EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Meglerhuset Rele Karmøy AS

Oppdragsnr.
2-0267/26

Selger 1 navn
Helge Bauge

Gateadresse
Kvalatre 42B

Poststed	Postnr
HAUGESUND	5514

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Storebrand

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 2-0267/26

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Skiftet dusj
Arbeid utført av	Rørmester Kompaniet AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Har fått installert ladeboks i carport av godkjent firma, Helgevold Elektro gjennom Fagne

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 2-0267/26

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

24 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

"Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris. Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden, da den følger strømmåleren og ikke eier. Les mer på Regjeringens nettsider."

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

26 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

29 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 2-0267/26

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 2-0267/26

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Helge Bauge	647e5633f6e791cde12231be797f034bb3a951c0	13.08.2026 12:45:54 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 2-0267/26

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Tilstandsrapport

Kvala Takst

Leilighet

Kvalatre 42 B, 5514 HAUGESUND

HAUGESUND kommune

gnr. 22, bnr. 786, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 103 m² BRA-i: 84 m²



Befaringsdato: 25.08.2026 **Rapportdato:** 02.09.2026 **Oppdragsnr.:** 22751-1036 **Referansenummer:** OI2017

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

Kvala Takst

NITO

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

Kvala Takst AS & Kvala Arkitekter AS

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

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

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

Rapportansvarlig

Jarle Aarvik
Uavhengig Takstingeniør
jarle@kvala.no
922 20 221

Kvala Takst

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

Leiligheten ligger i 2. etasje i en horisontaldelt tomannsbolig.
Terrasse mot vest med utsikt over boligområdet.
Opparbeidede og asfalterte felles uteområder.
Carport med sportsbod på ca. 5 m², samt tilgang til felles parkeringsplass.

Bygningen er fundamentert med støpt betongplate.
Yttervegger i bindingsverk av tre, utvendig kledd med liggende trepanel.
Vinduer med karmer og rammer av tre med isolerglass.
Malt ytterdør av tre.
Stålpipe.
Terrasse med bærende trekonstruksjon, tettesjikt av PVC-duk og dekke av terrassebord.
Rekkverk av tre med liggende spiler.

Parkett på gulvoverflatene.
Malte plater på vegger og i himlinger.
Listefri overgang mellom vegger og himling.
Innerdører med karmer av tre og kompakte, hvite dørblader.

Helfliset bad.
Baderomsinnredning med servant, speil og oppbevaringsløsninger.
Dusj med dusjvegger og vegghengt toalett.
Varmekabler i gulv og balansert ventilasjon.

Kjøkkeninnredning med glatte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum av kompositt.
Kjøkkenet er utstyrt med kjøleskap, oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp.
Komfyrvakt og vannstoppsystem er installert.
Ventilator med avtrekk ut.

Oppvarming med elektrisitet og fast brensel.
Vedovn og varmepumpe i stue.
Boligen har balansert ventilasjon.
Vannledninger av plast i rør-i-rør-system.
Avløpsrør av plast.

Boligen fremstår som gjennomgående godt vedlikeholdt med normal slitasje ut fra alder og bruk.

For øvrig henvises det til tilstandsanmerkninger gitt i rapporten.
Da boligen var møblert og bebodd kan det være skader som ikke er blitt registrert.

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

Bod

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

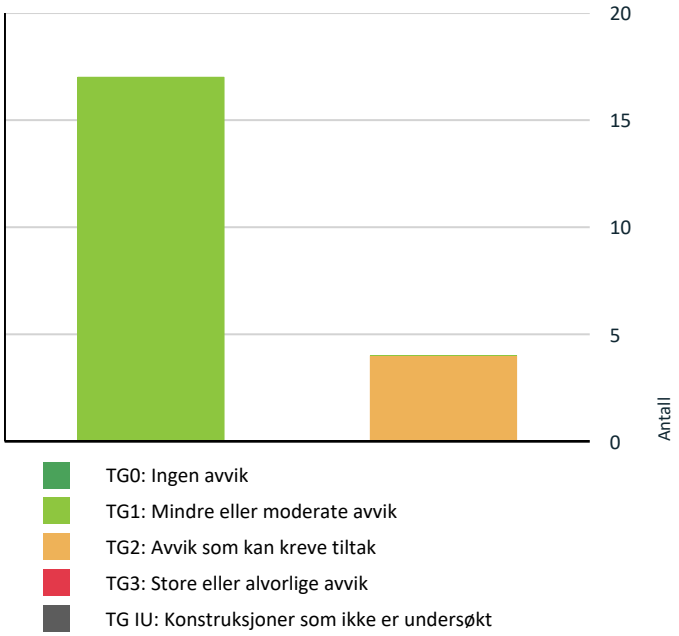
Leilighet

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

Kvala Takst AS
Vestheimvegen 49
4250 KOPERVIK

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
2013

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med karmer og rammer av tre med isolerglass.
Malt utførelse.
Fremstår med normal alder- og bruksslitasje.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdør med karmer av tre, dørblad i malt utførelse.
Fremstår med normal bruksslitasje.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert normal alders- og bruksslitasje.
Det ble registrert begynnende rustdannelse på hengsler.
TG2 er satt med bakgrunn i alder og registrerte forhold.

Konsekvens/tiltak

• Ingen umiddelbare tiltak anses nødvendig utover normalt vedlikehold og periodisk kontroll av hengsler.

Registrert rustdannelse vurderes som mindre og har ikke medført redusert funksjon ved befaringstidspunktet. Videre utvikling kan på sikt medføre behov for overflatebehandling eller utskifting av beslag.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Takterrasse oppført med bærende konstruksjon av tre og overflate belagt med terrassebord.
Tettesjikt er av PVC belegg.
Rekkverkshøyden ble målt til ca. 97 cm.
Dette er noe lavere enn dagens anbefalte sikkerhetsnivå på 1,0 m for terrasser med aktuell fallhøyde.
Avviket vurderes som mindre.
Vurderingen er i hovedsak basert på synlige overflater og tilgjengelige deler av konstruksjonen.

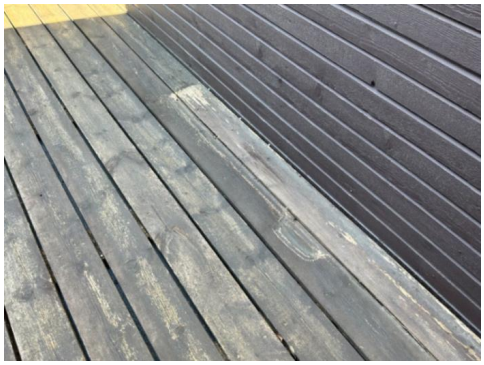
Vurdering av avvik:

• Det ble registret noe alders- og værslitasje på terrassebord.

Konsekvens/tiltak

• Kjøper må forvente noe overflatebehandling.

Værslitasje og manglende overflatebehandling kan føre til redusert beskyttelse mot fukt og gradvis slitasje på treverket over tid.



Værslitasje.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Parkett på innvendige overflater.
Innvendige gulvoverflater fremstår som godt vedlikeholdt sett i forhold til alder.
Det må påregnes normal bruksslitasje.
Interesserte anbefales å kontrollere overflater nærmere, da oppfatningen av normal bruksslitasje og/eller mindre skjønnhetsfeil kan være subjektiv.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Malte plater på vegger og i himlinger med listefri overgang.
Overflatene fremstår i god stand med normal bruksslitasje.

Boligen var møblert på befaring.
Eier opplyser at de ikke kjenner til skjulte skader i overflater.
Skruehull etter bilder, møbler og generell slitasje/bruksmerker må forventes.
Interesserte anbefales å kontrollere overflater nærmere, da oppfatningen av normal bruksslitasje og/eller mindre skjønnhetsfeil kan være subjektiv.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trekonstruksjon.
Det er foretatt stikkprøvekontroll av tilfeldige rom med hensyn til skjevheter.
Det ble ikke registrert unormale skjevheter ved befaringstidspunktet.
Målt skjevhet : Stue - 10 mm

⚠ Radon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det foreligger ingen dokumentasjon på utført radonmåling.
Radonnivået er derfor ukjent, og måling anbefales utført.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

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

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er isolert stålpipe.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører med karmer av tre og hvitmalte, kompakte dørblader.
Dørene fremstår i god stand, men noe justering må forventes.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det ble ikke registrert tegn eller spor etter skadedyr eller fuktkrevende insekter ved befaringstidspunktet.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Teknisk forskrift 2010.
Ingen dokumentasjon.
Badet er innredet i ca. 2013 ifølge eier.

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.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse av vanntette sjikt (membran/tettesjikt) for badet ved befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

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

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.
Fremstår med normal bruksslitasje.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Fliser på gulvoverflaten.
Rommet har elektriske varmekabler.
Målt fall mot sluk over hele rommet: 10 mm

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

1. ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt ved befaring. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type tettesjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering. Vurderingen er derfor basert på badets alder, registrerte forhold ved befaring og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600 tabell C.1. For påstrykningsmembran/smøremembran uten dokumentasjon anses fremtidig funksjon som usikker når alderskriteriene er overskredet. Badet er opplyst etablert i 2013, og det ble ved befaringen ikke registrert forhold som ga indikasjon på svikt i tettesjiktet.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med oppbevaring, speil og heldekkende servant.
Vegghengt toalett og dusjvegger.
Opplegg for vaskemaskin.
Fremstår med normal alders- og bruksslitasje.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har balansert ventilasjon.
Service og filterbytte er ifølge eier utført i henhold til produsentens anbefalinger.
Det foreligger ikke dokumentasjon på utført service eller vedlikehold av ventilasjonsanlegget.
Det anbefales å videreføre service og filterbytte i henhold til produsentens anbefalinger, samt å etablere dokumentasjon på fremtidig vedlikehold.

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Måling er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt fra kjøkken.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6 %

Fuktmåling er utført med Protimeter.
Måleinstrumentet registrerer normalt ikke verdier under ca. 6 %, og målinger under dette vil derfor ikke gi utslag på instrumentet.
Verdier under ca. 14 % vurderes generelt som tørre og innenfor normale nivåer for bygningsmaterialer.
Målingene gir kun en indikasjon på fuktforholdene på måletidspunktet.

Hulltaking er utført som en stikkprøvekontroll på tilgjengelig sted og tidspunkt.
Undersøkelsen gir derfor ikke garanti for at det ikke kan forekomme fukt eller skader i andre deler av konstruksjonen.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Prefabrikkert kjøkkeninnredning med glatte, lyse fronter.
Benkeplate av laminat med nedfelt oppvaskkum i kompositt.
Kjøkkenet er utstyrt med kjøleskap, oppvaskmaskin, stekeovn, platetopp og ventilator med avtrekk ut.
Kjøkkeninnredningen fremstår med normal alders- og bruksslitasje.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Funksjonstestet med fungerende avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

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

Kun synlige og tilgjengelige deler av installasjonen er vurdert ved befaringen.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Avløpsrør er kun vurdert ut fra synlige og tilgjengelige deler.
Skjulte rørføringer er ikke tilgjengelige for inspeksjon, og tilstanden på disse er derfor ikke vurdert.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er installert balansert ventilasjonsanlegg.
Eier opplyser at filtre er skiftet årlig.
Anlegget fremstod med normal funksjon ved befaringstidspunktet.

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er installert luft-til-luft varmepumpe.
Funksjonen ble kontrollert ved befaringstidspunktet og varmepumpen fremsto å være i normal drift.
Det er ikke foretatt nærmere teknisk vurdering av anlegget.

Årstall: 2023 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn.
Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999, og er opplyst installert i 2013.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen er ved befaringen utstyrt med røykvarslere og håndslokkeutstyr.
Pipe og ildsted er registrert.
Branntekniske forhold er kun vurdert ut fra visuelle observasjoner, og det er ikke utført branntekniske kontroll av installasjoner eller konstruksjoner.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

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

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse
Carport med bod.

Byggeår
2013

Kommentar

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Fundamenter av betong.
Yttervegger oppført i bindingsverk av tre, utvendig kledd med liggende trepanel.
Flatt tak tekket med PVC- takbelegg.
Sportsbod med malt ytterdør.
Gulv av betong.
Synlige konstruksjoner innvendig.
Trekonstruksjoner fremstår med normal slitasje og værpåvirkning ut fra alder.

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

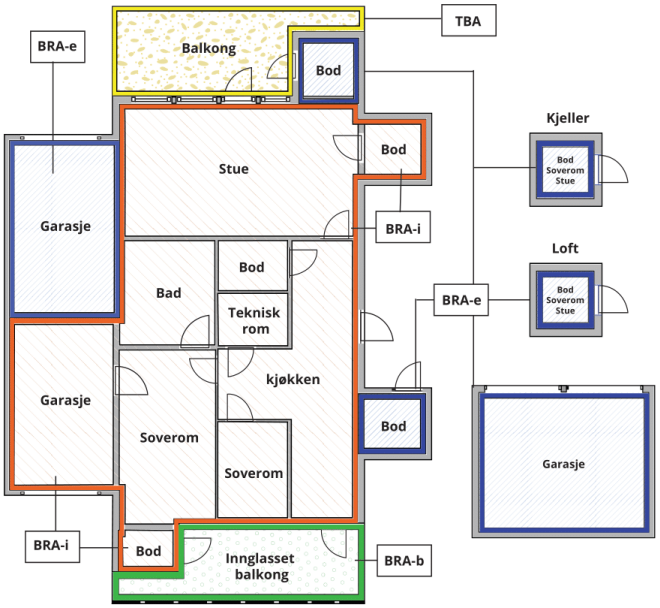
Hva er måleverdig areal?

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

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje		19		19	
SUM		**19**			
SUM BRA	**19**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Bod, carport	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	84			84	24
SUM	**84**				**24**
SUM BRA	**84**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kvala Takst AS
Vestheimvegen 49
4250 KOPERVIK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.8.2026	Jarle Aarvik	Takstingeniør
	Helge Bauge	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1106 HAUGESUND	22	786		2	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Kvalatre 42 B

Hjemmelshaver
Bauge Helge

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten har en fin beliggenhet på Kvalatre i Haugesund.
Beliggenheten er sentral med kort avstand til dagligvarebutikk, handel, servicetilbud, skole, barnehage og øvrige fasiliteter i Haugesund sentrum.
Kort vei til Vangen med flotte tur- og badeplass områder.
Leiligheten kombinerer sentrumsnær beliggenhet med roligere 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 boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen har relativt flat tomt.
Asfaltert innkjørsel til felles parkeringsareal.
Tomten er opparbeidet med lekeplass, gressarealer og spredt beplantning på fellesarealene.

Tinglyste/andre forhold

Fellesutgifter :

Kommuneplan

Boligområde.

Konsesjonsplikt

Ikke konsesjonsplikt.

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av en leilighet med beliggenhet i 2. etasje i en horisontalt delt 2- manns bolig.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eier	26.08.2026		Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	26.08.2026		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	26.08.2026		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	26.08.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Vurderingen er basert på visuell befaring uten inngrep i

Forutsetninger

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

Haugesund kommune
Postboks 2160
5504 Haugesund
Org. Nr: NO 944 073 787

Teknisk forvaltning
Kirkegt. 85
5528 Haugesund
postmottak@haugesund.kommune.no

Haugesund kommune Teknisk forvaltningsenhet Kirkegt. 85 Postboks 2160 5504 HAUGESUND	**Ferdigattest**			
	Mappesaksnr 2012/3994		Utvalgssaksnr. 12/363	
	Eiendom/byggested Kvalatre 42 A-B-C-D-E-F-G-H			
	Gnr 22	Bnr 786	Festenr	Seksjonsnr
Ansvarlig søker BLOCK WATNE AS Munkedamsveien 45 D 0250 OSLO	Tiltakshaver BLOCK WATNE AS Munkedamsveien 45 D 0250 OSLO			

Spesifikasjon

Tiltaket/byggets art
Nytt bygg - boligformål - over 70 m²

Tillatelsen omfatter
4 stk tomannsboliger med tilhørende carport m/bod

Saksbehandler byggetilsyn	Dato	Telefon.
Jon Arne Solberg	26.06.2014	

Merknader

Midlertidig brukstillatelse tidligere gitt: 30/09-2013, 10/10-2013 og 25/11-2013

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om byggesak § 8-1 og lov om planlegging og byggesaksbehandling § 21-10

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

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

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

Vilkår

Jon Arne Solberg
Saksbehandler ved byggetilsynet

Sendes til: Søker/ tiltakshaver

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

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	16.09.2013	Arealmerknader	
Oppdatert dato	15.09.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	True
Sameiebrøk	83/572	Bruk av grunn	( )

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Seksjonering Seksjonering	20.08.2013 20.08.2013	2013/4433	Tinglyst 19.09.2013	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
BAUGE HELGE F160781*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Kvalatre 42B 5514 HAUGESUND	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Kvalatre 42B	H0201	22/786/0/2	83,3	4	1	1	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Kvalatre 42 B

Adressetilleggsnavn:

Poststed	5514 HAUGESUND	Kirkesogn	06050301 Skåre
Grunnkrets	914 Tornes syd	Tettsted	4532 Haugesund
Valgkrets	4 HARALDSVANG		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300360477		Tomannsbolig, horisontaldelt (122)	Ferdigattest (FA)	26.06.2014

1: Bygning 300360477: Tomannsbolig, horisontaldelt (122), Ferdigattest 26.06.2014

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	166,1
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	

Kulturminne	Nei	BRA Totalt	166,1
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	141,1
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	2

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	09.07.2012	19.03.2013	
Igangsettingstillatelse	09.07.2012	19.03.2013	
Midlertidig brukstillatelse	10.10.2013	10.10.2013	
Ferdigattest	26.06.2014	26.06.2014	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Kvalatre 42B	H0201	22/786/0/2	83,3	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	1	83,3	0	83,3	0	0	0
H01	1	82,8	0	82,8	0	0	0

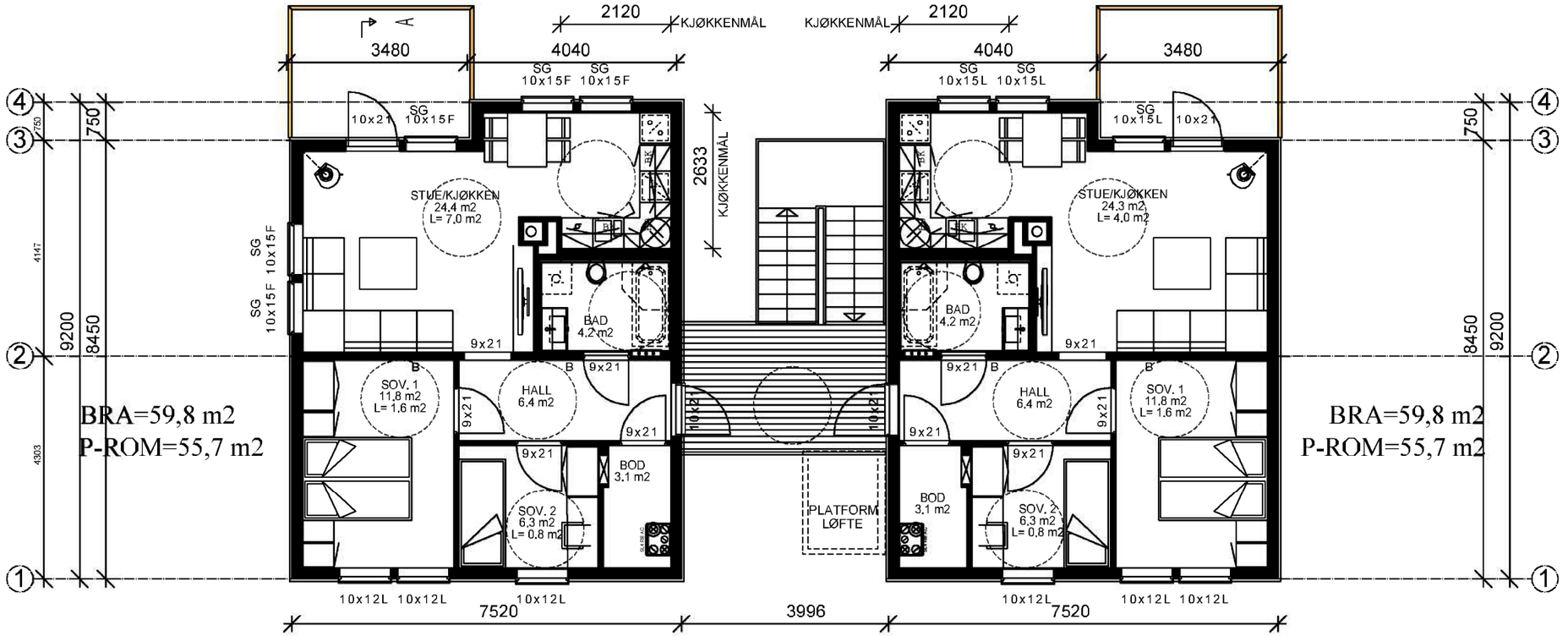
Seksjonert eiendom: Grunneiendom 22/786

Bruksnavn		Beregnet areal	1143.9
Etablert dato	10.07.2013	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	7
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6594861.71	288326.28		Ja	976.3	
Eiendomsteig	6594822.8	288317.05		Nei	41.9	
Eiendomsteig	6594818.55	288307.98		Nei	21	
Eiendomsteig	6594816.51	288302.92		Nei	21	
Eiendomsteig	6594843.21	288272.37		Nei	21	
Eiendomsteig	6594848.2	288270.25		Nei	20.8	
Eiendomsteig	6594857.18	288265.76		Nei	41.9	



2. ETASJE

A

STIPLET INNREDNING ER IKKE MED I B.W.'s LEVERANSE, KFR. KONTRAKT OG BESKRIVELSE.

	BRA-Bygning
1. ETG.	129,4 m2
2. ETG.	119,6 m2
	m2
	m2
SUM HOVEDLEILIGHET	249.0 m2
BYA = 173,9 m2	

SG = SIKKERHETSGLAS
SD = SYNLIG DRAGER
D = SKJULT DRAGER
B = BÆREVEGG
1 = NETTO LYSAREAL
L = LUKKEVINDU
F = FAST KARM

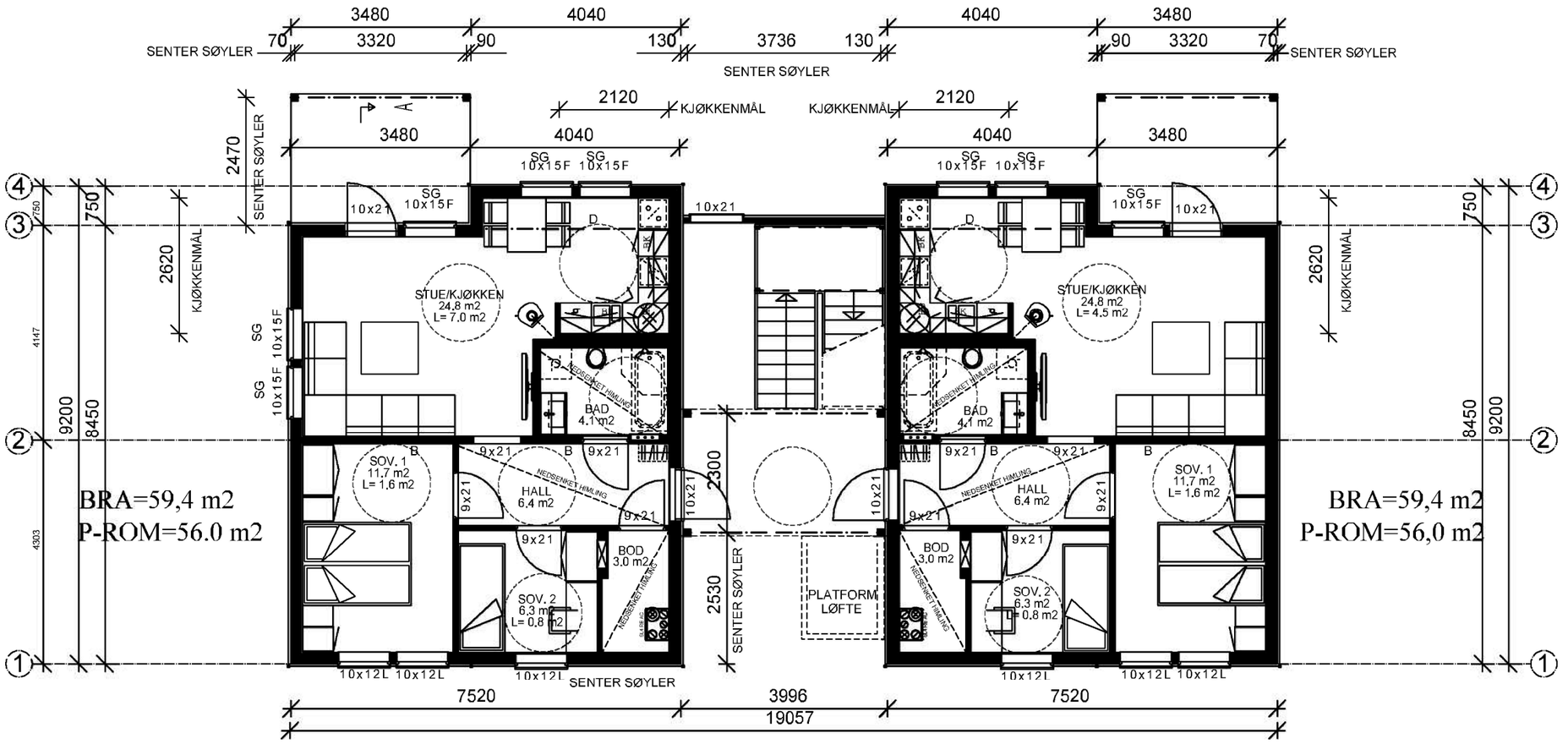
BYGGEMELDINGSTEGNINGER

UTVENDIGE HOVEDMÅL ER KONSTRUKSJONSMÅL, DVS. EKSKLUSIV UTFORING, KLEDNING ETC.

A	REV. NY HUSTYPE	A.P.	04.06.12
REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO
TILTAKSHAVER:	BLOCK WATNE AS	MÅL: 1:100	DATO 18.12.08
BYGGEPLASS:	KVALATUN, HAUGESUND	ANSVARLIG PROSJEKTERENDE:	MATO
TEGN. TYPE:	PLAN 2. ETG.	G.NR./B.NR.	KONTROLLERT:

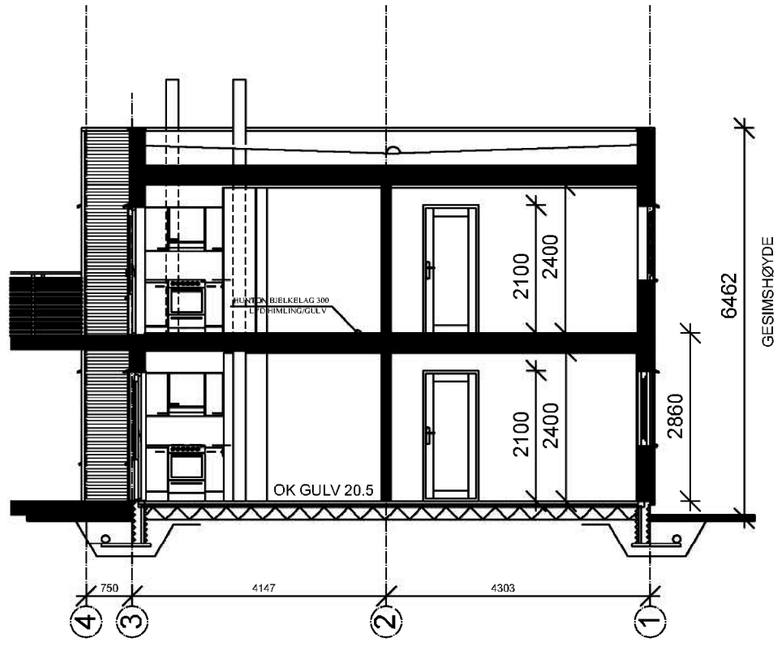
HUSTYPE: HUS L-M	KONSULENT: Knut Tinderland	PROSJEKT 5686-L-M	TEGN. NR. 101
ARKITEKT: BLOCK WATNE AS		BLOCK WATNE PROSJEKTERING PB 1817 VIKA 0123 OSLO TLF. 23246000 FAX 23246001	

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.



BYA=173.9 m2

1. ETASJE



SNITT A - A

PLANERT TERRENG

NÅVÆRENDE TERRENG

SNØFANGER

SG = SIKKERHETSGLAS
SD = SYNLIG DRAGER
D = SKJULT DRAGER
B = BÆREVEGG
1 = NETTO LYSAREAL
L = LUKKEVINDU
F = FAST KARM

BYGGEMELDINGSTEGNINGER

UTVENDIGE HOVEDMÅL ER KONSTRUKSJONSMÅL,
DVS. EKSKLUSIV UTFØRING, KLEDNING ETC.

A	REV.NY HUSTYPE	A.P.	04.06.12
REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO
TILTAKSHAVER:	BLOCK WATNE AS	MÅL: 1:100	DATO 18.12.08
BYGGEPLASS:	KVALATUN, HAUGESUND	ANSVARLIG PROSJEKTERENDE:	MATO
TEGN. TYPE:	PLAN 1. ETG - SNITT	G.NR./B.NR.	KONTROLLERT:

HUSTYPE:	KONSULENT:	PROSJEKT	TEGN. NR.
HUS L-M	Knut Tinderland	5686-L-M	100

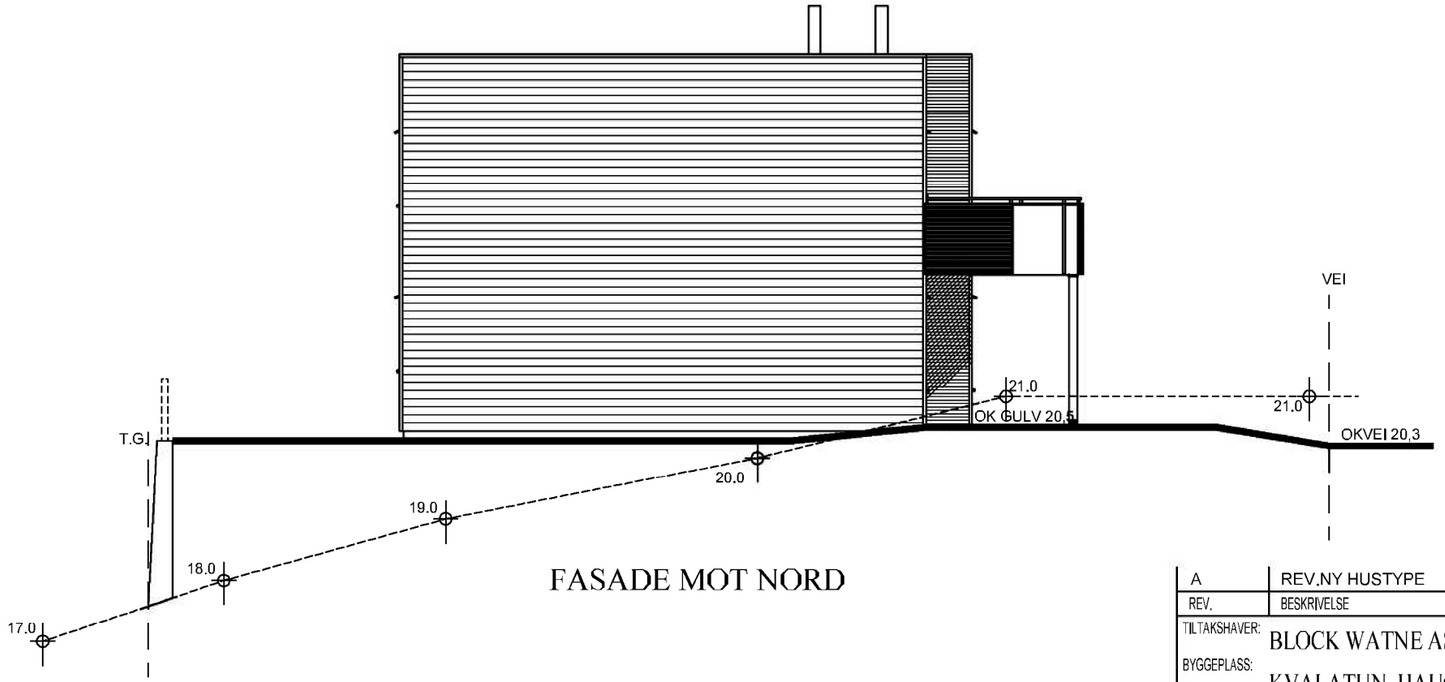
ARKITEKT:
BLOCK WATNE AS

BLOCK WATNE PROSJEKTERING
PB 1817 VIKA 0123 OSLO
TLF. 23246000 FAX 23246001

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.



FASADE MOT VEST



FASADE MOT NORD

SPROSSER	
VINDU	
BAKGANGSDØR BALKONGDØR TERRASSEDØR	
HOVEDINNGANGSDØR	

PLANERT TERRENG

NÅVÆRENDE TERRENG

SNØFANGER

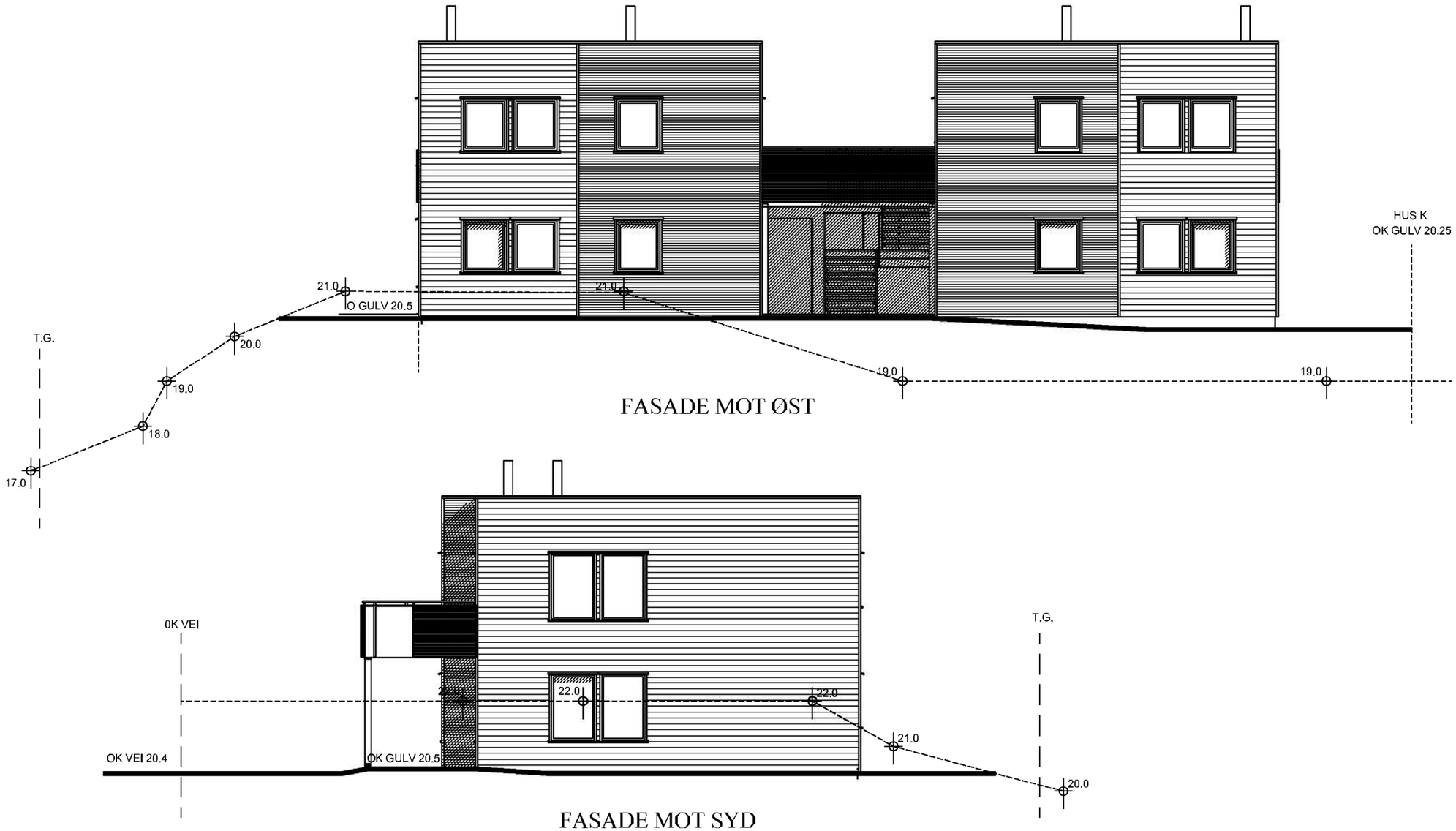
BYGGEMELDINGSTEGNINGER

REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO
A	REV.NY HUSTYPE	A.P.	04.06.12

TILTAKSHAVER:	BLOCK WATNE AS	MÅL: 1:100	DATO 18.12.08
BYGGEPLASS:	KVALATUN, HAUGESUND	ANSVARLIG PROSJEKTERENDE:	MATO
TEGN. TYPE: FASADER	G.NR./B.NR.	KONTROLLERT:	

HUSTYPE: HUS L-M	KONSULENT: Knut Tinderland	PROSJEKT 5686-L-M	TEGN. NR. 102
ARKITEKT: BLOCK WATNE AS.		BLOCK WATNE PROSJEKTERING PB 1817 VIKA 0123 OSLO TLF. 23246000 FAX 23246001	

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.



FASADE MOT ØST

FASADE MOT SYD

SPROSSER	
VINDU	
BAKGANGSDØR BALKONGDØR TERRASSEDØR	
HOVEDINNGANGSDØR	

PLANERT TERRENG

NÅVÆRENDE TERRENG

SNØFANGER

BYGGEMELDINGSTEGNINGER

A	REV.NY HUSTYPE	A.P.	04.06.12
REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO

TILTAKSHAVER: BLOCK WATNE AS

BYGGEPLASS: KVALATUN, HAUGESUND

TEGN. TYPE: FASADER

G.NR./B.NR.

MÅL: 1:100 DATO 18.12.08

ANSVARLIG PROSJEKTERENDE: MATO

KONTROLLERT:

HUSTYPE:	KONSULENT:	PROSJEKT	TEGN. NR.
HUS L-M	Knut Tinderland	5686-L-M	103

ARKITEKT: BLOCK WATNE AS.

BLOCK WATNE PROSJEKTERING
PB 1817 VIKA 0123 OSLO
TLF. 23246000 FAX 23246001

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 601485476
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
944073787	HAUGESUND KOMMUNE	Postboks 2160, 5504 HAUGESUND

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
968757954	BLOCK WATNE AS		Postboks 1817 Vika, 0123 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
1106	22	786

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1106	22	786	0	1	83 / 572	Boligseksjon	Ja	Nei
1106	22	786	0	2	83 / 572	Boligseksjon	Ja	Nei
1106	22	786	0	3	83 / 572	Boligseksjon	Ja	Nei
1106	22	786	0	4	83 / 572	Boligseksjon	Ja	Nei
1106	22	786	0	5	60 / 572	Boligseksjon	Ja	Nei
1106	22	786	0	6	60 / 572	Boligseksjon	Ja	Nei
1106	22	786	0	7	60 / 572	Boligseksjon	Ja	Nei
1106	22	786	0	8	60 / 572	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

HAUGESUND KOMMUNE
SENTRALARKIVET
23 AUG 2013

Doknr: 779844 Tinglyst: 16.09.2013
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2013/779844/200
Attesteringstidspunkt 2026-08-13 12:41

Side 1 av 21

Returneres til:
Block Watne AS
Noreveien 4
5542 Karmsund

Fødselsnr./Org.nr:
974163349

Ref.nr.

Begjæring[1] om:
☒ Oppdeling i eierseksjoner
☐ Reseksjonering

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

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
1106	Haugesund Kommune	22	786		1-8

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer)[2]	Navn	Ideell andel[3]
968757954	Block Watne AS	

3. Begjæring

S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]
1	B	83	B	13				25				37				49			
2	B	83	B	14				26				38				50			
3	B	83	B	15				27				39				51			
4	B	83	B	16				28				40				52			
5	B	60	B	17				29				41				53			
6	B	60	B	18				30				42				54			
7	B	60	B	19				31				43				55			
8	B	60	B	20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			

HAUGESUND KOMMUNE
SENTRALARKIVET
23 AUG 2013

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

Sum tellere: 572 = nevner: 572

4. Supplerende tekst [7]

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

Boligkjøpere er pliktig til medlemsskap i Sameiet Kvalatun 2, samt i Velforening for feltet Kvalatun. Velforeningen er ansvarlig for drift og vedlikehold av alle felles renovasjonsanlegg, felles lekeplasser, felles trafikkområder, herunder felles fortau, interne kjøreveier og gangveier, felles gjesteparkeringsplasser. Haugesund Kommune - 944073787, Telenor - 976967631, Haugaland Kraft - 970983074, forbeholdes vederlagsfri rett til å anelgge og vedlikeholde ledninger for vann og avløp, kabler og forsyningsskap for strøm og telefon, samt stolper og ledningstrekk på tomtene. Eventuelle skader erstattes.

Dato	Partenes underskrift
14/6-13	BLOCK WATNE AS Org.nr. 968 757 954 Ole Feet Adm.direktør Dortea Gjervik Økonomisjef

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

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

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

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

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

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

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

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

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

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

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

6. Tegninger mv.

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

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/ registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Oslo, 14.06.13	BLOCK WATNE AS Org.nr. 968 757 954 Ole Feet Adm.direktør Dortea Gjervik Økonomisjef	

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering[8)]

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

Sted og dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9)]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

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

Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.	
22	786		1-8	HAUGESUND **kommune**

Sted og dato	Stempel og underskrift
Haugesund 20.8.13	Jan V. du Enhersen HAUGESUND KOMMUNE ENHET FOR PLANLEGGING

Noter:

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

Dato	Partenes underskrift	
14/6-13		BLOCK WATNE AS Org.nr. 968 757 954 Ole Feet Adm.direktør Dortea Gjervik Økonomisjef



SIDE 3 AV 14



ND KOMMUNE
ENTRALARKIVET
2 3 AUG 2013

TEGNFORKLARING

- OMRISS AV BYGNING
- 1 / 2 / 3 FELLES-AREAL PR. SAMEIE
- SELVEIER-TOMTER
- FELLES-AREAL FOR ALLE EIEN-DOMMER

REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO

TILTAKSHAVER : BLOCK WATNE AS
BYGGEPLASS : RL1610 KVALATUN
TEGN. TYPE : SEKSJONERINGSPLAN OVERSIKT

MÅL : 1:800
DATO. 25.10.2012
ANSVARLIG PROSJEKTERENDE : B.W.P
KONTROLLERT :

HUSTYPE :	KONSULENT :	DISKETT NR.	TEGN. NR.
	K. TINDELAND	56864	5686-020

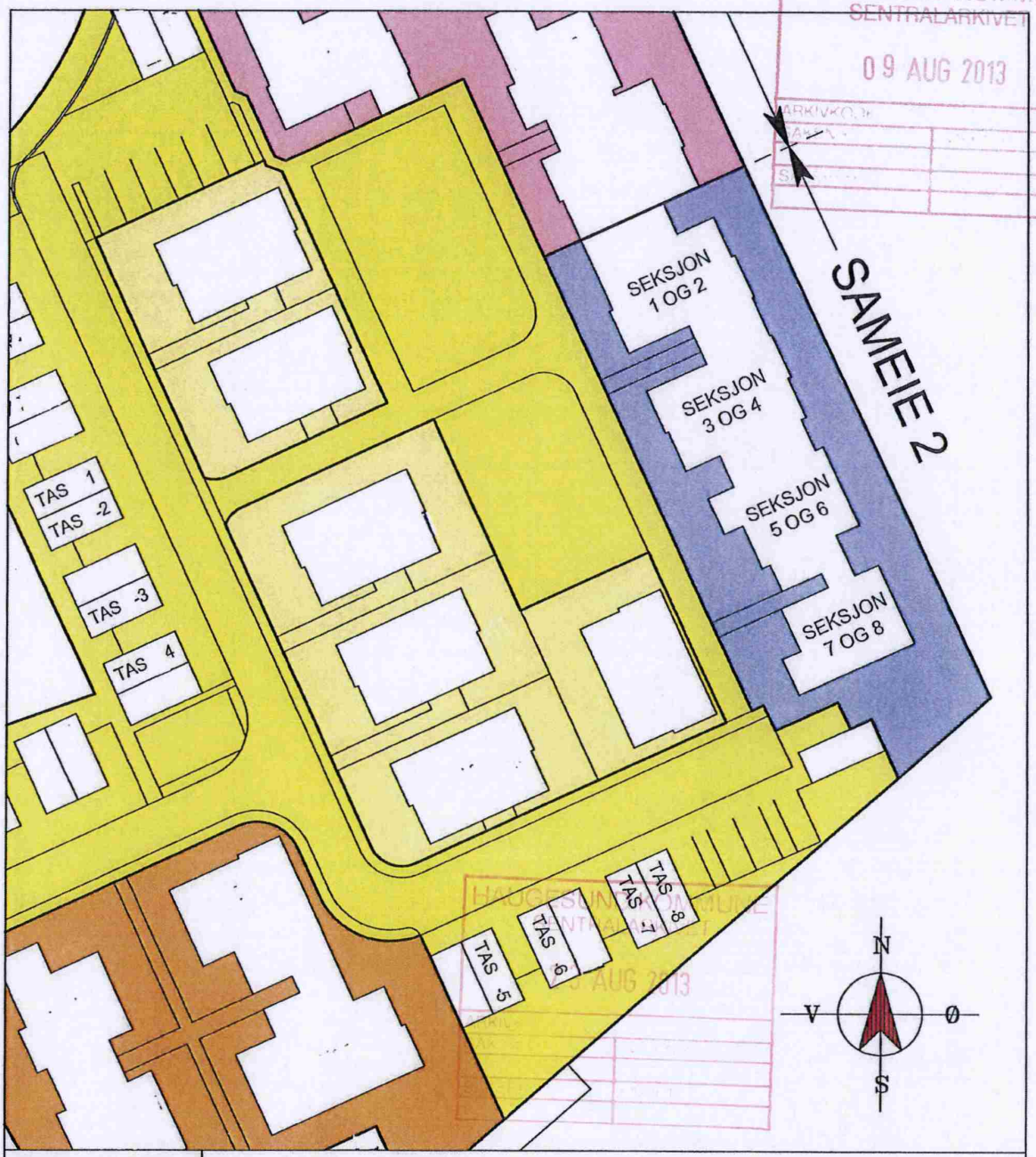
Block Watne

ARKITEKT :
Jan Strebel, siv.ark. MNAL
BLOCK WATNE AS

BLOCK WATNE AS
POSTBOKS 1817 VIKA 0123 OSLO
TLF. 23246000 FAKS 23246001

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.

HAUGESUND KOMMUNE
SENTRALARKIVET
09 AUG 2013



TEGNFORKLARING

- OMRISS AV BYGNING
- 1 / 2 / 3 FELLES-AREAL PR. SAMEIE
- SELVEIER-TOMTER
- FELLES-AREAL FOR ALLE EIEN-DOMMER

REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO
A	GANGVEI NORD	J.S.	19.06.2013

TILTAKSHAVER: BLOCK WATNE AS
BYGGEPLASS: RL1610 KVALATUN
TEGN. TYPE: SEKSJONERINGSPLAN SAMEIE 2

MÅL: 1:500 DATO. 25.10.2012
ANSVARLIG PROSJEKTERENDE: B.W.P
KONTROLLERT:

HUSTYPE:	KONSULENT:	DISKETT NR.	TEGN. NR.
	K. TINDELAND	56864	5686-022

Block Watne

ARKITEKT: Jan Strebel, siv.ark. MNAL
BLOCK WATNE AS

BLOCK WATNE AS
POSTBOKS 1817 VIKA 0123 OSLO
TLF. 23246000 FAKS 23246001

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTENLLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.

SITUASJONSKART
Haugesund Kommune

Adresse: Kvalatre
Gnr/Bnr: 22/9
Dato: 16.05.2012
Signatur:

Kart

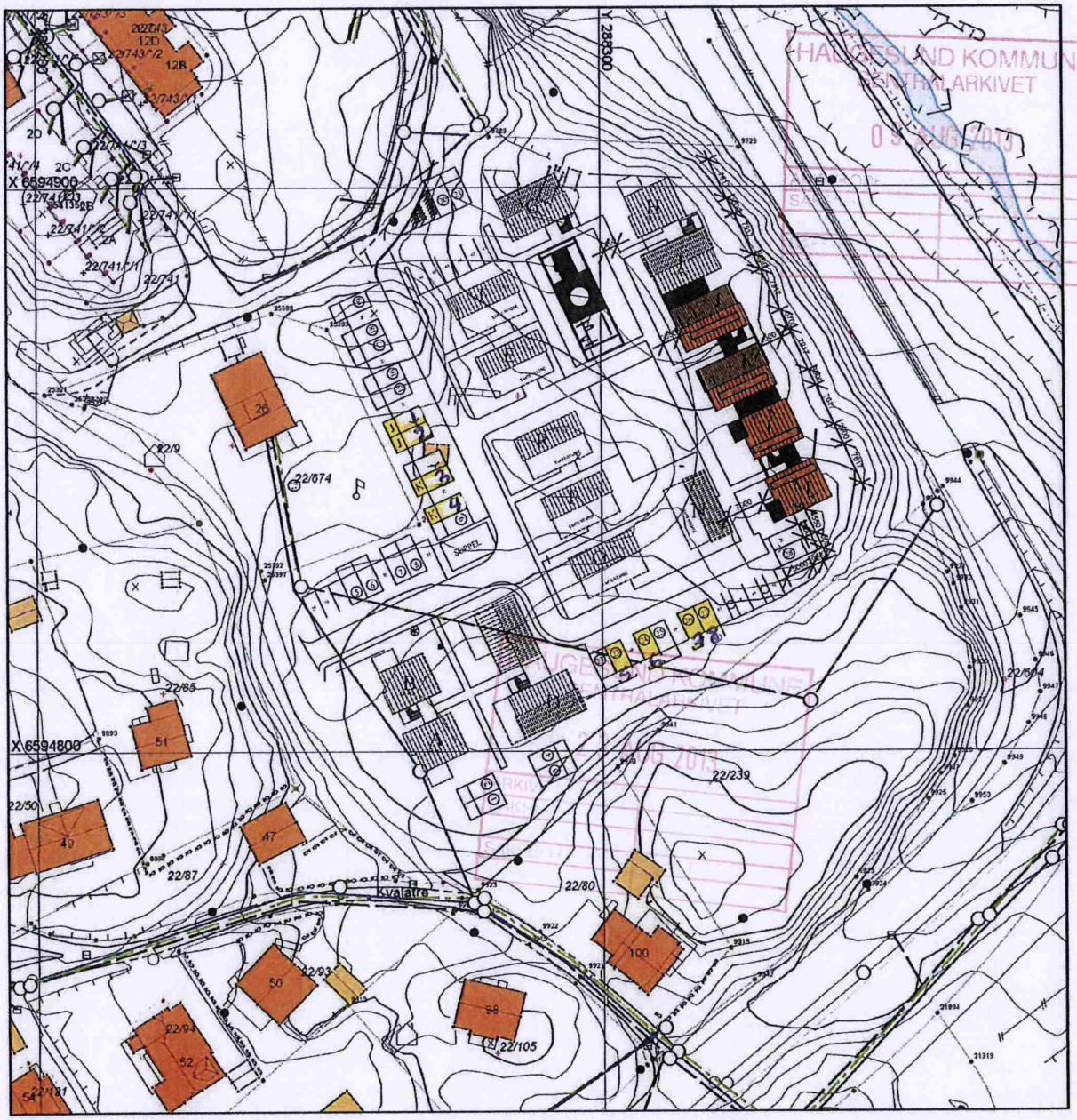
Tomteareal:
Koordinatsystem: Euref 89
Kvalitetsområde: II - Sov
Målestokk: 1:1000
Ekvidistanse: 1 m
Reguleringsplan:

Tegnforklaring

Eiendomsgrenser
Koordinatbestemt
Ikke koordinater
Inntegnet

Vann og avløp
Overvann
Spillvann
Vannledning
Avløp, felles
Kum
Stuk

Merknad:



Situasjonsplan

Tiltakshaver: _____
Søker/Prosjekterende: _____
Dato/Signatur: _____

Vedlegg til

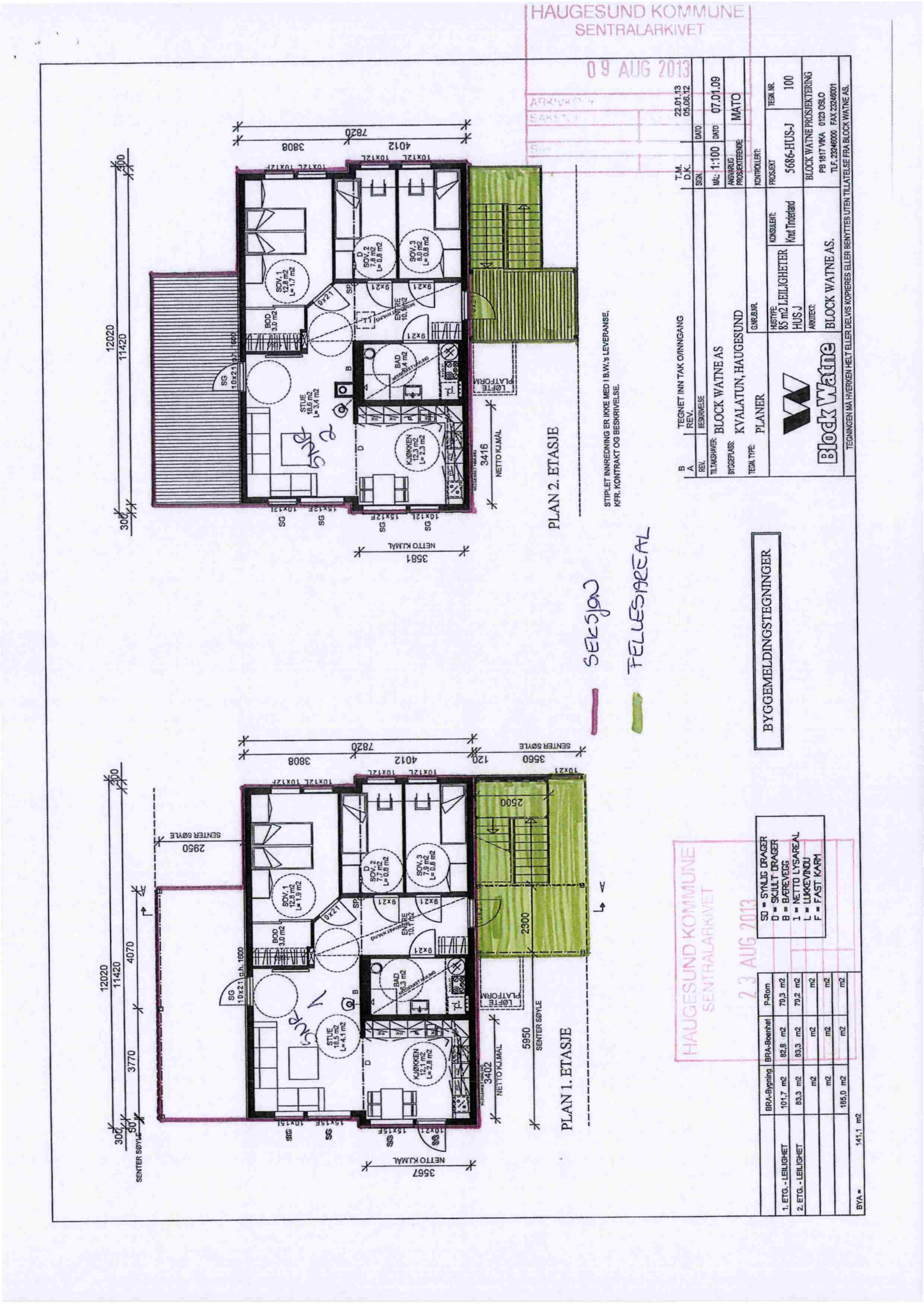
☐ Søknad om byggetiltak
☐ Melding om byggetiltak

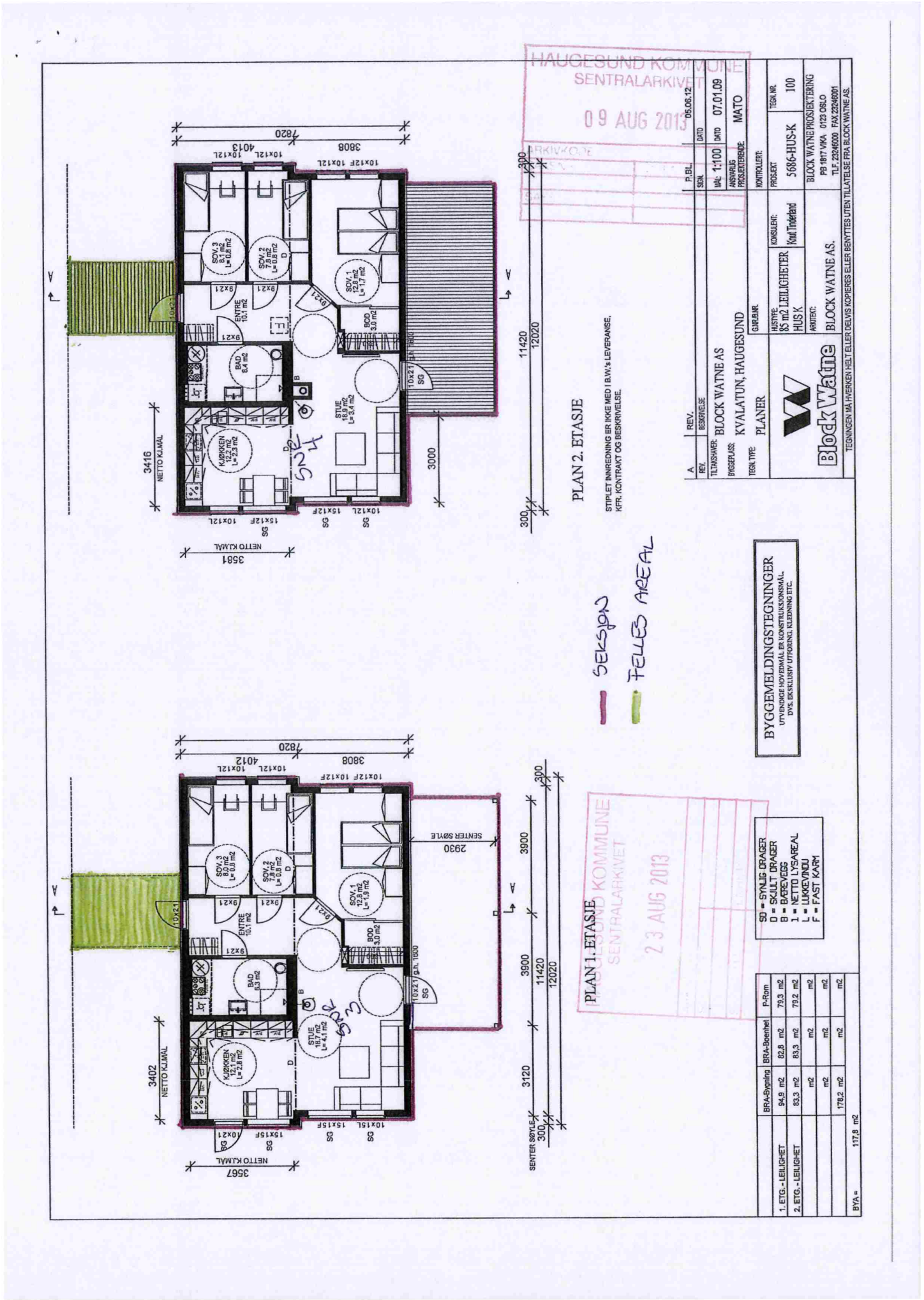
NB!

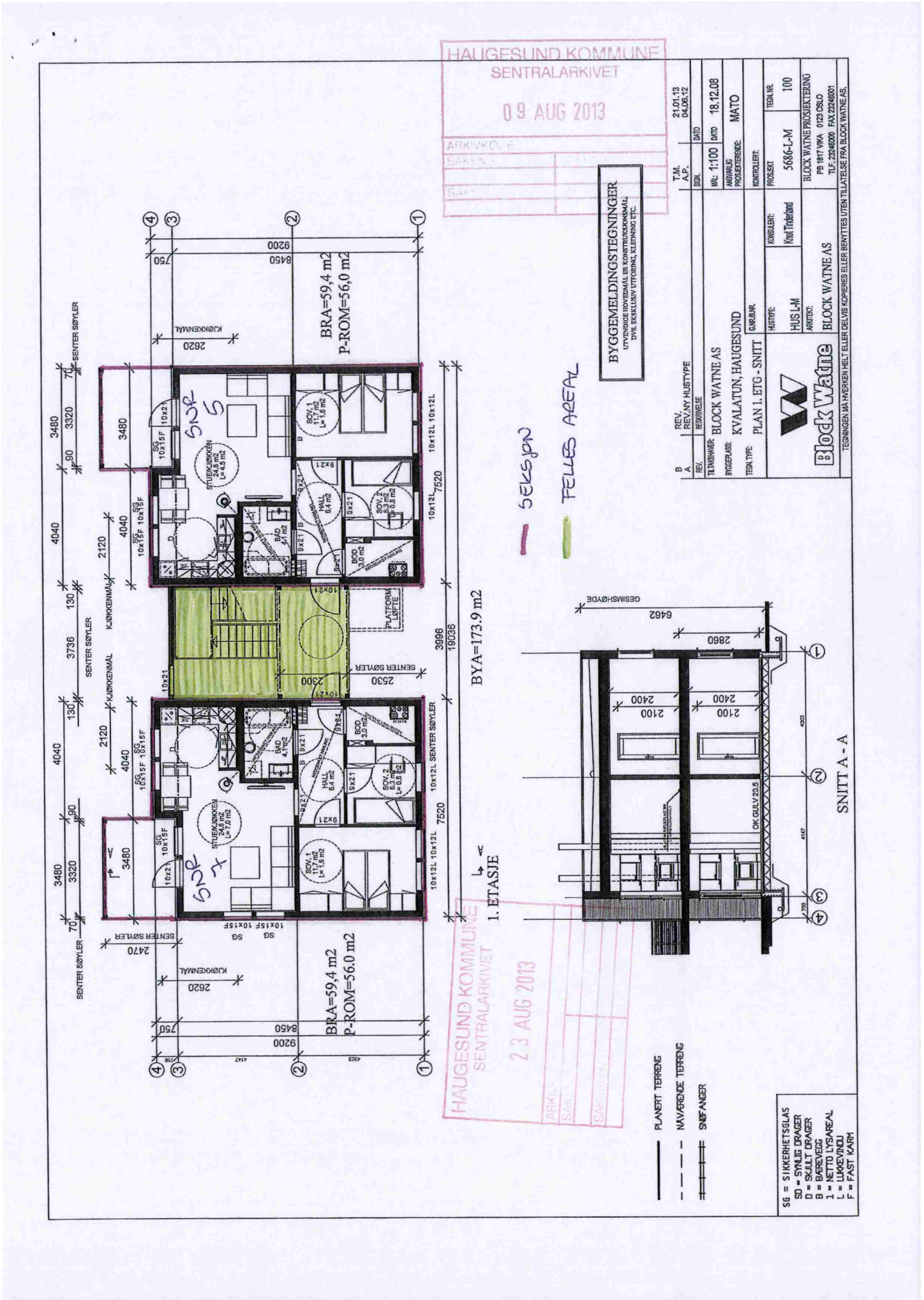
Eiendomsgrensene på kartet er ikke rettsgyldige. Kommunen dekker ikke tap på grunn av feil og mangler på kartet. Prosjekterende er selv ansvarlig for prosjekteringsgrunnlaget.

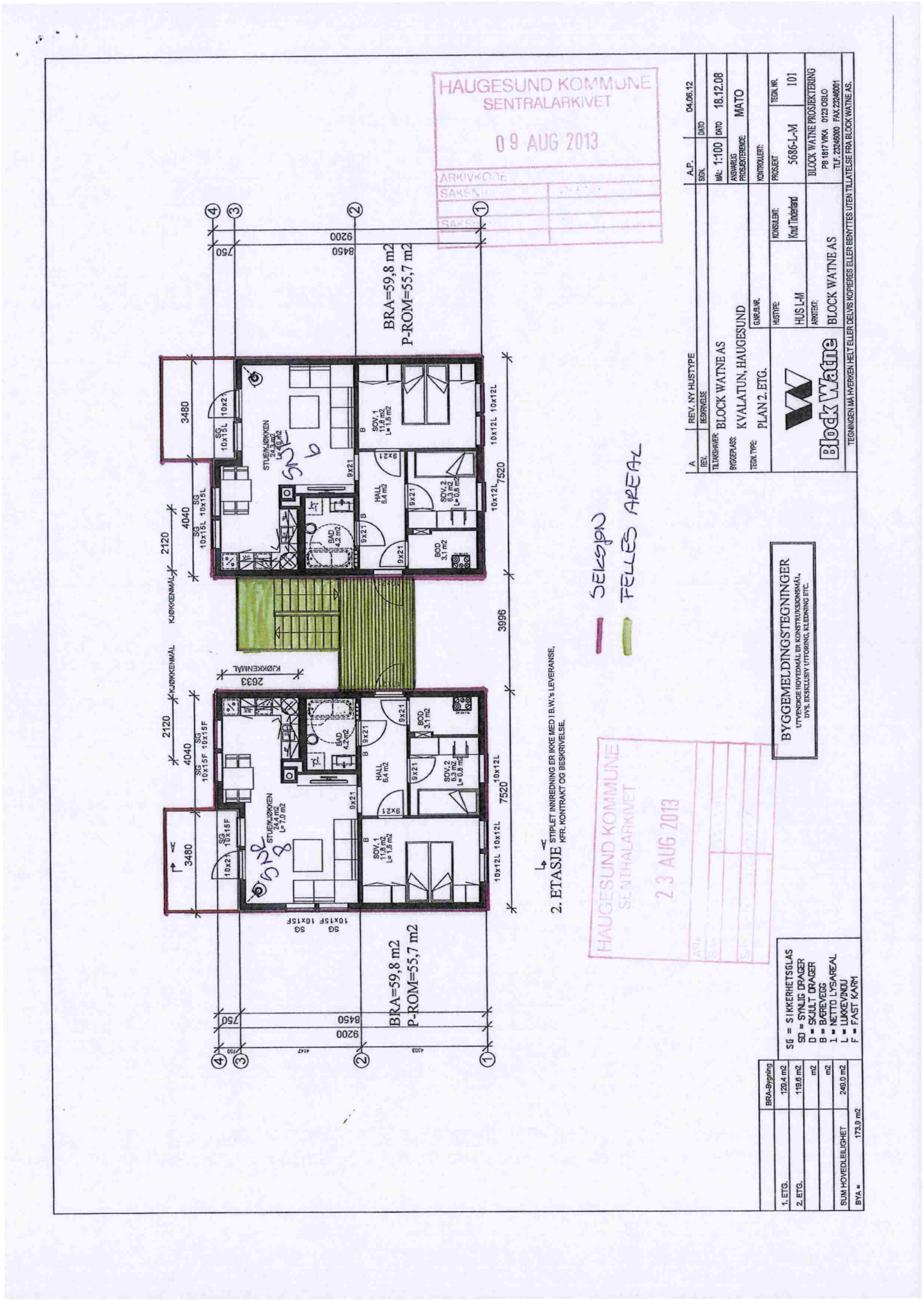
N

Utarbeidet av Jon Helge Lindgren, Haugesund Kommune


HAUGESUND KOMMUNE
SENTRALARKIVET
09 AUG 2013
PLAN 2. ETASJE
PLAN 1. ETASJE
SNU
SEKSJON
FELLESAREAL
BYGGEMELDINGSTEGNINGER
TEGNET INN TAK OMNGANG
STIPLET INNREDNING ER IKKE MED I B.W.'s LEVERANSE, KFR. KONTRAKT OG BESKRIVELSE.
BLOCK WATNE AS
KVALATUN, HAUGESUND
PLANER
85 m2 LEILIGHETER HUS J
Knut Tinderland
5686-HUS-J
1:100
07.01.09
MATO
BLOCK WATNE PROSJEKTERING
BLOCK WATNE AS.
TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.
SD = SYNLIG DRAGER
D = SKJULT DRAGER
B = BÆREVEGG
1 = NETTO LYSAREAL
L = LUKKEVINDU
F = FAST KARM
HAUGESUND KOMMUNE
SENTRALARKIVET
23 AUG 2013


HAUGESUND KOMMUNE
SENTRALARKIVET
09 AUG 2013
PLAN 2. ETASJE
PLAN 1. ETASJE
STIPLET INNREDNING ER IKKE MED I B.W.'s LEVERANSE.
KFR. KONTRAKT OG BESKRIVELSE.
SEKSJON
FELLES AREAL
BYGGEMELDINGSTEGNINGER
UTVENDIGE HOVEDMÅL ER KONSTRUKSJONSMÅL.
DVS. EKSKLUSIV UTFORING, KLEDNING ETC.
SD = SYNLIG DRAGER
D = SKJULT DRAGER
B = BADEVEGG
1 = NETTO LYSAREAL
L = LUKKEVINDU
F = FAST KARM
TEGNINGEN MÅ IKKE HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.
BLOCK WATNE AS
BLOCK WATNE PROSJEKTERING
PB 1817 VIKA 0123 OSLO
TLF. 23246000 FAX 23246001
5686-HUS-K
100
07.01.09
1:100
MATO
KVALATUN, HAUGESUND
85 m2 LEILIGHETER
HUS K
Knut Tinderland
05.06.12
P.BL
A
1. ETG. - LEILIGHET 94,9 m2 82,8 m2 79,3 m2
2. ETG. - LEILIGHET 83,3 m2 83,3 m2 79,2 m2
178,2 m2 178,2 m2
BYA = 117,8 m2


HAUGESUND KOMMUNE
SENTRALARKIVET
09 AUG 2013
BYGGEMELDINGSTEGNINGER
UTVENDIGE HOVEDMÅL ER KONSTRUKSJONSMÅL, DVS. EKSKLUSIV UTFORING, KLEDNING ETC.
SEKSJON
FELLES AREAL
BRA=59,4 m2
P-ROM=56,0 m2
BYA=173.9 m2
1. ETASJE
SNITT A - A
PLANERT TERRENG
NAVÆRENDE TERRENG
SNØFANGER
SG = SIKKERHETSGLASS
SD = SYNLIG DRAGER
D = SKJULT DRAGER
B = BÆREVEGG
I = NETTO LYSAREAL
L = LUKKEVINDU
F = FAST KARM
TILTAKSHAVER: BLOCK WATNE AS
BYGGESTED: KVALATUN, HAUGESUND
TEGN.TYPE: PLAN 1. ETG - SNITT
GNR./BNR.
HUSTYPE: HUS L-M
KONSULENT: Knut Tinderland
PROSJEKT 5686-L-M
TEGN.NR. 100
ARKITEKT: BLOCK WATNE AS
BLOCK WATNE PROSJEKTERING
PB 1817 VIKA 0123 OSLO
TLF. 23246000 FAX 23246001
TEGNINGEN MÅ IKKE HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.


HAUGESUND KOMMUNE
SENTRALARKIVET
09 AUG 2013
ARKIVKODE
SAKEN
SAKS
BRA=59,8 m2
P-ROM=55,7 m2
SELSJØN
FELLES AREAL
2. ETASJE
STIPLET INNREDNING ER IKKE MED I B.W.'s LEVERANSE, KFR. KONTRAKT OG BESKRIVELSE.
HAUGESUND KOMMUNE
SENTRALARKIVET
23 AUG 2013
BYGGEMELDINGSTEGNINGER
UTVENDIGE HOVEDMÅL EK. KONSTRUKSJONSMÅL, DVS. EKSKLUSIV UTFORING, KLEDNING ETC.
A
REV.
TILTAKSHAVER:
BYGGESTED:
TEGN. TYPE:
REV. NY HUSTYPE
BESKRIVELSE
BLOCK WATNE AS
KVALATUN, HAUGESUND
PLAN 2. ETG.
A.P.
SIGN.
04.06.12
DATO
MÅL: 1:100
DATO
18.12.08
ANSVARLIG PROSJEKTERENDE:
MATO
KONTROLLERT:
GNR./BNR.
HUSTYPE:
HUS L-M
KONSULENT:
Knut Tindeland
PROSJEKT
5686-L-M
TEGN. NR.
101
ARKITEKT:
BLOCK WATNE AS
BLOCK WATNE PROSJEKTERING
PB 1817 VIKA 0123 OSLO
TLF. 23246000 FAX 23246001
TEGNINGEN MÅ IKKE VERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.
SG = SIKKERHETSGLAS
SD = SYNLIG DRAGER
D = SKJULT DRAGER
B = BÆREVEGG
L = NETTO LYSAREAL
L = LUKKEVINDU
F = FAST KARM
BRA-Bygning
1. ETG. 129,4 m2
2. ETG. 119,6 m2
m2
m2
SUM HOVEDLEILIGHET 249,0 m2
BYA = 173,9 m2

SIDE 8 AV 14

ADRESSELISTE

Kvalatre 42 A-H

S.nummer	Leilighet	Navn	Etasje	Adresse
1	J	BW	1	Kvalatre 42A
2	J	Lars Halvor V. Kallåk og Tina Øyna	2	Kvalatre 42B
3	K	Tor Arvid Steinsnes	1	Kvalatre 42C
4	K	BW	2	Kvalatre 42D
5	L	Tore Elve	1	Kvalatre 42E
6	L	Annette Lund	2	Kvalatre 42F
7	M	Aina Staupe Bråtveit	1	Kvalatre 42G
8	M	Martin Lie Eliassen	2	Kvalatre 42H

HAUGESUND KOMMUNE
SENTRALARKIVET
23 AUG 2013
ARKIV-
SAKS-
SAKS-

Utkast til vedtekter:

VEDTEKTER

For

Sameiet Kvalatun 2

Fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet.

1 Navn

Sameiets navn er Sameiet Kvalatun 2.

2 Eiendommen og eierforholdet

Eiendommen, bebyggelsen og tomten, med gnr 22 bnr 786 i Haugesund kommune ligger i sameie mellom de **8** eierseksjonene som eiendommen er oppdelt i. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Seksjonsnr	Leilighet	Etasje	Brøk	Adresse
1	J	1	83	Kvalatre 42 a
2	J	2	83	Kvalatre 42 b
3	K	1	83	Kvalatre 42 c
4	K	2	83	Kvalatre 42 d
5	L	1	60	Kvalatre 42 e
6	L	2	60	Kvalatre 42 f
7	M	1	60	Kvalatre 42 g
8	M	2	60	Kvalatre 42 h

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter med enerett til bruk, er fellesarealer. Til fellesarealene hører således hele bygningskroppen med vegger, inngangsdører, vinduer, trapperom, ganger og andre fellesrom. Stamledningsnettet for vann og avløp fram til avgreningspunktene til de enkelte bruksenhetene og elektrisitet fram til bruksenhetenes sikringsskap, er fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes felles behov.

3 Rettslig rådighet over seksjonen

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

Ingen kan erverve mer enn to boligsseksjoner i sameiet med mindre det er tillatt i ht. eierseksjonsloven (esl.) § 22.

4 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for sameiermøtet etter reglene for ordinære òg ekstraordinære sameiermøter.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere.

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

Sameiermøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Sameierne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på husordensreglene anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

5 Vedlikehold og påkostninger

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

Alt vedlikehold av tomten og andre fellesarealer og –anlegg påhviler sameierne i fellesskap. Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført.

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til fremtidig vedlikehold. Med to tredjedels flertall kan sameiermøtet vedta avsetning til påkostningsfond til bruk for bestemte tiltak for standardhevning. Når fondsavsetning er vedtatt, skal avsetningsbeløpene innkreves sammen med de månedlige beløpene til dekning av felleskostnadene.

6 Fordeling av felleskostnader – ansvaret utad

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet. Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for sameiernes felles forplikter. Styret fastsetter størrelsen på de akontobeløp som den enkelte sameier skal betale forskuddsvis pr måned.

Felleskostnadene fordeles etter sameiebrøkene.

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

7 Lovbestemt panterett

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført, jf. esl. § 25.

8 Sameiermøter

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

8.1 Berammelse og innkalling

Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april måned. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Årsberetning, regnskapsoversikt og revisjonsberetning skal tilstilles alle sameiere med kjent adresse senest en uke før det ordinære sameiermøtet. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøte skal skje med minst åtte og høyst tjue dagers varsel. Ekstraordinært sameiermøte kan, når det er nødvendig, innkalles med kortere varsel, dog minst tre dager. Styret har ansvar for innkalling til ordinære og ekstraordinære sameiermøter.

Innkallingen skal skje skriftlig. Når en sameier ikke selv bruker seksjonen, skal innkallingen sendes til den postadresse som sameieren har oppgitt. Innkallingen skal bestemt angi de saker som det skal treffes vedtak om i sameiermøtet. Det kan ikke treffes vedtak i noe anleggende som ikke er angitt i innkallingen. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det innen den fastsatte frist. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen eller i et vedlegg til innkallingen.

8.2 *Deltakere*

Styremedlemmer, forretningsføreren hvor slik er vedtatt jf. punkt 11, og revisor har rett til å være til stede i sameiermøtet og til å uttale seg. Styrelederen, og forretningsføreren hvor slik er vedtatt jf. punkt 11, har plikt til å være til stede.

Sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.

En sameier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Enhver sameier har rett til å ta med seg en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiveren kan få rett til å uttale seg hvis sameiermøtet gir tillatelse med vanlig flertall.

8.3 Ledelse og protokoll

Sameiermøtet skal ledes av styrets leder, med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier.

Under møtelederens ansvar skal det føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst èn sameier, som utpekes av sameiermøtet blant dem som er til stede. Protokollen leses ikke opp ved møtets avslutning, men kopi av den undertegnede protokollen skal tilstilles samtlige sameiere.

8.4 Stemmeberegning og flertallskrav

I sameiermøtet regnes stemmene etter antall seksjoner, slik at hver seksjon har èn stemme.

Når ikke loven eller vedtektene setter strengere krav, treffes alle vedtak med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Banke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

For fastsettelse og endringer av vedtektsbestemmelser kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene. Likeledes kreves det minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer for vedtak om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,

d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
f) samtykke til reseksjonering som nevnt i § 12 annet ledd annet punktum,
g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige felleskostnadene.

For vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karaktèr, kreves tilslutning fra samtlige sameiere.

8.5 Ugildhet i sameiermøter
Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærstående ansvar.

8.6 Saker som behandles i det ordinære sameiermøtet
Det ordinære sameiermøtet skal
1) behandle styrets årsberetning
2) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår,
3) fastsette budsjett for kommende år,
4) velge styreleder når lederen er på valg,
5) velge styremedlemmer som er på valg,
6) velge varamedlemmer til styret som er på valg,
7) velge revisor når den tidligere revisor skal fratre,
8) behandle forslag fra styret og
9) behandle andre saker som er nevnt i innkallingen.

9 Styret

9.1 Styrets oppgaver og myndighet
Sameiet skal ha et styre som skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov og vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av sameiermøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven eller vedtektene eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

9.2 Valg av styre
Styret skal bestå av 3 medlemmer og 2 varamedlemmer. Styrets leder velges særskilt blant styrets medlemmer.

Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om de ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer.

I forbindelse med valgene fastsetter sameiermøtet tjenestetiden for det enkelte styremedlem og varamedlem. Hvis det ikke fastsettes en bestemt tjenestetid, er et styremedlem valgt for to år.

Styremedlemmene og varamedlemmene behøver ikke å være sameiere eller tilhøre noen sameiers husstand.

9.3. Styremøter
Styrelederen har ansvar for at styremøte holdes så ofte som det trengs. Styremøtet skal ledes av styrets leder. Hvis styrelederen ikke er til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene (eventuelt varamedlemmene) er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene (eventuelt varamedlemmene).

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de styremedlemmene (eventuelt varamedlemmene) som var til stede. Protokollen underskrives ved møtets avslutning eller senere.

9.4 Ugildhet ved vedtak i styre
Et styremedlem (eventuelt varamedlem) må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen, i eller utenfor styremøte, av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i. Det samme gjelder for forretningsføreren hvor slik er vedtatt jf. punkt 11.

9.5 Representasjon
Styret representerer sameierne og forplikter dem ved underskrift av to styremedlemmer i felleskap i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av sameiermøtet eller styret.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren hvor slik er vedtatt jf. punkt 11 representere sameierne på samme måte som styret.

10 Mindretallsvern
Sameiemøtet, styret eller andre som etter esl. § 43 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre urimelig fordel på andres bekostning.

11 Forretningsfører og funksjonærer
Sameiemøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer, fastsetter deres lønn og instruks og fører tilsyn med at de oppfyller sine plikter. Det er dessuten styret som eventuelt sier opp eller gir forretningsfører og funksjonærer avskjed.

12 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel, jf. esl. § 44. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram i det ordinære sameiermøtet.

Sameiet skal ha revisor, jf. esl. § 45. Revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

13 Mislighold

13.1 Pålegg om salg

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal være kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

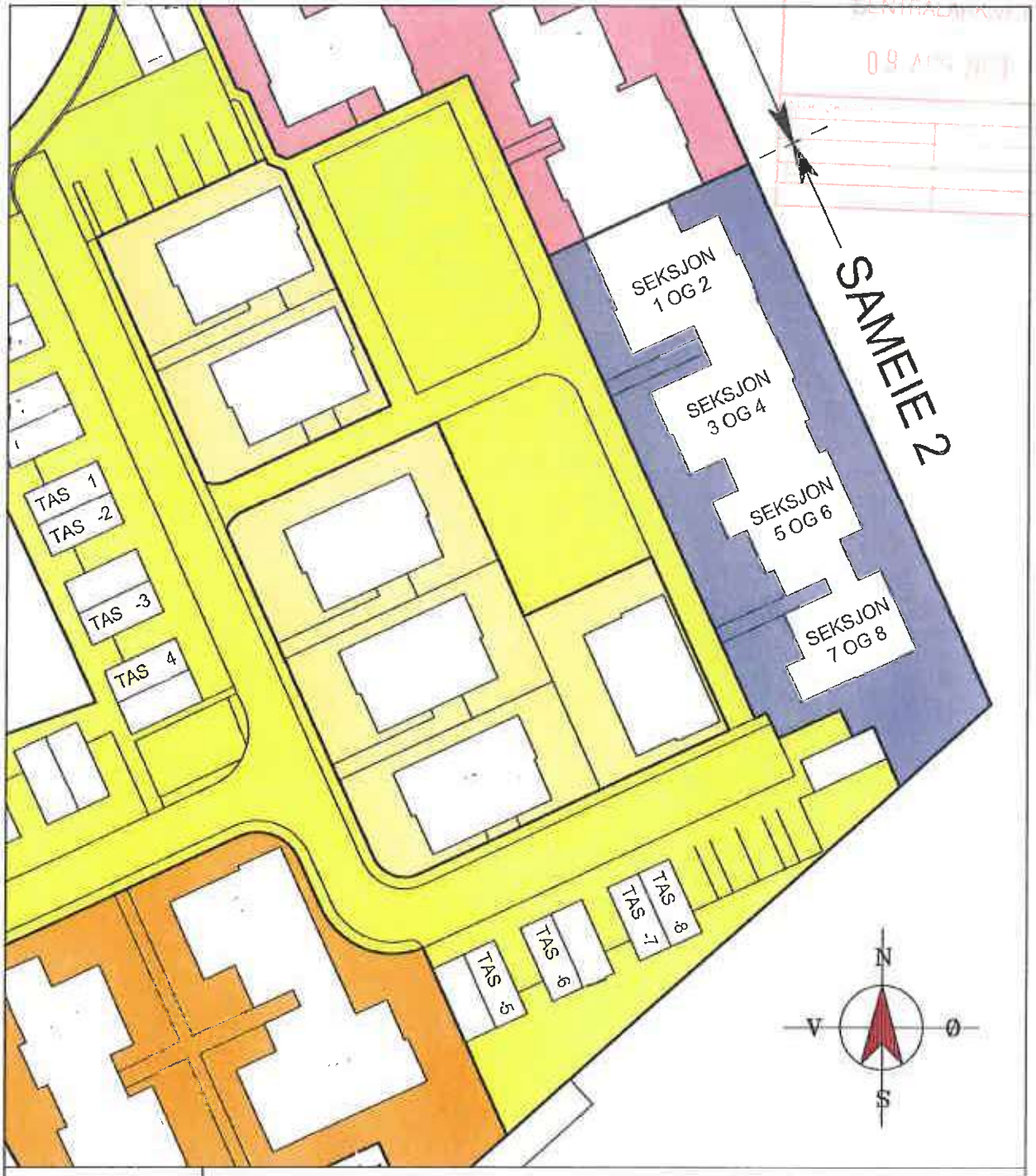
Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg, så langt de passer.

13.2 Krav om fravikelse (utkastelse)

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13. Denne regelen kommer også til anvendelse i forhold til bruker som ikke er sameier (leier eller annen bruker).

-o0o-

HAUGESUND KOMMUNE
SENTRALARKIV
09 APR 2013



TEGNFORKLARING

- OMRISS AV BYGNING
- 1 / 2 / 3 FELLES-AREAL PR. SAMEIE
- SELVEIER-TOMTER
- FELLES-AREAL FOR ALLE EIEN-DOMMER

REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO
A	GANGVEI NORD	J.S.	19.06.2013

TILTAKSHAVER: BLOCK WATNE AS
BYGGEPLASS: RL1610 KVALATUN
TEGN. TYPE: SEKSJONERINGSPLAN SAMEIE 2

MÅL: 1:500 DATO. 25.10.2012
ANSVARLIG PROSJEKTERENDE: B.W.P
KONTROLLERT:

HUSTYPE:	KONSULENT:	DISKETT NR.	TEGN. NR.
	K. TINDELAND	56864	5686-022

Block Watne

ARKITEKT: Jan Strebel, sivilark. MNAL
BLOCK WATNE AS

BLOCK WATNE AS
POSTBOKS 1817 VIKA 0123 OSLO
TLF. 23246000 FAKS 23246001

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTENLLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.

SITUASJONSKART
Haugesund Kommune

Adresse: Kvalatre
Gnr/Bnr: 22/9
Dato: 16.05.2012
Signatur:

Kart

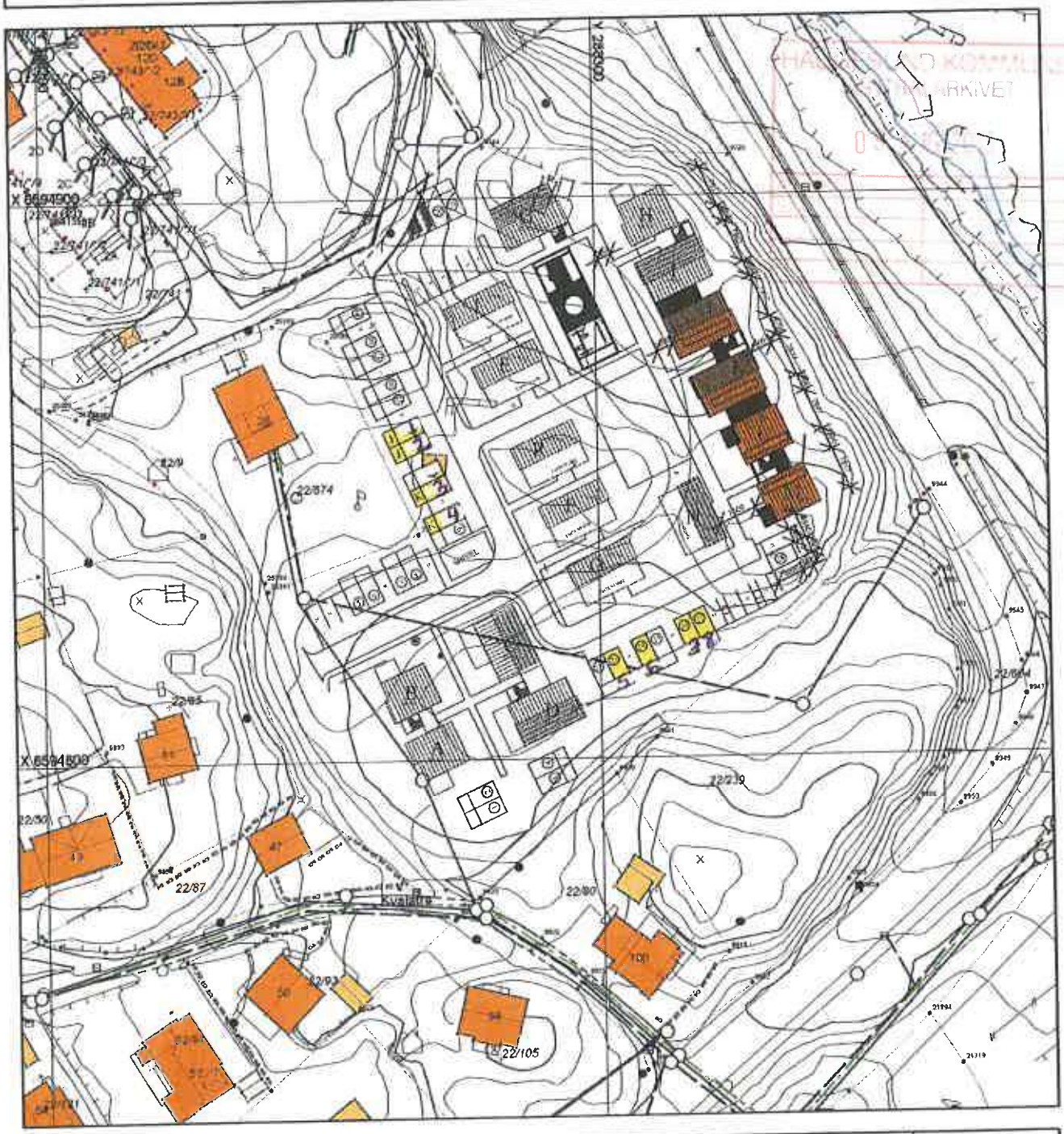
Tomteareal:
Koordinatsystem: Euref 89
Kvalitetsområde: II - Sov
Målestokk: 1:1000
Ekvidistanse: 1 m
Reguleringsplan:

Tegnforklaring

Eiendomsgrenser
Koordinatbestemt
Ikke koordinater
Inntegnet

Vann og avløp
Overvann
Spillvann
Vannledning
Avløp, felles
Kum ○ Stuk □ ⊞

Merknad:



Situasjonsplan

Tiltakshaver: _____

Søker/Projekterende: _____

Dato/Signatur: _____

Vedlegg til

☐ Søknad om byggetiltak

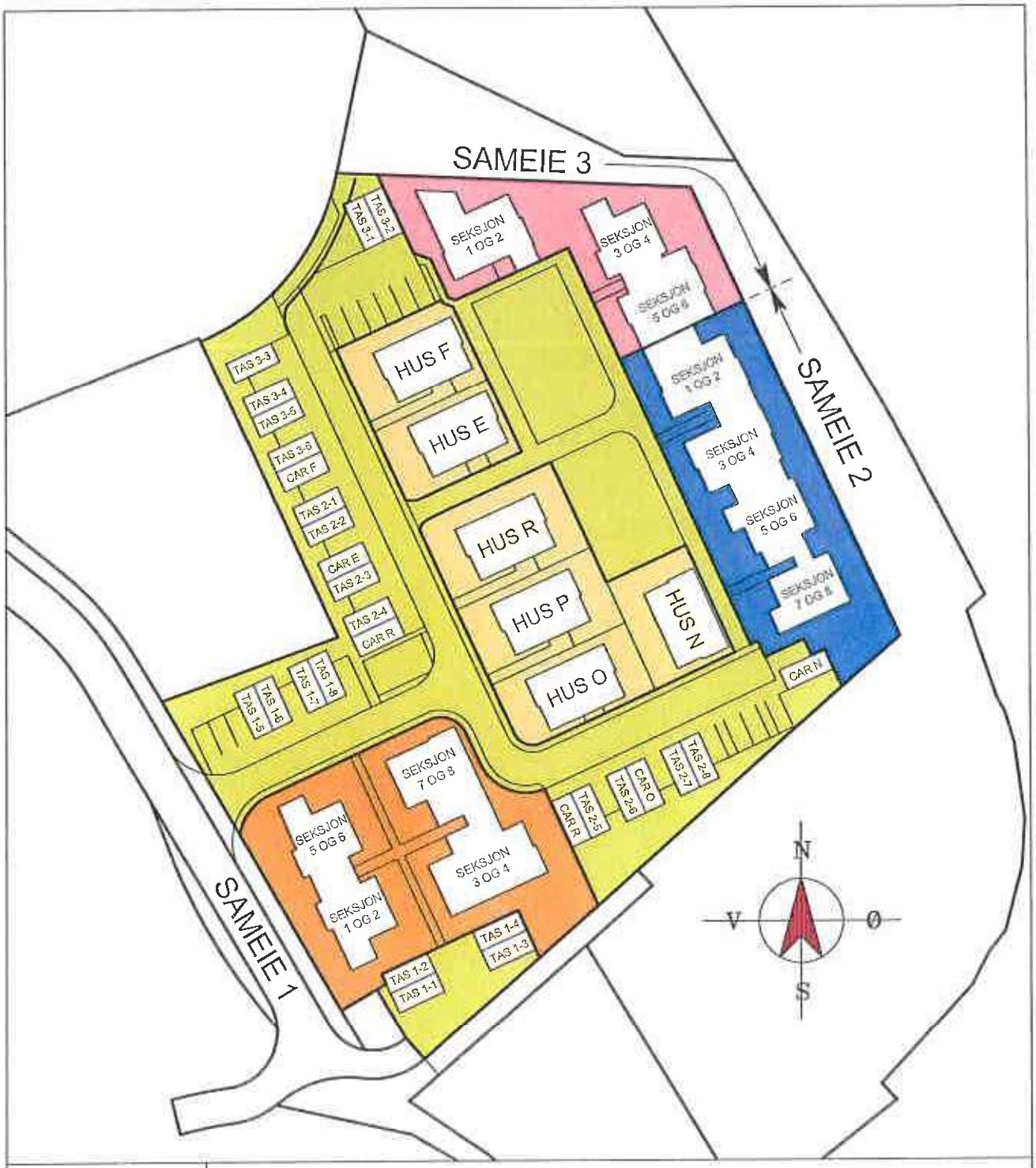
☐ Melding om byggetiltak

NB!

Eiendomsgrensene på kartet er ikke rettsgyldige. Kommunen dekker ikke tap på grunn av feil og mangler på kartet. Prosjekterende er selv ansvarlig for prosjekteringsgrunnlaget.

N

Utarbeidet av Jon Helge Lindgren, Haugesund Kommune



TEGNFORKLARING

- OMRISS AV BYGNING
- 1 / 2 / 3 FELLES-AREAL PR. SAMEIE
- SELVEIER-TOMTER
- FELLES-AREAL FOR ALLE EIEN-DOMMER

REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO

TILTAKSHAVER : BLOCK WATNE AS

BYGGEPLASS : RL1610 KVALATUN

TEGN. TYPE : SEKSJONERINGSPLAN OVERSIKT

MÅL : 1:800

DATO. 25.10.2012

ANSVARLIG PROSJEKTERENDE : B.W.P

KONTROLLERT :

HUSTYPE :

KONSULENT : K. TINDELAND

DISKETT NR. 56864

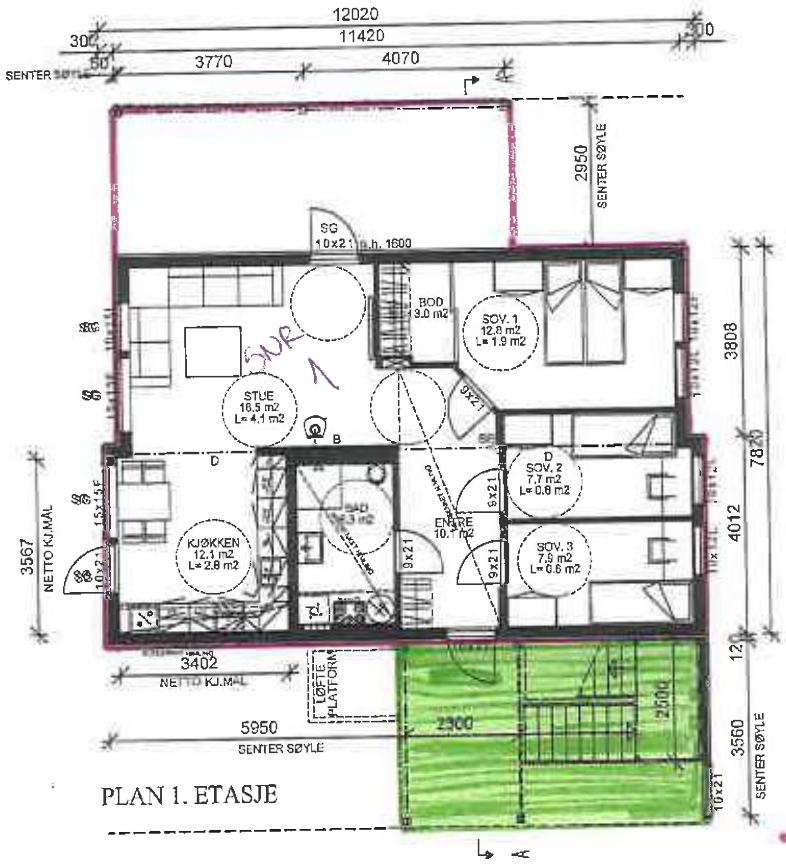
TEGN. NR. 5686-020

Block Watne

ARKITEKT : Jan Strebel, siv.ark. MNAL BLOCK WATNE AS

BLOCK WATNE AS
POSTBOKS 1617 VIKA 0123 OSLO
TLF. 23246000 FAKS 23246001

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTENLLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.



PLAN 1. ETASJE



PLAN 2. ETASJE

SEKSJON

FELLESAREAL

STIPLET INNREDNING ER IKKE MED I B.W.'s LEVERANSE, KFR. KONTRAKT OG BESKRIVELSE.

	BRA-Bygning	BRA-Boenhet	P-Rom
1. ETG. - LEILIGHET	101,7 m2	92,6 m2	79,3 m2
2. ETG. - LEILIGHET	83,3 m2	93,3 m2	79,2 m2
	m2	m2	m2
	m2	m2	m2
	185,0 m2	m2	m2

BYA = 141,1 m2

SD = SYNLIG DRAGER
D = SKJULT DRAGER
B = BÆREVEGG
L = NETTO LYSAREAL
L = LUKKEVINDU
F = FAST KARM

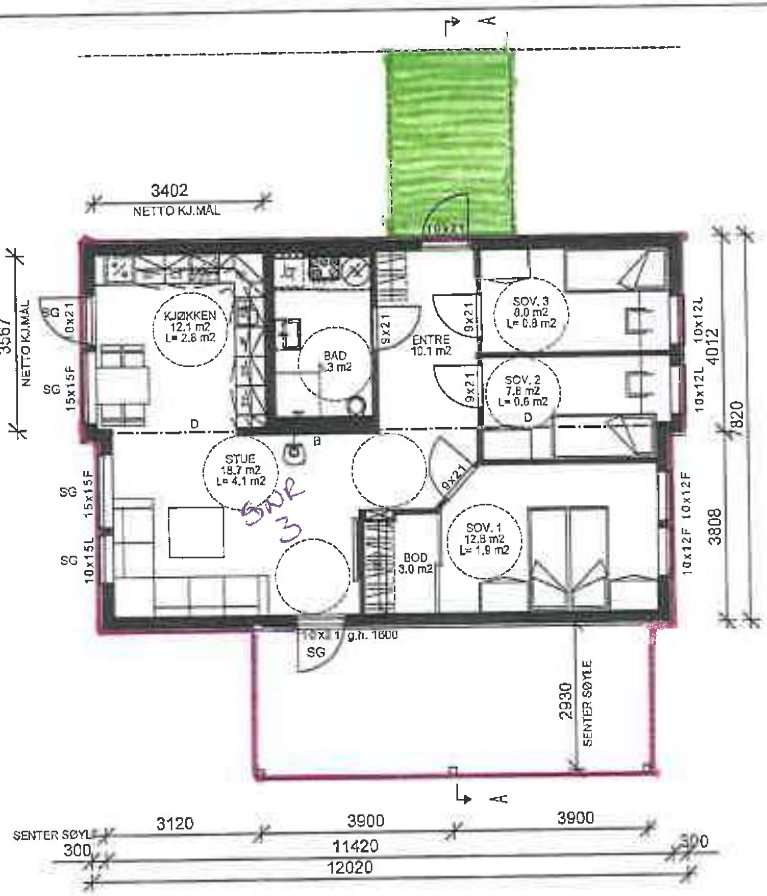
BYGGEMELDINGSTEGNINGER

S	TEGNET INN TAK O/INNGANG	T.M.	22.01.13
A	REV.	D.K.	05.06.12
REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO
TILTAKSHAVER:	BLOCK WATNE AS	MÅL: 1:100	DATO 07.01.09
BYGGEPLASS:	KVALATUN, HAUGESUND	ANSVARLIG PROSJEKTERENDE:	MATO
TEGN.TYPE:	PLANER	G.NR./B.NR.	KONTROLLERT:
HUSTYPE:	85 m2 LEILIGHETER HUS J	KONSULENT: Knut Tinderland	PROSJEKT 5686-HUS-J / TEGN. NR. 100
ARKITEKT:	BLOCK WATNE AS.	BLOCK WATNE PROSJEKTERING PB 1817 VIKA 0123 OSLO TLF. 23246000 FAX 23245001	

Block Watne

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.

HAUGESUND KOMMUNE
SENTRALARK



PLAN 1. ETASJE



PLAN 2. ETASJE

STIPLET INNREDNING ER IKKE MED I B.W.'s LEVERANSE.
KFR. KONTRAKT OG BESKRIVELSE.

SEKSJON

FELLES AREAL

	BRA-Bygning	BRA-Boenhet	P-Rom
1. ETG. - LEILIGHET	94,9 m2	82,8 m2	79,3 m2
2. ETG. - LEILIGHET	83,3 m2	83,3 m2	79,2 m2
	m2	m2	m2
	m2	m2	m2
	178,2 m2	m2	m2

BYA = 117,8 m2

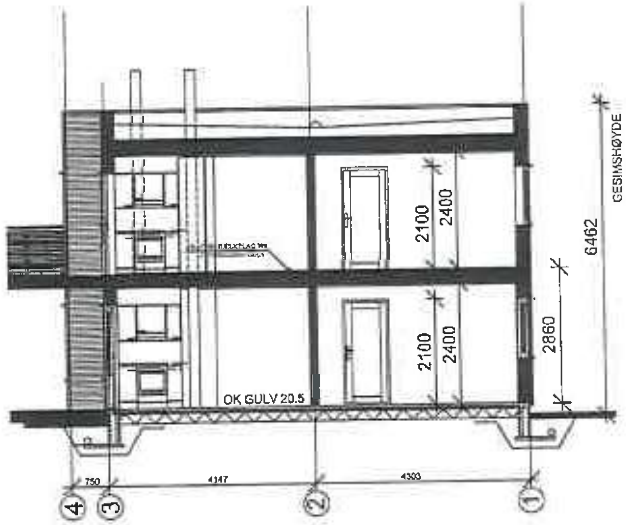
SD = SYNLIG DRAGER
D = SKJULT DRAGER
B = BÆREVEGG
L = NETTO LYSAREAL
L = LUKKEVINDU
F = FAST KARM

BYGGEMELDINGSTEGNINGER
UTVENDIGE HOVEDMÅL ER KONSTRUKSJONSMÅL, DVS. EKSKLUSIV UTFORING, KLEDNING ETC.

A	REV.	P.BL.	05.06.12
REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO
TILTAKSHAVER:	BLOCK WATNE AS	MÅL: 1:100	DATO 07.01.09
BYGGEPLASS:	KVALATUN, HAUGESUND	ANSVARLIG PROSJEKTERENDE:	MATO
TEGN.TYPE:	PLANER	G.NR./B.NR.	KONTROLLERT:
Block Watne	HUSTYPE: SS m2 LEILIGHETER HUS K	KONSULENT: Knut Tinderland	PROSJEKT: 5686-HUS-K / TEGN.NR.: 100
	ARKITEKT: BLOCK WATNE AS.	BLOCK WATNE PROSJEKTERING PB 1817 VIKA 0123 OSLO TLF. 23246000 FAX 23246001	

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.





SEKSJON

FELLES AREAL

PLANERT TERRENG

NÅVÆRENDE TERRENG

SNØFANGER

SG = SIKKERHETSGLAS
SD = SYNLIG DRAGER
D = SKJULT DRAGER
B = BÆREVEGG
L = NETTO LYSAREAL
L = LUKKEVINDU
F = FAST KARM

BYGGEMELDINGSTEGNINGER
UTVENDIGE HOVEDMÅL ER KONSTRUKSJONSMÅL, DVS. EKSKLUSIV UTFØRING, KLEDNING ETC.

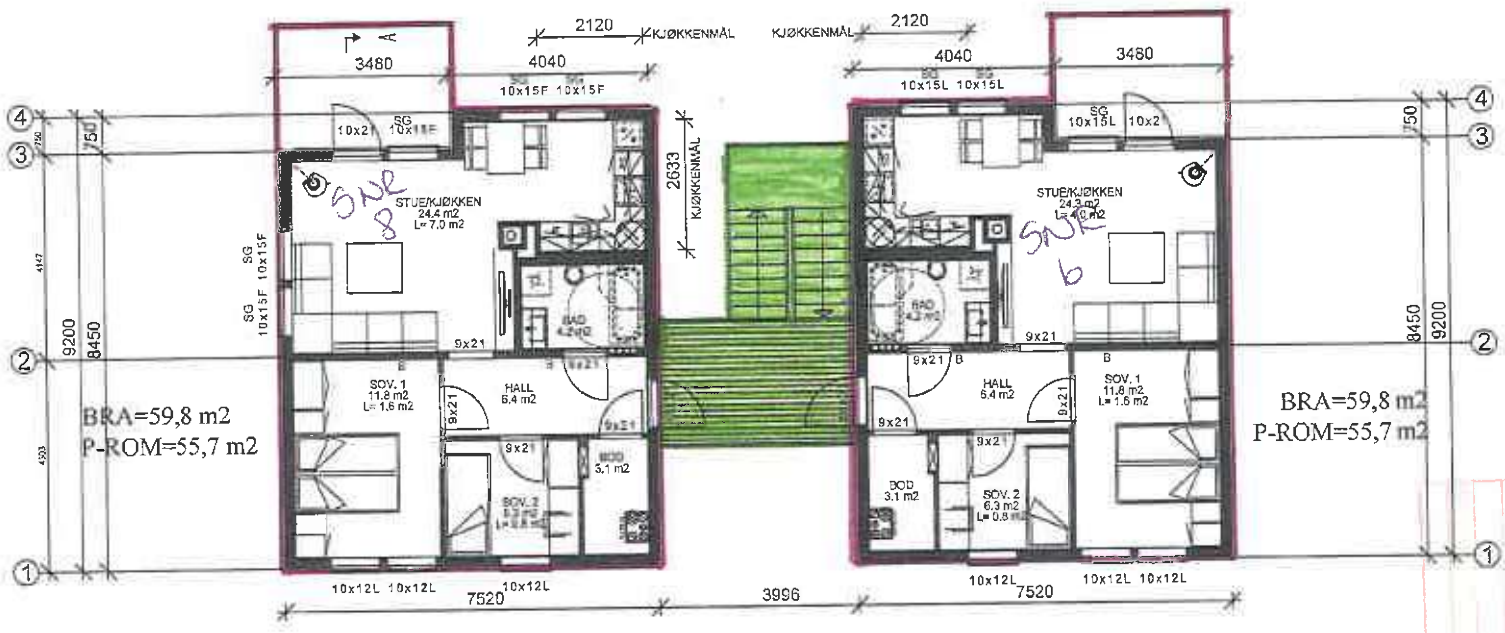
REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO
B	REV.	T.M.	21.01.13
A	REV.NY HUSTYPE	A.P.	04.06.12

TILTAKSHAVER: BLOCK WATNE AS
BYGGEPLASS: KVALATUN, HAUGESUND
TEGN. TYPE: PLAN 1. ETG - SNITT

MÅL: 1:100 DATO 18.12.08
ANSVARLIG PROSJEKTERENDE: MATO
KONTROLLERT:
GNR./BNR.
HUSTYPE: HUS L-M
KONSULENT: Knut Tinderland
PROSJEKT 5686-L-M
TEGN.NR. 100
ARKITEKT: BLOCK WATNE AS

Block Watne
BLOCK WATNE PROSJEKTERING
PB 1617 VIKA 0123 OSLO
TLF. 23246000 FAX 23246001

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.



2. ETASJE A — A

STIPLET INNREDNING ER IKKE MED I B.W.'s LEVERANSE, KFR. KONTRAKT OG BESKRIVELSE.

SEKSJON

FELLES AREAL

	BRA-Bygning
1. ETG.	129,4 m2
2. ETG.	119,6 m2
	m2
	m2
SUM HOVEDLEILIGHET	249,0 m2
BYA = 173,9 m2	

SG = SIKKERHETSGLAS
SD = SYNLIG DRAGER
D = SKJULT DRAGER
B = BÆREVEGG
I = NETTO LYSAREAL
L = LUKKEVINDU
F = FAST KARM

BYGGEMELDINGSTEGNINGER
UTVENDIGE HOVEDMÅL ER KONSTRUKSJONSMÅL.
DVS. EKSKLUSIV UTFØRING, KLEDNING ETC.

A	REV. NY HUSTYPE	A.P.	04.06.12
REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO
TILTAKSHAVER:	BLOCK WATNE AS	MÅL: 1:100	DATO 18.12.08
BYGGEPLASS:	KVALATUN, HAUGESUND	ANSVARLIG PROSJEKTERENDE:	MATO
TEGN. TYPE:	PLAN 2. ETG.	G.NR./B.NR.	KONTROLLERT:
	HUSTYPE: HUS L-M	KONSULENT: Knut Tinderland	PROSJEKT: 5686-L-M / TEGN. NR. 101
Block Watne	ARKITEKT: BLOCK WATNE AS	BLOCK WATNE PROSJEKTERING PB 1817 VIKA 0123 OSLO TLF. 23246000 FAX 23246001	

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.

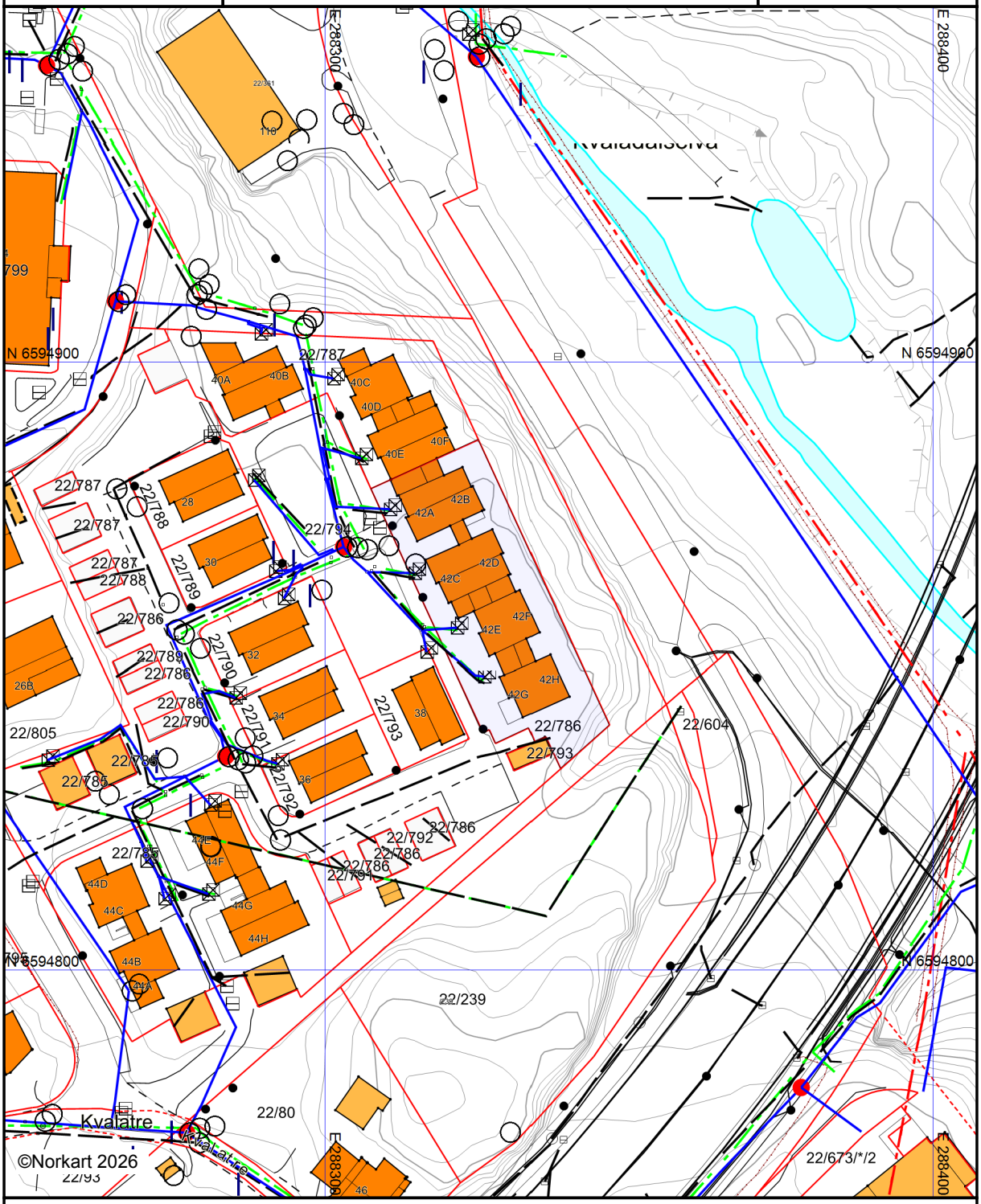
Haugesund kommune

Grunnkart

Eiendom: 22/786/0/2
Adresse: Kvalatre 42B
Dato: 13.08.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

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

TraktorvegSti
- Sti

VEG
- Annet vegareal på bro
- Annet vegareal
- Avgrensning mot annet vegareal
- Autovern på bro
- Vegdekkekant på bro
- Vegdekkekant
- Autovern
- Vegbom

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

Ledningsnett
- Mast
- Kabelkanal
- Sluk
- Kumlokk

Innsjøer og vassdrag
- Innsjø
- Innsjøkant
- Elv
- Elvekant

Bygninger
- Bygningsdelelinje
- Taksprang Bunn
- Bygning - Boligbygg
- Bygning - Andre bygg
- Annen bygning
- Takriss
- Takoverbygg
- Takoverbygg kant
- Trapp inntil bygg, kant
- Veranda
- Bygningslinje
- Taksprang
- Mønelinje
- Bygningsavgrensning på tiltak

Adresser
- Abc Adressepunkttekst
- Gateadresse

Stedsnavn og andre tekster
- Abc Navn på vann, stor skrift
- Abc Fritekst

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

HIM IKS

Haugaland Interkommunale Miljøverk IKS

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

DATO: 17.08.2026

RENOVASJONSGEBYR - Saldo forfalt til betaling for eiendom:

Gårds-/Bruksnr: 1106.22.786.0.2
Adresse: Kvalatre 42 B
Eierkontakt: Bauge Helge

Eiendommen er ilagt følgende gebyr:

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

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

Renovasjonsgebyr faktureres forskuddsvis 2 ganger årlig.

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

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

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

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

Merknader :
Årsbeløpet viser beregnet avgift basert på nåværende abonnement.

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

Utskriftsdato: 13.08.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1106	**Gårdsnr.**	22	**Bruksnr.**	786	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	2
Adresse	Kvalatre 42B, 5514 HAUGESUND								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1106plan-kp3
Navn	Kommuneplanens arealdel 2014-2030
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	09.09.2015
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1106/dokumenter/4196/Kommuneplan%202014-2030%20Bestemmelser%20og%20retningslinjer_datert%20060417.pdf - https://www.arealplaner.no/1106/dokumenter/10368/Veileder%20for%20uterom%20vedtatt%2009-09-2015.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 144 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202203
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023-2033

Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	RL1610
Navn	Kvalatun
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	09.02.2011
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1106/dokumenter/8096/RL1610.pdf
Delarealer	**Delareal** 84 m^2 **Formål** Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse **Feltnavn** GB1
	Delareal 84 m^2 **Formål** Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse **Feltnavn** GB3
	Delareal 976 m^2 **Formål** Boligbebyggelse, konsentrerte småhus **Feltnavn** BK3

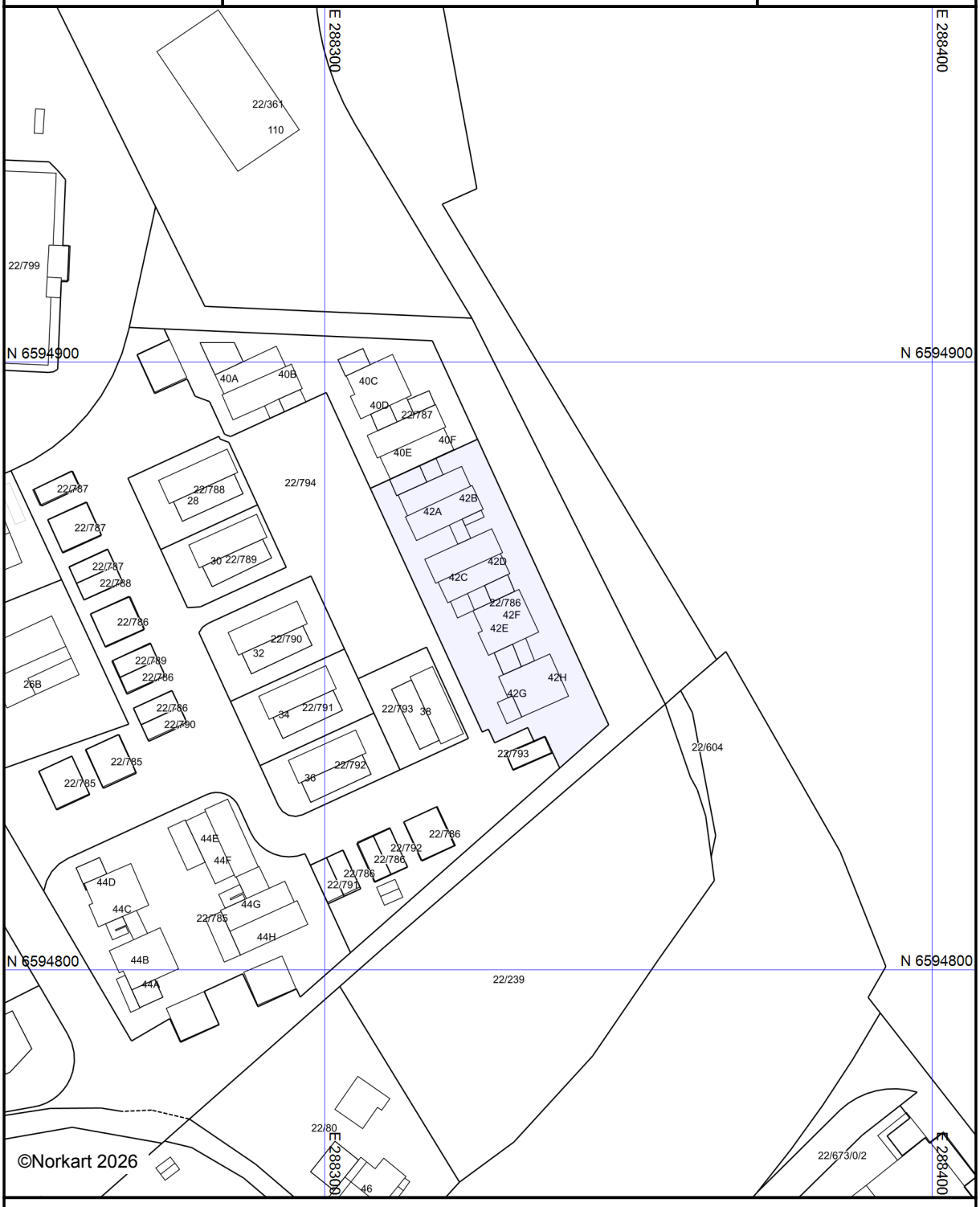
Haugesund kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 22/786/0/2
Adresse: Kvalatre 42B
Utskriftsdato: 13.08.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

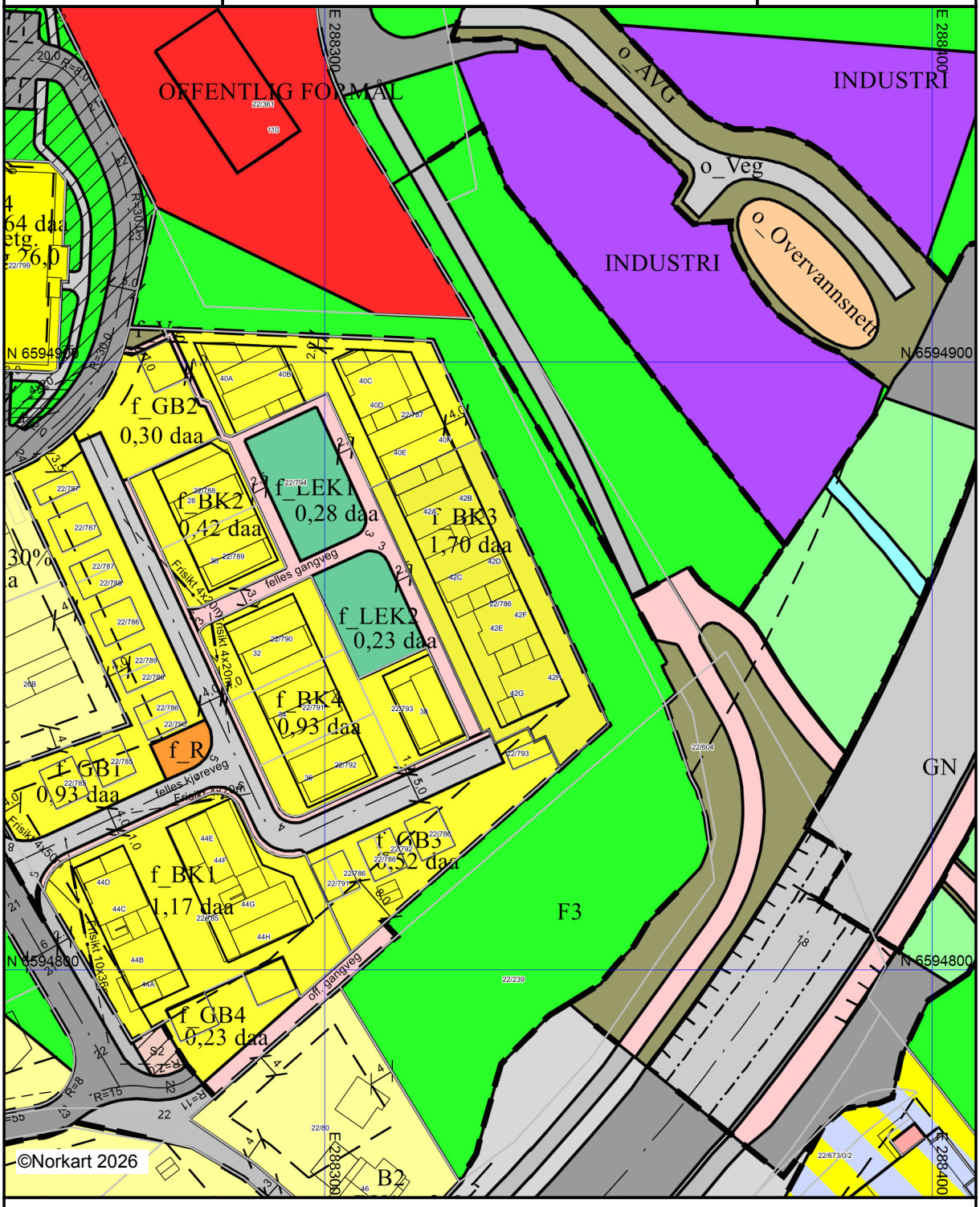
Haugesund kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 22/786/0/2
Adresse: Kvalatre 42B
Utskriftsdato: 13.08.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Garsjer i boligområder
- Område for industri/lager
- Område for offentlige bygninger (stat,fylkesk
- Offentlige trafikkområder
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Friområder
- Område for anlegg og drift av kommunaltekr
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles lekeareal for barn
- Felles grøntanlegg
- Annet fellesareal for flere eiendommer
- Bolig/Forretning
- Vegserviceanlegg(Bevertning/Bensinstasjon)
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan PBL 2008

- Sikringsonegrense
- Angitthensyngrense
- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebygg
- Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse
- Renovasjonsanlegg
- Lekeplass
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang/sykkelveg
- Gangveg/gangareal/gågate
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Overvannsnett
- Naturområde
- Friluftsformål
- Naturområde i sjø og vassdrag
- Sikringsone - Frisikt
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kjørefelt
- Regulert parkeringsfelt
- Regulert støyskjerm
- Regulert støttemur
- Bru
- Tunnel
- Målelinje/Avstandslinje
- Stenging av avkjørsel
- Avkjørsel

-] Tunnelåpning
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius
- Abc Påskrift kotehøyde
- Abc Påskrift plantilbehør

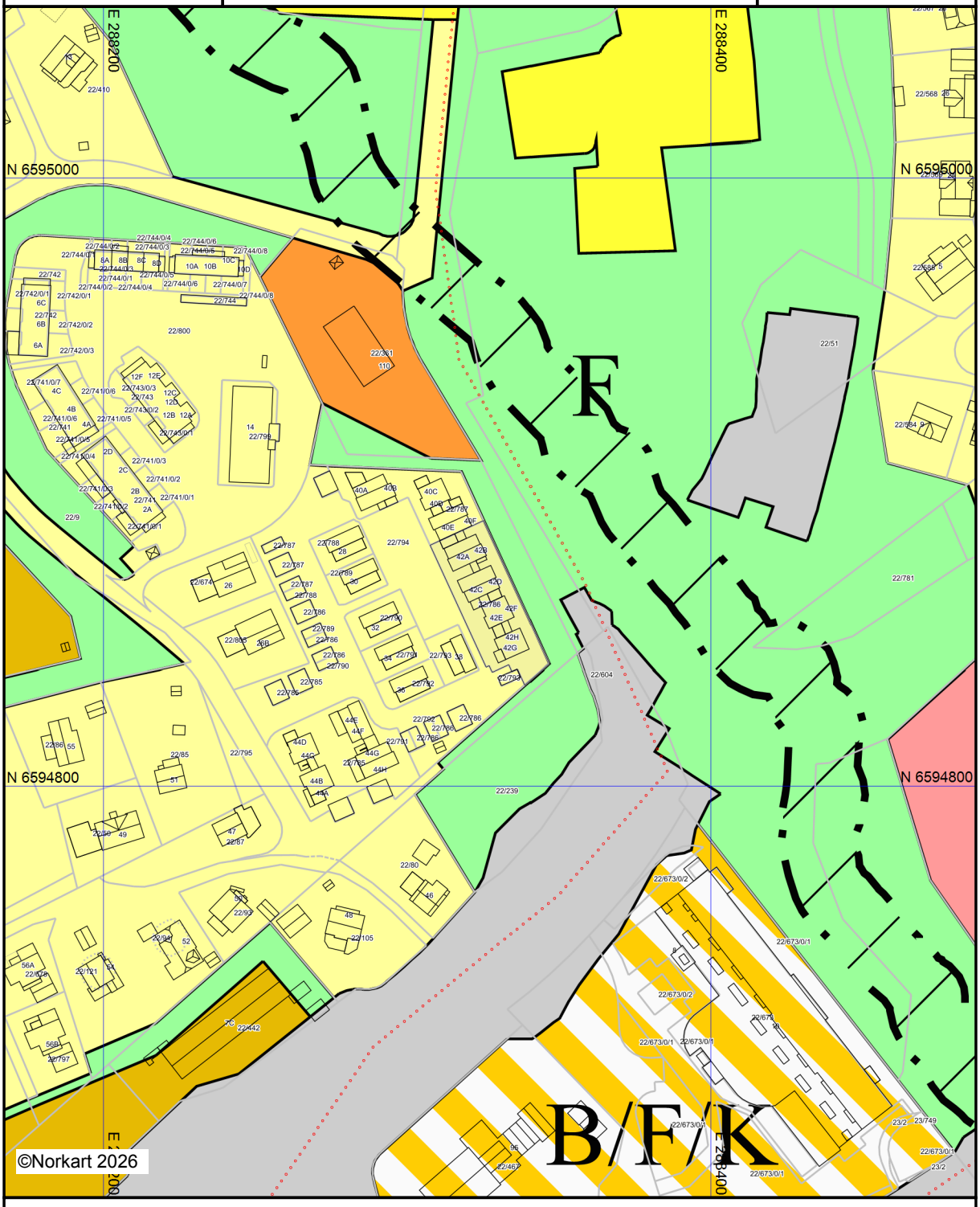
Haugesund kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 22/786/0/2
Adresse: Kvalatre 42B
Utskriftsdato: 13.08.2026
Målestokk: 1:2000

N

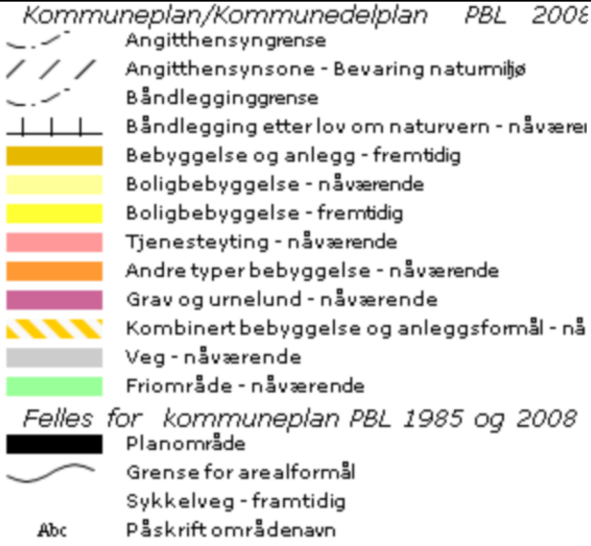
UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008



Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Kommuneplanens arealdel for Haugesund 2014-2030

Bestemmelser og retningslinjer

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



INNHOLDSFORTEGNELSE

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

INNHOLD I PLANEN 6

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

PLANKRAV, REKKEFØLGEKRAV, PLANAVGRENSNING OG UTBYGGINGSAVTALER

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

MILJØKVALITET OG SAMFUNNSSIKKERHET 8

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

SAMFERDSEL 12

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

BARN OG UNGE 14

§ 27 Barn og unge 14

FOLKEHELSE 14

§ 28 Folkehelse 14

ARKITEKTUR, BYFORM OG KULTURMILJØ 15

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

GENERELLE BESTEMMELSER OG REKKEFØLGEKRAV (PBL § 11-9)

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

INNHOLD I PLANEN

§ 1 Virkninger av planen

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

§ 2 Oppbygging av bestemmelser og retningslinjer

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

§ 3 Forholdet til andre planer

Kommunedelplan for Røvær gjelder fortsatt.

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

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

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

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

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

PLANKRAV, REKKEFØLGEKRAV, PLANAVGRENSNING OG UTBYGGINGSAVTALER

§ 4 Krav om områderegulering

Det skal foreligge områderegulering før detaljregulering for følgende utbyggingsområder:

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

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

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

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

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

§ 5 Krav om detaljregulering

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

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

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

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

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

§ 6 Krav om utomhusplan

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

§ 7 Planavgrensning

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

§ 8 Rekkefølgekrav

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

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

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

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

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

MILJØKVALITET OG SAMFUNNSSIKKERHET

§ 10 Risiko og sårbarhet

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

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

§ 11 Vannhåndtering

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

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

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

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

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

§ 12 Jordskred og steinsprang

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

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

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

§ 13 Forurenset grunn

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

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

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

§ 14 Elektromagnetiske felt

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

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

§ 15 Støy

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

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

- Alle boenheter skal ha en stille side, med støyverdier under grenseverdiene i tabell 3 i T-1442.
- Minst halvparten av rom, herunder minst 1 av soverommene i hver boenhet, skal ha vindu mot stille side.
- Alle boenheter skal ha tilgang til uteoppholdsareal med støynivå under 55 dBA (Lden).
- Alle boenheter hvor ett eller flere rom til støyfølsom bruksformål kun har vinduer mot støyutsatt side må ha balansert mekanisk ventilasjon eller tilsvarende.

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

Med planforslag eller søknad om ny bebyggelse eller om anlegg som kan produsere økt støy, skal det følge en støyfaglig utredning med beregning og kartfesting av støysoner, samt påvirkning på nærliggende støyømfintlig bruk, med forslag til avbøtende tiltak og en vurdering av effekten av disse. Det tillates ikke støyfølsom bebyggelse i rød støysone med brudd på forurensningsforskriften.

Miljøverndepartementets retningslinjer for støy i arealplanlegging, T-1442/2012, skal legges til grunn for planlegging og tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1.

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

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

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

§ 16 Luftkvalitet

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

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

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

§ 17 Krav til bygge- og anleggsfasen

For utbygginger som av kommunen vurderes å kunne gi konsekvenser for bomiljøet, omgivelsene og naturkvalitetene i bygge- og anleggsfasen skal det fremlegges en plan for hvordan disse forholdene ivaretas. Planene skal særlig redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, innvirkning på trafikksikkerhet for gående og syklende, støyforhold, rystelser og vibrasjoner, renhold og støvdemping, samt ivaretakelse av grønnstruktur og vassdrag. Denne skal godkjennes før igangsettingstillatelse gis.

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

§ 18 Husholdningsavfall og næringsavfall

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

§ 19 Deponi

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

stedskvalitet og biologisk mangfold.

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

§ 20 Havnivåstigning

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

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

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

SAMFERDSEL

§ 21 Generelt

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

§ 22 Kollektivtransport

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

§ 23 Sykkel

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

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

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

§ 24 Gange

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

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

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

§ 25 Varelevering

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

§ 26 Hoved-, samle- og adkomstveier

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

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

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

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

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

BARN OG UNGE

§ 27 Barn og unge

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

Det skal tas særlig hensyn til trafikksikre snarveier, gang- og sykkelforbindelser og varierte aktivitetsområder. Ved omdisponering av arealer som er i bruk eller avsatt til uterom, fellesareal, fri- eller uteområde til skoler og barnehager, som brukes til eller er egnet for lek, skal det gjøres en vurdering av leke- og oppholdssituasjonen og skaffes fullverdig erstatning i rimelig nærhet.

FOLKEHELSE

§ 28 Folkehelse

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

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

ARKITEKTUR, BYFORM OG KULTURMILJØ

§ 29 Byform og bebyggelsesstruktur

All planlagt bebyggelse skal:

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

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

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

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

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

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

§ 30 Byrom og felles uteoppholdsrom

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

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

§ 31 Bygninger og enkelttiltak

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

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

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

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

§ 32 Fasadeendringer

Eksisterende bygningers arkitektur skal ivaretas ved ombygginger og fasadeendringer.

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

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

§ 33 Kunstnerisk utsmykning

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

§ 34 Kulturminner og kulturmiljø

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

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

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

LANDSKAP OG BLÅ/GRØNNSTRUKTUR

§ 35 Grønnstruktur

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

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

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

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

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

Bredden på turdrag skal være bred nok til å sikre nødvendig buffer mot bebyggelsen og må vurderes i sammenheng med denne. Den skal imidlertid aldri være mindre enn 30 m. Områder tilrettelagt for lek, opphold og rekreasjon skal være universelt utformet. Det bør i størst mulig grad brukes stedegen vegetasjon i grønnstrukturen.

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

Mot friområder bør det unngås bratte skjæringer og fyllinger.

§ 36 Naturmangfold

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

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

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

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

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

§ 37 Vassdrag

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

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

Det tillates normalt ikke å lukke bekker med årssikker vannføring.

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

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

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

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

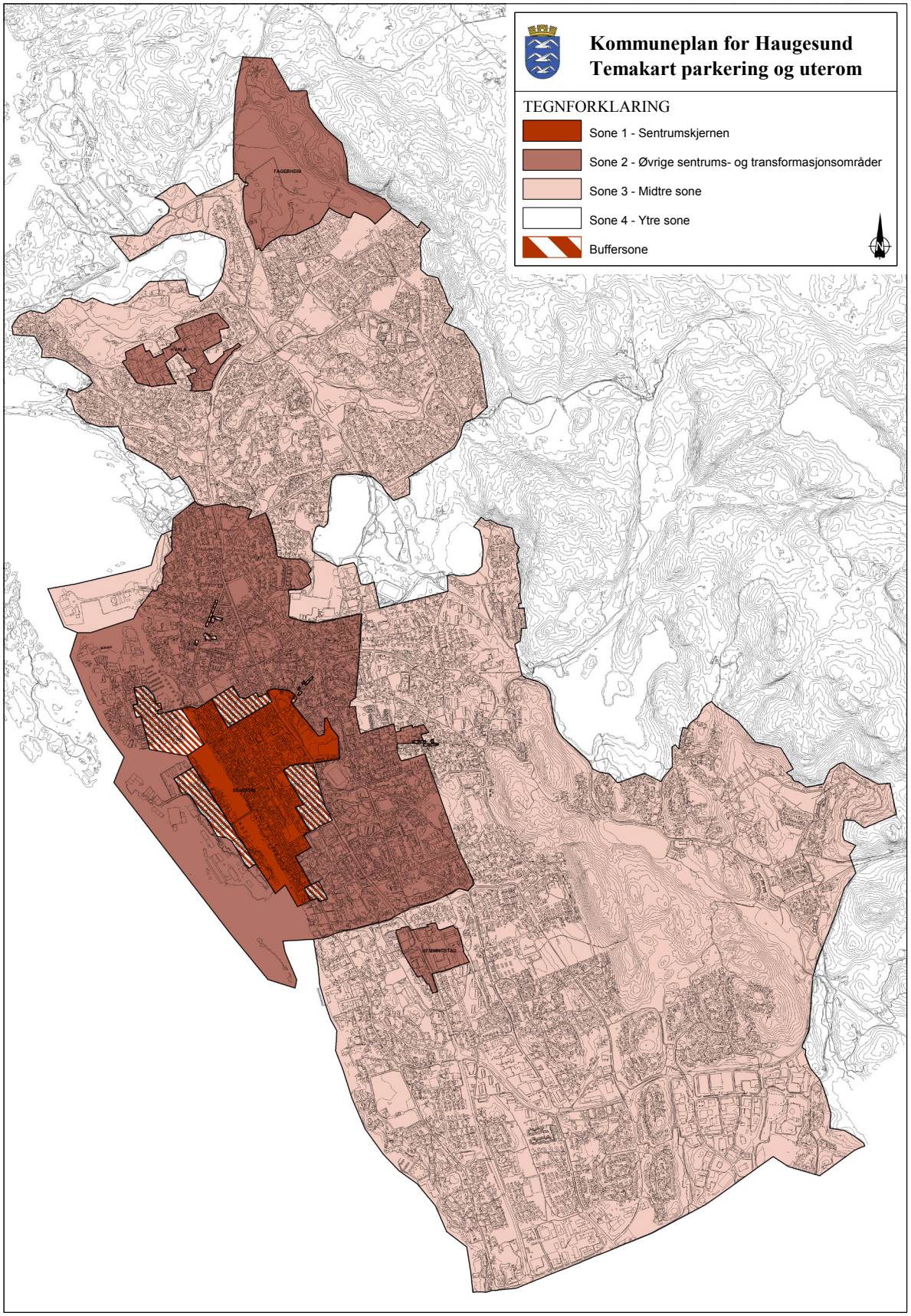
§ 38 100-metersbeltet i strandsonen

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

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

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

UTEOPPHOLDSAREAL OG LEKEPLASSER



§ 39 Generelt

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

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

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

§ 40 Privat uteoppholdsareal

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

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

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

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

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

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

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

§ 41 Arealkrav til felles uteoppholdsareal

Det stilles krav til felles uteoppholdsareal i Tabell 2.

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

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

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

§ 42 Kvalitetskrav til felles uteoppholdsareal

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

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

§ 43 Felles uteoppholdsareal i soner med krav til høy tetthet

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

§ 44 Lekeplasser og rekreasjonsområder

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

Tabell 3 - Krav til lekeplasser og rekreasjonsområder

Nærlekeplass/møteplass kan inngå i arealkrav om felles uteopphold.

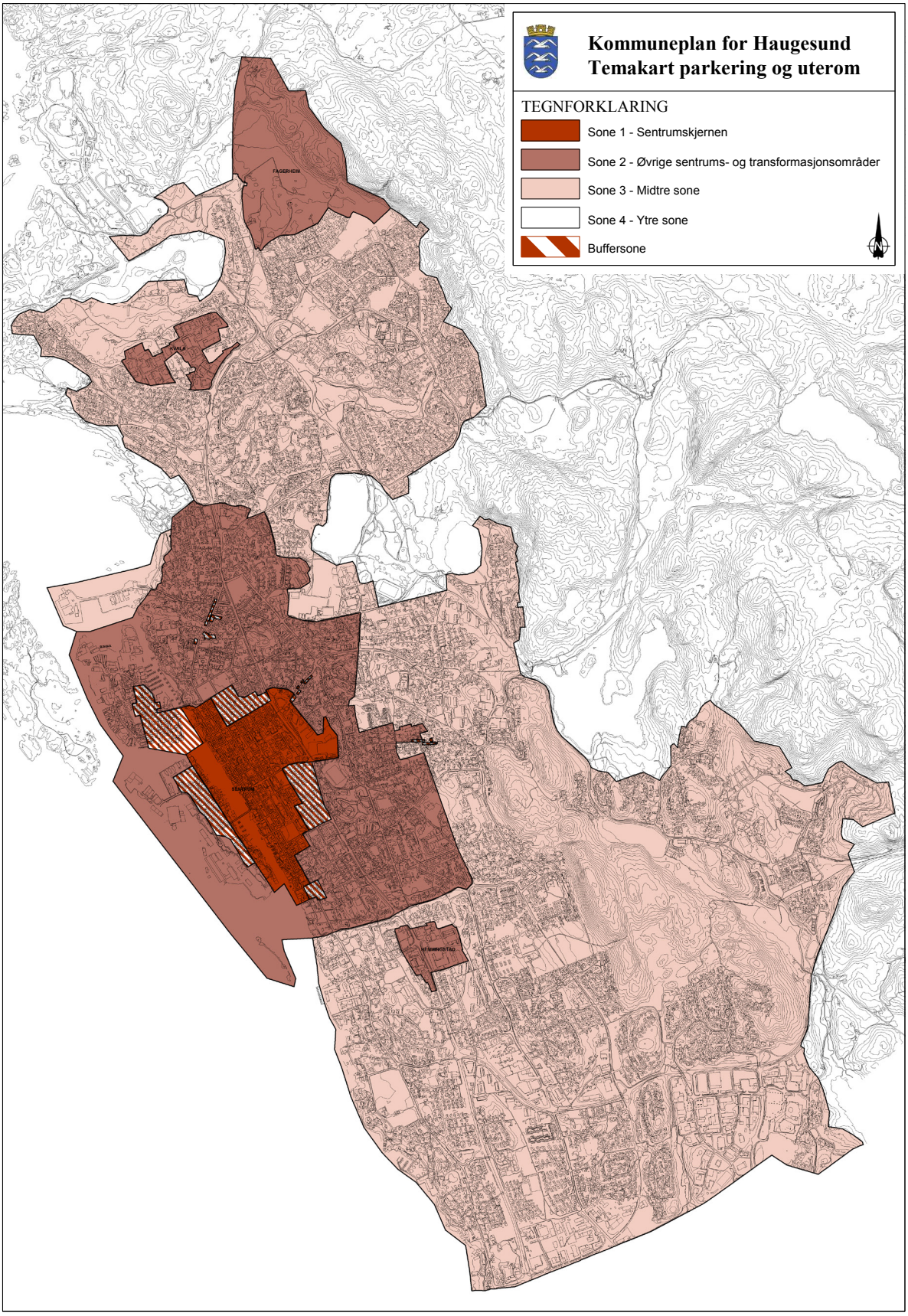
§ 45 Felles uteoppholdsareal utenfor tiltakets område

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

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

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

PARKERING


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

§ 46 Generelt

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

§ 47 Parkeringskrav

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

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

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

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

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

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

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

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

Tabell 5.1 - Parkeringsnormer for boligformål

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

Tabell 5.2 - Parkeringsnormer for konsentrert boligformål

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

Tabell 5.3 - Parkeringsnormer for konsentrert boligformål

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

§ 48 Adkomst til parkeringsanlegg

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

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

§ 49 Fritak fra parkeringskrav

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

§ 50 Frikjøp

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

§ 51 Parkering for funksjonshemmede

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

§ 52 Ladestasjoner

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

SKILT- OG REKLAMEINNRETNINGER

§ 53 Generelt

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

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

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

§ 54 Skilt og reklame på bygninger og faste innretninger

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

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

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

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

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

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

§ 55 Foliering

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

§ 56 Samfunnsinformasjon

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

§ 57 Løsfotreklame

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

§ 58 Lysende og variabel reklame

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

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

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

§ 59 Diverse reklameinnretninger

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

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

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

§ 60 Byggeplasskilt

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

§ 61 Områdehensyn

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

§ 62 Bebyggelse og anlegg - Boligbebyggelse

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

§ 63 Bebyggelse og anlegg - Næringsbebyggelse

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

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

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

§ 64 Bebyggelse og anlegg - Sentrumsformål

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

§ 65 Grønnstruktur

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

§ 66 Hensynssoner i kommunedelplan for sentrum

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

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

§ 67 Krav til søknaden

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

§ 68 Definisjoner

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

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

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

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

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

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

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

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

Samfunnsinformasjon er generell informasjon av allmennyttig karakter.

Gesims er front på takutstikk eller utbygde bånd på fasader.

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

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

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

§ 69 Generelt

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

For lokalsentrene skal følgende arealbruk vurderes:

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

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

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

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

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

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

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

§ 70 Lokalsenter

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

- Gard
- Meieriet
- Fagerheim
- Bleikemyr
- Skåredalen

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

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

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

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

§ 71 Boligbebyggelse

§ 71.1 Tetthet og bokvalitet

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

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

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

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

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

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

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

Boligstruktur

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

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

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

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

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

Garasjer og andre mindre frittstående bygninger kan tillates utenfor byggegrensen under forutsetning av at ovenstående krav tilfredsstilles, dersom det etter kommunens vurdering ikke er annet til hinder for dette.

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

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

§ 72 Sentrumsformål

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

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

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

§ 73 Næringsbebyggelse

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

§ 74 Tjenesteyting

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

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

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

§ 75 Kombinert bebyggelse og anleggsformål

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

§ 76 Fritidsbebyggelse

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

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

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

§ 77 Andre typer bebyggelse (naust)

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

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

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

§ 78 Generelt

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

§ 79 LNF

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

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

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

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

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

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

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

§ 80 Generelt

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

§ 81 Småbåthavn

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

§ 82 Naturområde vann

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

HENSYNSSONER (PBL 2008 § 11-8)

§ 83 Hensyn landbruk (Områder med viktige landbruksinteresser)

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

§ 84 Hensyn friluftsliv (Områder med viktige friluftsinteresser)

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

§ 85 Bevaring naturmiljø (Områder med viktige naturinteresser)

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

§ 86 Hensynssone for båndlegging etter lov om kulturminner

Rune-R:
Innenfor hensynssone for båndlegging etter Lov om kulturminner er det ikke tillatt å sette i gang tiltak som kan skade, ødelegge eller utilbørlig skjemme kulturminnet eller gjøre noen form for fysiske inngrep i området, jf. Lov om kulturminner §§ 3 og 8. Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på det automatisk fredete kulturminnet innenfor hensynssonen er ikke tillatt uten etter dispensasjon fra kulturminneloven.

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

§ 87 Bevaring vassdrag og naturmiljø Kvalavassdraget/ Ørpetveitvassdraget/ Sakkestadbekken

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

Vannressurslovens § 11 om bevaring av kantvegetasjon er gjeldende.

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

§ 88 Nedslagsfelt drikkevann

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

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

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

Følgende aktiviteter tillates ikke:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 90 Sikringssone langs bane

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

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

Utskriftsdato: 13.08.2026

Eiendomskart for eiendom 1106 - 22/786//2

Teig 1 av 7



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

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

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

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

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

Teig 1 av 7

Areal	21,00 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6594843,21	**Øst**	288272,37	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6594843,22	288276,14	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,00	
2	6594845,93	288274,85	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,00	
3	6594843,01	288268,52	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,97	
4	6594840,29	288269,78	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,00	

Teig 2 av 7



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

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

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

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

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

Teig 2 av 7

Areal	20,80 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6594848,2	**Øst**	288270,25	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6594848,28	288273,8	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,00	
2	6594850,96	288272,54	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,96	
3	6594848,05	288266,22	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,96	
4	6594845,32	288267,46	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,00	

Teig 3 av 7



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

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

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

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

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

Teig 3 av 7

Areal	21,00 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6594816,51	**Øst**	288302,92	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6594812,06	288303,23	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,00	
2	6594813,32	288305,96	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,01	
3	6594819,68	288303,05	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,99	
4	6594818,43	288300,33	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,99	

Teig 4 av 7



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

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

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

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

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

Teig 4 av 7

Areal	21,00 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6594818,55	**Øst**	288307,98	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6594814,37	288308,24	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,00	
2	6594815,63	288310,96	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,00	
3	6594821,99	288308,04	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,00	
4	6594820,73	288305,31	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,01	

Teig 5 av 7



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

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

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

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

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

Teig 5 av 7

Areal	41,90 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6594857,18	**Øst**	288265,76	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6594861,41	288267,79	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,00	
2	6594858,51	288261,43	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,99	
3	6594853,06	288263,92	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,99	
4	6594855,95	288270,28	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,99	

Teig 6 av 7 (hovedteig)



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

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

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

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

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

Teig 6 av 7 (hovedteig)

Areal	976,30 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6594861,71	**Øst**	288326,28	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6594838,65	288327,41	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,00	
2	6594837,32	288328,02	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,46	
3	6594839,83	288333,46	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,99	
4	6594837,52	288334,52	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,54	
5	6594838,36	288336,34	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,00	
6	6594835,68	288337,57	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,95	
7	6594833,17	288338,73	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,77	
8	6594840,29	288346,8	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,76	
9	6594887,27	288325,2	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	51,71	
10	6594879,19	288307,53	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	19,43	
11	6594839,09	288325,97	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	44,14	
12	6594839,56	288326,99	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,12	

Teig 7 av 7



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

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

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

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

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

Teig 7 av 7

Areal	41,90 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6594822,8	**Øst**	288317,05	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6594824,29	288313,02	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,97	
2	6594817,93	288315,94	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,00	
3	6594820,42	288321,4	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,00	
4	6594826,78	288318,45	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,01	

Kvalatun, Haugesund, RL 1610

Gnr. 22, bnr. 9 i Haugesund kommune

Dato 08.10.2009, revidert 06.01.2010, revidert 08.03.10, revidert 23.03.2010 i samsvar med vedtak i Planutvalget. Revidert 16.11.2010.

Dato for godkjent plan: 09.02.11

Sak 2008/5904

Generelt

Planområdet er vist på kartet med reguleringsgrense. Kommunens vedtekter til plan- og bygningsloven gjelder for planområdet. Reguleringsbestemmelsene for RL 1462 Kvalatre er innarbeidet i disse bestemmelser i den grad de er relevante. Ved motstrid gjelder disse bestemmelsene foran bestemmelsene til RL 1462.

Området er regulert til:

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL. §12-5 2. ledd nr. 1):

   1112 Konsentrert småhusbebyggelse BK1 – BK4
   1114 Garasjeanlegg for boligbebyggelse GB1 – GB4
   1550 Renovasjonsanlegg R
   1610 Lekeplass LEK1 – LEK2

2. TRAFIKKOMRÅDER (PBL. §12-5 2. ledd nr. 3):
   2011 Kjøreveg
   2016 Gangveg/gangareal

3. HENSYNSOMRÅDER (PBL. §12-6):

   140 Frisikt

Fornminner

Dersom det i forbindelse med tiltak i marken oppdages automatisk fredede kulturminner som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på fem meter. Det er viktig at også de som utfører arbeidet i marken gjøres kjent med denne bestemmelse. Melding om funn skal straks sendes Kulturvernkontoret, Rogaland fylkeskommune, jfr. lov om kulturminner § 8, annet ledd.

Radon

Før utbygging skal det foretas målinger for å avdekke om det finnes radon i området. Dersom radon finnes skal det igangsettes nødvendige tiltak. Bygningsmessig utførelse skal sikre at mennesker som oppholder seg i et byggverk ikke eksponeres for radonkonsentrasjoner i inneluften som kan gi forhøyet risiko for helseskader, jfr. teknisk forskrift (TEK) § 8-33 nr. 4.

§ 1. Fellesbestemmelser

Ubebygde områder skal gis en tiltalende utforming. Skjemmende lagring tillates ikke. Av hensyn til snøopplag ved brøyting må gjerder, busker, hekker o.l. ikke plasseres utenfor regulert grense mot veg eller fortau. Ved alle bygge- og anleggsarbeider skal det tas mest mulig hensyn til terreng og vegetasjon.

Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, tillates av kommunen innenfor rammen av bestemmelsene i plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter.

Etter at denne reguleringsplan med tilhørende bestemmelser er godkjent, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

Universell utforming

Prinsippene for universell utforming skal følges i planløsning, byggemåter og utforming av arealer for hele planområdet. Prinsippene skal følges i alle deler av planen, ute som inne. Alle mennesker skal kunne bruke omgivelsene uten tilpasning eller spesiell utforming. Områder som ikke følger disse prinsippene skal angis konkret **i søknad om tiltak**.

Miljø

Boligene skal bygges som lavenergi boliger etter Husbankens standard. I utforming og byggemåter skal det velges arealeffektive løsninger med vekt på tilpasningsdyktighet til endrede husholdningssammensetninger og bruksmåter. Det skal velges materialer, produkter og tekniske løsninger som sørger for et godt inneklima med hensyn på luftkvalitet, støynivå og dagslysnivå. Alle boligbygninger skal ha radonduk mot grunnen.

Energi

Det skal bygges bærekraftig med alternative energikilder, langsiktig materialbruk og et lavt årlig energiforbruk, hvor bygg helst kan klassifiseres i energimerkets klasse A til C. Det skal velges materialer, produkter og tekniske løsninger med lang levetid og som så vel i produksjon som i avskaffelse er energieffektive og lite forurensende. I alle boligbygninger skal det innredes, eller avsettes plass til, teknisk rom for installering av varmegjenvinningsanlegg og annet energiutstyr.

Generelle støykrav

Det skal dokumenteres at maksimale støykrav etter gjeldende forskrifter ikke overskrides.
Rapport for trafikkstøy med redegjørelse for nødvendige tiltak skal foreligge ved innsending av byggesøknadene. Boenhetene skal ha bygningskonstruksjon som sikrer at det oppnås forskriftsmessig støynivå. I forbindelse med byggemelding av boliger innenfor planområdet skal det vedlegges beregninger av trafikkstøy og evt. beskrivelse av avbøtende tiltak i samsvar med gjeldende regelverk (Retningslinje T-1442). For ny bebyggelse skal ingen bebygde arealer eller lekeplasser ha høyere utendørs støynivå enn 55 dB(A). Innendørs ekvivalent støynivå skal ikke overstige 30 dBA. Detaljplaner for støyskjerming skal godkjennes av kommunen. Støynivå for utearealer for lek og felles opphold må tilfredsstille retningslinje T-1442 ”Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging”.

Sykkelparkering

Det skal legges til rette for **minst** to sykkelparkeringsplasser pr. *boenhet*, i tilknytning til boligen eller på felles parkeringsareal.

§ 2. Byggeområder

Det skal legges vekt på at boligene er estetisk tilpasset hverandre og omgivelsene. Det må innsendes snitt og illustrasjoner. Største byggehøyde skal ikke overstige 10,0 m målt i forhold til gjennomsnittlig ferdig planert terreng omkring huskroppen. Takvinkel skal ikke overstige 30º. Takbeslag skal legges med ekstra sikring.

Området K1 i reguleringsplanen kan totalt utbygges med inntil T-BRA = 6000 m2. Garasjer/carporter kommer i tillegg. Garasjer/carporter, boder, balkonger og atkomsttrapper kan overskride regulerte byggegrenser dersom branntekniske krav ivaretas.

Boliger må ha minsteavstand 25 meter fra sekundærstasjonsvegg. Kfr. uttalelser datert 15.12.09 fra Haugaland Kraft.

1112 Boliger, konsentrert småhusbebyggelse, område BK1 – BK4

I disse områder kan det innenfor de viste byggegrenser oppføres flermannsboliger, kjedehus, rekkehus mv., samt enkelte frittliggende eneboliger.

1114 Garasjeanlegg for boligbebyggelse, område GB1 – GB4

Områdene skal brukes til avkjørsel, biloppstilling/carporter, boder, postkasser og avfallsbeholdere. Det skal opparbeides felles parkeringsanlegg med en parkeringsdekning på minimum 2 plasser pr. boenhet for boliger med BRA større enn 60 m2, 1,5 plasser for boliger med BRA 30-60 m2 og 1 plass for boliger med BRA mindre enn 30 m2. GB2 skal også inneholde sykkelparkering.

Garasjer/uthus m.v. skal være tilpasset boligene med hensyn til materialvalg, form og farge. Garasjer/uthus med bruttoareal maks. 50 m² kan oppføres min. 1,0 m fra tomtegrense mot nabo. Garasjeplassering skal vises på situasjonsplan ved byggemelding av boligene, selv om bygging ikke skal skje samtidig. Nødvendig opparbeidelse av grunnen inkl. grusing skal være ferdigstilt før boligene tas i bruk.

1550 Renovasjonanlegg, område R

Området kan brukes til renovasjonsbeholdere. Det kan oppføres binge/bod for beholderne.

1610 Lekeplasser, område LEK1 og LEK2

Det skal avsettes minimum 25 m2 egnet felles uteoppholdsareal pr. bolig. Uteoppholdsarealene skal ha god solbelysning, lun beliggenhet og være skjermet for trafikk.
Lekeplasser skal inngå i planer for utomhusanlegg/tekniske planer. Én lekeplass skal være ferdig anlagt med lekeapparater før de første boligene tas i bruk, med mindre årstid og værforhold er til hinder for det. I så fall skal opparbeidelsen ferdigstilles så tidlig det er mulig påfølgende vår.
Lekeplass skal sikres med gjerde.

§ 3. Trafikkområde: 2011 Kjørevei

I felles trafikkområder kan det anlegges kjøreveg med snuplasser. Her inngår også annet nødvendig trafikkareal som grøfter o.l.

§ 4. Spesialområder: 140 Frisikt

Det tillates vegetasjon og gjerder med høyde inntil 0,5 m samt trær oppstammet til minst 2,0 m høyde og med maks. 0,3 m stammediameter. Høyde måles fra veiplanum.

§ 5. Fellesarealer

Områdene BK1-BK4, GB1-GB4, R, LEK1, LEK2, fortauer, interne kjøreveger og interne gangveger er felles for alle boligene i planområdet, og skal eies som ideelle andeler. Eiendomsrett, bruksrett og tilhørende forpliktelser skal følge boligene. Fremtidig skjøtsel og vedlikehold påhviler hjemmelshaverne i fellesskap i henhold til privatrettslige avtaler som skal besørges av utbygger. Gangareal skal skilles fra kjøreveg (i samme plan).

§6. Rekkefølgebestemmelse vedr. lekeplasser LEK1 og LEKL2

Opparbeidelsen skal være ferdigstilt før de første boligene tas i bruk, med mindre årstid og værforhold er til hinder for det. I så fall skal opparbeidelsen ferdigstilles så tidlig det er mulig påfølgende vår.

§ 7 Rekkefølgekrav

Gangveg til friområdet opparbeides.
Turstien fra gangvegen til Tittelsnesvegen gjennom friområdet F3 tilrettelegges.

Nabolagsprofil

Kvalatre 42B

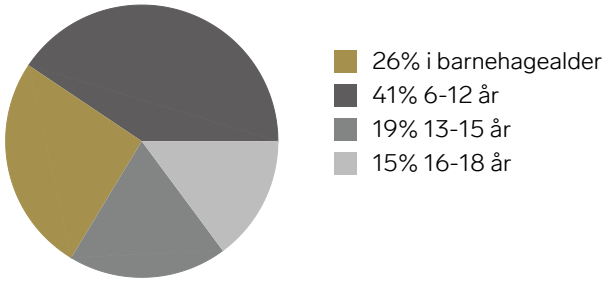
Offentlig transport

Kvalatre Totalt 7 ulike linjer	5 min 0.4 km
Haugesund bussterminal Totalt 19 ulike linjer	7 min 3.5 km
Haugesund hurtigbåtkai Linje 700	8 min 4.2 km
Garpaskjær ferjekai Linje 350	11 min 5.5 km
Haugesund Karmøy	25 min

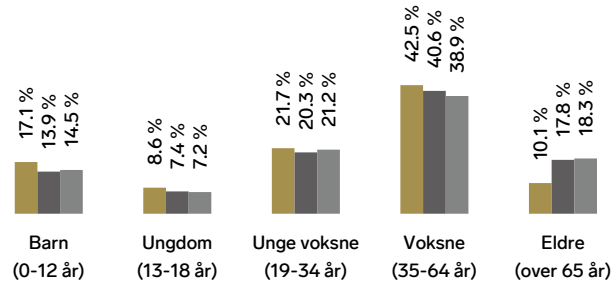
Skoler

Austrheim skole (1-7 kl.) 334 elever, 16 klasser	19 min 1.6 km
Gard skole (1-7 kl.) 421 elever, 22 klasser	19 min 1.6 km
Hauge skole (1-7 kl.) 219 elever, 13 klasser	6 min 3 km
HTG-U (8-10 kl.) 77 elever, 6 klasser	6 min 2.9 km
Haraldsvang skole (8-10 kl.) 594 elever, 22 klasser	8 min 3.7 km
Haugesund Toppidrettsgymnas 300 elever, 10 klasser	24 min 2 km
Skeisvang videregående skole 590 elever, 21 klasser	6 min 3 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Tornes Syd	720	303
Kommune: Haugesund	37 444	19 010
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Haugesund International Preschool FUS (... 62 barn	6 min 0.5 km
Kvala barnehage (1-5 år) 45 barn	11 min 0.9 km
Sagatun barnehage (0-5 år) 61 barn	14 min 1.2 km

Dagligvare

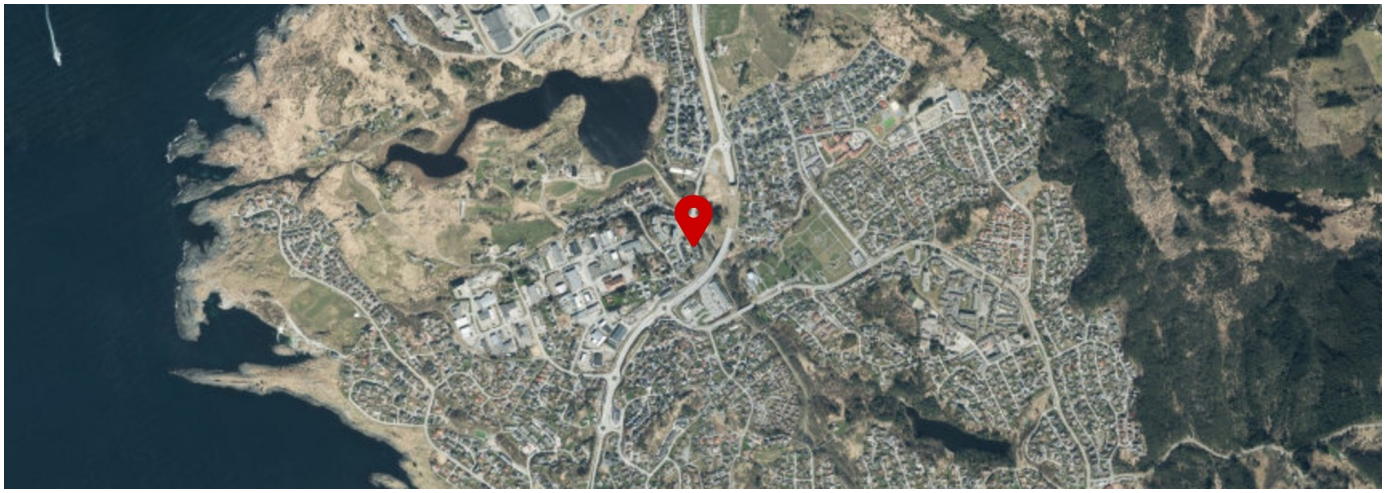
Rema 1000 Kvala Post i butikk	7 min 0.6 km
Coop Extra Kvala PostNord	10 min 0.8 km

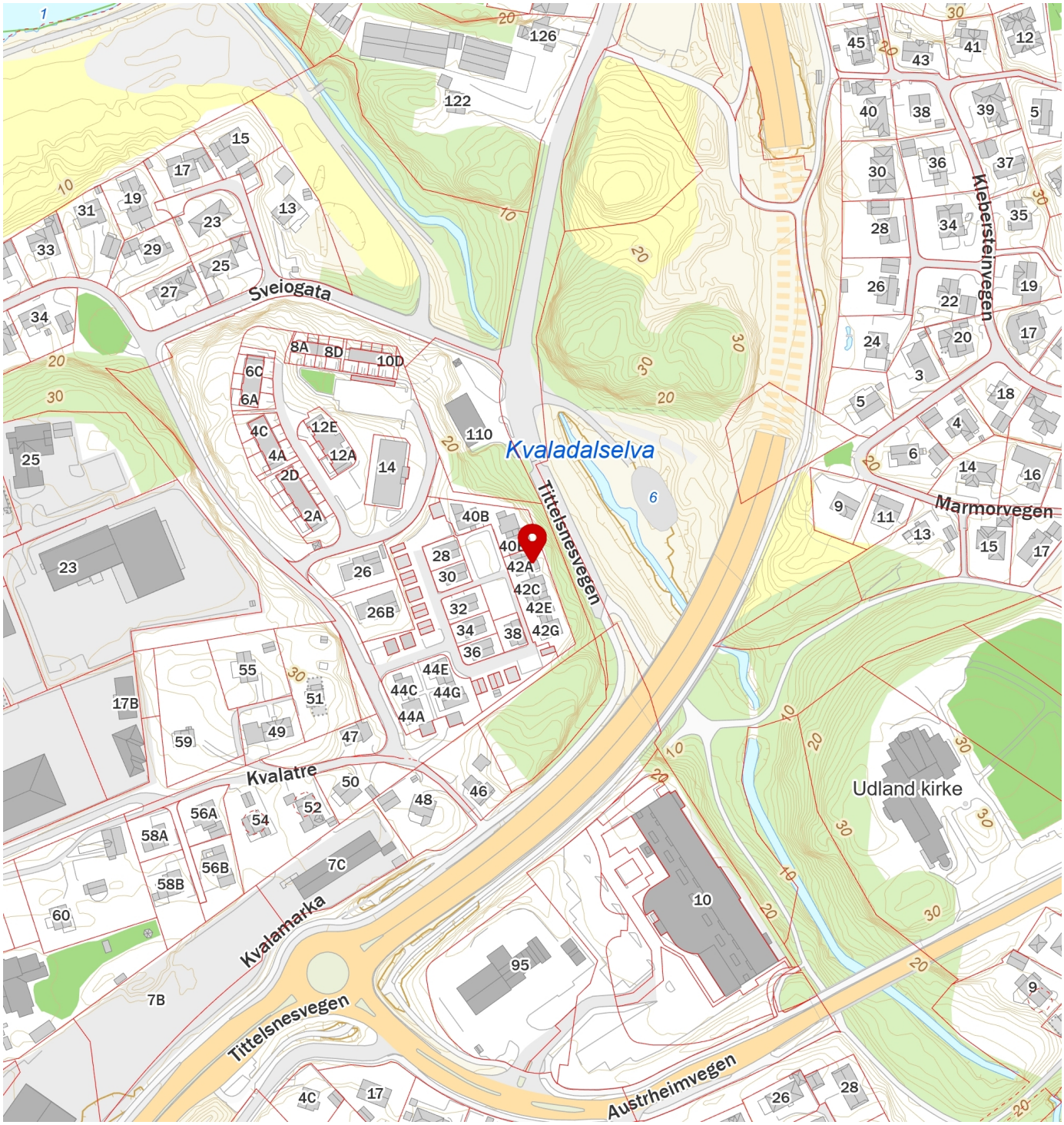
Sport

Uni K - ballbinge Ballspill	8 min 0.7 km
Stølen balløkke Ballspill	12 min 1 km
Trimeriet Haugesund	8 min
Actic Haraldshallen	8 min

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

Regnskap 2025/ Budsjett 2026

	Regnskap 2025	Budsjett 2026	Regnskap 2024
Saldo 31.12.2025	134428,22		
Inntekter			
Husleie	147763	154000	133740
Renter	1562	1600	
Kundeutbytte	263	500	508
Sum inntekter	149588	156100	134248
Utgifter			
Forsikring	23265	25000	29552
Vedlikehold	26053,65	60000	17752,80
Kostnad banktjenester	274,50	400	64,5
Altibox	54988	57000	48605,509
Huseierenes Landsforbund	2200	2500	
Sum utgifter	106781,15	144900	95974,809
Sum inntekter	148588	156100	134238
Sum utgifter	−106781,15	−144900	−139782
Resultat	41806,85	11200	−5544

Årsberetning Kvalatre sameie 2

Styret har bestått av Leder Tore Elve, kasserer Gro Randi Frøyland og referent Lina Midtgaard Nielsen (flyttet januar 2026)
Styret har ikke hatt 1 digitalt styremøte vedr. koblingsfeil i året som gikk.

Sak 1.1 Godkjenning av møteinnkalling
Sak 1.2 Godkjenning av saksliste
Sak 1.3 Valg av sekretær
Sak 1.4 Valg av representant for å undertegne protokoll

Sak 2 Gjennomgang av årsmelding

Sak 3 Gjennomgang av årsregnskap
Sameiet har hatt inntekter på148.588 og utgifter på 106.781,15 som gir et resultat på 41.806.
Vedlikehold: Det er brukt 26.053 på vedlikehold. Vedlikehold gjelder utgifter til maling og reparasjon av råte.
Det er opprettet en plasseringskonto for å oppnå bedre rente. Beløp settes av fortløpende fra brukskonto når saldo har økt.
Saldo på brukskonto er pr. 30.04.2026 6.275,22 og på plasseringskonto 151.562

Sak 4 Gjennomgang av budsjett
Det er satt opp et budsjett dom gir 11.200 i overskudd

Sak 5 Justering av husleie i hht konsumprisindeksen på 3,6 % fra 1.juli 2026

Sak 6 Fremtidig vedlikehold

a) Det vil bli utført større reparasjoner/vedlikehold på rørsystemet dette året. Det er oppdaget avløp som går inn på overvannssystemet. Utbedring gjøres snarest og kommunen vil bli kontaktet som mulig vil gjennomgå. Estimert kostnad 39.000. Dette er feil gjort da anlegget var nytt og styret har vedtatt å ta på seg kostnaden.

I sameiets vedtekter pkt 5 vedlikehold og påkostninger står det at «Sameiere har også vedlikeholdsansvar for vann – og avløpsledninger fra forgreiningspunktet på stamledningsnettet inn til bruksenheten og for sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten»

b) Det er 4 enheter som ikke har ferdigstilt malingen
c) Plenklipping for kommende sesong blir lagt ut.

Sak 7 I vedtektene til sameiet står det at sameiet skal ha revisor. Skal styret velge en ekstern revisor som vi evt kan honorere? En regnskapsfører kan gjøre dette for ca 2.000,- pr år.
Sak 8 Lagring av dokumenter. Vi lagrer dokumenter, - noen, på FB gruppen vår. Er dette et sikkert lagringssted?
Sak 9 Valg: Tore Elve, leder, ikke på valg,
Gro Randi Frøyland kasserer ikke på valg
Valg av referent, et styremedlem og leder,

Kommuneplanens arealdel for Haugesund 2014–2030

Veileder for uterom

10.08.2015



Innhold

Bestemmelser og retningslinjer fra kommuneplanens arealdel

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

Veileder til uterom

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

Forord

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

Hva er uterom?

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

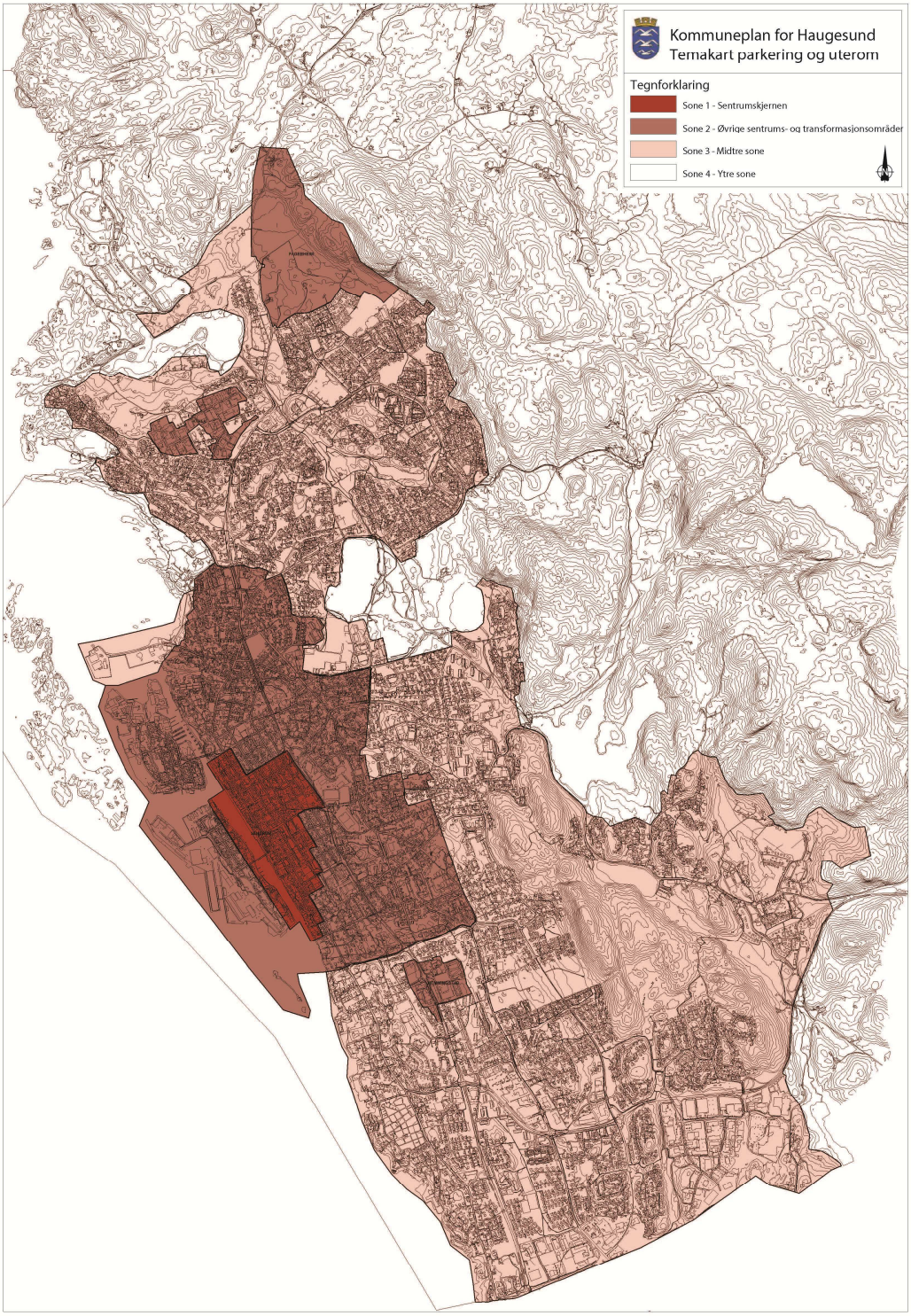
I TEK 10 betegnes minimumskrav til uterom som:

Minste uteoppholdsareal (MUA) (§5-6)

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

UTRDRAG FRA KOMMUNEPLANENS AREALDEL s. 19

Uteoppholdsareal og lekeplasser



Figur 1 - Sonekart

§ 39 Generelt

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

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

§ 40 Privat uteoppholdsareal

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

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

Tabell 1 - Minste krav til privat uteoppholdsareal

§ 41 Arealkrav til felles uteoppholdsareal

Det stilles krav til felles uteoppholdsareal i tabell 2.

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

Tabell 2 - Minste krav til felles uteoppholdsareal

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

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

§ 42 Kvalitetskrav til felles uteoppholdsareal

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

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

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

§ 43 Felles uteoppholdsareal i soner med krav til høy tetthet

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

§ 44 Lekeplasser og rekreasjonsområder

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

Tabell 3 - Krav til lekeplasser og rekreasjonsområder.

§ 45 Felles uteoppholdsareal utenfor tiltakets område

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

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

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

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

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

VEILEDER TIL UTEROM

Minimumskrav og beregningsgrunnlag

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

Se tabeller side 3 og 4 og sonekart side 2.

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

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

Areal som *IKKE* defineres som uterom

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

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

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

Areal som IKKE er regnet som uterom:

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

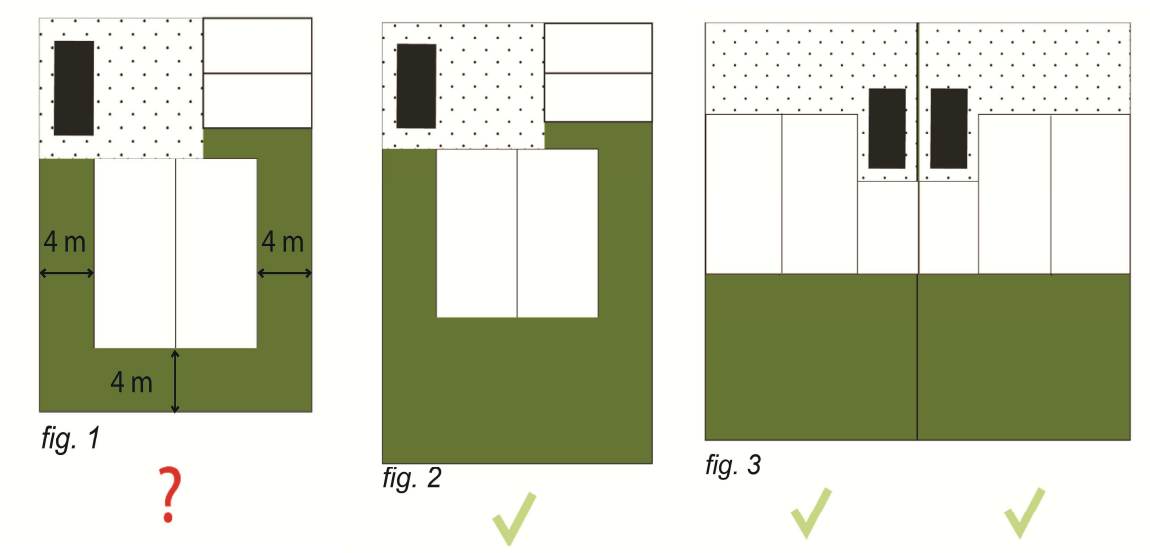


Fig. 1 Eksempel på kant-/restareal på 4 m og mindre enn 4m vurderes *ikke* som gode uteoppholdsarealer.

Fig. 2 Sammenhengende større uteoppholdsareal.

Fig. 3 Sammenhengende større uteoppholdsareal.

Kvalitet og komfort

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

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

Godt lokalklima

Solrikt og godt skjermet

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

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

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

Vind, le og vegetasjon

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

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

Overvann

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

Støy

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

Luftkvalitet

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

Røyking på lekeplasser bør unngås og askebeger bør settes utenfor området

Renovasjonsanlegg

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

Forurenset grunn

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

Høyspentanlegg

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

Uteoppholdsareal foran bilparkering

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

Se bestemmelser og retningslinjer s. 4-5.

Kvalitet, tilgjengelighet og estetikk

Lokalisering

På egen grunn

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

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

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

Best mulig tilgjengelig

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

På tak?

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

Nær bolig

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

I nærhet til grøntområder

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

Universell utforming

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

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

Estetikk

Terreng og stedstilpassing

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

Beplantning

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

Sikkerhet og barns behov

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

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

Kvalitet, størrelse og variasjon

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

Nærlekeplass/møteplass

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

Områdelekeplass

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

Aktivitet/ballplass

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

Rekreasjonsområde/ aktivitetspark

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

Innovative kvalitetsløsninger

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

Dokumentasjon

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

Illustrasjons- og/eller utomhusplan

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

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

BRA grunnlag (beregnet grunnlag for uteromskrav)

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

Sol/skyggediagram

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

kl. 15.00 ved vårjevndøgn

kl. 18.00 ved sommersolverv

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

Kvalitet og lesbarhet

Materialet skal ha en god teknisk kvalitet og god lesbarhet.

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

Medvirkning av barn og unge

Kommunen kan kreve at barn og unge inviteres til å uttale seg om utformingen av felles uterom og lekeplasser, og også medvirke til utformingen. I slike saker skal det først gjøres en avtale mellom forslagstiller og kommune om et opplegg for medvirkningen. Kommunen kan gi veiledning og bør delta i forberedelse og gjennomføring. Prosessen legges vanligvis opp i samråd med kommunens ungdomsråd, barnehage-, og skolefaglige rådgivere og barnerepresentanten. Det er viktig at dette arbeidet kommer i gang tidlig slik at det kan få en reell påvirkning på utformingen. Dokumentasjon av medvirkningsprosessen skal følge saken.

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