstveg

§ 6 Universall utforming

Det skal tilrettelegges for universell utforming både for boliger og uteanlegg.

RL 781

SØRHAUGOMRÅDET
STADFESTET 10/11 - 69.

REGULERINGSBESTEMMELSER

I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR OMRÅDET MELLOM SKJOLDEVEGEN OG SALTVEITVEGEN FRA ROGALANDSGATA TIL HØYDEN VED BELLEVUE, SØRHAUGOMRÅDET, HAUGESUND KOMMUNE.

§ 1.

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense Områdene innenfor planens begrensningslinje er regulert til:

A. Boligområder. Åpen bebyggelse.
B. Boligområder. Konsentrert bebyggelse.
C. Industriområder.
D. Butikkområder.
E. Områder for offentlig bebyggelse.
F. Friområder.

A. Boligområder. Åpen bebyggelse.

§ 2.

Tomtene skal bebygges med frittstående våningshus i 1 etasje, uten innredning av loft, og med grunnflate inntil 1/6 av tomtens nettoareal.

Takvinkelen skal ikke overstige 30°.

Hvor terrenget tilsier det kan beboelse i underetasje tillates i samsvar med kap.44 § 1 nr.8 i midlertidig tillegg av 1.desember 1965 til departementets byggeforskrifter av 15.desember 1949.

§ 3.

Hvor spesielle forhold, såsom terrengformasjon og tomtestørrelse, tilsier det, kan våningshus i inntil 2 etasjer tillates av bygningsrådet dersom byggets grunnflate ikke overstiger 1/6 av tomtens nettoareal.

§ 4.

Ved de enkelte byggemeldinger skal det til bygningsrådet innsendes tomteplan som viser husets og garasjens plassering, atkomstforhold og snuplass på egen grunn.

Garasjer med grunnflate inntil 35 m2 kan, innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftenes kap.47 § 2, oppføres i nabogrense.

Der særlige terrengmessige- eller andre forhold tilsier det og der det ellers er trafikkmessig forsvarlig, kan bygningsrådet tillate garasje oppført nærmere vegside enn byggegrensene angir. Garasjer skal mest mulig tilpasses våningshuset m.h.t. materialvalg, form og farge.

Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.

Endring
RL 781

HAUGESUND KOMMUNE
ORDFØREREN

Ark. 504/86
BB/evø

BYGNINGS- OG REGULERINGSSJEFEN
HAUGESUND
Mott: 09. 10. 86
ARKIVNR. 504.41-167

Bygnings- og reguleringssjefen

her

REGULERING AV INDUSTRIOMRÅDE TIL KOMBINERT UTNYTTELSE FOR KONTORER, FORRETNINGER OG INDUSTRI (NÆRINGSOMRÅDER) KFR. B. SAK 134/84.

I medhold til bygningslovens §27.6 og myndighet delegert fra Miljøverndepartementet 27.2.84 (egengodkjenning) jfr. plan- og bygningslovens §120) har Haugesund bystyre i møte 11. september 1986 vedtatt endring i følgende reguleringsplaner slik at regulerte industriområder endres til industri, kontorer og forretningsområder (næringsområder). Endringene er foretatt ved endring av reguleringsbestemmelser for følgende områder:

A. INDUSTRIOMRÅDENE PÅ KVALA (OMRÅDE 1).

Reguleringsbestemmelsenes §8 og §9 for "Vestebekkområdet" er endret. Ny §8 og §9 skal lyde:

Ny §8
I området "Kvala vest" skal oppføres bygninger for industri, kontorer og forretninger (ervervsvirksomhet), med tilhørende anlegg. Bedrifter som antas å medføre særlige ulemper kan henvises til andre industrifelt. Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer.

Ny §9
Arealet kan oppdeles etter de enkelte bedrifters behov etter grenser som i hvert enkelt tilfelle skal godkjennes av bygningsrådet. Parsellene skal ha mest mulig regelmessig form. Ingen tomt må bebygges mer en 1/2 av sitt nettoareal. Inngjerding av tomtene må anmeldes til bygningsrådet som skal godkjenne gjerdenes høyde, konstruksjon og farge.

B. INDUSTRIAREALENE V/SKJOLDAVEGEN FORBINDELSESVEGEN (OMRÅDE 3)

Reguleringsbestemmelsene for "Sørhaugområdet" og "Skjoldavegen - Forbindelsesvegen" tilføyes ny §10A.

Reguleringsbestemmelsene for "Solvang-Ramsdalen" og "Grønhaug" tilføyes ny § 18 A. Reguleringsbestmmelsene for "Skjoldavegen med tilstøtende arealer" tilføyes ny §12 A. Reguleringsbestemmelsenes §10 A og §12 A og §18 A skal lyde:

I område for industri skal oppføres bygninger for industri, kontorer og forretninger med tilhørende anlegg.

Endring
RL 781

RL 781

B. Boligområder. Konsentrert bebyggelse.

§ 5

Arealet vest for Presthaug skal bebygges som vist i planen med boligblokker i 4 etasjer og med utnyttelse inntil 0,35.

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

§ 6.

Øvrige arealer for konsentrert bebyggelse skal bebygges med rekke- eller gruppehus med utnyttelse inntil 0,30.

Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer.

§ 7.

For hvert enkelt av arealene skal det til bygningsrådet innsendes samlet plan som viser bygningers og garasjers plassering, atkomstforhold og trafikkarealer. Garasjer skal mest mulig tilpasses våningshusene m.h.t. materialvalg, form og farge.

Småbarnlekeplasser som skal inngå som del av de enkelte anlegg, skal vises i planen.

§ 8.

De ikke bebygde områder må gis en tiltalende utforming og behandling.

§ 9.

For rekkehusbebyggelse kan bygningsrådet forby gjerder innenfor det areal som hører til vedkommende rekkehus. Blokkbebyggelsen kan bare inngjerdes med bygningsrådets samtykke.

Gjerders høyde, utførelse og farge skal godkjennes av bygningsrådet.

C. Industriområder.

§ 10.

Bygninger i industriområdene skal oppføres i inntil 2 etasjer av brannfaste materialer. Anleggenes art og utforming skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet.

Bedrifter som antas å medføre særlige ulemper kan henvises til andre industriområder.

§ 11.

a. Arealet kan oppdeles etter de enkelte bedrifters behov etter grenser som i hvert enkelt tilfelle skal godkjennes av bygningsrådet. Parsellene skal ha mest mulig regelmessig form.

   Ingen tomt må bebygges med mer enn 1/2 av sitt nettoareal.

b. Inngjerding av tomtene må anmeldes til bygningsrådet som skal godkjenne gjerdenes plassering, høyde, konstruksjon og farge.

§ 12.

Den ubebygde del av enkelte tomter, mellom bebyggelsen og de veger som begrenser industriarealet, skal være parkmessig behandlet.

Utendørs lagring av råstoffer og/eller hel- og halvfabrikata tillates ikke. Parkering i oversiktsarealene tillates ikke.

§ 13.

Ved de enkelte byggemeldinger skal det til bygningsrådet innsendes tomteplan som viser bygningenes plassering, atkomstveger, areal for trafikkavvikling, parkeringsplasser samt beplantning og annen terrengbehandling.

§ 14.

I industriarealene tillates ikke oppført eller innredet boliger.

Bygningsrådet kan, etter at helserådets uttalelse er innhentet, tillate innredning av enkelt leilighet for vaktmester, bestyrer eller innehaver.

D. Butikkområder.

§ 15.

Bebyggelsen skal oppføres i 1 etasje med utnyttelse inntil 1/2 av tomtens nettoareal.

All parlering, av- og pålessing skal skje på egen grunn. Av hver tomt skal det utlegges arealer for parkeringsplasser og trafikkavvikling for kjørende og gående, nødvendig for eiendommens bruk etter bygningsrådets skjønn.

Oppføring og plassering av garasjer skal godkjennes av bygningsrådet som skal legge vekt på at området får en tiltalende utforming

E.Områder for offentlig bebyggelse.

§ 16.

Anleggenes art og utforming skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet. Likeså skal atkomstveger, parkerings plasser, terrengbehandling, beplantning, innhegning o.l. godkjennes av bygningsrådet.

F. Friområder.

§ 17.

I områdene kan bygningsrådet, med formannskapets samtykke, tillate oppføring av barnehage, daghjem o.l. institusjoner samt andre bygninger som har naturlig tilknytning til friområdene. Bygningsrådet kan dessuten tillate oppføring av trafokiosker der disse kan plasseres slik at de glir godt inn i terrenget. Bebyggelsen må ikke være til hinder for områdets bruk som friområde.

RL 781

Fellesbestemmelser.

§ 18.

Avkjørsler fra de enkelte eiendommer direkte ut i Skjoldevegen, Forbindelsesvegen - Vardalfjellvegen - Saltveitvegen og Rogalandsgata skal, så vidt mulig, ikke tillates.

§ 19.

Bygningsrådet skal ved sin behandling av byggemeldinger ha for øyet at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggeflukt får en harmonisk utforming. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 20.

Fra disse bestemmelser kan bygningsrådet, innenfor rammen av bygningslovgivningen, tillate mindre vesentlige unntak når særlige grunner taler for det.

--ooOoo--

RL 781

SØRHAUGOMRÅDET
STADFESTET 10/11 - 69.

REGULERINGSBESTEMMELSER

I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR OMRÅDET MELLOM SKJOLDEVEGEN OG SALTVEITVEGEN FRA ROGALANDSGATA TIL HØYDEN VED BELLEVUE, SØRHAUGOMRÅDET, HAUGESUND KOMMUNE.

§ 1.

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense Områdene innenfor planens begrensningslinje er regulert til:

A. Boligområder. Åpen bebyggelse.
B. Boligområder. Konsentrert bebyggelse.
C. Industriområder.
D. Butikkområder.
E. Områder for offentlig bebyggelse.
F. Friområder.

A. Boligområder. Åpen bebyggelse.

§ 2.

Tomtene skal bebygges med frittstående våningshus i 1 etasje, uten innredning av loft, og med grunnflate inntil 1/6 av tomtens nettoareal.

Takvinkelen skal ikke overstige 30°.

Hvor terrenget tilsier det kan beboelse i underetasje tillates i samsvar med kap.44 § 1 nr.8 i midlertidig tillegg av 1.desember 1965 til departementets byggeforskrifter av 15.desember 1949.

§ 3.

Hvor spesielle forhold, såsom terrengformasjon og tomtestørrelse, tilsier det, kan våningshus i inntil 2 etasjer tillates av bygningsrådet dersom byggets grunnflate ikke overstiger 1/6 av tomtens nettoareal.

§ 4.

Ved de enkelte byggemeldinger skal det til bygningsrådet innsendes tomteplan som viser husets og garasjens plassering, atkomstforhold og snuplass på egen grunn.

Garasjer med grunnflate inntil 35 m2 kan, innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftenes kap.47 § 2, oppføres i nabogrense.

Der særlige terrengmessige- eller andre forhold tilsier det og der det ellers er trafikkmessig forsvarlig, kan bygningsrådet tillate garasje oppført nærmere vegside enn byggegrensene angir. Garasjer skal mest mulig tilpasses våningshuset m.h.t. materialvalg, form og farge.

Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.

Endring
RL 781

HAUGESUND KOMMUNE
ORDFØREREN

Ark. 504/86
BB/evø

BYGNINGS- OG REGULERINGSSJEFEN
HAUGESUND
Mott: 09. 10. 86
ARKIVNR. 504.41-167

Bygnings- og reguleringssjefen

her

REGULERING AV INDUSTRIOMRÅDE TIL KOMBINERT UTNYTTELSE FOR KONTORER, FORRETNINGER OG INDUSTRI (NÆRINGSOMRÅDER) KFR. B. SAK 134/84.

I medhold til bygningslovens §27.6 og myndighet delegert fra Miljøverndepartementet 27.2.84 (egengodkjenning) jfr. plan- og bygningslovens §120) har Haugesund bystyre i møte 11. september 1986 vedtatt endring i følgende reguleringsplaner slik at regulerte industriområder endres til industri, kontorer og forretningsområder (næringsområder). Endringene er foretatt ved endring av reguleringsbestemmelser for følgende områder:

A. INDUSTRIOMRÅDENE PÅ KVALA (OMRÅDE 1).

Reguleringsbestemmelsenes §8 og §9 for "Vestebekkområdet" er endret. Ny §8 og §9 skal lyde:

Ny §8
I området "Kvala vest" skal oppføres bygninger for industri, kontorer og forretninger (ervervsvirksomhet), med tilhørende anlegg. Bedrifter som antas å medføre særlige ulemper kan henvises til andre industrifelt. Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer.

Ny §9
Arealet kan oppdeles etter de enkelte bedrifters behov etter grenser som i hvert enkelt tilfelle skal godkjennes av bygningsrådet. Parsellene skal ha mest mulig regelmessig form. Ingen tomt må bebygges mer en 1/2 av sitt nettoareal. Inngjerding av tomtene må anmeldes til bygningsrådet som skal godkjenne gjerdenes høyde, konstruksjon og farge.

B. INDUSTRIAREALENE V/SKJOLDAVEGEN FORBINDELSESVEGEN (OMRÅDE 3)

Reguleringsbestemmelsene for "Sørhaugområdet" og "Skjoldavegen - Forbindelsesvegen" tilføyes ny §10A.

Reguleringsbestemmelsene for "Solvang-Ramsdalen" og "Grønhaug" tilføyes ny § 18 A. Reguleringsbestmmelsene for "Skjoldavegen med tilstøtende arealer" tilføyes ny §12 A. Reguleringsbestemmelsenes §10 A og §12 A og §18 A skal lyde:

I område for industri skal oppføres bygninger for industri, kontorer og forretninger med tilhørende anlegg.

Endring
RL 781

RL 781

B. Boligområder. Konsentrert bebyggelse.

§ 5

Arealet vest for Presthaug skal bebygges som vist i planen med boligblokker i 4 etasjer og med utnyttelse inntil 0,35.

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

§ 6.

Øvrige arealer for konsentrert bebyggelse skal bebygges med rekke- eller gruppehus med utnyttelse inntil 0,30.

Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer.

§ 7.

For hvert enkelt av arealene skal det til bygningsrådet innsendes samlet plan som viser bygningers og garasjers plassering, atkomstforhold og trafikkarealer. Garasjer skal mest mulig tilpasses våningshusene m.h.t. materialvalg, form og farge.

Småbarnlekeplasser som skal inngå som del av de enkelte anlegg, skal vises i planen.

§ 8.

De ikke bebygde områder må gis en tiltalende utforming og behandling.

§ 9.

For rekkehusbebyggelse kan bygningsrådet forby gjerder innenfor det areal som hører til vedkommende rekkehus. Blokkbebyggelsen kan bare inngjerdes med bygningsrådets samtykke.

Gjerders høyde, utførelse og farge skal godkjennes av bygningsrådet.

C. Industriområder.

§ 10.

Bygninger i industriområdene skal oppføres i inntil 2 etasjer av brannfaste materialer. Anleggenes art og utforming skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet.

Bedrifter som antas å medføre særlige ulemper kan henvises til andre industriområder.

§ 11.

a. Arealet kan oppdeles etter de enkelte bedrifters behov etter grenser som i hvert enkelt tilfelle skal godkjennes av bygningsrådet. Parsellene skal ha mest mulig regelmessig form.

   Ingen tomt må bebygges med mer enn 1/2 av sitt nettoareal.

b. Inngjerding av tomtene må anmeldes til bygningsrådet som skal godkjenne gjerdenes plassering, høyde, konstruksjon og farge.

§ 12.

Den ubebygde del av enkelte tomter, mellom bebyggelsen og de veger som begrenser industriarealet, skal være parkmessig behandlet.

Utendørs lagring av råstoffer og/eller hel- og halvfabrikata tillates ikke. Parkering i oversiktsarealene tillates ikke.

§ 13.

Ved de enkelte byggemeldinger skal det til bygningsrådet innsendes tomteplan som viser bygningenes plassering, atkomstveger, areal for trafikkavvikling, parkeringsplasser samt beplantning og annen terrengbehandling.

§ 14.

I industriarealene tillates ikke oppført eller innredet boliger.

Bygningsrådet kan, etter at helserådets uttalelse er innhentet, tillate innredning av enkelt leilighet for vaktmester, bestyrer eller innehaver.

D. Butikkområder.

§ 15.

Bebyggelsen skal oppføres i 1 etasje med utnyttelse inntil 1/2 av tomtens nettoareal.

All parlering, av- og pålessing skal skje på egen grunn. Av hver tomt skal det utlegges arealer for parkeringsplasser og trafikkavvikling for kjørende og gående, nødvendig for eiendommens bruk etter bygningsrådets skjønn.

Oppføring og plassering av garasjer skal godkjennes av bygningsrådet som skal legge vekt på at området får en tiltalende utforming

E.Områder for offentlig bebyggelse.

§ 16.

Anleggenes art og utforming skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet. Likeså skal atkomstveger, parkerings plasser, terrengbehandling, beplantning, innhegning o.l. godkjennes av bygningsrådet.

F. Friområder.

§ 17.

I områdene kan bygningsrådet, med formannskapets samtykke, tillate oppføring av barnehage, daghjem o.l. institusjoner samt andre bygninger som har naturlig tilknytning til friområdene. Bygningsrådet kan dessuten tillate oppføring av trafokiosker der disse kan plasseres slik at de glir godt inn i terrenget. Bebyggelsen må ikke være til hinder for områdets bruk som friområde.

RL 781

Fellesbestemmelser.

§ 18.

Avkjørsler fra de enkelte eiendommer direkte ut i Skjoldevegen, Forbindelsesvegen - Vardalfjellvegen - Saltveitvegen og Rogalandsgata skal, så vidt mulig, ikke tillates.

§ 19.

Bygningsrådet skal ved sin behandling av byggemeldinger ha for øyet at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggeflukt får en harmonisk utforming. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 20.

Fra disse bestemmelser kan bygningsrådet, innenfor rammen av bygningslovgivningen, tillate mindre vesentlige unntak når særlige grunner taler for det.

--ooOoo--

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.

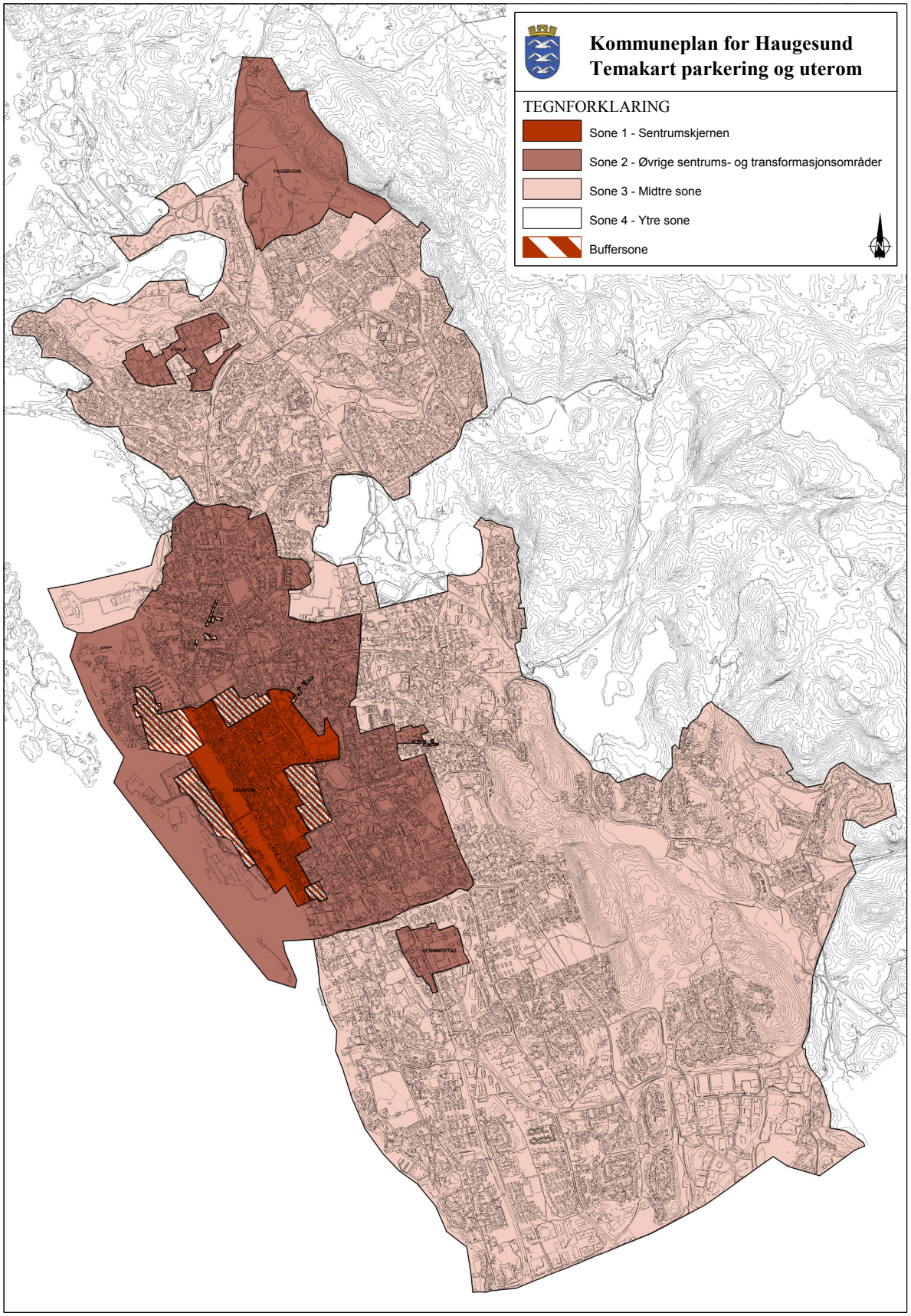
§ 38 100-metersbeltet i strandsonen

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.

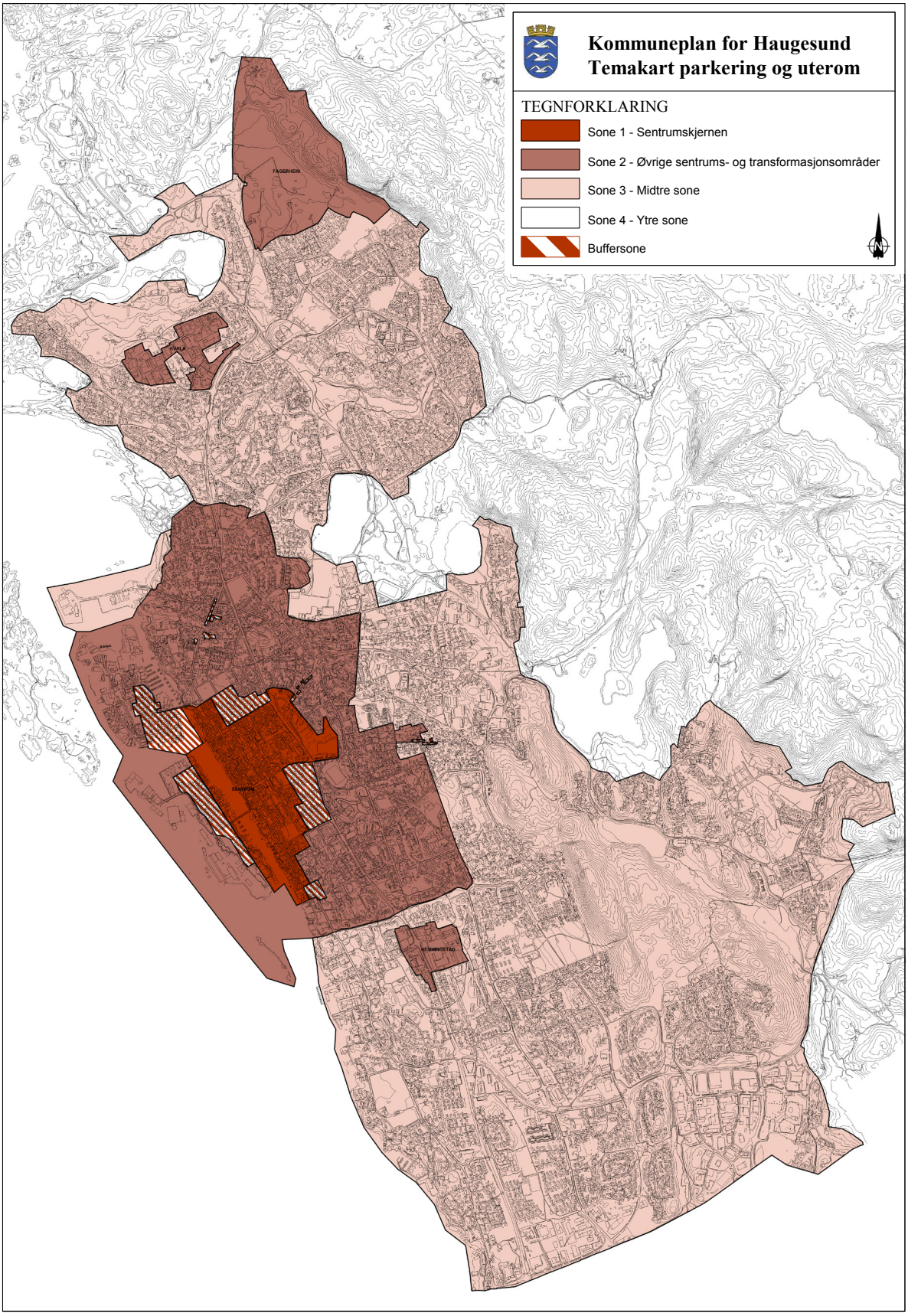
§ 45 Felles uteoppholdsareal utenfor tiltakets område

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

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.

Nabolagsprofil

Djupaskarvegen 50 - Nabolaget Geitafjell - vurdert av 14 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Studenter

Offentlig transport

Haugesund stadion Linje NW180, 243, 245, 246, 260	7 min 0.6 km
Haugesund bussterminal Totalt 19 ulike linjer	8 min 0.7 km
Haugesund hurtigbåtkai Linje 700	12 min 1 km
Haugesund Karmøy	19 min
Bergen Flesland	97.2 km

Skoler

Solvang skole (1-7 kl.) 318 elever, 14 klasser	9 min 0.7 km
Lillesund skole (1-7 kl.) 398 elever, 19 klasser	16 min 1.4 km
Steinerskolen i Haugesund (1-10 kl.) 155 elever, 15 klasser	17 min 1.5 km
Haraldsvang skole (8-10 kl.) 594 elever, 22 klasser	17 min 1.4 km
HTG-U (8-10 kl.) 77 elever, 6 klasser	21 min 1.8 km
Vardafjell videregående skole 530 elever, 22 klasser	9 min 0.8 km
Haugaland videregående skole 815 elever	12 min 1 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

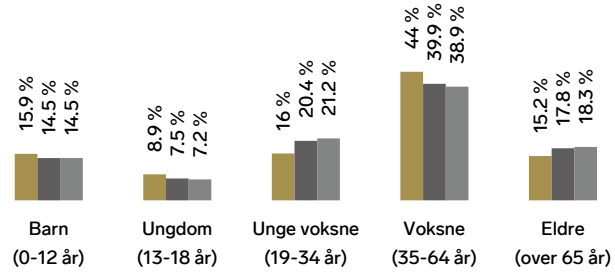
Kvalitet på skolene

Veldig bra 80/100

Naboskapet

Høflige 66/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Geitafjell	797	348
Haugesund	49 898	24 645
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Presthaug Fus barnehage (0-5 år) 86 barn	9 min 0.8 km
Små barnehager Sentrum (0-2 år) 14 barn	10 min 0.9 km
Espira Bråsteintunet barnehage (0-5 år) 80 barn	11 min 1 km

Dagligvare

Coop Extra Helsehuset Post i butikk	9 min 0.8 km
Bunnpris Karmsundgata Post i butikk	11 min 1 km

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Gående

Støynivået
Lite støynivå 90/100

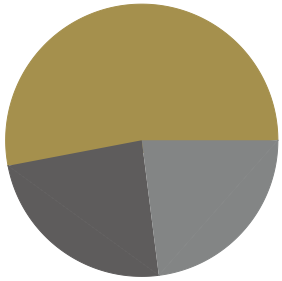
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100

Sport

Sørhaugleite balløkke Ballspill	5 min 0.4 km
Haugesund stadion Fotball	4 min 0.4 km
Vici treningssenter	10 min
Trimeriet Haugesund	12 min

Boligmasse

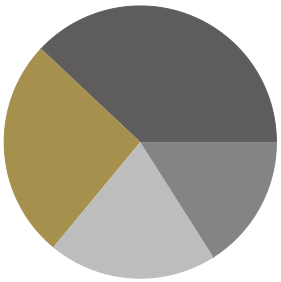


- 53% enebolig
- 24% rekkehus
- 23% annet

Varer/Tjenester

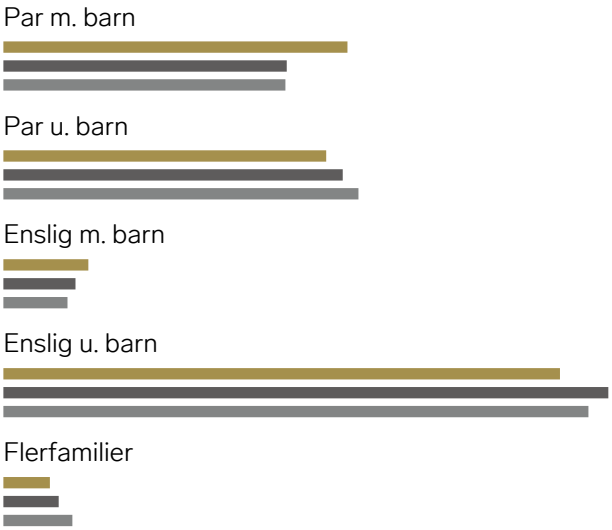
Markedet	11 min
Boots apotek Ørnen	9 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 26% i barnehagealder
- 38% 6-12 år
- 16% 13-15 år
- 20% 16-18 år

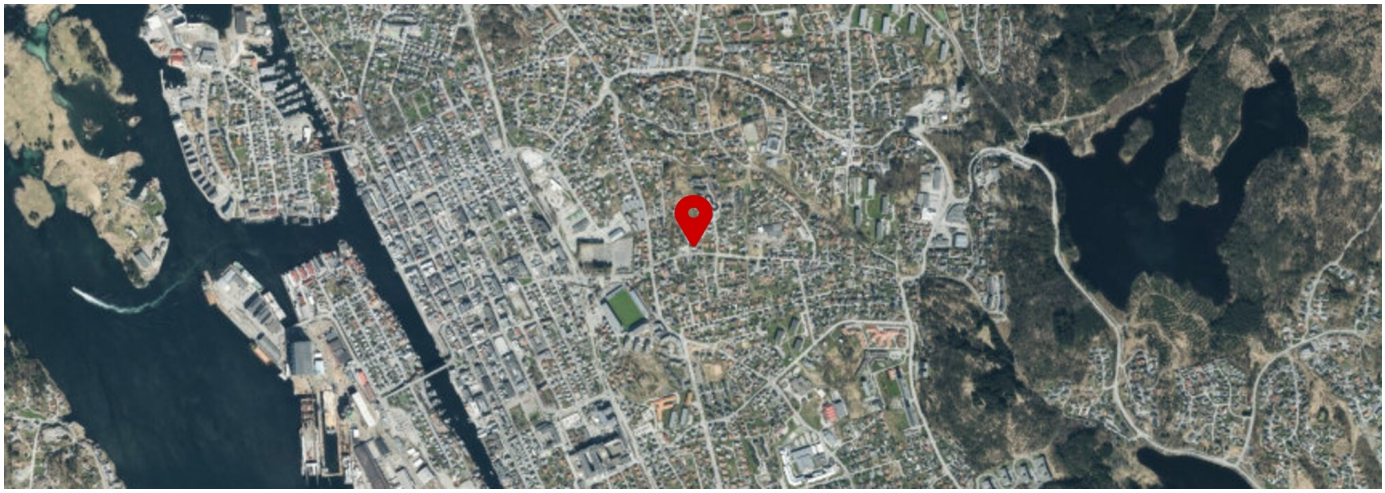
Familiesammensetning

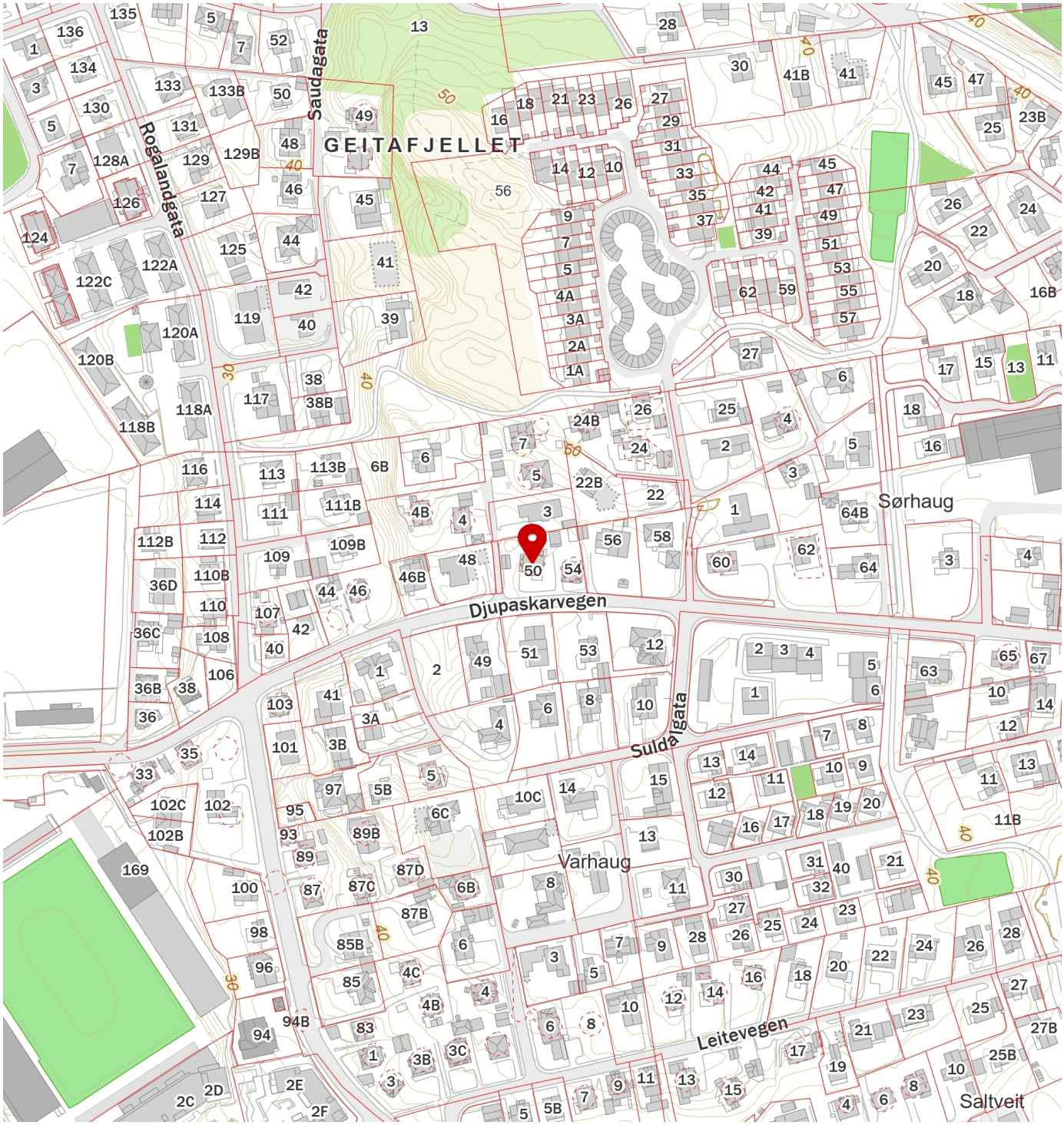


Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

FINN
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





FINN
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

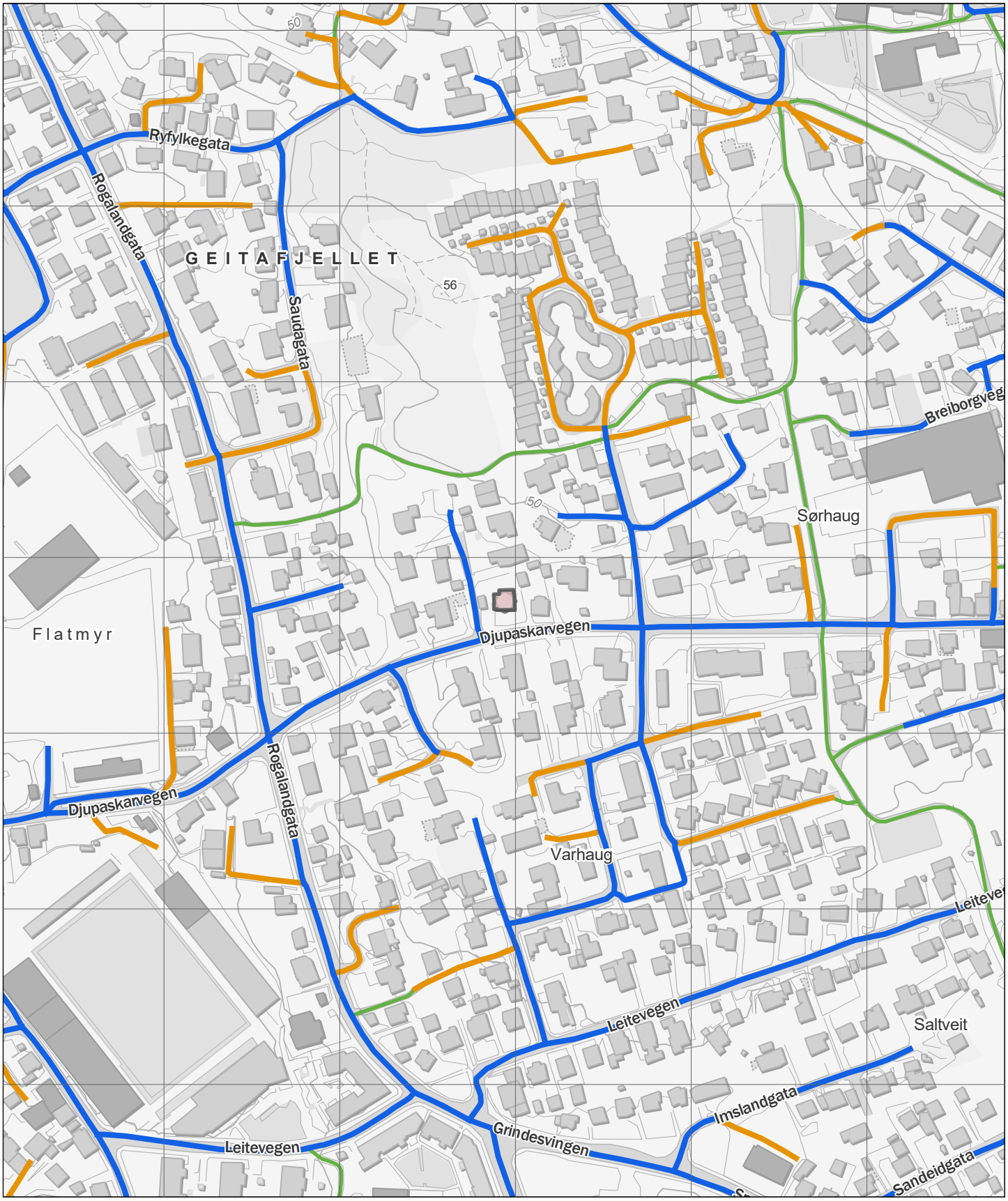
ambita

Vegstatuskart

Kommune: Haugesund
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 30/773/0/1
Adresse: Djupaskarvegen 50, 5521 HAUGESUND

N

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 25/05/2026



- Europaveg
- Riksveg
- Fylkesveg
- Kommunal veg
- Privat veg
- Gang- og sykkelveg
- Tunnel, Europaveg
- Tunnel, riksveg
- Tunnel, fylkesveg
- Tunnel, kommunal veg
- Tunnel, privat veg
- Annet gangareal
- Skogsbilveg
- Bilferje
- Annet