

# DIGITAL SALGSOPPGAVE

Takk for din interesse for  
Søre Eika 237

For å se hele salgsoppgaven klikk på lenken under.

[Link til salgsoppgave](#)

# **VEDLEGG TIL SALGSOPPGAVEN**

# Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

## GENERELT:

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset".

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

01. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
02. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
03. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
04. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
05. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
06. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
07. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
08. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
09. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste uterangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og lignende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensningskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. PLANTER, BUSKER og TRÆR som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har boligkjøperforsikring



Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Klage ved avslag på husforsikring
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

## Hva koster det?

|                               |           |
|-------------------------------|-----------|
| Andelsbolig og aksjeleilighet | 6 200 kr  |
| Selveierleilighet og rekkehus | 9 400 kr  |
| Ene-, tomannsbolig og tomt    | 13 800 kr |

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](https://help.no).

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se vår informasjonsside [her](#).



Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6–3 og § 6–4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

### Gjennomføring av budgivning:

**1.** På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

**2.** Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

**3.** Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

**4.** Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

**5.** Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

**6.** Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

**7.** Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

**8.** Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

### Viktige avtalerettslige forhold:

**1.** Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

**2.** Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

**3.** Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

**4.** Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

**5.** Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Megler skal styre budgivningen ved blant annet å avpasse tempoet slik at oppdragsgiver og aktuelle interessenter kan sikres et forsvarlig grunnlag for sine handlingsvalg.

Bud som avgis er bindende for budgiver.

Megler skal opplyse interessenter og involverte i budrunden om status i budgivningen. Informasjonen gis skriftlig.

Før megler kan videreformidle bud til selger eller andre interessenter må budgiver ha legitimert seg og avgitt signatur. Hva som regnes som gyldig legitimasjon fremgår av eget skriv vedlagt salgsoppgaven. Skrivet kan også lastes ned fra våre hjemmesider på **www.garanti.no**.

For at megler skal kunne formidle bud til selger eller øvrige interessenter må budet foreligge skriftlig. Vi ber om at første bud inngis på fastsatt budskjema. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, motbud, aksept og avslag. Skriftlighet i elektronisk form f.eks som SMS er godkjent.

Når budet videreformidles skal det opplyses om budets størrelse, eventuelle forbehold og akseptfrist. Dette gjelder ved formidling av bud til oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter. Det gjelder imidlertid bare i den grad det er nødvendig og mulig.

Når bud er mottatt skal megler så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at budet er mottatt.

---

### Legitimasjon og kundekontroll

Før du kan legge inn bud hos GARANTI Eiendomsmegling må du avgi legitimasjon. Megler kan ikke videreformidle bud hverken til selger eller andre før legitimasjon foreligger.

#### Gyldig legitimasjon:

- Pass
- Førerkort (ikke grønt førerkort)
- Norsk bankkort med bilde
- Forsvarsdepartementets ID-kort
- Postens ID-kort utstedt etter 1. oktober 1994
- Nasjonale ID-kort utstedt innenfor EØS-området

#### Personer uten norsk fødselsnummer eller D-nummer:

Gyldig legitimasjon er:

- Pass
- Nasjonalt ID-kort utstedt innenfor EØS-området

### Foretak/juridiske personer

- Bekreftet kopi av firmaattest ikke eldre enn tre måneder samt kopi av legitimasjon til den/de som har signatur i foretaket
- Nasjonalt ID-kort utstedt innenfor EØS-området

### Reelle rettighetshavere

Hvis tegningen utføres for en bedrift eller annen juridisk person, må det oppgis navn, fødselsdato og kontaktopplysninger på personen(e) som direkte eller indirekte eier eller kontrollerer mer enn 25 prosent av stemmene eller eierandelene i den juridiske personen, eller som på annen måte eier eller kontrollerer den juridiske personen i siste instans. Her skal det benyttes eget skjema.

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|                          |  |
|--------------------------|--|
| Meglerfirma              |  |
| Legal Eiendomsmekling AS |  |
| Oppdragsnr.              |  |
| 47-0097/26               |  |

|               |
|---------------|
| Selger 1 navn |
| Arne Johnsen  |

|               |        |
|---------------|--------|
| Gateadresse   |        |
| Søre Eika 237 |        |
| Poststed      | Postnr |
| EIKSUND       | 6068   |

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

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

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

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

|                  |                                |
|------------------|--------------------------------|
| Svar             | Ja, kun av faglært             |
| Beskrivelse      | Firmaet hadde anbudet på hytta |
| Arbeid utført av | Hareid Elektriske              |

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☐ Nei ☒ Ja

|             |        |
|-------------|--------|
| Beskrivelse | Nybygg |
|-------------|--------|

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

|             |        |
|-------------|--------|
| Beskrivelse | Nybygg |
|-------------|--------|

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             | Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad                                                                                 |
| Beskrivelse      | Anbud på nybygg Takvatn, rensing, til 1250 ltr tank, montering pumpe til vasker etc, montert gråvanns tank filter til terreng |
| Arbeid utført av | Pers VVS AS                                                                                                                   |

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, 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             | Ja, kun av faglært |
| Beskrivelse      | Nybygg             |
| Arbeid utført av | Hareid Elektro     |

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

|             |        |
|-------------|--------|
| Beskrivelse | Nybygg |
|-------------|--------|

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Nybygg

Arbeid utført av

Frode Tandstad as

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

24 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

Fritidsbolig påbegynt 2019 med grunnarbeid. Lagt ut for salg 2022. Først Notar så Møremegling og no Legal megling. Har stått ubebudd til dags dato.

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 næringsseiendom
- 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 avhendingsloven § 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 næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- ☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- ☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                            |
|----------------|----------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|
| Arne Johnsen   | 2fefa8daad2054696ef16a<br>fb958a07bd11a2cac0 | 23.07.2026<br>21:40:57 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

- 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

 Fritidsbolig  
 Søre Eika 237, 6068 EIKSUND  
 ULSTEIN kommune  
 gnr. 72, bnr. 44

**Markedsverdi**

**2 500 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 71 m<sup>2</sup> BRA-i: 64 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 10.08.2026

Rapportdato: 24.08.2026

Oppdragsnr.: 20753-1627

Eiendomsverdi ref nr: AS4456

Autorisert foretak: Ose AS

Sertifisert Takstingeniør: Oddvar Engjaberg

Vår ref: TF-26-08



PLAN OG ARKITEKTUR  
BYGGESAK OG UAVHENGIG KONTROLL  
BYGGTEKNIKK OG PROSJEKTSTYRING  
TAKST



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.



## Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

## OSE AS

Kompetanse, erfaring og habilitet er viktige eigenskapar for takstmenn i OSE AS. Formell fagutdanning, etterutdanning og sertifisering gir høg grad av kompetanse. Våre takstmenn har sivilingeniør-, ingeniør-, sivilagronom-, jordskifte kandidat-, tekniker- og byggmeisterutdanning, og er sertifisert av Norsk takst. Vi gir deg ei trygg vurdering av verdiane dine innan fast eigedom.

Taksering av fast eigedom handlar om verdsetting av mellom anna tomter, bygningar og opparbeidde anlegg i samband med kjøp og sal, finansiering, tilstands- og skadevurdering.

Vi dekker alle område innanfor bustad, næring og landbruk og utfører alle typar verdivurderingar og taksering innan verdi- og lånetaksering, tilstandsvurdering, reklamasjonsvurdering, skade, naturskade, skadeskjønn, byggelånskontroll og uavhengig kontroll (UK).

I tillegg til vår kompetanse, samarbeider vi nært med våre kollegaer med kompetanse og erfaring på arealplanlegging, byggesak, prosjektering, byggtექnikk og prosjektstyring.



### Rapportansvarlig

Oddvar Engjåberg  
Uavhengig Takstingeniør  
oddvar@oseing.no  
456 13 947



# 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](#) (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivarettatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

## Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet)
- innvendige og utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

### ! TG 0

#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved 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 som minimum 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

Boligen ble ferdigstilt i 2022. og overflater er i hovedsak fra byggeår. Boligen har nesten ikke blitt brukt så lite eller ingen slitasje for boligen.

Boligen er generelt oppført i gode og kjente konstruksjoner med den byggemåten som var vanlig ved oppføringstidspunktet og er bygd i ht. TEK 10.

Det ble ikke påvist svikt eller TG3 på denne boligen.

Det ble ved befaringen påvist noen avvik. Jfr. konstruksjoner med TG2. Se konstruksjoner.

Taksten er basert på undertegnedes takstmanns besiktigelse, fremlagt dokumentasjon, gitt i forbindelse med besiktigelsen. Angitte arealer er beregnet fra egen oppmåling.

## Fritidsbolig - Byggeår: 2022

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking med stål/aluminiumplater og undertaktekking med takpapp. Besiktiget fra takfot i stige.

Pipekledning med plastbelagt tynnplate og blykrans i overgangen mot tak.

Takrenner og nedløpsrør av aluminium/stål, ført ned i rør men med ukjent utførelse med tanke på tilkobling i grunnen.

Taket er et saltak med takkonstruksjon av A-takstoler i tre. Undertaket er av armert plastduk, ifølge eier, og det er oppvarmet loftstom. Lukket konstruksjon så ikke mulig å inspisere konstruksjonen noe nærmere.

Ytterveggene er av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, med liggende bordkledning.

Vinduene er av plast med 2-lags isolerglass, ifølge eier.

Ytterdør i treverk, malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Markterrasse for boligen med rekkverk av tre og impregnerte terrassebord. Terrasse ble oppført i 2025, ifølge eier.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvet er av laminat. Vegger er kledd med malte plater, og himlingen har himlingsplater.

Mellom etasjene er det etasjeskille av trebjelkelag. Boligen står på påler, gulv i 1. etasjen er av trebjelkelag.

Det er isolert stålpipe og vedovn.

Det er krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Tilgang via luke på utvendig bod.

Det er malt tretrapp.

Innvendige dører er malte, glatte dører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2010 ifølge eier, og det foreligger ferdigattest.

Vegger med våtromsplater og himling med himlingsplater på innvendig tak.

Vinylbelegg på gulv, elektriske varmekabler og lokalt fall mot sluk er målt til 25mm fra dørkarm til topp slukrist, oppkant ved dør på 30mm. Plasts luk under kabinett.

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, Cinderella forbrenningstoalett og dusjkabinett.

Naturlig ventilasjon for rommet.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøleskap, induksjonstopp, stekeovn, oppvaskkum av kompositt og komfyrvakt.

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

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

Innvendige avløpsrør er av plast.

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Det er luft-til-luft varmepumpe på stue i 1. etasjen.

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

Elektrisk anlegg fra byggeår.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunnen er ukjent.

Drenerende masser rundt boligen.

Boligen står på påler, gulvet i 1. etasjen er av trebjelkelag.

Tomten er opparbeidet med gruset innkjørsel/parkering, plen og markterrasse. Deler av tomten består av en bratt skråning med noe skog. Renner en del vann ned fra terrenget men det er godt drenert rundt boligen så det oppleves ikke som et problem, ifølge eier.

## Markedsvurdering

|                                |                   |
|--------------------------------|-------------------|
| Totalt Bruksareal              | 71 m <sup>2</sup> |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 71 m <sup>2</sup> |
| Totalpris                      | 2 500 000         |

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 000 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

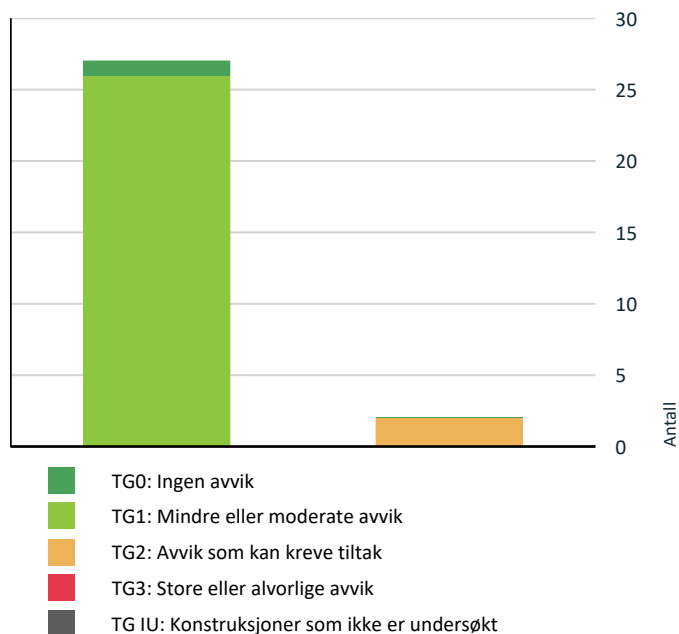
[Gå til side](#)

## Fritidsbolig

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

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Lav høyde, ikke mulig å inspisere hele krypkjelleren. Gulv av singel i krypkjeller, er vann over singel under befarings, er vanlig når det er mye nedbør, ifølge eier. Er helt tørt der når det ikke er mye nedbør.



### Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Naturlig ventilering for rommet.

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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



Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. [Gå til side](#)  
Takvinkel og type takteking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere



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



Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE. Del av tomten ligger i hensynsområde for ras/skred ifølge planrapport fra kommunen.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Taksten er forøvrig utarbeidet med bakgrunn i de framlagte og gitte opplysninger og NT's instruks og retningslinjer for taksering av fast eiendom.

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende eller uriktige gitte opplysninger om bygget/konstruksjonene fra huseier eller representant.

Videre for eventuelle feil/mangler som han ikke kunne eller burde ha oppdaget etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier.

## Oppsummering av avvik

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

## Fritidsbolig

### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



#### Innvendig > Krypkjeller

[Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## FRITIDSBOLIG



**Byggeår**  
2022

**Kommentar**  
Ifølge eier.

### Standard

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

### Vedlikehold

Det er generelt lite eller ingen slitasje.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Taket er tekket med stål/aluminiumplater, med undertaktekking av takpapp. Besiktiget fra takfot i stige.

### Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

#### Beskrivelse

Pipekledning med plastbelagt tynnplate og blykrans i overgangen mot tak.

Takrenner og nedløpsrør av aluminium/stål, ført ned i rør men med ukjent utførelse med tanke på tilkobling i grunnen.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

#### Konsekvens/tiltak

- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

### Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

#### Beskrivelse

Taket er et saltak med takkonstruksjon av A-takstoler i tre. Undertaket er av armert plastduk, ifølge eier, og det er oppvarmet loftsrom. Lukket konstruksjon så ikke mulig å inspisere konstruksjonen noe nærmere.

### Yttervegger/Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

Ytterveggene er av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, med liggende bordkledning.

# Tilstandsrapport

## TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

### Beskrivelse

Vinduene er av plast med 2-lags isolerglass, ifølge eier.

## TG 1 Ytterdører

### Beskrivelse

Ytterdør i treverk, malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

## TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

### Beskrivelse

Markterrasse for boligen med rekkverk av tre og impregnerte terrassebord. Terrasse ble oppført i 2025, ifølge eier.

## INNENDIG

## TG 1 Overflater - gulv

### Beskrivelse

Gulvet er av laminat.

## TG 1 Overflater - vegger og himlinger

### Beskrivelse

Vegger er kledd med malte plater, og himlingen har himlingsplater.

## TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

### Beskrivelse

Mellom etasjene er det etasjeskille av trebjelkelag. Boligen står på påler, gulv i 1. etasjen er av trebjelkelag.

Kontrollmålinger av høydeforskjell på gulv er utført ved bruk av streklaser og tomkestokk i form av stikkprøver på noen av rommene. 100% av gulvflatene er derfor ikke undersøkt og det kan derfor være avvik i rom som ikke er kontrollert.



## Radon

### Beskrivelse

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

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

## Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

### Beskrivelse



# Tilstandsrapport

Det er isolert stålpipeline og vedovn.



## Kryp Kjeller

### Beskrivelse

Det er krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Lav høyde for krypkjeller, begrenset mulighet for inspeksjon av krypkjeller. Tilgang via luke på utvendig bod.

### Vurdering av avvik:

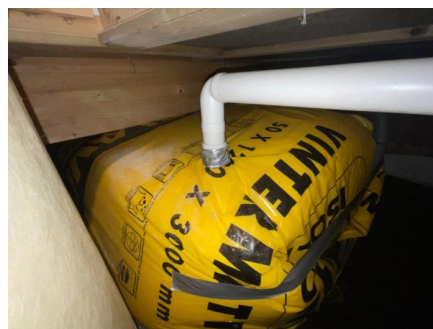
- Lav høyde, ikke mulig å inspisere hele krypkjelleren.
- Gulv av singel i krypkjeller, er vann over singel under befarings, er vanlig når det er mye nedbør, ifølge eier. Er helt tørt der når det ikke er mye nedbør.

### Konsekvens/tiltak

- Lav høyde i krypkjelleren gjør det vanskelig å inspisere hele arealet, noe som medfører usikkerhet om tilstanden i utilgjengelige områder. Det anbefales å forsøke å foreta grundigere undersøkelser der det er mulig, samt å holde krypkjelleren under jevnlig observasjon for å oppdage eventuelle skjulte skader.
- Konsekvensen av begrenset inspeksjonsmulighet er økt risiko for at skader eller fuktproblemer ikke oppdages i tide.
- Det bør vurderes tiltak for å hindre vanninnslag i krypkjelleren, for eksempel ved forbedret drenering eller terrengtilpasning.



Ved luke til krypkjeller, synlig vann over singel.



## Innvendige trapper

### Beskrivelse

Det er malt tretrapp.

## Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendige dører er malte, glatte dører.



# Tilstandsrapport

## ! TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

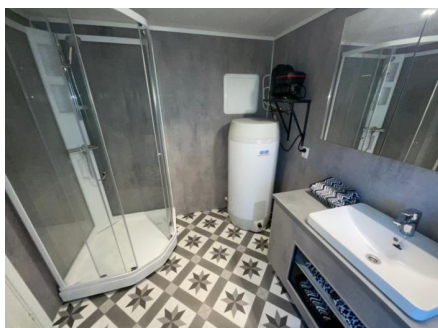
### VÅTROM

#### 1. ETASJE > BAD

##### Generell

###### Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2010 ifølge eier, og det foreligger ferdigattest.



#### 1. ETASJE > BAD

## ! TG 1 Overflater, vegger og himling

###### Beskrivelse

Våtrommet har vegger med våtroms-/baderomsplater og himling med himlingsplater på innvendig tak.

#### 1. ETASJE > BAD

## ! TG 1 Overflater gulv

###### Beskrivelse

Våtrommet har vinylbelegg på gulv, elektriske varmekabler og lokalt fall mot sluk er målt til 25mm fra dørkarm til topp slukrist, oppkant ved dør på 30mm..

#### 1. ETASJE > BAD

## ! TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

###### Beskrivelse

Våtrommet har våtromsvinyl og plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 55 mm.

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, Cinderella forbrenningstoalett og dusjkabinett.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Våtrommet har naturlig ventilasjon.

#### Vurdering av avvik:

- Naturlig ventilerings for rommet.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres mekanisk avtrekk for å sikre tilstrekkelig ventilasjon i våtrommet. Konsekvensen av kun naturlig ventilasjon er økt risiko for fuktskader.



## 1. ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i gang, uten å påvise unormale forhold.

# Tilstandsrapport



## KJØKKEN

### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøleskap, induksjonstopp, stekeovn, oppvaskkum av kompositt og komfyrvakt.



### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

##### Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 1 Innvendige vannledninger

##### Beskrivelse

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

# Tilstandsrapport



## ! TG 1 Innvendige avløpsrør

### Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av plast.

## ! TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

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

### Beskrivelse

Det er luft-til-luft varmepumpe på stue i 1. etasjen.



## ! TG 1 Varmtvannsbereder/tank

### Beskrivelse

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 forenklete 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.*

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Det har vært el-tilsyn siste 5 år. Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999, og anlegget ble installert i 2022.



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

### Fuktsikring og drenering

#### Beskrivelse

Drenerende masser rundt boligen.

### Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Boligen står på påler, gulvet i 1. etasjen er av trebjelkelag.

### Terrengforhold

#### Beskrivelse

Tomten er opparbeidet med gruset innkjørsel/parkering, plen og markterrasse. Deler av tomten består av en bratt skråning med noe skog. Renner en del vann ned fra terrenget men det er godt drenert rundt boligen så det oppleves ikke som et problem, ifølge eier.

#### Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE. Del av tomten ligger i hensynsområde for ras/skred ifølge planrapport fra kommunen.

#### Konsekvens/tiltak

- At del av eiendommen ligger i aktsomhetsområde for skred kan gi noen restriksjoner med hensyn til søknadspliktige tiltak, td. tilbygg og bruksendringer. Mindre, søknadspliktige tiltak som fasade-endringer vil være lov.

## 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 byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*

# Tilstandsrapport



## Helse, miljø og sikkerhet

### Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type takteking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE. Del av tomten ligger i hensynsområde for ras/skred ifølge planrapport fra kommunen.

### Konsekvens/tiltak

- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- At del av eiendommen ligger i aktsomhetsområde for skred kan gi noen restriksjoner med hensyn til søknadspliktige tiltak, td. tilbygg og bruksendringer. Mindre, søknadspliktige tiltak som fasade-endringer vil være lov.

# Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

## Hovedbyggets BRA/BRA-i

71 m<sup>2</sup>/64 m<sup>2</sup>

Fritidsbolig: Stue/kjøkken, Bad, 3 Soverom, 2 Gang, Bod

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

Kr 2 500 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

## Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 000 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

## Markedsverdi

2 500 000

## Konklusjon markedsverdi

2 500 000

## Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med få eller ingen sammenlignbare eiendommer i umiddelbar nærhet eller nært i tid. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor, men disse eiendommene ligger geografisk noe fra takstobjektet eller er noen år tilbake i tid. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. Det begrensede utvalget i sammenlignbare eiendommer gjør verdifastsettelsen usikker.

## Sammenlignbare salg

| EIENDOM                                                          | SALGSDATO  | PRISANT   | PRIS      | FELLESgj. | TOTALPRIS | M <sup>2</sup> PRIS |
|------------------------------------------------------------------|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|---------------------|
| 1 Selvågvegen 292 ,6068 EIKSUND<br>108 m <sup>2</sup> 2008 3 sov | 03-06-2026 | 6 990 000 | 6 700 000 |           | 6 700 000 | 62 037              |
| 2 Søre Eika 266 ,6068 EIKSUND<br>0 m <sup>2</sup> 2012 3 sov     |            | 3 490 000 |           |           |           | 36 737              |
| 3 Budaneset 31 ,6080 GURSKØY<br>84 m <sup>2</sup> 2009 3 sov     | 18-09-2023 | 2 690 000 | 2 640 000 |           | 2 640 000 | 31 429              |
| 4 Jøsokvegen 465 ,6080 GURSKØY<br>42 m <sup>2</sup> 1972 3 sov   | 31-07-2023 | 1 350 000 | 1 250 000 |           | 1 250 000 | 29 762              |
| 5 Berknesstranda 50 ,6105 VOLDA<br>120 m <sup>2</sup> 2013 4 sov | 21-03-2024 | 3 790 000 | 3 550 000 |           | 3 550 000 | 29 583              |
| 6 Nordre Eika 93 ,6068 EIKSUND<br>56 m <sup>2</sup> 1600 1 sov   | 07-07-2019 | 1 190 000 | 1 350 000 |           | 1 350 000 | 24 107              |

Kilde :  
Eiendomsverdi

### Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

## Beregninger

### Årlige kostnader

|                                        |            |              |
|----------------------------------------|------------|--------------|
| Fritid årsgebyr renovasjon for 2026:   | Kr.        | 1 950        |
| <b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b> | <b>Kr.</b> | <b>2 000</b> |

### Teknisk verdi bygninger

#### Fritidsbolig

|                                                                                                            |            |                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)                                                           | Kr.        | 2 900 000        |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | - 100 000        |
| <b>Sum teknisk verdi - Fritidsbolig</b>                                                                    | <b>Kr.</b> | <b>2 800 000</b> |

|                                    |            |                  |
|------------------------------------|------------|------------------|
| <b>Sum teknisk verdi bygninger</b> | <b>Kr.</b> | <b>2 800 000</b> |
|------------------------------------|------------|------------------|

### Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpassning for beliggenhet.

|                            |            |                |
|----------------------------|------------|----------------|
| Normal tomteverdi          | Kr.        | 200 000        |
| <b>Beregnet tomteverdi</b> | <b>Kr.</b> | <b>200 000</b> |

#### Kommentar

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad og en vurdert verdi for attraktivitet og beleiggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, inkl. tilknytning, infrastruktur på tomten samt opparbeiding/beplantning, arrondering av terreng etc. Markedstilpassing for attraktivitet/beliggenhet er en vurdering av tomtens og eiendommens beliggenhet.

### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

|                                                                                        |            |                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| <b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b> | <b>Kr.</b> | <b>3 000 000</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|



# 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

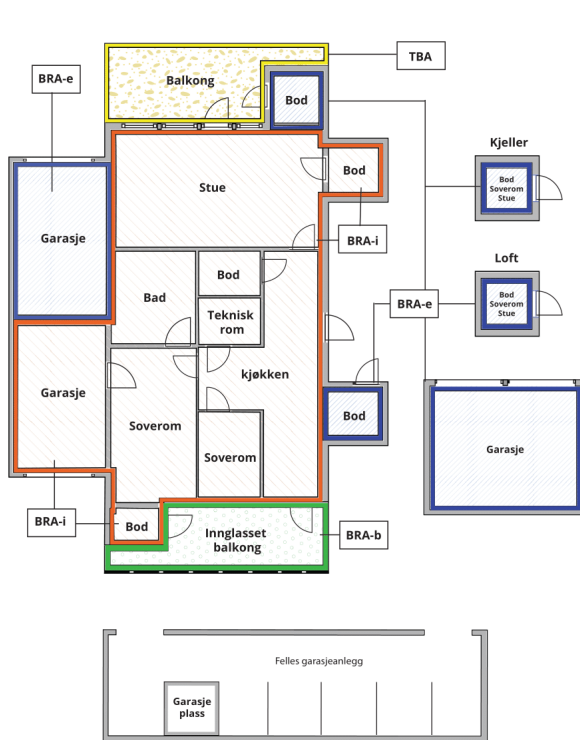
## Hva er måleverdig areal?

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 optas 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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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

## Fritidsbolig

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|-----------------------------|-----------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |                             |                 |
| Krypkjeller    |                               |                             |                            |     |                                 |                             |                 |
| 1. Etasje      | 64                            | 7                           |                            | 71  | 33                              |                             | 71              |
| Loft           |                               |                             |                            |     |                                 | 34                          | 34              |
| <b>SUM</b>     | <b>64</b>                     | <b>7</b>                    |                            |     | <b>33</b>                       | <b>34</b>                   | <b>105</b>      |
| <b>SUM BRA</b> | <b>71</b>                     |                             |                            |     |                                 |                             |                 |

## Romfordeling

| Etasje      | Internt bruksareal (BRA-i)         | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-------------|------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Krypkjeller |                                    |                             |                            |
| 1. Etasje   | Stue/kjøkken, bad, soverom, gang   | Bod                         |                            |
| Loft        | Soverom 1, soverom 2, gang m/trapp |                             |                            |

### Kommentar

Oppmålt av takstingeniør under befaring.

BRA-e for boligen er utvendig bod i 1. etasjen.

Loft og krypkjeller har lav høyde, ikke målbart areal.

## 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?

Kommentar: Boligen ble ferdigstilt i 2022.

☒ Ja ☐ Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede        | Rolle         |
|-----------|------------------|---------------|
| 10.8.2026 | Oddvar Engjoberg | Takstingeniør |
|           | Arne Johnsen     | Kunde         |

## Matrikkeldata

| Kommune      | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                | Kilde                      | Eieforhold |
|--------------|------|------|------|------|----------------------|----------------------------|------------|
| 1516 ULSTEIN | 72   | 44   |      | 0    | 576.1 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Eiet       |

### Adresse

Søre Eika 237

### Hjemmelshaver

Johnsen Arne

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Boligen ligger ved Søre Eika på Eiksund i Ulstein kommune. Flere tur- og rekreasjonsområder i nærheten av eiendommen. Ca. 17km. til Ulsteinvik sentrum.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via kommunal vei, utgifter for vedlikehold deles med kommunen og grendalaget, ifølge eier.

### Tilknytning vann

Boligen har et system som samler opp regnvann i en tank i krypkjeller, pumpe på bad som sørger for stabilt trykk.

### Tilknytning avløp

Forbrenningstoalett, gråvann renner gjennom filter og videre i rør vekk fra eiendommen.

### Regulering

113m<sup>2</sup> av tomten er regulert for Fritidsbebyggelse og 462m<sup>2</sup> av tomten er Friluftsområde.

### Om tomten

Tomten er opparbeidet med gruset innkjørsel/parkering, plen og markterasse.

### Tinglyste/andre forhold

Se eventuelt nærmere på grunnbokutskrift for eventuelle heftelser.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse   | Dato | Kommentar | Status      | Sider | Vedlagt |
|---------------|------|-----------|-------------|-------|---------|
| Egenerklæring |      |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Kommunal info |      |           | Gjennomgått |       | Nei     |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 24.08.2026 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

### Grunnlag og formål

**Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).** Forskriften fastsetter minimumsinholdet 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 befaringsstidspunktet, 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 fem 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.

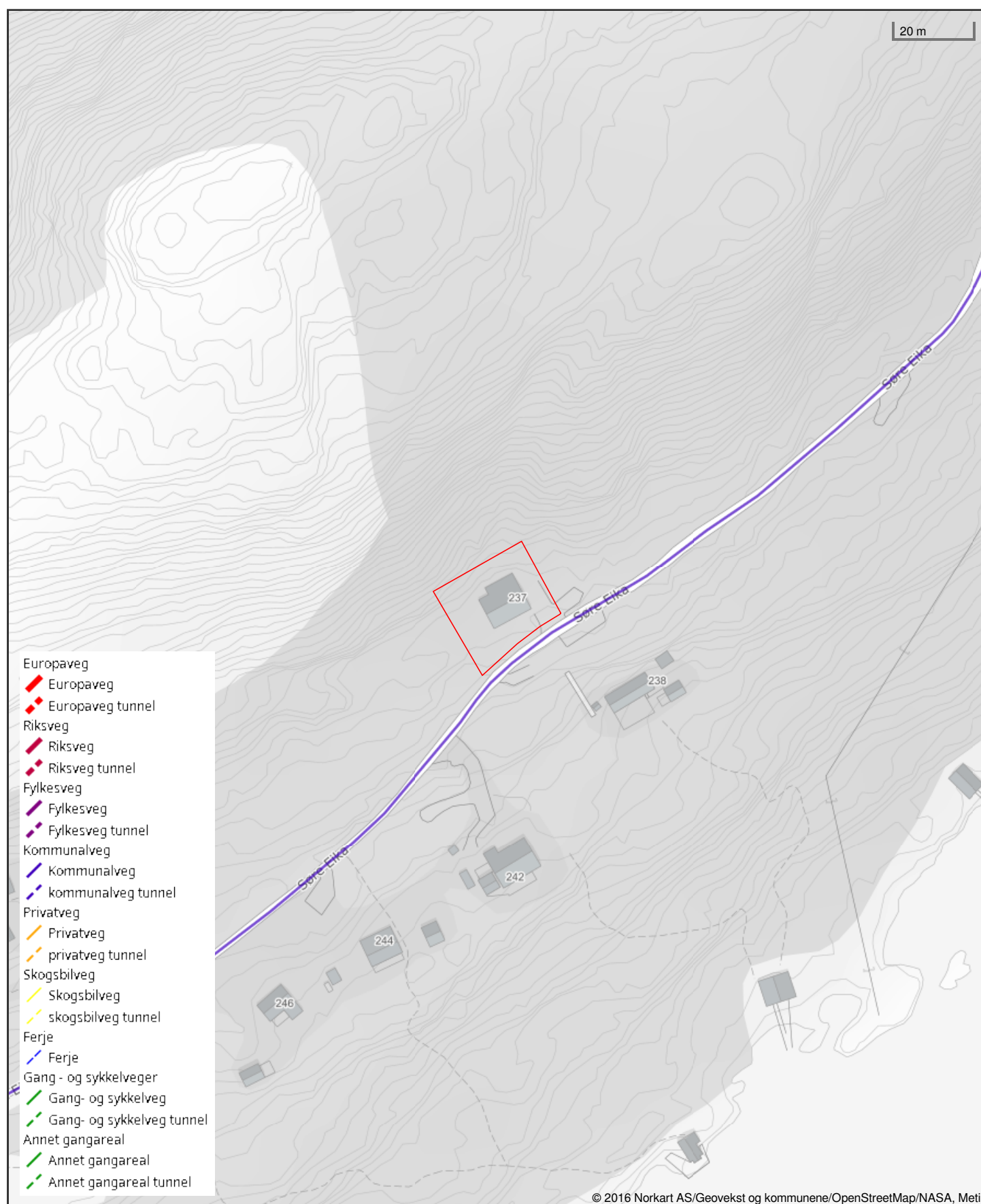
Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig 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."*



# Vegstatuskart for eiendom 1516 - 72/44//



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.



# Ulstein kommune

**Adresse:** Postboks 143, 6067 ULSTEINVIK

**Telefon:** 70 01 75 00

Utskriftsdato: 23.07.2026

## Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Ulstein kommune

|            |                             |          |    |          |    |          |  |             |  |
|------------|-----------------------------|----------|----|----------|----|----------|--|-------------|--|
| Kommunenr. | 1516                        | Gårdsnr. | 72 | Bruksnr. | 44 | Festenr. |  | Seksjonsnr. |  |
| Adresse    | Søre Eika 237, 6068 EIKSUND |          |    |          |    |          |  |             |  |

### Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

| Målnummer                  | Stand | Dato | Avlesningstype |
|----------------------------|-------|------|----------------|
| Ingen treff på vannmålere. |       |      |                |

|                     |     |
|---------------------|-----|
| Offentlig vann      | Nei |
| Offentlig avløp     | Nei |
| Privat septikanlegg | Nei |

#### FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

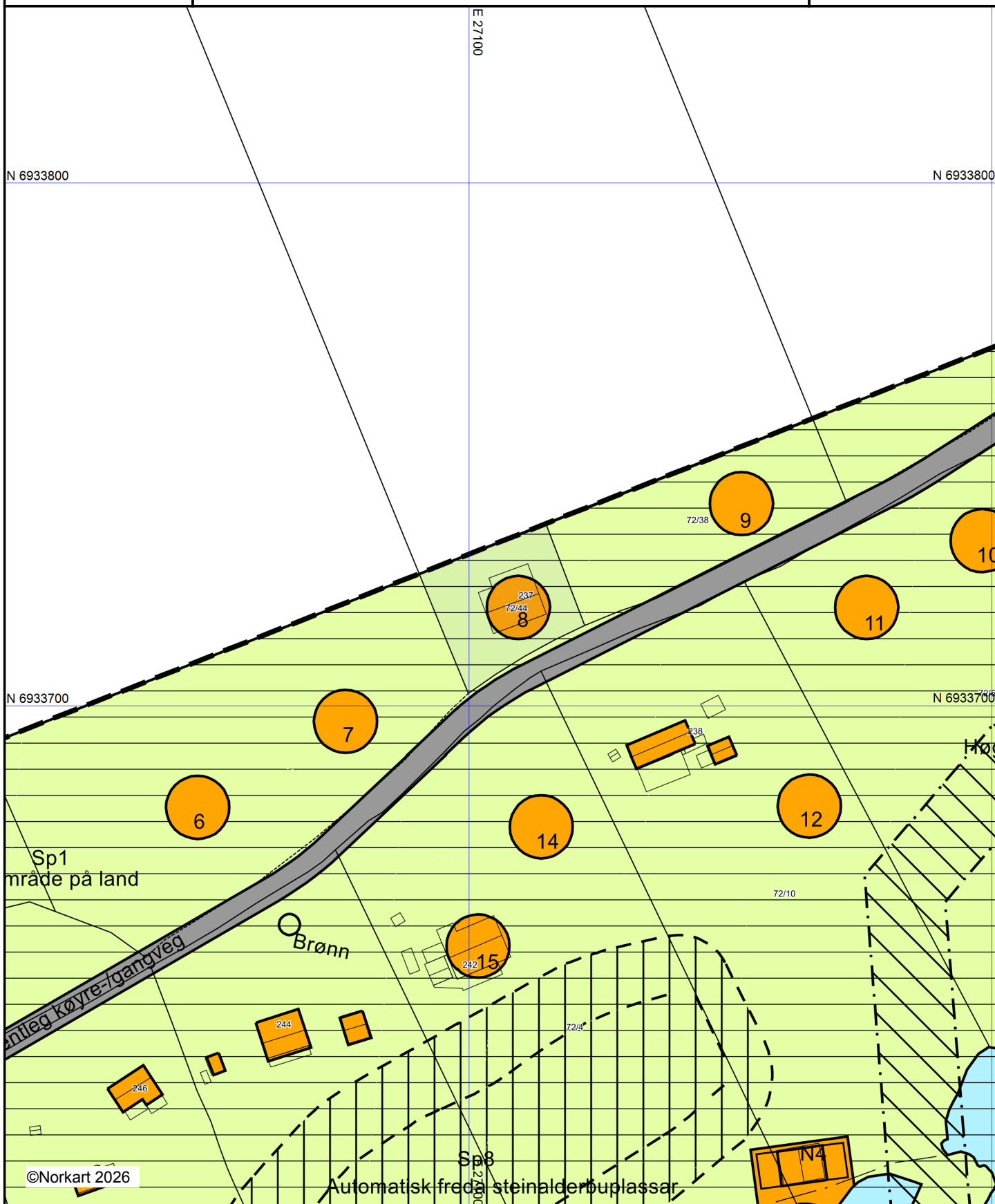
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.





## Reguleringsplankart

Eigedom: 72/44  
Adresse: Søre Eika 237  
Dato: 23.07.2026  
Målestokk: 1:1000



- 1) Det vert teke atterhald om at det kan førekome feil eller manglar i kartet.
- 2) Ved utskrift av PDF-fil kan målestokk bli unøyaktig.
- 3) Kommuneplanen er laga for små målestokkar og kan vere unøyaktig dersom ein zoomer mykje inn.



## Tegnforklaring

### *Reguleringsplan-Byggeområde (PBL1985 § 25,1.ledd*

 Område for fritidsbustad

### *Reguleringsplan-Offentlege trafikkområde (PBL1985*

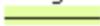
 Offentlege trafikkområde

 Kjøreveg

### *Reguleringsplan-Fareområde (PBL1985 § 25,1.ledd r.*

 Høgspenningsanlegg (høgspennelinje, transformatorstasjon)

### *Reguleringsplan - Spesialområde (PBL1985 § 25,1.ledd*

 Friluftsområde (på land)

 Friluftsområde i sjø og vassdrag

 Privat småbåthamn (sjø)

 Nedslagsfelt for drikkevann

 Bevaring av bygningar og anlegg

### *Reguleringsplan PBL 1985 - linjer og punkt*

 Grense for restriksjonsområde

 Grense for bevaringsområde

### *Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2008*

 Regulerings- og utbyggingsplanområde

 Planen si avgrensing

 Faresonegrense

 Formålsgrense

 Planlagt bustad

 Bygningar som inngår i planen

 Regulert senterlinje

 Abc Regulerings- og utbyggingsplan - påskrift



# Ulstein kommune

**Adresse:** Postboks 143, 6067 ULSTEINVIK

**Telefon:** 70 01 75 00

Utskriftsdato: 23.07.2026

## Planopplysninger

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

|            |                             |          |    |          |    |          |  |             |  |
|------------|-----------------------------|----------|----|----------|----|----------|--|-------------|--|
| Kommunenr. | 1516                        | Gårdsnr. | 72 | Bruksnr. | 44 | Festenr. |  | Seksjonsnr. |  |
| Adresse    | Søre Eika 237, 6068 EIKSUND |          |    |          |    |          |  |             |  |

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

### Plantyper uten treff

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

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

|                |                                                                                                                                                                                                                                     |                                      |  |
|----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|--|
| Id             | 2017                                                                                                                                                                                                                                |                                      |  |
| Navn           | Kommuneplanen sin arealdel 2019-2031                                                                                                                                                                                                |                                      |  |
| Plantype       | Kommuneplanens arealdel                                                                                                                                                                                                             |                                      |  |
| Status         | Endelig vedtatt arealplan                                                                                                                                                                                                           |                                      |  |
| Ikrafttredelse | 28.03.2019                                                                                                                                                                                                                          |                                      |  |
| Bestemmelser   | <a href="https://www.arealplaner.no/1516/dokumenter/2112/F%c3%b8resegner%20arealdelen%20Kommuneplan%202019-2031.pdf">https://www.arealplaner.no/1516/dokumenter/2112/F%c3%b8resegner%20arealdelen%20Kommuneplan%202019-2031.pdf</a> |                                      |  |
| Delarealer     | Delareal                                                                                                                                                                                                                            | 92 m <sup>2</sup>                    |  |
|                | KPHensynsonenavn                                                                                                                                                                                                                    | H310                                 |  |
|                | KPFare                                                                                                                                                                                                                              | Ras- og skredfare                    |  |
|                | Delareal                                                                                                                                                                                                                            | 576 m <sup>2</sup>                   |  |
|                | KPHensynsonenavn                                                                                                                                                                                                                    | 20070010                             |  |
|                | KPDetaljering                                                                                                                                                                                                                       | Reguleringsplan skal fortsatt gjelde |  |

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

|                       |                                                                                                                                       |                    |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| <b>Id</b>             | 20070010                                                                                                                              |                    |
| <b>Navn</b>           | Hytteområde II, Eika                                                                                                                  |                    |
| <b>Plantype</b>       | Eldre reguleringsplan                                                                                                                 |                    |
| <b>Status</b>         | Endelig vedtatt arealplan                                                                                                             |                    |
| <b>Ikrafttredelse</b> | 19.05.2009                                                                                                                            |                    |
| <b>Bestemmelser</b>   | - <a href="https://www.arealplaner.no/1516/dokumenter/88/20070010.pdf">https://www.arealplaner.no/1516/dokumenter/88/20070010.pdf</a> |                    |
| <b>Delarealer</b>     | <b>Delareal</b>                                                                                                                       | 462 m <sup>2</sup> |
|                       | <b>Formål</b>                                                                                                                         | Friluftsområde     |
|                       | <b>Delareal</b>                                                                                                                       | 113 m <sup>2</sup> |
|                       | <b>Formål</b>                                                                                                                         | Fritidsbebyggelse  |



Eigedom: 72/44  
Adresse: Søre Eika 237  
Dato: 23.07.2026  
Målestokk: 1:2000



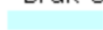
- 1) Det vert teke atterhald om at det kan førekome feil eller manglar i kartet.
- 2) Ved utskrift av PDF-fil kan målestokk bli unøyaktig.
- 3) Kommuneplanen er laga for små målestokkar og kan vere unøyaktig dersom ein zoomer mykje inn.

## Tegnforklaring

*Landbruks-, natur- og friluftsmål og reindrift (PBL*

 LNF-areal - noverande

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

 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strands

*Omsvnsone (PBL2008 §11-8)*

 H310-Faresone - Ras- og skredfare

 H530-Angittomsynsone - omsyn friluftsliv

 H560-Angittomsynsone - Bevaring naturmiljø

 Detaljeringsone-Reguleringsplan skal framleis gjelde

*Linje- og punktsymbol (PBL2008)*

 Faresonegrense

 Angittomsynsgrense

 Detaljeringsgrense

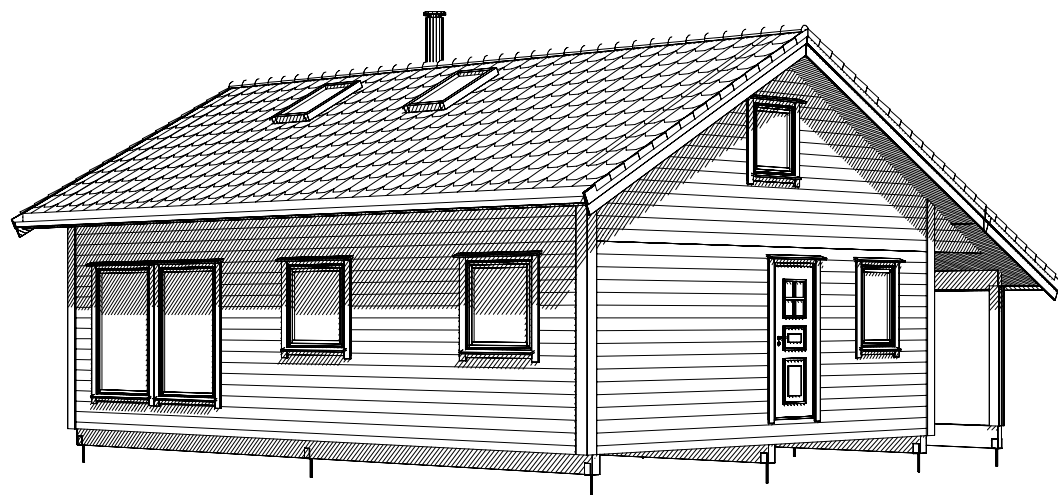
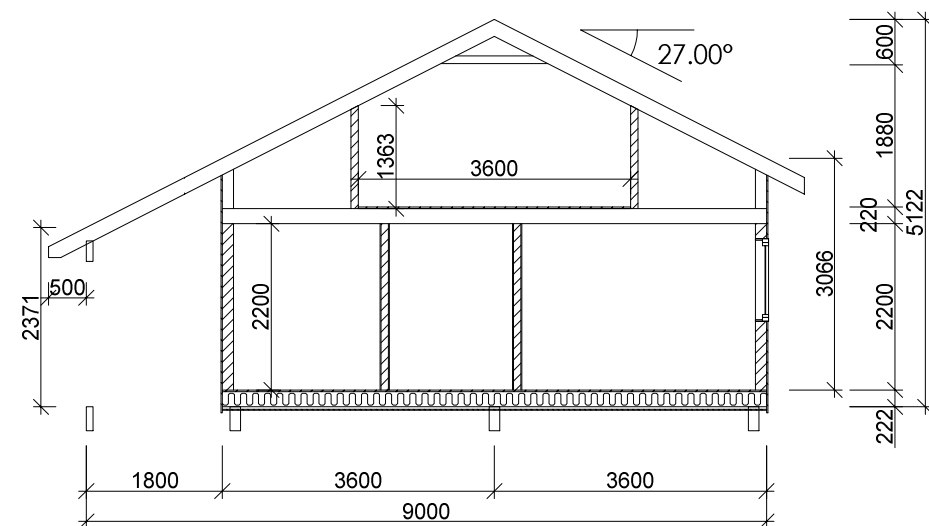
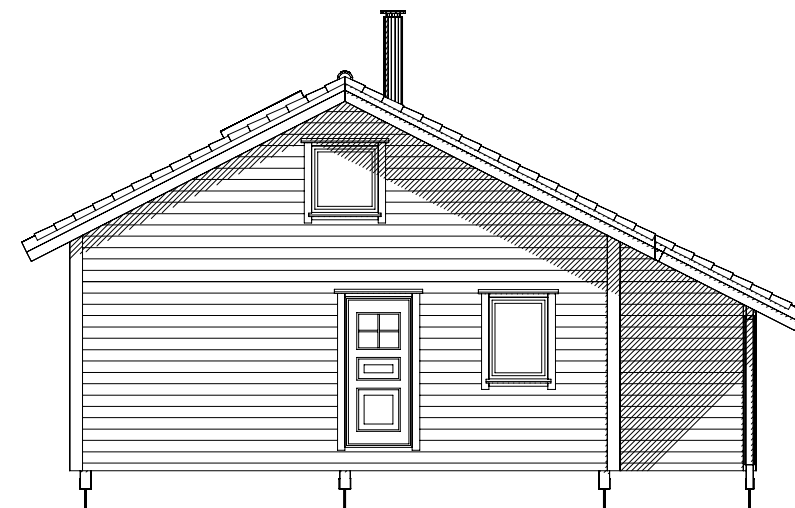
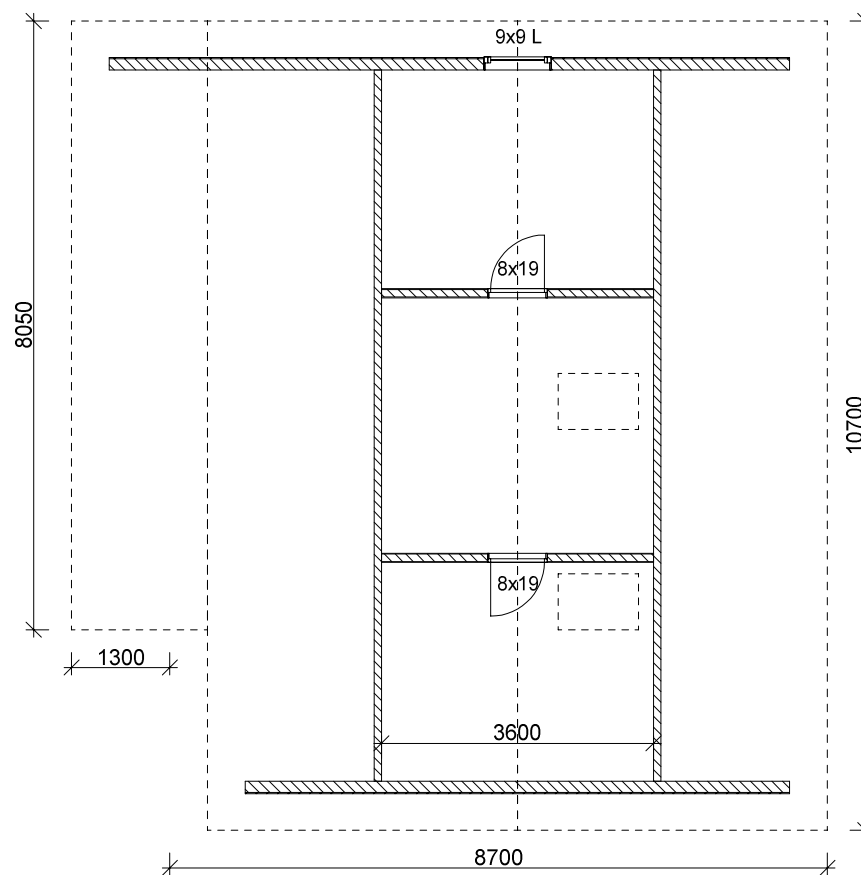
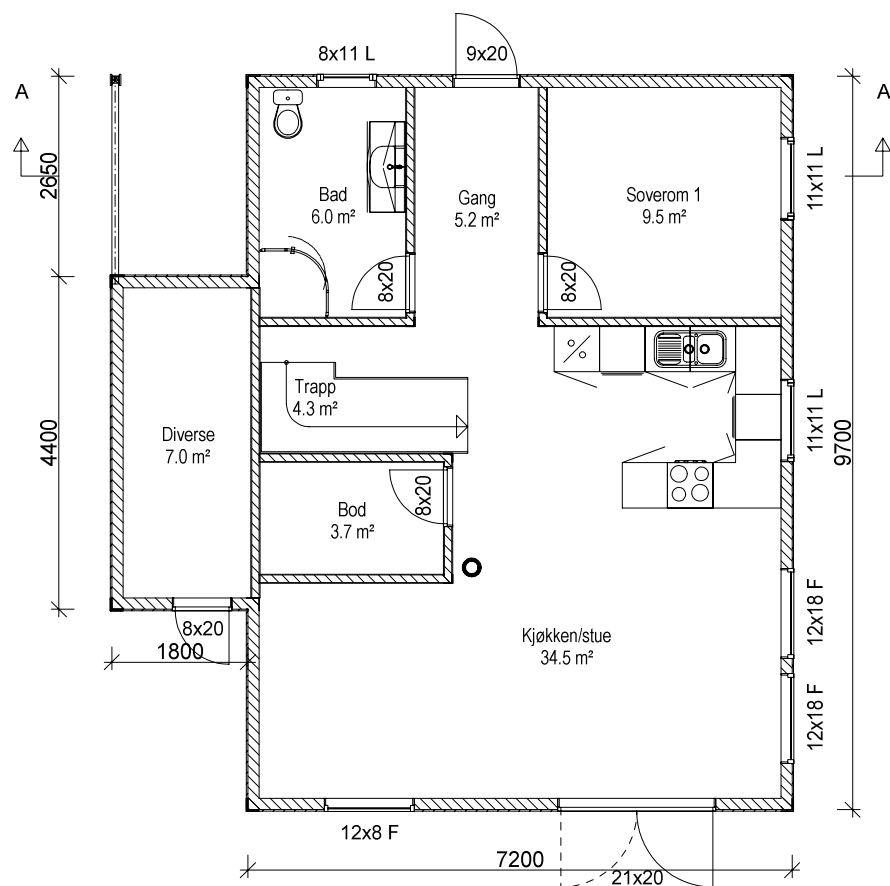
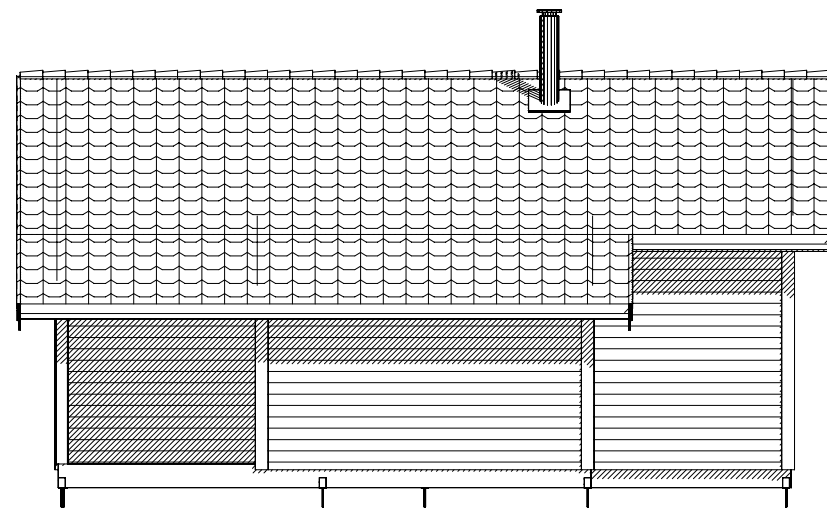
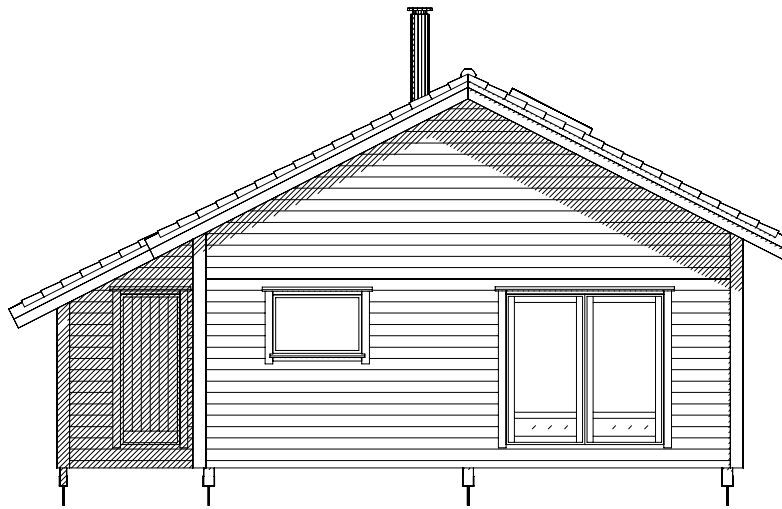
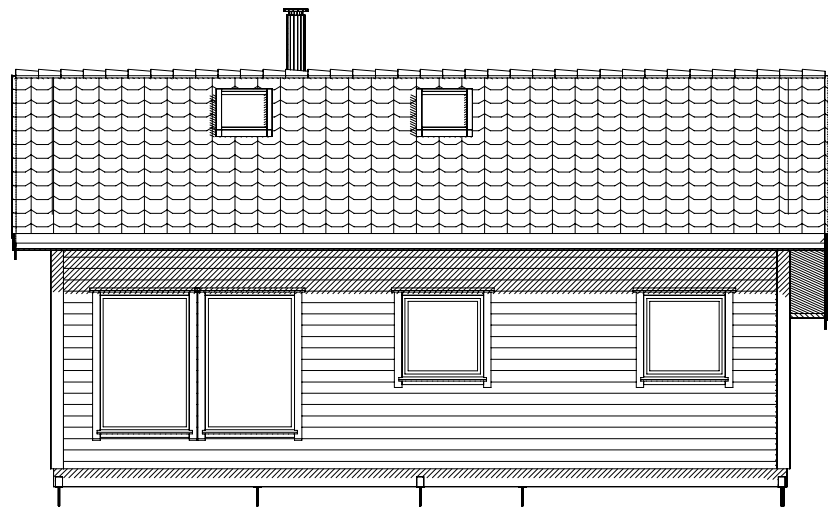
*Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

 Planområde

 Planen si avgrensing

 Grense for arealmål

 Kommune(del)plan - påskrift



| Arealberegninger<br>i hht. NS 3940 | Bruksareal BRA i m² |                         |                                          | P-ROM<br>Primære<br>rom |
|------------------------------------|---------------------|-------------------------|------------------------------------------|-------------------------|
|                                    | Pr etasje           | Utvendig<br>bod/garasje | Åpent over-<br>byggd areal<br>og carport |                         |
| H. etg. plan                       | 63.2                | 7.0                     | 4.7                                      | 74.9                    |
| SUM :                              | 63.2                | 7.0                     | 4.7                                      | 74.9                    |
| BYA :                              | 69.8                | 7.9                     | 4.7                                      | 82.4                    |



© Tegningen er beskyttet i.h.t. lov om opphavsrett.

Tiltakshaver:

Byggeplass:

Kommune:

Gnr:

Bnr:

Mål: 1 : 100

Planer, snitt, fasader og perspektiv

Dato:

Tegn:

Prosjekt nr.:

Tegn.nr. 501

hytte\_Johnsen\_72x97

DATA DESIGN SYSTEM  
ARCHITECT PROJECTS GROUP



**Ulstein kommune**  
**Plan- og**  
**byggningsavdelinga**

## Ferdigattest

Etter plan og bygningslova (pbl) av 27. juni 2008, §21-10

**Arkivsaksnr.**  
19/12210

**Løpenr.**  
22/4767

**Vedtaksnr.**  
55/22

**Dato**  
01.04.2022

**Type tiltak/bygning**

Hytte

**Bygning/del**

Fritidsbustad

**Bruksareal (BRA)**

70 m<sup>2</sup>

m<sup>2</sup>

m<sup>2</sup>

**Byggestad**

Eika

**Gardsnr.**

72

**Bruksnr.**

38

**Festenr.**

**Seksjonsnr.**

**Ansvarleg søker**

J Moldskred As  
Sjøgata 30  
6065 ULSTEINVIK

**Tiltakshavar**

Arne Johnsen  
Øvre Skjong 5  
6050 VALDERØYA

**Søknaden**

Det er 29.03.2022 motteke søknad om ferdigattest, datert 29.03.2022 og 30.03.2022. Revidert gjennomføringsplan, datert 30.03.2022 og eigenerklæring for sjølvbygger, datert 13.03.2022 er lagt ved. Det er også lagt ved reviderte planteikningar.

**Synfaring**

Sakshandsamar har ikkje vore på synfaring i samband med utskriving av ferdigattest.

**Generelle merknader**

Fritidseigedomen har montert pipe. Kommunen legg til grunn at også eldstad er montert.

Røykvarslarar og slökkjeutstyr skal vere montert og operative til ein kvar tid.

Fritidseigedomen er omfatta av renovasjonsordninga til Søre Sunnmøre Reinhaldsverk (SSR) og vil verte registrert med fritidsabonnement. Nøkkel til fellesdunk, plassert på p-plassen ved Eika, vert utlevert ved å kontakte SSR.

Ferdigattest er gjeve med bakgrunn i søknad om ferdigattest. Eventuelle merknadar i bruksløyve føreset ein er retta. Det er opplyst om at det er gjort ikkje-søknadsplichtige endringar i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Dette gjeld innvendige endringar av plan. Tiltaket vert såleis føresett utført i tråd med gjeve løyve, godkjent dokumentasjon og merknader/kommentarar i løyvet.

**Søknaden om ferdigattest er godkjent av**

Anita Sundnes  
leiar plan- og byggningsavdelinga

Arild Støylen  
ingeniør byggesak/miljøvern

*Dokumenter er elektronisk godkjent og har difor ikkje signatur*

**Kopi sendt til følgande**

Arne Johnsen, Søre Sunnmøre Reinhaldsverk IKS

Vedtaket er eit enkeltvedtak, med klagerett i samsvar med forvaltningslova kap. VI [Lenke med info om klagerett](#)





ULSTEIN KOMMUNE



## Kommuneplanen sin arealdel 2019 – 2031

# Føresegner og retningslinjer

Vedteke i Ulstein kommunestyre sak 19/29  
28.03.2019

NasjonalArealplanID  
1516 2017

Mindre endring av plan vedtatt KOM sak 127/19, 28.11.2019

Sist revidert 11.11.2019



## Innhald

|            |                                                                                           |           |
|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>§ 1</b> | <b>PLANKRAV, REKKEFØLGJEKRAV OG UTBYGGINGSAVTALAR.....</b>                                | <b>5</b>  |
| § 1.1      | PLANKRAV, JF. PBL § 11-9 NR. 1.....                                                       | 5         |
| § 1.1.1    | <i>Områder med plankrav .....</i>                                                         | 5         |
| § 1.1.2    | <i>Unntak frå plankrav .....</i>                                                          | 5         |
| § 1.1.3    | <i>Utarbeiding av detaljregulering .....</i>                                              | 5         |
| § 1.2      | REKKEFØLGJEKRAV, JF. PBL § 11-9 NR. 4.....                                                | 6         |
| § 1.2.1    | <i>Generelt.....</i>                                                                      | 6         |
| § 1.2.2    | <i>Nytt kryss på fv 61 ved N7 Saunesmarka .....</i>                                       | 6         |
| § 1.2.3    | <i>Omlegging av vegkryss til Saunesmarka .....</i>                                        | 6         |
| § 1.2.4    | <i>Skeide utmark I B102.....</i>                                                          | 6         |
| § 1.2.5    | <i>Skeide utmark II B103.....</i>                                                         | 6         |
| § 1.2.6    | <i>Grav- og urnelund G101-G102 .....</i>                                                  | 6         |
| § 1.3      | UTBYGGINGSAVTALAR, JF. PBL §§ 11-9 NR. 2 OG 17.....                                       | 6         |
| § 1.3.1    | <i>Kommunale styringsdokument: .....</i>                                                  | 6         |
| § 1.3.2    | <i>Føresetnader for bruk av utbyggingsavtale .....</i>                                    | 6         |
| § 1.3.3    | <i>Når er det aktuelt med utbyggingsavtale .....</i>                                      | 6         |
| § 1.3.4    | <i>Differensierte krav til ytingar i høve til storleiken på utbygginga .....</i>          | 7         |
| § 1.3.5    | <i>Tidsfristar .....</i>                                                                  | 7         |
| § 1.3.6    | <i>Vedtakskompetanse .....</i>                                                            | 7         |
| <b>§ 2</b> | <b>KVALITETSKRAV TIL BEBYGGELSEN, ESTETIKK, KULTURMILJØ OG UNIVERSELL UTFORMING .....</b> | <b>8</b>  |
| § 2.1      | ESTETIKK / VISUELL KVALITET, JF. PBL § 11-9 NR. 6.....                                    | 8         |
| § 2.2      | SKULPTURAR OG UTSMYKKING I OFFENTLEGE BYGG OG UTEROM .....                                | 9         |
| § 2.3      | OMSYNET TIL KULTURMINNER, JF. PBL § 11-9 NR. 7 .....                                      | 9         |
| § 2.4      | UNIVERSELL UTFORMING, JF. PBL § 11-9 NR. 5.....                                           | 9         |
| <b>§ 3</b> | <b>LANDSKAP OG GRØNSTRUKTUR .....</b>                                                     | <b>9</b>  |
| § 3.1      | GRØNTSTRUKTUR, JF. PBL § 11-9 NR. 6 .....                                                 | 9         |
| § 3.2      | BYGGEFORBOD LANGS SJØ OG VASSDRAG, JF. PBL § 1-8 OG 11-9 NR. 5 .....                      | 10        |
| § 3.2.1    | <i>Langs vassdrag .....</i>                                                               | 10        |
| § 3.2.2    | <i>Langs sjø.....</i>                                                                     | 10        |
| <b>§ 4</b> | <b>SAMFERDSEL, PARKERING OG HAMNEOMRÅDE I SJØ .....</b>                                   | <b>10</b> |
| § 4.1      | VEGNETT, JF. PBL § 11-9 NR. 3 .....                                                       | 10        |
| § 4.2      | AVKØYRSLE FRÅ KOMMUNAL VEG, JF. PBL § 11-9 NR. 3) .....                                   | 10        |
| § 4.3      | PARKERING, JF. PBL § 11-9 NR. 5.....                                                      | 11        |
| § 4.3.1    | <i>Generelt.....</i>                                                                      | 11        |
| § 4.3.2    | <i>Krav til tal på parkeringsplassar.....</i>                                             | 11        |
| § 4.3.3    | <i>Sykkelparkering .....</i>                                                              | 11        |
| § 4.3.4    | <i>Ladepunkt for elbilar .....</i>                                                        | 12        |
| § 4.3.5    | <i>Bruk av parkeringsplassar .....</i>                                                    | 12        |
| § 4.3.6    | <i>Ombygging/bruksendring m.m. ....</i>                                                   | 12        |
| § 4.3.7    | <i>Frikjøp av parkeringsplassar: .....</i>                                                | 12        |
| § 4.4      | HAMNEOMRÅDE I SJØ, JF. PBL § 11-11 NR. 3.....                                             | 12        |
| <b>§ 5</b> | <b>HANDEL, NÆRING OG SENTRUMSFUNKSJONAR .....</b>                                         | <b>13</b> |
| § 5.1      | FORBOD MOT ETABLERING AV KJØPESENTER, JF. PBL § 11-9 NR. 5.....                           | 13        |
| § 5.2      | KVALITETSKRAV TIL SENTRUMSKJERNA, JF. PBL §11-9 NR. 5 OG 6.....                           | 13        |
| § 5.2.1    | <i>Handelskjerna.....</i>                                                                 | 14        |
| § 5.2.2    | <i>Utarbeiding av områdeplan i sentrum .....</i>                                          | 14        |
| <b>§ 6</b> | <b>SKILT OG REKLAME .....</b>                                                             | <b>14</b> |
| § 6.1      | FASTMONTERT SKILT OG REKLAME, JF. PBL § 11-9 NR. 5.....                                   | 14        |
| § 6.1.1    | <i>Generelle reglar .....</i>                                                             | 14        |
| § 6.1.2    | <i>Særskilt for digitale skilt/skjermer: .....</i>                                        | 14        |

|             |                                                                             |           |
|-------------|-----------------------------------------------------------------------------|-----------|
| § 6.2       | MIDLERTIDIGE REKLAMESKILT / BANNER, JF. PBL § 11-9 NR. 5.....               | 14        |
| <b>§ 7</b>  | <b>AREALFORMÅL BEBYGGELSE OG ANLEGG .....</b>                               | <b>14</b> |
| § 7.1       | KRAV TIL BEBYGGELSEN, JF. PBL § 11-9 NR. 5.....                             | 14        |
| § 7.1.1     | <i>Bustadar, jf. PBL § 11-9 nr. 5.....</i>                                  | 14        |
| § 7.1.2     | <i>Garasjar – frittliggjande, jf. PBL § 11-9 nr. 5.....</i>                 | 15        |
| § 7.1.3     | <i>Fritidshus / hytter, jf. PBL § 11-9 nr. 5.....</i>                       | 15        |
| § 7.1.4     | <i>Rorbuer, jf. PBL § 11-9 nr. 5.....</i>                                   | 15        |
| § 7.1.5     | <i>Naust, jf. PBL § 11-9 nr. 5.....</i>                                     | 16        |
| § 7.1.6     | <i>Fritids- og turistformål, jf. PBL § 11-9 nr. 5.....</i>                  | 16        |
| § 7.2       | FORTETTING AV SENTRUMSNÆRE BUSTADOMRÅDER, JF. PBL § 11-9 NR. 5.....         | 17        |
| § 7.3       | KRAV TIL UTEAREAL OG LEIKEPlassar, JF. PBL § 11-9 NR. 5.....                | 17        |
| § 7.3.1     | <i>Uteopphaldsareal for bustadar.....</i>                                   | 17        |
| § 7.3.2     | <i>Krav til leikeplassar (pbl § 11-9 nr. 5).....</i>                        | 18        |
| § 7.4       | UTOMHUSPLAN, JF. PBL § 11-9 NR. 5.....                                      | 19        |
| § 7.5       | SMÅBÅTHAMNER, JF. PBL § 11-9 NR. 6.....                                     | 19        |
| § 7.6       | SMÅBÅTANLEGG, JF. PBL § 11-9 NR. 6.....                                     | 19        |
| § 7.7       | TEKNISKE ANLEGG, JF. PBL § 11-9 NR. 3.....                                  | 19        |
| § 7.8       | FJERNVARME, JF. PBL § 11-9 NR. 3.....                                       | 19        |
| <b>§ 8</b>  | <b>AREALFORMÅL LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER .....</b>              | <b>20</b> |
| § 8.1       | TILTAK I LNF-OMRÅDE, JF. PBL § 11-11 NR. 1 OG 2.....                        | 20        |
| § 8.1.1     | <i>Forbod mot tiltak i LNF-område, jf. PBL § 11-11 nr. 1.....</i>           | 20        |
| § 8.1.2     | <i>Spreidd bustadbygging, jf. PBL § 11-11 nr. 2.....</i>                    | 20        |
| § 8.1.3     | <i>Turvegar/turstiar i LNF-område, jf. PBL § 11-11 nr. 2.....</i>           | 20        |
| § 8.1.4     | <i>Massefylling og masseuttak i LNF-område, jf. PBL § 11-11 nr. 2.....</i>  | 21        |
| <b>§ 9</b>  | <b>MILJØKVALITET OG SAMFUNNSSIKKERHEIT.....</b>                             | <b>21</b> |
| § 9.1       | ROS-ANALYSE, JF. PBL § 4-3.....                                             | 21        |
| § 9.2       | HØGDEPLASSERING AV BYGG VED SJØEN, JF. PBL § 11-9 NR. 5.....                | 22        |
| § 9.3       | STØY, JF. PBL § 11-9 NR. 6.....                                             | 22        |
| § 9.4       | LUFTKVALITET, JF. PBL § 11-9 NR. 6.....                                     | 23        |
| § 9.5       | OVERVASSHANDTERING OG FLAUMVEGAR, JF. PBL § 11-9 NR. 3 OG 5.....            | 23        |
| § 9.5.1     | <i>Overvatn.....</i>                                                        | 23        |
| § 9.5.2     | <i>Flaumvegar.....</i>                                                      | 23        |
| § 9.5.3     | <i>Byggegrenser langs vassdrag.....</i>                                     | 23        |
| § 9.5.4     | <i>Bevaring av elvar og bekkar.....</i>                                     | 23        |
| § 9.6       | FORUREINA GRUNN, JF. PBL § 11-9 NR. 6.....                                  | 23        |
| § 9.7       | MARIN GRENSE.....                                                           | 24        |
| <b>§ 10</b> | <b>OMRÅDE MED RESTRIKSJONAR .....</b>                                       | <b>24</b> |
| § 10.1      | OMSYNSONER, JF. PBL § 11-8 OG § 11-10.....                                  | 24        |
| § 10.1.1    | <i>H110 Tiltak i nedslagsfelt for drikkevatn, jf. PBL § 11-8 a).....</i>    | 24        |
| § 10.1.2    | <i>H310 Område med potensiell skredfare, jf. PBL § 11-8 a).....</i>         | 24        |
| § 10.1.3    | <i>H540 Byggegrense langs sjø og vassdrag, jf. PBL § 11-10.....</i>         | 24        |
| § 10.1.4    | <i>H720 Område bandlagde etter naturvernlova, jf. PBL § 11-8 d).....</i>    | 24        |
| § 10.1.5    | <i>H730 Område med automatisk freda kulturminne, jf. PBL § 11-8 d).....</i> | 24        |
| § 10.1.6    | <i>H740 Område bandlagt etter andre lover, jf. PBL § 11-8 d).....</i>       | 25        |
| § 10.2      | GJENNOMFØRINGSSONER, JF. PBL § 11-8.....                                    | 25        |
| § 10.2.1    | <i>H810 Krav om samla planlegging, jf. PBL § 11-8 e).....</i>               | 25        |
| § 10.2.2    | <i>H830 Område for fornying .....</i>                                       | 25        |
| § 10.3      | DETALJERINGSSONE, JF. PBL § 11-8 F).....                                    | 25        |
| § 10.3.1    | <i>Reguleringsplan skal videreførast.....</i>                               | 25        |
| § 10.4      | FØRESEGNOMRÅDE, JF. PBL § 11-8 F).....                                      | 25        |

Arealdelen av kommuneplanen er juridisk bindande, og skal leggjast til grunn ved all planlegging og sakshandsaming av enkeltsaker innan planområdet.

Tiltak som kan vere til vesentleg ulempe for gjennomføring av planen kan ikkje godkjennast.

Kommuneplanen er utarbeidd med heimel i plan- og bygningslova av 2008 (Pbl), § 11-5. Kommuneplanen sin arealdel viser hovudtrekka i arealdisponeringa, samt rammer, føresetnader og omsyn ved nye tiltak og ny arealbruk. Kommuneplanen sin arealdel består av plankart, føresegnar og planomtale, jf. Pbl § 11-5.

Føresegnene til arealdelen er saman med plankartet juridisk bindande for framtidig arealbruk, jf. Pbl § 11-6. Føresegnene er utheva med ramme/gråtone. Anna tekst er retningslinjer av rådgjevande og informativ karakter og skal fylgjast så langt som råd. Dersom ein må fråvike desse, skal grunngjeving gå klart fram av vedtaket/plandokumenta.

For kommuneplanen sin arealdel er det utarbeidd temakart.

Juridisk bindande temakart:

T1 – Avgrensing sentrumskjerna

T2 – Avviksone støy

Retningsgjevande temakart:

Temakart støyvarselkart

Temakart infrastruktur

Temakart lokal forskrift utslepp sanitært avløpsvatn/sårbare vassresipientar

Temakart grønstruktur Ulsteinvik

Planomtalen (og tilhøyrande ROS og Konsekvensutgreiing) er ikkje juridisk bindande, men legg likevel viktige, retningsgjevande føringar for arealplanlegging og byggjesakshandsaming i kommunen då dei presiserer kommunetyret sin politikk og ønskjemål for utviklinga i planperioden.

Det skal leggjast vekt på synleggjering og ivaretaking av naturmangfaldet ved planlegging og utbygging. I samsvar med Naturmangfaldlova § 7 skal prinsippa i §§ 8-12 leggjast til grunn som retningslinjer ved utøving av offentleg mynde.

## § 1 Plankrav, rekkjefølgjekrav og utbyggingsavtalar

### § 1.1 Plankrav, jf. PBL § 11-9 nr. 1

#### § 1.1.1 Områder med plankrav

I område for *Bebyggelse og anlegg* og i område avsett til *Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur* kan tiltak etter § 1-6, jf. kap. 20 i PBL inkludert fradeling, ikkje setjast i verk utan at tiltaket samsvarar med reguleringsplan omfatta av omsynssone etter PBL § 11-8 f) (sone der reguleringsplan framleis skal gjelde) eller ny reguleringsplan.

#### § 1.1.2 Unntak frå plankrav

For bustadområde som i dag er heilt eller delvis utbygde til bustadføre mål, men som ikkje har gjeldande reguleringsplan, kan fylgjande byggast ut utan plankrav: Nye bustadar med maks 2 bueiningar eller tilbygg/påbygg, bruksendring, garasje og liknande på bebygd eigedom. Føresegnene i § 7.1 skal leggjast til grunn ved slik utbygging. Det må dokumenterast at dette ikkje vil vere til hinder for ei seinare regulering eller at det etter ei konkret vurdering ikkje er behov for å utarbeide reguleringsplan. Utbyggingsprosjekt med to eller fleire bustadbygg skal regulerast.

Omsynet til kulturminner, jf § 2.3 skal ivaretakast.

Plankravet gjeld ikkje riving.

#### § 1.1.3 Utarbeiding av detaljregulering

For område som i reguleringsplan er bestemt skal omfattast av utbyggingsplan (bm: bebyggelsesplan) (§ 28-2 i PBL av 1985), skal det heretter utarbeidast detaljregulering. Ved utbygging av eitt samla feltområde, kan kommunen godkjenne at dette kravet vert fråvike. Det skal då utarbeidast detaljert utomhusplan, etter nærare spesifikasjonar med utgangspunkt i retningslinje for utarbeiding av privat framlegg til detaljreguleringsplan.

Til § 1.1.1 Områda bør så langt råd planleggast samla. Dersom dette ikkje vert gjort, må det dokumenterast at det er forsvarleg å dele dei opp i fleire delområde.

### Privat framlegg til detaljreguleringsplan

Privat framlegg til detaljreguleringsplan som er knytt til eit avgrensa område for å legge til rette for eitt konkret utbyggingsprosjekt eller ein byggesøknad, må oppfylle lova sin intensjon om at langsiktige juridisk bindande rammer og hovudløyseringar vert fastsett i kommuneplan, medan gjennomføring av konkrete prosjekt vert tilrettelagt gjennom detaljregulering etter kvart som dei vert aktuelle. Detaljreguleringsplan skal også erstatte tidlegare "bebyggelsesplan" og må i dei tilfelle ha tilsvarande detaljeringsgrad og gje god planavklaring i høve kva tiltak planen gjev heimel for. Eit privat framlegg til detaljreguleringsplan bør normalt vise:

- tomtegrenser (juridisk line 1218 u:1203/1204)
- byggegrenser ev. byggeliner eller planlagde bygg (juridisk line 1218 u: 1211/1212/1213)
- høgder på større bygningar skal fastsettast med maks kote.
- offentlege, private og felles vegar som er vesentleg for funksjonen til området
- parkering, slik som offentlege, felles eller private parkeringsanlegg. Planframlegget må vise korleis parkeringsbehovet er løyst for planområdet
- skjerings- og fyllingsutslag som illustrasjon, der det er naudsynt med mur må denne synast med juridisk line (1228). I føresegnene kan fastsettast at skjerings- og fyllingsutslag kan ligge inne på tomtene. Alternativt må skjerings- og fyllingsutslag ligge innanfor føremålet "Annan veggrunn – tekniske anlegg" (2018) eller "annan veggrunn – grøntareal" (2019) med tilhøyrande tekst i føresegn
- avkøyrslar til offentleg veg
- aktuelle omsynssoner, slik som frisktsoner, faresoner, bandleggingssoner m.v.
- felles leikeareal, renovasjonspunkt og andre fellesområde (fellesområde skal ha påskrift f\_ og i føresegna må det gå fram kva eigedomar areala er felles for)
- støygrenser, ev. støytiltak som skal vere bindande for området slik som støyvoll/støyskjerm må synast med juridisk line (1218 u: 1227)
- namnsetting av områdenamn må følgje nasjonal produktspesifikasjon

I tillegg bør plandokumenta innehalde lengdeprofil og ev. normalprofil for vegar. I enkelte prosjekt kan snitt av heile eller deler av utbyggingsområdet, fastsetting av kotehøgder og illustrasjon i 3D-modell vere aktuelt.

Plandokumenta skal omtale korleis omsynet til tilgjenge og universell utforming, barn og unge sine interesser m.v. er ivareteke jamført med det som er fastsett i sentrale, regionale eller kommunale reglar og retningslinjer. Dersom planframlegget ikkje er tilstrekkeleg avklarande, kan kommunen måtte pålegge å gjere illustrasjonsplan bindande. Kommunen vil også måtte vurdere å avvise planar som ikkje gjev ei tilstrekkeleg og føreseieleg arealbruksavklaring.

## **§ 1.2 Rekkefølgjekrav, jf. PBL § 11-9 nr. 4**

### **§ 1.2.1 Generelt**

I reguleringsplan skal det vurderast å stille rekkefølgjekrav for nødvendig teknisk infrastruktur, grøntstruktur som turstiar, friområde/parkar/badebrygger og liknande, sosial infrastruktur, offentlige rom (gater og plassar), energiforsyning, omlegging/kabling av høgspenlinjer, uteopphaldsareal, samt leike – og idrettsområder og kulturelle funksjonar utanfor planområdet.

### **§ 1.2.2 Nytt kryss på fv 61 ved N7 Saunesmarka**

Dette kan etablerast dersom dei to noverande avkøyrslene til gamlevegen over Eidet vert stengd.

### **§ 1.2.3 Omlegging av vegkryss til Saunesmarka**

Ved utviding av næringsarealet i Saunesmarka aust for reguleringsplan med planid 20100004, må det vurderast omlegging av eksisterande vegkryss mellom fv. 61 og Saunesmarka (vegen Smårisevadet).

### **§ 1.2.4 Skeide utmark I B102**

Før ein kan sette i gong med utbygging av dette området, skal 80 % av bustadarealet innafor reguleringsplan Skeide PlanID 20070011 vere utbygd.

### **§ 1.2.5 Skeide utmark II B103**

Før ein kan sette i gong med utbygging av dette området, skal 80 % av bustadarealet innanfor Skeide utmark I, B102, vere utbygd.

### **§ 1.2.6 Grav- og urnelund G101-G102 (OBS! Unnateke rettsverknad)**

Område G102 kan ikkje takast i bruk før område G101 er fullt utnytta.

## **§ 1.3 Utbyggingsavtalar, jf. PBL §§ 11-9 nr. 2 og 17**

### **§ 1.3.1 Kommunale styringsdokument:**

- Vedtekne kommuneplanar og kommunedelplanar som t.d. arealdelen og samfunnsdelen av kommuneplanen, trafikktryggingsplanen, kommunedelplanar for vassforsyning og for avløp, levekårsplan, skulebehovsplan m.fl.
- Økonomiplan, årsbudsjett og handlingsprogram.

### **§ 1.3.2 Føresetnader for bruk av utbyggingsavtale**

For å kunne inngå utbyggingsavtale for eit område, må det inngå i vedteken reguleringsplan, jf. pbl § 17-4, ledd 5.

Avtalen skal sikre at utbygging av område i privat regi bygger på kommunen sine krav, ønskjer og intensjonar. Tiltak som utbyggar kostar skal stå i eit rimeleg forhold til utbygginga sitt omfang, jf. pbl § 17-3.

### **§ 1.3.3 Når er det aktuelt med utbyggingsavtale**

Normalt skal det inngåast utbyggingsavtale i alle utbyggings saker med 20 eller fleire bustadeiningar, eller der utbygginga omfattar meir enn 2 000 m<sup>2</sup> BRA eller der utbyggingsarealet overstig 10 daa – sjølv om utbygginga skjer i fleire etappar.

Trongen for utbyggingsavtale vert vurdert nærare for prosjekt med mindre enn 20 bustadeiningar og areal mindre enn 2 000 m<sup>2</sup> BRA.

Utover dette skal utbyggingsavtale alltid vurderast der det er gjeve rekkefølgjeføreseigner i arealplan (kommuneplan, kommunedelplan, regulerings- og utbyggingsplan (bm: bebyggelsesplan)).

Innhaldet i utbyggingsavtalen skal ligge innanfor det som er fastsett i pbl § 17-3.

#### § 1.3.4 Differensierte krav til ytingar i høve til storleiken på utbygginga

Det vert stilt differensierte og aukande krav til kva tiltak utbyggar skal bidra med.

- Små prosjekt (< 20 bustadeiningar eller mindre enn 2 000 m<sup>2</sup> BRA)  
Avgrensa krav til bidrag til ekstern teknisk infrastruktur. Intern infrastruktur skal kostast av utbyggar.
- Mellomstore prosjekt (20-100 bustadeiningar eller 2 000 – 10 000 m<sup>2</sup> BRA)  
Utbyggar kan bli pålagt å yte bidrag til eller opparbeide ekstern teknisk infrastruktur ut frå den belastning utbygginga påfører kommunen. Intern infrastruktur skal kostast av utbyggar.
- Store prosjekt (> 100 bustadeiningar eller større enn 10 000 m<sup>2</sup> BRA)  
Utbyggar skal yte bidrag til eller opparbeide naudsynt ekstern teknisk infrastruktur ut frå den belastning utbygginga påfører kommunen. Intern infrastruktur skal kostast av utbyggar.

#### § 1.3.5 Tidsfristar

Kommunen sine krav til innhald i ein utbyggingsavtale skal avklarast med utbyggar så tidleg som mogeleg i ein plan- og utbyggingsprosess.

Bindande utbyggingsavtale for eit område kan ikkje godkjennast før det ligg føre godkjend reguleringsplan for det aktuelle området, jf. pbl § 17-4, ledd 5.

#### § 1.3.6 Vedtakskompetanse

Utbyggingsavtalar for små prosjekt kan godkjennast av teknisk utval om dei ikkje fører til kommunale investeringar eller driftskostnader utover pliktene i pbl § 18-1, ledd 5. Avtalar for mellomstore og store prosjekt skal godkjennast av kommunestyret etter tilråding frå teknisk utval.

I område der kommunen er einaste grunneigar, kan rettar og plikter knytt til ei privat utbygging avtalast i ein privatrettsleg avtale i staden for ein utbyggingsavtale etter desse føresegner.

Tilhøva med omsyn til infrastruktur (teknisk og sosial) varierer rundt i kommunen og innhaldet i utbyggingsavtalane vil difor variere.

Følgjande element skal vurderast og eventuelt inngå i utbyggingsavtalen:

- Geografisk avgrensing
- Tall på bustadeiningar som kan byggjast med grunnlag i plan for området
- Bustadtypar, og fordeling
- Næringsbygg, formål og utnytting m.m.
- Utbyggingstakt og tidspunkt for oppstart og avslutning
- Kostnadsfordeling mellom utbyggjar/kommune
- Forskoting av offentlege investeringar
- Tekniske planar, under dette planar for opparbeiding av friområde m.v. samt i høve til opparbeidinga og eventuell framtidig drift. Fjernvarme og nedgraven avfallsøysing skal vurderast.
- Kvalitetskrav til planane og førehandsgodkjenning
- Krav til byggeskikk, universell utforming, livsløpsstandard m.v.
- Bygging av veglys og felles kabel/parabolanlegg
- Økonomiske føresetnader, under dette eventuelle bidrag som utbyggjar skal betale til infrastruktur og garantiar for gjennomføring m.v.
- Overtaking av grunn og anlegg etter utbygging (vegar, fjernvarme-, vass-, - og avlaupsleidningar, veglys, friområde og liknande) og i tilknytning til dette; drift og vedlikehaldsansvar for ferdige opparbeidde areal.
- Utbyggjar sitt ansvar for å etablere organisasjons- og driftsform for fellesanlegg, under dette ansvar/oppgåver/plikter for nye eigarar.
- Bankgaranti

Om kommunen ønskjer å stimulere til utbygging i spesielle område av kommunen, kan det vere aktuelt å gå inn med støttetiltak for tilrettelegging osv. Der dette er aktuelt vil kommunale ytingar og tiltak inngå som ein del av utbyggingsavtalen.

## § 2 Kvalitetskrav til bebyggelsen, estetikk, kulturmiljø og universell utforming

### § 2.1 Estetikk / visuell kvalitet, jf. PBL § 11-9 nr. 6

Nye bygningar og anlegg, samt endringar av eksisterande, skal utformast i samspel med omgjevnadene sin karakter og form. Bygningar skal ha form, volum og materialval tilpassa omgjevnadene, skal fremje gode gate- og uterom, og ta vare på og utvikle eksisterande vegetasjon og landskapsbilete. Kulturverdiar i bygg og anlegg skal takast i vare, både ved ombyggingar og nybygging. I plan- og byggesaker skal det gjerast ei vurdering av tiltakets estetiske sider, både i forhold til seg sjølv, til omgjevnadene og til fjernverknad.

#### Tiltak i strandsona:

- Der kommuneplanen opnar for fritidsbustader i strandsona, skal slike bygg utformast utan ruvende volum og med vekt på å ta vare på strandsonenaturen sin karakter.
- Sterk fargebruk, også kvit farge, må nyttast med varsemd og med omsyn til karakteren i eventuell kringliggjande busetnad. Visuelle kvalitetar i naturleg terreng og vegetasjon skal søkjast verna.
- Anlegg i strandsona skal utformast slik at ein unngår unødige omfattande framføringar av tilkomstvegar. Tilkomst skal i størst mogleg grad samordnast.

#### Sentrumsområde:

- Områdeutbygging i sentrumsnære område skal regulerast med sikte på å styrkje ”by”-delen sin karakter, og planframlegg skal følgjast av illustrasjon som realistisk viser korleis ny utbygging vil stå fram i høve til annan busetnad og landskap.
- Enkelbygg i sentrum utan særleg fellesfunksjon skal normalt følgje og vidareføre det mønsteret som pregar kringliggjande bygg når det gjeld plassering på tomt, orientering i landskapet og proporsjonar.

#### Spreidd busetnad

- Der det blir opna for spreidde enkelthus eller bustadklynger, skal desse tilpassast etablert bustadmiljø og ta omsyn til kulturlandskapet.
- Små, spreidde reiselivsanlegg skal like eins normalt lokalisert og leggjast slik at dei føyer seg etter landskapsforma og utnyttar landskapselement som knausar eller vegetasjon som bakgrunn.
- Bustadhus knytt til gardsbruk, skal plasserast i eit harmonisk tilhøve til eksisterande gardstun og ta omsyn til kulturlandskapet. Så langt det høver, skal nye bustadhus lokalisert i tilknytning til tunet. Bygningen si orientering, volum og proporsjonar skal supplere og vidareføre, men ikkje dominere det eldre tunet sin visuelle karakter.

#### Tiltak i eller nær særlege kulturmiljø eller gamal busetnad

- Nye bygg i tilknytning til verneverdig miljø skal utformast med omtanke for heilskapen i det aktuelle miljøet. Det må dokumenterast med teikningar og utgreiing at tiltaket tek tilstrekkeleg omsyn til miljøet både når det gjeld storleik, proporsjonar, material- og fargebruk.
- Nye bygg skal som regel ikkje vere stilkopiar av tidlegare bygg på tomte eller nabobygg, men fortelje gjennom formgjeving og materialbruk om eigen tidsepoke. Dette gjeld og ved tilbygg til eksisterande bygg. Unntak frå dette er der det av antikvariske grunnar vert tilrådd gjenreising (til dømes ved brannskader og liknande), eller der det er aktuelt å flytte verneverdige bygg som vert rivne andre stader.

#### Ombygging, tilbygg og garasjar

- Ved tilbygging til eksisterande bustadhus eller fritidsbustader skal opphavleg bygningsvolum – også takforma – som ein hovudregel framleis få teikne seg tydeleg.
- I proporsjonar, takform, materialbruk og detaljering skal det takast omsyn til eigenarten av eksisterande bygningar. Der ein i tilbygget søkjer formuttrykk som er avvikande frå eldre bygning, skal det liggje føre ei fagleg estetisk grunngjeving.
- Tiltaket skal bidra til at uteareala framleis er tiltalande og held god visuell standard.

## Lyssetting og kvalitetskrav

Ulstein kommune vil utvikle og betre lyssettinga primært i heile kommunen, men spesielt i Ulsteinvik, for å få eit betre estetisk miljø og for å spare energi.

Det skal innarbeidast estetiske vurderingar i gatebruksplanar og opparbeidingsplanar når det kjem til lyssetting av gater, strøk, enkeltbygg, fasaderekker og landemerke. Det skal setjast kvalitetskrav, teknisk og estetisk til det tekniske utstyret. Det skal også setjast kvalitetskrav til andre lyskjelder, som reklamelys, lysskilt, vindaugsllys og privat utandørs lyssetting som vil verke saman med den offentlege belysninga.

### § 2.2 Skulpturar og utsmykking i offentlege bygg og uterom

Kunst i offentlege bygg og uterom i Ulstein kommune skal ha høg kunstnarisk kvalitet og det skal leggjast vekt på kunstnarisk variasjon, mangfald og nyskaping. Med offentlege bygg og uterom meinast i denne samanheng kommunale bygg og utandørs områder som offentlege gater, plassar, torg, kaier, parkar og friområde i Ulstein kommune.

For kvart enkelt kunstprosjekt skal det settast ned eit kunstutval som skal gi råd til formannskapet i saker som omfattast av denne føresegna. Irekna

- Utveljing av kunst som ønskast innkjøpt av kommunen
- Vurdering av kunst som ønskast gitt som gåve til kommunen
- Søknadar om temporære kunstprosjekt/utstillingar
- Andre kunstprosjekt der det er behov for kunstfagleg kompetanse.

Det skal utarbeidast ei generell prosedyre for korleis kunstprosjekt skal gjennomførast.

### § 2.3 Omsynet til kulturminner, jf. PBL § 11-9 nr. 7

For å ivareta dei mange automatisk freda kulturminna i kommunen på best mogeleg måte, må aktuelle tiltak etter pbl § 1-6 utanom regulerte område og i område omfatta av reguleringsplanar stadfesta/godkjende før 31.12.1978 avklarast i høve lov om kulturminne. Dette gjeld tiltak både på land og i sjøen, jf. lov om kulturminne §§ 8 og 9.

Dersom det ved arbeid i marka dukkar opp freda kulturminner, må arbeidet straks stoppe opp i den utstrekning det kan røre ved kulturminne eller deira sikringssone. Melding skal straks sendast Fylkeskommunen, jf. Lov om kulturminner av 9. juli 1978 § 8.

### § 2.4 Universell utforming, jf. PBL § 11-9 nr. 5

Nye bustadområde og alle offentleg tilgjengelege bygg skal planleggjast og utførast etter prinsippa om universell utforming, jf. NS 11001-1:2009 og byggt teknisk forskrift til plan- og bygningslova.

Alle uteareal til bruk for ålmenta (gater, fortau, gangveggar, parkar, torg m.v.) skal gjevast universell utforming. Ved søknader om løyve til tiltak skal det dokumenterast (for alle relevante prosjekt) korleis universell utforming er planlagt ivareteke.

## § 3 Landskap og grønstruktur

### § 3.1 Grøntstruktur, jf. PBL § 11-9 nr. 6

Ved fortetting og utbygging av nye og eksisterande byggeområde skal den overordna grønstrukturen ivaretakast og utviklast, herunder turveggar, hovudstiar, tråkk og andre gang- og sykkel samband til friluftsområde, samanhengande grøntdrag, grønne lungar og område for leik og rekreasjon.

Temakart grønstruktur for Ulsteinvik legg føringar i høve framtidige behov for samband og møteplassar i sentrum som må sikrast i vidare planprosesser.



### **§ 3.2 Byggeforbod langs sjø og vassdrag, jf. PBL § 1-8 og 11-9 nr. 5**

#### **§ 3.2.1 Langs vassdrag**

Langs dei større vassdraga er det av omsyn til naturverdiar og friluftslivsinteresser definert ei Byggjeforbodsgrense, jf. pbl § 11-11 nr. 5. Innanfor desse grensene kan det ikkje gjennomførast nye tiltak jf. pbl § 1-6. Forbodet gjeld også landbruksbygg, landbruksvegar, massetak, nydyrking og treslagskifte. Det kan likevel etablerast tursti/turveg i samsvar med planen samt enkel tilrettelegging for friluftsliv.

#### **§ 3.2.2 Langs sjø**

For nye byggeområde innanfor 100-metersbeltet skal ny byggegrense mot sjø fastsetjast gjennom reguleringsplan. Der offentleg veg ligg nærare sjøen enn 100 m er vegen grense for byggeforbodet. 100-metersgrensa gjeld for alle andre område der anna ikkje er fastsett i reguleringsplan.

Innanfor 100 meters belte langs sjø er det ikkje tillat å sette opp gjerder eller andre stengsler som er i strid med allemannsretten, utan at dette er heimla i reguleringsplan, eller nødvendig for husdyrhald. Ved søknad om dispensasjon kan det gis løyve eksisterande bygg gjenreisast etter brann og storm.

Unntak frå byggeforbod i 100-metersbeltet langs sjø (pbl §§ 1-8 og 11-11, nr. 2 og 4)

I 100-metersbeltet langs sjø kan eksisterande bygg gjenreisast etter brann og naturskade innan 5 år.

Nye landbruksbygg som er naudsynt for næringa, kan oppførast innanfor 100-metersbeltet i særskilde tilfelle der det ikkje fins alternativ lokalisering på eigedomen. Dette omfattar også andre naudsynte bygningar, mindre anlegg og opplag for å oppretthalde det lokale landbruket, fiske, fangst eller ferdsel på sjøen.

I turområde og ved badeplassar innanfor 100-metersbeltet langs sjø, kan det gjevast løyve til tiltak for tilrettelegging for allmenn bruk og tilgjenge (t.d. toalett, parkering m.v.).

## **§ 4 Samferdsel, parkering og hamneområde i sjø**

### **§ 4.1 Vegnett, jf. PBL § 11-9 nr. 3**

Alle søknadspliktige tiltak etter § 20-1 skal ta omsyn til tilgjenge for gåande, syklande og reisande med kollektivtransport, og trafikktryggleik på vegnettet.

Korte og trafikksikre gangsamband til viktige målpunkt og kollektivhaldeplass skal ivaretakast i all arealplanlegging.

Nye veglinjer vist på plankartet har rettleiande plassering og endelige trasear vil bli avklart i vidare planarbeid.

Det skal leggjast til rette for rasjonell bruk av sykkel i nye utbyggingsprosjekt. Det bør utarbeidast ein overordna strategi for bruk av sykkel der m.a. hovudtraseane for sykkeltrafikk vert fastlagde. Desse bør primært reserverast for syklande, skilt frå gangtrafikken der dette er gjennomførbart. Det skal leggjast vekt på å sikre trygg kryssing, med gode lys- og siktforhold.

### **§ 4.2 Avkøyrsløse frå kommunal veg, jf. PBL § 11-9 nr. 3)**

- Opparbeiding/endring av avkøyrsløse frå kommunal veg skal godkjennast av kommunen. Plassering og utforming skal visast på situasjonsplan.
- Geometrisk utforming og krav til sikt skal vere i samsvar med Statens vegvesen sine normalar. Det skal i godkjenninga av avkøyrsløse fastsetjast kva kategori veg det er snakk om (hovudveg, samleveg eller tilkomstveg).
- Stigning på avkøyrsløse kan vere maks. 1:8 med utflating mot kommunal veg på 1:25 i minimum fem meters lengde. Dette skal dokumenterast ved lengdeprofil.
- For avkøyrsløse frå veg med veggrøft skal det leggjast stikkrenne gjennom avkøyrsløse. Minste diameter på rør skal vere 160 mm (6"). Til stikkrenne skal det nyttast vegrør eller tilsvarande rør med muffe (ikkje rørbitar eller rør utan muffe). Stikkrenna skal gå min. 0,4 meter utom fylling for avkøyrsløse.

- e. Avkøyrsløse med tilhøyrande stikkrenne skal haldast ved like av grunneigar eller brukar, utan omsyn til kven som har bygt eller kosta avkøyrsla.
- f. Dersom avkøyrsløse vert bygt eller nytta i strid med godkjenning, kan det gjevast pålegg om at avkøyrsløse skal stengast, endrast eller flyttast på den ansvarlege sin kostnad, jf. veglova § 42.

#### **§ 4.3 Parkering, jf. PBL § 11-9 nr. 5**

##### **§ 4.3.1 Generelt**

I reguleringsplanar skal det gjerast greie for dei anlegg som er nemnt i § 28-7 i PBL. I den grad behovet for slike anlegg er dekt på tilstøytande areal må dette dokumenterast. Anlegga sin samanheng med køyreveggar, gangveggar og friareal må visast.

Krava til parkering gjeld for heile kommunen inntil det er vedteke eigne parkeringsføresegner som skal gjelde innafør sentrumskjerna, jf. temakart T1. Desse skal utarbeidast som ein del av planprosessen med ny områdeplan for Ulsteinvik sentrum.

##### **§ 4.3.2 Krav til tal på parkeringsplassar**

På eiga tomt eller på fellesareal for fleire tomter skal det sikrast areal for følgjande tal på biloppstillingsplassar:

- a. Einebustader, tomannsbustader, firemannsbustader og rekkjehus skal ha dekning for 2 biloppstillingsplassar pr. bueining. Det skal visast høve til å ha minst 1 av desse plassane overdekt. Dersom garasje ikkje vert bygd tilsvarende krav til tal parkeringsplassar, skal parkeringsplass reknast inn i grunnlaget for BYA med 18 m<sup>2</sup> pr. bilplass.
- b. Bustader elles (i terrassehus, blokker, bygg med fleire mindre husvære og husvære i forretnings- / kontorbygg) skal ha oppstillingsplass på eiga tomt eller på fellesareal for fleire tomter for 1,5 bil pr. bueining. Der parkeringsplassane er lagt til felles parkeringsanlegg, skal minst 10 % av p-plassane, men ikkje færre enn 3, settast av til gjesteparkering på terreng.  
For hybelbygg er kravet 1 biloppstillingsplass pr. hybeleining.  
For husvære skal minst 1 biloppstillingsplass vere i garasje innanfor ein avstand på 100 m frå bygningen.
- c. Forretnings- / kontorbygg skal ha oppstillingsplass på eiga tomt eller på fellesareal for fleire tomter for 1 bil pr. 40 m<sup>2</sup> bruksareal (BRA). I tillegg til dette kjem areal til inn- og utkøyring og naudsynt lasteareal for vare- og lastebilar. Bruksareal for tekniske rom som t.d. ventilasjonsrom, heis- og heismaskinrom, fyrrom o.l. skal ikkje reknast med i arealgrunnlaget. Garasjeareal skal heller ikkje reknast med i grunnlaget.
- d. Industri- og lagerbygg skal ha oppstillingsplass for 1 bil pr. 50 m<sup>2</sup> bruksareal BRA. For bilverkstader og servicestasjonar er kravet 3 biloppstillingsplassar pr. 100 m<sup>2</sup> bruksareal BRA. I tillegg til dette kjem areal til inn- og utkøyring og naudsynt lasteareal for vare- og lastebilar, jf. elles unntak under c.
- e. Hotell skal ha oppstillingsplass for 0,7 bilar pr. rom og i tillegg 0,3 bilar pr. tilsett.
- f. Restaurantar, kaféar o.l. skal ha oppstillingsplass for 0,2 bilar pr. sitjeplass. Ev areal for uteservering skal ikkje reknast med i grunnlaget.
- g. Skular og barnehagar skal ha oppstillingsplass for 1 bil pr. tilsett. I tillegg skal vidaregåande skular ha oppstillingsplass for 1 bil pr. 10 elevar, grunnskule skal ha oppstillingsplass for 1 bil pr. 20 elevar og barnehagar skal ha oppstillingsplass for 1 bil pr. 10 barn.
- h. Sjukeheimar skal ha oppstillingsplass for 1 bil pr. sengeplass.
- i. Omsorgsbustader skal ha 1 plass pr. bueining. Dette kravet kan reduserast etter individuell vurdering av prosjektet og brukargruppe.
- j. Forsamlingslokale som t.d. kyrkjer, bedehus, ungdomshus/grendehus, teater og kino, skal ha biloppstillingsplassar fastsett etter skjønn. Kravet skal likevel vere minst 1 biloppstillingsplass pr. 5 sitjeplassar.
- k. For andre bygningar og anlegg skal talet på biloppstillingsplassar fastsetjast etter skjønn.
- l. Krava i punkt c-k kan fråvikast dersom det kan dokumenterast gode løysingar for sambruk av parkeringsareal.
- m. Av tal utrekna plassar skal minimum 5 % vere utforma og reservert for rørslehemma. Desse plassane skal ha kortast mogleg gangavstand til hovudinngang i ein gunstig trasé. Dette gjeld og ved parkering til bustadområde med meir enn 8 bustadar.

##### **§ 4.3.3 Sykkelparkering**

Parkeringsplassar for sykkel skal etablerast etter følgjande norm for nye bygg:

- a. Kontor-, industribygg og barnehagar: 1 sykkelplass pr. 200 m<sup>2</sup> BRA
- b. Bygg for handel, service og publikumsbygg elles (restaurant, kafé, forsamlingslokale, offentlege bygg, idrettsanlegg m.v.): 1 sykkelplass pr. 100 m<sup>2</sup> BRA
- c. Bustadblokker med fleire enn 10 bueiningar: 1 sykkelplass for bueiningar opp til 100 m<sup>2</sup> BRA, 2 sykkelplassar for bustadeiningar over 100 m<sup>2</sup> BRA.
- d. Skular: 1 sykkelplass pr. 5 elevar.

#### § 4.3.4 Ladepunkt for elbilar

Ved etablering av nye parkeringsplassar skal minst 10 % av plassane ha ladepunkt for elbilar.

#### § 4.3.5 Bruk av parkeringsplassar

Parkeringsplassar på bakkeplan (overflateparkering) kan ikkje reserverast til kundar eller særskilte grupper (unntak for parkeringsplassar skilta eller merka for rørslehemma).

Parkeringsplassar i parkeringshus/-kjellar kan reserverast til nærare definert husvære/ adressat.

Parkeringsplassar i parkeringshus/-kjellar kan reserverast for næringsdrivande/tilsette i nærare definerte verksemdar dersom det innanfor same kvartal/område er tilgjengelege parkeringsplassar på overflata som dekker behovet for korttidsparkering. Nærare avtale om slik ordning må gjerast mellom aktuell utbyggjar og kommunen.

#### § 4.3.6 Ombygging/bruksendring m.m.

For tilbygg/påbygg gjeld kravet i § 4.3.2 for dei delar av bygningar som arbeidet omfattar. Hovudombygging og bruksendring gjev krav om biloppstillingsplassar i samsvar med § 4.3.2.

#### § 4.3.7 Frikjøp av parkeringsplassar:

Kommunen kan samtykke i at det i staden for biloppstillingsplassar på eigen grunn eller på fellesareal vert innbetalt eit beløp pr. manglande plass for bygging av offentlege parkeringsanlegg. Kommunen kan krevje at tiltakshavar inngår avtale om betaling av nærare utrekna beløp før igangsetjingsløyve vert gjeve. Avtalen skal kunne tinglystast på eigedomen.

Endeleg innbetaling av fastsett/avtalt beløp skal gjerast seinast når bygget/anlegget vert teke i bruk.

Kommunen fastset beløpet som til ei kvar tid skal gjelde i slike tilfelle.

### Sambruk av parkeringsplassar

Sambruk av parkeringsplassar kan vere fornuftig både med omsyn til effektiv arealbruk, praktiske tilhøve og økonomisk. For at kommunen skal kunne redusere kravet til tal på parkeringsplassar i utbyggingsprosjekt, må det dokumenterast at parkeringsbehovet varierer med formål og tid på dagen eller veka. Foremålet må vere å sikre betre utnytting av parkeringsplassar, der ein justerer ned det totale kravet til parkeringsplassar for bustad, arbeidsplassar, handel og publikumsbygg m.v. for å gje meir fleksibel bruk av plassane. Det må ligge føre klare og bindande avtalar om felles bruk.

Til §4.3.2 b: Med hybelbygg meinast bustadbygg med fleire mindre bueiningar, med felles inngang og kjøkken, typisk studenthyblar og einingar i bufellesskap for eldre, funksjonshemma o.l.

Til § 4.3.3: Sykkelparkering bør utformast slik at både hjul og ramme kan låsast. Det skal tilstrebast å få til sykkelparkering under tak.

### § 4.4 Hamneområde i sjø, jf. PBL § 11-11 nr. 3

Formålet hamneområde i sjø, for områda Ha3, Ha4, Ha5, og Ha6, omfattar også ankring.

Ankring er ikkje sameint med leidningar og kablar.

## § 5 Handel, næring og sentrumsfunksjonar

### § 5.1 Forbod mot etablering av kjøpesenter, jf. PBL § 11-9 nr. 5.

I næringsområda N5, N6 og N7 (Saunesmarka) kan det ikkje etablerast kjøpesenter i strid med rikspolitisk føreseger for kjøpesentre og fylkesdelplan for senterstruktur. Det kan ikkje etablerast nye handelsverksemdar som kvar for seg, eller samla utgjør eit bruksareal til detaljhandel på meir enn 3000 kvadratmeter. I same områda er det berre handel med plasskrevjande varer det kan gjevast løyve til, jf. definisjon Regional delplan for attraktive byar og tettstader 2014-2020; "Plasskrevjande varer er bilar, båtar, landbruksmaskinar, trelast og større byggevarer, møblar, teppe, kvite- og brunevarer samt utsal frå hagesenter og planteskular."

Næringsareal N4 Saunes

Området skal ikkje nyttast til handel eller tung industri som skapar støy eller anna forureining. Ved regulering kan arealet nyttast til næring, lett industri, kontor, lager og med innslag av bustadar frå 2. etasje.

#### N/F5 og N/F/B6 i Holsekerdalen,

I næringsområda N/F5 og N/F/B6 kan det ikkje etablerast industri eller annan støyande eller forureinande verksemdar. Ved regulering kan N/F/B6 nyttast til kombinert næring-/forretningsbebyggelse med innslag av bustadar frå 2. etasje. Bustadane skal ha tilkomst frå Høddvegen. N/F5 kan nyttast til kombinert næring-/forretningsbebyggelse.

#### Næringsareal N101 Kvalneset

Det skal utarbeidast reguleringsplan for næringsarealet på Kvalneset. Reguleringsplanen skal vise fjern- og nærverknad av tiltaket. Plassering og høgder skal regulerast på ein slik måte at ein i så stor grad som mogeleg skjermar utbygginga frå omgjevnadane. Før ein reguleringsplan for Kvalneset kan vedtakast må arealet vere frigjeve i samsvar med føringane frå Møre og Romsdal fylkeskommune.

#### Næringsareal N102 Saunes

Arealet inngår i omsynssone H810\_5 med krav om felles planlegging. For å oppretthalde tilstrekkeleg areal til fiskebruk, er dette arealet lagt inn som erstatningsareal for Mylna som er foreslått endra til bustadformål.

#### Næringsareal N103 Glopen

Området ligg sentrumsnært, og kan ved regulering nyttast til daglegvare i tråd med avklaringane i pågåande reguleringsforslag.

### § 5.2 Kvalitetskrav til sentrumskjerna, jf. PBL §11-9 nr. 5 og 6

Temakart T1 viser avgrensing av sentrumskjerna. Innanfor sentrumskjerna skal det leggjast til rette for ei meir bymessig utvikling, med strammare gatestruktur som tydligare definerer byggelinjer, gangareal, torg og møteplassar, og skil desse frå trafikkarealet. Gjennom detaljplanar og områderegulering skal det leggjast til rette for ei høg grad av funksjonsblandingar med vekt på servicefunksjonar, tenesying, servering, handel og bustadar, slik at ein får aktivitet i sentrum til forskjellige tider på døgnet.

For areal i sentrumskjerna skal følgjande sikrast gjennom reguleringsplanar

- Bymessig utforming av området gjennom fortetting og høg arkitektonisk kvalitet som bygger vidare på stadens eigenart.
- Planane skal sikre eit finmaska gatenett og byromstruktur med variert arealbruk og utovervendte funksjonar i 1. etasje mot sentrale gater og byrom.
- Gode og solfylte byrom og integrering og vidareutvikling av eksisterande stadlege eigenskapar, som historiske og kulturelle spor, og viktige terreng og naturkvalitetar.
- God tilgjenge med prioritet på gåande og syklande.
- Sikre gode og samanhengande grøntstruktur, gate og byromstruktur både innanfor sentrum, men også til omkringliggjande område.
- Gode veg- og gateløysingar som prioriterer lokalsamfunnet framfor gjennomgangstrafikk.
- Etablere tilfredstillande skjerming mot støy- og luftforureining gjennom plassering og utforming av bebyggelsen.
- Gode parkeringsløysingar.

### § 5.2.1 Handelskjerna

Utover krav til sentrumskjerna gjeld her kravet om at det innanfor handelskjerna skal vere publikumsretta funksjonar med opne utoverretta fasadar i 1.etasje i alle bygningar. Minimum 50 % av glasflatene i 1.etasje skal vere fri for reklameskilt og foliering. Avfallshandtering og varelevering skal handterast innomhus. Den ubebygde delen av eigendomen skal til ei kvar tid haldast ryddig og vere open for almen ferdsel.

### § 5.2.2 Utarbeiding av områdeplan i sentrum

For å vidareutvikle og styrke sentrumskjerna i Ulsteinvik skal det utarbeidast ein områdeplan. Utstrekning er lagt inn i plankartet med KpArealformål 1130 Sentrumsformål.

Nye tiltak innanfor dette området, som vert omsøkt før områdeplan er vedteken, skal vurderast i forhold til ønska framtidig utvikling i sentrumsområdet.

## § 6 Skilt og reklame

### § 6.1 Fastmontert skilt og reklame, jf. PBL § 11-9 nr. 5

#### § 6.1.1 Generelle reglar

- All skilting og reklame skal godkjennast av kommunen med unntak av reklameskilt utan lys som er mindre enn 1 m<sup>2</sup> montert flatt på vegg.
- Skilt eller reklame skal ikkje ha ei plassering, storleik, lyssetting, fargebruk eller utforming elles som vil bli eit dominerande blikkfang.
- Der er ikkje høve til å nytte lyskasser anna enn i industriområde og berre med lukka front slik at berre tekst og symbol er gjennomlyst.
- Fleire skilt på same bygg skal samlokalisast og samordnast i storleik og form. Det skal leggjast fram skiltplan for godkjenning hjå kommunen.
- I opne natur- og kulturlandskap og i parkar og friområde, skal det ikkje oppførast frittstående reklameskilt.

#### § 6.1.2 Særskilt for digitale skilt/skjermer:

- Alle utvendige digitale skilt/skjermer skal godkjennast av kommunen.
- Lysstyrken skal justerast automatisk etter forholda ute.
- Hovudfargen til skjermbiletet skal ha eit dempa uttrykk. Det kan berre unntaksvis nyttast kvit bakgrunn.
- Reklamen kan bestå av bilete og tekst, ikkje film. Gjeld ikkje for infoskjermer.
- Skjermbiletet kan skiftast maksimalt 1 gong i timen. Gjeld ikkje for infoskjermer.
- Det er berre høve til å ha *ein* digital skjerm pr. fasadevegg.

### § 6.2 Midlertidige reklameskilt / banner, jf. PBL § 11-9 nr. 5

- Det er ikkje høve til å nytte lausfot-reklame anna enn ved særskilde arrangement og etter avtale med kommunen.
- Mellombelse skilt, banner, plakatar m.m. som vert oppført i samband med messer o.l. treng ikkje handsaming når dette gjeld for ei tidsperiode på inntil 1-ei- veke. Føresetnaden er at tiltaka ikkje er til fare, vesentleg ulempe eller sjenanse for nokon. Mellombelse skilt, banner og plakatar som skal stå frå 1 veke – 3 månadar skal avklarast med kommunen.

Til § 6.2: For tiltak langs fylkesveg må det i tillegg innhenta løyve frå Statens vegvesen.

## § 7 Arealformål bebyggelse og anlegg

### § 7.1 Krav til bebyggelsen, jf. PBL § 11-9 nr. 5

#### § 7.1.1 Bustadar, jf. PBL § 11-9 nr. 5

- Det skal arealmessig leggjast til rette for mindre og rimelege bustadar i Ulstein kommune primært sentralt og integrert i busetnaden elles.

- b. Tomter for einebustader skal ikkje vere større enn 700 m<sup>2</sup>. I bratt terreng kan tomtene vere inntil 1000 m<sup>2</sup>. Naudsynt tilrettelegging for rørslehemma kan kvalifisere for avvik.
- c. Bebygd areal (BYA) for bustader kan tillatast inntil 30 % i nye område. Bustadareal med konsentrert utnytting kan ha BYA på inntil 40 %.
- d. Mønehøgda kan vere inntil 8,5 m og gesimshøgda inntil 6,5 m over gjennomsnittleg planert terreng rundt bygningen. På skrånande tomter skal møne- og gesimshøgde bereknast til ferdig planert terreng. Bustadhus med arker eller opplyft kan ha gesimshøgde maksimalt 7,5 m.

#### Område B104 – Mylna

Ved regulering kan arealet nyttast til bustadblokk. Det kan etablerast næring i 1. etasje. Arealet inngår i omsynssone H810\_5 med krav om felles planlegging.

Område **B107 på Lyngneset** er ei utviding av eit regulert bustadområde. Utvidinga strekker seg opp mot Tua som er toppen på Tueneset. Det er viktig å bevare silhuetten på Tua som eit landskapselement. Gjennom regulering av området må det sikrast at høgde på ny bebyggelse vert maks kote 17. Bygningar skal plasserast godt i terrenget utan høge skjeringar og fyllingar, og oppførast med møneretning som fylgjer terrenget. Det kan leggst inn maks fem nye tomter for frittliggande småhusbebyggelse innanfor området.

#### § 7.1.2 Garasjar – frittliggjande, jf. PBL § 11-9 nr. 5

- a. Garasjar skal ikkje ha brot i takflatene (arker eller opplett) med mindre det er naudsynt for tilkomstfunksjon til bodareal. Vindauge må vere av avgrensa storleik og samsvare med behovet knytt til garasjefunksjonen.
- b. Maksimal mønehøgde for garasjar er 5 m i høve planert terreng ved port.
- c. Grunnflata skal vere mindre eller lik 50 m<sup>2</sup> BYA. Garasjar på landbrukseigedomar, eller på eigedomar som ligg landleg til, kan etter nærare vurdering byggast med inntil 70 m<sup>2</sup> BYA.
- d. Garasjar skal som hovudregel plasserast minst 1 m frå grense mot friområde og eigedomsgrense mot nabo. Om nabo gjev skriftleg samtykke, kan garasjen plasserast nærare eller i bytet.
- e. Kommunen kan tillate at garasje med port mot veg kan plasserast inntil 5 meter frå regulert vegområde. Garasje kan plasserast inntil 2 meter frå regulert vegområde, dersom utkøyringa ligg parallelt med vegen og terrengforholda på tomta ligg til rette for ei slik plassering.

Til § 7.1.2 c - Der hus og garasje elles har eit harmonisk uttrykk, kan det gjevast løyve til garasjestorleik inntil 70 m<sup>2</sup> grunnflate BYA. Ein føresetnad er at garasjen vert godt tilpassa tunet og omgjevnadane elles og klart innordnar seg bustadhuset. Garasjar er i hovudsak ein del av bustaddelen av eigdommen og ikkje ei driftsbygning.

#### § 7.1.3 Fritidshus / hytter, jf. PBL § 11-9 nr. 5

Ved regulering av nye hytteområde og ved einskildsaker der storleiken ikkje er fastlagt i plan, skal følgjande leggjast til grunn:

- f. Bruksarealet (BRA) kan vere på inntil 100 m<sup>2</sup>.
- g. Mønehøgda skal avgrensast til maksimalt 5,5 m og gesimshøgda til 4,0 m frå topp grunnmur / fundament. Grunnmuren skal vere lågast råd, og maks 1,5 m målt frå lågaste terrengnivå. Det skal gjerast minst mogleg inngrep i eksisterande terreng.
- h. Det kan førast opp eitt uthus/anneks pr. hytteeining i storleik på inntil 15 m<sup>2</sup> BRA, mønehøgde inntil 3 m og gesimshøgde inntil 2,5 m. Avstand frå hytte maks 10 m.
- i. Det kan lagast til terrasse/utegolv på inntil 30 m<sup>2</sup>.
- j. Innlagt vatn føreset utsleppsløyve.

#### § 7.1.4 Rorbuer, jf. PBL § 11-9 nr. 5

Rorbu vert definert som eit bygg der 1. etasjen er utforma som eit tradisjonelt naust for oppbevaring av båt, fiskereiskap, båtutstyr o.a., og der 2. etasjen er innreidd for overnatting og opphald. Bygging av rorbuer føreset utarbeiding av reguleringsplan. Utbygging skal vere tett og skape eit heilskapleg hamnemiljø, mest mogleg i tråd med lokal byggeskikk og tradisjon.

Ved bygging av rorbuer legg ein vekt på at det framleis skal vere tilgjenge for ålmenta langs fjøra. Det skal vera mogeleg for ålmenta å ferdast framfor og mellom rorbuer. Det er ikkje tillate med gjerde, levegg, platting eller andre stengsler i område for rorbuer som hindrar ålmenta sin tilgang til strandsona.

Bygg med rorbufunksjon kan oppførast med inntil 70 m<sup>2</sup> bebygd areal, og kan ha mønehøgde på inntil 7 m rekna frå ferdig golv i gavl nærast sjøen. Det stillast krav om vegtilkomst og parkeringsdekning på 1 parkeringsplass pr. rorbu.

Antal bueiningar i område **Fr101 Garnes**: inntil 4 bueiningar.

#### § 7.1.5 Naust, jf. PBL § 11-9 nr. 5

- a) Naust er definert som eit uisolert bygg til oppbevaring av båt og tilhøyrande reiskap/vegn.
- b) Desse føresegnene er gjeldande for einskildsaker og ved regulering av nye naustområde eller der føresegner til reguleringsplanane ikkje seier noko om storleik.
- c) Naust kan oppførast med inntil 50 m<sup>2</sup> bebygd areal eller bruksareal (jf. NS 3940) i ein etasje, men det er tillate å opparbeide garnloft ved å legge golv på hanebjelkar eller takstol-undergurtar. Det er ikkje tillate å nytte naust eller garnloft til varig opphald. Dobbeltnaust skal ha to møne og kan oppførast med inntil 100 m<sup>2</sup> bebygd areal eller bruksareal. Med rom for varig opphald i naust meinast stue, kjøkken, bad og soverom.
- d) Sikring mot brann:  
Når naustgrupper får større samla areal enn 400 m<sup>2</sup>, skal det vere 8 m avstand til neste naustgruppe. Alternativ til 8 m avstand er brannskiljekonstruksjon som held klasse EI 60. Dobbeltnaust med storleik over 50 m<sup>2</sup> må ha brannskiljekonstruksjon som held klasse EI 60 mot andre naust.
- e) Ferdig golv i naust skal plasserast i intervallet 1,3 – 2,5 over NGO kote 0 avhengig av terrengtilhøva på staden. Alle konstruksjonar under kote 2,7 skal dimensjonerast og utformast til å kunne tole påkjenningar ved stormflo.
- f) Mønehøgde rekna frå ferdig golv i gavl nærast sjøen skal ikkje vere større enn 6 m.
- g) Naust skal ha saltak med takvinkel i intervallet 30 – 40 grader.
- h) Vindauga må vere av avgrensa storleik og samsvare med behovet knytt til naustfunksjonen. Vindaugsarealet si dagslysflate skal ikkje overstige 3 prosent av hovudplanet sitt bruksareal (BRA).
- i) Det er ikkje tillate med brot i takflatene (arker eller opplett), karnappar, balkongar, skorstein, leveggjar og andre element som ikkje er i samsvar med naustet sin funksjon.
- j) Det er ikkje høve til å støype/bygge plattingar framfor nausta, men skinner og betongdekke for båttopptrekk kan etablerast etter søknad.
- k) Fargebruken skal vere avdempa. Dette gjeld også på lister og annan detaljering. Nausta skal utførast i samsvar med tradisjonell byggeskikk.
- l) I nye naustområde kan det stillast krav om parkeringsdekning på ½ parkeringsplass pr. naust.

#### § 7.1.6 Fritids- og turistformål, jf. PBL § 11-9 nr. 5

Innanfor desse områda, med unntak av T101a-c Borgarøya, kan det oppførast mindre fritidshus med BYA inntil 50 m<sup>2</sup>. Tillate BRA er inntil 70 m<sup>2</sup>.

Ferdig golv i hyttene skal plasserast i intervallet 2,5 – 2,7 over NGO kote avhengig av terrengtilhøva på staden. Alle konstruksjonar under kote 2,7 skal dimensjonerast og utformast til å kunne tole påkjenningar ved stormflo. Mønehøgde rekna frå ferdig golv i gavl nærast sjøen skal ikkje vere større enn 7 meter.

Fritidshusa skal ha vindauga i avgrensa storleik, og utførast i samsvar med, og som ei fortolking av tradisjonell byggeskikk for naust/sjøbuder.

Fargebruken skal vere avdempa. Dette gjeld også på lister og annan detaljering.

Det stillast krav om parkeringsdekning på 1 parkeringsplass pr. fritidshus.

**T2 på Eiksund** skal det etablerast fritidshus/utleiehytter i samsvar med føringane over. Arealet skal opparbeidast med kvalitetar som gjer det attraktivt å opphalde seg der også utanom tida ein søv. Området skal vere tilrettelagt med nødvendige fasilitetar og arealet skal opparbeidast parkmessig.

**På T102 Hellestøda** kan det etablerast kai og bryggjeplassar, fellesanlegg og inntil 10 einingar med fritidshus/utleiehytter. Utleiehytter i samsvar med føringane over. Området skal opparbeidast med høg kvalitet.

**På T103 Lyngneset** kan det etablerast kai og bryggjeplassar, fellesanlegg og inntil 10 einingar med fritidshus/utleiehytter i samsvar med føringane over. Området skal opparbeidast med høg kvalitet. Eksisterande strand skal ivaretakast i planen, og leggst til rette for almen bruk. Tilkomstvegen frå Tueneset skal vidareførast i bakkant av området.

På **T104 Garnes** kan det etablerast fritidshus/utleiehytter med bryggjeplassar i samsvar med føringane over. Tilkomstvegen til eksisterande naustområde frå fylkesveg 61 skal vidareførast inn til planområdet. Området skal opparbeidast med høg kvalitet.

Område **T101a-c Borgarøya** skal regulerast med vekt på å ta vare på dei viktige kulturhistoriske kvalitetane i bygningane og kulturlandskapet på øya. Ei vidareutvikling av området skal legge til rette for auka bruk av området for ålmenta. Utviklinga skal vere tufta på handelsstaden si historie og alle tiltak skal underorde seg eksisterande historiske bebyggelse med tanke på plassering, skala, volum, fasadeuttrykk og fargebruk. Det skal ikkje gjerast tiltak i terrenget utover det som er heilt nødvendig for å legge til rette for ønska bruk. Ved utleie, eller private arrangement i nokon av bygningane, kan ein ikkje sette opp installasjonar eller gjere andre tiltak som er til hinder for opplevinga av området som tilgjengeleg for ålmenta. Kaiområdet som er tilkomstsonen til Borgarøya skal ikkje ha bruk med privatiserande verknad. Sjå også § 10.2.1 om gjennomføringssone H810\_6.

## § 7.2 Fortetting av sentrumsnære bustadområder, jf. PBL § 11-9 nr. 5

Det er eit overordna mål å vidareutvikle og fortette allereie utbygde område nær sentrum. Ei slik utvikling er i samsvar med eit utbyggingsmønster basert på samordna bustad, areal- og transportplanlegging.

- Ved fortetting innanfor eksisterande bustadområde må fjern- og nærverknaden dokumenterast gjennom snitt og 3D-illustrasjonar.
- Det kan vurderast maksimal gesims/mønehøgde inntil 1. etasje over den dominerande høgde i området. Med dominerande meinast framtrédande eller gjennomsnittleg høgde, og ikkje den høgaste eller lågaste. Dominerande høgde skal reknast ut etter bygnadane på same side av gata og i eit strekk på inntil ca100 meter til begge sider.
- Der fortettinga inngår i eit område som skal transformerast, og det derfor ikkje er aktuelt å ta utgangspunkt i eksisterande høgder, må det lagast ein felles illustrasjonsplan som viser høgden sett mot ei framtidig utvikling for heile området.
- Ved fortetting skal nye bygningar innordne seg eksisterande bebyggelse med tanke på oppdeling av fasadelengder. Bygningar med fasadelengde på over 18 meter skal delast opp i dei to øvste etasjane slik at bygget framstår med fleire mindre volum.

## § 7.3 Krav til uteareal og leikeplassar, jf. PBL § 11-9 nr. 5

Ved regulering skal det sikrast og dokumenterast tilstrekkelege, gode og solfylte leike- og opphaldsareal som er egna for variert fysisk aktivitet for den aktuelle alders- og brukargruppa. Terreng og vegetasjon som skaper identitet og/eller tilfører kvalitetar og skaper variasjon i leike- og opphaldsareala, skal bevarast så langt det er mogeleg.

Kvalitetskrav til uteopphaldsareal:

- Uteopphaldsareal skal vere skjerma mot forureining, støy, trafikk og andre fareområde.
- Areal avsett til køyreveg, parkering o.a. skal ikkje reknast med.
- Leikeplassane skal utformast etter prinsippa om universell utforming.
- Leike- og opphaldsareal skal ha støynivå lågare eller lik 55 dB (A) jf. T-1442/12
- Areal brattare enn 1:3 skal ikkje reknast med, og minst 50 % av arealet bør vere flatt (1:20). Dette gjeld ikkje akebakkar, naturleikeområde og liknande.
- Minst halvparten av leikearealet skal vere solbelyst kl.15.00 ved vårjamdøgn.
- Areal smalare enn 10 meter skal ikkje reknast med
- Leike- og opphaldsareal skal vere lett tilgjengeleg

### § 7.3.1 Uteopphaldsareal for bustadar

- Einebustadar skal ha min. 100m<sup>2</sup> uteopphaldsareal pr. bustad.
- Rekkehus og fleirmannsbustadar med inntil 4 bustadar skal ha min. 50 m<sup>2</sup> uteopphaldsareal pr. bustad
- Terrassehus, blokker, feltutbyggingar, bygg med mindre husvære og husvære i forretnings- og kontorbygg skal ha uteopphaldsareal min.20 % av samla BRA til bustadføremål. Uteopphaldsarealet skal fordelast på



private og felles uteopphaldsareal, og samla felles uteopphaldsareal skal vere minst 150-250 m<sup>2</sup> avhengig av størrelse på utbygginga.

Krava til uteareal gjeld for heile kommunen inntil det er vedteke eigne føresegner som skal gjelde innafør sentrumskjerna, jf temakart T1. Desse skal utarbeidast som ein del av planprosessen med ny områdeplan for Ulsteinvik sentrum.

### § 7.3.2 Krav til leikeplassar (pbl § 11-9 nr. 5)

Alle bueiningar skal som hovudregel ha tilgang til nærleikeplass, og ein større leikeplass som kvartalsleikeplass og/eller ein felles leikeplass i gangavstand frå bueininga i samsvar med tabellen under. Privat uteareal kjem i tillegg.

- Ved nye planar og byggjetiltak skal det for kvar bueining settast av min. 50 m<sup>2</sup> til leikeplass og andre friområde. Nærleikeplassar skal settast av i alle område der det vert etablert 5 eller fleire bueiningar. Kvartalsleikeplassar skal settast av i alle område der det vert etablert 20 eller fleire bueiningar. Kvartalsleikeplassen skal tilretteleggast for variert aktivitet som også rettar seg mot dei største barna.
- Arealet skal opparbeidast med leikeapparat, parkmessige installasjonar og beplantning, men bør primært behalde mest mogeleg av det naturlege terrenget, tre og annan vegetasjon dersom dette i seg sjølv gir gode leikeareal og opphaldskvalitetar.
- Ved utbygging av nye bustadområder skal leikeplassar være ferdigstilt før første bueining får bruksløyve.
- Leikeplassar bør ikkje ligge ved trafikkert veg. Leikeplassar skal vere skjerma med gjerde eller jordvoll der det er behov som til dømes ved trafikkert veg eller tilstøytande tomter. Hovudtilkomst må vere langs gang-/sykkelvegar, fortau, sti eller langs lågt trafikkerte vegar.

| Leikeplasstypar |                                                            | Maks. gangavstand frå bueininga | Minimum storleik    | Minimum av utstyr                                                                                           |
|-----------------|------------------------------------------------------------|---------------------------------|---------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1               | Nærleikeplass (dimensjonert for opptil 20 bueiningar)      | 50 m                            | 200 m <sup>2</sup>  | Sandkasse, 3 ulike typar utstyr/leikeapparat berekna på aldersgruppe 1-6 år. Benk og bord. Noko fast dekke. |
| 2a              | Kvartalsleikeplass (dimensjonert for opptil 50 bueiningar) | 250 m                           | 1500 m <sup>2</sup> | Legge til rette for varierte aktivitetar som t.d. balleik, aking, sykling og liknande.                      |
| 2b              | Felles leikeplass (dimensjonert for opptil 150 bueiningar) | 500 m                           | 3000 m <sup>2</sup> | Balleik og andre aktivitetar som er plasskrevjande.                                                         |

I fortettingsområder kan nærleikeplassen inngå i det minste samla felles uteopphaldsarealet for bustadane (SFUA). Det skal utarbeidast reguleringsplan som gir minste uteopphaldsareal (MUA) og fordeling mellom privat, felles og samla felles uteopphaldsareal (SFUA). Dersom det skal etablerast fleire enn 20 bueiningar innanfor planområdet, skal det stillast rekkefølgekrav i planen om opparbeiding, eller sikring av opparbeiding, av kvartalsleikeplass i nærområdet. Kvartalsleikeplassen kan opparbeidast i form av eit offentleg friområde, park eller torg.

- Leikeplassane skal vere godt eigna for variert fysisk aktivitet og fungere som sosial møteplass for alle aldersgrupper. Dei skal ha gode klimatiske forhold (sol, vind m.m.) og det skal vere innsyn/utsikt.
- Leikeplassane skal i størst mogleg grad plasserast i samanheng med tilstøytande friområde/grønstruktur.
- Ei vurdering av leikeplasstilbodet i bustadprosjektet og i nærområdet skal visast, slik at bustadprosjektet kan supplere eksisterande tilbod på ein god måte.
- Leikeplassane som høyrer til barnehagar og skular kan ikkje erstatte nærleikeplassar, og blir ikkje rekna som fullverdige leikeareal, då tilgangen er avgrensa til ettermiddag og helg. Desse areala vil vere eit supplement til nærleikeplassar.
- Bustadtettleiken i Ulstein kommune er variabel, difor kan kravet om maksimum gangavstand mellom bustad/leikeplassar bli utvida i særskilte høve.
- Ved omdisponering av areal som i plan er avsett til felles areal og friområde skal det skaffast fullverdig erstatning.

#### § 7.4 Utomhusplan, jf. PBL § 11-9 nr. 5

Ved regulering kan kommunen krevje at det skal utarbeidast utomhusplan for disponering av tomta. Utomhusplanen skal vere i fastsett målestokk og vise både eksisterande og planert terreng for eigedomen og terrengtilpassingar til naboeigedomane saman med bruk og opparbeiding av utearealet.

Utomhusplanen bør vise:

- omsøkte tiltak og ev. eksisterande bygningar på eigedomen
- eksisterande og planlagt terreng og terrengtilpassing til naboeigedomane
- gangareal, uteopphaldsareal, leikeareal og anna bruk av det ubebygde arealet
- parkeringsareal og snuplass for bil på eigen grunn
- eksisterande tre som skal bevarast eller fellast og ev. ny vegetasjon
- gjerder, støttemurar, leveggar, støyskjermar og andre liknande konstruksjonar
- areal til avfallsbrønner, avfallsbeholdarar og tilkomst til disse
- lokal handtering av overvatn

#### § 7.5 Småbåthamner, jf. PBL § 11-9 nr. 6

Ved regulering av småbåthamner skal det leggjast vekt på miljømessige kvalitetar. Planen skal vise løysingar for molo, flytebrygger, landfeste, tilkomst, parkeringsareal, avfallshandtering med oppsamling av forureinande maling m.m. etter spyling og båtpuss, og ev. servicebygg og lyssetting av anlegget.

#### § 7.6 Småbåtanlegg, jf. PBL § 11-9 nr. 6

Med småbåtanlegg meinast felles flytebrygger med båtplassar for nærmare angitte brukarar som for eksempel er knytte til bustad- eller fritidseigedommar. Det kan ikkje drivast kommersiell drift av båtplassar til kort- eller langstidsleige innanfor områda som er satt av til småbåtanlegg, eller opparbeidast fasilitetar til anlegget.

#### § 7.7 Tekniske anlegg, jf. PBL § 11-9 nr. 3

VA-norm – Norsk Vann sin mal for VA-norm, generell del (utan lokale vilkår) er gjeldande for Ulstein kommune, jf. vedtak i kommunestyret 11.12.2008.

#### § 7.8 Fjernvarme, jf. PBL § 11-9 nr. 3

Ved utbyggingar som ligg i tilknytning til fjernvarmetraseen skal det vurderast tilrettelegging av infrastruktur for forsyning av vassboren varme og energisentralar.

#### Nedgravne avfallsløysingar

Ulstein kommune er i utgangspunktet innstilt på at kommunal grunn kan nyttast for nedgravne løysingar for private bygg, men dette må konkret vurderast og avtalast i den enskilde sak. Det må i avtalane takast atterhald om at anlegget må kunne fjernast dersom det fører til ulemper for omgjevnadene eller om arealbruken skal endrast.

Under planlegging, etablering og drift må ein vere særskilt merksam på følgjande tilhøve:

- Renovasjonsaktør bør etablere rutinar for samhandling med andre organ som har ansvar for infrastruktur på og under bakken (elektrisitet, tele, kabel-TV, fjernvarme, veg, vatn og avløp) ved planlegging av tiltak.
- Plasseringa må ikkje vere til hinder for vedlikehald av kommunale vegar, fortau og plassar. Det må takast særskilt omsyn til snøbrøyting og snøopplag.
- Tiltaket må søkjast om av renovasjonsaktør eller utbyggjar og gjevast løyve til av kommunen etter reglane i plan- og bygningslova.
- God tilkomst og sikringsmessige tilhøve må vektleggjast.
- Fleire sorteringsfraksjonar kan bli aktuelle og dette må det takast omsyn til ved planlegging av nye tiltak.
- Renovasjonsaktør eller utførande må levere data av innmålte tiltak til kommunen på format som kan leggjast inn i kommunal kartbase.

Ulstein kommune føreset at nedgravne avfallsløysingar ikkje medfører luktplager for omgjevnadene.

### Sakshandsaming av gamle bygg (SEFRAK) og steingardar

Søknadar som gjeld gamle bygg (SEFRAK) og steingardar må gjennom grundig handsaming og vurdering før vedtak blir fatta.

## § 8 Arealformål landbruks-, natur- og friluftsområder

### § 8.1 Tiltak i LNF-område, jf. PBL § 11-11 nr. 1 og 2

#### § 8.1.1 Forbod mot tiltak i LNF-område, jf. PBL § 11-11 nr. 1

I landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF) er det ikkje tillate med frådelling eller bygging av bustadhus eller bygg til ervervsføremål som ikkje er knytt til stadbunden næring. Det same gjeld for fritidsbustader og naust.

Det er tillate å byggje kårbustad (hus nr. 2) dersom bustaden er naudsynt ut frå drifta på gardsbruket.

#### § 8.1.2 Spreidd bustadbygging, jf. PBL § 11-11 nr. 2

I området LNFB-1 (Garnes) kan det delast ifrå og først opp bustadhus utan reguleringsplan i samsvar med følgjande:

- I LNFB-1 kan det etablerast inntil 6 bustadeigedommar
- Bustadtomter skal ikkje plasserast på dyrka eller dyrkbar jord.
- Tomtene kan ha ein storleik på inntil 1,5 daa.
- Graden av utnytting skal ikkje vere større enn 30 % BYA.
- Bygningsvolum og -høgda må tilpassast naturlege og bygde omgjevnader. Om der ikkje er forhold som tilseier lågare byggjehøgde, kan mønehøgda vere inntil 8,5 m og gesimshøgda inntil 6,5 m over gjennomsnittleg planert terreng rundt bygningen. På skrånande tomter, skal møne- og gesimshøgde bereknast til ferdig planert terreng. Bustadhus med arker eller opplyft kan ha gesimshøgde maksimalt 7,5 m.
- Omsynet til kulturminner, jf § 2.2 skal ivaretakast.
- Aktuelt område/tomt må vurderast med omsyn til vegtrafikkstøy, og eventuelle tiltak etablerast, jf. rettleiar T-1442 om støy.

#### § 8.1.3 Turveggar/turstiar i LNF-område, jf. PBL § 11-11 nr. 2

Det kan anleggjast turveggar og turstiar i LNF område som vist på plankartet. Ved opparbeiding av turveggar og turstiar i LNF-område skal det takast særleg omsyn til terreng og vegetasjon, ved utforming og val av trasé. Grøfting og drenering skal unngåast i så stor grad som mogeleg.

Det vert i planperioden lagt opp til ei differensiering i utforminga av turvegane/turstiane frå kategori A-C.

Kategori A er turveggar med maksimal bredde på 2,5 – meter. Turvegane er trasear tilrettelagt for ferdsel til fots – eventuelt med sykkel, rullestol, barnevogn eller liknande. Turvegane har stor grad av opparbeiding og gir god framkommelegheit. Turvegane skal tåle køyring med vedlikehaldsmaskiner og dei ha eit fast toppdekke som gir jamn overflate. Turvegane skal i størst mogeleg grad vere for heilårsbruk og kan ha belysning der dette formålstenleg og fjernverknaden er avgrensa.

Kategori B er turstiar for ferdsel til fots med ein maksimal bredde på 1- 1,5 meter. Stiane skal vere rydda for vegetasjon men med liten grad av opparbeiding av grunnen. Turstiane skal ikkje ha belysning.

Kategori C er turstiar for ferdsel til fots med ein minimumsbredde på 0,5 meter. Stiane skal vere rydda for vegetasjon, men utan annan opparbeiding av grunnen enn klopplugging i stein eller tre.

Kvalitetskrav:

- Det må takast landskapsmessige omsyn der turvegen vert terrengtilpassa utan skjeringar eller fyllingar. Torv eller vegetasjonsdekket må leggjast tilbake i kanten.
- Turvegens toppdekke kan ha ei breidde på inntil 1,5 m slik dei visuelle fjernverknadane vert minimalisert.
- Det må nyttast eigna maskiner til anleggsarbeidet, for å minimalisere skade på terreng.

- d) Myrområde må ikkje drenerast ut som følge av tiltaket.
- e) Kryssing av elv og bekkar må skje ved bru eller klopp av tilstrekkeleg dimensjon som tek høgde for stor vassføring.
- f) Det skal ryddast og tilstellast like etter at arbeidet er ferdig.
- g) Det må settast opp låsbar bom for å hindre fri, motorisert ferdsel.
- h) Trasè for turvegen må ta omsyn til eventuelle kulturminne.

Til punkt h): Motorisert ferdsel i utmark og på turvegar er forbode, jf. § 3 i motorferdsellova. Kommunen kan etter nærare søknad likevel godkjenne slik ferdsel (utover unntaka i § 4). Følgjande vilkår skal då stettast:

- Det skal vere eit konkret ein-gongs tilfelle
- Hovudhensikta med køyinga skal vere nyttetransport.
- Avtale med grunneigar og / eller vegeigar må ligge føre
- Søknaden må innehalde opplysningar om tidspunkt for køying, trasé og føremål.

### **Turvegar og turstiar vist i plankartet**

Fylgjande turvegar i kategori A er lagt inn i plankartet:

- A1 Breifjellet – Årdalen, binde saman eksisterande turvegar frå Gamleeidet til Årdalen/Mosvatnet.
- A2 Alvehaugen, universelt utforma så langt råd.
- A3 Turveg for å knyte i hop bygdene Haddal og Eiksund
- A4 Osberget – her er det tenkt universell utforming

Fylgjande turvegar i kategori B er lagt inn i plankartet:

- B1 Gåsneset-Uldalen – treng opparbeiding med steinheller på delar av strekninga
- B2 Bugardsmyrane - Nibben
- B3 Fjellsvegen – Hasundhornet

Fylgjande turvegar i kategori C er lagt inn i plankartet:

- C1 Rundt Løsetvatnet – skal vere ein natursti, men vil trenge tilrettelegging, mindre opparbeiding på dei våtaste partia.
- C2 Legehaugane – Litlevågen

Der det i planperioden skal gjennomførast inngrep i LNF-områder i form av kabling eller VA-leidningar, kan det ved søknad om dispensasjon, vurderast å opparbeide ein tursti der dette er i tråd med omsynet i folkehelselova om tilrettelegging for friluftsliv.

### **§ 8.1.4 Massefylling og masseuttak i LNF-område , jf. PBL § 11-11 nr. 2**

Søknadspliktige tiltak er:

- a. Nydyrking av innmarksbeite eller område med dyrkbar jord.
- b. Bakkeplanering på dyrka mark, større enn 1 dekar og med høgdeforskjell meir enn 0,5 meter.
- c. Mottak av masser over 50 m<sup>3</sup> for lagring/ planering på område med anna fastmark.
- d. Uttak av stein, grus, sand og liknande.

## **§ 9 Miljøkvalitet og samfunnssikkerheit**

### **§ 9.1 ROS-analyse, jf. PBL § 4-3**

Samfunnssikkerhet og beredskap skal ivaretakast i arealplanlegginga. Vurdering av risiko skal inngå i reguleringsplanar og i byggesakshandsaming. Alle reguleringsplaner skal ha ei risiko- og sårbarheitsanalyse, jf. pbl. § 4-3.

Fylkesmannen i Møre og Romsdal har utarbeidd ei sjekkliste for ROS-analyser, denne skal nyttast ved reguleringsplanar. Det vert også vist til ROS-analysen til arealdelen.

### § 9.2 Høgdeplassering av bygg ved sjøen, jf. PBL § 11-9 nr. 5

- Bygningar med lite personopphald, og små økonomiske eller andre samfunnsmessige konsekvensar, som lagerbygg og garasjar m.m. kan plasserast i intervallet kote 2,5 - 2,7.
- Naust kan plasserast i intervallet kote 1,3 – 2,5.
- For bygningar der overfløyming vil ha middels konsekvens, skal bygg skal ikkje plasserast lågare enn kote 2,7. Dette gjeld dei fleste bygningar for personopphald, og der dei økonomiske konsekvensane kan vere store, men ikkje livstruande.
- Bygningar med funksjonar der overfløyming vil ha stor konsekvens, skal ikkje plasserast lågare enn kote 3,0. Dette gjeld bygningar med sårbare samfunnsfunksjonar, som sjukeheimar, politi og brannstasjon mfl., og bygningar der overfløyming kan gi store forureiningar i omgjevnadane.

I område der ein må tilpasse seg høgdenivået på eksisterande bygg, uteområde og infrastruktur, kan høgdenivået leggjast lågare etter ei konkret risiko- og konsekvensvurdering. Kote 2,5 vert tilrådd som retningsgjevande høgde i slike tilfelle.

Vurderingar av havnivåstigning, stormflo og bølgepåverknad skal utføres etter rapporten «håndtering av havnivåstigning i kommunal planlegging» frå Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap.

### § 9.3 Støy, jf. PBL § 11-9 nr. 6

Temakart T2 Støy skal leggst til grunn for plan- og byggesakshandsaming.

Klima- og miljødepartementets Retningslinjer for støy i arealplanlegging - T-1442, og tabell 3, samt Miljødirektoratets Vegleiar til retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging skal leggst til grunn for planlegging og tiltak etter pbl. § 20-1 i heile planområdet. Retningslinjene skal også følgjast ved planlegging av landingsplass og nye traséar for helikopterflyging.

Dokumentasjonskrav

- a. Ved regulering, der støyforholda er overskrid anbefalte grenser i dei gjeldande statlege retningslinjene for støy i planlegginga, skal støyforholda dokumenterast.
- b. Ved søknad om byggjeløyve med støykjensleg bruk, som bustadar, skular, barnehagar, sjukehus, pleieinstitusjonar og rekreasjonsareal, skal det leggst ved ein plan for tiltak som dokumenterer at støyforholda er ivaretekne.

Med planforslag eller søknad om nye tiltak som kan produsere auka støy, skal det følge ei støyfaglig utgreiing med utrekna og kartfesta støysoner. Påverknad på nærliggande område som er følsame for støy, og forslag til avbøtande tiltak inkludert ei vurdering av effekten av disse skal også framleggjast saman med søknaden.

Det kan vere naudsynt å sette opp støyskjermer, støyvollar el. for å sikre støyfølsame arealformål mot støy som overskrid dei anbefalte grenseverdiane. Den fysiske utforminga av ein støyskerm vil vere avhengig av den konkrete plasseringa sin visuelle verknad. I tillegg vil dimensjoneringa bli avgjort av ytre faktorar som mengde støy, vind og vær. Følgjande moment skal leggst til grunn:

- Skjermer skal som hovudregel plasserast nærmast mogeleg støykjelda
- Velje materiale ut frå omsyn til reinhald, soliditet og minimere vedlikehald
- Vurdere om nedre del skal styrkast med tanke på kollisjonsfare
- Skjermen skal vere heilt tett. Sjølv små hol kan gi vesentleg redusert støydemping
- Lydabsorberande materiale skal vurderast der gang- og sykkelveggar kjem mellom skjermen og bilvegen
- Skjermer skal plasserast på ein slik måte at frisktsoner blir ivaretatt
- Unngå lange samanhengande skjermer. Dersom skjermene skal dekke eit større område, er det viktig at det blir brukt visuelle eller konstruksjonsmessige verkemiddel for å unngå korridoreffekt og monotoni
- Skjermer med større høgde enn 1,5 skal ha transparente felt i øvre del eller vertikale transparente felt i høveleg intern avstand
- Vegetasjon og planting av tre eller busker skal vurderast for å dempe visuell verknad

I alle tilfelle skal skjerminga sikrast tilstrekkeleg fundamentering.

#### § 9.4 Luftkvalitet, jf. PBL § 11-9 nr. 6

Ved regulering og søknad om tiltak med arealbruk som er følsam for luftforureining skal det vurderast å gjennomføre tiltak for å sikre tilfredstillande luftkvalitet.

Det er ikkje utarbeid luftsonekart for kommunen. Tiltak mot luftforureining må vurderast i områder som kan vere utsatt luftforureining. Slike områder kan vere:

- Områder i nærleiken av vegar med ÅDT over 8000
- Områder i raud eller gul støysone
- Områder nær tunnelopningar og store hamneområder
- Områder nær andre luftforureinande verksemdar

#### § 9.5 Overvasshandtering og Flaumvegar, jf. PBL § 11-9 nr. 3 og 5

##### § 9.5.1 Overvatn

Alle planforslag skal skildre korleis overvatn skal handterast på og nedstrøms planområdet. Spesiell merksemd skal rettes på konsekvensane av auka avrenning på grunn av ombygging frå grønne til tette flater.

Skadeførebyggjande tiltak skal om naudsynt vise innanfor og nedstrøms planområdet. Overvatn skal i størst mogeleg grad handterast lokalt, og på ein miljømessig god måte. Lokal overvasshandtering skal skje i tre trinn; fange opp og infiltrere, forseinke og fordrøye, samt sikre trygge flaumvegar.

Ved bygge- og anleggstiltak i område med fellessystem skal overvassmengda til leidningsnettet reduserast så mykje som råd er.

##### § 9.5.2 Flaumvegar

Naturlege flaumvegar skal i størst mogeleg grad ivaretakast. Der det er behov skal det setjast av areal for nye flaumvegar. Bygningar og anlegg ved flaumvegar skal utformast slik at det vert oppnådd tilstrekkelig tryggleik.

##### § 9.5.3 Byggegrenser langs vassdrag

Byggegrense som er sett gjennom omsynssone H540 med omsyn til naturverdiar og friluftsverdiar sikrar også tilstrekkeleg tryggleik mot flaum og erosjon frå vassdrag. I tillegg til desse gjeld generelle byggegrenser på 20 meter på kvar side av bekkar.

##### § 9.5.4 Bevaring av elvar og bekkar

- Eksisterande vassløp skal ivaretakast så nært opp til si naturlege form som mogeleg. Elve- og bekkelukking er ikkje tillate.
- I arealplaner skal terreng- og overflateutforming, grøntstruktur, vegetasjon og overvasshandtering samordnast.
- Tiltak etter § 20-1 i pbl kan ikkje godkjennast før det er dokumentert tilfredsstillande fordrøying av overvatn på eigen grunn.
- I område der det er identifisert utfordringar knytt til overvasshandtering av flaumregn, må dette løysast i planprosessane.
- Ved tiltak i elveløp skal NVE høyrast

Til § 9.4.3 - Kommunens VA-norm stiller krav til og gir nærare skildring av overvasshandteringa og kva for løysingar som bør vurderast.

#### § 9.6 Forureina grunn, jf. PBL § 11-9 nr. 6

Alle tiltak skal planleggast og gjennomførast slik at forureining frå grunnen ikkje kan føre til helse- eller miljøskade.

I område der det kan vere forureina grunn, skal tiltakshavar sørge for at det blir utført nødvendige undersøkingar for å få klarlagt omfanget og verknaden av ei eventuell forureining. Dersom forureining vert påvist, skal det utarbeidast og godkjennast ein tiltaksplan, jf. forurensningsforskriftens kap. 2.

Ved etablering av leikeareal skal grunnen tilfredsstillende tilstandsklasse 2 i klima- og forurensningsdirektoratets veileder TRA-2553/2009, eller etterfølgjande revisjonar av denne. Klima- og forurensningsdirektoratets veileder for undersøking av jordforureining i nye barnehagar og leikeplasser TA-2261/2007, eller etterfølgjande revisjonar av denne, bør nyttast for planlegging av undersøkingar og tiltak.

#### § 9.7 Marin grense

For areal under marin grense, som er avsett til byggeområde i kommuneplanen, må det i samband med detaljregulering utarbeidast ROS-analyse der grunnundersøkingane er tilstrekkeleg vurderte til å konkludere med at området er eigna til bebyggelse.

### § 10 Område med restriksjonar

#### § 10.1 Omsynsoner, jf. PBL § 11-8 og § 11-10

##### § 10.1.1 H110 Tiltak i nedslagsfelt for drikkevatn, jf. PBL § 11-8 a)

Innanfor omsynssone som i plankartet er vist som sikringssone – nedslagsfelt for drikkevatn, H110\_1 - H110\_3, er det ikkje tillate med noko form for tiltak, jf. § 1-6 i PBL.

##### § 10.1.2 H310 Område med potensiell skredfare, jf. PBL § 11-8 a)

Innanfor omsynssone som i plankartet er vist som Faresone - Ras- og skredfare, skal det ikkje førast opp nye bygg utan at det er gjort ei nærare vurdering av om arealet kan opnast for utbygging, basert på dokumentasjon frå person eller føretak med relevant geologisk kompetanse.

I område som er regulert til utbygging, gjeld ikkje dokumentasjonskravet gitt at risikotilhøva er kartlagde som del av reguleringsplanprosessen.

##### § 10.1.3 H540 Byggjegrænse langs sjø og vassdrag, jf. PBL § 11-10

Innanfor byggjegrænsene/omsynssoner H540 kan det ikkje gjerast tiltak etter § 1-6 i plan- og bygningslova. Kantvegetasjonen skal oppretthaldast, men vanleg skjøtsel av vegetasjon og skog er tillate.

Ved reguleringsendring som rammar vassdrag og randsone til vassdrag, skal kommunen sjå til at omsyna til vassdraga vert sikra, jf. § 9.1.1.

##### § 10.1.4 H720 Område bandlagde etter naturvernlova, jf. PBL § 11-8 d)

- Flø dyrelivsfreding strand- og havområde (jaktforbod)
- Fløstrendene og tilliggjande havområde, fuglefreding
- Grasøyane med havområde (del av Runde fredingsområde) fuglefreding
- Stokksund – Blikvågane, del Ulstein, fuglefreding
- Havågane naturreservat, eikeskog
- Alstranda naturreservat, del Ulstein (edellauvskogområde)

Til kvart av dei ulike verneområda er det forskrift som ligg på Lovdata, og forvaltningsplan som er tilgjengeleg på Naturbase hjå Direktoratet for Naturforvaltning

##### § 10.1.5 H730 Område med automatisk freda kulturminne, jf. PBL § 11-8 d).

Gjeld automatisk freda kulturminne (H730), jf kulturminnelova §§ 4 og 6. Det er ikkje tillate å sette i gang tiltak som kan skade, øydelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annan måte utilbørleg skjemme kulturminna innanfor desse områda, utan løyve til inngrep frå kulturminnemynde jf. §§ 3 og 8, same lov. Kostnader knytt til naudsynte undersøkingar og eventuelle arkeologiske utgravingar vert normalt belasta tiltakshavar etter kulturminnemyndet sine reglar. Søknad skal sendast rette antikvariske mynde, i god tid før tiltaket/arbeidet er planlagt igangsett.

##### Ulstein gamle kyrkjegard

Omsynssone H730\_16 femner om kyrkjestad og gravplass frå mellomalderen, og er automatisk freda kulturminne. Alle inngrep i grunnen, gravminne, kyrkjegardsmur eller andre tiltak som kan verke inn på det freda kulturminnet er ulovlege utan etter dispensasjon frå kulturminnelova.

**§ 10.1.6 H740 Område bandlagt etter andre lover, jf. PBL § 11-8 d).**

Omsynssone H740\_1 femner om reguleringsmagasin Litlevatnet, bandlagt etter vassdragslovgjevinga. Det skal ikkje iverksettast tiltak i omsynsformålet, med mindre det er avklart med rørde instansar.

Omsynssone H740\_2 femner om høgspentlinjer som er ein del av regionalnettet, bandlagt etter energilova. Det skal ikkje iverksettast tiltak i omsynsformålet, med mindre det er avklart med rørde instansar.

**§ 10.2 Gjennomføringssoner, jf. PBL § 11-8**

**§ 10.2.1 H810 Krav om samla planlegging, jf. PBL § 11-8 e)**

Innan omsynssone merka H810\_1, Vattøya, skal det utarbeidast samla reguleringsplan, der det skal etablerast fellesløyse for hamn/landingsplass og spillvassavløp. Det kan innanfor området Fh01 etablerast 3 nye hytter.

Innan omsynssone merka H810\_2, Vattøya, skal det utarbeidast samla reguleringsplan, der det skal etablerast fellesløyse for hamn/landingsplass og spillvassavløp. Det kan innanfor området Fh02 etablerast 3 nye hytter.

For omsynssone H810\_3 Skeide utmark I, område B102, skal det utarbeidast samla reguleringsplan.

For omsynssone H810\_4 Skeide utmark II, område B103 skal det utarbeidast samla reguleringsplan.

For omsynssone H810\_5 Saunes, område B104 og N102 skal det utarbeidast samla reguleringsplan.

For omsynssone H810\_6 Borgarøya, Område T101a-c, skal det utarbeidast samla reguleringsplan.

**§ 10.2.2 H830 Område for fornying**

Innan omsynssone H830\_1 – fornying, kan det ikkje gjennomførast tiltak etter pbl §1-6 før det ligg føre ny reguleringsplan.

**§ 10.3 Detaljeringssone, jf. PBL § 11-8 f)**

**§ 10.3.1 Reguleringsplan skal vidareførast**

Område der gjeldande reguleringsplan framleis skal gjelde er viste som sone med skravur og planident for reguleringsplanen. I desse sonene har reguleringsplanen rettsverknad framfor kommuneplanen sin arealdel, men denne skal leggst til grunn ved ev. reguleringsendringar.

Kva planar som er heilt eller delvis vidareførte eller oppheva går fram av oversikt over gjeldande reguleringsplanar i planomtalen.

**§ 10.4 Føresegnområde, jf. PBL § 11-8 f)**

Einskildnaust til fritidsbruk, merka “#N” med definert omfang og lokalisering i plankartet kan byggast i samsvar med føresegn for naustutforming, § 7.1.4, utan krav om reguleringsplan. Bygging i strid med føresetnadene i plankartet eller etablering av køyreveg fram til naustet utløyser krav om reguleringsplan.

Omsynssone skal vise omsyn og restriksjonar som har verknad for bruken av arealet. Utlegging av omsynsoner vil gjere kommunal planlegging meir føreseieleg ved at tiltakshavar er kjend med sona sin karakter før det blir fremma søknad om å gjennomføre tiltak. Omsynsonene vil vere eit grunnlag for å vurdere nye planinnspel eller gje rettleiing ved handsaming av dispensasjonssøknadar.

**H510 og H550 – jordvern og kulturlandskap i landbruket**

- I sonene skal dei oppgitte omsyna tilleggast stor vekt ved spørsmål knytt til arealbruken, bygge- og anleggstiltak.
- Dyrka jord som kan drivast på ordinær måte (maskinelt eller beitebruk) skal fylje reglane for driveplikt etter jordlova.



- I soner med særleg omsyn til kulturlandskapet må ikkje kulturminne som steingardar, rydningsrøyser, steinsatte bekkefar o.a. fjernast eller forfalle. Det må ikkje gjerast planering, graving eller fylling som endrar landskapskarakteren eller i nemnande grad terrengprofilen.
- Ved endring av bygningar eller nybygging i soner med særleg omsyn til kulturlandskap bør byggeskikken vere i tråd med den tradisjonelle for området.

#### **H530 og H560 – friluftsliv, landskap, bevaring av naturmiljø**

- I sonene skal dei oppgjevne omsyna tilleggjast stor vekt for arealbruken, byggje- og anleggstiltak.
- I område med registrerte naturtypelokalitetar er det naturleg at eventuelle tiltak vert vurderte opp mot detaljert verdivurdering i rapport om biologisk mangfald. Det bør vere eit vilkår for gjennomføring at tiltaket ikkje trugar eller skader verdien av lokaliteten.
- I soner med særleg omsyn til kulturlandskapet må ikkje kulturminne som steingardar, rydningsrøyser, steinsatte bekkefar o.a. fjernast eller forfalle. Det må ikkje gjerast planering, graving eller fylling som endrar landskapskarakteren eller i nemnande grad terrengprofilen.
- Eksisterande hytter, naust og uthus bør haldast ved like, utan vesentleg endring i materialbruk eller storleik. Bruk, tilkomst og tekniske løysingar bør underordne seg omsyna som ligg til grunn for soneformålet.

#### **H570 – kulturmiljø**

- I sonene skal dei oppgjevne omsyna tilleggjast stor vekt ved spørsmål knytt til arealbruken, byggje- og anleggstiltak.
- Eksisterande hus, naust og uthus må haldast ved like, utan vesentleg endring i materialbruk eller storleik. Bruk, tilkomst og tekniske løysingar må underordne seg omsyna som ligg til grunn for soneformålet.
- Innanfor sonene må ikkje kulturminne som steingardar, rydningsrøyser, steinsatte bekkefar o.a. fjernast eller forfalle. Det må ikkje gjerast planering, graving eller fylling som endrar landskapskarakteren eller i nemnande grad terrengprofilen.
- Soner kring automatisk freda kulturminne er i utgangspunktet å sjå på som sikringsareal kring kulturminnet. Det må her ikkje gjerast anleggstiltak eller andre tiltak som kan svekke verdien av kulturminnet. Vilkår for godkjenning av tiltak vil m.a. vere at plan for dette er lagt fram for kulturminnestyresmakta for uttale og avgjerd etter kulturminnelova.

|                                                                                   |                                                                                                                                                                                         |                           |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
|  | <b>Ulstein kommune</b><br><b>Org.nr.: 964 979 456</b><br><b>Telefon: 70 01 75 00</b><br><b>E-post: <a href="mailto:postmottak@ulstein.kommune.no">postmottak@ulstein.kommune.no</a></b> | Utskriftsdato: 23.07.2026 |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|

## Meklaropplysningar

|            |                             |          |    |          |    |          |  |             |  |
|------------|-----------------------------|----------|----|----------|----|----------|--|-------------|--|
| Kommunenr. | 1516                        | Gårdsnr. | 72 | Bruksnr. | 44 | Festenr. |  | Seksjonsnr. |  |
| Adresse:   | Søre Eika 237, 6068 EIKSUND |          |    |          |    |          |  |             |  |

## Ferdigattest / Mellombels bruksløyve

|                                                    | Ja                                  | Nei                                 |
|----------------------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Det føreligg ferdigattest:                         | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| Det føreligg mellombels bruksløyve:                | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Det føreligg søknad om byggeløyve (ikkje vedlagd): | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |
| Kommentarar:                                       |                                     |                                     |

### Generell informasjon:

Eldre hus oppført på 60- talet manglar ofte bruksløyve. Plan- og bygningslova kom i 1965, og fyrst då eit krav om å søke og få godkjend bruk av bygning, men det tok nokre år å få lovverket opp å gå. Vi opplever også at det ved seinare høve har skjedd at ein bustad ikkje har fått utskrive eit formelt bruksløyve. Kommunen skal i ettertid ikkje skrive ut ferdigattest for saker før 01.01.1998.

Bustadar frå denne perioden er likevel å ansjå som godkjend for det formålet dei har vore nytta til.

**Kommunen tek atterhald om at det kan vere avvik i våre register i forhold til den faktiske situasjonen. Kommunen kan ikkje stillast økonomisk ansvarleg for bruk av informasjon som vert oppgitt i samband med eigedomsførespurnadar.**

## Utskrift basert på matrikkeldata

## Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

|                        |                            |                    |         |                   |
|------------------------|----------------------------|--------------------|---------|-------------------|
| <b>Matrikkelenhet:</b> | Gårdsnr 72, Bruksnr 44     | <b>Kommune:</b>    | 1516    | Ulstein           |
| <b>Adresse:</b>        |                            | <b>Grunnkrets:</b> | 206     | Eiksund           |
| <b>Veiadresse:</b>     | Søre Eika 237, gatenr 1163 | <b>Valgkrets:</b>  | 4       | Haddal og Eiksund |
| <b>Oppdatert:</b>      | 25.02.2026                 | <b>Kirkesogn:</b>  | 8020701 | Ulstein           |

## Eiendomsopplysninger

## Matrikkel:

|                         |                    |                        |     |                           |     |
|-------------------------|--------------------|------------------------|-----|---------------------------|-----|
| <b>Type:</b>            | Best. grunneiendom | <b>Tinglyst:</b>       | Ja  | <b>Reg.landbruksreg.:</b> | Nei |
| <b>Bruksnavn:</b>       |                    | <b>Matrikkelført:</b>  | Ja  | <b>Antall teiger:</b>     | 1   |
| <b>Etableringsdato:</b> | 08.09.2022         | <b>Har festegrunn:</b> | Nei | <b>Seksjonert:</b>        | Nei |
| <b>Areal:</b>           | 576,1 kvm          | <b>Skyld:</b>          |     |                           |     |
| <b>Arealkilde:</b>      | Beregnet Areal     |                        |     |                           |     |
| <b>Arealmerknad:</b>    |                    |                        |     |                           |     |

## Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

## Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

## Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

## Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

## Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

**Forretninger:**

| <b>Type</b>          | <b>Dato</b>    |            | <b>Rolle</b> | <b>Matrikkel</b> | <b>Arealendring</b> |
|----------------------|----------------|------------|--------------|------------------|---------------------|
| Oppmålingsforretning | Forretning:    | 06.09.2022 | Avgiver      | 1516/72/38       | -576,1              |
|                      | Matrikkelført: | 08.09.2022 | Berørt       | 1516/72/5        | 0,0                 |
|                      |                |            | Berørt       | 1516/72/8        | 0,0                 |
|                      |                |            | Mottaker     | 1516/72/44       | 576,1               |
|                      |                |            |              |                  |                     |



**Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter****Fritidsbygg(hyttersommerh. ol****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

| Adresse       | Type         | BRA  | Kjøkkenkode | Antall rom | Bad | WC |
|---------------|--------------|------|-------------|------------|-----|----|
| Søre Eika 237 | Fritidsbolig | 70,0 | Kjøkken     | 1          | 1   |    |

**Bygningsopplysninger:**

|                 |                          |               |      |                    |            |
|-----------------|--------------------------|---------------|------|--------------------|------------|
| Næringsgruppe:  | Annet som ikke er næring | Bebygd areal: | 78,0 | Rammetillatelse:   |            |
| Bygningsstatus: | Ferdigattest             | BRA bolig:    | 70,0 | Igangset.till.:    | 30.08.2019 |
| Energikilde:    |                          | BRA annet:    |      | Ferdigattest:      | 01.04.2022 |
| Oppvarming:     |                          | BRA totalt:   | 70,0 | Midl. brukstil.:   |            |
| Avløp:          | Ingen kloakk             | Har heis:     | Nei  | Tatt i bruk (GAB): |            |
| Vannforsyning:  | Privat ikke innlagt      |               |      | Antall boliger:    | 1          |
| Bygningsnr:     | 300761319                |               |      | Antall etasjer:    | 1          |

**Etasjeopplysninger:**

| Nr  | Ant. boliger | BRA: | Bolig | Annet | Totalt | BTA: | Bolig | Annet | Totalt |
|-----|--------------|------|-------|-------|--------|------|-------|-------|--------|
| H01 |              |      | 70,0  |       | 70,0   |      |       |       |        |

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Toril G Johnsen  
Skjong  
6050 VALDERØYA

## VEDTAK

### Pålegg om utbetrøing av feil/mangler.

Vi gjør Dem oppmerksom på at De i hht. Forskriftens § 5 er straffeansvarlig med overtredelse av forskriftene eller av pålegg eller forbud som er utferdiget med hjemmel i disse forskriftene.

---

**Målepunktadresse**

Hytte  
Eika  
6068 EIKSUND

**Bueiningsnr:**  
**Målerplassering:**

**Strømmåler:** 614724

**Anleggsnr.**

7000001230 001

**Rapportnr:**

40965

**Utskriftsdato**

04.07.2011

**Inspektør**

Oddvar Saunes

**Dato for kontroll:**

30.06.2011

**Kontrolltype**

Inspeksjon/Anlegg 1-10 år

---

## VEDTAK

Det lokale Eltilsyn viser til kontroll av Dykkar anlegg 7000001230 001 utført den **30.06.2011**.

Det lokale Eltilsyn avdekka under kontrollen ingen feil eller manglar. Tilsynet vart utført av Elsikkerhet Møre AS, for Tussa Nett AS

Med helsing  
Tussa Nett AS

DLE ansvarleg

---

**Postadresse**

Tussa Nett AS  
Dragsund  
6080 GURSKØY

**Internett**

[www.tussa.no](http://www.tussa.no)

**Epost**

[firmapost@tussa.no](mailto:firmapost@tussa.no)

**Telefon**

70046100

**Telefax**

70046201



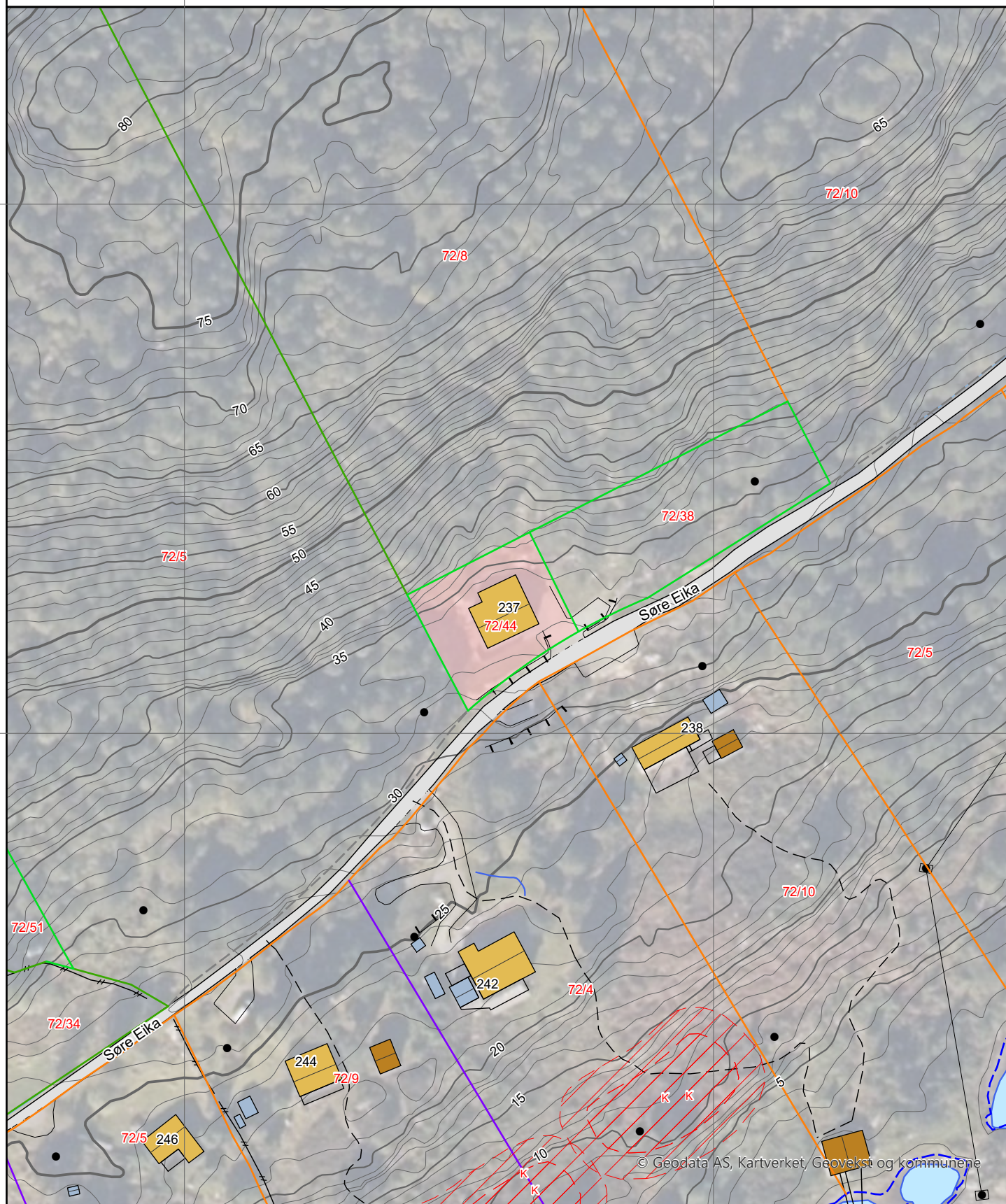
Kommune: 1516 Ulstein  
Eiendom: 1516/72/44/0/0

## Eiendomsgrenser

- |                                                                           |                                                           |
|---------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| <span style="color: green;">—</span> Nøyaktig måling 3-11 cm              | <span style="color: orange;">---</span> Omtvistet grense  |
| <span style="color: green;">---</span> Middels nøyaktig 12-31 cm          | <span style="color: blue;">---</span> Vannkant            |
| <span style="color: purple;">---</span> Mindre nøyaktig 32-100 cm         | <span style="color: gray;">---</span> Vegkant             |
| <span style="color: orange;">---</span> Lite nøyaktig 101-600 cm          | <span style="color: gray;">----</span> Fiktiv grenselinje |
| <span style="color: red;">---</span> Skissenøyaktighet 601-5000 cm        | <span style="color: gray;">----</span> Teigdelelinje      |
| <span style="color: green;">---</span> Uavklart grense over 5001-30000 cm | <span style="color: gray;">.....</span> Punktfeste        |



Målestokk 1:1000  
Dato: 23.7.2026



0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193  
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.  
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.



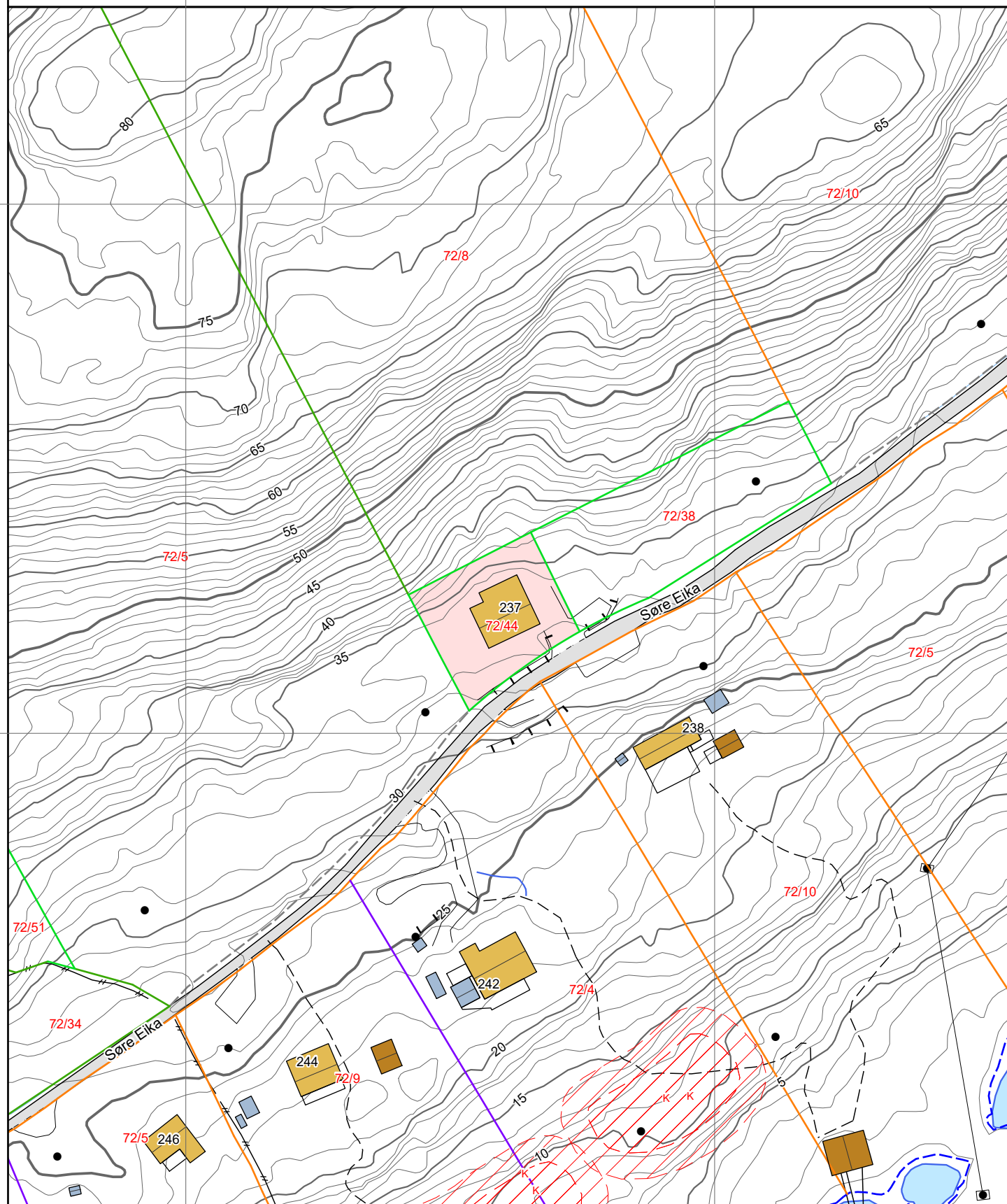
Kommune: 1516 Ulstein  
Eiendom: 1516/72/44/0/0

## Eiendomsgrenser

- |                                                                             |                                                            |
|-----------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| <span style="color: green;">—</span> Nøyaktig måling 3-11 cm                | <span style="color: orange;">- - -</span> Omtvistet grense |
| <span style="color: green;">—</span> Middels nøyaktig 12-31 cm              | <span style="color: blue;">—</span> Vannkant               |
| <span style="color: purple;">—</span> Mindre nøyaktig 32-100 cm             | <span style="color: gray;">—</span> Vegkant                |
| <span style="color: orange;">—</span> Lite nøyaktig 101-600 cm              | <span style="color: gray;">- - -</span> Fiktiv grenselinje |
| <span style="color: red;">—</span> Skissenøyaktighet 601-5000 cm            | <span style="color: gray;">- - -</span> Teigdelelinje      |
| <span style="color: green;">- - -</span> Uavklart grense over 5001-30000 cm | <span style="color: gray;">•</span> Punktfeste             |



Målestokk 1:1000  
Dato: 23.7.2026



0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst - 8193

Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.  
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

## Tegnforklaring

-  Adressepunkt
-  Kulturminne - punkt
-  Naturvernområde - punkt
-  Kulturminne - flate
-  Naturvernområde - flate
-  Bygningslinjer
-  Tiltaklinje

### Eiendomsgrenser

-  Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
-  Mindre nøyaktig, 31-199 cm
-  Lite nøyaktig, 200-499 cm
-  Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

-  Stolpe
-  Anlegg
-  Veglinje
-  Sti
-  Traktorveg
-  Bekk/kanal/grøft

### Høydekurver

-  Metersnivå
-  5-metersnivå
-  25-metersnivå
-  Forsenkning terreng
-  Hjelpesurve
-  Dybdekurve

-  Valgt eiendom
-  Bolig, uthus, landbruk
-  Fritids-/sesongbosted
-  Bygning, annen kjent type
-  Bygning uten matrikkelinformasjon
-  Parkeringsområde
-  VegGåendeOgSyklende
-  Trafikkø
-  VegKjørende

-  Vassflater
-  Bre
-  AndreTiltak
-  BygningTiltak, endring
-  BygningTiltak, nybygg
-  BygningTiltak, riving
-  SamferdselTiltak
-  Andre tiltakstyper/spesifiseringer



## Ulstein kommune

**Org.nr.: 964 979 456**

**Telefon:** 70 01 75 00

**E-post:** [postmottak@ulstein.kommune.no](mailto:postmottak@ulstein.kommune.no)

Utskriftsdato: 23.07.2026

## Meklaropplysningar

|                   |                             |                 |    |                 |    |                 |  |                    |  |
|-------------------|-----------------------------|-----------------|----|-----------------|----|-----------------|--|--------------------|--|
| <b>Kommunenr.</b> | 1516                        | <b>Gårdsnr.</b> | 72 | <b>Bruksnr.</b> | 44 | <b>Festenr.</b> |  | <b>Seksjonsnr.</b> |  |
| <b>Adresse:</b>   | Søre Eika 237, 6068 EIKSUND |                 |    |                 |    |                 |  |                    |  |

## Godkjende bygningsteikningar

|                                                                                            |                                     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Det som er av godkjende bygningsteikningar i kommunen sitt arkiv vert levert på pdf format | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Godkjende bygningsteikningar eksisterar ikkje i kommunen sitt arkiv                        | <input type="checkbox"/>            |

*Kommunen tek atterhald om at det kan vere avvik i våre register i forhold til den faktiske situasjonen. Kommunen kan ikkje stillast økonomisk ansvarleg for bruk av informasjon som vert oppgitt i samanheng med eigedomsførespurnadar.*



## Søre Sunnmøre Reinhaldsverk IKS

Org.nr.: 987 570 970

Telefon: 70 00 70 50

E-post: [firmapost@reinhaldsverket.no](mailto:firmapost@reinhaldsverket.no)

Utskriftsdato: 24.07.2026

Ordrenr: 1228224

## Meklaropplysningar

|          |                             |      |    |      |  |      |  |
|----------|-----------------------------|------|----|------|--|------|--|
| Gnr:     | 72                          | Bnr: | 44 | Fnr: |  | Snr: |  |
| Adresse: | Søre Eika 237, 6068 EIKSUND |      |    |      |  |      |  |

## Årsgebyr renovasjon

### Type gebyr og årspris

|                                                                            |                                     |
|----------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Standard årsgebyr renovasjon for 2026: kr. 5 658,- inkl. mva pr. gebyr.    | <input type="checkbox"/>            |
| Storhushald årsgebyr renovasjon for 2026: kr. 6 324,- inkl. mva pr. gebyr. | <input type="checkbox"/>            |
| Redusert årsgebyr renovasjon for 2026: kr. 5 286,- inkl. mva pr. gebyr.    | <input type="checkbox"/>            |
| Delt årsgebyr renovasjon for 2026: kr. 4 917,- inkl. mva pr. gebyr.        | <input type="checkbox"/>            |
| Fritid årsgebyr renovasjon for 2026: kr. 1 950,- inkl. mva pr. gebyr.      | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Antal renovasjonsgebyr registrert på 1516/72/44//:                         | Stk: 1                              |

### Generell informasjon

Kommunalt renovasjonsgebyr vert fakturert etter 3 terminar.

1. termin 01.01-30.04 fakturerast ultimo desember med forfall ca. medio januar.
2. termin 01.05-31.08 fakturerast ultimo april med forfall ca. medio mai.
3. termin 01.09-31.12 fakturerast ultimo august med forfall ca. medio september.

Kommentar:

**Søre Sunnmøre Reinhaldsverk IKS tek atterhald om at det kan vere avvik i våre register i forhold til den faktiske situasjonen. Søre Sunnmøre Reinhaldsverk IKS kan ikkje stillast økonomisk ansvarleg for bruk**

*av informasjon som vert oppgitt i samanheng med eigedomsføresurnadar.*

For informasjon om eigedomsskatt og andre kommunale avgifter, ta kontakt med kommunen.



## REGULERINGSPLAN FOR HYTTEOMRÅDE II, EIKA REGULERINGSFØRESEGNER

### §1: Avgrensing

Reguleringsplanen omfatter hytteområdet Eika II i kommuneplanen for Eika m.m. Reguleringsføresegnene gjeld innanfor det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense.

### §2: Arealbruk

Området innanfor plangrensa er regulert til følgjande føremål:

- Byggeområde for hytter/fritidshus (punkt 2-22)
- Byggeområde for naust (N1-N7)
- Offentleg trafikkområde, køyre-/gangveg
- Friluftsområde på land (Sp1, Sp2, Sp13)
- Friluftsområde i sjø (Sp3)
- Privat hamn m.v (Sp4-Sp7, Sp 12)
- Spesialområde kulturhistorisk vern (Sp8-Sp9)
- Nedslagsfelt for drikkevatn (Sp10)
- Privat småbåtanlegg landdelen (Sp11)
- Fareområde (el-strekk)

### §3: Byggeområde for hytter/fritidshus (punkt 2-22)

- a) Hyttebygg skal plasserast innanfor sirkelflatene og med møneretning langs kotene.
- b) Det er ikkje tillate å gjerde inne tomtene. Uteområde for hytter på pkt. 15 og 20 skal avgrensast mot område for Kulturhistorisk vern med låg natursteinmur (0,3 – 0,6 m).
- c) Hytter kan oppførast i ein etasje, med evt. hems innanfor takvinkel 27 grader (1/4-røst) -34 grader (1/3-røst) utan knestokk.  
Hyttene skal ha saltak utan arker eller oppløft.  
Grunnmuren skal vere lågast råd og mønehøgda skal ikkje vere høgare enn 5m over topp godkjend grunnmur.
- d) Hyttene skal i størst mogleg grad ha naturtilpassa materiale (tre- og naturstein) og til taktekking skal det nyttast mørke og matte materiale.  
Hyttene skal vere i mørke, naturtilpassa fargar.  
Ved utforming av nye hytter og uthus skal det takast omsyn til den lokale byggeskikken og landskapet omkring byggeplassen.
- e) På frådelt tomt kan det oppførast uthus med grunnflate inntil 8kvm og med maksimal takhøgde 2,5m over terreng ved vegg. Avstand mellom hytte og uthus skal ikkje vere større enn 6m. Material- og fargebruk skal vere tilpassa hyttebygget.
- f) Som del av byggemelding for hyttene skal det leggst fram situasjonsplan i målestokk 1:500 som syner hytteplassering, eventuelt uthus og støttemurar. Støttemurar skal ikkje vere høgare enn 1m over terreng og utførast i naturstein.

Eksisterande vegetasjon, steingjerde og andre naturkvalitetar skal takast vare på så langt råd er og slike element skal visast i situasjonsplanen.

- g) Avløpsordning skal vere godkjent og utsleppsløyve gjeve i samsvar med forskrift om mindre avløpsanlegg i medhald av forureiningslova. Det skal nyttast biodo. Utslepp av kloakkavløp i sjøen kan ikkje godkjennast. Utslepp til terreng av gråvatn frå innlagt tappepunkt er ikkje tillate. Utslepp av gråvatn til grunnen skal ha slamavskiljar og godkjent infiltrasjonsanlegg.
- h) Naudsynt forsyning av vatn skal vere sikra før byggeløyve vert gitt.

#### **§4: Byggeområde for naust (N1-N7)**

- a) Naust skal plasserast innanfor tilviste byggeområde. I naustområde/område for privat hamn skal naust og eventuelt gjerde, kai eller andre anlegg ikkje plasserast slik at fri ferdsel langs stranda vert hindra.
- b) Naust skal ha ein etasje, saltak og takvinkel 27-34 grader og vere utan knestokk. Naustloft kan ikkje innreist til varig opphald. Naust skal ikkje ha veranda, arker eller oppløft. Naust skal oppførast i samsvar med lokal byggeskikk.
- c) Kommunen skal ta stilling til naustorganisering når slike prosjekt vert byggemeldt.
- d) Nausta i område N1 – N6 skal ha tilknytning til sjø, med høve til båtopptrekk o.a. Naust/båthus på område N7 er utan sjøtilknytning. Det skal oppførast med minst mogleg terrenginngrep og ikkje vere til hinder for ferdsel langs stranda.

#### **§5: Offentleg trafikkområde**

- a) Vegområde og gangsti-nett skal til ei kvar tid vere open for allmenn ferdsel. (Kfr. §6 nedanfor)

#### **§6: Friluftsområde på land (Sp1, Sp2, Sp 13)**

- a) Friluftsområde skal vere open for ålmenn ferdsel. Det er ikkje tillate å setje opp gjerde, bygningar, murar, vegar eller andre anlegg i friluftsområdet utover det som går fram av pkt.3 og pkt.4 i føresegnene. Området skal i størst mogleg grad behalde sitt preg på naturområde. Innslag av kystfuru og kristtorn skal i størst mogleg grad bevarast. Annan skog og vegetasjon kan tynnast, men snauhogst er ikkje tillate.
- b) Det er forbode med motorisert ferdsel på stiane.
- c) I friluftsområde på land lågare enn 15 m.o.h er graving og andre tiltak i grunnen ikkje tillate utan løyve/avklaring med omsyn til moglege, ikkje registrerte fornminne.

#### **§7: Friluftsområde i sjø (Sp3)**

- a) Friluftsområde Sp3 skal vere ope for allment friluftsliv knytt til bading, fiske og båt-utfart. Det er ikkje tillate å legge flytebrygger eller andre konstruksjonar i områda.
- b) Kommunen kan overfor grunneigaren/grunneigarane krevje fjerna flytebrygger, kaier/pirar og andre konstruksjonar som er eller vert plassert i friluftsområdet utan godkjenning i medhald av Hamnelova og Plan- og bygningslova med tilhøyrande forskrifter. (Kfr. §8 nedanfor)

#### **§8: Privat hamn m.v (Sp4-Sp7, Sp12)**

- a) I område regulert til privat hamn m.v. kan det leggjast ut flytebrygger og byggast pir i trematerialar.

- b) Bygging av molo er ikkje tillate og inngrep i strandsona skal avgrensast til det strengt naudsynte for forankring av pir/flytebrygge.
- c) Tiltak skal godkjennast i medhald av Plan- og bygningslova og Hamnelova.

#### **§9: Kulturhistorisk vern (Sp8-Sp9)**

- a) Spesialområde – kulturhistorisk vern femner om registrerte steinalderbuplassar med tilhøyrande sikringsareal. Buplassane er automatisk freda i medhald av kulturminnelova §§3 og 4. Innanfor område avsett til kulturhistorisk vern er det ikkje tillate å grave, fylle, nytte areal til lager eller båtopplag eller gjere andre tiltak som kan skade, dekke til eller skjemme buplassane eller sikringssona rundt. Veding, beiting og liknande er tillate så sant dette ikkje skadar buplasslaga.
- b) Spesialområde vern kan ikkje nyttast til "hageareal" tilknytt tomtene, jfr. § 3.b om hyttepunkt 15 og 20.
- c) Innanfor området for sjølve buplassområda må tre som medfører risiko for rotvelt fellast.
- d) Grunneigar pliktar å informere dei som vert tildelt hyttepunkt kvar fornminna ligg og kva restriksjonar det medfører for bruken av områda. Dette gjeld også ved seinare eigedomsoverføringar.

#### **§10: Nedslagsfelt for drikkevatt (Sp10)**

- a) Avsett område må særskilt beskyttast mot påverknad til skade for drikkevass-kvaliteten.

#### **§11: Privat småbåtanlegg landdelen (Sp11)**

- a) Avsett område kan nyttast til båtopptrekk, -lagring m.m. Området skal vere ope for fri ferdsel.

#### **§12: Fareområde**

- a) Innanfor spesifisert fareområde/område for høgspenningsanlegg er det forbode å bygge hytter eller andre private bygningsanlegg.

#### **§13: Generelt**

- a) Det er ikkje høve til med private servituttar å etablere tilhøve som er i strid med desse føresegnene.
- b) Ved sida av desse reguleringsføresegnene gjeld Plan- og bygningslova (PBL) og tekniske forskrifter (TEK 97) så langt desse lovene og forskriftene omfattar fritidsbebyggelse.
- c) Når særlege grunnar talar for det kan kommunen godta mindre avvik frå reguleringsplanen og reguleringsføresegnene.

Godkjende av Ulstein kommunestyre 19.05.09

Hannelore Måseide  
ordførar