Tilstandsrapport

Kvala Takst

Fellesområde/utvendig bygning

Kirkegata 191, 5525 HAUGESUND

HAUGESUND kommune

gnr. 40, bnr. 634

Sum areal alle bygg: BRA: 364 m² BRA-i: 314 m²



Befaringsdato: 03.06.2026 **Rapportdato:** 08.06.2026 **Oppdragsnr.:** 22562-1130 **Referansenummer:** XD2535

Foretak: Kvala Takst AS **Takstingeniør:** Håvard Vikse **Vår ref:** 20260215

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



Håvard Vikse
Uavhengig Takstingeniør
havard@kvala.no
992 34 185

Kvala Takst

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.

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

Eldre bygård oppført med kjeller, 1. 2. og 3. etasje.
Leiligheter i 2. og 3. etasje.
Kontor/lager i 1. etasje
Uinnredet kjeller med vaskekjellere og boder.
Frittliggende garasje og utvendig bod.

Grunnmur av betong- og murkonstruksjon.
Yttervegger er oppført i tømret trekonstruksjon.
Kledd med liggende trepanel.
Saltak oppført som åstakskonstruksjon i tre.
Tekket med skifer.
Renner og nedløp av plast.

Vinduer med karmer av tre, enkelt glass.
Ytterdører med karmer av tre.
Inngangsdører med dørblad av teak.
Kjellerdør med dørblad i malt utførelse.

Gulv av betong.
Etasjeskillere av tre.

Fliser, belegg, laminat, synlig tregulv og malte plater på gulvoverflatene.
Tapet, dekorpanel, malte plater og panel på veggoverflatene.
Panel, strekkpapp og prefabrikkerte plater i himlinger.

Innvendige dører med karmer av tre.
Heltre dørblad i malt utførelse og dørblad i slettfiner.

Innvendige trapper av tre i malt utførelse.
Trinn belagt med belegg.

Oppvarming via elektrisitet og fast brensel.
Vedovner i 1. 2. og 3. etasje.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Felles bad/vaskerom oppført i 2. etasjen.
Belegg på gulvoverflaten.
Baderomsplater på veggoverflatene og
prefabrikkerte plater i himling.
Rommet har servant, gulvstående toalett,
opplegg for vaskemaskin og dusj uten dører eller forheng.

For øvrig henvises det til tilstandsanmerkninger
gitt i rapporten.

Denne rapporten kan inneholde opplysninger som ikke er opplagt for alle å forstå det reelle innhold av.
Det oppfordres derfor til å kontakte undertegnede takstmann vedrørende eventuelle spørsmål om innhold i rapporten.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Fellesområde/utvendig bygning

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

Bod mot nord i 3. etasje har ikke målverdig areal (høyde under 190cm).

Leilighet 2. Etasje

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

Soverom/kammers mot nord er ombygget til mellomgang og bad/vaskerom.

Kontor/lager

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

Leilighet 3. Etasje

• Det foreligger ikke tegninger

Utvendig bod

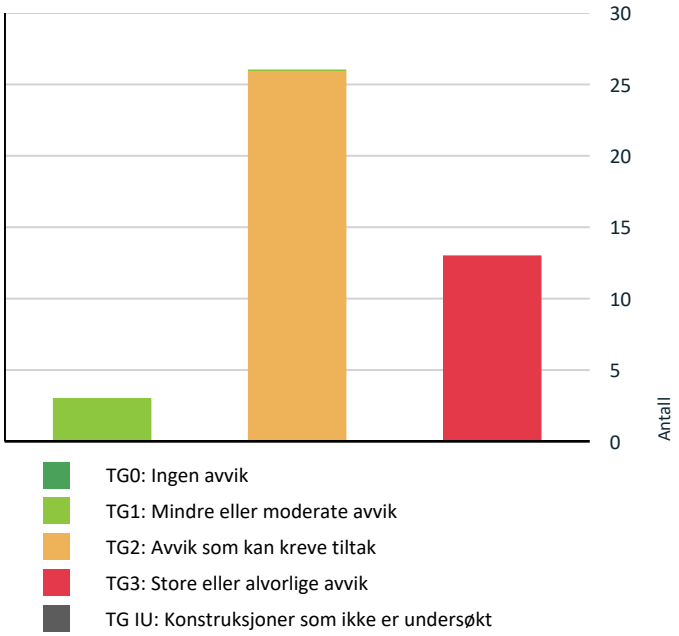
• Det foreligger ikke tegninger

Garasje

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

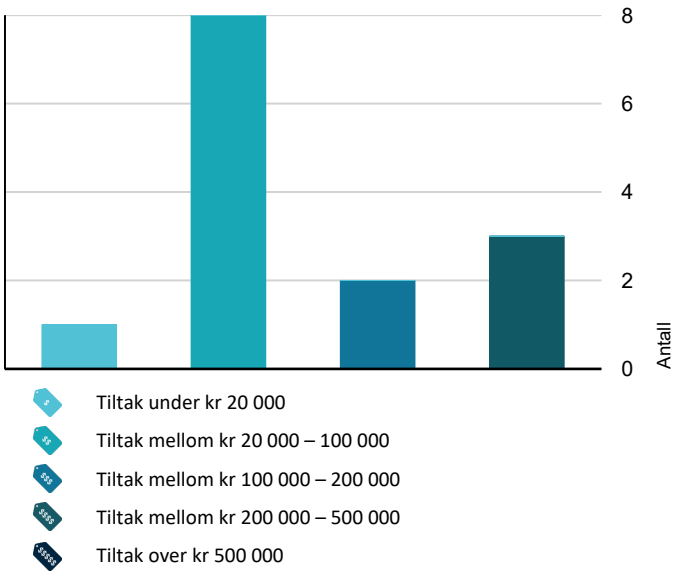
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fellesområde/utvendig bygning

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper - 2	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Leilighet 2. Etasje

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Overflater Gå til side

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Dører Gå til side

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

Leilighet 3. Etasje

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Overflater Gå til side

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

Kjøkken > 3. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Dører Gå til side

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Kjøkken > 3. Etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging. Gå til side

Tilstandsrapport

FELLESOMRÅDE/UTVENDIG BYGNING



Byggeår
1906

Kommentar
Byggeåret er basert på etableringsdato, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

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

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekket med skifer.
Vindski, dekkbord og gesims av tre.
Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Renner og nedløp av plast.
Pipebeslag av metall på nedre del av en utvendig pipe.
Renner og nedløp er ikke funksjonstestet, eller sjekket for fall mot nedløp.

Vurdering av avvik:
• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det er ikke montert snøfangere på boligen, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
På grunn av bygningens høyde og takets utforming anbefales likevel montering av snøfangere av hensyn til personsikkerhet og fare for snøras.

Konsekvens/tiltak
• Stigetrinn og plattform for feier må monteres.
• Andre tiltak:
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Konsekvens:
Over tid mister ofte plastrenner styrken, og har en tendens til å lekke i skjøter. En må på sikt forvente fornying av renner og rennenedløp.
Snøras fra taket kan medføre risiko for personskade.



Manglende stigetrinn, plattform og snøfangere.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Yttervegger er oppført i tømret trekonstruksjon.
Kledd med liggende trepanel.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert malingsflass og spredte råteskader i trepanelet.
Det ble også registrert manglende luftespalte mellom trepanelet/bunnstokken og grunnmuren.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Kjøper må forvente noe overflatebehandling og vedlikehold av trepanelet.
Det anbefales å utbedre luftespalte bak trepanelet der dette mangler.
Råteskadet trepanel og bunnstokk må skiftes ut.

Konsekvens:
Begrenset lufting og malingsflass kan over tid føre til økt fuktbelastning på trepanelet som kan føre til redusert levetid og økt vedlikeholdsintervall.



Spredte råteskader.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak oppført som åstakskonstruksjon i tre.
Undertak bestående av over- og underliggere.
Inspeksjonen av takkonstruksjonen ble utført fra takluke i gangen i 3. etasje, og er noe begrenset.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert fuktskjolder og misfarging i takkonstruksjonen ved gjennomføringen av pipe.
Skjoldene er ikke målt for fuktighet grunnet manglende tilkomst til loft ved besiktigelsen.

Takkonstruksjonens lufting er bestående av spalter mellom bord bestående av over- og underliggere.
Det er begrenset mulighet for inspeksjon av luftespaltene og dens luftgjennomstrømning.

Det er registrert symptom på aktivitet fra borebiller (mott) på deler av takkonstruksjonen.
Angrep kan forekomme i alle deler av bygninger.
Det er et vanlig problem, men de mest utsatte bygningskonstruksjonene er i forbindelse med kjølige rom med høy luftfuktighet, for eksempel kjellere, loft og andre deler i bygninger som er uten fyring.
Det kan ta mange år før skadene blir alvorlige, og ofte dør angrepet ut uten at tiltak må iverksettes.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Kjøper oppfordres til å holde jevnlig tilsyn med misfargingen og gjøre tiltak om den skulle endre seg.
Luftingen/ventilering bør forbedres og kjøper oppfordres nærmere undersøkelser.
Konstruksjon som er utsatt for aktivitet fra borebiller/mott bør behandles av godkjente foretak.
Kjøper anbefales å overvåke tilstanden jevnlig og kontroller skjevheter slik at dette ikke utvikler seg over tid.

Konsekvens:
- Vanninntrengning kan på sikt føre til råteskader i takkonstruksjonen.
- Liten lufting/dårlig ventilering av takkonstruksjonen kan føre til dårlig luftskifting og kan resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.
- Tegn på borebilleangrep har i dag liten betydning for funksjon eller bæreevne dersom angrepet er inaktivt. Dersom angrepet derimot er aktivt, kan det over tid svekke treverkets styrke.
Forholdet bør derfor følges opp med videre kontroll og eventuelt behandling som en del av normalt vedlikehold.



Fuktskjolder og misfarging.

TG 3 Vinduer

Beskrivelse

Punktet gjelder alle vinduene i boligen.

Eldre vinduer med karmer av tre.
Enkelt glass.

Vinduene har oppnådd forventet levetid. Fornying må forventes.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert:
- Råteskader
- Malingsflass
- Kondensmerker
- Flere sprukne glassruter

Vinduer med tilhørende pakninger og hengsler har passert sin estimerte levetid.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Kjøper må forvente fornying av vinduer.

Konsekvens:
Råteskader kan på sikt føre til vanninntrengning og vannskader på konstruksjonen.
Det reduserer også vinduets tetthet og funksjon.

Kostnadsestimatet innebærer utskiftning av vinduer av normal tilsvarende kvalitet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Vindu med knust glassrute.



Sprukne glassruter og råte i karm.



Sprukne glassruter og råte i karm.

TG 3 Dører

Beskrivelse

Ytterdører med karmer av tre.
Inngangsdører med dørblad av teak.
Kjellerdør med dørblad i malt utførelse.

Ytterdørene har oppnådd forventet levetid. Fornying må forventes.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert:
- Fuktskjolder på inngangsdør
- Lysåpning mellom terskel og dørblad på inngangsdør
- Inngangsdør i tilknytning til kontor i "buen" lot seg ikke åpne på befaringen
- Slitasje på dørblad
- Råtedannelse på karmen til kjellerdøren.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Kjøper må forvente utskifting og/eller reparasjoner av de omtalte dørene.

Konsekvens:
Råteskader kan på sikt føre til vanninntrengning og vannskader på konstruksjonen.
Det reduserer også dørens tetthet og funksjon.

Kostnadsestimatet innebærer utskifting av de omtalte dørene. Medtar ikke nye dører av teak.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Fuktskjolder og lysåpning mellom dørblad og terskel.



Råtedannelse på dørkarm.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp av betong.
Rekkverk av metall.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert riss- og sprekkdannelser på trappen.
Rekkverket var løst i enden og det ble også registrert rustdannelse.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det må forventes lokale tiltak på trappen og rekkverket i form av reparasjoner.

Konsekvens:
Riss- og sprekkdannelser kan på sikt øke i omfang.
Løst rekkverk med rustdannelse fører til redusert fallsikring og utgjør en risiko.

Ses i sammenheng med "Helse, miljø og sikkerhet".



Riss- og sprekkdannelser og rustdannelse i enden på rekkverket.

INNVENDIG

TG 3 Overflater

Beskrivelse
Fliser og belegg på gulvoverflatene.
Tapet på veggoverflatene og
panel i himlinger.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert større riss, slitasje og skader på overflatene.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Kjøper må forvente overflatebehandling og fornying av overflatene.

Konsekvens:
Ingen umiddelbar konsekvens, da avviket er estetisk.

Kostnadsestimatet innebærer fornying av overflatene.
Medtar ikke kjelleren som er eget punkt under "Rom under terreng".

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Skader på overflater.



Skader på overflater.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse
Gulv av betong.
Etasjeskillere av tre.

Boliger fra denne tiden hadde helt andre krav til nedbøying og stivhet enn dagens forskrifter, og kan derfor ikke sammenlignes med dagens boliger.
Kjøper må forvente skjevheter.

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 er påvist andre avvik:

Det ble målt skjevheter i trappegangene.

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.
• Andre tiltak:

Konsekvens:
Skjevhet i etasjeskiller kan føre til utfordringer med innredning og møblering, samt at høydeavvik kan føre til problemer med gulvbelegg, spesielt harde materialer som fliser eller parkett, som krever en jevn overflate.

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Gulv av betong.
Vegger av mur og panel.
Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik.

Det er enkelte utforede vegger av tre i rom under terreng. Det forekommer ofte
skader i denne type konstruksjoner, og er derfor å anse som en risikokonstruksjon.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting.

Kostnadsestimatet innebærer rivning for å avdekke omfanget av fuktproblematikken i kjelleren.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Råteskader.

TG 3 Innvendige trapper

Beskrivelse

Punktet gjelder trapp i tilknytning til kjelleren.

Innvendig trapp av furu i lakkert utførelse.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert fuktskade på trappen.
Kjellergulv er ikke utført med plastfolie/dampsperr, og fuktighet har over tid trukket opp i trappen.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Kjøper må forvente utskifting eller reparasjon av trappen.

Konsekvens:
Ingen umiddelbar konsekvens.

Kostnadsestimatet innebærer utskifting av trappen av tilsvarende lik kvalitet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Fuktskade.

TG 2 Innvendige trapper - 2

Beskrivelse

Punktet gjelder innvendige trapper i felles trappegang.

Innvendige trapper av tre i malt utførelse.
Trinn belagt med belegg.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert slitasje og malingsflass på trappene.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Kjøper må forvente overflatebehandling av trappene.

Konsekvens:
Ingen umiddelbar konsekvens, da avviket estetisk.



Slitasje og malingsflass.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Foreligger ingen dokumentasjon.
Badet er felles for boenhetene i boligen.

Vinylbelegg på gulvoverflaten.
Baderomsplater på veggoverflatene og
prefabrikkerte plater i himling.
Rommet har servant, gulvstående toalett,
opplegg for vaskemaskin og dusj uten dører eller forheng.

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.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle normal bruk etter dagens krav (tett våtsone).
En samlet TG3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Kostnadsestimatet omfatter ikke oppgraderinger av rør og elektriske installasjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Oversiktsbilde av bad/vaskerom.



Sluk.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Skillevegg vurderes å være av laftet trekonstruksjon uten mulighet for hulltaking.
Det ble utført fuktsøk på overflater.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert noe forhøyet fuktnivå ved fuktsøk/indikasjonsmåling.
Ses i sammenheng med TG3 og eldre tettesjikt på våtrommet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.



Fuktsøk/indikasjonsmåling.



Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.
Boligen er ikke bebodd, og vannet var avstengt
på befaringen.
Det ble ikke utført kontroll av vann- og avløpsrør.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

• Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast, støpejern og keramikk.
Boligen er ikke bebodd, og vannet var avstengt
på befaringen.
Det ble ikke utført kontroll av vann- og avløpsrør.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.
Ventilasjonen i boligen er i henhold til byggemeldingstidspunktet.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Boligen har 2 varmtvannstanker.
Det er ikke kjent hvilke som forsyner de forskjellige etasjene.

Vurdering av avvik:

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

Avviket gjelder varmtvannstanken i vaskekjelleren mot sørøst.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



Støpsel.

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

Punktet gjelder fellesområde (kjeller og trappegang) og kontor/lager i 1. etasje.
Automat- og skrusikringer.
Sikringsskapet er lokalisert i gangen i 1. etasje (kontor/lager).

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ukjent.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Nei

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

Tilstandsrapport

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

Generelt om anlegget

8. 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

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ja

Inntak og sikringsskap

10. 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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det anbefales kontroll av det elektriske anlegget hvert 5. år.

Generell kommentar

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.

Det anbefales el-tilsyn hvert 5. år.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av fjell.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1906.

Generelt er det ikke drenering i moderne forstand,
på boliger fra denne tiden.
Drenering kan bestå av steinsetting

Vurdering av avvik:

• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av betong- og murkonstruksjon.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert riss- og sprekkdannelser.
På deler av grunnmuren er det noe saltutslag.
Saltutslag dannes når fuktighet trenger gjennom murkonstruksjoner og transporterer saltmineraler ut til overflaten. Det kan ses som hvite sporer eller roser, og er det mye kan det ligne på pulveraktig bomull på veggen.
Saltutslag på murvegg eller på gulv av betong betyr at det er fuktighet i muren eller gulvet.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det må forventes lokale tiltak på grunnmuren i form av reparasjoner. Årsaken til saltutslag på muren kan være av flere årsaker. Anbefaler å få utført ytterligere undersøkelser.

Konsekvens:
Riss- og sprekkdannelser kan på sikt øke i omfang.



Sprekkdannelser.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrenget er tilnærmet flatt.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Utvendige avløpsrør er av ukjent type.
Det er offentlig avløp via private stikkledninger.
Utvendige vannledninger er av ukjent type.
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

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:
• Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.
• Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på utvendige trapper opp til dagens krav.
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk for utvendige trapper til dagens forskriftskrav.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.

Åpninger i rekkverket på utvendig trapp er såpass store at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales endringer.



Store åpninger i rekkverket.

LEILIGHET 2. ETASJE



Byggeår
1906

Kommentar
Byggeåret er basert på etableringsdato, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Standard
Nedslitt standard på leiligheten ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse
under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bærer preg av vedlikeholdsetterslep.

UTVENDIG

TG 2 Dører

Beskrivelse
Inngangsdør med karm av tre.
Tofløyet dørblad av heltre i malt utførelse, enkelt glass.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert slitasje på døren.
Døren er ikke en godkjent sikkerhetsdør, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Kjøper må forvente utskifting av døren.

Konsekvens:
En dør som ikke oppfyller kravene slipper gjennom røyk og flammer ved brann.
Vanlige dører gir ofte dårligere motstand mot innbrudd enn en sikkerhetsdør.
Risikoen for innbrudd eller uønsket adgang kan derfor være høyere.

INNVENDIG

TG 3 Overflater

Beskrivelse

Belegg og malte plater på gulvoverflatene.
Malte plater, tapet og panel på veggoverflatene.
Malte plater, panel, strekkpapp og prefabrikkerte plater i himlinger.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert større riss, slitasje og skader på overflatene.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Kjøper må forvente overflatebehandling og fornying av overflatene.

Konsekvens:
Ingen umiddelbar konsekvens, da avviket er estetisk.

Kostnadsestimatet innebærer fornying av overflatene.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Vannmerker på veggoverflater.



Skader på gulvoverflater.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille av tre.

Tilfeldige rom ble stikk-kontrollert for skjevheter.

Boliger fra denne tiden hadde helt andre krav til nedbøying og stivhet enn dagens forskrifter, og kan derfor ikke sammenlignes med dagens boliger.
Kjøper må forvente skjevheter.

Vurdering av avvik:

• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.
Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble registrert store skjevheter i leiligheten.
Det ble målt 47mm skjevhet gjennom hele rommet i stuen mot sør.
Det ble målt 65mm skjevhet gjennom hele rommet i stue/hybelkjøkken.

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.
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Konsekvens:
Skjevhet i etasjeskiller kan føre til utfordringer med innredning og møblering, samt at høydeavvik kan føre til problemer med gulvbelegg, spesielt harde materialer som fliser eller parkett, som krever en jevn overflate.

Kostnadsestimatet innebærer oppretting av rom som ble vurdert til TG3. Omfatter oppretting ved bruk av lekter og plater. Innebærer ikke kostnad av eventuelle tillegssarbeider som skulle oppstå i forbindelse med oppretting, samt ferdig overflate.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



47mm skjevhet.

Tilstandsrapport



65mm skjevhet.

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Leiligheten har 2 mursteinspiper.
Ovn i stuen mot sør.
Det er ikke montert ildsted på pipen i stue/hybelkjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.
- Pipevanger er ikke synlige.

Konsekvens/tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
- Det må foretas lokal utbedring.
- Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.

Rehabilitering med nytt røykrør anbefales fremfor synliggjøring av innekledde pipevanger.

Konsekvens:
Innekledde pipevanger hindrer synliggjøring av eventuelle sprekkdannelser i pipa.
Det utgjør en brannrisiko.

Kostnadsestimatet for fornying av røykrør er medtatt i "Leilighet 3. Etasje".
Pipene er gjennomgående i hele boligen.

Kostnadsestimatet innebærer montering av ildfast plate under/foran ovnen.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Manglende ildfast plate.



Sprekkdannelse.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører med karmer av tre.
Heltre dørblad i malt utførelse og dørblad i slettfiner.
De fleste dørene er originale dører fra byggeår og fremstår med slitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert flere dører som tok i karm/terskel.
Enkelte dørblad var tatt av karmene.
Det ble også registrert slitasje på dørene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kjøper må forvente overflatebehandling og justering, eller utskifting av dørene.

Konsekvens:
Gjentatt friksjon mellom dørblad og karm/terskel kan forårsake riper, merker eller skader på dørene.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Eldre kjøkkeninnredning med glatte fronter.
Laminat benkeplate og oppvaskbenk med servant av metall.
Kjøkkenet fremstår med slitasje. Fornying må forventes.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Kjøper må forvente overflatebehandling eller fornying av kjøkkenet.

Konsekvens:
Ingen umiddelbar konsekvens, da avviket er estetisk.

Tilstandsrapport



Oversiktsbilde av kjøkkenet.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Ingen avtrekk på kjøkkenet.

Vurdering av avvik:

• Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

• Mekanisk avtrekk bør etableres.

• Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer inneklimaet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.
Leiligheten er ikke bebodd, og vannet var avstengt på befaringen.
Det ble ikke utført kontroll av vann- og avløpsrør.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

• Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern.
Leiligheten er ikke bebodd, og vannet var avstengt på befaringen.
Det ble ikke utført kontroll av vann- og avløpsrør.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.
Ventilasjonen i boligen er i henhold til byggemeldingstidspunktet.

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

Skrusikringer.
Automat hovedsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ukjent.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent

5. 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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

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

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk

Tilstandsrapport

samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

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

Inntak og sikringsskap

10. 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

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det anbefales kontroll av det elektriske anlegget hvert 5. år.

Generell kommentar

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.

Det anbefales el-tilsyn hvert 5. år.

LEILIGHET 3. ETASJE



Byggeår
1906

Kommentar
Byggeåret er basert på etableringsdato, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Standard
Nedslitt standard på leiligheten ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse
under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bærer preg av vedlikeholdsetterslep.

UTVENDIG

TG 2 Dører

Beskrivelse

Inngangsdør med karm av tre.
Tofløyet dørblad i slettfiner og enkelt glass.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert slitasje på døren.
Døren er ikke en godkjent sikkerhetsdør, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Kjøper må forvente utskifting av døren.

Konsekvens:
En dør som ikke oppfyller kravene slipper gjennom røyk og flammer ved brann.
Vanlige dører gir ofte dårligere motstand mot innbrudd enn en sikkerhetsdør.
Risikoen for innbrudd eller uønsket adgang kan derfor være høyere.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

INNVENDIG

TG 3 Overflater

Beskrivelse

Belegg og synlig tregulv på gulvoverflatene.
Tapet og malte plater på veggoverflatene
og panel i himlinger.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert større riss, slitasje og skader på overflatene.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Kjøper må forvente overflatebehandling
og fornying av overflatene.

Konsekvens:
Ingen umiddelbar konsekvens, da avviket er estetisk.

Kostnadsestimatet innebærer fornying av overflatene.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Større skader på overflatene.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Etasjeskille av tre.

Tilfeldige rom ble stikk-kontrollert for skjevheter.

Boliger fra denne tiden hadde helt andre krav til nedbøying og stivhet enn dagens forskrifter, og kan derfor ikke sammenlignes med dagens boliger.
Kjøper må forvente skjevheter.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.
Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble registrert store skjevheter i leiligheten.
Det ble målt 89mm skjevhet gjennom hele rommet i stuen.

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.
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Konsekvens:
Skjevhet i etasjeskiller kan føre til utfordringer med innredning og møblering, samt at høydeavvik kan føre til problemer med gulvbelegg, spesielt harde materialer som fliser eller parkett, som krever en jevn overflate.

Kostnadsestimatet innebærer oppretting av rom som ble vurdert til TG3. Omfatter oppretting ved bruk av lekter og plater. Innebærer ikke kostnad av eventuelle tillegssarbeider som skulle oppstå i forbindelse med oppretting, samt ferdig overflate.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



89mm skjevhet.

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Leiligheten har 2 mursteinspiper.
Ovn i stue og soverom.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
• Pipevanger er ikke synlige.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.
• Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Rehabilitering med nytt røykrør anbefales fremfor synliggjøring av innekledde pipevanger.

Konsekvens:
Innekledde pipevanger hindrer synliggjøring av eventuelle sprekkdannelser i pipa.
Det utgjør en brannrisiko.

Kostnadsestimatet gjelder kun fornying av røykrør.
Skjulte feil og mangler som skulle bli avdekket i forbindelse med pipefornyingen er ikke medtatt i kostnadsestimatet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Skjult pipevange.



Riss- og sprekkdannelser.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører med karmer av tre.
Heltre dørblad i malt utførelse.
De fleste dørene er originale dører fra byggeår og fremstår med mye slitasje.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert flere dører som tok i karm/terskel.
Det ble også registrert slitasje på dørene.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Kjøper må forvente overflatebehandling og justering, eller utskifting av dørene.

Konsekvens:
Gjentatt friksjon mellom dørblad og karm/terskel kan forårsake riper, merker eller skader på dørene.

Tilstandsrapport



Dørblad tar i karm.

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Overflater og innredning

Beskrivelse

Eldre kjøkkeninnredning med glatte fronter.
Heltre benkeplate og oppvaskbenk med servant av metall, samt servant og utslagsvask av porselen.
Kjøkkenet fremstår med mye slitasje og må renoveres.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Kjøkkenet har stor slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Kjøper må forvente fornying av kjøkkeninnredningen.

Konsekvens:
Ingen umiddelbar konsekvens.

Kostnadsestimatet innebærer ny kjøkkeninnredning av tilsvarende samme oppsett.
Medtar ikke hvitevarer eller oppgraderinger av rør og elektriske installasjoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Oversiktsbilde av kjøkken.

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Ingen avtrekk på kjøkkenet.

Vurdering av avvik:

• Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

• Mekanisk avtrekk bør etableres.

• Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer inneklimaet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.
Leiligheten er ikke bebodd, og vannet var avstengt på befaringen.
Det ble ikke utført kontroll av vann- og avløpsrør.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

• Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern.
Leiligheten er ikke bebodd, og vannet var avstengt på befaringen.
Det ble ikke utført kontroll av vann- og avløpsrør.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.
Ventilasjonen i boligen er i henhold til byggemeldingstidspunktet.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

Skrusikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ukjent.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent

5. 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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

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

Generelt om anlegget

8. 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

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

Inntak og sikringsskap

10. 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

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Nei

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det anbefales kontroll av det elektriske anlegget hvert 5. år.

Generell kommentar

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.

Det anbefales el-tilsyn hvert 5. år.

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 mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Konsekvens/tiltak

• Innhent nytt røykvarslerutstyr.

Bygninger på eiendommen

Kontor/lager



Anvendelse

Byggeår
1906

Kommentar
Byggeåret er basert på etableringsdato, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

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

Vedlikehold
Bærer preg av vedlikeholdsetterslep.

Beskrivelse
Tidligere butikklokale som ble ombygd til kontorer/lager i 1951.
Kontor/lager oppført i boligens 1. etasje.

Inngangsdør med karm av tre.
Tofløyet dørblad av heltre i malt utførelse, enkelt glass.
Vinduer med karmer av tre, enkelt glass.

Belegg og laminat på gulvoverflatene.
Tapet og dekorpanel på veggoverflatene.
Overflatene i himlinger er revet.

Naturlig ventilasjon.

Etasjen består av kontorer, lagerrom, wc og bad.

Det ble opplyst at himlinger ble revet i forbindelse med vannlekkasje fra 2. etasje.
Det ble registrert at inngangsdør mangler ett dørblad.

Rommene fremstår med nedslitt standard og manglende vedlikehold.
Renovering må påregnes.

Kontor/lager er ikke ytterligere kontrollert.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Utvendig bod



Anvendelse

Byggeår

Kommentar
Ukjent byggeår.

Standard
Nedslitt standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

Beskrivelse
Frittliggende utvendig bod.
Yttervegger oppført i teglstein,
pusset og malt overflate.
Saltak oppført i trekonstruksjon.
Tekket med skifer.
Renner av plast.
Vindu med karm av tre, enkelt glass.
Ytterdør med dørblad av tre i malt utførelse.
Ubehandlede plater på innvendige overflater.

Boden bærer preg av vedlikeholdsetterslep.
Renovering må påregnes.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar
Ukjent byggeår.

Standard
Nedslitt standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

Beskrivelse
Frittliggende garasje oppført med 1. etasje og loft.
Grunnmur/brannmur av teglstein,
pusset og malt overflate.
Pulttak oppført i trekonstruksjon.
Tekket med skifer.
Renner og nedløp av plast.
Vinduer med karmer av tre og betong, enkelt glass.
Stedbygde dørblad av tre i malt utførelse.
Garasjeport av tre i malt utførelse.

Det ble registrert riss- og sprekkdannelser på grunnmuren/brannmuren.
Synlige tegn til vanninntrengninger i mur/gulv.
Det ble også registrert råtedannelse på dører og dørblad som ikke var festet til karm.

Garasjen bærer preg av vedlikeholdsetterslep.
Renovering må påregnes.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

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

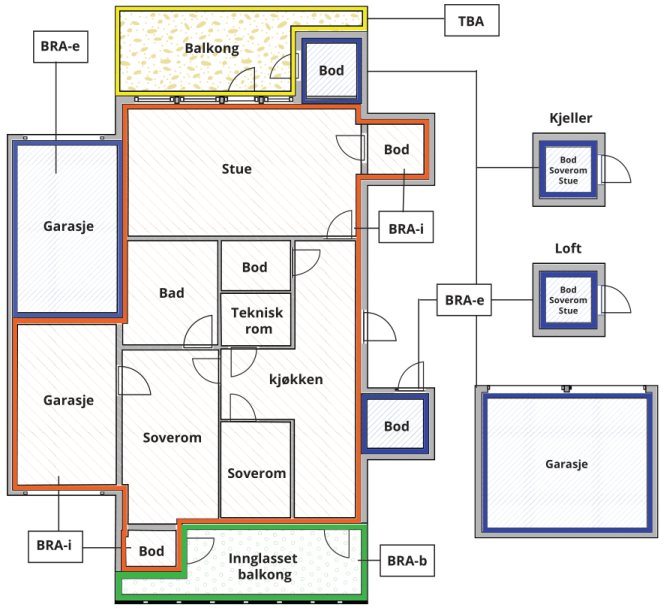
Hva er måleverdig areal?

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

Fellesområde/utvendig bygning

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. Etasje	10			10	
2. Etasje	14			14	
1. Etasje	6			6	
Kjeller	67			67	
SUM	**97**				
SUM BRA	**97**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. Etasje	Trappegang, 2 boder		
2. Etasje	Trappegang, mellomgang, bad/vaskerom		
1. Etasje	Trappegang		
Kjeller	Uinnredet gang, 2 vaskekjellere, 9 boder, uinnredet kjellerrom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Bod mot nord i 3. etasje har ikke målverdig areal (høyde under 190cm).

Nyere håndverkstjenester

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

Leilighet 2. Etasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	74			74	
SUM	**74**				
SUM BRA	**74**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Soverom, gang, kjøkken, 2 stuer, stue/hybelkjøkken		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Soverom/kammers mot nord er ombygget til mellomgang og bad/vaskerom.

Nyere håndverkstjenester

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

Kontor/lager

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	74			74	
SUM	**74**				
SUM BRA	**74**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Gang, kjøkken, 3 lagerrom, kontor, 2 wc, bad/vaskerom		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Leilighet 3. Etasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. Etasje	69			69	
SUM	**69**				
SUM BRA	**69**				

Romfordeling

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

Kommentar

Bod mot nordvest har ikke målbart areal (høyde under 190cm).

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Utvendig bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Utvendig bod		3		3	
SUM		**3**			
SUM BRA	**3**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Utvendig bod		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft		23		23	
1. Etasje		24		24	
SUM		**47**			
SUM BRA	**47**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft		Uinnredet loft	
1. Etasje		Garasje, bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.6.2026	Håvard Vikse	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1106 HAUGESUND	40	634		0	521.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Kirkegata 191

Hjemmelshaver
Gismarvik Gunnbjørg

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger fritt og fint til på hjørnet av Kirkegata ned mot Tuhauggata i Haugesund sentrum.
Sentral beliggenhet i forhold til barnehage, skoler, matbutikker og sentrum.
Utsikt mot boligområde.

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 sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med asfaltert innkjørsel og bakgård med gamle skiferheller.

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av en eldre bolig oppført med kjeller, 1, 2. og 3. etasje.
Kontor/lager i 1. etasje og 2 boenheter i henholdsvis 2. og 3. etasje.
Uinnredet kjeller med vaskekjeller og boder.
Frittliggende garasje og utvendig bod.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Dødsbo	Ikke gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	01.06.2026		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	01.06.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	22.01.1951		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.06.2026	

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 r 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

Denne boligen selges som dødsbo eller ved fullmakt, selger har derfor begrenset kunnskap om boligen.

Denne rapporten er gjennomlest og godkjent av selger før bruk.

Vi har ikke flyttet på dusjkabinett, vaskemaskin, oppvaskmaskin og andre tunge møbler. Årsaken til dette er frykten for skader på inventar, samt HMS hensyn.

Bygg/leiligheter bygget før 2010 holder generelt ikke dagens krav til brannsikkerhet.

Interessenter oppfordres til å ta kontakt med oss ved spørsmål om rapporten.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Meglerhuset Rele Karmøy AS

Oppdragsnr.

2-0183/26

Selger 1 navn

advokat Hallvard Gardshol Bjørndal

Gateadresse

Kirkegata 191

Poststed

HAUGESUND

Postnr

5525

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn: Gunnbjørg Gismarvik

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Dødsboet til Gunnbjørg Gismarvik

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 2-0183/26

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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: 2-0183/26

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hallvard Bjørndal	7570e5369a4a3302960e14be1123a1342b5bfc69	10.06.2026 07:53:41 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 2-0183/26

- 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

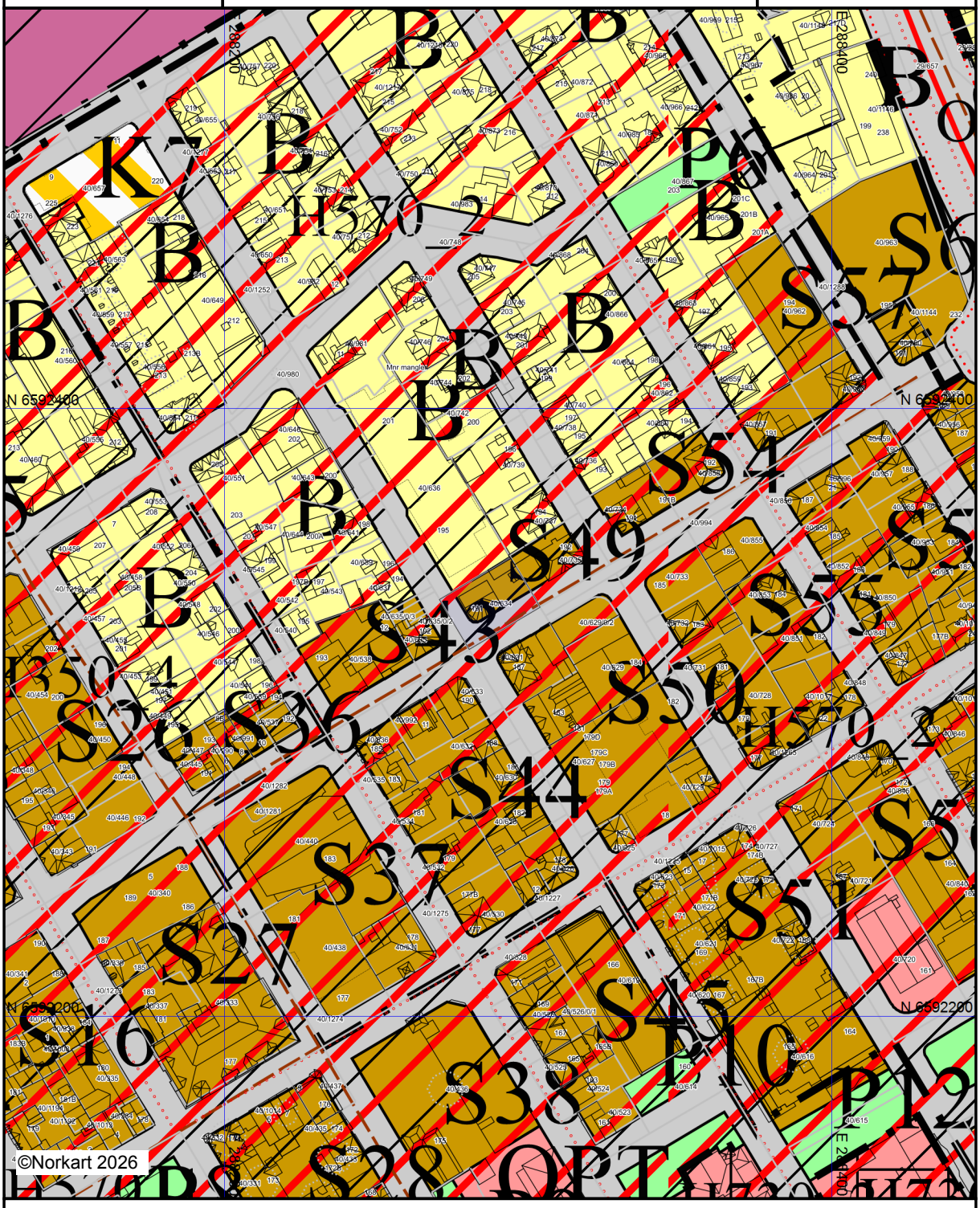
Haugesund kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 40/634
Adresse: Kirkegata 191
Utskriftsdato: 22.05.2026
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 2008

- Faresone grense
- Faresone - Flomfare
- Faresone - Brann-/eksplosjonsfare
- Angitthensyngrense
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Båndlegginggrense
- Båndlegging etter lov om kulturminner - nåv
- Boligbebyggelse - nåværende
- Sentrumsformål - nåværende
- Tjenesteyting - nåværende
- Andre typer bebyggelse - nåværende
- Grav og urnelund - nåværende
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nå
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur- r
- Veg - nåværende
- Friområde - nåværende
- Park - nåværende
- Ferdsel - nåværende
- Havn i sjø - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Planens begrensning
- Grense for arealformål
- Hovedveg - framtidig
- Gang-/sykkelveg - framtidig
- Sykkelveg - framtidig
- Turveg/turdrag - framtidig
- Kollektivtrase- nåværende
- Farled - nåværende
- Abc Påskrift områdenavn
- Abc Påskrift arealformål/arealbruk

Haugesund kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 40/634
Adresse: Kirkegata 191
Utskriftsdato: 22.05.2026
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

Område for boliger med tilhørende anlegg


Kjøreveg


Gate med fortau

Annen veggrunn


Gang-/sykkelveg


Gangveg

Park


Felles avkjørsel


Felles gangareal


Bolig/Forretning/Kontor


Forretning/Kontor

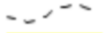

Annet kombinert formål


Grense for bevaringsområde


Bevaring av bygninger

Reguleringsplan PBL 2008


Angitthensyngrense


Bestemmelsegrense

Boligbebyggelse

Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebygg


Boligbebyggelse - blokkbebyggelse


Energianlegg


Uteoppholdsareal


Lekeplass


Kombinert bebyggelse og anleggsformål


Bolig/forretning


Bolig/forretning/kontor


Bolig/tjenesteyting


Forretning/kontor/tjenesteyting

Veg

Kjøreveg

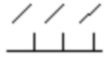

Fortau

Parkering

Kombinerte formål for samferdselsanlegg o


Park


Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø


Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

Båndleggingsone


Bestemmelseområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200


Regulerings- og bebyggelsesplanområde


Planens begrensning


Formålsgrense

Bygg, kulturminner mm. som skal bevares

Byggegrense

Byggelinje

Bebyggelse som forutsettes fjernet

Regulert senterlinje

Frisiktslinje

Regulert kant kjørebane

Målelinje/Avstandslinje

Avkjørsel

Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål

Abc Påskrift areal

Abc Påskrift bredde

Abc Påskrift radius

Abc Påskrift kotehøyde

Abc Påskrift plantilbehør

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

Utskriftsdato: 22.05.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1106	**Gårdsnr.**	40	**Bruksnr.**	634	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Kirkegata 191, 5525 HAUGESUND								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	RL1700
Navn	Kommunedelplan for Haugesund sentrum 2022
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.06.2022
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1106/dokumenter/8449/Kommunedelplan%20Sentrum%202022-2030%20-%20bestemmelser.pdf - https://www.arealplaner.no/1106/dokumenter/8450/Kommunedelplan%20Sentrum%202022-2030%20-%20temakarter.pdf
Delarealer	**Delareal** 521 m^2 **KPHensynsonenavn** H350_4 **KPFare** Brann-/eksplosjonsfare
	Delareal 283 m^2 **Arealbruk** Sentrumsformål,Nåværende **Områdenavn** S49
	Delareal 521 m^2 **KPAngittHensyn** Bevaring kulturmiljø **KPHensynsonenavn** H570_2

Delareal	238 m^2
Arealbruk	Veg,Nåværende
Områdenavn	Veg

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

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

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

Dato: 28.05.2026

HENSYNSSONE

Gnr:	**40**	Bnr:	**634**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Kirkegata 191, 5525 HAUGESUND**						

Eiendommen ligger i hensynssone 2 sentrum øst. Alle arbeider på fasade og takflater skal avklares med byantikvar.

Sist datert: 25.05.2022

Bestemmelser og retningslinjer

Kommunedelplan for Haugesund sentrum

2022-2030

Vedtatt av Haugesund bystyre 15.06.2022, saksnr 20/26355

INNHOLDSFORTEGNELSE

1 PLANENS HENSIKT 5

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

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

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

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

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

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

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

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

2.7.14 Husholdningsavfall og næringsavfall 27

2.8 KRIMINALITETSFOREBYGGING 27

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

2.10 Mobilitetsplan 30

3 BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL (§ 11-7) 31

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

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

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

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

4 BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER (§ 11-8) 40

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

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

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

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

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

TEMAKART 45

Innledning

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

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

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

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

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

1 PLANENS HENSIKT

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

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

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

2 GENERELLE BESTEMMELSER FOR PLANOMRÅDET (§ 11-9)

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

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

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

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

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

e) Ved motstrid gjelder sentrumsplanen foran kommuneplanens arealdel.

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

g) Innenfor Sentrumsplanens planområde opprettholdes:

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

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

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

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

2.2.1 Generelt krav om reguleringsplan

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

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

Retningslinjer:

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

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

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

2.2.2 Områder med krav om områderegulering

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

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

2.2.3 Områder med krav om detaljregulering

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

- Nye strekninger av havnepromenaden, jf. bestemmelse 2.6.1.

2.2.4 Reguleringsplaners avgrensing

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

2.2.5 Risiko og sårbarhet

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

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

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

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

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

Retningslinjer:

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

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

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

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

a) Det kan inngås utbyggingsavtaler innenfor Sentrumsplanens planområde.

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

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

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

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

Retningslinjer:

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

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

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

2.4.1 Krav til løsninger for veg og transport

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

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

Retningslinjer:

Det refereres til kommuneplanens §§ 22 – 26.

2.4.2 Krav til teknisk løsning for bygge- og anleggstiltak

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

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

Retningslinjer:

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

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

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

2.5 REKKEFØLGEKRAV (§ 11-9, NR. 4)

2.5.1 Før rammetillatelse

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

2.5.2 Før igangsettingstillatelse

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

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

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

2.5.3 Før tiltak tas i bruk

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

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

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

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

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

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

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

Retningslinjer:

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

2.6.2 Utnytting av boligmassen etter § 31-6

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

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

Retningslinjer:

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

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

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

2.6.3 Universell utforming

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

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

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

Retningslinjer:

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

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

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

2.6.4 Utomhusplan

Retningslinjer:

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

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

Utomhusplan bør vise og i nødvendig grad beskrive:

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

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

2.6.5 Uteoppholdsareal og lekeplasser

2.6.5.1 Generelt

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

Retningslinjer:

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

2.6.5.2 Felles uteoppholdsareal

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

b) Felles uteoppholdsareal skal:

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

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

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

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

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

d) Sone 1A og 1B:

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

Retningslinjer:

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

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

2.6.5.3 Privat uteoppholdsareal

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

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

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

Tabell 2: Krav til privat uteoppholdsareal i sone 2

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

c) Privat uteoppholdsareal skal:

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

2.6.5.4 Barn og unges leke- og uteoppholdsarealer

a) Krav til lekeplasser og rekreasjonsområder:

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

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

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

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

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

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

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

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

Retningslinjer:

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

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

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

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

2.6.6 Parkering

2.6.6.1 Generelt

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

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

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

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

2.6.6.2 Parkeringskrav

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

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

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

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

Retningslinjer:

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

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

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

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

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

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

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

2.6.6.3 *Adkomst til parkeringsanlegg*

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

Retningslinjer:

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

2.6.6.4 *Unntak fra parkeringskrav*

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

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

2.6.6.5 *Frikjøp (§ 28-7)*

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

Retningslinjer:

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

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

2.6.6.6 *Parkering for forflytningshemmede*

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

2.6.6.7 *Ladestasjoner*

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

Retningslinjer:

Ladbar motorvogn omfatter rene el-biler og ladbare hybrider.

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

Retningslinjer:

«Normalladere» refererer til 16 ampere kurser.

2.6.7 Skilt, reklame og antenneanlegg

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

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

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

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

Retningslinjer:

Det refereres til kommuneplanens §§ 54 – 68.

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

Antenneanlegg for offentlig tjenestetilbud kan installeres innenfor planområdet.

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

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

2.7.1 Generelt

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

2.7.2 Overordnede strukturer

a) Alle tiltak skal ta hensyn til:

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

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

2.7.3 Landskapsbilde

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

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

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

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

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

2.7.4 Estetikk og kulturminner

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

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

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

Retningslinjer:

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

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

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

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

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

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

2.7.5 Bebyggelse

a) Fasadeelementer skal ikke overskride gateside.

Retningslinjer:

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

Ved vurdering av unntak skal estetiske og funksjonelle hensyn ivaretas.

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

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

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

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

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

Retningslinjer:

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

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

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

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

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

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

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

Retningslinjer:

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

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

2.7.7 Krav til bygge- og anleggsfasen

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

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

Retningslinjer:

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

2.7.8 Grønnstruktur

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

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

Retningslinjer:

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

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

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

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

Retningslinjer:

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

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

Mot friområder bør det unngås bratte skjæringer og fyllinger.

2.7.9 Overvann

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

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

Retningslinjer:

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

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

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

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

2.7.10 Forurenset grunn

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

Retningslinjer:

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

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

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

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

2.7.11 Elektromagnetiske felt

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

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

2.7.12 Støy

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

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

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

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

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

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

Retningslinjer:

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

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

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

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

2.7.13 Luftkvalitet

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

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

Retningslinjer:

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

2.7.14 Husholdningsavfall og næringsavfall

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

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

2.8 KRIMINALITETSFOREBYGGING

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

Retningslinjer:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.9.2 Vedlikehold, endring eller oppussing av fasade

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

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

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

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

2.9.3 Pålegg om utbedring av bygninger med høy bevaringsverdi

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

Retningslinjer:

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

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

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

2.10 Mobilitetsplan

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

Retningslinje:
Mobilitetsplan skal blant annet redegjøre for:
Bolig:

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

Næring:

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

3 BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL (§ 11-7)

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

3.1.1 Generelt for bebyggelse og anlegg

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

Retningslinjer:

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

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

Retningslinjer:

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

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

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

3.1.3 Boligbebyggelse

3.1.3.1 Formål

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

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

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

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

Retningslinjer:

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

3.1.3.2 Utforming og plassering

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

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

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

Retningslinjer:

Krav til boligers lys og utsyn reguleres av Byggeteknisk forskrift.

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

Svalgangsadkomst skal unngås.

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

Retningslinjer:

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

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

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

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

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

Retningslinjer:

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

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

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

3.1.4 Kombinert bebyggelse og anleggsformål (k)

3.1.4.1 Felt K1 Kontor/Tjenesteyting

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

3.1.4.2 K2-K4 Bolig/Forretning

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

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

3.1.4.3 Felt K5-K11 Bolig/Tjenesteyting

a) Innenfor formålet tillates bolig og tjenesteyting.

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

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

3.1.4.4 Felt K12-K21 Bolig/Tjenesteyting/Næring

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

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

3.1.5 Sentrumsformål (S)

3.1.5.1 Generelt for alle formålsfelt

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

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

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

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

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

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

3.1.5.2 Kvartal mellom Smedasundet og Strandgata - KVARTALER S1-S14

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

3.1.5.3 Kvartal langs Haraldsgata - KVARTALER S15-35

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

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

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

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

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

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

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

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

3.1.5.7 Flotmyr S65

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

Retningslinjer:

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

3.1.6 Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting (opt)

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

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

Retningslinjer:

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

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

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

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

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

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

3.1.7 Idrettsanlegg (i)

a) Innenfor formålet tillates oppføring og utvidelse av idrettsanlegg.

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

3.1.8 Næringsbebyggelse (n)

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

Retningslinje:

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

3.1.9 Grav- og urnelund (g)

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

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

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

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

3.2.1 Veg

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

Retningslinjer:

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

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

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

Retningslinjer:

Det bør gjennomføres trafikksikkerhetstiltak før det etableres sykkelfelt mot kjøreretningen.

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

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

Retningslinjer:

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

3.2.2 Havn

a) Det tillates opparbeidelse av infrastruktur knyttet til havnefunksjoner.

3.2.3 Kollektivknutepunkt

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

3.3 GRØNNSTRUKTUR (§ 11-7 NR. 3)

3.3.1 Friområde

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

3.3.2 Park

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

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

3.4.1 Generelt

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

3.4.2 Ferdsel (FE)

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

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

3.4.3 Farleder

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

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

Retningslinjer:

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

3.4.4 Havneområde i sjø

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

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

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

d) Havneområde i sjø på Indre kai HS06-HS07

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

3.4.5 Småbåthavn

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

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

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

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

3.4.6 Friluftsområde - bad

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

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

4 BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER (§ 11-8)

4.1 SIKRINGS- STØY OG FAREOMRÅDER

4.1.1 Faresone brannsmitte (§ 11-8 a)

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

Retningslinjer:

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

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

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

Retningslinjer:

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

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

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

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

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

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

Retningslinjer:

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

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

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

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

Sjøhus

Sjøhusene inndeles i følgende kategorier:

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

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

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

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

Eventuelle nybygg

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

Ved brann

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

Riving

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

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

4.3.1 Generelt

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

4.3.2 Vedtaksfredete/forskriftsfredete bygninger/anlegg

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

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

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

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

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

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

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

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

4.3.4 Gravhaug med id 4858 – H730_8

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

5 DOKUMENTER SOM GIS JURIDISK VIRKNING GJENNOM HENVISNING I BESTEMMELSENE

PLANKART

Plankart datert 25.05.22 er juridisk bindende

TEMAKART

Følgende temakart er juridisk bindende:

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

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

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

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

- Gater med brosteinsdekke
- Belysning
- Fortausstandard

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 40, Bruksnr 634	**Kommune:**	1106	Haugesund
Adresse:				
Veiadresse:	Kirkegata 191, gatenr 1180 5525 Haugesund	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	512 3	Sentrum 12 Breidablik
Oppdatert:	25.08.2025	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	6050101 4532	Vår Frelser Haugesund

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Kirkegaten 191	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	04.05.1906	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	521,1 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
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
Kart- og delingsforretning	Forretning:	20.10.2005	Berørt	1106/40/631	0,0
	Matrikkelført:	06.01.2012	Berørt	1106/40/634	0,0
			Berørt	1106/40/635	0,0
			Berørt	1106/40/636	0,0
			Berørt	1106/40/735	0,0
			Berørt	1106/40/994	0,0
			Berørt	1106/40/1243	0,0
Nymatrikulering	Forretning:	04.05.1906	Mottaker	1106/40/634	519,8
	Matrikkelført:				

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

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:	
Bygningsnr:	171088410			Antall etasjer:	

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Klinikk, legekontor/-senter/-vakt/dyresykehus (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Kirkegata 191	H0201	Bolig		Kjøkken			
Kirkegata 191	H0301	Bolig		Kjøkken			

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Helse- og sosialtjenester	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:	171092515			Antall etasjer:	2

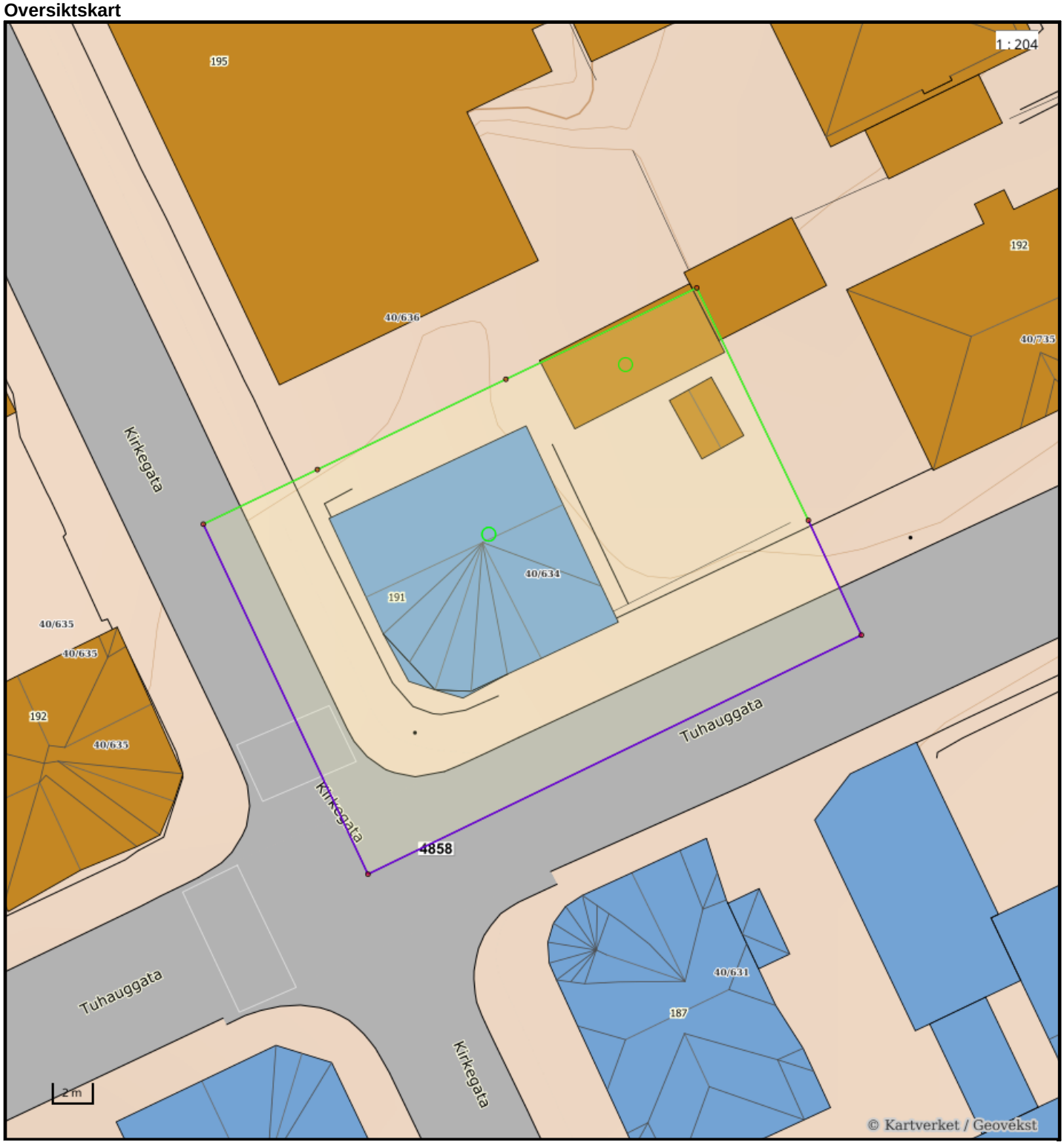
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H02	1								
H03	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

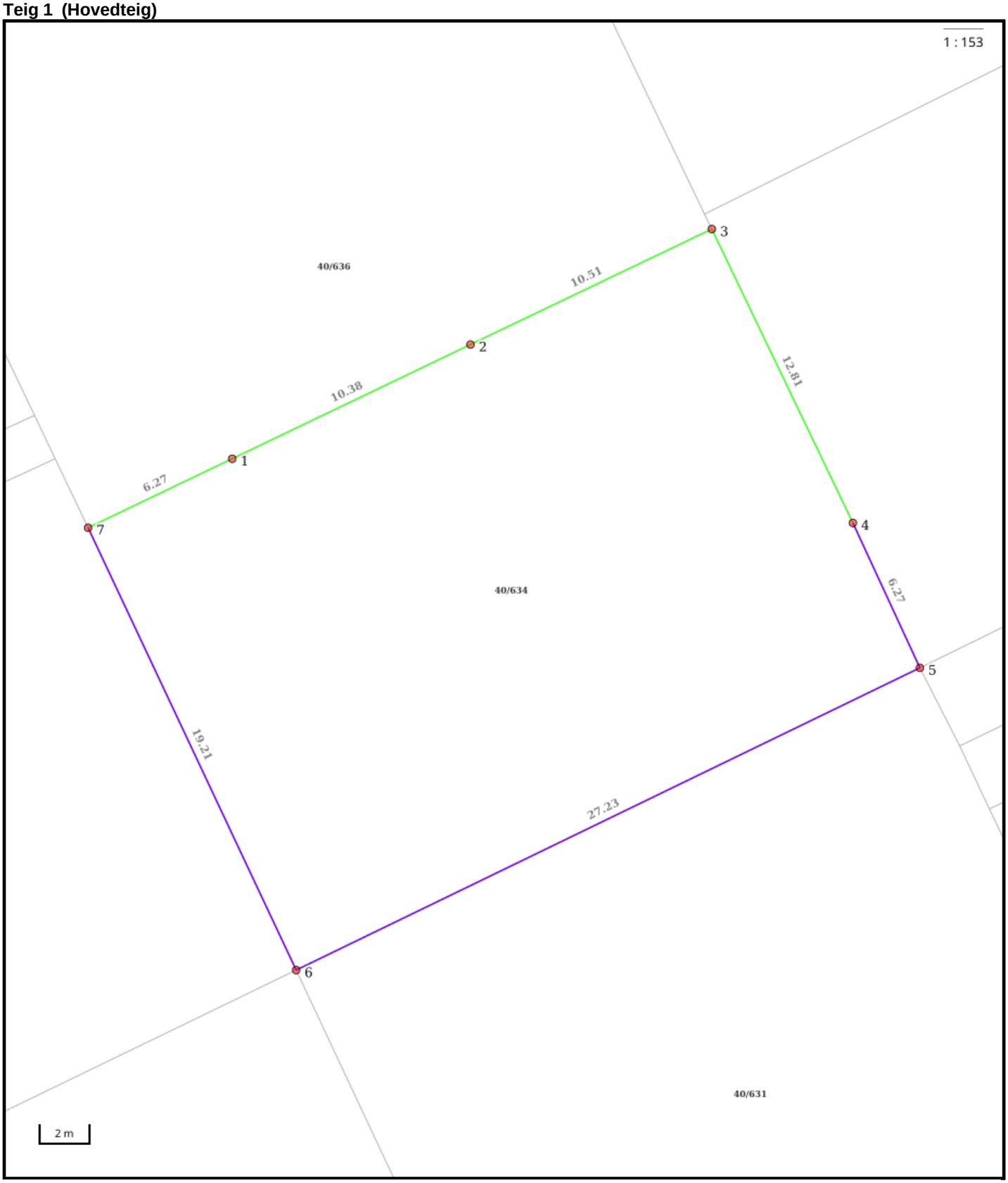
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



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: 521,10m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

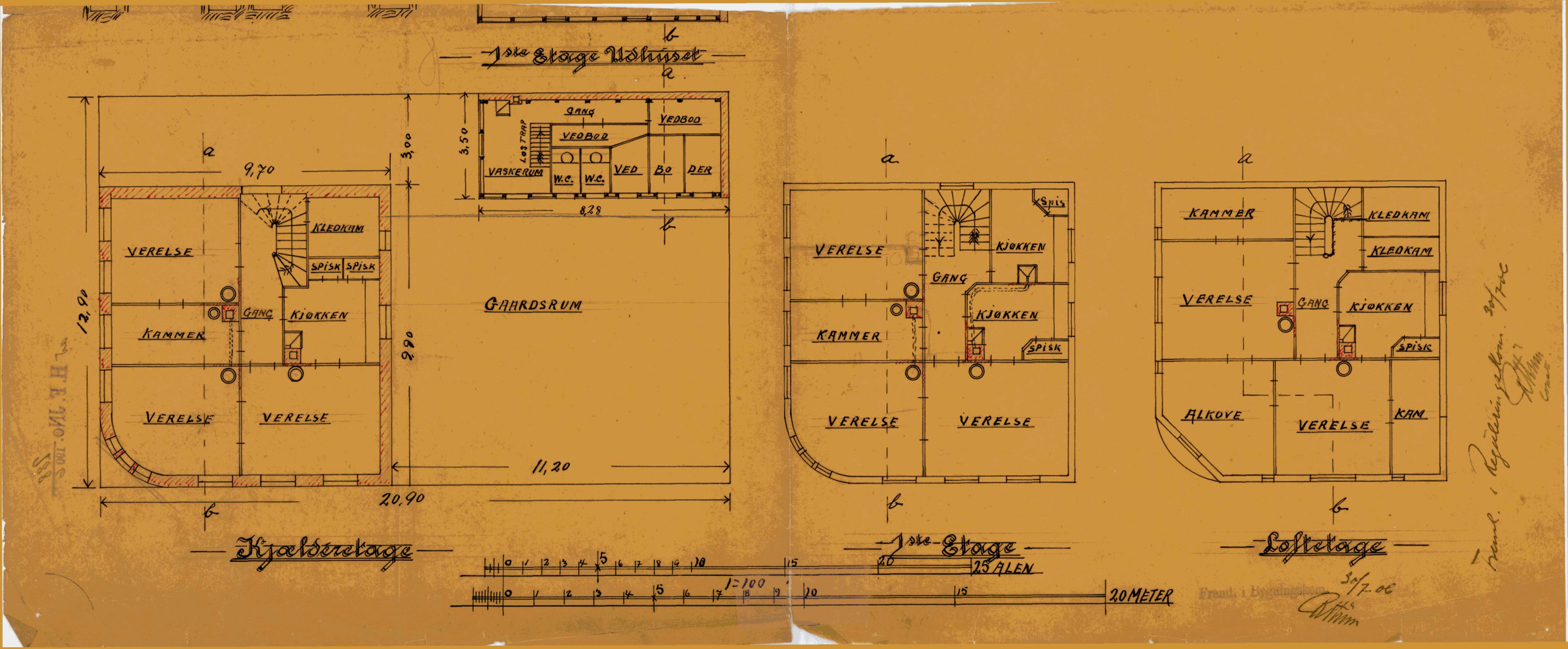
Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 592 340,43	288 276,23	10,38m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 592 345,74	288 285,15	10,51m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 592 351,12	288 294,18	12,81m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 592 340,12	288 300,74	6,27m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 592 334,69	288 303,88	27,23m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 592 320,65	288 280,55	19,21m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	50		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 592 337,22	288 270,84	6,27m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

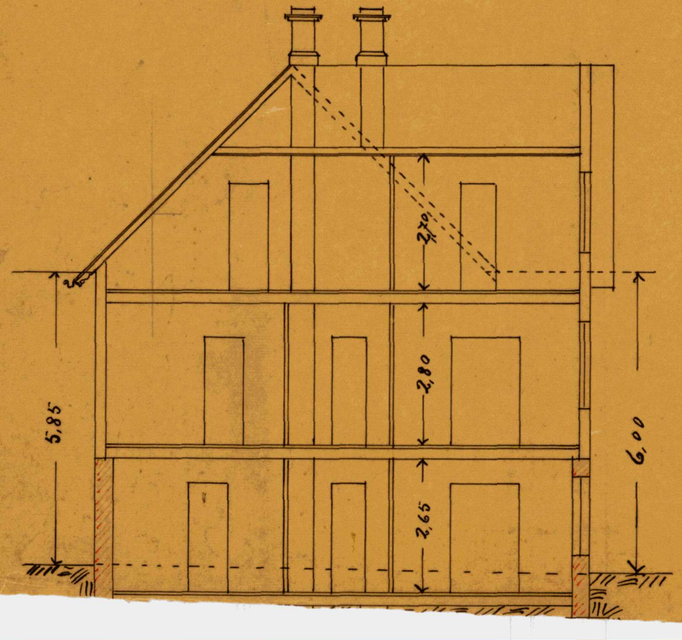
Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I 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.


1ste Etage Udhuset
GANG
VEDBOD
VEDBOD
LOS TRAP
VASKERUM
W.C.
W.C.
VED
BO
DER
8,28
3,50
9,70
3,00
12,90
2,90
11,20
20,90
VERELSE
KLEDKAM
SPISK
SPISK
GANG
KJØKKEN
KAMMER
VERELSE
VERELSE
GAARDSRUM
Kjælderetage
SPIS
KJØKKEN
GANG
KJØKKEN
SPISK
KAMMER
VERELSE
VERELSE
1ste Etage
KAMMER
KLEDKAM
KLEDKAM
VERELSE
GANG
KJØKKEN
SPISK
ALKOVE
VERELSE
KAM
Loftetage
1:100
25 ALEN
20 METER

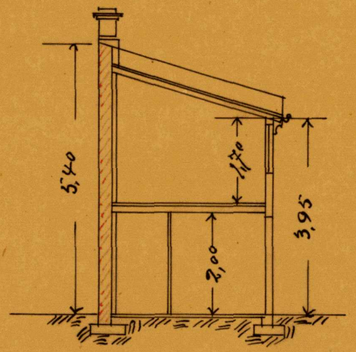
353
1916

Hr. Gustav Olsens Nybygning

Snit A.-B.



Snit A.-B. Udhuset



Facade til Thuhavegade



Facade til Kirkegade



Loftetage Udhuset



0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

Nº 28

Snit G. B.

Snit G. B. Udhus

Facade til Gaarden

Facade til Vejen

Tagrende Udhus

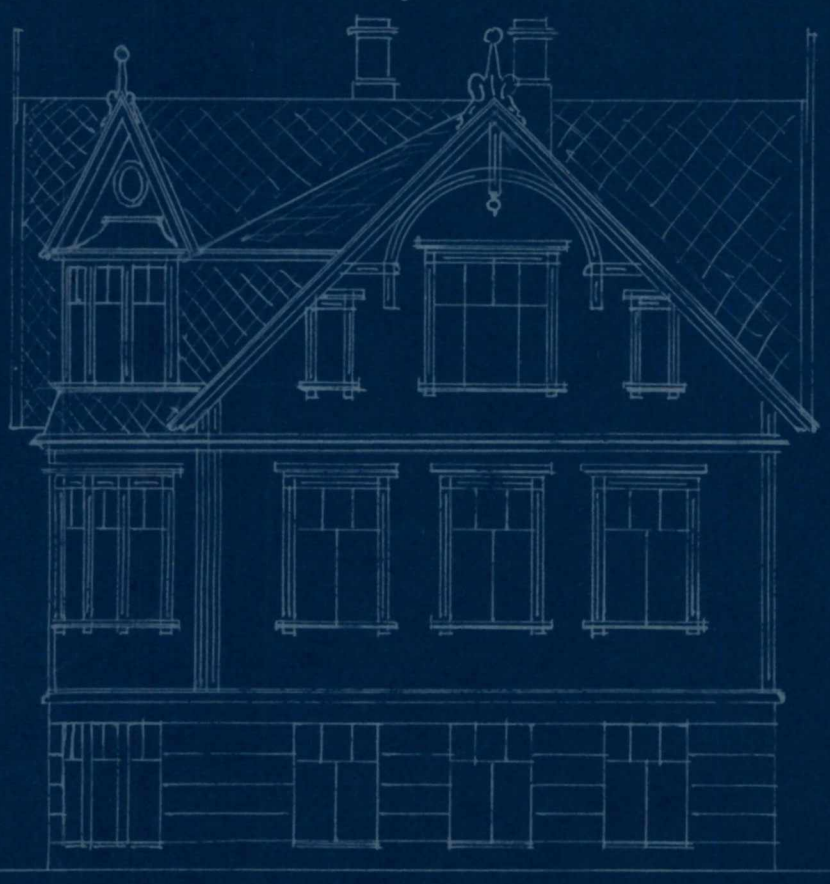
TØRREFORT

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

Forandring av hjørnegavelen
i Hr. Gustav Olsen's Bygning

Maalestokk 1:100.

Til Thuhaug-gaden

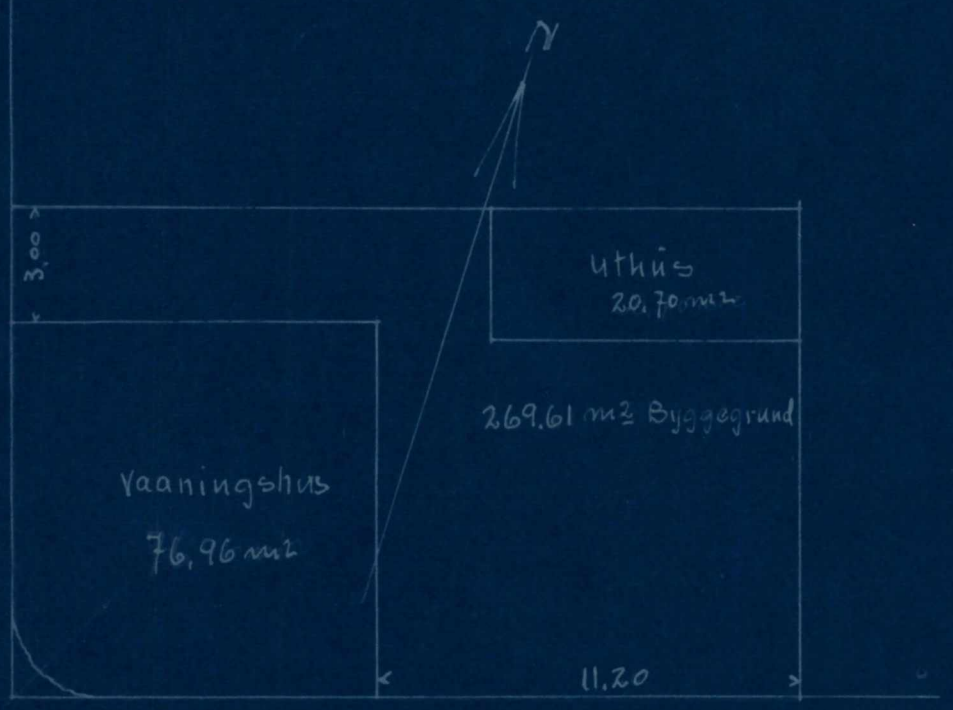


Til Kirke-gaden

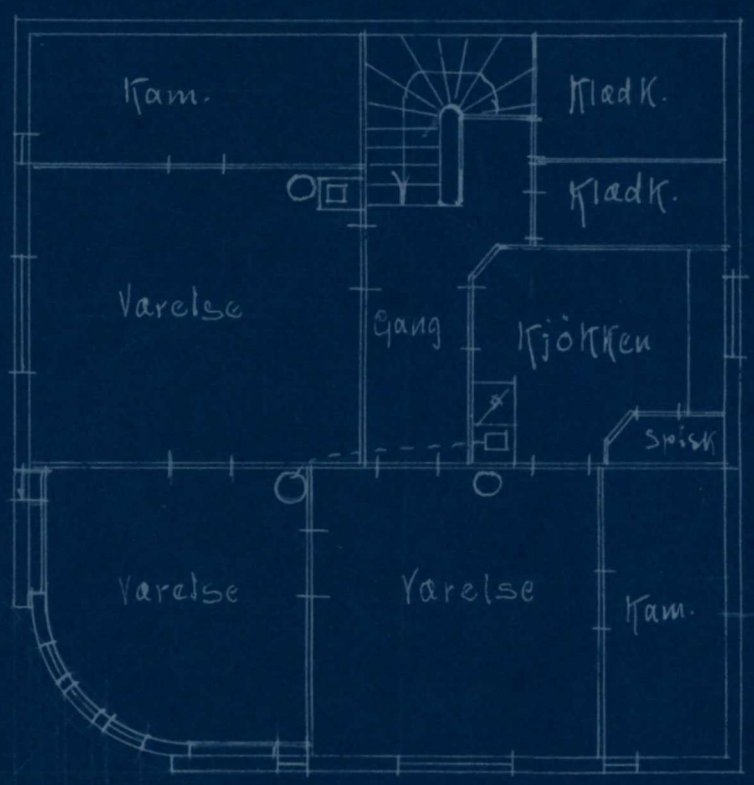


dem 14/7-11

Situationsrids
over
Hr. Gustav Olsens Fiendom



Thuhaug-gaden



Loftsetagen

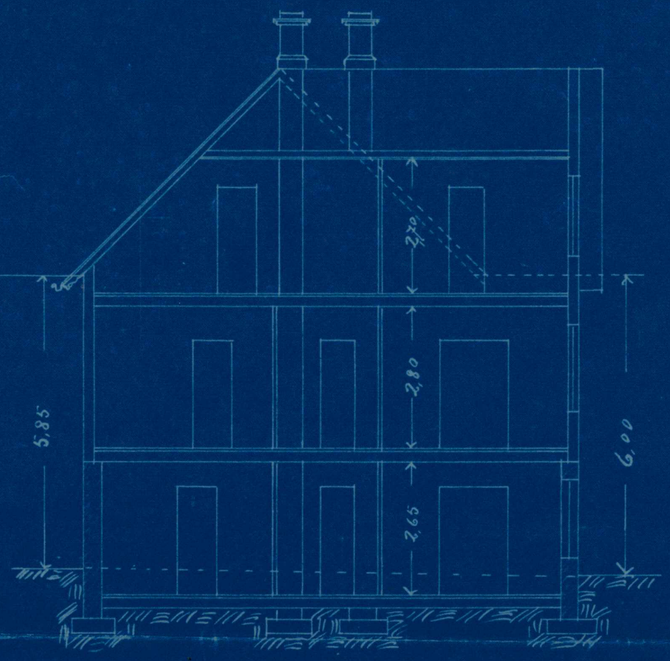
M. Stensnæs.
12-7-11

S. H. 114-11

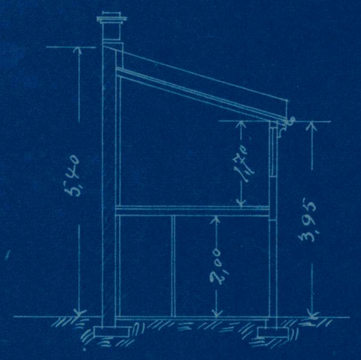
STADTBIBLIOTHEK Hannover 11 148

Kr. Gustav Olsens Nybygning

Snit C. D.



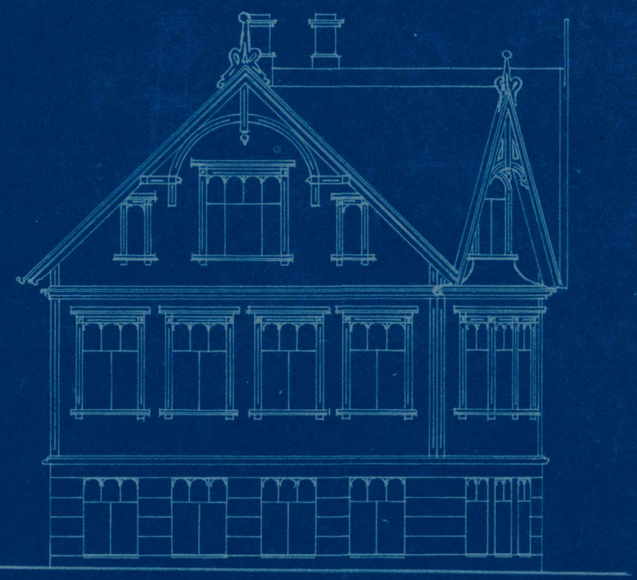
Snit C. D. Udhuset



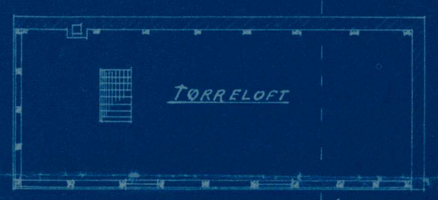
Façade til Skuhaugs



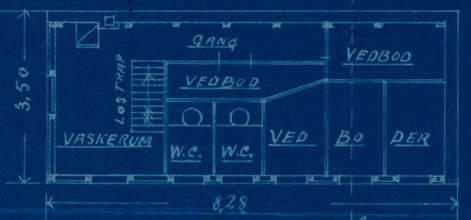
Façade til Kirkegs



Loftetage Udhuset

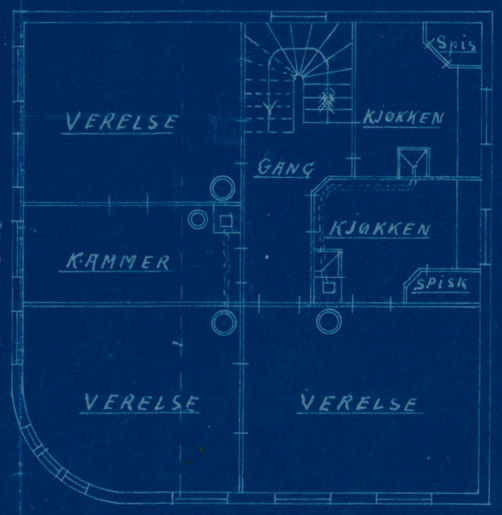


1ste Etage Udhuset

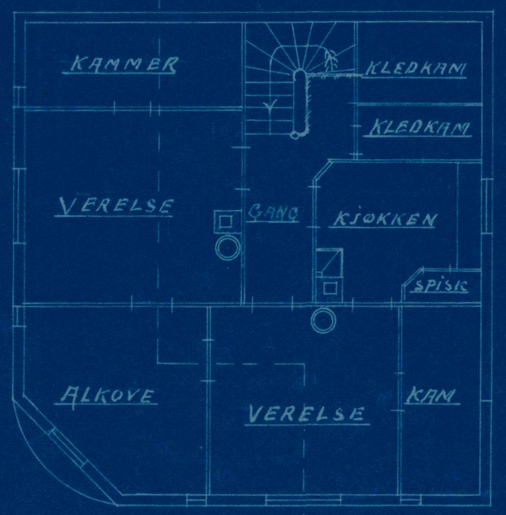


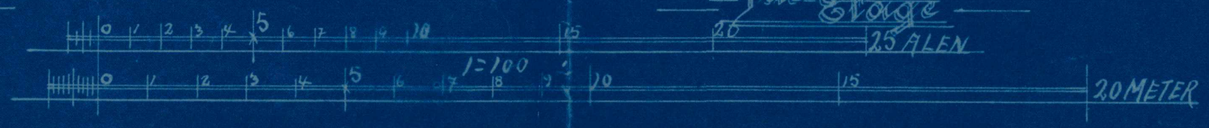
Kjælderetage

1ste Etage



Loftetage





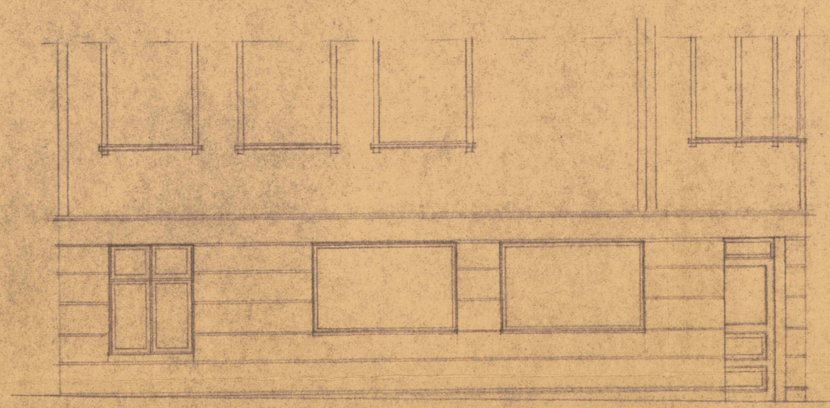
Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm

Dansk Scanning A/S

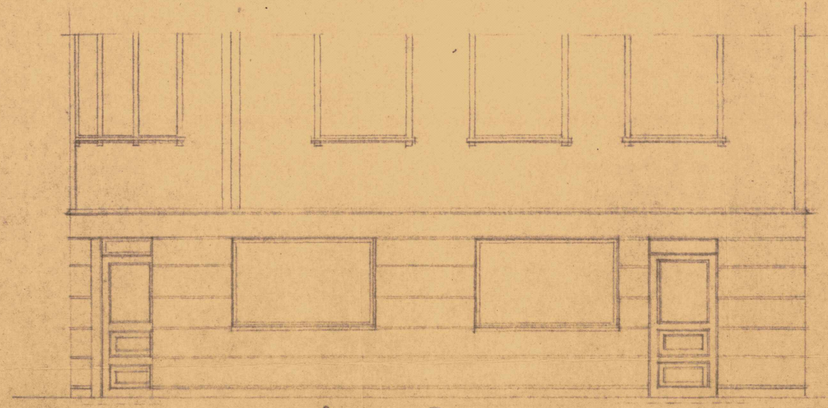
S. Nº 114-11

11
168
STADSBIBL

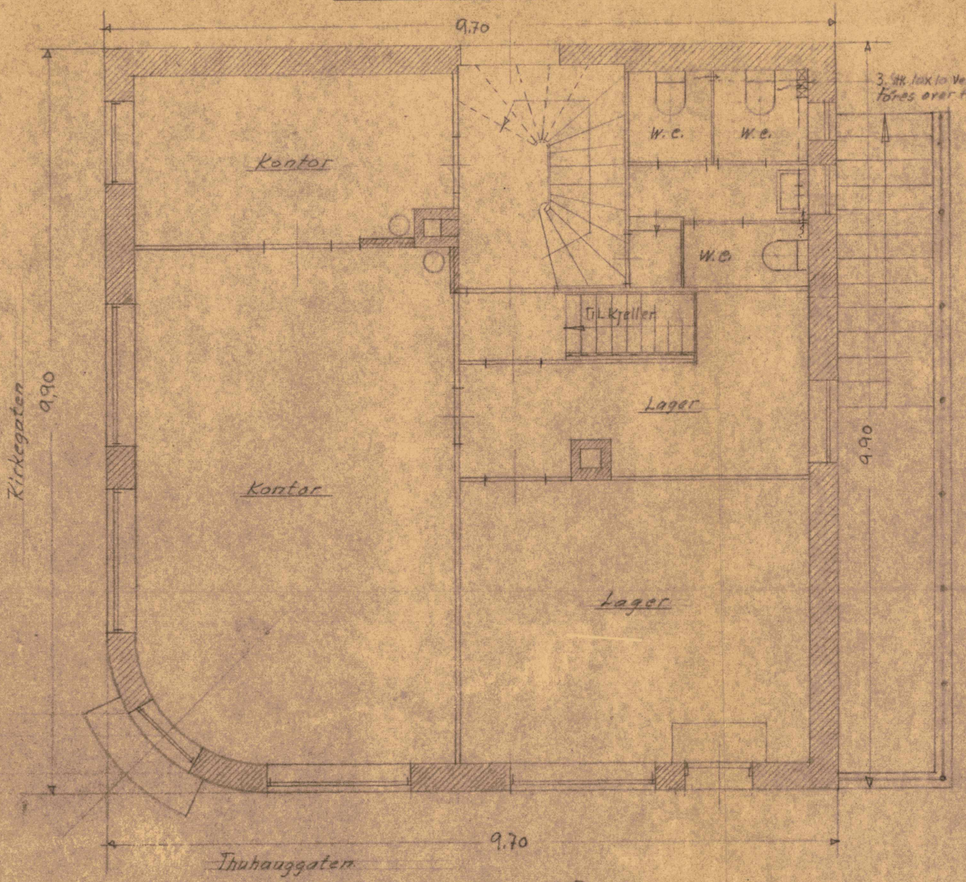
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



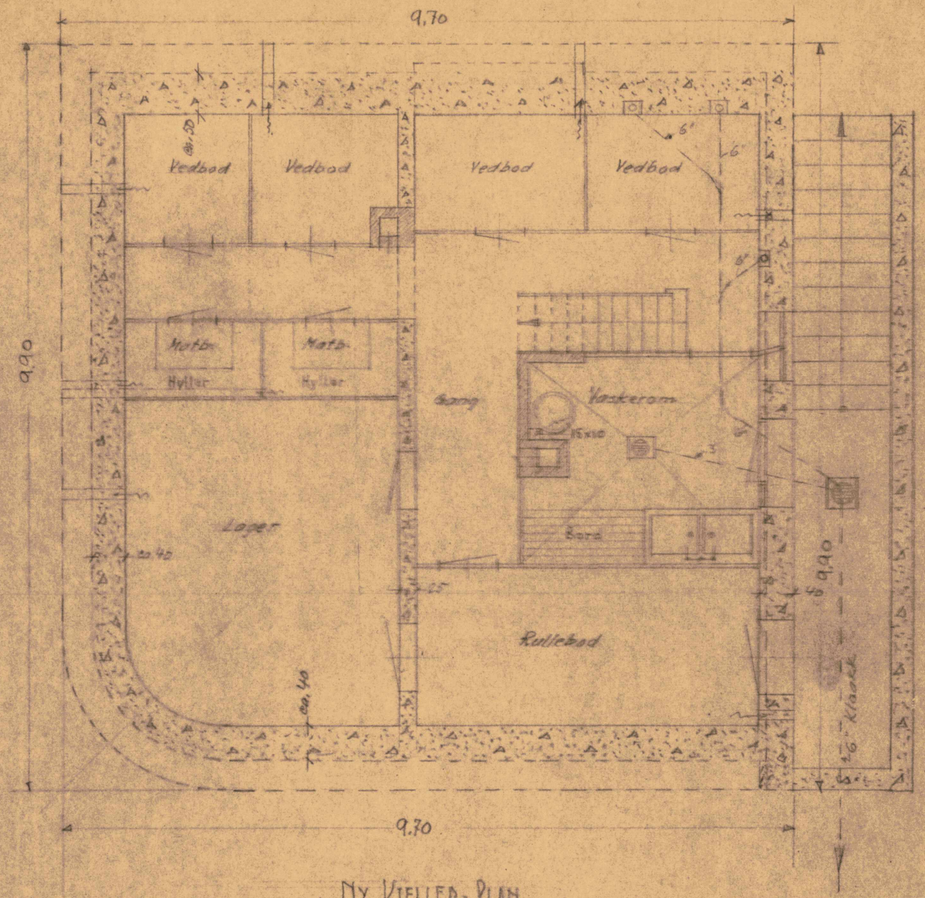
Opriss mot Kirkegaten



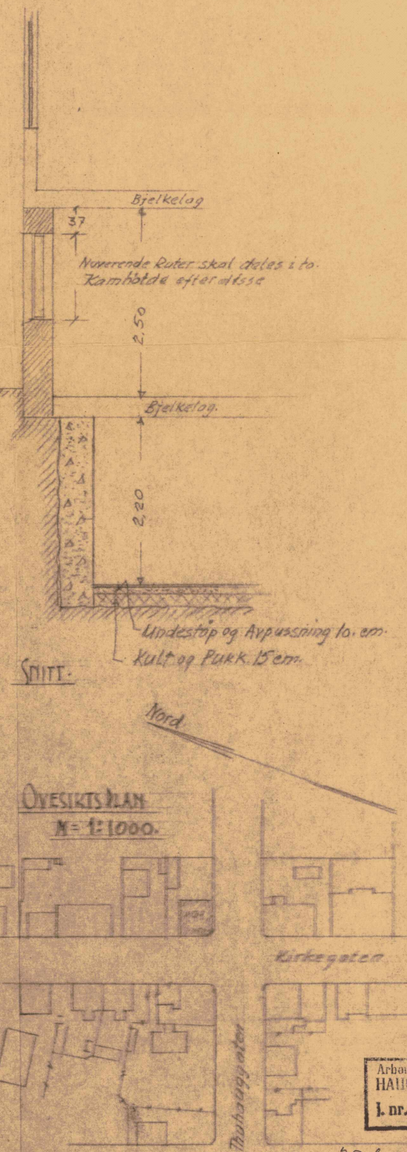
Opriss mot Thuhauggaten



Ominnredning av 1. Etg. Plan.



Ny Kjeller-Plan

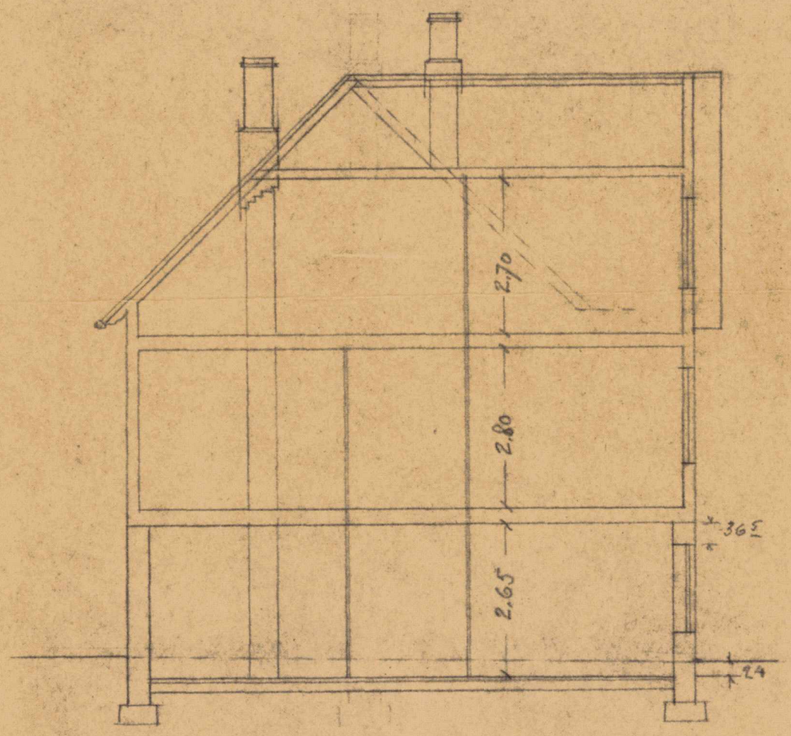


Arbeidsnemnda HAUGESUND
I. nr. 41 1957
23/1-57
Fremlagt i Haugesunds Bygningsraad 2/3-57
Sak nr. 49/57

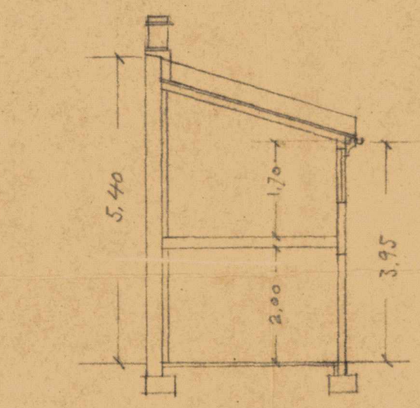
M. NR. 191 KIRKEGATEN
UTGRAVNING AV KJELLER - OMINNREDN. 1. ETG.
HERR POLITIBETJENT B. GISMARVIK

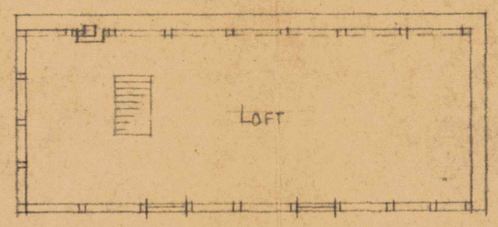
MÅL		BL. NR.
1:1000. 1:50.	Haugesund 22-1-51. J. M. Steenmøe	2

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



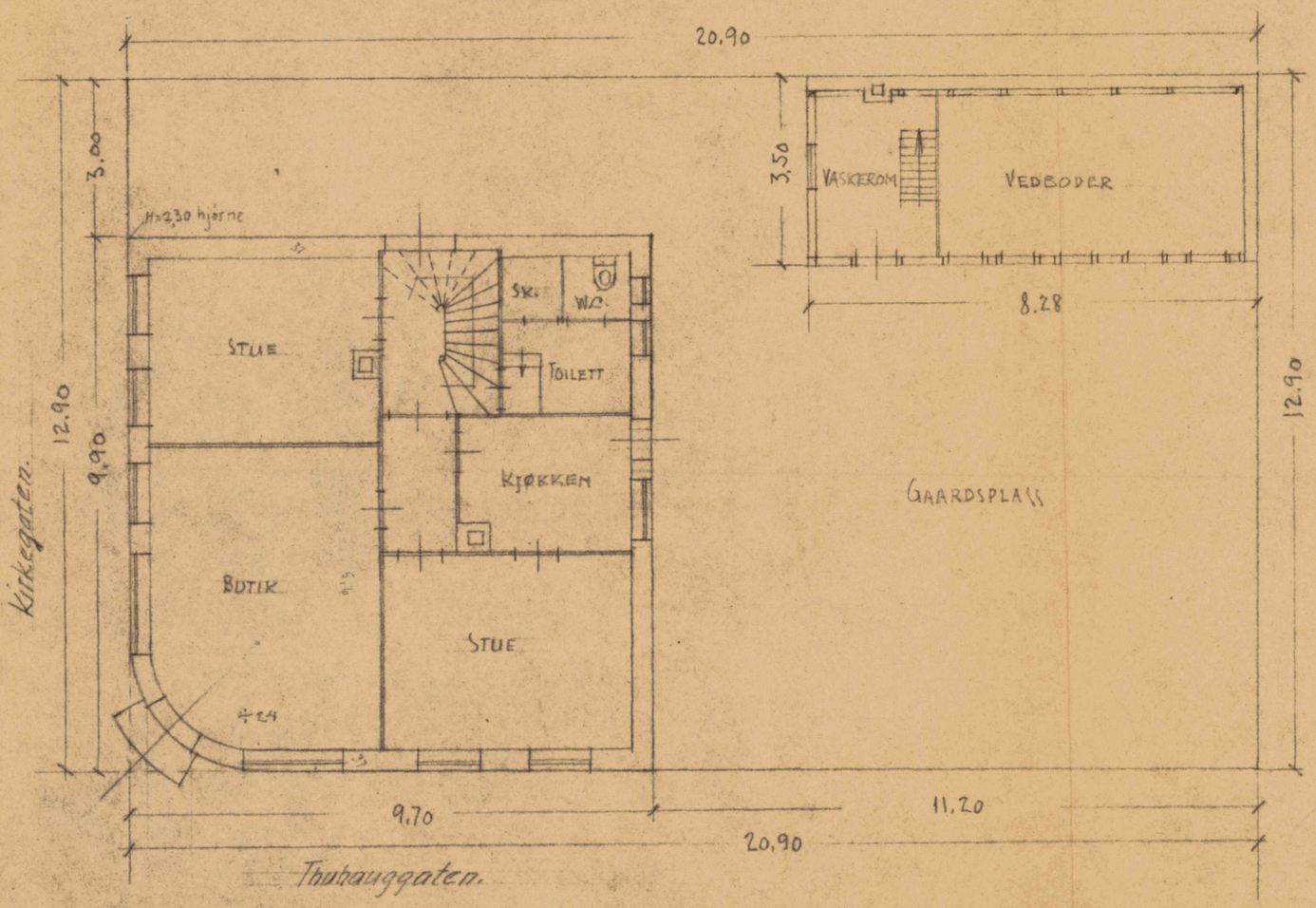
SNITT



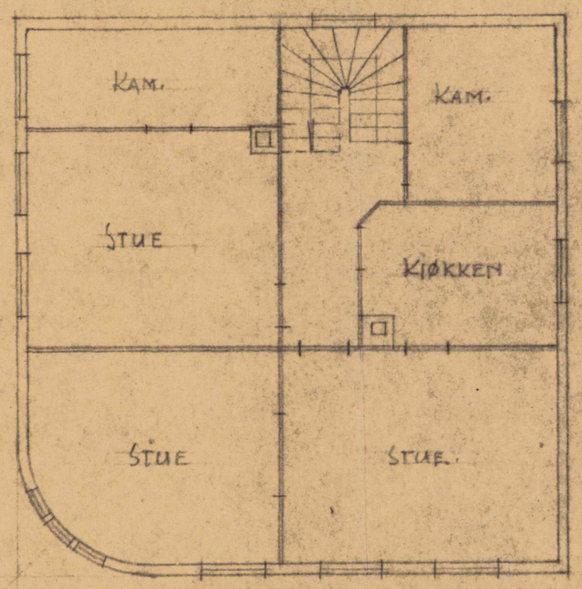




MOT THUHAUGGATEN.



PLAN – 1. ETG.



PLAN – 2. ETG.

m. 19.

23/1-57

Fremlagt i
Haugesunds Bygningsraad
Sak nr. 49/57 3-57

Arbeidstilsynet
HAUGESUND
J. nr. 41
19 57

M. NR. 191 KIRKEGATEN		
OPMÅLING		
HERR POLITIBETJENT B. EIKSMARVIK		
MÅL 1:100	Haugesund 9-1-47 J. Th. Steenstrup	BL. NR. 1.

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

Ludvig Eriksen A.s - Haugesund
445

L. nr. 78/63

Ferdigattest.

Byggemelding av 11 - 9 - 61 vedr. Innredning av garasje i uthus.

på nr. 191 Kirkegata

Byggherre G. Gismarvik Ansvarsh. Lars Skjoldal

godkjent 11 - 1o - 61 sak 55o/61 Dep. ---

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

---

i ... etasjer + kjeller + loft.

Bebygget grunnflate --- m² + garasje for 1 biler ... m².

Bygget inneholder ...
og følgende leiligheter og rom:

I etasje nr.	Antall leiligheter	à 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 2/4 1963.

Per Fröiland

Bygningssjef.

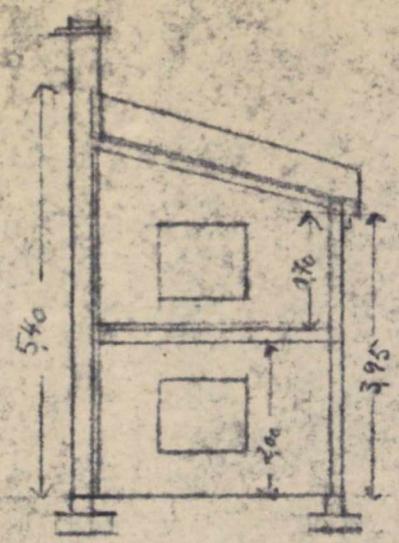
Sendes: Byggherren ved den ansvarshavende.

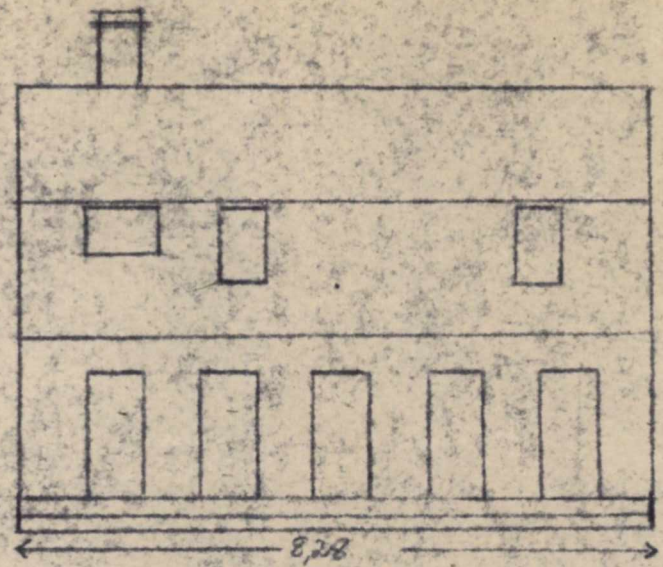
M. J. Monsen.

Bygningsinspektør.

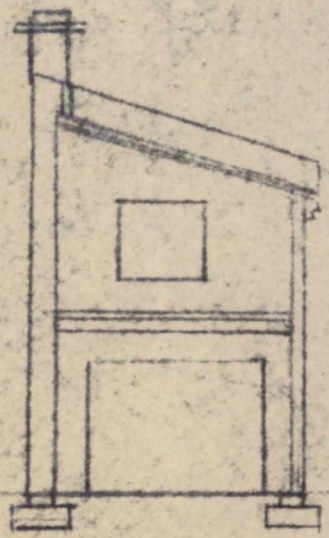
Innredning av garasje i enhus, Kirkegaten 19A.

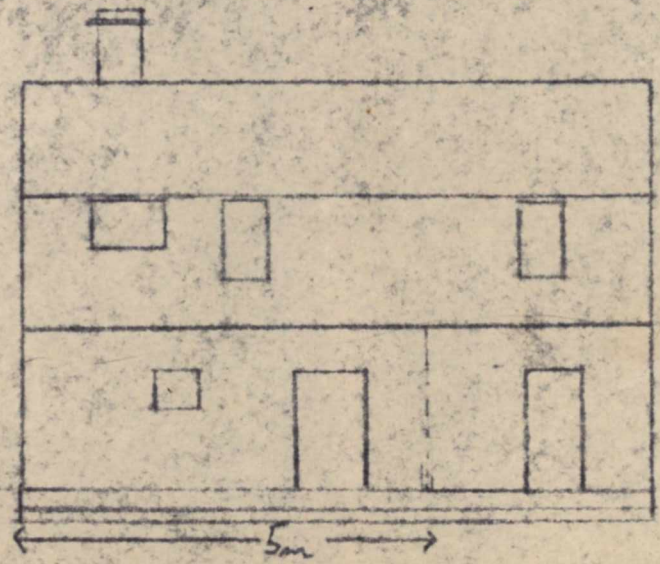
For





Etter





Kirkegt. Thuhauggt

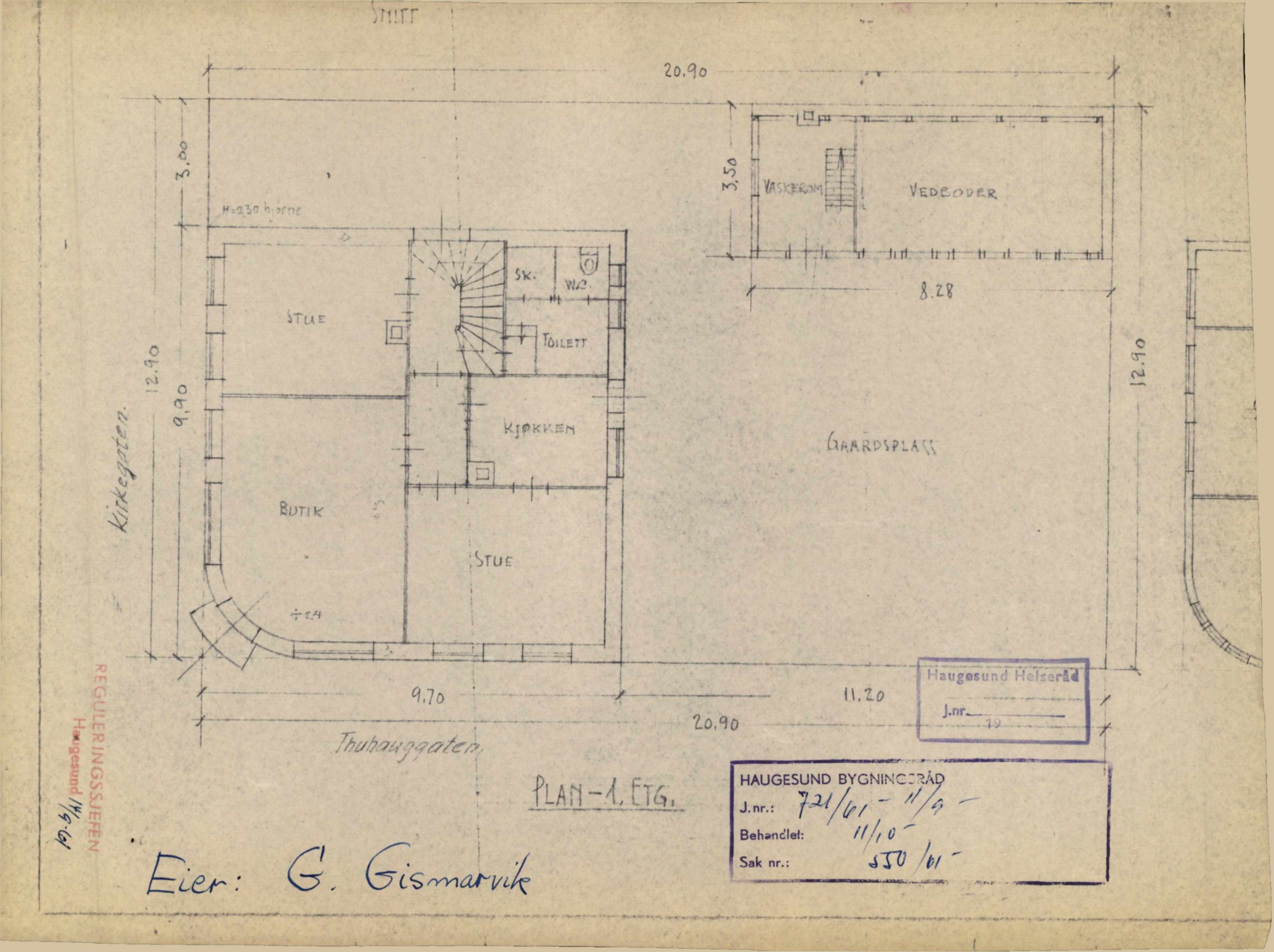
Hasd 4/9-61

eier: G. Gismarvik tegner: tannl. B. Gismarvik

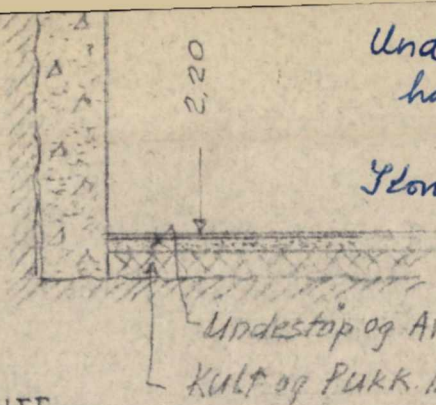
HAUGESUND BYGNINGS...
J.nr.: 22/61 - 11/9 -
Behandlet: 11/10 -
Sak nr.: 577/61 -

Haugesund Helseråd
J.nr. 11/79
19 61

REGULERINGSSJEFEN
Haugesund 14/9-61


SNITT
20.90
3.00
H=230 hjørne
STUE
SK.
WC.
TOILETT
KJØKKEN
BUTIK
STUE
12.90
9,90
Kirkegaten.
3.50
VASKEROM
VEDBODER
8.28
12.90
GAARDSPLASS
9.70
11.20
20,90
Thuhauggaten.
PLAN - 1. ETG.
Haugesund Helseråd
J.nr. 19
HAUGESUND BYGNINGSRÅD
J.nr.: 721/61 - 11/9 -
Behandlet: 11/10 -
Sak nr.: 550/61 -
REGULERINGSSJEFEN
Haugesund 14/6-61
Eier: G. Gismarvik

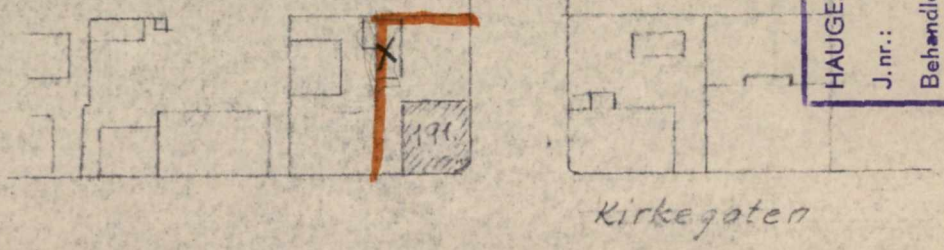
Undertegnede naboer
har ikke noe imot
de anførte endringer
Konstance og Signe Olsen
Grete Thulstad

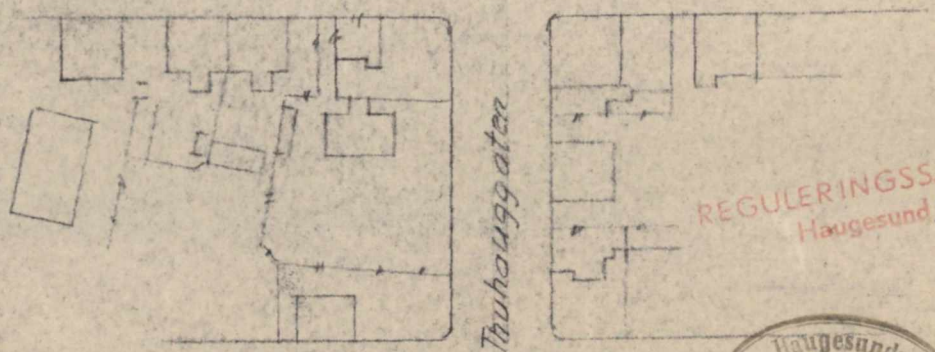


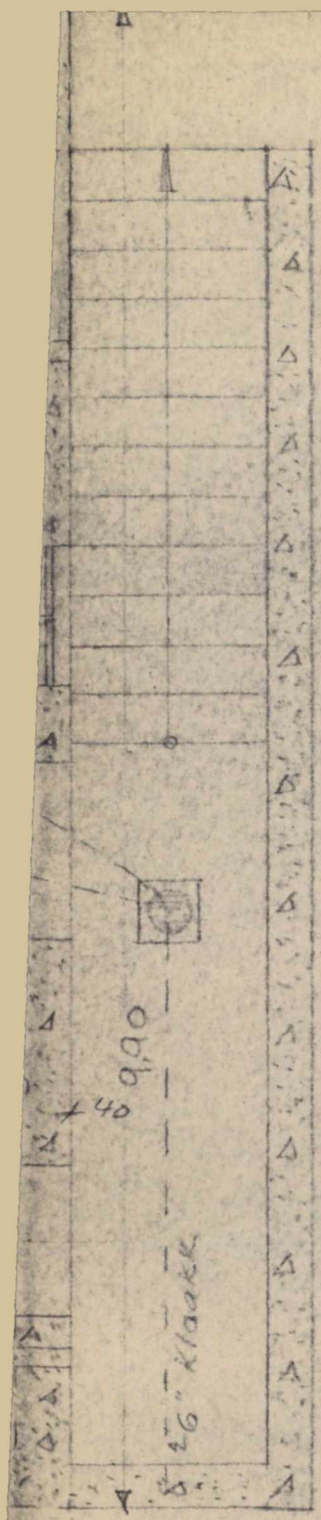
SNITT.

Nord

OVERSIKTSPLAN
M = 1:1000.







Haugesund Helseråd
1170 - 61

HAUGESUND CYGNI
J.nr.: 721/61 - 11/9 -
Behandlet: 11/10 -
Sak nr.: 1170/61

REGULERINGSSJEFEN
Haugesund 14/9-61

Haugesunds oppmålingsvesen
13.9.61

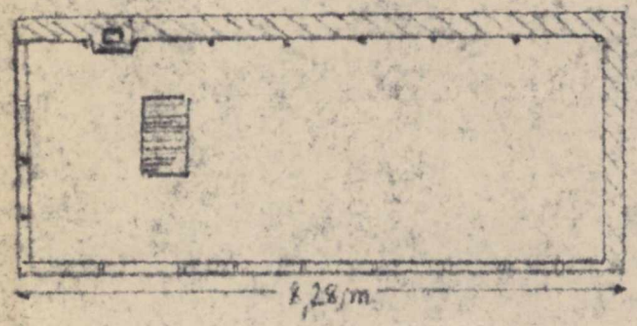
INNREDNING AV GARASJE I EKTHUS
Hgsd 31/8-61

Haugesund Helseråd
J.nr. ____ 19

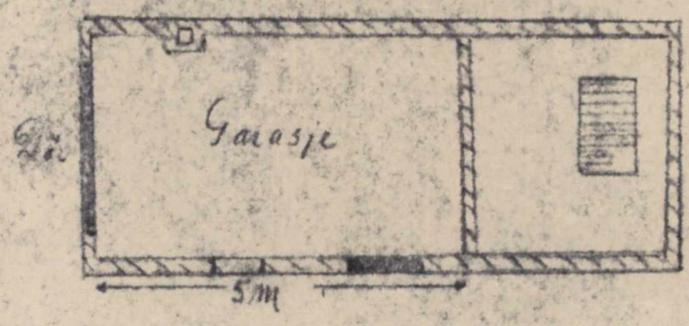
M.NR. 191 KIRKEGATEN
UTGRAVNING AV KJELLER - OMINNREDN. 1. ETG.
HERR POLITIBETJENT B. GISMARVIK

MÅL	Haugesund 22-1-51.	BL. NR.
1:1000. 1:50.	J. M. Steensmer.	2.

Før



Etter



HAUGESUND BYGNINGSRÅD
J.nr.: 724/61 - 11/9 -
Behandlet: 11/10 -
Sak nr.: 330/61 -

Haugesund Helseråd
J.nr.

REGULERINGSSJEFEN
Haugesund 14/9-61

Hgsd 4/9-61

Eier: G. Gismarvik

tegner: stud. real. G. Gismarvik

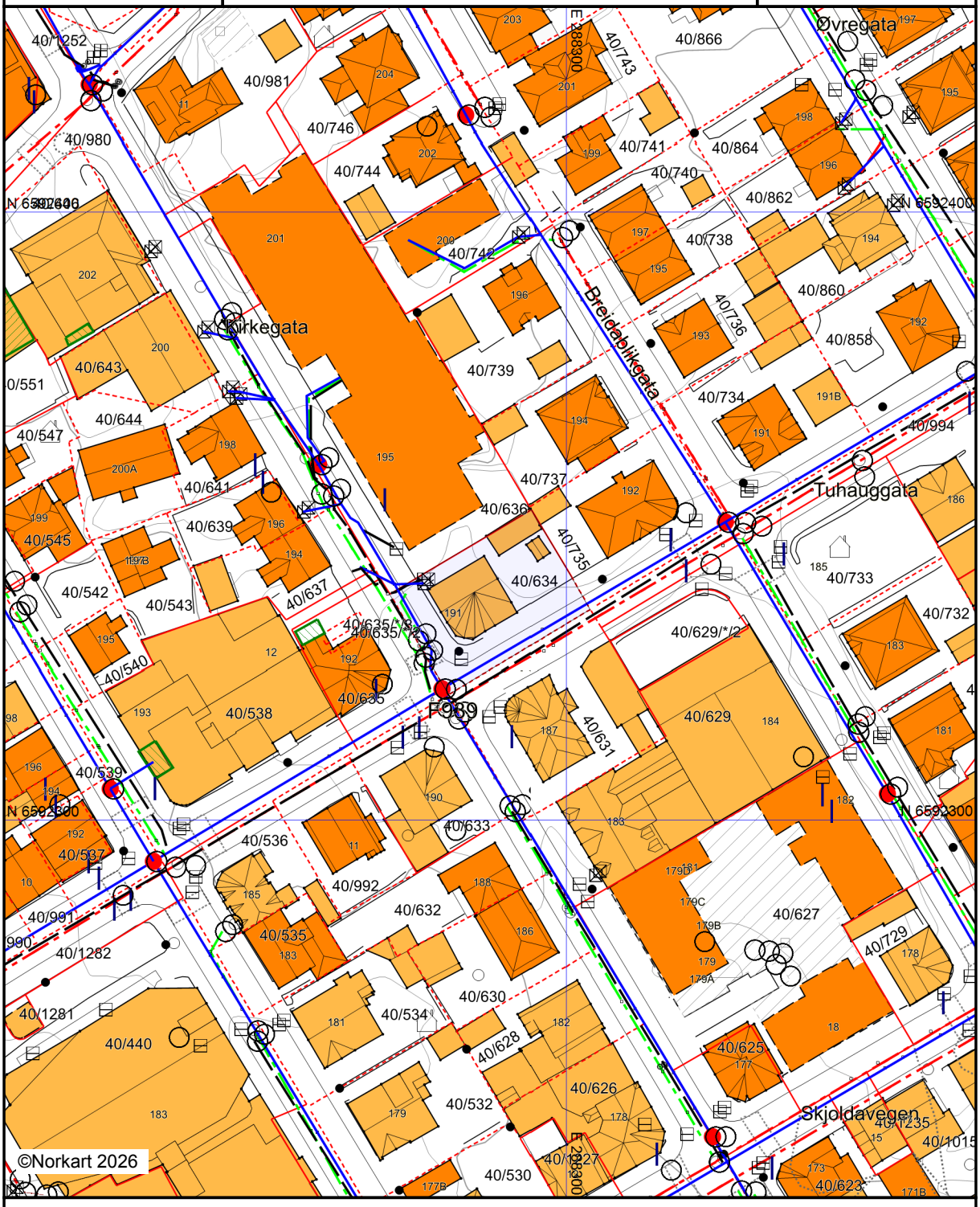
Haugesund kommune

Grunnkart

Eiendom: 40/634
Adresse: Kirkegata 191
Dato: 22.05.2026
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
- Godkj. Bygningsendring

VEG

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

Høydeinformasjon

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

Ledningsnett

- Mast
- Kumlokk

Bygninger

- Bygning under bakken
- Fiktiv bygningsavgrensning
- Bygningsdelelinje
- Grunnmur
- Taksprang Bunn
- Bygning - Boligbygg
- Bygning - Andre bygg
- Annen bygning
- Bygning punkt
- Takriss
- Takoverbygg
- Takoverbygg kant
- Trapp inntil bygg, kant
- Veranda
- Bygningslinje
- Taksprang
- Mønelinje

Adresser

- Abc Adressepunkttekst
- Gateadresse

Stedsnavn og andre tekster

- Abc Vegnummer
- Abc Fritekst

Vann og avløp

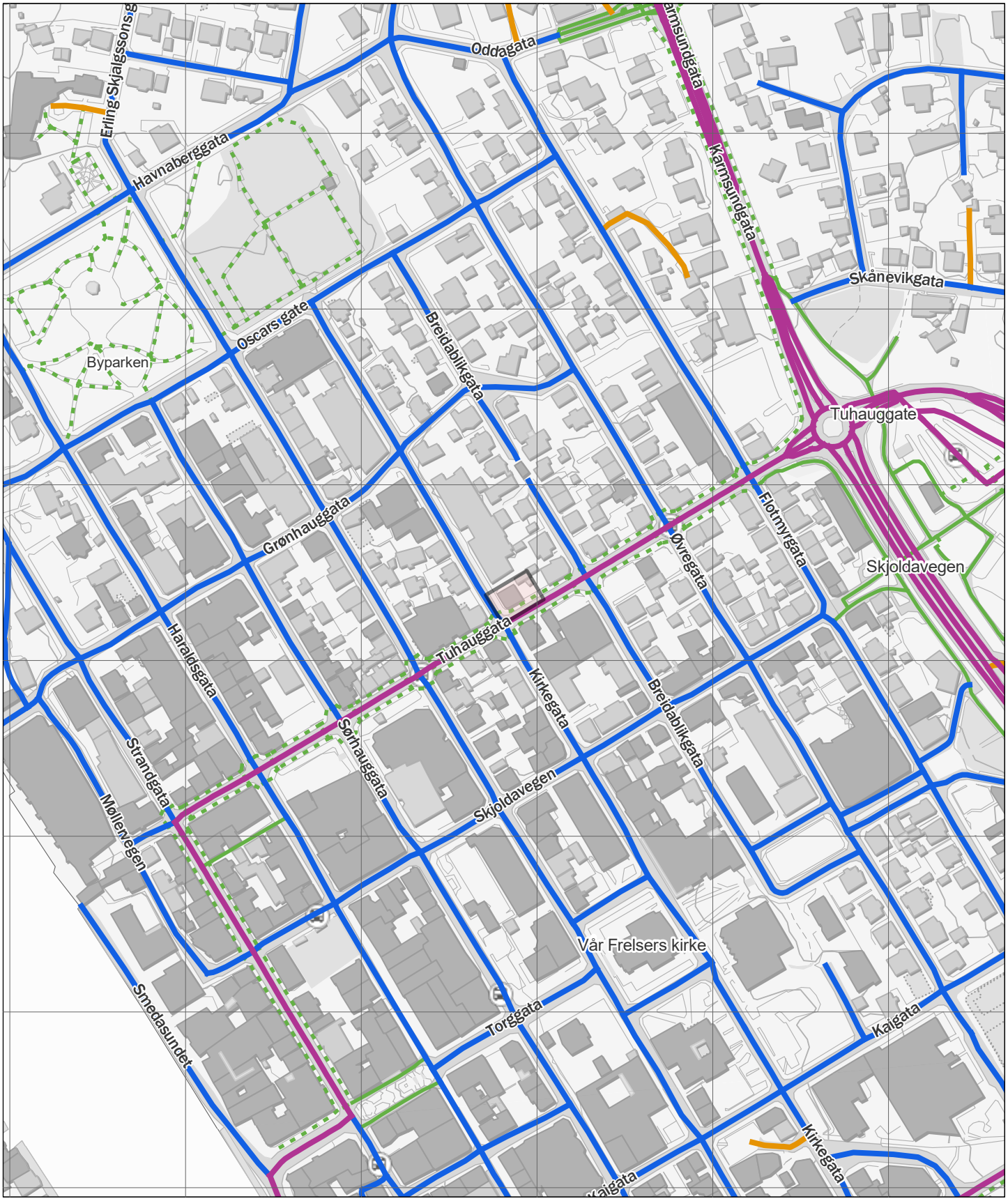
- Avløp felles
- Drensledning
- Overvannsledning
- Spillvannsledning
- Vannledning
- Brannkum
- Grenpunkt
- Kum
- Kran
- Påkoblingspunkt
- Sandfangskum
- Sluk
- Stengeventil
- Trasepunktledning

ambita

Vegstatuskart

Kommune: Haugesund
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 40/634/0/0
Adresse: Kirkegata 191, 5525 HAUGESUND

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 22/05/2026



- 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

Næringsmegleren ReLe AS
Næringsspesialisten for Haugalandet og Sunnhordland

Næringsmegleren ReLe AS
Postboks 505
5501 Haugesund
Org.nr. 989 340 468

TINGLYST
DAGBOKNR: 115589
09 JAN. 2007
STATENS KARTVERK

ERKLÆRING

Undertegnede, [redacted], gir herved eiendommen gnr. 40, bnr 636 (vil senere inngå i en samlet eierseksjon) rett til å bygge helt inntil min grense på min eiendom gnr 40, bnr 634, Haugesund.

Dette kan tinglyses som hefte på min eiendom.

Haugesund den 27/10-06

[redacted]

Rett kopi bekreftes
Næringsmegleren ReLe AS

Doknr: 115589 Tinglyst: 09.01.2007
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Nabolagsprofil

Kirkegata 191 - Nabolaget Haugesund sentrum - vurdert av 120 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Godt voksne

Offentlig transport

Haugesund bussterminal Totalt 19 ulike linjer	1 min 0.1 km
Edda kino Totalt 11 ulike linjer	1 min 0.1 km
Haugesund hurtigbåtkai Linje 700	8 min 0.7 km
Haugesund Karmøy	19 min
Bergen Flesland	97.1 km

Skoler

Hauge skole (1-7 kl.) 219 elever, 13 klasser	8 min 0.7 km
Solvang skole (1-7 kl.) 318 elever, 14 klasser	17 min 1.4 km
Lillesund skole (1-7 kl.) 398 elever, 19 klasser	17 min 1.5 km
HTG-U (8-10 kl.) 77 elever, 6 klasser	16 min 1.4 km
Haraldsvang skole (8-10 kl.) 594 elever, 22 klasser	18 min 1.5 km
Skeisvang videregående skole 590 elever, 21 klasser	13 min 1.2 km
Haugesund Toppidrettsgymnas 300 elever, 10 klasser	15 min 1.3 km

Kvalitet på skolene

Bra 73/100

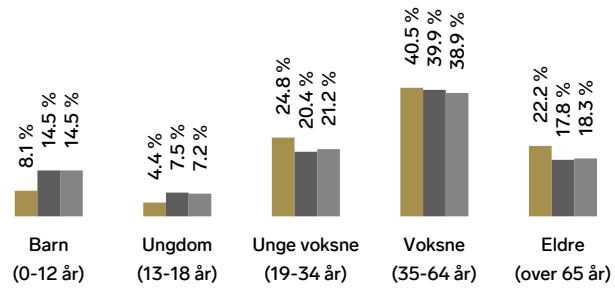
Opplevd trygghet

Veldig trygt 71/100

Naboskapet

Høflige 53/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Haugesund sentrum	3 035	2 327
Haugesund	49 898	24 645
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Grid FUS barnehage	9 min
Små barnehager Sentrum (0-5 år) 26 barn	10 min 0.9 km
Kyvikdalen barnehage (0-5 år) 86 barn	10 min 0.9 km

Dagligvare

Kiwi Kirkegata Haugesund	1 min
Rema 1000 Bytunet PostNord	3 min 0.2 km

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

Kollektivtilbud
Veldig bra 77/100

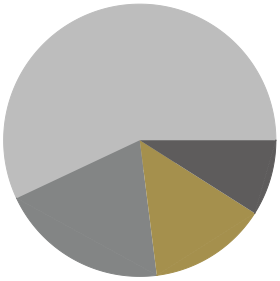
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 76/100

Serveringstilbud
Bra 71/100

Sport

Grytå Ballspill	5 min 0.5 km
Hauge skole Aktivitetshall, ballspill, basket	7 min 0.6 km
iTrain Haugesund	5 min
Vici treningssenter	7 min

Boligmasse

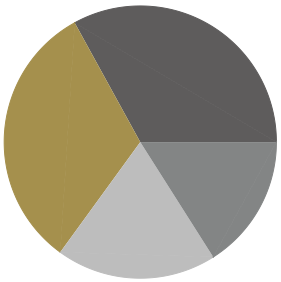


- 14% enebolig
- 9% rekkehus
- 20% blokk
- 57% annet

Varer/Tjenester

Markedet	8 min
Boots apotek Ørnen	6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 32% i barnehagealder
- 33% 6-12 år
- 16% 13-15 år
- 19% 16-18 år

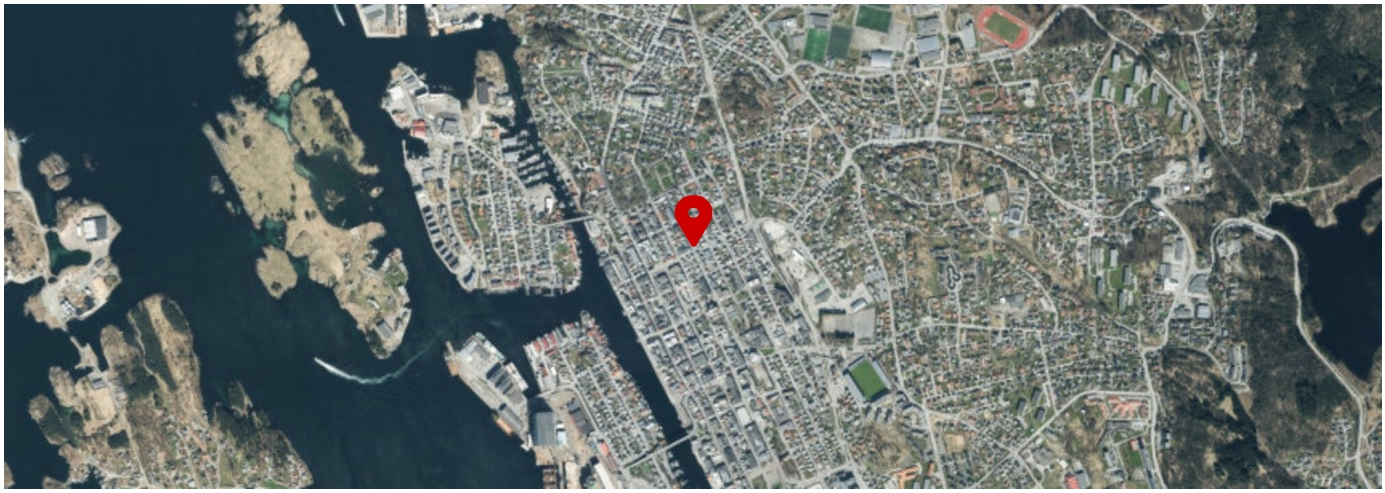
Familiesammensetning

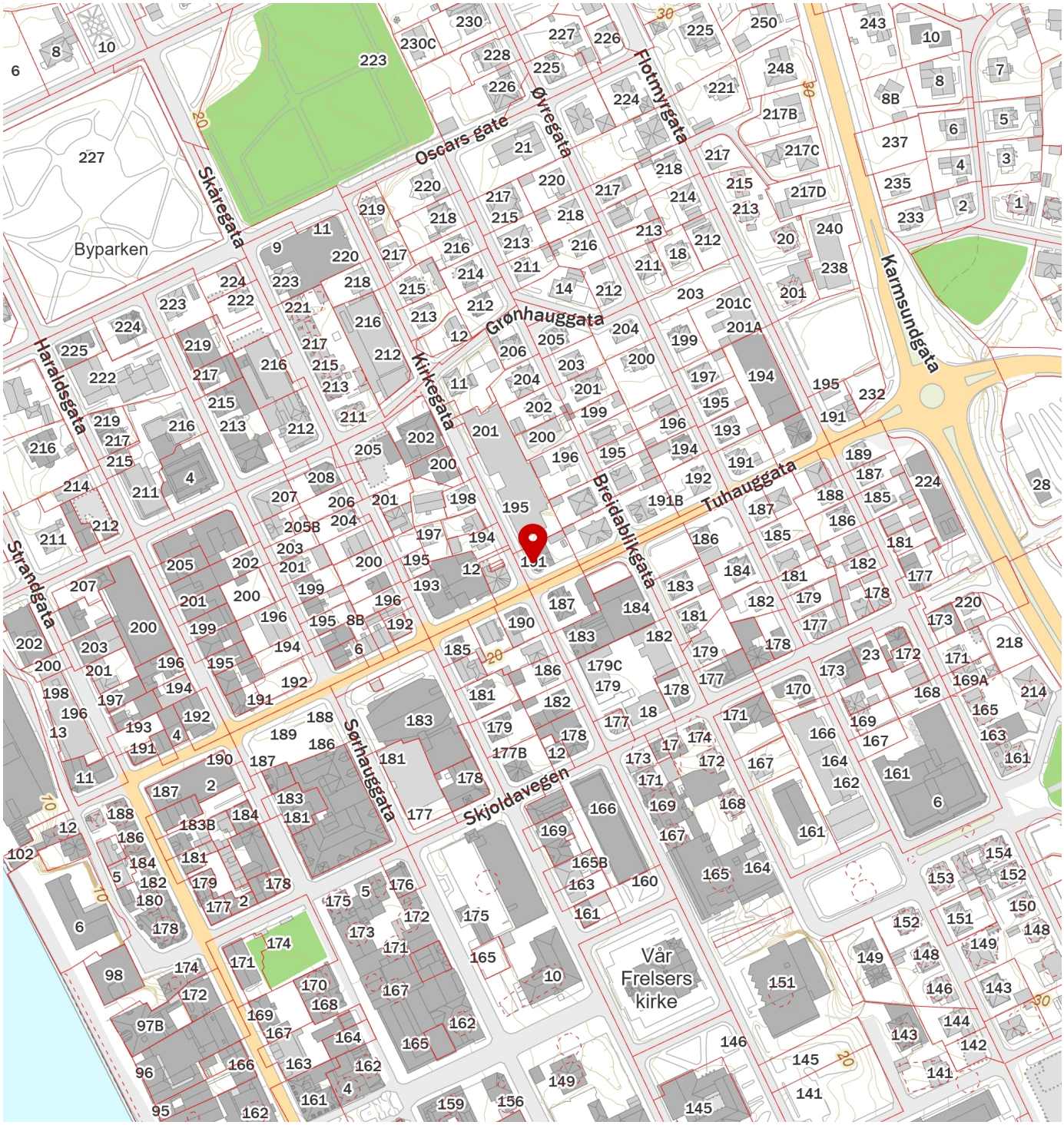


Sivilstand

		Norge
Gift	29%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	14%	9%
Enke/Enkemann	6%	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