

DIGITAL SALGSOPPGAVE

Takk for din interesse for
Saunesvegen 53

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. Les mer på 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.

Egenerklæring

Saunesvegen 53, 6065 ULSTEINVIK

04 Mar 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse

Saunesvegen 53

Postadresse

Saunesvegen 53

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Ikke relevant for denne boligen.

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

Har bodd i boligen sidan 2.mai 2023

Husk på å inkludere garasje og eventuelt andre tilleggsbygninger når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om selger

Hovedselger

Thorseth, Ingvild

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

- 1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

- 3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

- 5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?
Ikke relevant for denne boligen.
- 6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?
☐ Ja ☒ Nei
- 8 Er det utført arbeid med drenering?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

- 9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør



- 11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

- 14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

- 17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

- 19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?
Ikke relevant for denne boligen.
- 21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?
Ikke relevant for denne boligen.



Planer og godkjenninger

- 23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**
☐ Ja ☒ Nei
- 25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**
☐ Ja ☒ Nei
- 27 **Er det utført radonmåling?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 28 **Er det andre forhold av betydning eller sjananse for eiendommen eller nærområdet?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**
Ikke relevant for denne boligen.
- 30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**
Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

- 31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklæringsskjema

Name

Thorseth, Ingvild

Date

2025-03-04

Identification

 Thorseth, Ingvild



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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Thorseth, Ingvild

04/03-2025
11:10:20

BANKID

**Denne dokumentpakken inneholder:**

- *Originaldokumentene*
- *Signaturside (denne siden)*
- *Elektroniske signaturer. Disse er ikke synlige i dokumentet, men er vedlagt elektronisk.*

Signatarer:

Navn	Fødselsdato	Metode	Dato
Thorseth, Ingvild	30.11.2001	BANKID	25.08.2026 22:26



Denne filen er forseglet med en digital signatur.
Forseglingen er din garanti for filens autensitet.

Tilstandsrapport

 Leilighet 1 etasje
 Saunesvegen 53, 6065 ULSTEINVIK
 ULSTEIN kommune
 gnr. 25, bnr. 370, snr. 2

Markedsverdi

2 700 000

Sum areal alle bygg: BRA: 79 m² BRA-i: 74 m²



Befaringsdato: 27.02.2025

Rapportdato: 05.03.2025

Oppdragsnr.: 11169-1757

Referansenummer: OC1929

Autorisert foretak: Takstmann Øyvind Tjervåg AS

Sertifisert Takstingeniør: Øyvind Tjervåg

Vår ref: Øyvind Tjervåg



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. 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.



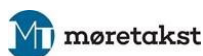
Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen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

Takstmann Øyvind Tjervåg

MØRETAKST AS er et kontorfellesskap for takstmenn med hovedkontor i Breivika i Ålesund og avdelingskontor i Ulsteinvik. Vi er 8 selvstendige takstmenn tilknyttet Møretakst AS, og er den største sammenslutningen av takstmenn mellom Bergen og Trondheim. Hovedformål er å skape et tynge fagmiljø og øke den faglige kompetansen blant takstmenn tilsluttet Møretakst AS. Videre vil vi gjennom dette opplegget sikre våre oppdragsgivere et kvalitetsprodukt levert innenfor tilfredsstillende leveringsfrister. Alle takstmenn tilsluttet Møretakst AS har lang og allsidig erfaring fra bransjen, og det kreves at takstmennene er tilsluttet Norsk Takst som har tilfredsstillende dataverktøy, utdanningssystemer og forsikringsordninger. Sammenslutningen er den markedsledende aktørene på Nord-Vestlandet innen verdi- og tilstandsvurderinger av eiendommer.



Rapportansvarlig

Øyvind Tjervåg

Uavhengig Takstingeniør

oyvind@moretakst.no

934 80 761



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © 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

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet 1 etasje - Byggeår: 2013

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking av betongtakstein med takrenne system og takstige av metall. Takkonstruksjon av takstoler med undertak av trefiberplater. Yttervegger i bindingsverk konstruksjon med asfaltplater. Utvendige fasader liggende og stående bordkledning i malt utførelse. Vinduer og terrassedør av tre i malt utførelse med tre lags glass. Ytterdør i formpresset malt utførelse med to lags glass. Terrasse i bjelkelag konstruksjon med spaltegulv av terrassebord. Betongplatt ved ytterdør. Grunnmur av isolerte elementer med betong og utvendig murpuss. Isolerte ringmur elementer med betong.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Tak malte plater. Vegger malte panelplater. Gulv lamminatgulv og fliser. Etasjeskille i tre konstruksjon og gulv mot grunnen av betong. Elementpipe med feieluke i murpusset malt utførelse. Vedovn er ikke montert. Formpressede innerdører i malt utførelse. Garderobeskap i malt utførelse.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Malte takplater. Vegger våtromsplater og flislagt gulv med sokkelflis. Baderomsinnredning, veggghengt wc og dusjkabinett.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Skapfronter i malt glatt utførelse med takhøye skap. Benkeplater av laminat med nedfelt vask og platetopp. Våtromsplater er montert på vegger over benkeplater. Kjøkkeninnredningen har integrert komfyr, oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap. Ventilator hette i rustfritt stål.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av typen rør i rør system med vannfordelerskap og avløpsrør av plast. Varmtvannstank. Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinng. Skjult lagt el-opplegg med automatsikringer. Belysning takpunkt for lamper. Varmekabel i gulv på bad og under fliser i gangen. Brannvarsler og brannslukkingsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Flat terrassert tomtegrunn med terrengfall mot ringmuren. Byggegrunnen antas å bestå av sprengstein fylling. Dreneringen antas å bestå av drenerende masser og drenerør. Fuktsikring av grunnmur med knotteplast. Forstøtningsmur og trapp av betong og forskallingsblokker med betong. Rekkverk av tre i malt utførelse. Bunnledninger og utvendige vann og avløpsrør av plast.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	79 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	74 m ²
Totalpris	2 700 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 150 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Leilighet 1 etasje

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

Rominndelingen og bruken av rommene stemmer med byggemeldte tegninger.

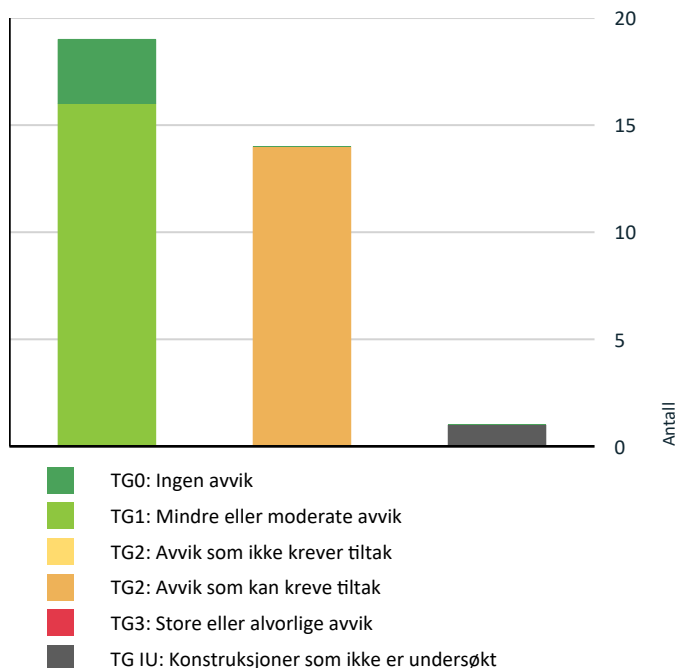
Vertikaldelt frittstående bod

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger av bod er ikke mottatt.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Taktekkingen, takrenner, takutstikk, takstige og pipeledning er vurdert fra bakkenivå, da det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg på taket uten sikring. Dette medfører en viss risiko for at skader som ikke er synlig fra bakkenivå blir oppdaget.

Møretakst AS sitt standardprodukt inneholder kun tilstandskontroll av firemannsboligen. Kontroll av tilleggsbygninger som f.eks frittstående boder og carporter er tilleggstjenester, og er i denne tilstandsrapporten kun enkelt beskrevet, medtatt i areal og verdisettingen, men ikke tilstandsvurdert.

Regnskap for sameiet er ikke mottatt eller innhentet. Dette medfører at eventuell fellesgjeld og formue for sameiet, ikke er hensyntatt i verdisettingen av eiendommen.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet 1 etasje

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Våtrom > Leilighet 1 etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Leilighet 1 etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Leilighet 1 etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Leilighet 1 etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > Leilighet 1 etasje > Stue/kjøkken/gang > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET 1 ETASJE



Byggeår
2013

Kommentar
Ambita

Standard

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

Vedlikehold

Normalt vedlikeholdt. Videre normalt vedlikehold må påregnes.

UTVENDIG

! TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Takteking av betongtakstein.



! TG 1 Nedløp og beslag

Takrenne og takstige system av metall.



! TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger i bindingsverk konstruksjon med asfaltplater. Utvendige fasader liggende og stående bordkledning i malt utførelse.

Vurdering av avvik:

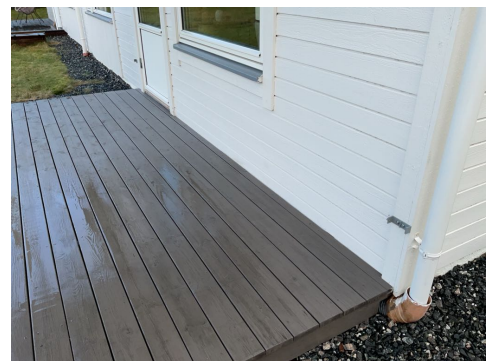
- Det er avvik:

Terrasse er anlagt mot bordkledningen uten bruk av beslag. Dette er til hinder for vedlikehold og lufting av bordkledningen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak med dette må påregnes/vurderes.



! TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjon av takstoler med undertak av trefiberplater. Ikke kontrollert da det krever adkomst til leilighetene i etasjen over.

! TG 1 Vinduer

Vinduer av tre i malt utførelse med tre lags glass.

! TG 2 Dører

Terrassedør av tre i malt utførelse med tre-lags glass. Ytterdør i formpresset malt utførelse med to lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Tilstandsrapport

Det er ikke montert beslag under dørtersklene.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Beslag under dørtersklene anbefales montert. Dette for å forbygge fuktinntrekk under dørtersklene.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse i bjelkelag konstruksjon med spaltegulv av terrassebord. Betongplatt ved ytterdør.



TG 1 Utvendige trapper

Trapp av betong med rekkverk av tre i malt utførelse.



TG 2 Andre utvendige forhold

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Tak malte plater. Vegger malte panelplater. Gulv lamminatgulv og fliser.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert hulrom under enkelte gulvfliser i gangen. Fliser med hulrom kan øke risikoen for at fliser knekker eller løsner ved belastning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak med dette må vurderes.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i tre konstruksjon og gulv mot grunnen av betong.

TG 2 Radon

Vurdering av avvik:

- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

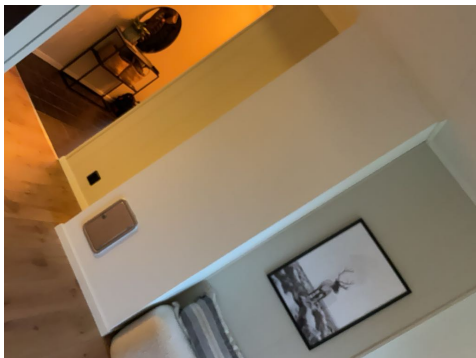
Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 1 Pipe og ildsted

Elementpipe med feieluke i murpusset malt utførelse. Vedovn er ikke montert.

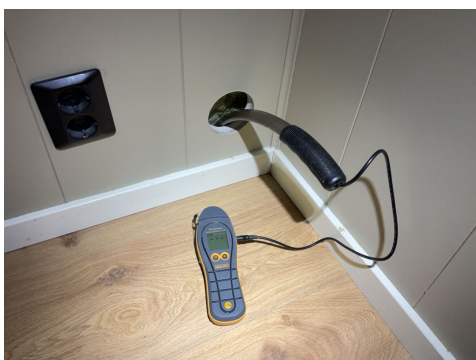
Tilstandsrapport



TG 0 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltaking er foretatt på soverom i ytterhjørne mot terreng, kontrollen avdekte ingen unormale forhold eller fuktverdier.



TG 2 Innvendige dører

Formpressede innerdører i malt utførelse.

Vurdering av avvik:

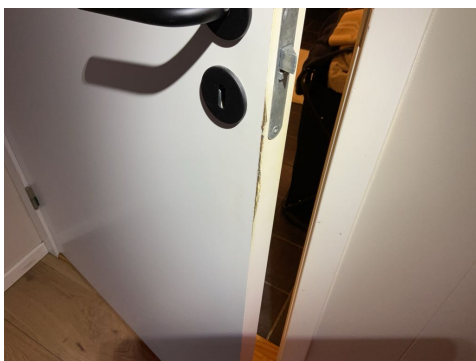
- Det er avvik:

Noe bruksslitasje i form av maling avskalling på enkelt dører.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold må påregnes.



TG 1 Andre innvendige forhold

Garderobeskap i malt utførelse.



VÅTROM

LEILIGHET 1 ETASJE > BAD

Generell

Det foreligger ikke dokumentasjon av våtrommet.



LEILIGHET 1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Malte takplater og vegger våtromsplater.

LEILIGHET 1 ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

! TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med sokkelflis og varmekabel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Gulvet er tilnærmet flatt med noe lokalt fall ved sluken.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

LEILIGHET 1 ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Smøremembran med ukjent utførelse og sluk av plast.

Vurdering av avvik:

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

LEILIGHET 1 ETASJE > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredning, vegghengt wc og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Det er påvist avskalling/slitasje på skapfronter på baderomsinnredningen.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Utskifting av skapfronter alternativt hele baderomsinnredningen må påregnes/vurderes.



LEILIGHET 1 ETASJE > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avtreksventil og avtrekksrøret har rik ansamlinger av støv.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avtreksventil og ventilasjonskanal anbefales rengjort.



LEILIGHET 1 ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktsøk er foretatt i luke på bod mot våtrommet. Kontrollen avdekket ingen unormale forhold eller fuktverdier.



KJØKKEN

LEILIGHET 1 ETASJE > STUE/KJØKKEN/GANG

! TG 2 Overflater og innredning

Skapfronter i malt glatt utførelse med takhøye skap. Benkeplater av laminat med nedfelt vask og platetopp. Våtromsplater er montert på vegger over benkeplater. Kjøkkeninnredningen har integrert komfyr, oppvaskmaskin og kjøle/fryseskapp.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.
- Det er påvist at overflater har noe skader.

Skapfrontene har noe bruksslitasje og avskalling.

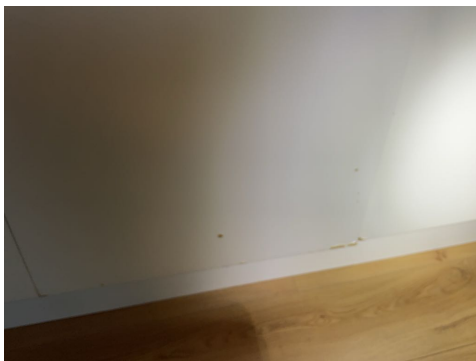
Konsekvens/tiltak

- Komfyrvakt må monteres.

Tilstandsrapport

- Det må foretas lokal utbedring.
- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Utskifting av skapfronter med avskalling må påregnes/vurderes.



LEILIGHET 1 ETASJE > STUE/KJØKKEN/GANG

! TG 1 Avtrekk

Ventilator hette i rustfritt stål med mekanisk avtrekk.



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Vannrør av typen rør i rør system med vannfordelerskap.



! TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.



! TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.

Tilstandsrapport



TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstank.

Vurdering av avvik:

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

Tilkobling av varmtvannstank via stikkontakt innebærer en betydelig risiko for varmgang og brann. Varmtvannsbereidere trekker mye strøm over lang tid, noe som kan føre til overbelastning av stikkontakten.

Konsekvens/tiltak

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



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.

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

Skjult lagt el-opplegg med automatsikringer. Belysning takpunkt for lamper. Det er montert varmekabel i gulv på bad og under fliser i gangen.,

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

Nei

Spørsmål til eier

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

2013

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

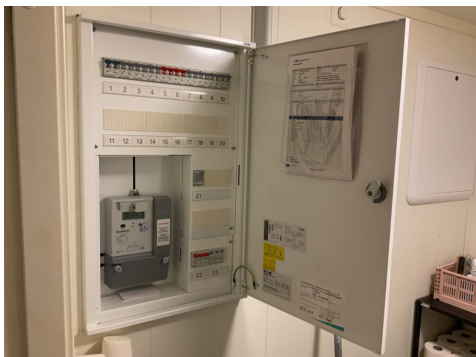
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

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

Nei

Tilstandsrapport



! TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannvarslere og brannslukningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunnen antas å bestå av sprengstein fylling.

! TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen antas å bestå av drenerende masser og drencrør.
Fuktsikring av grunnmur med knotteplast.

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av isolerte elementer med betong og utvendig murpuss.
Isolerte ringmur elementer med betong.

Vurdering av avvik:

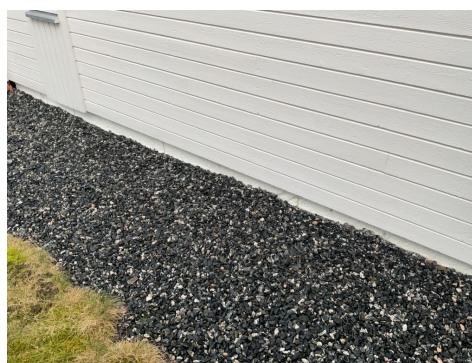
- Det er plastisolasjon som ikke er dekket av brannhemmende materiale i henhold til krav.

Ringmuren er ikke murpusset, og har åpen synlig isopor. Det er krav om at all isopor skal være murpusset.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Åpen isopor er utsatt for skadedyr, og isoporen vil også være utsatt for fukt og UV-stråling som bryter ned materialet over tid. Ringmuren må påregnes murpusset.



! TG 1 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmur av betong og forskallingsblokker med betong.
Rekkverk av tre i malt utførelse.

Tilstandsrapport



! TG 2 Terrengforhold

Flat terrassert tomtegrunn med terrengfall mot ringmuren.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.



! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Bunnledninger og utvendige vann og avløpsrør av plast.

Bygninger på eiendommen

Vertikaldelt frittstående bod



Anvendelse

Bod

Byggeår

2013

Kommentar

Ambita

Standard

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

Vedlikehold

Normalt vedlikeholdt. Videre normalt vedlikehold må påregnes.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse

Taktekking av betongtakstein med takrenne system av metall. Takkonstruksjon av sperrer med undertak av trefiberplater. Yttervegger i bindingsverk konstruksjon med liggende malt bordkledning. Formpresset malt ytterdør. Ringmur, fundamenter og gulv mot grunnen av betong. Innvendig tak bordkledning, vegger bindingsverk og kryssfiner, og gulv mot grunnen av betong. El-opplegg lys og stikkontakt.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

74 m²/74 m²

Leilighet 1 etasje: Stue/kjøkken, 2 Soverom, Bad, Bod

Andre bygg: Vertikaldelt frittstående bod

Bruksareal andre bygg: 5 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 700 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, 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 3 150 000

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

2 700 000

Konklusjon markedsverdi

2 700 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Leilighet 1 etasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 700 000
Parkeringsplass i felles carport	Kr.	150 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 250 000
Sum teknisk verdi - Leilighet 1 etasje	Kr.	2 600 000

Vertikaldelt frittstående bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	70 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 10 000
Sum teknisk verdi - Vertikaldelt frittstående bod	Kr.	60 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 2 660 000

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 markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	500 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi

Kr. 500 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 150 000
--	------------	------------------

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

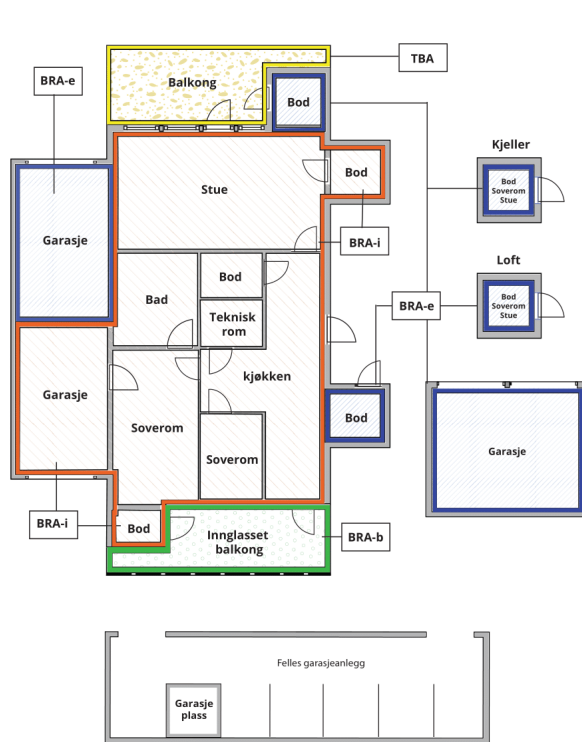
Hva er måleverdig areal?

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 byggt teknisk 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

Leilighet 1 etasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Leilighet 1 etasje	74			74	16
SUM	74				16
SUM BRA	74				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Leilighet 1 etasje	Stue/kjøkken/gang, Soverom, Soverom 2, Bad, Bod		

Kommentar

Terrasse 10 m2. Betongplatt ved ytterdør ca. 6 m2. Det medfølger leiligheta en parkeringsplass i frittstående carport ifølge eier.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Rominndelingen og bruken av rommene stemmer med byggemeldte tegninger.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Vertikaldelt frittstående bod

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Hovedetasje		5		5	
SUM		5			
SUM BRA	5				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger av bod er ikke mottatt.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet 1 etasje	70	4
Vertikaldelt frittstående bod	0	5

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.2.2025	Øyvind Tjervåg	Takstingeniør
	Ingvild Thorseth	Kunde
	Eirik Tretnes	Samboer

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1516 ULSTEIN	25	370	0	2	1816.3 m ²	Ambita	Eiet

Adresse

Saunesvegen 53 6065 Ulsteinvik

Hjemmelshaver

Thorseth Ingvild

Eierandel

1 / 8

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende på Saunes i Ulsteinvik. Fra eiendommen er det kort avstand til Ulsteinvik sentrum, barnehage og barne/ungdomsskole. I noe lenger avstand fra eiendommen ligger idrettsanlegg og videregående skole.

Adkomstvei

Kommunal adkomstvei.

Tilknytning vann

Tilknyttet kommunalt vannverk.

Tilknytning avløp

Tilknyttet kommunalt avløpsnett.

Regulering

Reguleringsplan Gløpen - Nesevegen med planidentifikasjon: 20040007. Reguleringsformål konsentrert småhusbebyggelse. Ref. Kommunekart.

Om tomten

Flat terrassert vestvendt felles tomt for sameiet. Tomtearealet er opparbeidet med tre-terrasser, trapper og forstøttningsmur med rekkverk av tre i malt utførelse, betongplatter, støyvegger av tre med glass, singel og plen arealer. Tomten innkjørsel og parkeringsarealer med toppdekket av asfalt. Tomtearealet har begrenset utsikt og en del veistøy, normalt gode solforhold.

Tinglyste/andre forhold

Se grunnbokutskrift.

Kommuneplan

Gjeldene kommuneplan arealdel for Ulstein kommune for 2019 - 2031 med planidentifikasjon: 2017. Reguleringsplan skal fortsatt gjelde. Ref. Kommunekart.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Ambita eiendomskart			Gjennomgått		Nei
Ambita grunnbokrapport			Gjennomgått		Nei
Reguleringsplan			Gjennomgått		Nei
Kommuneplan			Gjennomgått		Nei
Føresegner kommuneplan			Gjennomgått		Nei
Tilknytting veg, vann og avløp			Gjennomgått		Nei
Sunnmørskart			Gjennomgått		Nei
Kommunekart			Gjennomgått		Nei
Eiendomskart			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	05.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.
- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.
- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.
- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.
- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukthold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasje: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er

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

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

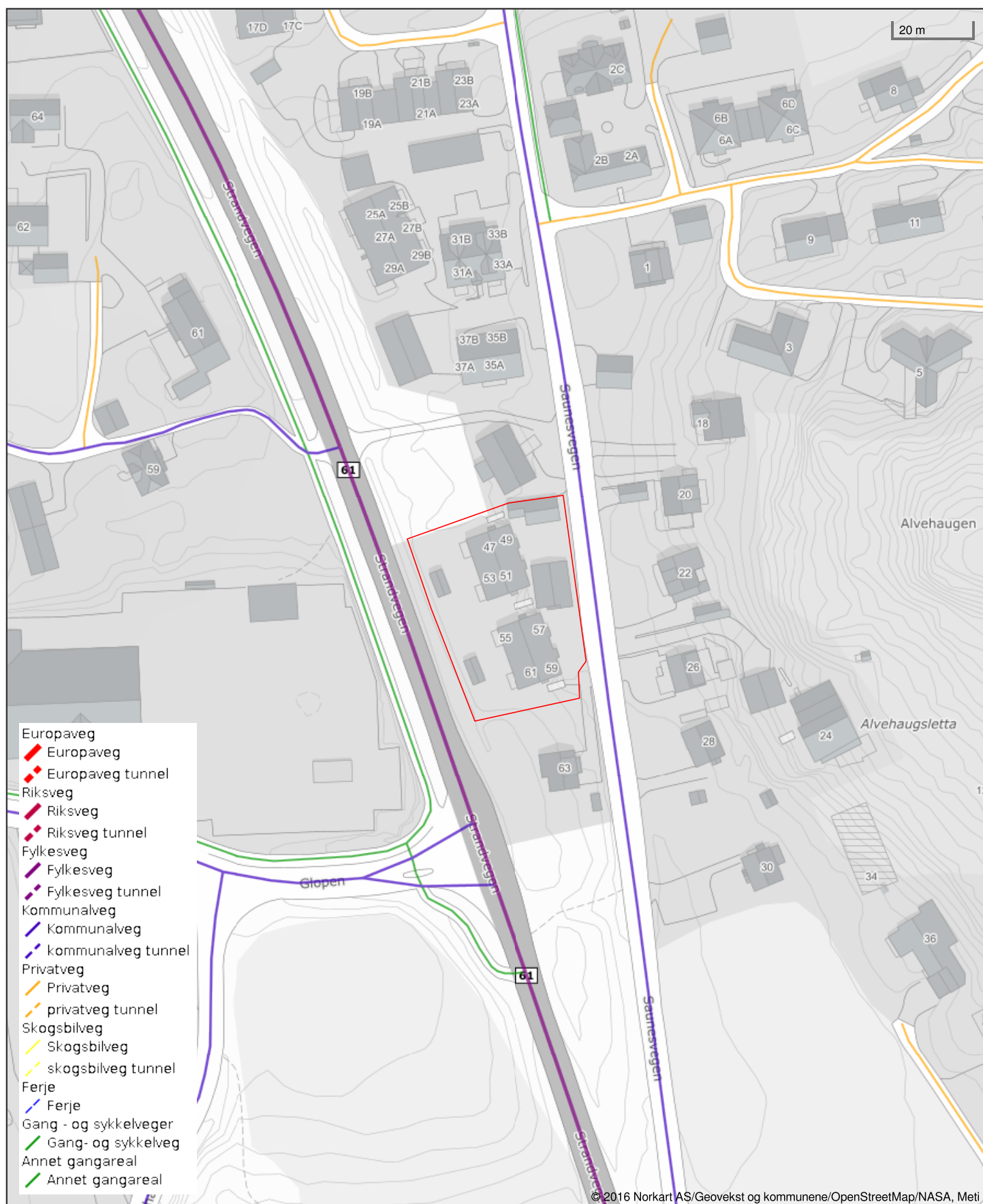
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/OC1929>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon



Vegstatuskart for eiendom 1516 - 25/370//



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: 20.02.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Ulstein kommune

Kommunenr.	1516	Gårdsnr.	25	Bruksnr.	370	Festenr.		Seksjonsnr.	2
Adresse	Saunesvegen 53, 6065 ULSTEINVIK								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

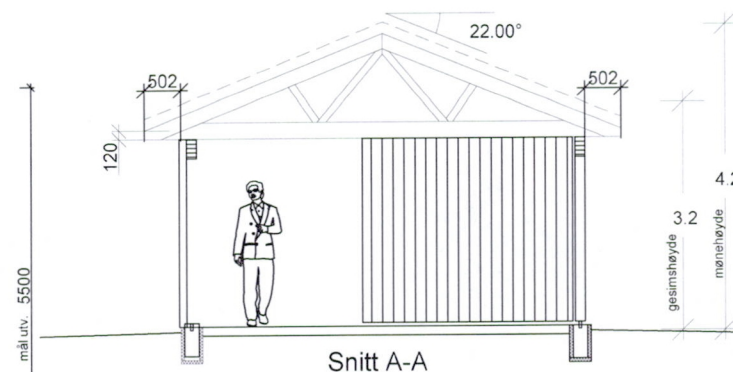
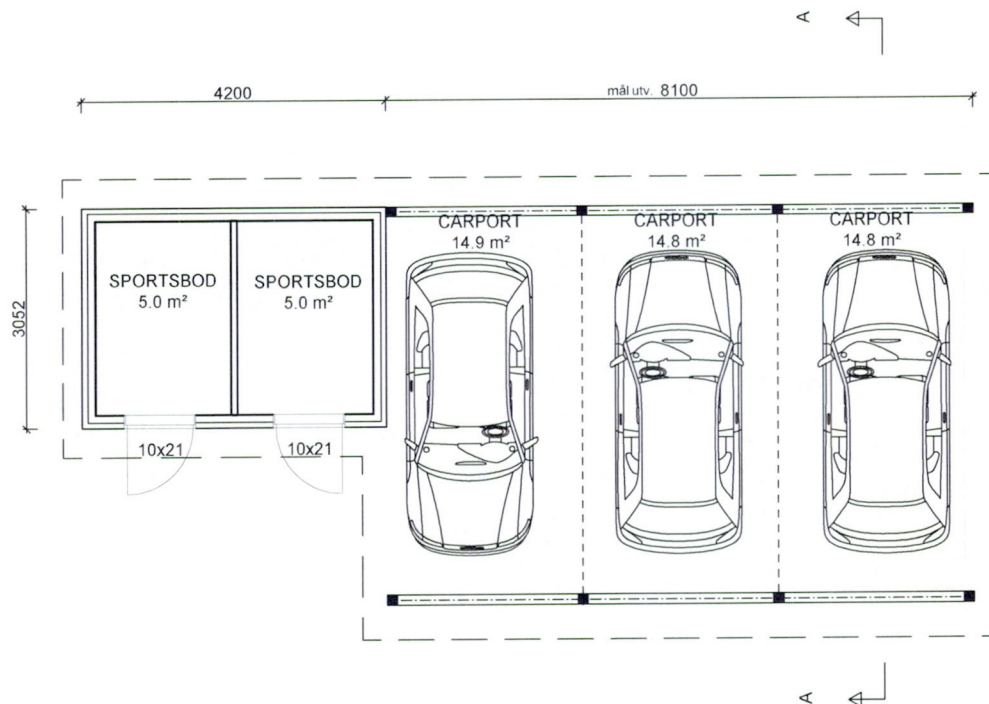
Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

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.



AREALER PR BOENHET

CARPORT 14.8 kvm
SPORTSBOD 5.0 kvm

BEBYGD AREAL TOTALT 57.37 kvm

Carporter med sportsboder bygg 2

Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

PLAN, SNITT OG AREALER



Tiltakshaver :
Ørsta Byggservice AS

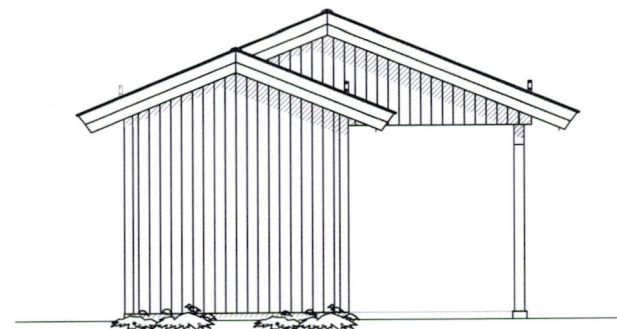
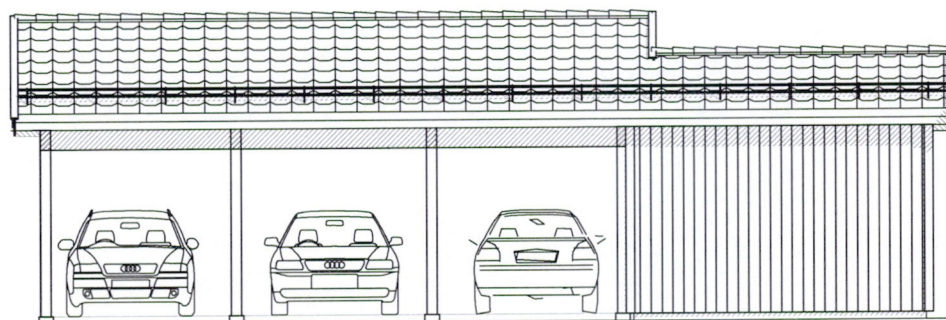
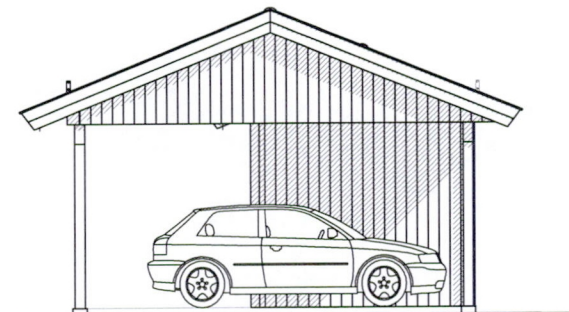
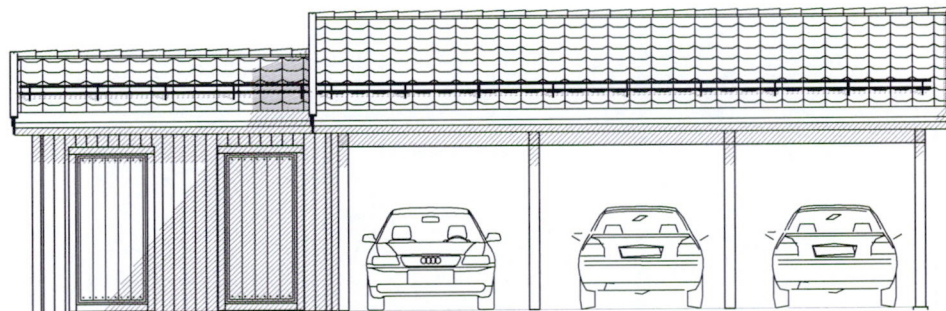
Byggeplass :
Saunes, 6065 Ulsteinvik

ULSTEIN KOMMUNE TEKNISK ETAT	
Arkivkode	
Dato	
26 APR 2012	
Arkivkode P	
Arkivkode S	
Kundenr.: 658018	
Gnr.: 25	
Bnr.: 5, teig 8	

MÅL 1 : 100

Dato 11.04.12 Sign. beh

Tegnings Nr.
5498G1 — 501



Carporter med sportsboder bygg 2

Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

FASADER



Tiltakshaver :
Ørsta Byggservice AS

Byggeplass :
Saunes, 6065 Ulsteinvik

Kundenr.: 658018

Gnr: 25

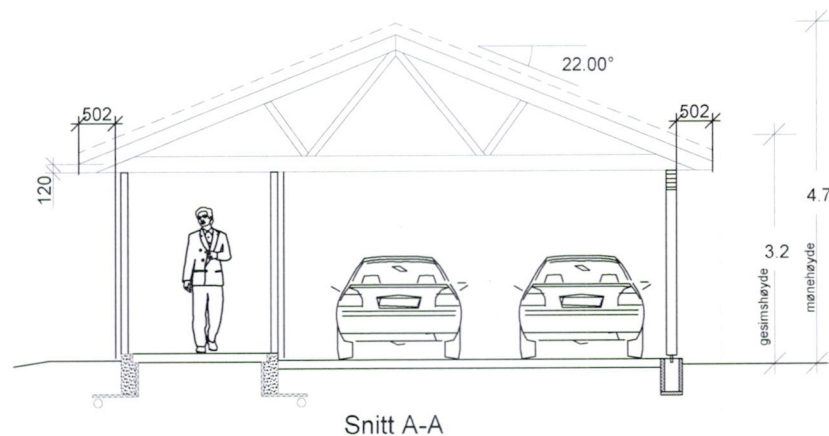
Bnr: 5, teig 8

MÅL 1 : 100

Dato 11.04.12 Sign. beh

Tegnings Nr.

5498G1 — 505



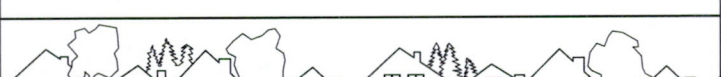
AREALER PR BOENHET

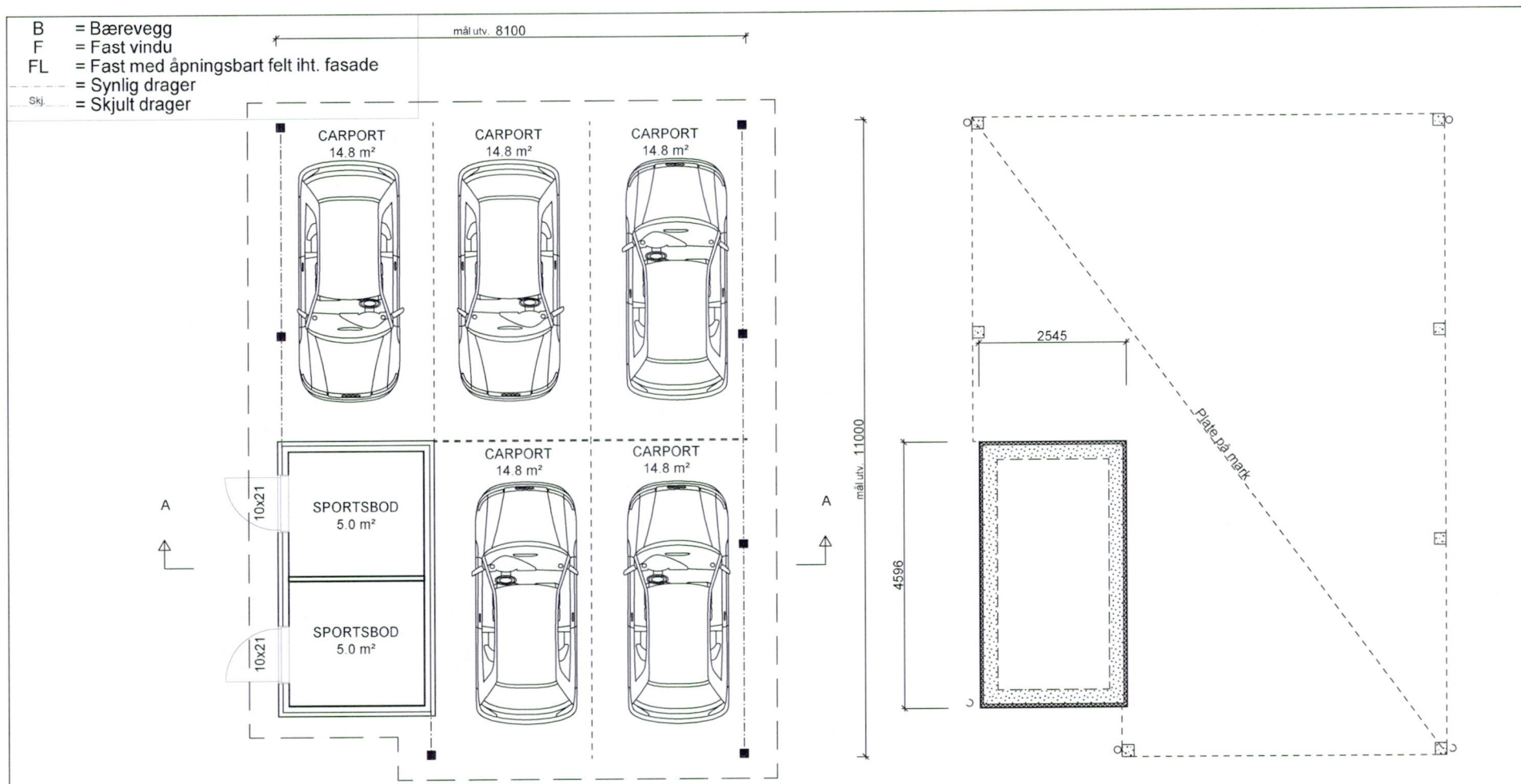
CARPORT 14.8 kvm
SPORTSBOD 5.0 kvm

BEBYGD AREAL TOTALT 87.21 kvm

Carporter med sportsboder bygg 1

Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

SNITT OG AREALER	Tiltakshaver :		MÅL 1 : 100
	Ørsta Byggservice AS		
	Byggeplass :	Kundenr.: 658018	Dato 10.04.12 Sign. beh
	Saunes, 6065 Ulsteinvik	Gnr: 25 Bnr: 5, teig 8	Tegnings Nr. 5498G1 — 501

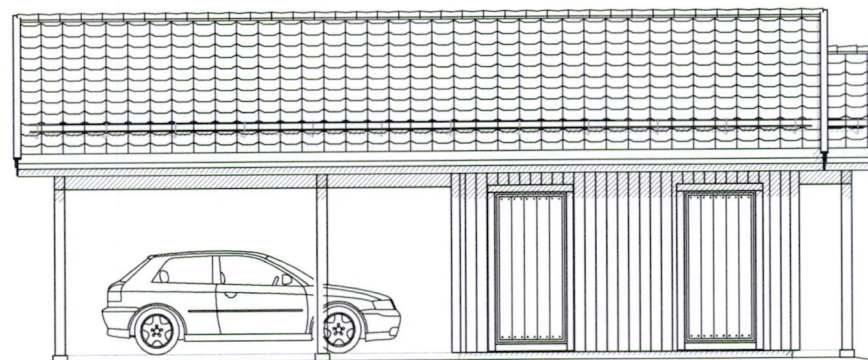
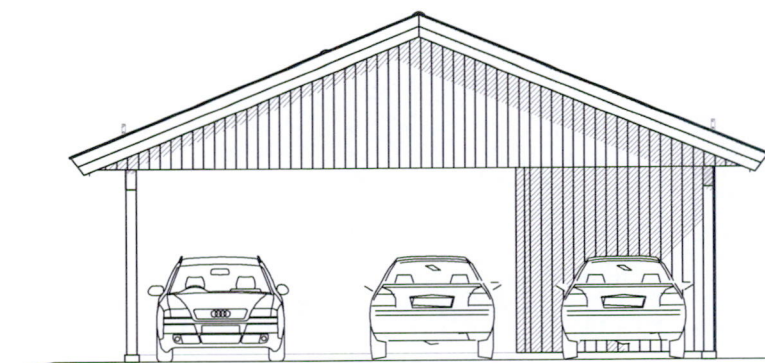
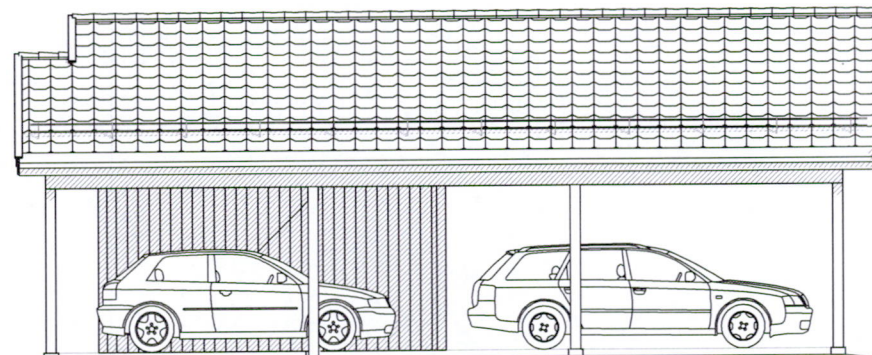
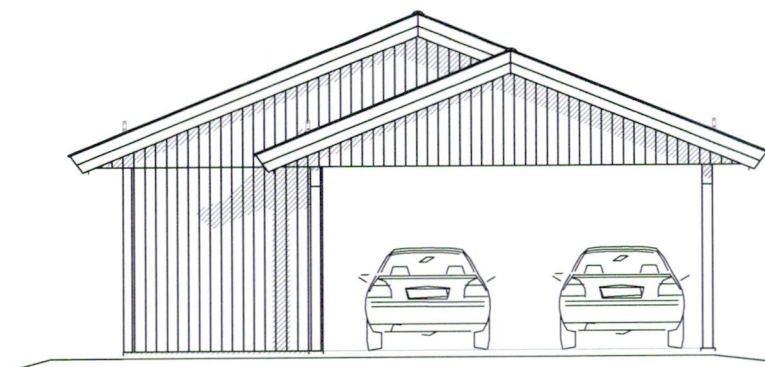


Carporter med sportsboder bygg 1

Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

HOVEDPLAN og PLATE PÅ MARK	Tiltakshaver : Ørsta Byggservice AS	MÅL 1 : 100	
		Kundenr.: 658018 Gnr: 25 Bnr: 5,teig 8 Dato 10.04.12 Sign. beh Tegnings Nr. 5498G1 — 502	

Byggeplass :
 Saunes, 6065 Ulsteinvik



Carporter med sportsboder bygg 1

Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

FASADER

Tiltakshaver :
Ørsta Byggservice AS

Byggeplass :
Saunes, 6065 Ulsteinvik

Kundenr.: 658018

Gnr: 25

Bnr: 5, teig 8

MÅL 1 : 100

Dato 10.04.12 Sign. beh

Tegnings Nr.
5498G1 — 505





TEGNFORKLARING

BEBYGGELSE OG ANLEGG

- Balkong/overbygg ny bebyggelse
- Takflate ny bebyggelse
- Takflate eksisterende bebyggelse

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- Veg
- Parkering
- Annen veggrunn

GRØNNSTRUKTUR

- Grønnstruktur
- Friområde

LINJESYMBOLER

- Byggegrense
- Målsetting
- Eiendomsgrense
- Støyskerm

REFERANSEPUNKTER BINDINGSVERK (EUREF 89)

- A: 337111,886 6915803,994
- B: 337116,431 6915789,000
- C: 337118,810 6915781,152
- D: 337123,355 6915766,158

BEREGNING AV UTNYTTELSESGRAD

- Areal tomt = 1869 m²
- BYA boliger = 376 m²
- BYA carports/boder = 162 m²
- BYA biloppstilling = 100 m²

$$\% \text{ BYA} = 638 \text{ m}^2 / 1869 \text{ m}^2 = 34,1 \%$$

DIGITALT KARTGRUNNLAG FRA INFOLAND

EKVIDISTANSE 1 M

MÅLSETTING FRA UTVENDIG KLEDNING

DET ER IKKE MÅLEBREV PÅ EIENDOMMEN. AREAL OG PLASSERING ER BASERT PÅ SOSIFIL OG ER DERFOR Å BEKTRAKTE SOM OMTRENTLIGE.

HØYDER MÅ KONTROLLINNMÅLES FØR UTSETTING AV BOLIGER.



C	Endr. plass., ny p-løsning	23.03.12mm
B	Støyskerm	14.02.12ohb
A	Endre tomtestørrelse	30.01.12ohb

MÅL 1 : 500 (A3)

Kundenr.: 658018

Gnr: 25

Bnr: 5, teig 8

Dato 24.01.12 Sign. ohb

Tegnings Nr.

5468 — 910 C

Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

Situasjonsplan



Tiltakshaver :

Ørsta Byggservice AS

Byggeplass :

Saunes, 6065 Ulsteinvik

ULSTEIN KOMMUNE	
Ark saknr.	
Journ.no. Ar	Sak. Nr.
28 MAR 2012	
Ark.kode P	
Ark.kode S	
Kass. nr.	



TEGNFORKLARING

BEBYGGELSE OG ANLEGG

- Balkong/overbygg ny bebyggelse
- Takflate ny bebyggelse
- Takflate eksisterende bebyggelse

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- Veg
- Parkering
- Annen veggrunn

GRØNNSTRUKTUR

- Grønnstruktur
- Friområde

LINJESYMBOLER

- Byggegrense
- Målsetting
- Eiendomsgrense
- Støyskjerm

REFERANSEPUNKTER BINDINGSVERK (EUREF 89)

- A: 337111,886 6915803,994
 B: 337116,431 6915789,000 E: 337104,510 6915828,332
 C: 337118,810 6915781,152 F: 337109,055 6915813,338
 D: 337123,355 6915766,158

BEREGNING AV UTNYTTELSESGRAD

- Byggetrinn 1** Areal tomt = 1869 m²
 BYA boliger = 376 m²
 BYA carports/boder = 162 m²
 BYA biloppstilling = 100 m²
 % BYA = 638 m²/1869 m² = 34,1
- Byggetrinn 2** Areal tomt = 1280 m²
 BYA boliger = 188 m²
 BYA carports/boder = 81 m²
 BYA biloppstilling = 50 m²
 % BYA = 319 m²/1280 m² = 24,9

DIGITALT KARTGRUNNLAG FRA INFOLAND EKVIDISTANSE 1 M

MÅLSETTING FRA UTVENDIG KLEDNING

DET ER IKKE MÅLEBREV PÅ EIENDOMMEN.
 AREAL OG PLASSERING ER BASERT PÅ
 SOSIFIL OG ER DERFOR Å BEKTRAKTE
 SOM OMTRENTLIGE.

HØYDER MÅ KONTROLLINNMÅLES FØR
 UTSETTING AV BOLIGER.

VISUALISERING - BYGGETRINN 1



C	Vise byggetrinn 2	05.03.12 ohb
B	Støyskjerm	14.02.12 ohb
A	Endre tomtestørrelse	30.01.12 ohb

MÅL 1 : 500 (A3)

Kundenr.: 658018

Gnr: 25

Bnr: 5, teig 8

Dato 24.01.12 Sign. ohb

Tegnings Nr. 5468 910 C

Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

Situasjonsplan - byggetrinn 1 og byggetrinn 2



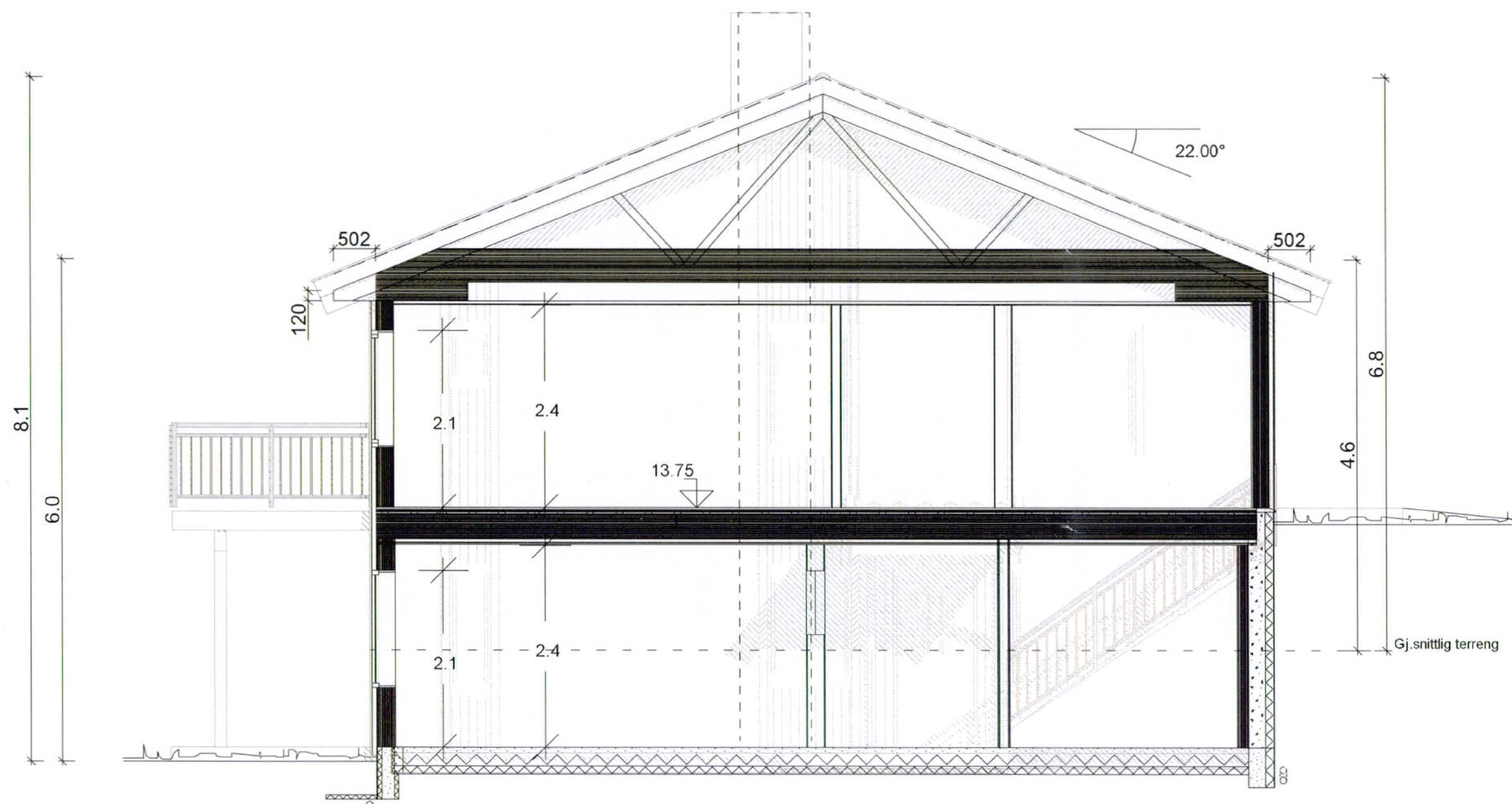
Tiltakshaver :

Ørsta Byggservice AS

Byggeplass :

Saunes, 6065 Ulsteinvik

ULSTEIN KOMMUNE	
TEKNISK ETAT	
Ar.saksnr.	Saksnr.
Journalnr. Ar	
28 MAR 2012	
Ark.kode P	
Ark.kode S	
Kass.år	



Snitt A-A

Areal pr. leilighet 1.etg.

Beregninger i hht NS3940

Arealer (m²)	BRA
Hovedplan	75.7
Totalt bruksareal	76

Areal av primærrom (P-rom) 71

Areal pr. leilighet u.etg.

Beregninger i hht NS3940

Arealer (m²)	BRA
Und.etg.plan	74.0
Tilleggsareal utvendig	2.9
Bruksareal bolig	74
Totalt bruksareal	77

Areal av primærrom (P-rom) 70

Bebygd areal bolig (BYA) 188 (totalt)

ULSTEIN KOMMUNE	
TEKNISK ETAT	
År sakst.	Saksb.
28 MAR 2012	
Ark.kode P	
Ark.kode S	
Kass.år	

Spesial 4-manns-bolig Hus 1

Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

A

Byggesøknad

15.02.12 ta

SNITT OG AREALER

Tiltakshaver :

Ørsta Byggservice AS

Byggeplass :

Saunes, 6065 Ulsteinvik

Kundenr.: 658018

Gnr: 25

Bnr: 5

MÅL 1 : 100

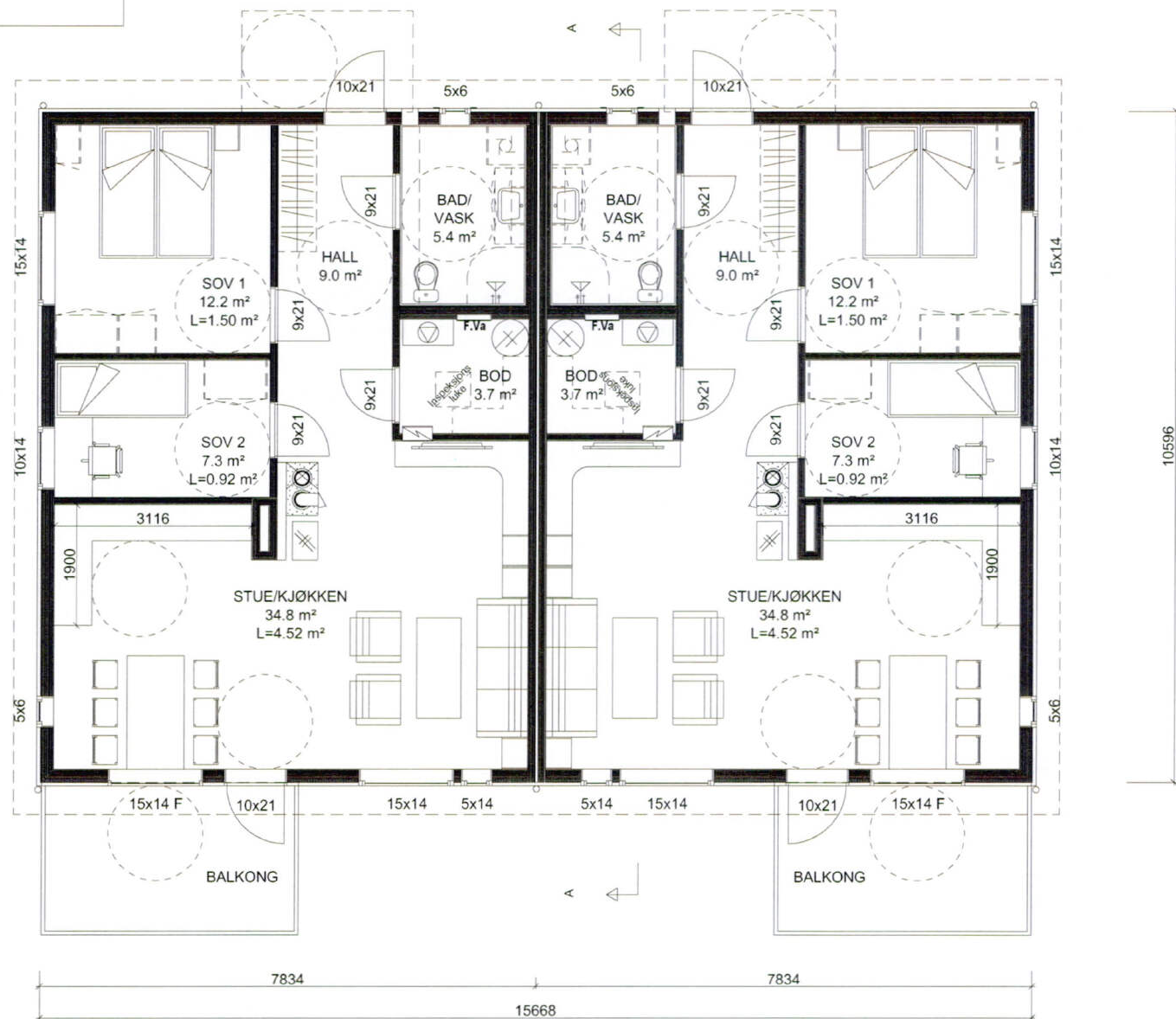
Dato 12.01.12 Sign. beh

Tegnings Nr.

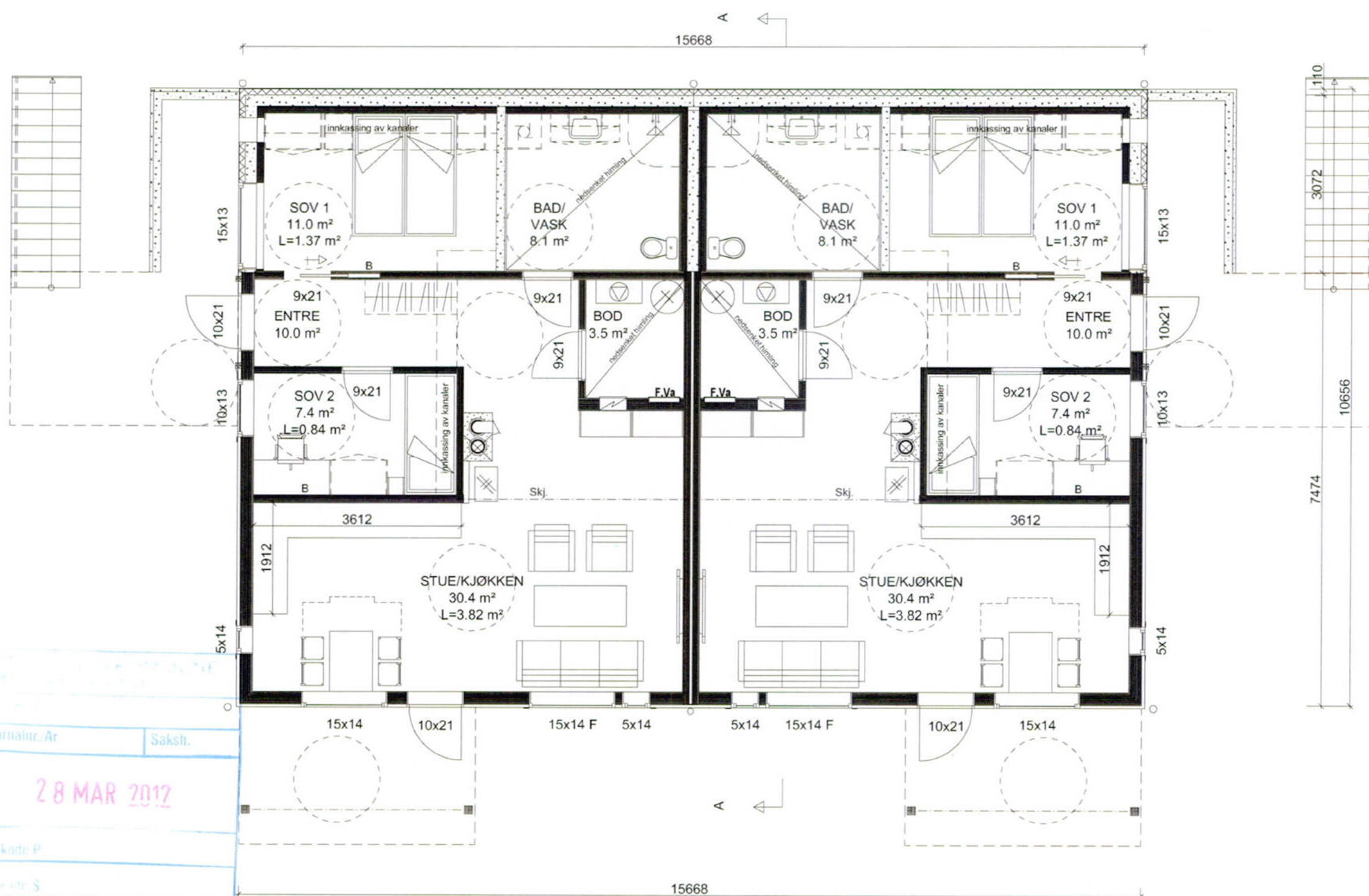
5468 — 501 A



- B = Bærevegg
 F = Fast vindu
 FL = Fast med åpningsbart felt iht. fasade
 --- = Synlig drager
 - - - = Skjult drager



HOVEDETASJEPLAN



UNDERETASJEPLAN

Spesial 4-manns-bolig Hus 1

Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

A Byggesøknad

15.02.12ta

HOVEDPLAN 1.etg OG UNDERETASJEPLAN

Tiltakshaver :
 Ørsta Byggservice AS

Byggeplass :
 Saunes, 6065 Ulsteinvik

Kundenr.: 658018

Gnr: 25

Bnr: 5

MÅL 1 : 100

Dato 12.01.12 Sign. beh
 Tegnings Nr.
 5468 — 502 A



ULSTEIN KOMMUNE TEKNISK ETAT	
Ar.saksnr.	
Journalnr. Ar	Saksnr.
28 MAR 2012	
Ark.kode P	
Ark.kode S	
Kass.år	



Spesial 4-manns-bolig Hus 1

Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

A

Byggesøknad

15.02.12 ta

FASADE 1 - VEST

Tiltakshaver :

Ørsta Byggservice AS

Byggeplass :

Saunes, 6065 Ulsteinvik

Kundenr.: 658018

Gnr: 25

Bnr: 5

MÅL 1 : 100

Dato 12.01.12 Sign. beh

Tegnings Nr.

5468

— 505 A



ULSTEIN KOMMUNE	
TEKNISK ETAT	
Ansatt	Sak nr.
28 MAR 2012	
Arkitekt P	
Arkitekt S	
Bygghjelp	



Spesial 4-manns-bolig Hus 1

Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

A

Byggesøknad

15.02.12 ta

FASADE 2 - SØR

Tiltakshaver :

Ørsta Byggservice AS

Kundenr.: 658018

Byggeplass :

Saunes, 6065 Ulsteinvik

Gnr: 25

Bnr: 5

MÅL 1 : 100

Dato 12.01.12 Sign. beh

Tegnings Nr.

5468 — 506 A



ULSTEIN KOMMUNE TEKNISK ETAT	
Ar saknr	
Journalt. Ar	Sak nr
28 MAR 2012	
Ark kode P	
Ark kode S	
Kass. ar	



Spesial 4-manns-bolig Hus 1

Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

A

Byggesøknad

15.02.12 ta

FASADE 3 - ØST



Tiltakshaver :

Ørsta Byggservice AS

Byggeplass :

Saunes, 6065 Ulsteinvik

Kundenr.: 658018

Gnr: 25

Bnr: 5

MÅL 1 : 100

Dato 12.01.12 Sign. beh

Tegnings Nr.

5468 — 507 A

ULSTEIN KOMMUNE TEKNISK ETAT	
Ar saknr.	
Journ.no. Ar	Saksnr.
28 MAR 2012	
Ark.kode P	
Ark.kode S	
Kass.ar	



Spesial 4-manns-bolig Hus 1

Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

A

Byggesøknad

15.02.12 ta

FASADE 4 - NORD

Tiltakshaver :

Ørsta Byggservice AS

Kundenr.: 658018

Byggeplass :

Saunes, 6065 Ulsteinvik

Gnr: 25

Bnr: 5

MÅL 1 : 100

Dato 12.01.12 Sign. beh

Tegnings Nr.

5468 — 508 A



Grange

VEST



Bnr: 5





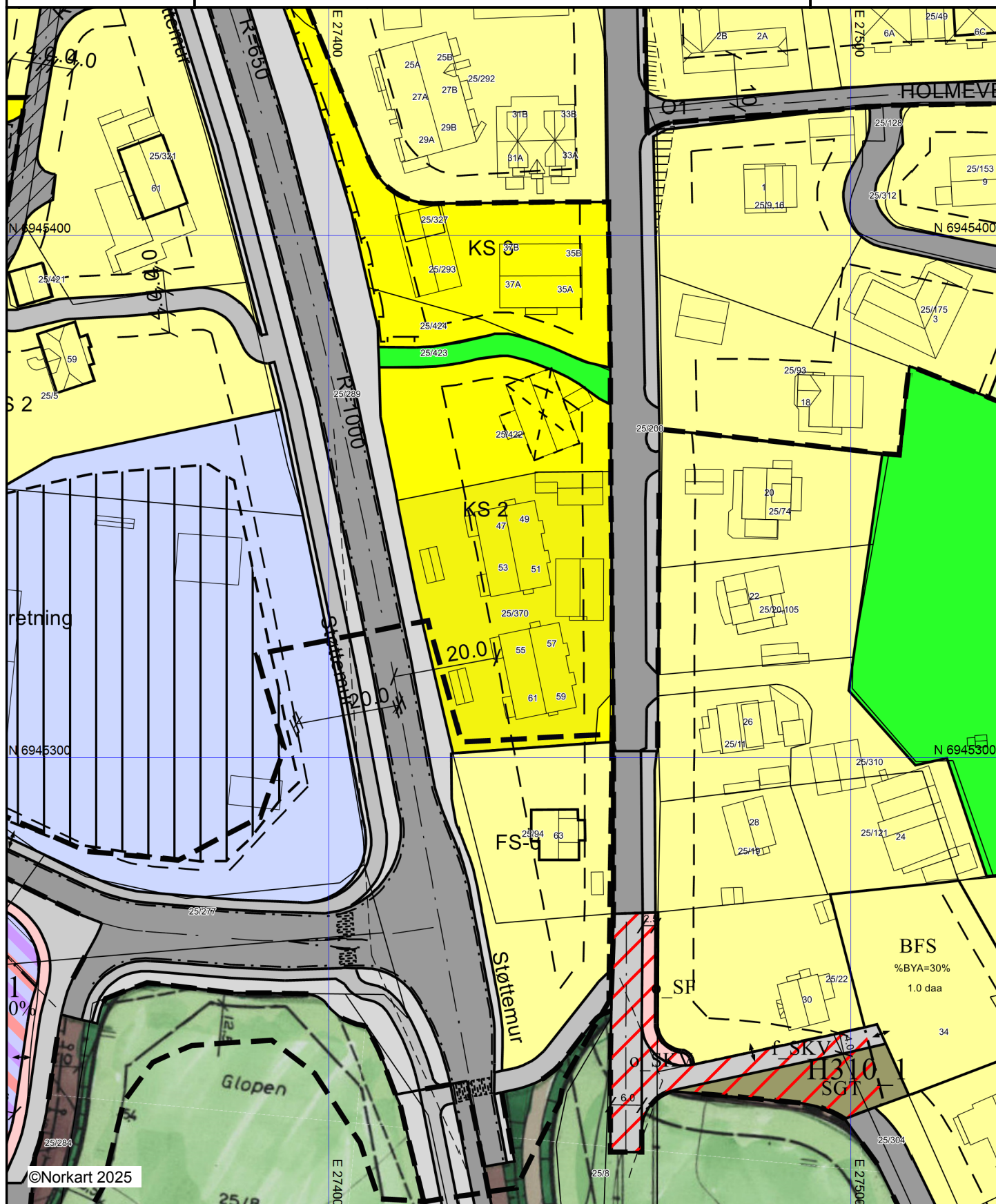
Ulstein kommune

Reguleringsplankart

Eigedom: 25/370/0/2
Adresse: Saunesvegen 53
Dato: 20.02.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-33



Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområde (PBL1985 § 25,1.ledd)

-  Frittliggjande småhusbuseiend
-  Konsentrert småhusbuseiend
-  Område for forretningar
-  Område for industri/lager

Reguleringsplan-Offentlege trafikkområde (PBL1985 § 25,1.ledd nr. 2)

-  Kjøreveg
-  Anna veggrunn
-  Gang-/sykkelveg
-  Gangveg

Reguleringsplan-Friområde (PBL1985 § 25,1.ledd nr. 3)

-  Friområde
-  Park
-  Anna friområde
-  Friområde i sjø og vassdrag

Reguleringsplan - Spesialområde (PBL1985 § 25,1.ledd nr. 4)

-  Friluftsområde (på land)
-  Område for anlegg og drift av kommunalteknisk verksem
-  Frisiktsone ved veg
-  Bevaring av bygningar og anlegg

Reguleringsplan-Fellesområde (PBL1985 § 25,1.ledd nr. 5)

-  Felles avkjørsel
-  Felles parkeringsplass
-  Fellesareal for garasjar
-  Felles grøntanlegg

PBL 1985 - linjer og punkt

-  Grense for restriksjonsområde
-  Grense for bevaringsområde

Bygningar og anlegg (PBL2008 §12-5 NR.1)

-  Bustader - frittliggjande småhus
-  Forretning/kontor/tenesteyting

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL2008 §12-6)

-  Veg
-  Køyreveg
-  Fortau
-  Annan veggrunn - tekniske anlegg
-  Annan veggrunn - grøntareal

Omsynsoner (PBL2008 §12-6)

-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Sikringsone - Frisikt

Juridiske linjer og punkt PBL2008

-  Sikringssonengrense

 Regulerings- og utbyggingsplanområde

 Regulerings- og utbyggingsplanområde

 Planen si avgrensing

 Planen si avgrensing

 Faresonegrense

 Formålsgrense

 Regulert tomtegrense

 Byggjegrænse

 Planlagt buseiend

 Bygningar som inngår i planen

 Bygningar som skal fjernast

 Regulert senterlinje

 Frisiktslinje

 Regulert kantkjørebane

 Regulert parkeringsfelt

 Regulert fotgjengarfelt

 Regulert støyskjerm

 Målelinje/avstandslinje

 Avkjørsel

Abc Påskrift feltnavn

Abc Påskrift areal

Abc Påskrift utnytting

Abc Påskrift breidde

Abc Regulerings- og utbyggingsplan - påskrift



Ulstein kommune

Adresse: Postboks 143, 6067 ULSTEINVIK

Telefon: 70 01 75 00

Utskriftsdato: 20.02.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Ulstein kommune

Kommunenr.	1516	Gårdsnr.	25	Bruksnr.	370	Festenr.		Seksjonsnr.	2
Adresse	Saunesvegen 53, 6065 ULSTEINVIK								

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 under arbeid
- ✓ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

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	- https://www.arealplaner.no/1516/dokumenter/2112/F%c3%b8resegner%20arealdelen%20Kommuneplan%202019-2031.pdf		
Delarealer	Delareal	1 816 m ²	
	KPHensynsonenavn	20040007	
	KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20040007
Navn	Glopen - Nesevegen

Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	14.10.2004
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1516/dokumenter/42/20040007.pdf
Delarealer	Delareal 1 816 m ² Formål Konsentrert småhusbebyggelse Feltnavn KS 2

Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20160001
Navn	Detaljregulering for Glopen
Status	10 (NB! Finner ikke tekstbeskrivelse for denne koden. Kontakt kommunen for oppdatert verdi)
Plantype	Detaljregulering



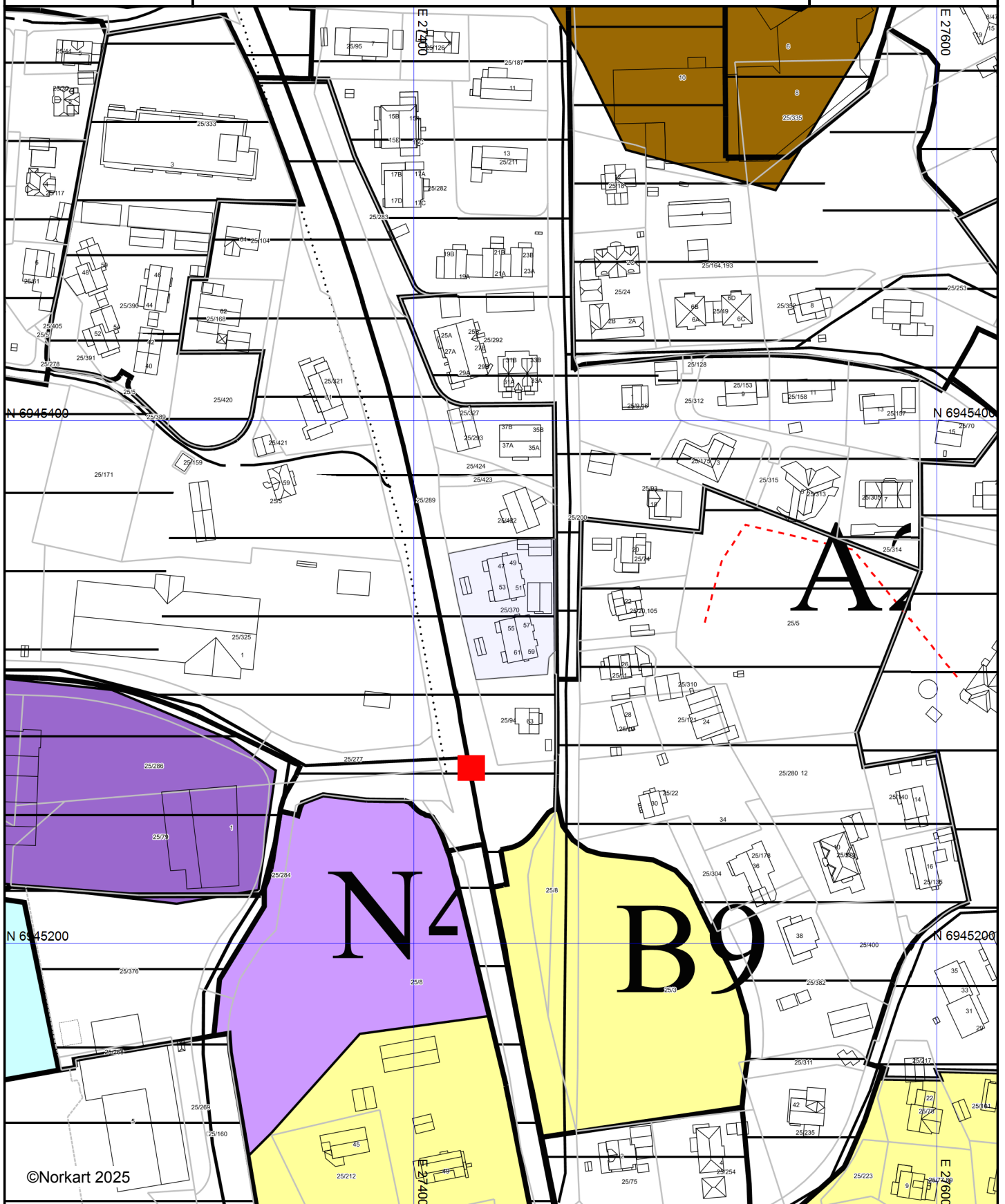
Ulstein kommune

Kommuneplankart

Eigedom: 25/370/0/2
Adresse: Saunesvegen 53
Dato: 20.02.2025
Målestokk: 1:2000



UTM-33

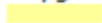


©Norkart 2025

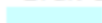
- 1) Det vert teke atterhald om at det kan førekome feil eller manglar i kartet.
- 2) Ved utskrift av PDF-fil kan målestokk bli unøyaktig.
- 3) Kommuneplanen er laga for små målestokkar og kan vere unøyaktig dersom ein zoomer mykje inn.

Tegnforklaring

Bygninger og anlegg (PBL2008 §11-7 NR.1)

-  Bustadar - noverande
-  Sentrumsformål - framtidig
-  Offentleg eller privat tenesteyting - framtidig
-  Næringsbygningar - noverande
-  Næringsbygningar - framtidig

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

-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strands

Omsvnsoner (PBL2008 §11-8)

-  Detaljeringsone-Reguleringsplan skal framleis gjelde

Linje- og punktsymbol (PBL2008)

-  Detaljeringsgrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Hovudveg - noverande
-  Samleveg - noverande
-  Tilkomstveg - noverande
-  Gang-/sykkelveg - noverande
-  Turveg/turdrag - framtidig
-  Vegkryss - framtidig
-  Kommune(del)plan - påskrift



MELLOMBELS BRUKSLØYVE

etter plan- og bygningslova (PBL) av 27. juni 2008 nr. 71, § 21-10

Saksnr. 2009/1233

Løpenr. 7893/2013

Utvalsnr. 13/416

Ansvarleg søkjar Ørsta Byggservice AS Garvargt 1 6065 ULSTEINVIK	Tiltakshavar Ørsta Byggservice AS Garvargt 1 6065 ULSTEINVIK
---	---

Adresse Saunesvegen 53	Gnr. 25	Bnr. 370	Seksjonsnr. 2	Ant. bueiningar 1
Byggjesøknad, dato 28.03.2012	Søknadstype Eitt-trinns	Vedtak, dato 14.06.2012	Vedtaksnr. 12/197	Tiltak Firemannsbustad med carportanlegg

Søknad om mellombels bruksløyve

Det er frå ansvarleg søkjar innlevert søknad om mellombels bruksløyve, datert 04.07.2013. Denne gjeld for seksjonane nr. 1, 2, 5 og 6. Det er vedlagt revidert gjennomføringsplan, datert 04.07.2013.

Synfaring, merknader og eventuell frist for retting

A.Rørvik har 05.07.2013 vore på synfaring i samband med utskriving av mellombels bruksløyve, og merknadane frå denne er følgt opp slik at seksjonane er klarert for mellombels bruksløyve.

1. Manglar rekkverk på utvendig trapp (midlertidig sikring utført).
2. Utebod er ikkje bygt
3. Sluttrapport for avfallshandtering er ikkje innlevert

Generelle opplysningar

1. Attståande arbeid som er omfatta av søknaden må fullførast.
2. Etter at alt arbeid som er omfatta av søknaden er utført, skal ansvarleg søkjar be kommunen om å gje ferdigattest, jf. § 21-10 i plan- og bygningslova.
3. Ettermontering av eldstad skal meldast til teknisk etat.
4. Renovasjonsdunkar vert utlevert av Søre Sunnmøre Reinholdsværk (SSR).
5. Det skal monterast husnummer, nr. 53

Stad	Dato	Sign./stempel
Ulsteinvik,	26.07.2013	 Peder Arne Almedal Avd.ing./fullmakt 21.07.2013

Kopi sendt til følgjande	Bygning	Bruksareal (BRA)	
Driftsavdelinga, HER	Bustad	96	m ²
SSR	Garasje / carport		m ²
	Sum		m ²

Vedtaket er eit enkeltvedtak, med klagerett i samsvar med forvaltningslova kap. VI.



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

§ 1	PLANKRAV, REKKEFØLGJEKRAV OG UTBYGGINGSAVTALAR.....	5
§ 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
§ 2	KVALITETSKRAV TIL BEBYGGELSEN, ESTETIKK, KULTURMILJØ OG UNIVERSELL UTFORMING	8
§ 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
§ 3	LANDSKAP OG GRØNSTRUKTUR	9
§ 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
§ 4	SAMFERDSEL, PARKERING OG HAMNEOMRÅDE I SJØ	10
§ 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
§ 5	HANDEL, NÆRING OG SENTRUMSFUNKSJONAR	13
§ 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
§ 6	SKILT OG REKLAME	14
§ 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
§ 7	AREALFORMÅL BEBYGGELSE OG ANLEGG	14
§ 7.1	KRAV TIL BEBYGGELSEN, JF. PBL § 11-9 NR. 5	14
§ 7.1.1	<i>Bustadar, jf. PBL § 11-9 nr. 5</i>	<i>14</i>
§ 7.1.2	<i>Garasjar – frittliggjande, jf. PBL § 11-9 nr. 5</i>	<i>15</i>
§ 7.1.3	<i>Fritidshus / hytter, jf. PBL § 11-9 nr. 5</i>	<i>15</i>
§ 7.1.4	<i>Rorbuer, jf. PBL § 11-9 nr. 5</i>	<i>15</i>
§ 7.1.5	<i>Naust, jf. PBL § 11-9 nr. 5</i>	<i>16</i>
§ 7.1.6	<i>Fritids- og turistformål, jf. PBL § 11-9 nr. 5</i>	<i>16</i>
§ 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>Uteoppfallsareal for bustadar</i>	<i>17</i>
§ 7.3.2	<i>Krav til leikeplassar (pbl § 11-9 nr. 5)</i>	<i>18</i>
§ 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
§ 8	AREALFORMÅL LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER	20
§ 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>	<i>20</i>
§ 8.1.2	<i>Spreidd bustadbygging, jf. PBL § 11-11 nr. 2</i>	<i>20</i>
§ 8.1.3	<i>Turvegar/turstiar i LNF-område, jf. PBL § 11-11 nr. 2</i>	<i>20</i>
§ 8.1.4	<i>Massefylling og masseuttak i LNF-område , jf. PBL § 11-11 nr. 2</i>	<i>21</i>
§ 9	MILJØKVALITET OG SAMFUNNSSIKKERHEIT	21
§ 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>	<i>23</i>
§ 9.5.2	<i>Flaumvegar</i>	<i>23</i>
§ 9.5.3	<i>Byggegrenser langs vassdrag</i>	<i>23</i>
§ 9.5.4	<i>Bevaring av elvar og bekkar</i>	<i>23</i>
§ 9.6	FORUREINA GRUNN, JF. PBL § 11-9 NR. 6	23
§ 9.7	MARIN GRENSE	24
§ 10	OMRÅDE MED RESTRIKSJONAR	24
§ 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>	<i>24</i>
§ 10.1.2	<i>H310 Område med potensiell skredfare, jf. PBL § 11-8 a)</i>	<i>24</i>
§ 10.1.3	<i>H540 Byggegrense langs sjø og vassdrag, jf. PBL § 11-10</i>	<i>24</i>
§ 10.1.4	<i>H720 Område bandlagde etter naturvernlova, jf. PBL § 11-8 d)</i>	<i>24</i>
§ 10.1.5	<i>H730 Område med automatisk freda kulturminne, jf. PBL § 11-8 d)</i>	<i>24</i>
§ 10.1.6	<i>H740 Område bandlagt etter andre lover, jf. PBL § 11-8 d)</i>	<i>25</i>
§ 10.2	GJENNOMFØRINGSSONER, JF. PBL § 11-8	25
§ 10.2.1	<i>H810 Krav om samla planlegging, jf. PBL § 11-8 e)</i>	<i>25</i>
§ 10.2.2	<i>H830 Område for fornying</i>	<i>25</i>
§ 10.3	DETALJERINGSSONE, JF. PBL § 11-8 F)	25
§ 10.3.1	<i>Reguleringsplan skal videreførast</i>	<i>25</i>
§ 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 bustadføremål, 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 hovudløyningar 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 frisiktsoner, 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 høgspenningslinjer, 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 m² 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 m² 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 m² 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 m² 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 m² 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.
- Enkelthbygg 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 grunngeving.
- 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, landbruksveggar, 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 eigedommen. 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 m² 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 m² 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 m² bruksareal BRA. For bilverkstader og servicestasjonar er kravet 3 biloppstillingsplassar pr. 100 m² 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 m² BRA
- b. Bygg for handel, service og publikumsbygg elles (restaurant, kafé, forsamlingslokale, offentlege bygg, idrettsanlegg m.v.): 1 sykkelplass pr. 100 m² BRA
- c. Bustadblokker med fleire enn 10 bueiningar: 1 sykkelplass for bueiningar opp til 100 m² BRA, 2 sykkelplassar for bustadeiningar over 100 m² 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 Gløpen

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, tenesyting, 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 m² 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 m². I bratt terreng kan tomtene vere inntil 1000 m². 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 m² BYA. Garasjar på landbrukseigedomar, eller på eigedomar som ligg landleg til, kan etter nærare vurdering byggast med inntil 70 m² 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 m² 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 m².
- 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 m² 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 m².
- 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 m² 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 m² 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 m² 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 m², 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 m² 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 m². Tillate BRA er inntil 70 m².

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. Tilkomsvegen 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 framtrekande 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 uteoppahldsareal:

- Uteoppahldsareal 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 Uteoppahldsareal for bustadar

- Einebustadar skal ha min. 100m² uteoppahldsareal pr. bustad.
- Rekkehus og fleirmannsbustadar med inntil 4 bustadar skal ha min. 50 m² uteoppahldsareal pr. bustad
- Terrassehus, blokker, feltutbyggingar, bygg med mindre husvære og husvære i forretnings- og kontorbygg skal ha uteoppahldsareal min.20 % av samla BRA til bustadformål. Uteoppahldsarealet skal fordelast på

private og felles uteopphaldsareal, og samla felles uteopphaldsareal skal vere minst 150-250 m² 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 m² 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 ²	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 ²	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 ²	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, støyskjermer 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 einskilde 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 skråande 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 klopplegging 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 Gamleidet 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 m³ 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 skjermane 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. Utlekking 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 oppgjevne 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 bekkelar 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 tilleggast stor vekt for arealbruken, bygge- 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 bekkelar 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 tilleggast stor vekt ved spørsmål knytt til arealbruken, bygge- 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 bekkelar 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.

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 25, Bruksnr 370, Seksjonsnr 2	Kommune:	1516	Ulstein
Adresse:		Grunnkrets:	111	Saunes
Veiadresse:	Saunesvegen 53, gatenr 1076	Valgkrets:	2	Ulsteinvik
(fra bruksenhet)	6065 Ulsteinvik	Kirkesogn:	8020701	Ulstein
Oppdatert:	11.06.2013	Tettsted:	6051	Ulsteinvik

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	
Etableringsdato:	27.05.2013	Har festegrunn:	Nei	Formål:	Bolig
Areal:		Skyld:		Sameiebrøk:	1/8
Arealkilde:				Areal felles tomt:	1 816,3 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Seksjonering	Forretning:	21.05.2013	Etablert/Endret	1516/25/370	0,0
	Matrikkelført:	24.05.2013	Etablert/Endret	1516/25/370/0/1	0,0
			Etablert/Endret	1516/25/370/0/2	0,0
			Etablert/Endret	1516/25/370/0/3	0,0
			Etablert/Endret	1516/25/370/0/4	0,0
			Etablert/Endret	1516/25/370/0/5	0,0
			Etablert/Endret	1516/25/370/0/6	0,0
			Etablert/Endret	1516/25/370/0/7	0,0
			Etablert/Endret	1516/25/370/0/8	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Stort frittliggende boligbygg på 2 etg.****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Saunesvegen 53	Bolig	76,0	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	188,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Midlertidig brukstillatelse	BRA bolig:	306,0	Igangset.till.:	14.06.2012
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	306,0	Midl. brukstil.:	07.06.2013
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	4
Bygningsnr:	300338469			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01	2		154,0		154,0				
H01	2		152,0		152,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Kommune: 1516 Ulstein

Eiendom: 1516/25/370/0/2

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uvisst

— Omtvistet grense

— Vannkant

— Vegkant

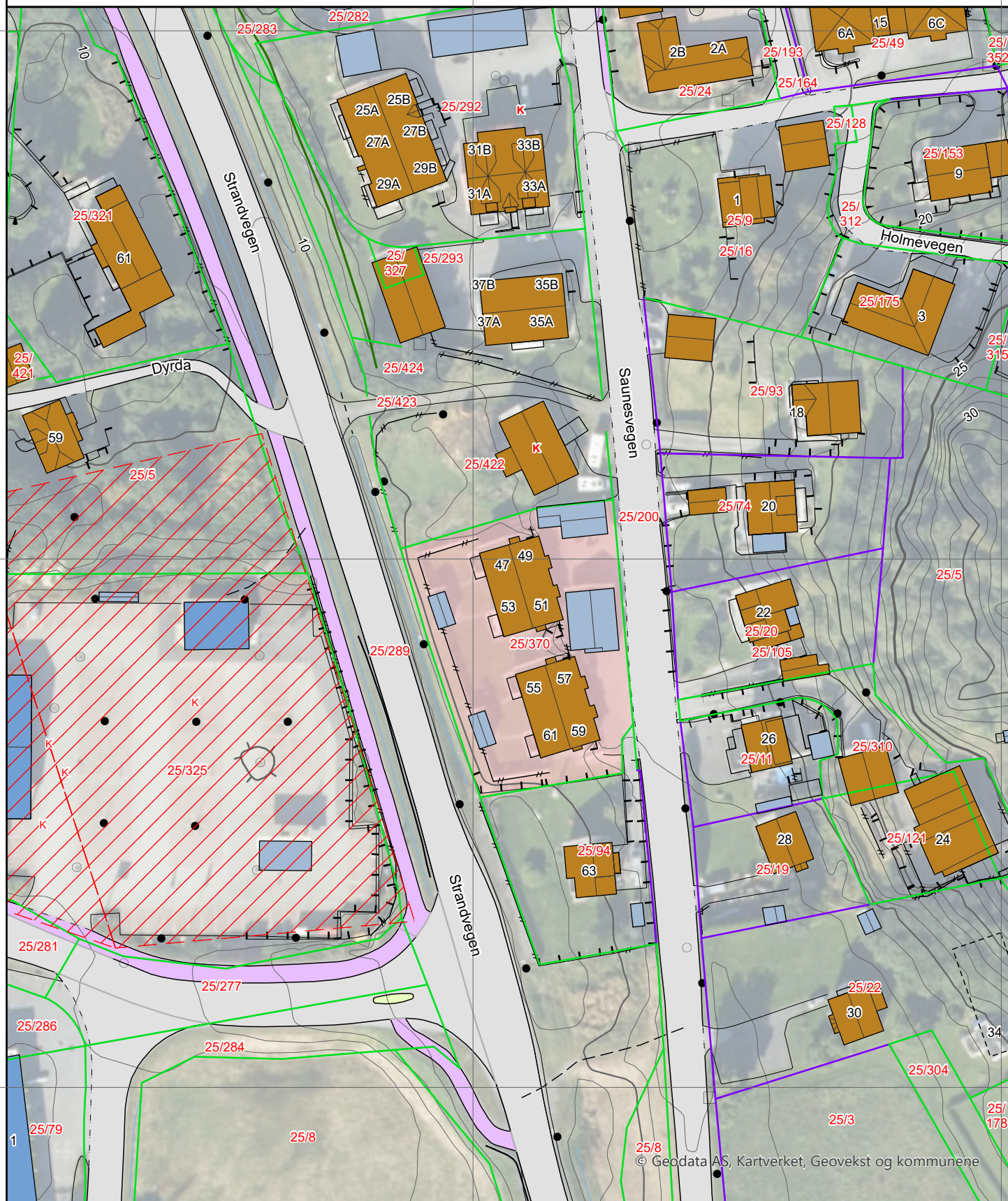
— Fiktiv grenselinje Målestokk 1:1000

— Teigdelelinje

— Punktfeste



Dato: 20.2.2025



0 25 50 m

Kommune: 1516 Ulstein

Eiendom: 1516/25/370/0/2

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uvisst

— Omtvistet grense

— Vannkant

— Vegkant

— Fiktiv grenselinje Målestokk 1:1000

— Teigdelelinje

— Punktfeste



Dato: 20.2.2025



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
-  Hjelpeskurve
-  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	Utskriftsdato: 21.02.2025
	Org.nr.: 964 979 456	
	Telefon: 70 01 75 00	
	E-post: postmottak@ulstein.kommune.no	

Meklaropplysningar

Kommunenr.	1516	Gårdsnr.	25	Bruksnr.	370	Festenr.		Seksjonsnr.	2
Adresse:	Saunesvegen 53, 6065 ULSTEINVIK								

Godkjende bygningsteikningar

Det som er av godkjende bygningsteikningar i kommunen sitt arkiv vert levert på pdf format	☒
Godkjende bygningsteikningar eksisterar ikkje i kommunen sitt arkiv	☐

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.