PRIVATMEGLEREN
ÅLESUND

HØDDVOLLVEGEN 47

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Utskrift fra Matrikkelen

Seksjonering

Info fra forretningsfører

Byggetegning

Kart

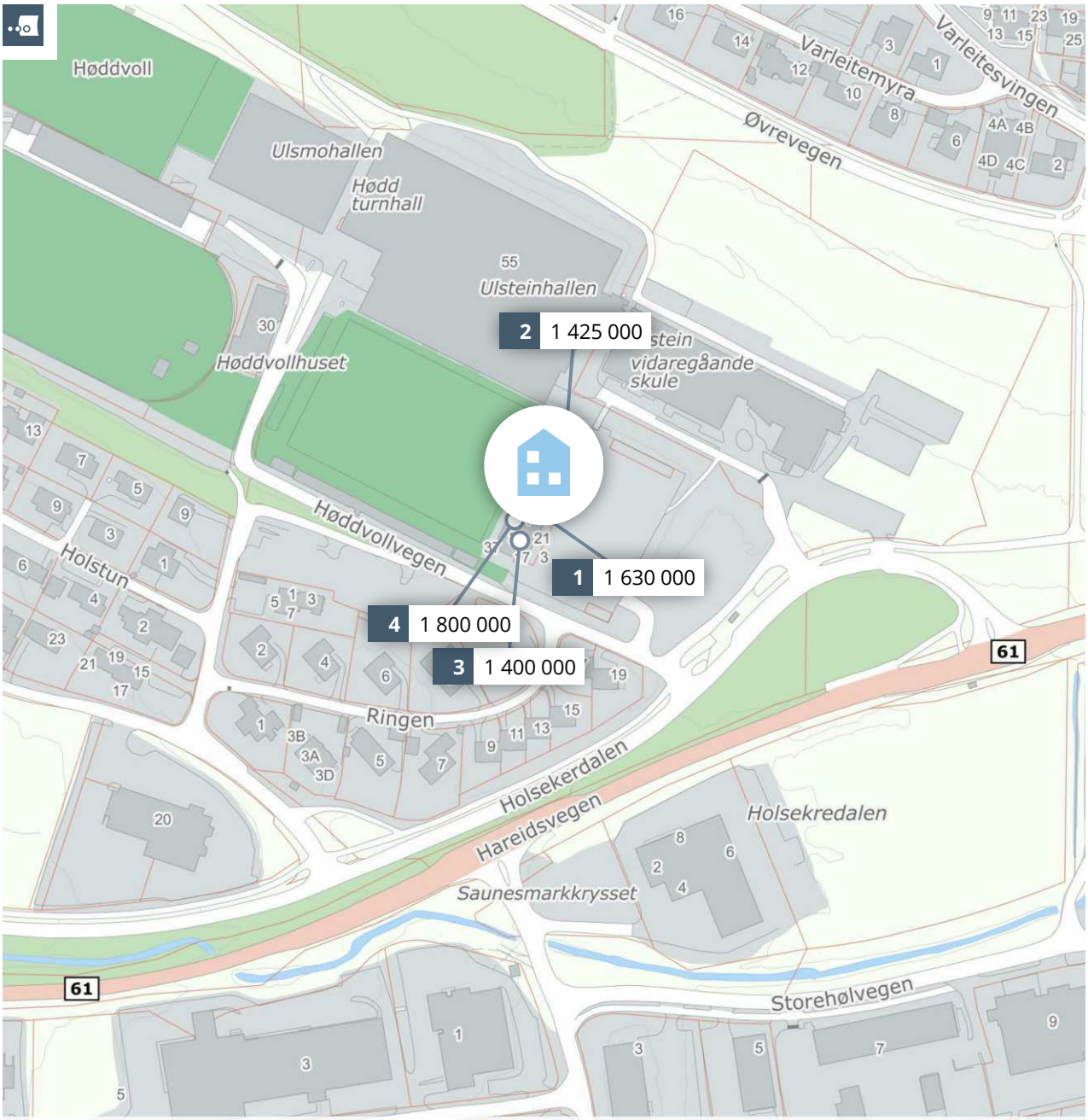
Midlertidig brukstillatelse

Reguleringsplan

Kommunedelplan

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering
HØDDVOLLVEGEN 47

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Ålesund den 03.11.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Hanne Vadset Knotten.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Høddvollvegen 47, 6065 ULSTEINVIK

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2015

GNR 10 BNR 297 FNR 0 SNR 12 KOMMUNE 1516
ULSTEIN GRUNNKRETS Holsekre øvre - Hofsetmarka

Verdivurdert til
1 800 000

-	1 800 000	40 000
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	45 m²	5 m²	- m²	4 m²	50 m²	- m²
Byggeår						2015

Fellesutgifter	1 500
Formue	8 000
Soverom	1
Etasje	3

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Høddvollvegen 43 44 m² 2015 3. etg 1 sov	19.09.2025	1 690 000	**1 630 000**	0	1 630 000	**37 045**
2 Høddvollvegen 33 43 m² 2015 3. etg 1 sov	25.06.2024	1 490 000	**1 425 000**	0	1 425 000	**33 140**
3 Høddvollvegen 19 43 m² 2015 3. etg 1 sov	12.01.2024	1 450 000	**1 400 000**	0	1 400 000	**32 558**
4 Høddvollvegen 41 0 m² 2015 4. etg - sov	04.07.2025	-	**1 800 000**	-	1 800 000	**-**

Fin leilighet i øverste etasje, med vestvendt veranda. Heis i bygget.

Kjøkkenet har pen innredning med glatte fronter. Det er benkeplate av laminat. Kjøkkenet er utstyrt med kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, vannstoppsystem og komfyrvakt. Det ble ikke funnet forhøyde fuktverdier etter søk på fuktutsatte områder rundt og ved vask/oppvaskmaskin. Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Det er plass til en liten spisegruppe på kjøkkenet.

Det er vannbåren varme i gulvet på kjøkkendelen og gangen.

Stuen har plass til sittegruppe og tv-møblement. Fra stuen er det utgang til en vestvendt balkong. Her har man fri sikt mot stadion. Her kan man nyte fin ettermiddagssol og utsikt. Det er laminatgulv på stuen som er nytt fra 2025. Det er montert en skyvedør som romdeler for stuen og kjøkken. Det er god takhøyde som gir en romslig og god atmosfære.

Soverommet har plass til dobbeltseng og nattbord. Vinduet på soverommet vender mot vest. Det er parkett på gulvoverflater og på veggene er det malte flater.

Badet er pent helfliset med vannbåren varme i gulvet. Utstyrt med innfellbare dusjdører i glass, vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Fin baderomsinnredning med skuffefronter og helstøpt servant over, og et høyskap for god oppbevaring. Speilskap med belysning over servant.

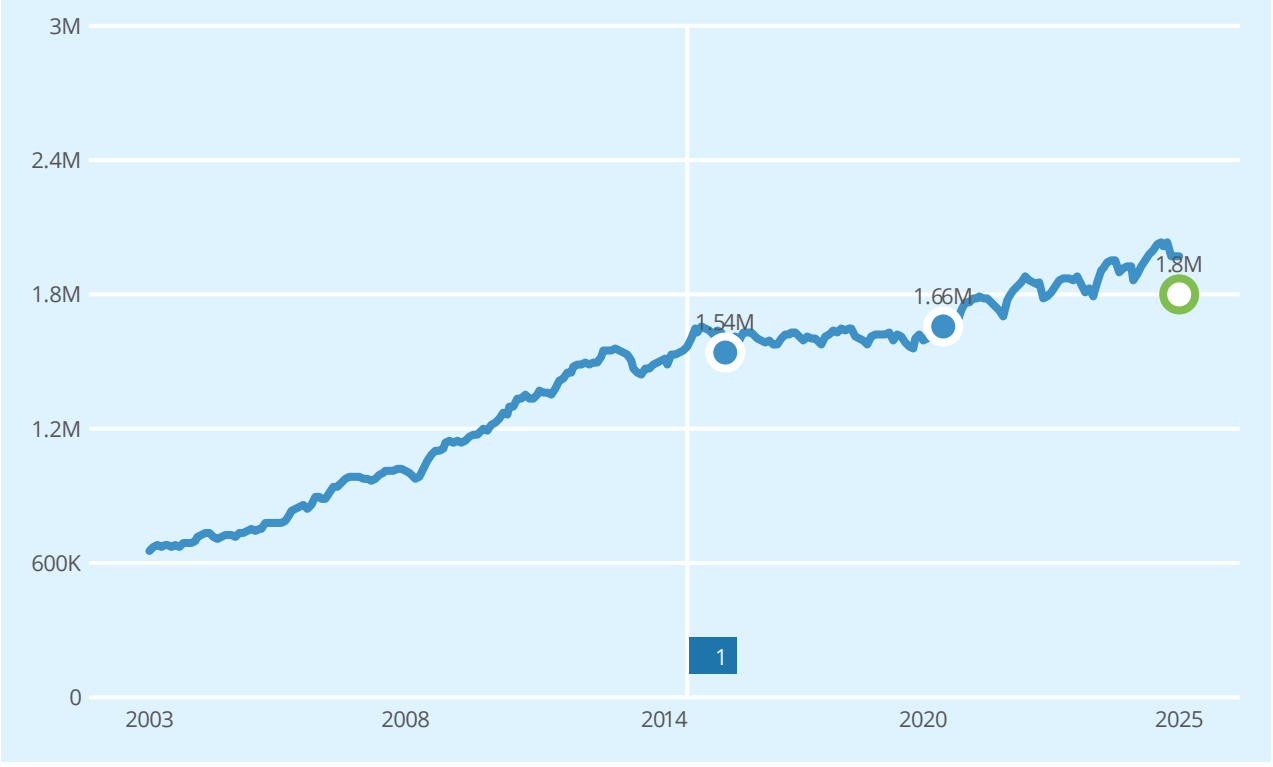
Eiendommens kvaliteter:
- Balkongen vender mot vest og har utsikt mot stadion og havet.
- God takhøyde.
- Nytt laminatgulv på stue i 2025.
- Vannbåren varme i gulv på kjøkken og bad.
- Parkering.
- Heis.
- Sportsbod.

-
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



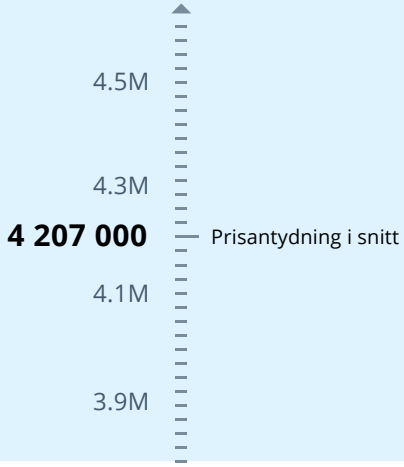
Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
10.08.2020		10.08.2020	-	1 660 000	-	1 660 000
09.10.2015		09.10.2015	-	1 540 000	-	1 540 000

Leiligheter til salgs i 6065 ULSTEINVIK nå

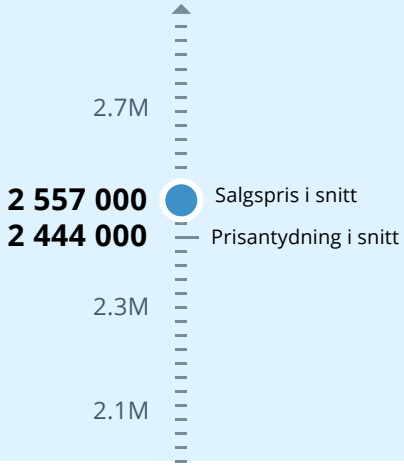
10
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
116
dager

Leiligheter solgt i 6065 ULSTEINVIK siste 3 mnd

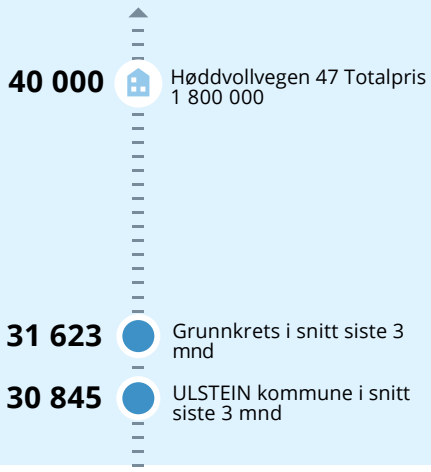
14
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
23
dager

for 5.5% over prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

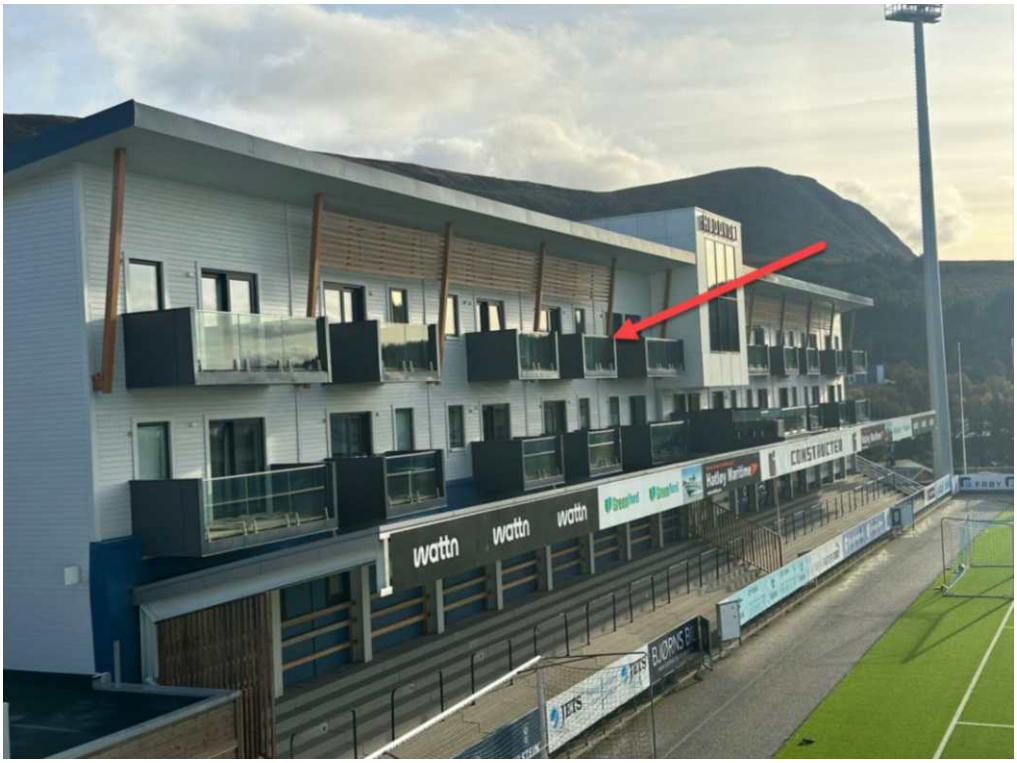
Boligbygg med flere boenheter

Høddvollvegen 47 , 6065 ULSTEINVIK

ULSTEIN kommune

gnr. 10, bnr. 297, snr. 12

Sum areal alle bygg: BRA: 50 m² BRA-i: 45 m²



Befaringsdato: 23.10.2025 **Rapportdato:** 29.10.2025 **Oppdragsnr.:** 22395-1068 **Referansenummer:** GQ4195

Autorisert foretak: Norconsult Norge AS **Sertifisert Takstingeniør:** Nils Strand **Vår ref:** 52507952

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

Norsk takst

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

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

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

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

Norconsult Norge AS

Takstmiljøet i Norconsult består i dag av ca. 20 takstmenn fordelt på flere kontorer i Norge, hvor kompetansen er utviklet gjennom mange års erfaring. Taksering er definert som eget fag med fagnettverk , og det fokuseres på utvikling av kvalitet og kapasitet.
Vi har sertifikater innen følgende områder: Boligtaksering, næringstaksering, landbrukstaksering og skadetaksering.
Norconsult er Norges største og en av de ledende tverrfaglige rådgiverbedriftene i Norden med virksomhet som spenner over fire verdensdeler. Våre tjenester er rettet mot samfunnsplanlegging, prosjektering og arkitektur. Norconsult er engasjert i prosjekter innen bygg og eiendom, samferdsel, energi, industri, vann og avløp, olje og gass, miljø, plan, arkitektur, sikkerhet og IT. Norconsultkonsernet har 6200 medarbeidere fordelt på mer enn 130 kontorer i Norge og internasjonalt. Hovedkontoret ligger i Sandvika utenfor Oslo. Selskapet er et børsnotert selskap, hvor de ansatte har en stor eierandel.



Rapportansvarlig

Nils Strand

Uavhengig Takstingeniør

nils.strand@norconsult.com

401 46 611

Norconsult Norge AS
Retirovegen 4
6019 ÅLESUND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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 eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Norconsult Norge AS
Retirovegen 4
6019 ÅLESUND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Normal tilstand og slitasje ut i fra alder.
For detaljerte og øvrige opplysninger henvises til rapportens enkeltpunkter.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2015

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har PVC vinduer med 3-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør med sidefelt i glass.
Det er montert elektronisk dørlås og porttelefon.

Bygningen har skyvebalkongdør i PVC med 3-lags glass.
.
Balkong oppført med bærende konstruksjoner stål med dekke av terrassebord.
Rekkverk med vedlikeholdsfrie plater mot nord og sør, det er montert glassrekkverk mot vest.

Se sameiets egne vedtekter for ansvar og vedlikehold av de forskjellige bygningsdelene.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett og laminat.
Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater.

Etasjeskiller er av betongdekke.
Etasjeskille ble på befaringsdato stedvis nivellert på stue/kjøkken og soverom uten å påvise avvik.

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Det er montert skyvedør på stue som fungerer som en romdeler mellom stue og kjøkken, skyvedør går helt fra gulv til tak.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser.
Innvendig tak av systemhimling.
Gulvet er flislagt.
Rommet har vannbåren gulvvarme.

Nivåforskjell mellom topp slukrist og gulv ved terskel er målt til: +25 mm
Fall mot sluk på gulv er målt til +11 mm pr.meter.

Dusjsone er nedsenket 10mm
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon med tilfredsstillende tilluftsløsning under dør.
Fuktmåling med pigg er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Fuktmåling er foretatt bak dusjsone i tilstøtende vegg på kjøkken.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til å være under 6,0 vekt%

Piggmålinger viser vanninnhold i trevirke og måles i vektprosent.
0 – 17% betegnes som tørt trevirke.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Det ble ikke funnet forhøyde fuktverdier etter søk på fuktutsatte områder rundt og ved vask/oppvaskmaskin.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Samlestokk for vannledninger er lokalisert i tak på bad.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har balansert ventilasjon med integrert kjøkkenvifte plassert på kjøkken.

Det er sentralanlegg for varmt vann lokalisert på teknisk rom i kjeller.

Leiligheten har vannbåren varme på kjøkken og bad.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i garderobeskap i gang.
Skjult installasjon.

Boligen har brannslukningsapparat lokalisert på bad og røykvarslere montert.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

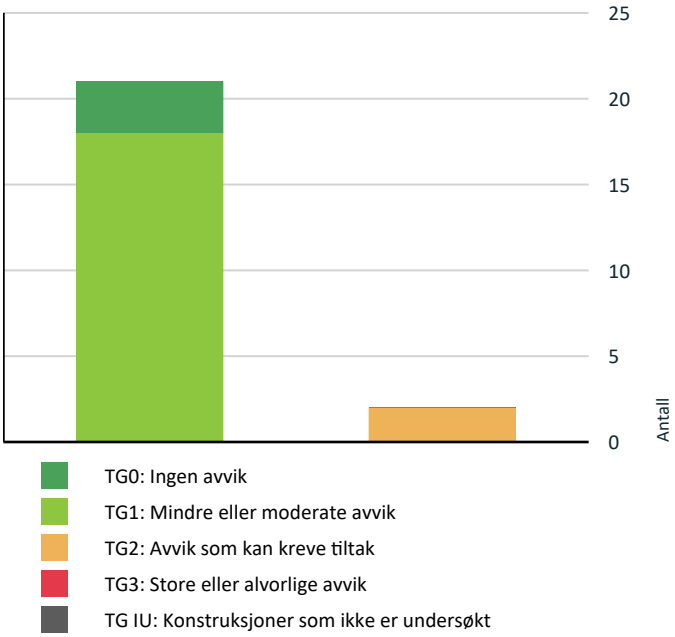
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

På grunnlag av godkjente byggemeldte tegninger datert 14.07.2014

Norconsult Norge AS
Retirovegen 4
6019 ÅLESUND

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstingeniøren er ikke ansvarlig for manglende opplysninger, feil/mangler som ikke kunne oppdages etter å ha undersøkt eiendommen som beskrevet ovenfor.
Det er forutsatt at alle opplysninger lagt til grunn i denne rapporten er korrekte, og at all opparbeidelse og bebyggelse på eiendommen er omsøkt og godkjent av bygningsmyndighetene. Videre at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt, og at der ikke foreligger heftelser, servitutter eller lignende som kan påvirke eiendommens verdi
Rapporten er utarbeidet på grunnlag av opplysninger gitt av eier/fullmektig, samt registrerte forhold på befaring.
Befaringen ble utført med de begrensninger som følger av at boligen var møblert.
Måleinstrument benyttet på besiktigelse: Protimeter MMS2
Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, 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.

Teknisk utstyr slik som varmepumper, hvitevarer o.l. er ikke funksjonstestet. Det bemerkes også at undertegnede ikke har tilstrekkelig fagkompetanes på vvs- og el-anlegg.
Tilstandsvurderinger av dette må eventuelt rekvireres spesielt.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er avvik:

Det er registrert fuktskader i form av svelling på vindusforing på soverom.

Innvendig > Overflater Gå til side

Det er avvik:

Det er registrert glippe i tverrskjøt på parkettgulv og glippe mellom gulvlist og parkettgulv på soverom.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2015

Kommentar
Basert på informasjon i midlertidig brukstillatelse.

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2025	Modernisering	Avrettet gulv på stue og kjøkken.
2025	Modernisering	Lagt nytt laminatgulv på stue og kjøkken.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Bygningen har PVC vinduer med 3-lags glass.

Se sameiets egne vedtekter for ansvar og vedlikehold av bygningsdelen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert fuktskader i form av svelling på vindusforing på soverom.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er anbefalt å skifte foring med fuktskader, vann fra rengjøring vil trenge ned i foring og forårsake ytterligere skader på vindusforing.



Fuktskader på vindusforing.

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør med sidefelt i glass.
Det er montert elektronisk dørlås og porttelefon.

Se sameiets egne vedtekter for ansvar og vedlikehold av bygningsdelen.

TG 1 Balkongskyvedør

Bygningen har skyvebalkongdør i PVC med 3-lags glass.

Se sameiets egne vedtekter for ansvar og vedlikehold av bygningsdelen.

Tilstandsrapport

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong oppført med bærende konstruksjoner stål med dekke av terrassebord.
Rekkverk med vedlikeholdsfrie plater mot nord og sør, det er montert glassrekkverk mot vest.

Se sameiets egne vedtekter for ansvar og vedlikehold av bygningsdelen.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert glippe i tverrskjøt på parkettgulv og glippe mellom gulvlist og parkettgulv på soverom.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er anbefalt å utbedre glippe i tverrskjøt på parkettgulv og glippe mellom parkett og gulvlist, rengjøringsvann kan over tid trenge ned i underforliggende gulv og gi ytterligere skader i form av
svelling.


Parkett med glippe i tverrskjøt på soverom.


Glippe mellom parkettgulv og gulvlist på soverom.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Etasjeskille ble på befaringsdato stedvis nivellert på stue/kjøkken og soverom uten å påvise avvik.

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

TG 1 Andre innvendige forhold

Det er montert skyvedør på stue som fungerer som en romdeler mellom stue og kjøkken, skyvedør går helt fra gulv til tak.

Tilstandsrapport

VÅTROM

3.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

3.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser.
Innvendig tak av systemhimling.

3.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt.
Rommet har vannbåren gulvvarme.

Nivåforskjell mellom topp slukrist og gulv ved terskel er målt til: +25 mm
Fall mot sluk på gulv er målt til +11 mm pr.meter.

Dusjsone er nedsenket 10mm

3.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



Sluk i dusjsone.

3.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

3.ETASJE > BAD/VASKEROM

Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon med tilfredsstillende tilluftsløsning under dør.

Tilstandsrapport

3.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktmåling med pigg er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Fuktmåling er foretatt bak dusjsone i tilstøtende vegg på kjøkken.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til å være under 6,0 vekt%

Piggmålinger viser vanninnhold i trevirke og måles i vektprosent.
0 – 17% betegnes som tørt trevirke.



Fuktmåling med pigg uten funn av forhøyede verdier. Måleresultat under 6,0 vekt%

KJØKKEN

3.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Det ble ikke funnet forhøyde fuktverdier etter søk på fuktutsatte områder rundt og ved vask/oppvaskmaskin.

3.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Samlestokk for vannledninger er lokalisert i tak på bad.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon med integrert kjøkkenvifte plassert på kjøkken.

TG 1 Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann lokalisert på teknisk rom i kjeller.

TG 1 Vannbåren varme

Leiligheten har vannbåren varme på kjøkken og bad.

TG 1 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.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i garderobeskap i gang.
Skjult installasjon.

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.
   2015

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?
   Nei

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   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 varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

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

Tilstandsrapport

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



Sikringsskap er lokalisert i garderobeskap i gang.

TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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.

Boligen har brannslukningsapparat lokalisert på bad og røykvarslere montert.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei


Brannslukningsapparat er lokalisert på bad.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

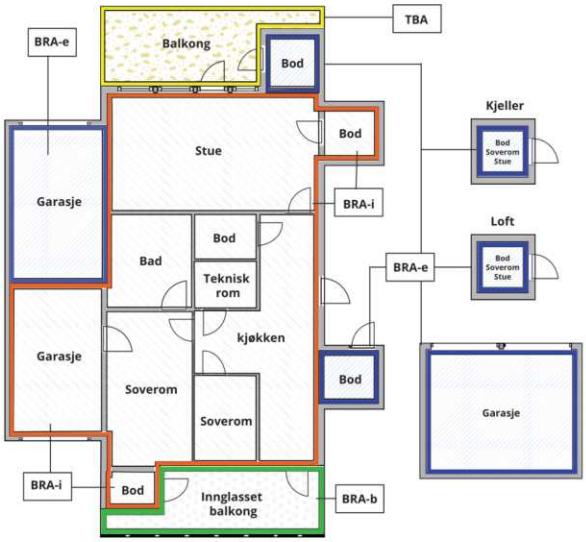
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3.Etasje	45			45	4
1. Etasje		5		5	
SUM	**45**	**5**			**4**
SUM BRA	**50**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3.Etasje	Stue/kjøkken, soverom, bad/vaskerom, gang		
1. Etasje		Sportsbod	

Kommentar

Oppmålt på befaringsdato.

Eksternt bruksareal (BRA-e) omfatter sportsbod i 1.etasje på 5kvm.

Terrasse og balkongareal (TBA) omfatter balkong på 4kvm

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: På grunnlag av godkjente byggemeldte tegninger datert 14.07.2014

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Avrettet gulv og lagt nytt laminatgulv på stue og kjøkken.

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 avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	45	5

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter	Oppmålt på befaringsdato. S-rom omfatter sportsbod i 1.etasje på 5kvm.

Norconsult Norge AS
Retirovegen 4
6019 ÅLESUND

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.10.2025	Nils Strand	Takstingeniør
	Trine Skarbøvik Andresen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1516 ULSTEIN	10	297		12	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Høddvollvegen 47

Hjemmelshaver

Andresen Rune, Andresen Trine Skarbøvik

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Plasseffektiv leilighet beliggende på Høddvoll i Ulsteinvik kommune, kort vei til skole, barnehage og dagligvarebutikker.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Leiligheten ligger i et område som er regulert til flerbruksanlegg/bygg:
Idrettsanlegg, tjenesteyting, møterom, undervisning, kantine, næring og hybler.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt opparbeidet med asfaltert biloppstillingsplasser.

Tinglyste/andre forhold

Se grunnboksutskrift.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Del med takstmann	23.10.2025		Gjennomgått	80	Nei
Egenerklæringsskjema	24.10.2025		Gjennomgått	5	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	09.10.2015		Gjennomgått	1	Nei
Norges Eiendommer	24.10.2025		Gjennomgått	1	Nei
Tegninger	14.07.2014		Gjennomgått	14	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

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 normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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 dampsperren 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 funksjonsprøving 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.

Norconsult Norge AS
Retirovegen 4
6019 ÅLESUND

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• 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.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

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

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

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

• 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 godkjennelse 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 person-opplysninger 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 bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/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/GQ4195

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Ålesund

Oppdragsnr.
313251205

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Trine Skarbøvik Andresen	Rune Andresen

Gateadresse
Høddvollvegen 47

Poststed	Postnr
ULSTEINVIK	6065

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 5

Antall måneder: 3

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 313251205

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: har informert takstmann

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 313251205

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 313251205

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 313251205

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Trine Skarbøvik Andresen	deb9c67ca455cf90a7943 6b4f19cbb4cdbe7a43d	24.10.2025 10:56:51 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Rune Andresen	17b956a0072d378e9857e 77e1434ec15f2f94547	24.10.2025 11:00:19 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 313251205

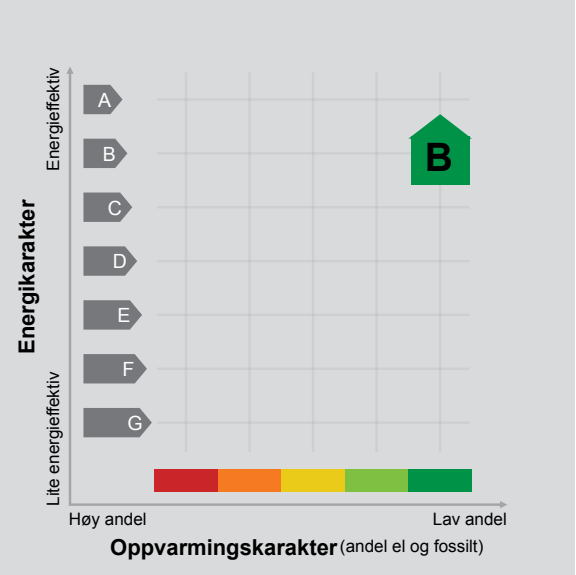
→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

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

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

ENERGIATTEST

Adresse	Høddvollvegen 47
Postnummer	6065
Sted	ULSTEINVIK
Kommunenavn	Ulstein
Gårdsnummer	10
Bruksnummer	297
Seksjonsnummer	12
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300477535
Bruksenhetsnummer	H0401
Merkenummer	Energiattest-2025-185586
Dato	30.10.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 28.10.2025 15:07

Eiendom 1516-10/132 Holstun aust

Bruksnavn	Holstun aust				
Type	Grunneiendom	Etablert dato	19.01.1970	Andel	
Kommunenr	1516	Oppgitt areal	0 (Ikke oppgitt)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	10	Beregnet areal	52283	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	132	Har festegrunner	Ja	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei		

Adresser (10)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Høddvollvegen 37	6065 Ulsteinvik	Holsekre Øvre - Hofsetmarka	Ulsteinvik	Ulstein
Høddvollvegen 39	6065 Ulsteinvik	Holsekre Øvre - Hofsetmarka	Ulsteinvik	Ulstein
Høddvollvegen 41	6065 Ulsteinvik	Holsekre Øvre - Hofsetmarka	Ulsteinvik	Ulstein
Høddvollvegen 43	6065 Ulsteinvik	Holsekre Øvre - Hofsetmarka	Ulsteinvik	Ulstein
Høddvollvegen 45	6065 Ulsteinvik	Holsekre Øvre - Hofsetmarka	Ulsteinvik	Ulstein
Høddvollvegen 47	6065 Ulsteinvik	Holsekre Øvre - Hofsetmarka	Ulsteinvik	Ulstein
Høddvollvegen 49	6065 Ulsteinvik	Holsekre Øvre - Hofsetmarka	Ulsteinvik	Ulstein
Høddvollvegen 51	6065 Ulsteinvik	Holsekre Øvre - Hofsetmarka	Ulsteinvik	Ulstein
Høddvollvegen 53	6065 Ulsteinvik	Holsekre Øvre - Hofsetmarka	Ulsteinvik	Ulstein
Høddvollvegen 55	6065 Ulsteinvik	Holsekre Øvre - Hofsetmarka	Ulsteinvik	Ulstein

Festegrunner (1)

Gårds/bruksnr	Bruksnavn	Eiendomstype	Etablert	Oppgitt areal	Beregnet areal
1516-10/132/1/0		Festegrunn	17.01.2022	0	1355,6

Forretninger (36)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
19.01.1970	Skylddeling	1516-10/132	Mottaker	0
		1516-10/15	Avgiver	0
		1516-10/16	Avgiver	0
14.10.1970	Skylddeling	1516-10/153	Mottaker	0
		1516-10/132	Avgiver	0
		1516-10/154	Mottaker	0
		1516-10/152	Mottaker	0
05.05.1971	Skylddeling	1516-10/160	Mottaker	0
		1516-10/163	Mottaker	0
		1516-10/159	Mottaker	0
		1516-10/132	Avgiver	0
		1516-10/161	Mottaker	0
		1516-10/162	Mottaker	0
23.08.1971	Skylddeling	1516-10/167	Mottaker	0

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
		1516-10/169	Mottaker	0
		1516-10/166	Mottaker	0
		1516-10/132	Avgiver	0
		1516-10/170	Mottaker	0
		1516-10/168	Mottaker	0
		1516-10/165	Mottaker	0
12.07.1979	Skylddeling	1516-10/132	Avgiver	-382
		1516-10/198	Mottaker	382
14.09.1983	Kart- og delingsforretning	1516-10/229	Mottaker	343
		1516-10/132	Avgiver	-343
27.08.1991	Kart- og delingsforretning	1516-10/244	Mottaker	25204
		1516-10/132	Avgiver	-25204
28.10.2004	Grensejustering	1516-10/255	Mottaker	79,1
		1516-10/132	Avgiver	-79,1
28.10.2004	Kart- og delingsforretning	1516-10/132	Avgiver	-689,4
		1516-10/254	Mottaker	689,4
		1516-10/256	Mottaker	459,1
		1516-10/132	Avgiver	-459,1
29.05.2012	Oppmålingsforretning	1516-10/167	Berørt	0
		1516-10/132	Avgiver	-160,5
		1516-10/168	Berørt	0
		1516-10/289	Mottaker	160,5
		1516-10/166	Berørt	0
02.10.2013	Annen forretningstype	1516-9/109	Berørt	0
		1516-9/234	Berørt	0
		1516-9/108	Berørt	0
		1516-9/1	Berørt	0
		1516-10/132	Berørt	0
02.10.2013	Oppmålingsforretning/ grensejustering	1516-10/132	Mottaker	374,5
		1516-9/234	Berørt	0
		1516-9/1	Avgiver	-374,5
24.06.2014	Oppmålingsforretning	1516-10/297	Mottaker	1256,4
		1516-10/132	Avgiver	-1256,4
02.12.2014	Oppmålingsforretning/ grensejustering	1516-10/168	Berørt	0
		1516-10/170	Avgiver	-15,3
		1516-10/132	Mottaker	15,3
19.12.2018	Annen forretningstype	1516-25/7	Berørt	0
		1516-25/13	Berørt	0
		1516-25/236	Berørt	0
		1516-10/132	Berørt	0
		1516-25/289	Berørt	0
		1516-25/4	Berørt	0
		1516-10/249	Berørt	0
01.04.2019	Oppmålingsforretning/ grensejustering	1516-10/132	Avgiver	-4,6
		1516-10/297	Mottaker	4,6
07.11.2019	Oppmålingsforretning/ arealoverføring	1516-10/153	Avgiver	-407,4
		1516-10/162	Berørt	0
		1516-10/159	Berørt	0
		1516-10/160	Berørt	0
		1516-10/132	Mottaker	407,4
		1516-10/161	Berørt	0
		1516-10/163	Berørt	0
13.11.2019	Oppmålingsforretning	1516-10/132	Avgiver	-1178,8
		1516-10/162	Berørt	0
		1516-10/161	Berørt	0
		1516-10/300	Mottaker	1178,8
		1516-10/163	Berørt	0
		1516-10/153	Berørt	0
12.07.2021	Oppmålingsforretning	1516-10/170	Berørt	0
		1516-10/132	Berørt	0
		1516-10/168	Berørt	0

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
14.01.2022	Oppmålingsforretning	1516-10/132	Avgiver	-1355,6
		1516-10/132	Mottaker	1355,6
04.10.2023	Annen forretningstype	1516-10/167	Berørt	0
		1516-10/168	Berørt	0
		1516-10/132	Berørt	0
04.10.2023	Oppmålingsforretning/ grensejustering	1516-10/167	Mottaker	0
		1516-10/168	Mottaker	41,5
		1516-10/170	Mottaker	0
		1516-10/132	Avgiver	-41,5
23.10.2023	Annen forretningstype	1516-10/159	Berørt	0
		1516-10/160	Berørt	0
		1516-10/161	Berørt	0
		1516-10/132	Berørt	0

Bygninger (3)

Bygg 1 av 3: Idrettshall

Bygningsnr	300419952			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Midlertidig brukstillatelse			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	09.09.2013	Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	9404/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	9404/0	Energikilde	
Etasjer	5	Areal, (bebygd/ubebygd)	7729/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	9404	20	10	33	Felles kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	6623/0	6623/0
H02	Hovedetasje	0	0/0	1473/0	1473/0
H03	Hovedetasje	0	0/0	1016/0	1016/0
U01	Underetasje	0	0/0	142/0	142/0
U02	Underetasje	0	0/0	150/0	150/0

Bygg 2 av 3: Videregående skole

Bygningsnr	10194113			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Bygning revet/brent			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	01.08.1986	Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	05.09.1986	Areal, annet (bruk/brutto)	480/0	Oppvarming	Elektrisk
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	480/0	Energikilde	Elektrisitet
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
0000			0	0	0	0	
0000			0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	480/0	480/0

Bygg 3 av 3: Idrettshall

Bygningsnr	179521237			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Bygning revet/brent			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	0/0	Energikilde	
Etasjer	0	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
0000			0	0	0	0	

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 601888347
Vedlegg: Nei

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
964979456	ULSTEIN KOMMUNE	Postboks 143, 6067 ULSTEINVIK

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
911939223	CONSTRUCTER AS		Sjøgata 66, 6065 ULSTEINVIK

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
1516	10	297

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1516	10	297	0	1	1 / 29	Boligseksjon	Ja	Nei
1516	10	297	0	2	1 / 29	Boligseksjon	Ja	Nei
1516	10	297	0	3	1 / 29	Boligseksjon	Ja	Nei
1516	10	297	0	4	1 / 29	Boligseksjon	Ja	Nei
1516	10	297	0	5	1 / 29	Boligseksjon	Ja	Nei
1516	10	297	0	6	1 / 29	Boligseksjon	Ja	Nei
1516	10	297	0	7	1 / 29	Boligseksjon	Ja	Nei
1516	10	297	0	8	1 / 29	Boligseksjon	Ja	Nei
1516	10	297	0	9	1 / 29	Boligseksjon	Ja	Nei
1516	10	297	0	10	1 / 29	Boligseksjon	Ja	Nei
1516	10	297	0	11	1 / 29	Boligseksjon	Ja	Nei
1516	10	297	0	12	1 / 29	Boligseksjon	Ja	Nei
1516	10	297	0	13	1 / 29	Boligseksjon	Ja	Nei
1516	10	297	0	14	1 / 29	Boligseksjon	Ja	Nei
1516	10	297	0	15	1 / 29	Boligseksjon	Ja	Nei
1516	10	297	0	16	1 / 29	Boligseksjon	Ja	Nei
1516	10	297	0	17	1 / 29	Boligseksjon	Ja	Nei
1516	10	297	0	18	1 / 29	Boligseksjon	Ja	Nei
1516	10	297	0	19	1 / 29	Næringseksjon	Nei	Nei

Doknr: 807141 Tinglyst: 04.09.2015
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2015/807141/200
Attesteringstidspunkt 2025-10-31 14:58

Side 1 av 18

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1516	10	297	0	20	1 / 29	Næringseksjon	Nei	Nei
1516	10	297	0	21	1 / 29	Næringseksjon	Nei	Nei
1516	10	297	0	22	1 / 29	Næringseksjon	Nei	Nei
1516	10	297	0	23	1 / 29	Næringseksjon	Nei	Nei
1516	10	297	0	24	1 / 29	Næringseksjon	Nei	Nei
1516	10	297	0	25	1 / 29	Næringseksjon	Nei	Nei
1516	10	297	0	26	1 / 29	Næringseksjon	Nei	Nei
1516	10	297	0	27	1 / 29	Næringseksjon	Nei	Nei
1516	10	297	0	28	1 / 29	Næringseksjon	Nei	Nei
1516	10	297	0	29	1 / 29	Næringseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2015/807141/200
Attesteringstidspunkt 2025-10-31 14:58

Begjæring om ☒ oppdeling i eierseksjoner ☐ reseksjonering

Rekvirentens navn	Plass for tinglysingsstempel
Constructer AS	
Adresse: Sjøgata 66	
Postnr.: 6065 Poststed: Ulsteinvik	
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr.: 911,939,223 Ref. nr.:	

Opplysninger i feltene **1-4** registeres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
1516	Ulstein	10	297		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
911939223	Constructer AS	

3. Begjæring

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

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

Sum tellere: 29 = nevner: 29

4. Supplerende tekst 7)

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

Dato	Utstederens underskrift
11.08.2015	

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

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

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

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

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

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

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

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

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

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

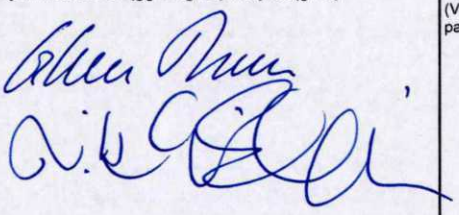
Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)

6. Tegninger mv.

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

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

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
Ulsteinvik 11.08.2015		

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering 8)

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller

☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9)

☐ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☒ Tillatelsen følger vedlagt

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

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.	Kommune
10	297			

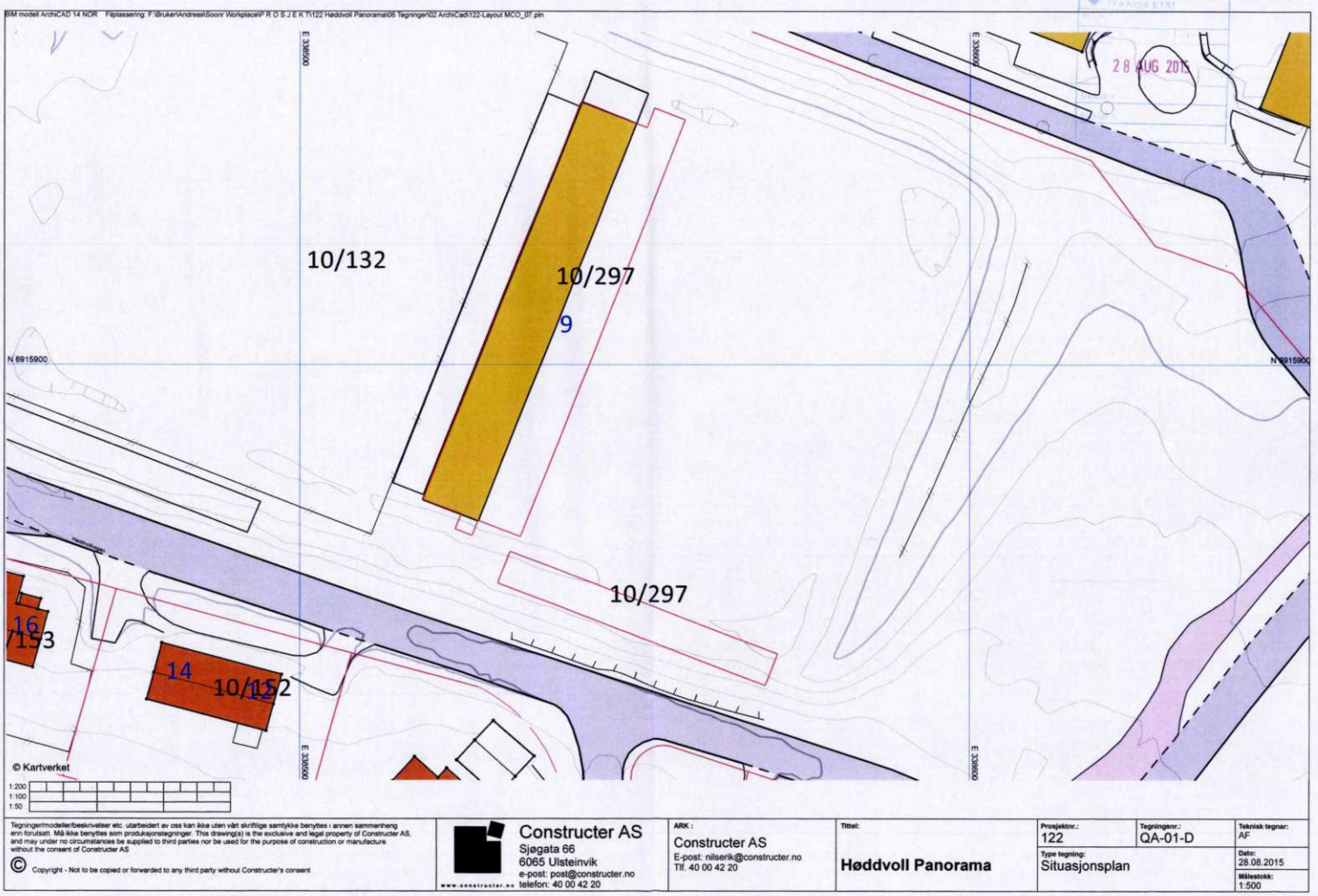
Dato	Stempel og underskrift
03.09.2015	ULSTEIN KOMMUN. TEKNISK ETAT

Noter:

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

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

Dato	Utstederens underskrift
11.08.2015	



Tegninger/modeller/beskrivelser etc. utarbeidert av oss kan ikke uten vårt skriftlige samtykke benyttes i annen sammenheng enn forutsatt. Må ikke benyttes som produksjonstegninger. This drawing(s) is the exclusive and legal property of Constructer AS, and may under no circumstances be supplied to third parties nor be used for the purpose of construction or manufacture without the consent of Constructer AS
© Copyright - Not to be copied or forwarded to any third party without Constructer's consent

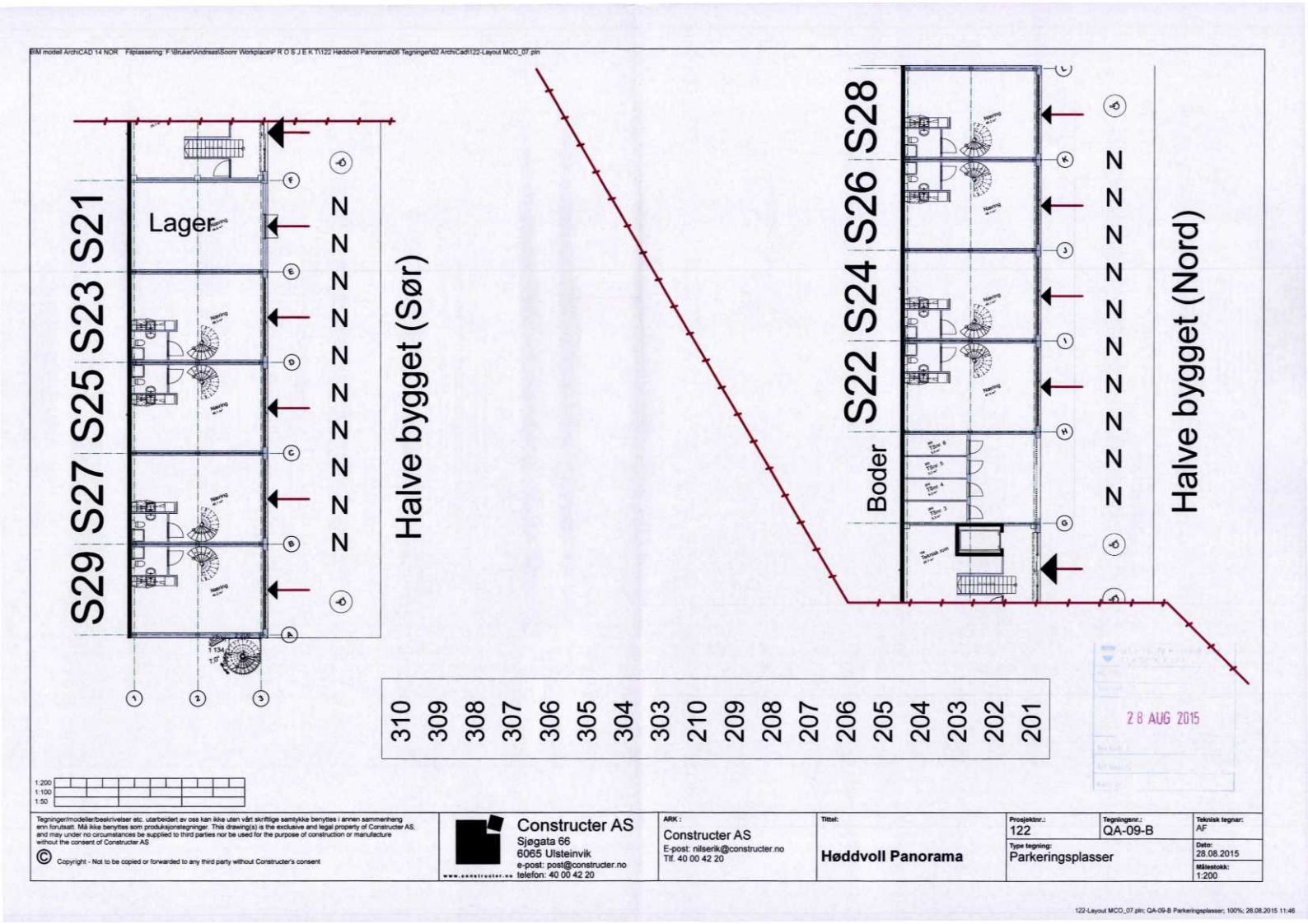
Constructer AS
Sjøgata 66
6065 Ulsteinvik
e-post: post@constructer.no
telefon: 40 00 42 20
www.constructer.no

ARK :
Constructer AS
E-post: nilserik@constructer.no
Tlf. 40 00 42 20

Tittel:
Høddvoll Panorama

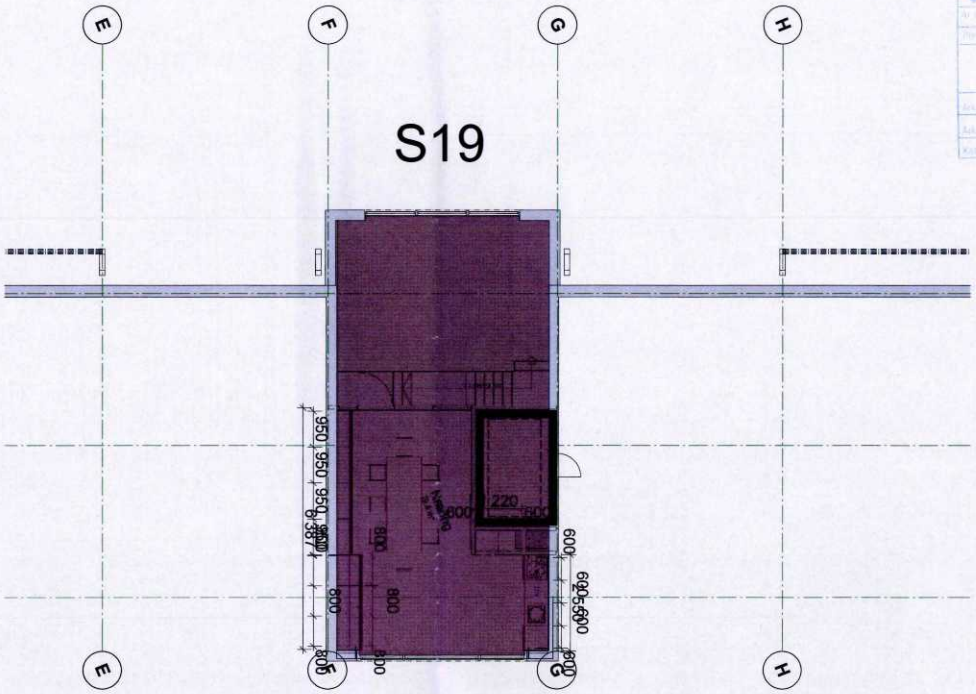
Prosjektnr.:	Tegningsnr.:	Teknisk tegnar:
122	QA-01-D	AF
Type tegning: Situasjonsplan		Dato: 28.08.2015
		Målestokk: 1:500

122-Layout MCO_07.pln; QA-01-D Situasjonsplan; 100%; 28.08.2015 11:26


BIM modell ArchiCAD 14 NOR Filplassering: F:\Bruker\Andreas\Sconr Workplace\P R O S J E K T\122 Høddvoll Panorama\06 Tegninger\02 ArchiCad\122-Layout MCO_07.pln
S29 S27 S25 S23 S21
Lager
Halve bygget (Sør)
S22 S24 S26 S28
Boder
Halve bygget (Nord)
310 309 308 307 306 305 304 303 210 209 208 207 206 205 204 203 202 201
28 AUG 2015
1:200
1:100
1:50
Tegninger/modeller/beskrivelser etc. utarbeidert av oss kan ikke uten vårt skriftlige samtykke benyttes i annen sammenheng enn forutsatt. Må ikke benyttes som produksjonstegninger. This drawing(s) is the exclusive and legal property of Constructer AS, and may under no circumstances be supplied to third parties nor be used for the purpose of construction or manufacture without the consent of Constructer AS
© Copyright - Not to be copied or forwarded to any third party without Constructer's consent
Constructer AS
Sjøgata 66
6065 Ulsteinvik
e-post: post@constructer.no
telefon: 40 00 42 20
ARK :
Constructer AS
E-post: nilserik@constructer.no
Tlf. 40 00 42 20
Tittel:
Høddvoll Panorama
Prosjektnr.: 122
Tegningsnr.: QA-09-B
Teknisk tegnar: AF
Type tegning: Parkeringsplasser
Dato: 28.08.2015
Målestokk: 1:200
122-Layout MCO_07.pln; QA-09-B Parkeringsplasser; 100%; 28.08.2015 11:46

BIM modell ArchiCAD 14 NOR Filplassering: F:\Bruker\Andreas\Soonr Workplace\P R O S J E K T\122 Høddvoll Panorama\06 Tegninger\02 ArchiCad\122-Layout MCO_07.pln

ULSTEIN KOMMUNE
MOTTATT
28 AUG 2015



1:200
1:100
1:50

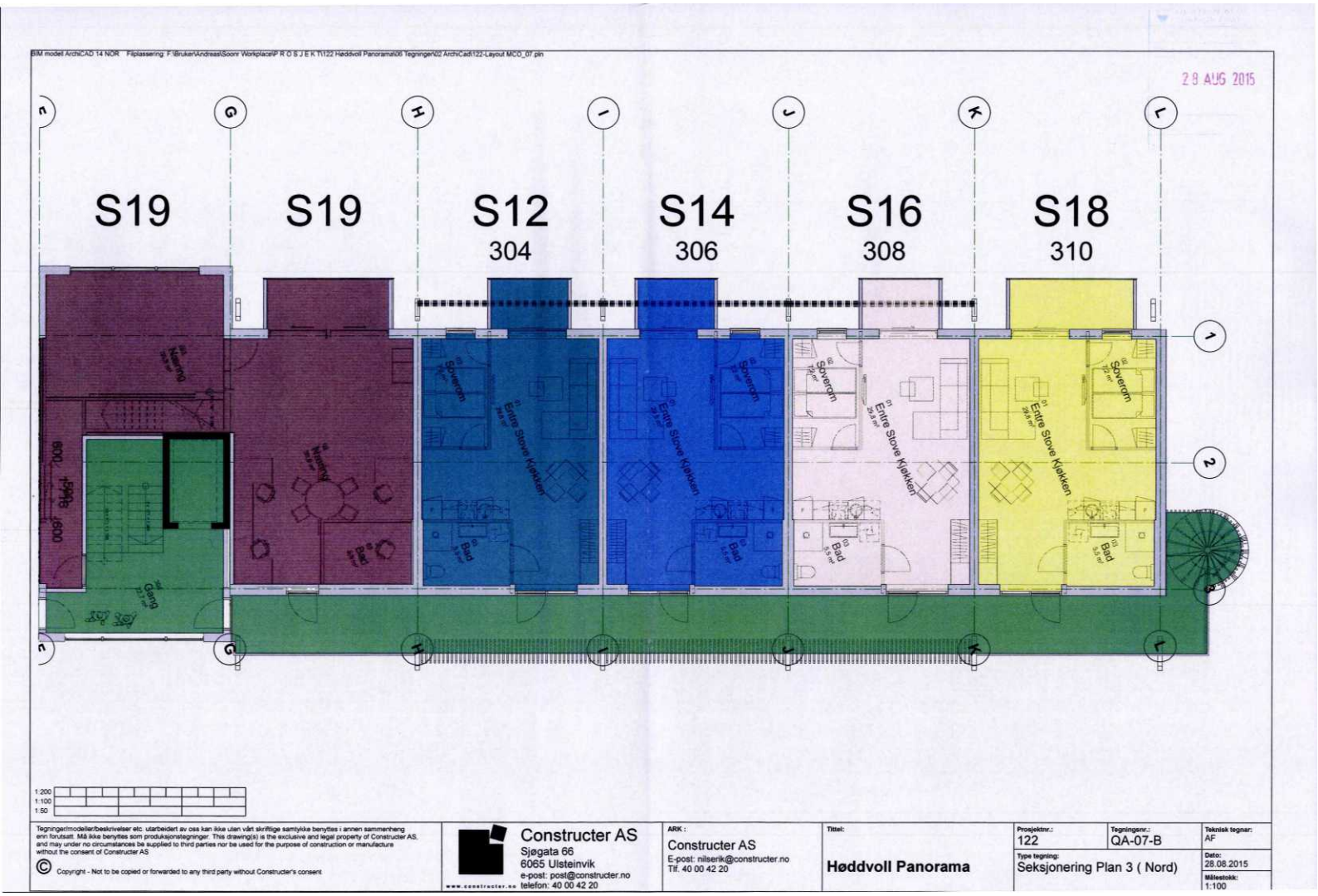
Tegninger/modeller/beskrivelser etc. utarbeidert av oss kan ikke uten vårt skriftlige samtykke benyttes i annen sammenheng enn forutsatt. Må ikke benyttes som produksjonstegninger. This drawing(s) is the exclusive and legal property of Constructer AS, and may under no circumstances be supplied to third parties nor be used for the purpose of construction or manufacture without the consent of Constructer AS
© Copyright - Not to be copied or forwarded to any third party without Constructer's consent

Constructer AS
Sjøgata 66
6065 Ulsteinvik
e-post: post@constructer.no
www.constructer.no telefon: 40 00 42 20

ARK :
Constructer AS
E-post: nilserik@constructer.no
Tlf. 40 00 42 20

Tittel:
Høddvoll Panorama

Prosjektnr.:	Tegningsnr.:	Teknisk tegnar:
122	QA-08	AF
Type tegning: Seksjonering Plan 4		Dato: 28.08.2015
		Målestokk: 1:100



1:200
1:100
1:50

Tegninger/modeller/beskrivelser etc. utarbeidert av oss kan ikke uten vårt skriftlige samtykke benyttes i annen sammenheng enn forutsatt. Må ikke benyttes som produksjonstegninger. This drawing(s) is the exclusive and legal property of Constructer AS, and may under no circumstances be supplied to third parties nor be used for the purpose of construction or manufacture without the consent of Constructer AS
© Copyright - Not to be copied or forwarded to any third party without Constructer's consent

Constructer AS
Sjøgata 66
6065 Ulsteinvik
e-post: post@constructer.no
www.constructer.no telefon: 40 00 42 20

ARK :
Constructer AS
E-post: nilserik@constructer.no
Tlf. 40 00 42 20

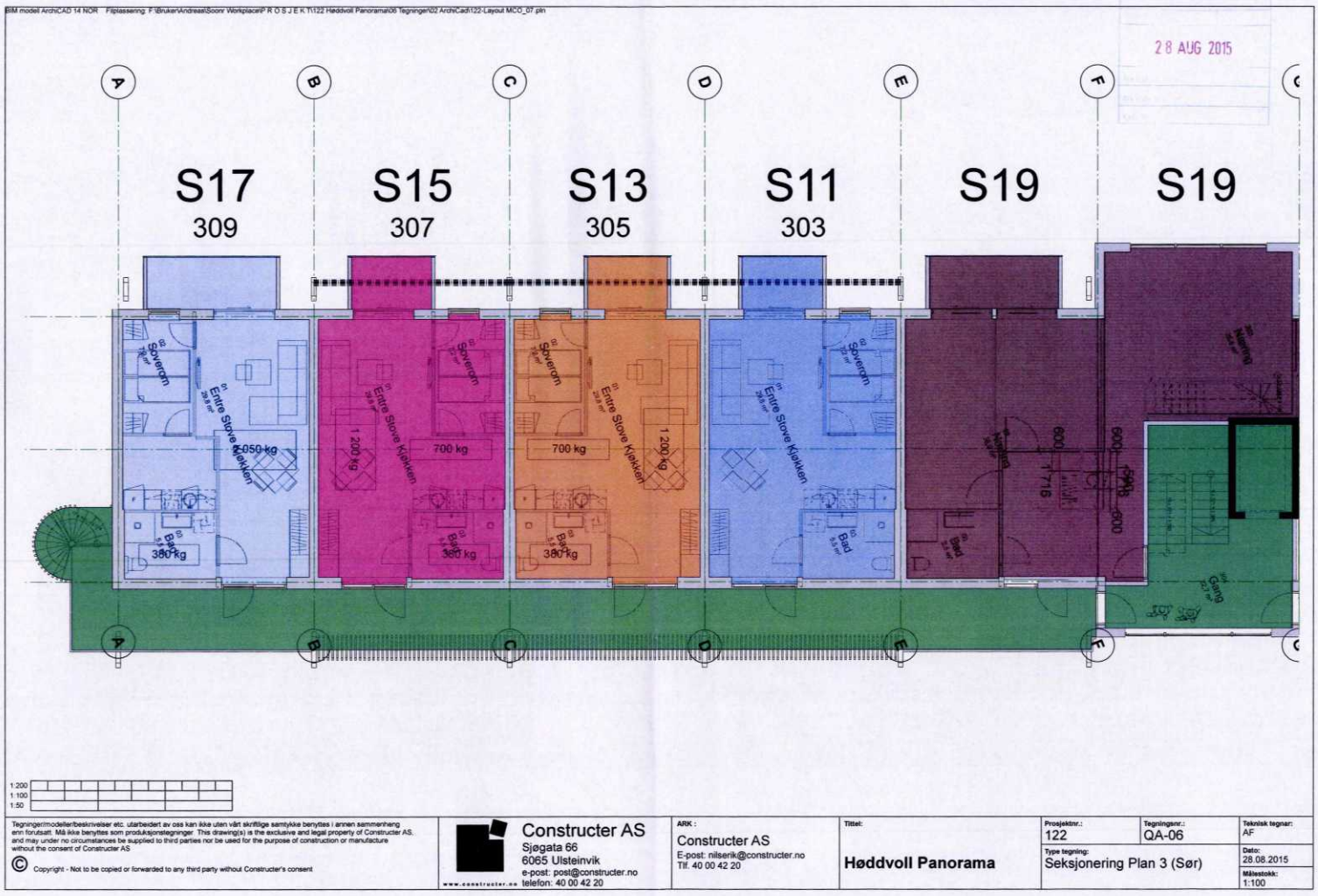
Tittel:
Høddvoll Panorama

Prosjektnr.:	Tegningsnr.:	Teknisk tegnar:
122	QA-07-B	AF

Type tegning: Seksjonering Plan 3 (Nord)

Dato: 28.08.2015

Målestokk: 1:100



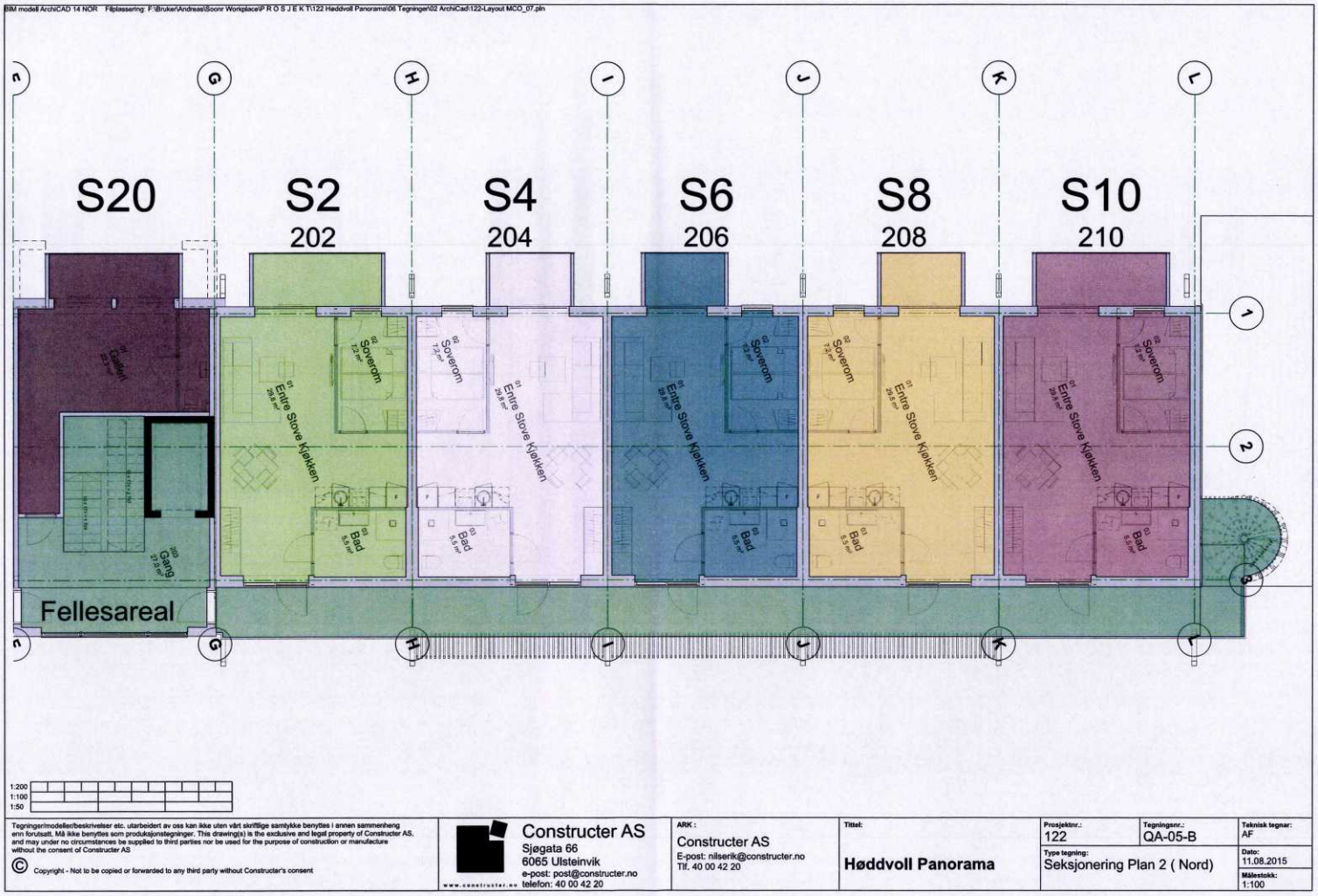
Tegninger/modeller/beskrivelser etc. utarbeidert av oss kan ikke uten vårt skriftlige samtykke benyttes i annen sammenheng enn forutsatt. Må ikke benyttes som produksjonstegninger. This drawing(s) is the exclusive and legal property of Constructer AS, and may under no circumstances be supplied to third parties nor be used for the purpose of construction or manufacture without the consent of Constructer AS.
© Copyright - Not to be copied or forwarded to any third party without Constructer's consent

Constructer AS
Sjøgata 66
6065 Ulsteinvik
e-post: post@constructer.no
www.constructer.no telefon: 40 00 42 20

ARK :
Constructer AS
E-post: nilserik@constructer.no
Tlf. 40 00 42 20

Tittel:
Høddvoll Panorama

Prosjektnr.:	Tegningsnr.:	Teknisk tegnar:
122	QA-06	AF
Type tegning: Seksjonering Plan 3 (Sør)		Dato: 28.08.2015
		Målestokk: 1:100



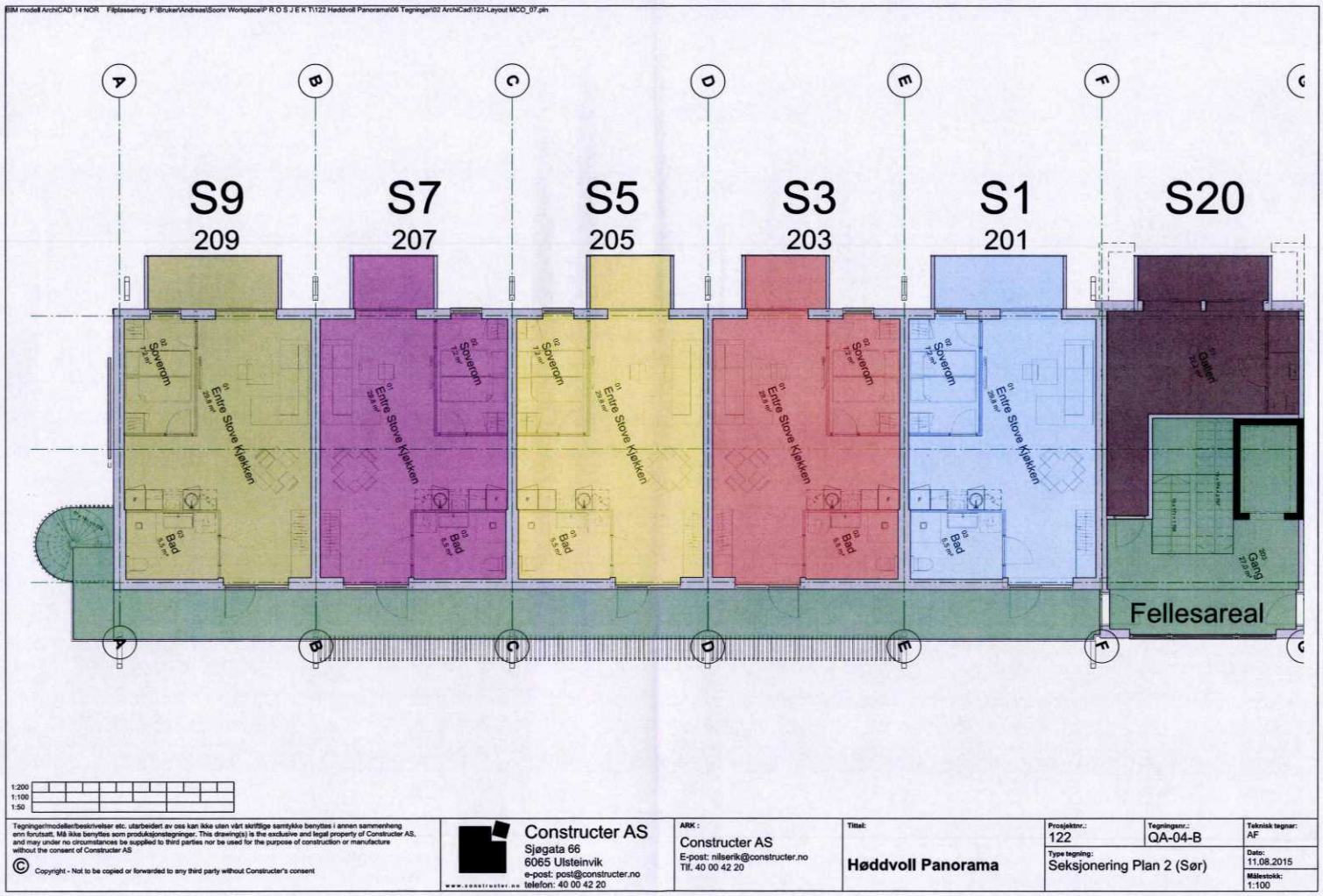
Tegninger/modeller/beskrivelser etc. utarbeidet av oss kan ikke uten vårt skriftlige samtykke benyttes i annen sammenheng enn forutsatt. Må ikke benyttes som produksjonstegninger. This drawing(s) is the exclusive and legal property of Constructer AS, and may under no circumstances be supplied to third parties nor be used for the purpose of construction or manufacture without the consent of Constructer AS
© Copyright - Not to be copied or forwarded to any third party without Constructer's consent

Constructer AS
Sjøgata 66
6065 Ulsteinvik
e-post: post@constructer.no
telefon: 40 00 42 20
www.constructer.no

ARK :
Constructer AS
E-post: nilserik@constructer.no
Tlf. 40 00 42 20

Tittel:
Høddvoll Panorama

Prosjektnr.: 122	Tegningsnr.: QA-05-B	Teknisk tegnar: AF
Type tegning: Seksjonering Plan 2 (Nord)		Dato: 11.08.2015
		Målestokk: 1:100



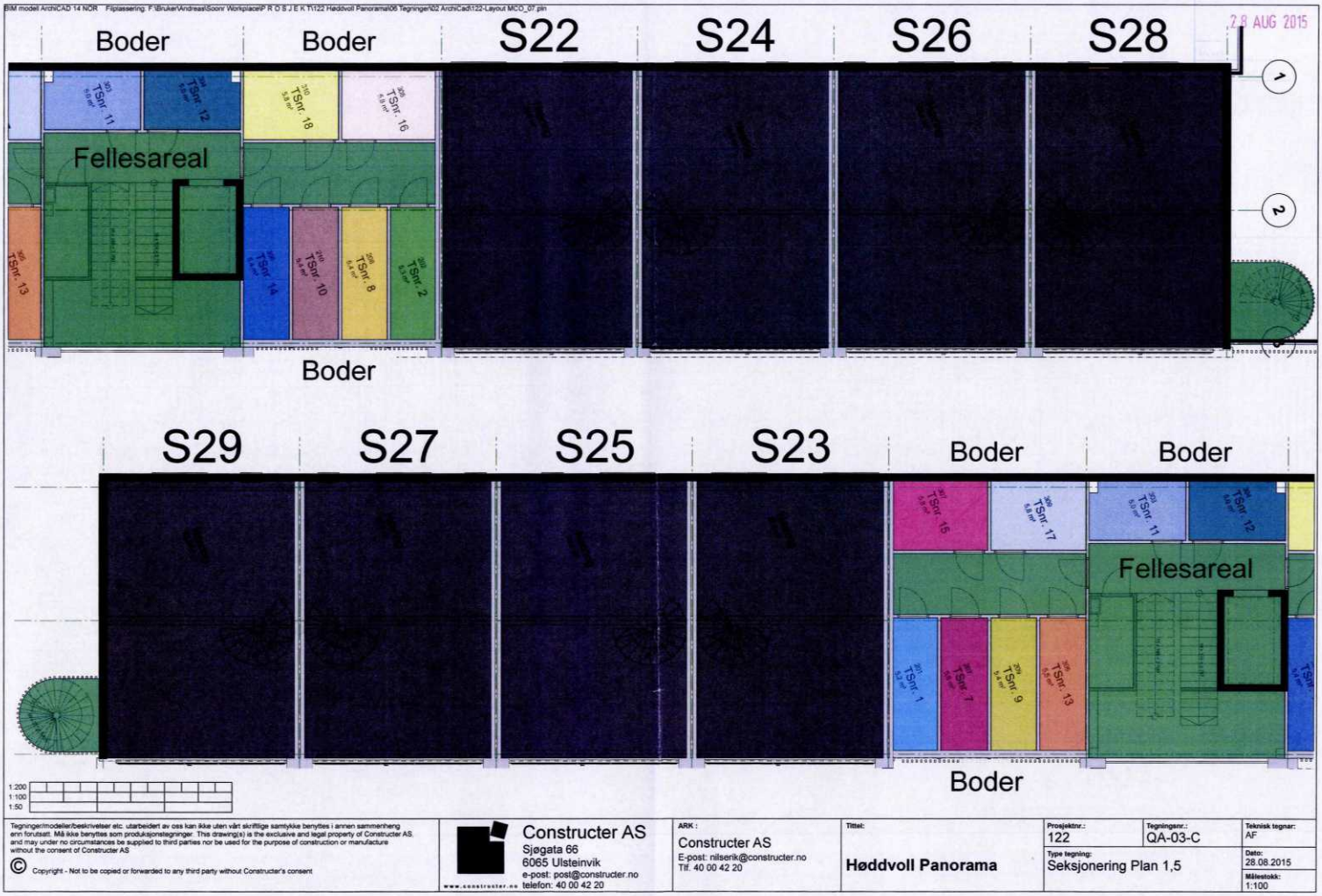
Tegninger/modeller/beskrivelser etc. utarbeidert av oss kan ikke uten vårt skriftlige samtykke benyttes i annen sammenheng enn forutsatt. Må ikke benyttes som produksjonstegninger. This drawing(s) is the exclusive and legal property of Constructer AS, and may under no circumstances be supplied to third parties nor be used for the purpose of construction or manufacture without the consent of Constructer AS
© Copyright - Not to be copied or forwarded to any third party without Constructer's consent

Constructer AS
Sjøgata 66
6065 Ulsteinvik
e-post: post@constructer.no
telefon: 40 00 42 20
www.constructer.no

ARK :
Constructer AS
E-post: nilserik@constructer.no
Tlf. 40 00 42 20

Tittel:
Høddvoll Panorama

Prosjektnr.:	Tegningsnr.:	Teknisk tegnar:
122	QA-04-B	AF
Type tegning: Seksjonering Plan 2 (Sør)		Dato: 11.08.2015
		Målestokk: 1:100



Tegninger/modeller/beskrivelser etc. utarbeidert av oss kan ikke uten vårt skriftlige samtykke benyttes i annen sammenheng enn forutsatt. Må ikke benyttes som produksjonstegninger. This drawing(s) is the exclusive and legal property of Constructer AS. and may under no circumstances be supplied to third parties nor be used for the purpose of construction or manufacture without the consent of Constructer AS

© Copyright - Not to be copied or forwarded to any third party without Constructer's consent

Constructer AS
Sjøgata 66
6065 Ulsteinvik
e-post: post@constructer.no
telefon: 40 00 42 20
www.constructer.no

ARK :
Constructer AS
E-post: nilserik@constructer.no
Tlf. 40 00 42 20

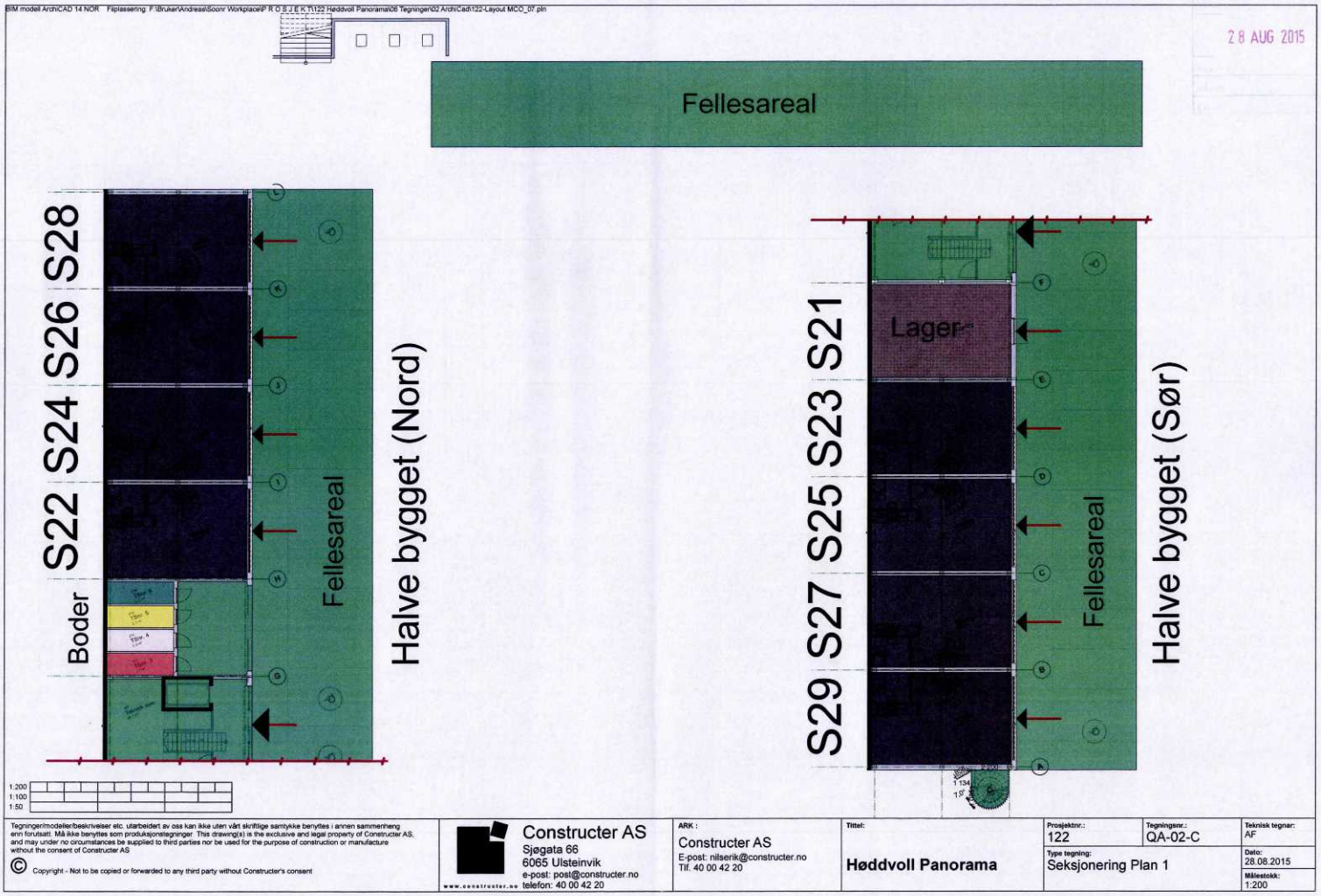
Tittel:
Høddvoll Panorama

Prosjektnr.:	Tegningsnr.:	Teknisk tegnar:
122	QA-03-C	AF

Type tegning: Seksjonering Plan 1,5

Dato: 28.08.2015

Målestokk: 1:100


BIM modell ArchiCAD 14 NOR Filplassering: F:\Bruker\Andreas\Soonr Workplace\P R O S J E K T\122 Høddvoll Panorama\06 Tegninger\02 ArchiCad\122-Layout MCO_07.pln
28 AUG 2015
Fellesareal
S22 S24 S26 S28
Boder
Fellesareal
Halve bygget (Nord)
Lager
S29 S27 S25 S23 S21
Fellesareal
Halve bygget (Sør)
1:200
1:100
1:50
Tegninger/modeller/beskrivelser etc. utarbeidert av oss kan ikke uten vårt skriftlige samtykke benyttes i annen sammenheng enn forutsatt. Må ikke benyttes som produksjonstegninger. This drawing(s) is the exclusive and legal property of Constructer AS, and may under no circumstances be supplied to third parties nor be used for the purpose of construction or manufacture without the consent of Constructer AS
© Copyright - Not to be copied or forwarded to any third party without Constructer's consent
Constructer AS
Sjøgata 66
6065 Ulsteinvik
e-post: post@constructer.no
www.constructer.no telefon: 40 00 42 20
ARK :
Constructer AS
E-post: nilserik@constructer.no
Tlf. 40 00 42 20
Tittel:
Høddvoll Panorama
Prosjektnr.: 122
Tegningsnr.: QA-02-C
Teknisk tegnar: AF
Type tegning: Seksjonering Plan 1
Dato: 28.08.2015
Målestokk: 1:200

PRIVATMEGLEREN

OPPLYSNINGSSKJEMA FRA FORRETNINGSFØRER

Eiendom: gnr. 10, bnr. 297, snr. 12 i Ulstein
Adresse: Høddvollvegen 47, 6065 ULSTEINVIK
Onr. 313251205

Felleskostnader / gjeld / formue

Felleskostnader kr/mnd 1500,-

Felleskostnader inkluderer Fjernvarme, felles straum, heis, 110 sent + div. service

Fordeling av felleskostnader: renteutgifter Kr _____
avdrag Kr _____
og driftsutgifter Kr _____

Utestående krav: 0 pr _____

Forsikret i Gjensidige Polisenr 84681495 Forfall _____ Betalt Betalt

Andel felles gjeld kr. 0 pr _____
Långiver / lånenr. 0
Lånets totale saldo 0 pr _____
Lånetype 0 Antall terminer årlig : _____
Årlig rentesats 0 pr
Dato siste termin 0

Hvis flere felleslån: Spesifisert hvert enkelt

Andel formue kr. _____ pr _____
Total formue kr. _____ pr _____

Andre opplysninger

Event. vedtatte/foreslåtte arbeider som vil medføre vesentlig økning i felleskostnader/fellesgjeld:

Har på konto penger som dekker planlagte vedlikeholdsutgifter.

Event. varsel om endringer i reguleringsplan eller nabovarsel i forbindelse med byggearbeider eller lignende:

Sameiget har hussopp forsikring
Unummerert P-plass.
Ingen El-Bil lading.

Eiendomsmegler Cecilie Brandal | +47 46 47 41 78 | cecilie.brandal@privatmegleren.no

Sunnmørsmegleren AS | |

PRIVATMEGLEREN

Eventuell annen informasjon:

Har en entreprør som jobber på bygget med diverse vedlikeholds utgifter. Resterende vedlikeh planlagt ferdig stilt til våren. anbud er innhent og akseptert og vedlikeholds budsjett dekker dette

Har øvrige seksjonseiere forkjøpsrett? Nei

Antall dager for avklaring av forkjøpsrett:

Kreves det styregodkjennelse av ny kjøper? Ja

Er dyrehold tillatt (ja / nei / krever styregodkjenning)? Ja. Må ikke være til sjenanse for naboer

Følger det garasje/biloppstillingsplass med leiligheten? Ja

Gebyr(er):

Eierskiftegebyr Kr Ja. kr. 1000,- 3910.53.9780

Innhenting av opplysninger Kr

Evt. andre gebyrer Kr

Kontonummer for gebyrer:

Styreleder i sameiet

Navn: Reidar Gjerde

Adresse: Gjerdegata 31, Leil. H 0104

Telefon: 6065 Ulsteinvik

Fax: 99 16 54 42

E-post:

Send svar til: hanne.vadset.knotten@privatmegleren.no¤

Dato og sted: 29 / 10. 2025

Reidar Gjerde

Legal Eigedomsmekling

Ingebjørn Røren

Bergvegen 19
6620 Ålvundeid

Vår ref: 47-0134/25
Ørsta, 12.08.2025

Megleropplysninger på Høddvollvegen 43 - gnr. 10, bnr. 297, snr. 11 i Ulstein kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	**Adresse**	**Fødselsdato**
Mohanadevi Pasupathy	Holane 65, 6060 Hareid	19.06.1982
Esan Nagendran	Holane 65, 6060 Hareid	26.02.1976

Under henvisning til eiendomsmeglerlovens § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

Navn på	Sameiget Høddvoll Panorama			
Informasjon om eiendommen				
Sameiets eiendommer:	Gnr. 10	Bnr. 297	Snr. 207	Kommune Ulstein
Sameiets org.nr:	916180055	Tomten er ☒ eiet ☐ festet		
Navn på bortfester:		Festekontrakten utløper:		
Har sameiet mottatt nabovarsel?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, hvem har sendt varselet?		
Foreligger det ferdigattest?	☐ Ja ☒ Nei	Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen?	☐ Ja ☒ Nei	
Har sameiet hussoppforsikring?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisenr. Inkl. i bygn.f. (Norsk Hussoppforsikr.)		

Legal Eigedomsmekling

Forretningsfører				
Navn: Ingebjørn Røren	Orgnr.	Adresse: Bergvegen 19	Postnr.: 6620	Sted: Ålvundeid

Parkering og garasje			
Medfølger det p-/garasjeplass?	☒ Ja ☐ Nei	Plassens nummer:	Unummerert
Hvordan blir kjøper eier av plassen?			
Er det mulig for el-bil lading i sameiet?	☐ Ja ☒ Nei	Evt. ekstra kostnad:	Beløp kr.

Dyrehold		
Er dyrehold tillatt?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet? Må ikkje vere til sjenanse for naboar.

Godkjennelse/forkjøpsrett			
Er det forkjøpsrett i sameiet?	☐ Ja ☒ Nei	Antall dagers forkjøpsrett:	

Fremleie/godkjennelse			
Er fremleie tillatt?	☒ Ja ☐ Nei	Evt. vilkår for fremleie?	Styregodkjenning
Kreves styregodkjenning av ny eier?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvor skal søknaden sendes?	sameiget_hp@outlook.com

Sameiets lån					
Lagets långiver(e):	Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:	Avdrag:	Bet. f.o.m.:
Sameiet	0,-				
Seksjonen	0,-				

Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden?	☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden?	
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?	Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?		

Fellesutgifter og andre kostnader				
Fellesutgifter pr. mnd.	Kr. 1500,-	Er det restanse?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, restanse kr.
Forfallsdato:		Fellesutgiftene inkluderer: Fjernvarme, felles straum, heis, 110-sentral, div. sørvisavtalar++		
Avregnes fellesutg.?	☐ Ja ☒ Nei	Er det planlagt endringer av fellesutg.?	☐ Ja ☒ Nei	
Hvis ja, ny fellesutgift:	kr.	Når trer eventuell endring i kraft?	Dato	

Legal Eigedomsmekling

Poster til skattemeldingen			
Seksjonens renteinntekter kr:		Seksjonens renteutgifter kr:	0,-

Gebyr			
Tas det et gebyr for eierskiftet?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, kr. 1000,-	Kontonummer for betaling: 3910.53.97805
Tas det et gebyr for opplysningene?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, kr. (Inkl. i eigarskiftegebyr)	Kontonummer for betaling:
Eventuelle andre gebyrer:	Beskrivelse:	kr.	Kontonummer for betaling:

Forsikring sameiet	
Forsikringsselskap Gjensidige Forsikring	Polisenummer 84681495

Andre viktige opplysninger av interesse for ny eier
Skriv her: Ladestasjon for el-bil står på lista over planlagte tiltak, ulike alternativ må utgreiast.

For Ingebjørn Røren

Ålvundeid, 15.08.2025
Sted, dato

Ingebjørn Røren
Signatur

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

- Kopi av siste års regnskap/budsjett/årsberetning
- Kopi av siste innkalling og referat fra siste årsmøte/generalforsamling
- Kopi av vedtekter/husordensregler
- Kopi av nedbetalingsplanen for sameiets lån
- Kopi av styrevedtak som kan være av interesse for interessenter/ny eier

Opplysningene bes returnert til vårt kontor snarest mulig, gjerne på e-post tommy@legaleigedom.no.

På forhånd takk!

VEDTEKTER FOR EIGARSEKSJONSSAMEIGET

Sameiget sitt namn:	*Kommunenamn-/nummer:*	*Gards-/bruksnummer:*
Sameiget Høddvoll Panorama	Ulstein / 1516	10 / 297

§ 1 NAMN OG FØREMÅL

Eigarseksjonssameiget ("sameiget") består av 26 bustadseksjonar og 3 næringsseksjonar.

Sameiget har til føremål å ta vare på sameigarane sine fellesinteresser og administrasjonen av ovannemnte eigedom i Ulstein kommune, inkludert alle tilhøyrande fellesanlegg.

§ 2 ORGANISERING AV SAMEIGET OG RÅDERETT

Seksjonen kan ikkje skiljast frå deltakarinteressa i sameiget. Kvar sameigar har heimel til sin seksjon, med rett til bruk av den seksjonen eller det næringslokalet som er knytt til brukseininga. Kvar sameigar pliktar å halde vedtaka som følgjer av oppdelingskrav; eigarseksjonslova; desse vedtekter; samt generelle ordensreglar fastsett av årsmøtet.

Brukseininga og fellesareala kan berre nyttast i samsvar med føremålet, og må ikkje nyttast slik at det er til unødig eller urimeleg ulempe for brukarane av andre seksjonar.

Fellesanlegga må ikkje nyttast slik at andre brukarar unødig eller urimeleg vert hindra i den bruk av anlegga som er avtala eller forutsett. Både utvendige og innvendige bygningsmessige endringar eller installasjonar skal meldast til styret.

Leidningar, røyr og liknande naudsynte installasjonar kan førast gjennom brukseininga dersom det ikkje er til vesentleg ulempe for sameigaren. Sameigaren skal gje tilgang til brukseininga for naudsynt ettersyn og vedlikehald av installasjonane.

§ 3 FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter er utgifter ved eigedomen som ikkje er knytt til den einskilde brukseininga. Fellesutgiftene skal fordelast mellom sameigarane etter storleiken på sameigebrøkane med mindre anna gyldig vedtak vert fatta med tilstrekkeleg fleirtal. Dei andre sameigarane har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameigaren som følgjer av sameigeforholdet. Pantekravet kan ikkje overstige eit beløp som for kvar brukseining svarar til folketrygda sitt grunnbeløp på det tidspunkt då gjennomføring av tvangsdekning skal vedtakast.

§ 4 VEDLIKEHALD

Innvendig vedlikehald av eigen seksjon samt andre rom som høyrer under seksjonen, skal fullt ut – for eiga rekning – dekkast av den einskilde sameigar. Innvendige vass- og avløpsleidningar er ikkje omfatta av vedlikehaldsplikta til og med forgreiningspunktet inn til seksjonen, og elektriske leidningar til og med seksjonen si sikringsboks.

Ytre vedlikehald av eigedomen med bygninga, fellesrom, fellesareal, anlegg og utstyr, inkludert trappeoppgangar og inngangsdører til oppgangane, er sameiget sitt ansvar.

§ 5 VEDLIKEHALDSFOND

Årsmøtet vedtek avsetting til fond ("buffer") til dekking av framtidige vedlikehaldsutgifter, oppgraderingar eller andre fellestiltak på eigedomen. Dei beløp seksjonseigarane skal betale inn, inngår i den månadlege betalinga til dekking av fellesutgiftene.

§ 6 REGISTRERING AV SAMEIGARAR OG LEIGETAKARAR

Nye kjøparar/eigarar og leigebuarar av seksjon må meldast til styret for registrering. Ved eigarskifte praktiserer sameiget eit eigarskiftegebyr på kr 1000,- som skal betalast av den som sel seksjonen.

§ 7 STYRET

Sameiget skal ha eit styre med ein leiar og to medlemer. Vedtektene må endrast dersom styret skal ha fleire medlemer. Styret vert velt av sameigarmøtet med vanleg fleirtal og for to år. Styret sin leiar vert velt særskilt. Berre fysiske personar kan vere styremedlemer.

§ 8 STYRET SIN KOMPETANSE

Styret skal sørgje for vedlikehald og drift av eigedomen og elles sørgje for forvaltninga av sameiget sine saker/interesser i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har her under – i samsvar med lov om eigarseksjonar – lov til å treffe alle vedtak som ikkje i lova eller vedtektene er lagt til årsmøtet.

Avgjersler som kan takast av eit vanleg fleirtal i årsmøtet, kan også takast av styret om ikkje anna følgjer av lov eller vedtekter eller årsmøtet sine vedtak i det einskilde tilfelle.

I felles saker og ved sal, pantsetting eller bortfeste, representerer styret sameigarane og forpliktar dei ved si underskrift. Leiaren og eitt styremedlem i fellesskap forpliktar sameiget og teiknar sameiget sitt namn. Styret kan gje prokura.

§ 9 OM STYREMØTE

Styreleiar skal sørgje for at det vert halde styremøte så ofte som det trengs. Eitt styremedlem eller forretningsførar kan krevje at styret vert samankalla. Styret kan treffe vedtak når meir enn halvparten av medlemane er til stade. Vedtak vert treft med vanleg fleirtal. Ved stemmelikskap gjer leiaren si stemme utslaget. Dei som stemmer for eit vedtak, må likevel utgjere meir enn ein tredjedel av styremedlemane.

Styremøta vert leia av styreleiaren. Er ikkje styreleiar til stade og det ikkje er valt nokon nestleiar, skal styret velje ein møteleiar. Styret skal føre protokoll over sine forhandlingar. Protokollen skal underskrivast av dei frammøtte styremedlemane.

§ 10 ÅRSMØTE

Den øvste myndigheit i sameiget vert utøvd av årsmøtet. Ordinært årsmøte vert halde kvart år innan utgangen av april månad. Ekstraordinært årsmøte skal haldast når styret finn det naudsynt, eller når

minst to sameigarar som til saman har minst ein tiandedel av stemmene krev det, og samstundes opplyser om kva saker dei ønskjer å behandle.

Innkalling til årsmøte skal skje skriftleg til medlemane med varsel på minst åtte dagar – høgst tjue dagar. Ekstraordinært årsmøte kan – om det er naudsynt – innkallast med kortare frist som likevel skal vere minst tre dagar.

Styret skal på førehand varsle sameigarane om dato for årsmøte og om siste frist for innlevering av saker som ein ønskjer å ta opp.

Skal eit forslag, som etter lov om eigarseksjonar eller vedtektene må vedtakast med minst to tredjedels fleirtal, kunne behandlast på møtet, må hovud-innhaldet vere inkludert i innkallinga.

Blir årsmøte som skal haldast etter lova, vedtekter eller vedtak på sameigarmøte, ikkje innkalla, kan ein sameigar, eit styremedlem eller forretningsførar krevje at skifteretten snarast, og for sameigarane sin felles kostnad, innkallar til årsmøte.

§ 11 SAKER SOM SKAL BEHANDLAST PA ORDINÆRT ÅRSMØTE

På det ordinære årsmøtet skal desse sakene behandlast:

- Konstituering
- Styret si rekneskapsoversikt for føregåande kalenderår til eventuell godkjenning
- Val av styremedlemer
- Andre saker som er nemnt i innkallinga

§ 12 MØTELEIING OG INNKALLING

Årsmøtet skal leiast av styreleiaren med mindre årsmøtet vel ein annan møteleiar som ikkje treng å vere sameigar. Med dei unntak som følgjer av lov eller vedtektene skal alle saker avgjerast med alminneleg (simpelt) fleirtal av stemmene. Ved stemmelikskap skal ein utføre loddtrekking.

Det er krav om minst to tredjedelar av stemmene i årsmøtet for vedtak om:

- Ombygging, påbygging eller andre endringar av bygget eller tomta som etter forholda i sameiget går utover vanleg forvalting eller vedlikehald.
- Omgjering av fellesareal til nye brukseiningar eller utviding av eksisterande brukseiningar.
- Sal, kjøp, bortleige eller leige av fast eigedom, inkludert seksjon i sameiget som høyrer til eller skal høyre til sameigarane i fellesskap.
- Andre rettslege disposisjonar over fast eigedom som går ut over vanleg forvalting.
- Samtykke til endring av føremål for brukseining og til reseksjonering som medfører auke av det samla stemmetalet.
- Tiltak som har samanheng med sameigarane sine bu- eller bruksinteresser og som går ut over vanleg forvalting og vedlikehald, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameigarane på meir enn 5 prosent av dei årlege fellesutgiftene.

Vedtak om sal eller bortfeste av heile eller vesentlege delar av eigedomen, samt vedtak som medfører vesentlege endringar av sameiget sin karakter, krev tilslutning frå samtlege sameigarar.

§ 13 OM ÅRSMØTET

I sameige som berre inneheld bustadseksjonar, har kvar seksjon éi stemme. Sameigaren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge fram skriftleg og datert fullmakt. Fullmakta gjeld førstkomande årsmøte, med mindre anna går fram. Fullmakta kan når som helst kallast tilbake. Sameigaren har rett til å ta med rådgjevar. Rådgjevaren har berre rett til å uttale seg dersom sameigarmøtet tillèt dette.

Styreleiar og forretningsførar pliktar å vere til stade på årsmøtet, med mindre det openbert ikkje er naudsynt eller det ligg føre gyldig forfall. Revisor og eitt ekstra husstandsmedlem frå kvar bustadseksjon har oppmøte- og talerett på sameigarmøtet.

Det skal under møteleiaren sitt ansvar førast protokoll over dei sakene som vert behandla, og alle vedtak som vert treft av sameigarmøtet. Protokollen skal lesast opp før møtet vert avslutta og underskrivast av møteleiaren og minst ein av dei frammøtte sameigarane velt av årsmøtet. Protokollen skal haldast tilgjengeleg for sameigarane.

§ 14 REVISJON OG REKNESKAP

Rekneskap:
Styret skal sørgje for ordentleg og tilstrekkeleg rekneskapsføring. Styret skal legge fram rekneskapen for det førre kalenderåret på det ordinære årsmøtet. I sameige med 21 eller fleire seksjonar skal styret sørgje for at det blir ført rekneskap og vert utarbeida årsrekneskap og årsberetning i samsvar med rekneskapslova. Jf. eigarseksjonslova § 64.

Revisjon:
Sameige med 21 eller fleire seksjonar skal ha ein eller fleire statsautoriserte eller registrerte revisorar. I sameige med 20 eller færre seksjonar kan årsmøtet med vanleg fleirtal av stemmene vedta at sameiget skal ha ein revisor som er velt av årsmøtet. Årsmøtet vel revisor. Revisor tenestegjer inntil annan revisor er velt. Dersom sameiget har statsautorisert eller registrert revisor, gjeld revisorlova så langt den passar. Jf. eigarseksjonslova § 65.

§ 15 FORRETNINGSFØRAR

Årsmøtet kan med vanleg fleirtal vedta at sameiget skal ha ein forretningsførar.

Det høyrer inn under styret å tilsetje forretningsførar og andre funksjonærar, gje instruks for dei, fastsetje deira løn, føre tilsyn med at dei oppfyller sine plikter, samt seie dei opp eller gi dei avskjed.

Tilsetjinga kan berre skje på oppseiing med ein oppseiingsfrist som ikkje må overstige seks månadar.

Med to tredjedels fleirtal kan sameigarmøtet samtykke i at avtale om forretningsføring ikkje kan seiast opp frå sameiget si side for eit lengre tidsrom, men ikkje for meir enn fem år.

§ 16 MISLEGHALD

Dersom ein sameigar – til trass for åtvaring – vesentleg mislegheld sine plikte kan styret pålegge vedkomande å selje seksjonen, jf. eigarseksjonslova § 38. Åtvaring skal gjevast skriftleg og opplyse om at vesentleg misleghald gjev styret rett til å krevje seksjonen selt. Pålegget om sal skal gjevast skriftleg og opplyse om at seksjonen kan krevjast selt ved

tvangssal dersom pålegget ikkje er etterkome innan ein frist som ikkje skal settast kortare enn seks månadar frå pålegget er motteke.

§ 17 FRÅVIKING

Medfører sameigaren si framferd fare for øydelegging eller vesentleg svekking av eigedomen, eller er sameigaren si framferd til alvorleg plage eller sjenanse for andre brukarar av eigedomen, kan sameiget sitt styre krevje fråviking av seksjonen etter tvangsfullbyrdingslova kapittel 13, jf. eigarseksjonslova § 39.

§ 18 BYGNINGSMESSIGE ARBEID

Utskifting av vindauge og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan skje etter ein samla plan for bygninga og etter føregåande godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeid som skal meldast til bygningsmyndigheitene, må godkjennast av styret før byggemelding kan sendast. Dersom det vert søkt om endringar av ikkje uvesentleg betydning for andre sameigarar, skal styret legge fram spørsmålet for årsmøtet til avgjersle.

§ 19 ENDRINGAR I VEDTEKTENE

Endringar i sameiget sine vedtekter kan vedtakast av årsmøtet med minst to tredjedelar av stemmene.

§ 20 HABILITETSREGLAR FOR SAMEIGARMØTE OG STYRE

Ingen kan som sameigar eller fullmektig eller ved fullmektig ta del i noko avrøysting på sameigarmøtet om rettshandel overfor seg sjølv eller om eige ansvar. Heller ikkje kan nokon ta del i avrøysting om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemann sitt ansvar dersom vedkomande har ein framståande personleg eller økonomisk særinteresse i saka.

Styremedlem eller forretningsførar må ikkje ta del i behandlinga eller avgjersla av noko spørsmål som vedkomande har ein framståande personleg eller økonomisk særinteresse i.

§ 21 BYTTEORDNING PARKERINGSPLASSAR

Tilrettelagde parkeringsplassar er for folk som bur i bygget og som på grunn av nedsett funksjonsevne har eit dokumentert behov for tilrettelagd plass. Desse har krav på å få tilgang til plassen mot eit mellombels byte av sin eigen parkeringsplass. Bytet gjeld så lenge vedkomande har eit dokumentert behov. Styret kan gje nærmare reglar om tildelingskriteria. Plassen vert bytta tilbake ved sal av seksjonen. Det er ikkje naudsynt å reseksjonere i kvart einskild tilfelle. Dette vedtaket kan ikkje endrast utan at samtlege seksjonseigarar uttrykkeleg seier seg samde. Kommunen har vetorett mot endring av vedtekta.

§ 22 STYREGODKJENNING AV NYE EIGARAR OG LEIGETAKARAR

Styret skal gje samtykke til leigetakar og framleigetakar eller annan ny brukar av heile eller delar av brukseining. Samtykke skal føreligge før utleige eller framleige finn stad. Samtykke kan berre nektast når det føreligg sakleg grunn for det. Leigetakar og framleigetakar skal godta sameiget sine vedtekter og dei til ei kvar tid gjeldande husordensreglar som bindande for seg. Styret må gje tilbakemelding innan 48 timar.

§ 23 REGULERING AV KORTTIDSLEIGE

Korttidsutleige av heile bustadseksjonen i meir enn 90 døgn årleg er ikkje tillate i følgje § 25 i eigarseksjonslova. Korttidsutleige er definert som utleige i inntil 30 døgn samanhengande. Grensa på 90 døgn kan fråvikast i vedtektene og kan i så fall settast til mellom 60 og 120 døgn. Eit slikt vedtak krev eit fleirtal på minst to tredjedelar av stemmene på årsmøtet. Sameiget har vedteke å sette grensa til 120 døgn. Korttidsutleige krev ikkje førehandsgodkjenning av styret, jf. §22.

§ 24 KAMERAOVERVAKING

Sameiget har kameraovervaking av inngangsparti, rømmingsvegar og fasade/parkeringsplass (fellesområde). Føremålet med overvakinga er primært å førebygge/hindre og eventuelt klare opp skadeverk, tjuveri og ferdsel av uvedkomande på bygget og bidra til at dei som bur på bygget føler seg trygge. Styret har ansvar for at kameraovervaking er i samsvar med Datatilsynet sitt regelverk.

****

Ulsteinvik, 28.04.2022

Nils Erik Skeide
Styremedlem

Ingebjørn Røren
Styremedlem

Lena Landverk Sande
Styreleiar

REFERAT/PROTOKOLL ÅRSMØTE FOR 2024

Sameiget Høddvoll Panorama

DATO: Onsdag 23.04.2025 kl. 18:00-19:30

STAD: Høddvollhuset, Ulsteinvik (+ digitalt)

Deltakarar på årsmøtet:

Fysisk: Jan Botnen, Nils-Erik Skeide (repr. 3 næringsseksjonar), Reidar Gjerde, Håkon F. Sundgot. Via Teams: Ingebjørn Røren (m. fullmakt frå Lena Marie Landsverk Sande), Rune Andresen og Oddvar Skotte.

Sak 1: Konstituering

1.1	Møteleiar:	Reidar Gjerde
1.2	Referent:	Ingebjørn Røren
1.3	Signering protokoll:	Reidar Gjerde og Håkon Sundgot

1.4 Alle frammøtte vart godkjende med røysterett (totalt 10 av 29 seksjonar representert).

1.5 Innkalling til årsmøtet vart godkjend. Innspel om å informere betre om høve til å stille med fullmakt ved innkalling neste år.

1.6 Sakliste til årsmøtet vart godkjend.

Sak 2: Godkjenning av årsoppgjer for 2024

2.1 Årsmelding 2024 frå styret vart godkjend (sendt ut per e-post i forkant).

2.2 Årsrekneskap for 2024 vart godkjend (inkludert i årsmelding).

Sak 3: Budsjett 2025

3.1 Budsjett for 2025 vart godkjent utan justeringar.

3.2 Ingen justering av felleskostnad i år, vart vesentleg oppjustert i 2024.

Sak 4: Val av nytt styre

Jan Botnen på val, nytt styremedlem Håkon F. Sundgot (2 år). Reidar Gjerde og Ola K. Vattøy ikkje på val.

Sak 5: Husreglar/ordensreglar

Ingen justeringar var foreslått. Det er elles viktig at ordensreglane følgjer med som vedlegg til leigekontrakter ved utleige.

Sak 6: Ferdigattest

Brannstrategi-/prosjektering er endeleg i boks, skal igjennom sidekontroll med det første, håp om at ferdigattest kan kome på plass i løpet av sommaren, avhengig av saksgang i Ulstein kommune. Utbyggar ser ikkje at det skal vere vesentlege hindringar for at dette no skal kome på plass.

Sak 7: Vedtekter

Ingen forslag til endringar no.

Sak 8: Dugnad

Forslag til å ha ein felles/sosial dugnad 10. mai kl. 11:00 til ca. 13:00, sameiget sender ut innkalling. Om ein ikkje kan eller vil stille, er det høve for å kjøpe seg fri for 300 kr til «dugnadskassa».

Sak 9: Vedlikehald

Nokre ting er notert ned: Ordne fliser ved inngangsparti, bytte ut spiler ved begge endeveggar på bygget, male endeveggar (begge sider?). Justere branndører mot svalgangar? Styret sjekkar ut nærmare og hentar inn tilbod.

Sak 10: Opplegg for lading av el-bil

Undersøke nærmare korleis sameiget, åleine eller i samarbeid med kommunen eller andre aktørar (?) kan få på plass ei økonomisk fornuftig/gjennomførleg løysing for dette. Ulstein kommune eig/driftar parkeringsplassen. Håkon og Reidar prøver å sjekke med kommunen.

Sak 11: Andre saker

Ingen andre saker.

Protokollen er godkjend

Ulsteinvik, 23.04.2025

Reidar Gjerde

Håkon F. Sundgot (sameigar) Reidar Gjerde (møteleiar)

Sameiget Høddvoll Panorama

INNKALLING TIL ORDINÆRT SAMEIGARMØTE

Tid og stad: Onsdag 23. april 2024 kl. 18:00 – Høddvollhuset (?)

(Teams-innkalling blir sendt til dei som har gitt tilbakemelding om dette)

Sakliste

1. **Konstituering**
   1.1. Val av møteleiar
   1.2. Val av sekretær
   1.3. Val av 1 seksjonseigar til å underteikne protokollen saman med møteleiaren
   1.4. Opplysing om frammøtte med røysterett og eventuelle fullmakter
   1.5. Godkjenning av innkalling
   1.6. Godkjenning av sakliste

2. **Godkjenning av årsoppgjer for 2024**
   2.1. Godkjenning av årsmelding frå styret
   2.2. Godkjenning av årsrekneskapen

3. **Budsjett 2025**
   3.1. Forventa utgifter 2025 (budsjett fellesutgifter)
   3.2. Fellesutgifter; satsane fekk ei grundig justering i 2024, dette ser ut til å gi resultat – og det er inntil vidare ikkje behov for ytterlegare justering.

4. **Val av nytt styre**
   Leiar Reidar Gjerde: Ikkje på val (kom inn i 2024)
   Styremedlem Jan Botnen: På val (kom inn i 2023).
   Styremedlem Ola K. Vattøy: Ikkje på val (kom inn i 2024)

5. **Husreglar/ordensreglar**
   Eventuelle behov for justeringar?

6. **Ferdigattest**
   Status?

7. **Vedtekter**
   Ingen forslag til endringar no, eventuelt avhengig av status på ferdigattest.

8. **Dugnad**
   Forslag til å ha ein felles/sosial dugnad i starten av mai.

9. **Vedlikehald**
   Nokre ting er notert ned: Ordne fliser ved inngangsparti, bytte ut spiler ved begge endeveggar på bygget, male endeveggar (begge sider?). Andre ting?

10. Opplegg for lading av el-bil

Undersøke nærmare korleis sameiget, åleine eller i samarbeid med UVS eller andre aktørar (?), kan få på plass ei økonomisk fornuftig/gjennomførleg løysing for dette.

11. Andre saker

Eventuelle andre saker som blir meldt inn til styret innan fristen og saker som blir tatt opp direkte i årsmøtet.

Følgjande saker/tema er meldt inn: *Frist onsdag 16. april kl. 20:00*

(Hugs at saker må vere meldt inn på førehand dersom ein skal behandle / gjere vedtak – så sant ikkje alle seksjonseigarar er til stades og røystar for at ein kan behandle saka. For forslag som krev 2/3-dels fleirtal må hovudinnhaldet vere presentert på førehand dersom ein skal kunne behandle saka og gjere vedtak. Dette for at den enkelte skal vite kva ein går glipp av ved ikkje å møte, og ein skal ha tid til å førebu seg på det som skal diskuterast.)

Ulsteinvik, 14.04.2025
Sameiget Høddvoll Panorama
Styret

ÅRSMELDING 2024
SAMEIGET HØDDVOLL PANORAMA

Styret

Sameiget Høddvoll Panorama vart stifta 17.09.2015, og 2024 er det 9. heile året sameiget har vore i drift. Styret har det siste året vore som følgjer:

- Reidar Gjerde (styreleiar)
- Jan Botnen (styremedlem)
- Ola Kalvø Vattøy (styremedlem)

Jan vart valt inn i 2023, Reidar og Ola kom inn i styret i 2024 og er dermed ikkje på val i år. Ingebjørn Røren tek seg framleis av oppgåvene som kasserar og kontaktperson ("forretningsførar"). Det er framleis mange i sameiget som ikkje har vore med i styret, så det er fint om fleire melder interesse for dette etter kvart som folk har hatt «sin turn» – eller stiller seg positive om det vert tatt direkte kontakt.

Aktivitet 2024

Styret har ikkje hatt mange saker "på bordet" i 2024, men har hatt dialog via e-post for avklaringar ved behov. Renex tok over reinhaldet av fellesareal frå juni, og bytting av blandeventil for vatnet på bygget vart utført i juli. Vi tok også ei runde med felles innkjøp av ventilasjonsfilter til alle som ville ha (hugs at dette må skiftast årleg). Det har elles blitt kjøpt inn dørmatter (ute/inne) og hageslange/slangetrommel i løpet av året, samt rydda på teknisk rom. Vi har også hatt ein større runde mot aktuelle forsikringsselskap for å sjekke pris, men det viser seg at ingen kan gi oss betre pris enn vi har på dagens avtale.

Det har vore få (tilnærma ingen?) klager på bråk det siste året, og kameraovervakinga ser ut til å fungere som tenkt – og slik vil vi ha det vidare også. Vi vil framleis presisere at det er viktig at ein sjekkar bakgrunn og referansar til potensielle leigetakarar når nye skal inn. Vi ber også dei som har hund eller leiger ut til hundeeigarar om å sette i verk tiltak dersom bjeffing vert til sjenanse for naboar.

Kasserar har elles som vanleg følgt opp det som kjem av faktura og innbetaling av felleskostnadar (dei aller fleste er flinke til å betale inn til rett tid no / har ordna autotrekk).

I 2024 fekk vi nye eigarar av 4 stk. seksjonar, 2 stk. på gateplan og 2 stk. i 2. etasje.

Økonomi/fellesutgifter

Etter underskot på drifta i 2023, hovudsakleg grunna ekstraordinære kostnadar med utbetring av utstyr relatert til fjernvarmeanlegget på teknisk rom, og etter ei «etterlengta» oppjustering av satsane for felleskostnadar i 2024, fekk vi eit fint overskot på nesten 89 000 kroner siste år. Dette er bra då vi må bygge opp ein større buffer til vedlikehald og andre kostnadar som kan dukke opp etter kvart, jamfør framlegg i saksliste til årsmøtet.

For å unngå ytterlegare oppjusteringar i dei nærmaste åra vil vi framleis generelt oppmode om å ikkje sløse korkje med fjernvarmen eller dusjing/varmtvatn (vi vert fakturert på forbruk/vassmålar både på inn- og utgåande rør). Dette er det viktig å presisere til leigetakarar også (høgare fellesutgifter fører gjerne til høgare husleige). For 2024 fekk vi ein nedgang i vassforbruket, veldig bra!

Resultatrekneskap, balanse og uttale frå revisor følgjer under (utarbeida av vår rekneskapsførar Driv Økonomi AS og Hovden & Vatne statsautoriserte revisorar AS).

Budsjettet for 2024 var konservativt og estimerte eit underskot på over 31 000,-, men vi bomma (heldigvis) grovt på fjernvarme, straum og anna vedlikehald/reparasjon slik at vi som nemnt enda opp med eit overskot/resultat på nesten 89 000,-, mot eit negativt driftsresultat på nesten 65 000,- i 2023.

Budsjett for 2025 er utarbeida av kasserar i lys av siste års rekneskap og utvikling. Med straum- og fjernvarmeprisar som hoppar opp og ned er det som vanleg vanskeleg å spå kva totalkostnadar vi endar opp med, og ein viktig faktor er kor mykje vedlikehald vi får gjennomført i løpet av året. Foreslått budsjett viser eit overskot på ca. 63 000,- når vi inkluderer større summar til vedlikehald. Nokre reparasjonar og f.eks. fasademaling bør ein ta sikte på å gå gjennomført i løpet av sommaren.

Ulsteinvik, 23.04.2025

BankID Signing
Ola Kalve Vattøy
2025-03-04

BankID Signing
Reidar Gjerde
2025-03-04

BankID Signing
Jan Magnar Moldskred Botnen
2025-03-17

Årsregnskap 2024
Sameiget Høddvoll Panorama

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 916 180 055

RESULTATREGNSKAP

SAMEIGET HØDDVOLL PANORAMA

DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2024	2023
Annen driftsinntekt		497 400	427 200
Sum driftsinntekter		**497 400**	**427 200**
Lønnskostnad	1	20 868	34 230
Annen driftskostnad		393 620	463 205
Sum driftskostnader		**414 488**	**497 435**
Driftsresultat		**82 912**	**-70 235**
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen finansinntekt		5 999	5 443
Annen rentekostnad		119	0
Resultat av finansposter		**5 880**	**5 443**
Årsresultat	**2**	**88 792**	**-64 792**
OVERFØRINGER			
Avsatt til annen egenkapital		88 792	-64 792
Sum overføringer		**88 792**	**-64 792**

BALANSE

SAMEIGET HØDDVOLL PANORAMA

EIENDELER	Note	2024	2023
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Andre kortsiktige fordringer		67 351	0
Sum fordringer		**67 351**	**0**
Bankinnskudd, kontanter o.l.		232 840	157 369
Sum omløpsmidler		**300 190**	**157 369**
Sum eiendeler		**300 190**	**157 369**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital		213 385	124 593
Sum opptjent egenkapital		**213 385**	**124 593**
Sum egenkapital	**2**	**213 385**	**124 593**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		85 705	31 677
Annen kortsiktig gjeld	3	1 100	1 100
Sum kortsiktig gjeld		**86 805**	**32 777**
Sum gjeld		**86 805**	**32 777**
Sum egenkapital og gjeld		**300 190**	**157 369**

Styret i Sameiget Høddvoll Panorama

Jan Magnar Moldskred Botnen	Reidar Gjerde	Ola Kalvø Vattøy
styremedlem	styreleder	styremedlem

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

DRIFTSINNTEKTER
Felleskostnader blir inntektsført akonto månedlig, og avregnet mot totale kostnader ved årets slutt. Årets overskudd/underskudd blir avsatt mot annen egenkapital.

Note 1 Lønnskostnader og antall årsverk

LØNNSKOSTNADER

	2024	2023
Lønninger	18 750	30 000
Arbeidsgiveravgift	2 118	4 230
Sum	**20 868**	**34 230**

Selskapet har i 2024 sysselsatt omlag 0,05 årsverk.

Selskapet er ikke forpliktet til å ha OTP forsikring.

Det er kostnadsført kr 9 000 i revisjonshonorar i 2024

Det er kostnadsført kr 27 518 i regnskapshonorar i 2024

Note 2 Egenkapital

	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2023	124 593	124 593
Årets resultat	88 792	88 792
Pr 31.12.2024	**213 385**	**213 385**

Note 3 Utestående fordring sameiere

Der er ingen utestående fordringer på sameiere pr 31.12.2023.
Det er forskuddsbetalt felleskostnader med kr -1 100 som gjelder en dobbelt betaling.

hovden & vatne
statsautoriserte revisorar as

Medlemmer i Den norske Revisorforening
Autorisert rekneskapsførarselskap
Org.nr. 987 832 916 MVA
E-post: firmapost@h-v.no
www.h-v.no

Til årsmøtet i
Sameiget Høddvoll Panorama

Melding frå uavhengig revisor

Konklusjon
Vi har revidert **Sameiget Høddvoll Panorama** sin årsrekneskap som viser eit overskot på kr 88.792 Årsrekneskapen er samansett av balanse per 31. desember 2024 og resultatrekneskap for rekneskapsåret avslutta per denne datoen og notar til årsrekneskapen, irekna eit samandrag av viktige rekneskapsprinsipp.

Etter vår meining

- oppfyller årsrekneskapen gjeldande lovkrav, og
- gjev årsrekneskapen eit rettvisande bilete av selskapet si finansielle stilling per 31. desember 2024, og av resultatet for rekneskapsåret avslutta per denne datoen, i samsvar med rekneskapslova sine reglar og god rekneskapsskikk i Noreg.

Grunnlag for konklusjonen
Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med dei internasjonale revisjonsstandardane International Standards on Auditing (ISA-ane). Våre oppgåver og plikter etter desse standardane er skildra under overskrifta Revisors oppgåver og plikter ved revisjon av årsrekneskapen. Vi er uavhengige av selskapet slik det er krav om i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (medrekna dei internasjonale sjølvstendestandardene) utferda av the International Ethics Standard Boards for Accountants (IESBA-reglane), og har oppfylt dei andre etiske pliktene våre i samsvar med desse krava. Etter vår oppfatning er innhenta revisjonsbevis tilstrekkeleg og formålstenleg som grunnlag for konklusjonen vår.

Styret sitt ansvar for årsrekneskapen
Styret (leiinga) er ansvarleg for å utarbeide årsrekneskapen og for at han gjev eit rettvisande bilete i samsvar med rekneskapslova sine reglar og god rekneskapsskikk i Noreg. Leiinga er også ansvarleg for slik intern kontroll som ein finn naudsynt for å kunne utarbeide ein årsrekneskap som ikkje inneheld vesentleg feilinformasjon, verken som følgje av misleg framferd eller feil som ikkje er tilsikta.

Ved utarbeidinga av årsrekneskapen må leiinga ta standpunkt til selskapet si evne til å halde fram med drifta og opplyse om tilhøve av betyding for dette. Føresetnaden om at drifta kan halde fram, skal leggjast til grunn for årsrekneskapen så lenge det ikkje er sannsynleg at verksemda vil bli avvikla.

ØRSTA:	EID:	STRYN :
Ivar Aasengt. 10, Postb. 203, 6151 Ørsta Tlf.: 70 04 59 00	Øyane 11, Postb. 315, 6772 Nordfjordeid Tlf.: 57 88 64 16	Tonningsgt. 42, 6783 Stryn Tlf.: 48 44 07 30

Revisor sine oppgåver og plikter ved revisjonen av årsrekneskapen
Vårt mål er å oppnå tryggande sikkerheit for at årsrekneskapen totalt sett ikkje inneheld vesentleg feilinformasjon, verken som følgje av misleg framferd eller feil som ikkje er tilsikta, og å gi ei revisjonsmelding som inneheld konklusjonen vår. Tryggande sikkerheit er ein høg grad av sikkerheit, men ingen garanti for at ein revisjon utført i samsvar med ISA-ane, alltid vil avdekke vesentleg feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følgje av misleg framferd eller feil som ikkje er tilsikta. Feilinformasjon blir vurdert som vesentleg dersom han, åleine eller samla, innanfor rimelege grenser kan forventast å påverke økonomiske avgjersle som brukarane tar basert på årsrekneskapen.

For vidare skildring av revisor sine oppgåver og plikter vert det vist til
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

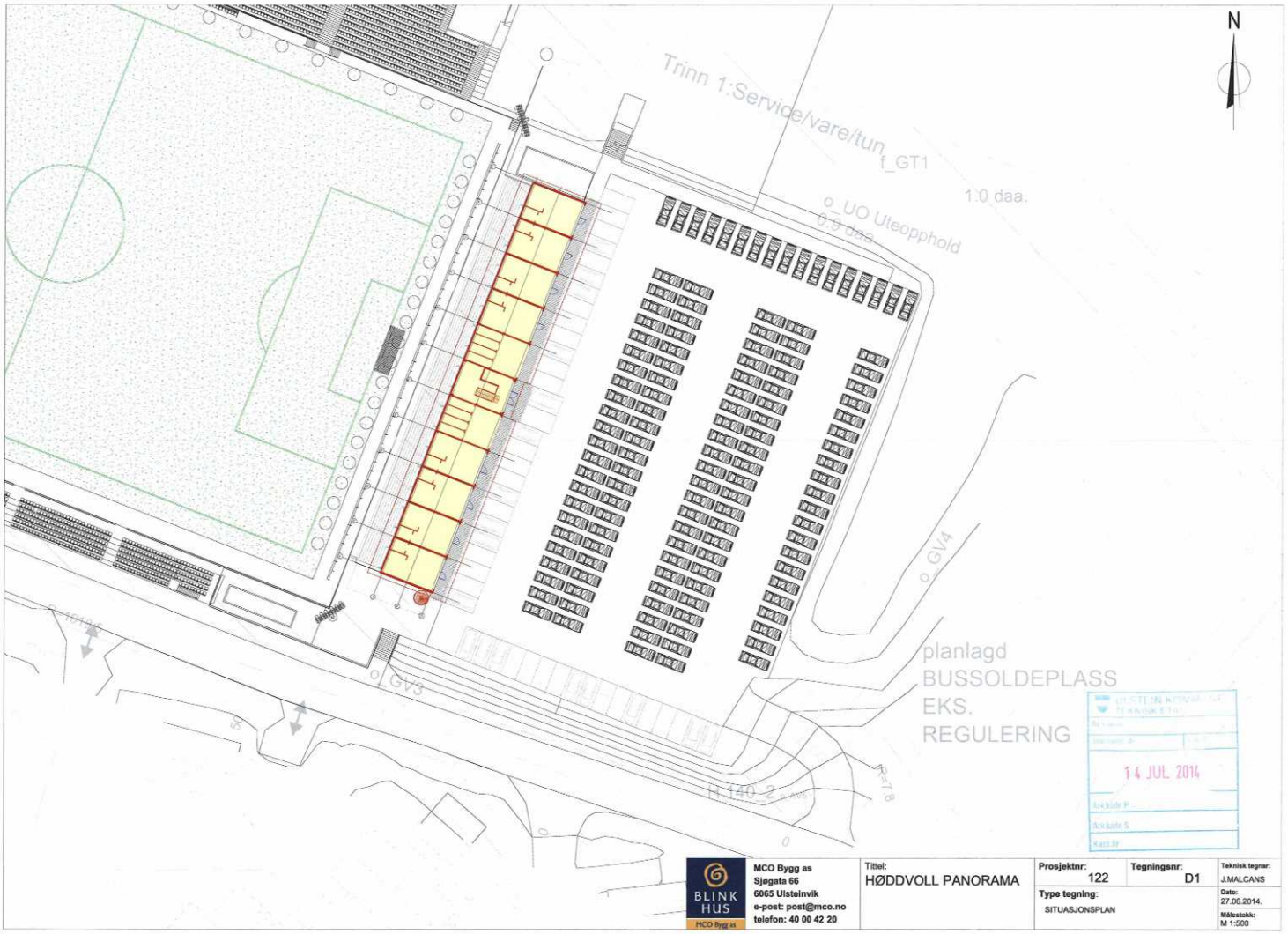
Ørsta, 17.03.2025
Hovden & Vatne statsautoriserte revisorar AS

Arild Rafshol
Statsautorisert revisor

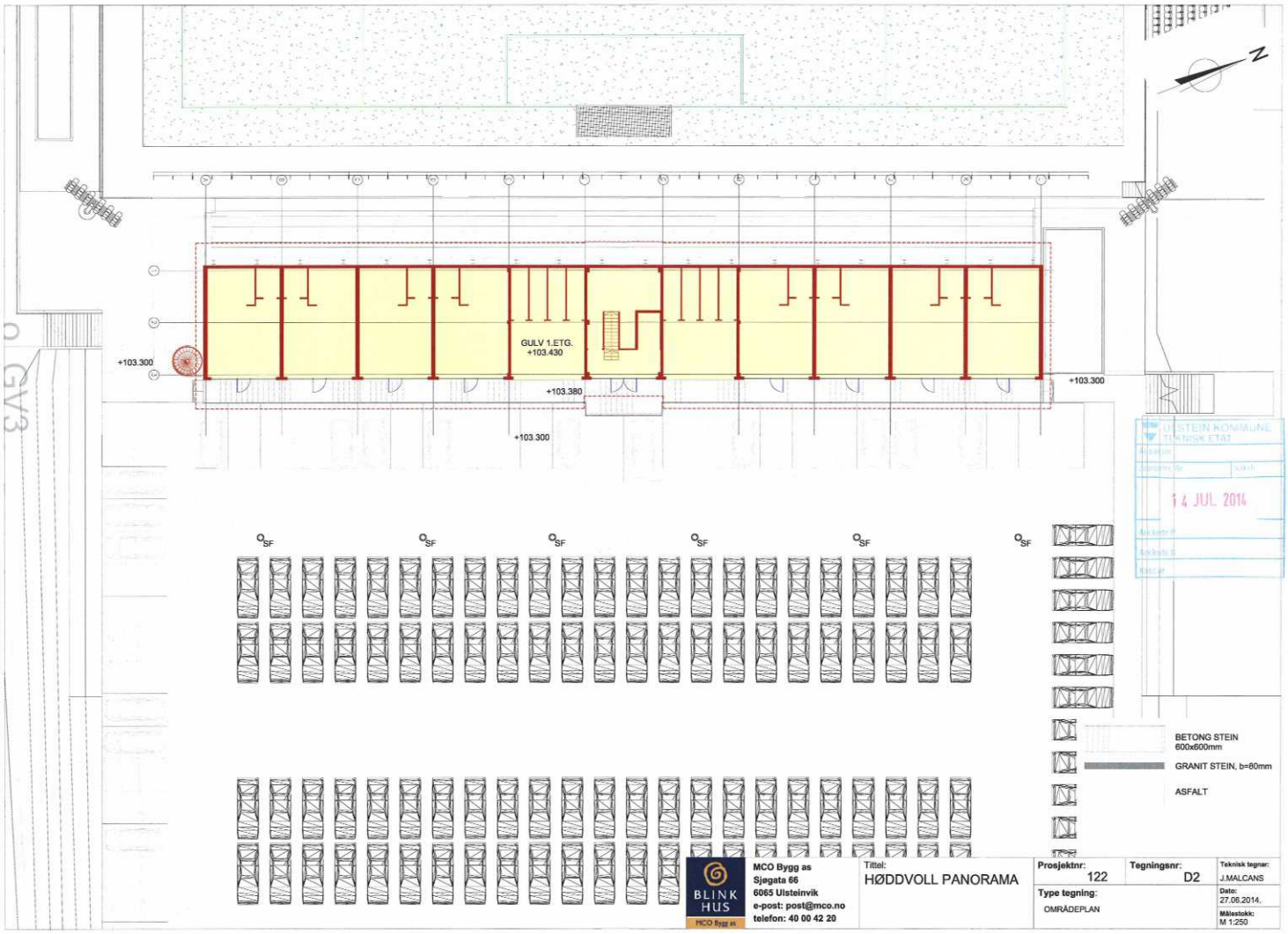
Budsjettutkast 2025

	Budsjett 2025	Rekneskap 2024	*Budsjett 2024*	Rekneskap 2023	Rekneskap 2022	Rekneskap 2021	Rekneskap 2020	Rekneskap 2019	Rekneskap 2018	Rekneskap 2017	Rekneskap 2016
Inntekter (frå fellesutgifter)	*556 800*	**497 400**	*492 000*	**427 200**	427 200	416 500	480 100	387 100	344 390	294 390	
KOSTNADAR											
Reinhald**	*16 200*	9 113	*12 300*	0	0	9 616	19 582	18 455	13 623	12 812	8 000
Kommunale avg./vatn	*78 000*	78 087	*70 000*	59 852	67 255	39 668	49 693	43 977	46 833	57 883	9 222
Forsikring	*73 572*	64 851	*63 948*	55 624	50 424	51 721	49 630	46 341	40 555	37 064	37 078
Heis/alarmsystem/sprinkleranlegg*	*50 000*	42 238	*65 000*	63 806	50 262	50 259	47 999	42 784	37 471	6 202	52 304
Fjernvarme	*90 000*	86 969	*135 000*	117 842	86 794	121 024	62 917	147 847	77 244	97 170	76 210
Straum	*50 000*	53 259	*65 000*	57 418	54 904	65 534	36 947	58 421	57 081	54 042	48 249
Maling av fasade	*50 000*	0	*0*	0	0	0	0	89 538			
Kameraovervaking	*0*	0	*0*	0	65 000	0					
Anna vedlikehald/reparasjon	*30 000*	12 107	*50 000*	69 007	4 087	280	14 027	7 881			
Rekneskapshonorar	*27 000*	27 518	*27 000*	26 794	19 791	29 668	10 022	23 301	7 678	20 000	20 000
Revisjonshonorar	*9 000*	9 000	*9 000*	8 625	8 375	8 125	8 000	7 875			
Bankomkostningar	*1 000*	780	*900*	848	858	790	655	190	168	143	118
Godtgjerdsle/løn/arb.gj.avgift	*17 000*	20 868	*23 000*	34 230	34 230	21 393					
Programvare/datasystem	*2 500*	2 438	*2 438*	2 188	0						
Annan kostnad	*5 000*	7 262	*5 000*	1 201		0	0	560	11	2 751	8 306
Sum driftskostnadar	*499 272*	414 490	*528 586*	497 435	441 980	398 078	299 472	487 170	280 664	288 067	259 487
Netto finansinntekter**	*6 000*	5 999	*5 000*	5 443	5 158	5 475	5 279	5 349	5 133	4 930	
Annan finanskostnad	*0*	119									
Resultat	*63 528*	88 792	*-31 586*	-64 792	-9 622	23 897	185 907	-94 721	68 859	11 253	

* Inkluderer sørvis og vedlikehald på heis og brannvarslings-, fjernvarme og sprinkelanlegg
** Kundeutbytte frå Gjensidige
**** Frå og med juni 2021 t.o.m. mars 2024 er reinhald inkl. i "Godtgjerdsle/løn/arb.gj.avgift"



BLINK HUS MCO Bygg as	MCO Bygg as Sjøgata 66 6065 Ulsteinvik e-post: post@mco.no telefon: 40 00 42 20	Tittel: HØDDVOLL PANORAMA	Prosjektnr: 122	Tegningsnr: D1	Teknisk tegnar: J.MALCANS
			Type tegning: SITUASJONSPLAN		Dato: 27.06.2014.
					Målestokk: M 1:500



OSTEIN KOMMUNE
TEKNISK ETAT
14 JUL 2014

BLINK HUS
MCO Bygg as

MCO Bygg as
Sjøgata 66
6065 Ulsteinvik
e-post: post@mco.no
telefon: 40 00 42 20

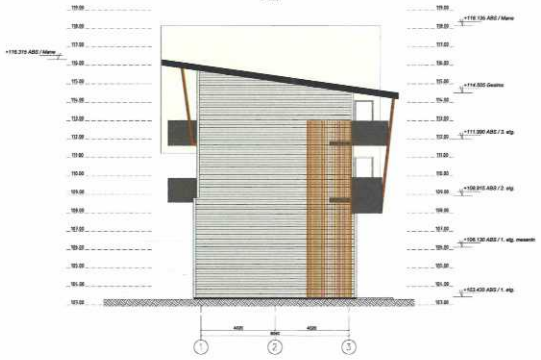
Tittel:
HØDDVOLL PANORAMA

Prosjektnr:	Tegningsnr:	Teknisk tegnar:
122	D2	J.MALCANS
Type tegning: OMRÅDEPLAN		Dato: 27.06.2014.
		Målestokk: M 1:250

FASADE ØST
M 1:200



FASADE SØR
M 1:200



14 JUL 2014

BLINK HUS
MCO Bygg as
MCO Bygg as
Sjøgata 66
6065 Ulsteinvik
e-post: post@mco.no
telefon: 40 00 42 00

Tittel: HØDDVOLL PANORAMA

Prosjektnr: 122

Tegningsnr: E11

Teknisk tegnar: J.MALCANS

Type tegning: FASADE ØST, FASADE SØR

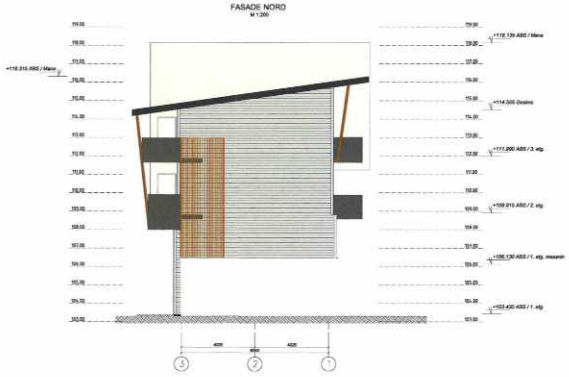
Dato: 27.06.2014.

Målestokk: M 1:200

FASADE VEST



FASADE NORD



ULSTEIN KOMMUNE
TEKNISK ETAT
Byggesak
Journalnr. År | Løpenr.
14 JUL 2014
Arkivkode P
Arkivkode S
Kopi til

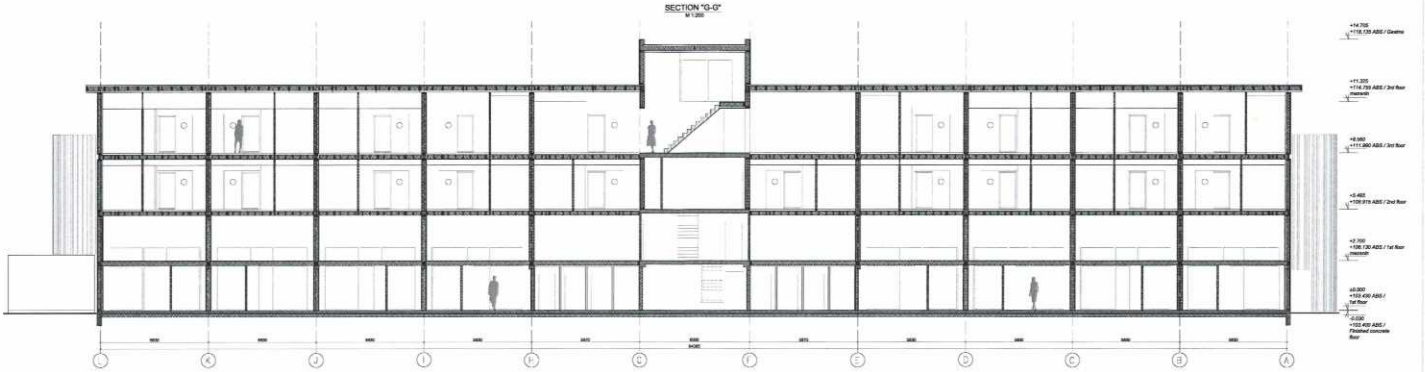
BLINK HUS
MCO Bygg as

MCO Bygg as
Sjøgata 66
6065 Ulsteinvik
e-post: post@mco.no
telefon: 40 00 42 00

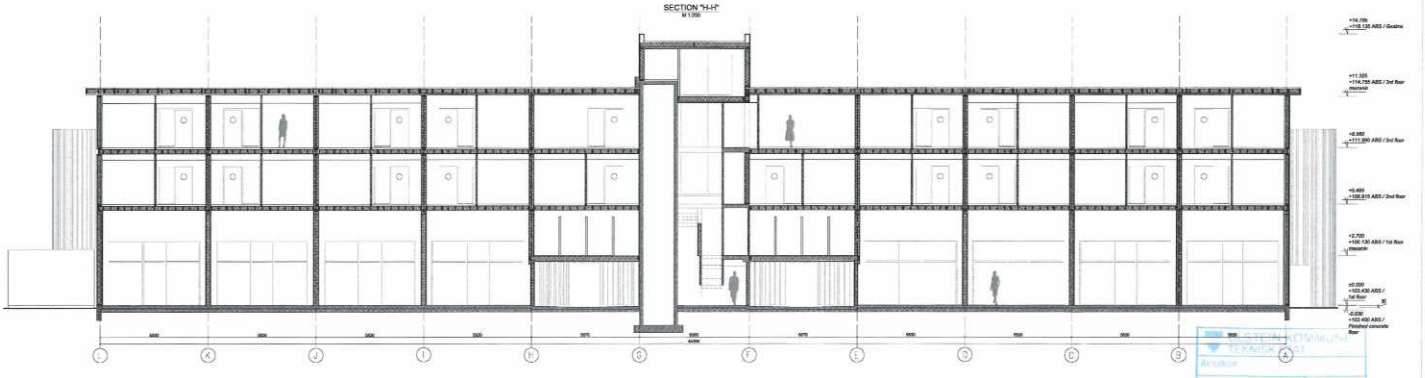
Tittel:
HØDDVOLL PANORAMA

Prosjektnr: 122
Tegningsnr: E12
Teknisk tegnar: J.MAL.CANS
Type tegning: FASADE VEST, FASADE NORD
Dato: 27.06.2014.
Målestokk: M 1:200

SECTION "G-G"
M 1:200



SECTION "H-H"
M 1:200



STEINKJER KOMMUNE
TEKNISK ETAT
Arkivkode:
Løpenr./år: Saksnr:
14 JUL 2014
Ark.kode P:
Ark.kode S:
Klass.år:

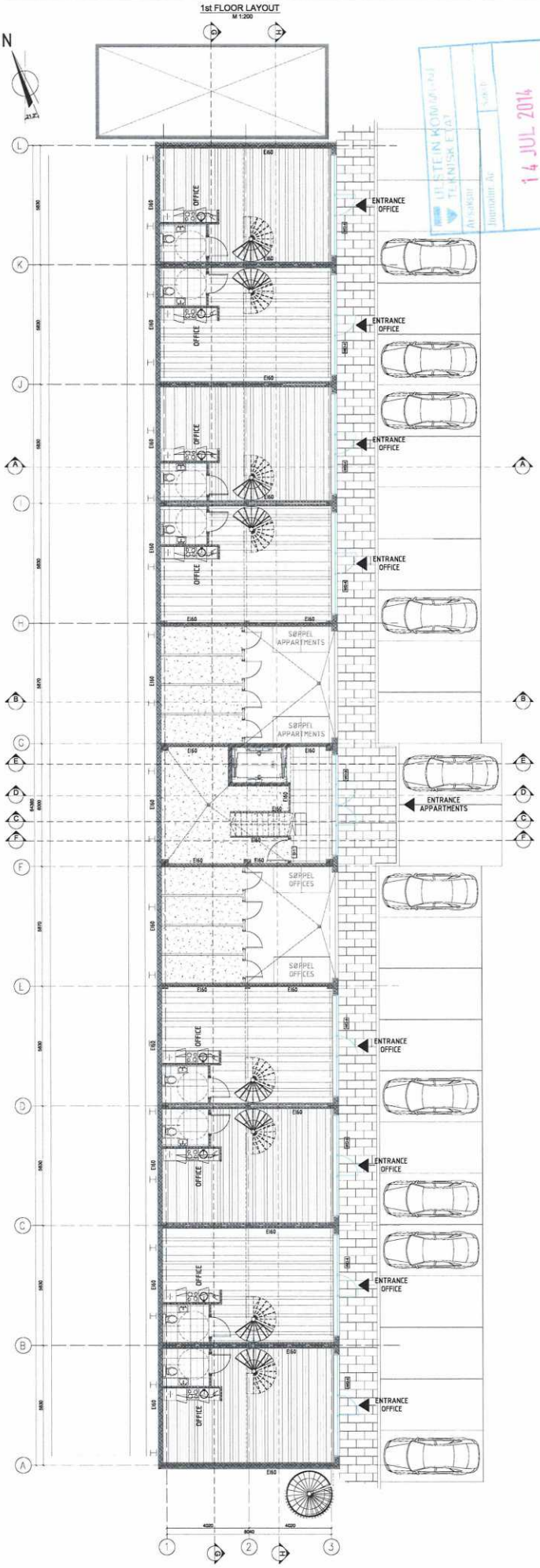
BLINK HUS
MCO Bygg as

MCO Bygg as
Sjøgata 66
6065 Ulsteinvik
e-post: post@mco.no
telefon: 40 00 42 00

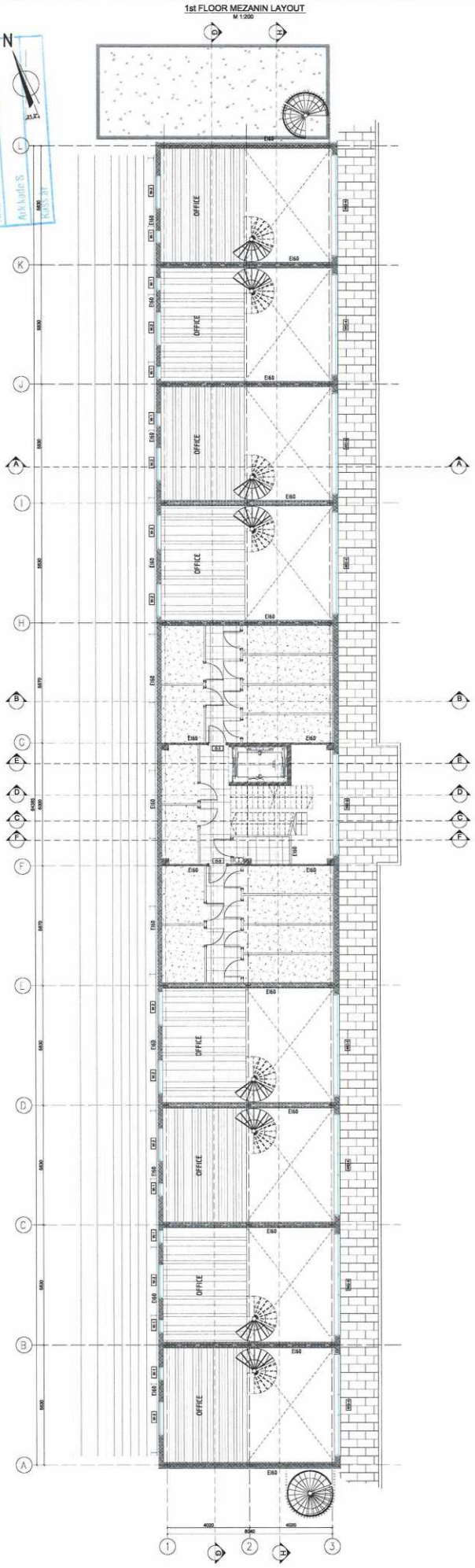
Tittel: **HØDDVOLL PANORAMA**

Prosjektnr:	Tegningsnr:	Teknisk tegnar:
122	E10	J.MALCANS
Type tegning: SECTION "G-G", SECTION "H-H"		Dato: 27.06.2014.
		Målestokk: M 1:200

1st FLOOR LAYOUT
M 1:200



1st FLOOR MEZANIN LAYOUT
M 1:200



14 JUL 2014

BLINK HUS
MCO Bygg as

MCO Bygg as
Sjøgata 66
6065 Ulsteinvik
e-post: post@mco.no
telefon: 40 00 42 00

Tittel:
HØDDVOLL PANORAMA

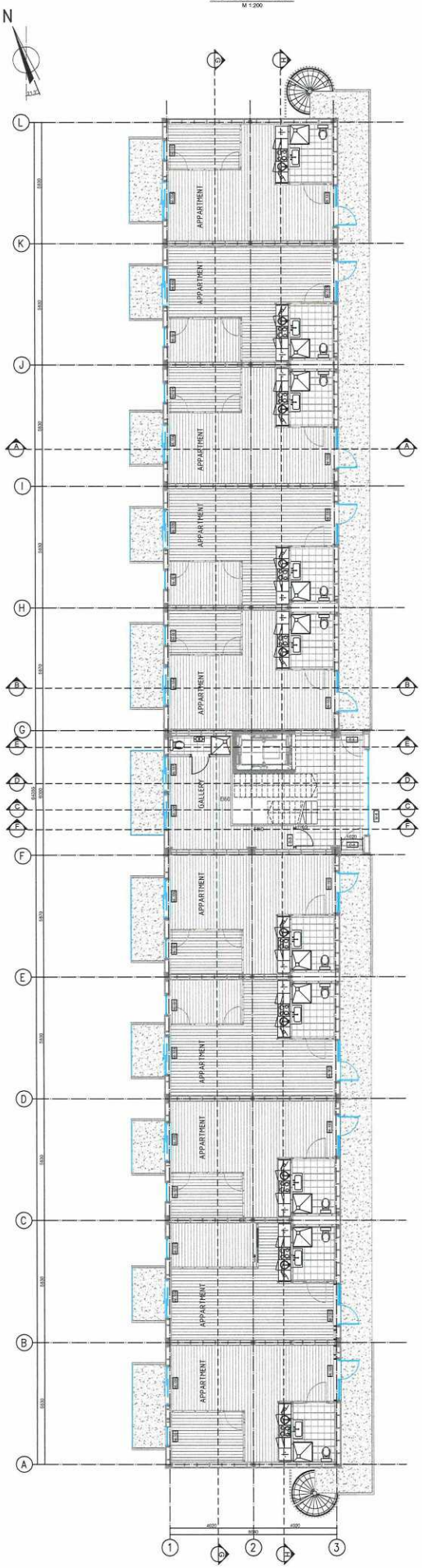
Prosjektnr:	Tegningsnr:	Teknisk tegnar:
122	E1	J.MALCANS

Type tegning:
1st FLOOR AND 1st FLOOR MEZANIN LAYOUT

Dato: 27.06.2014.

Målestokk: M 1:200

2nd FLOOR LAYOUT
M 1:200

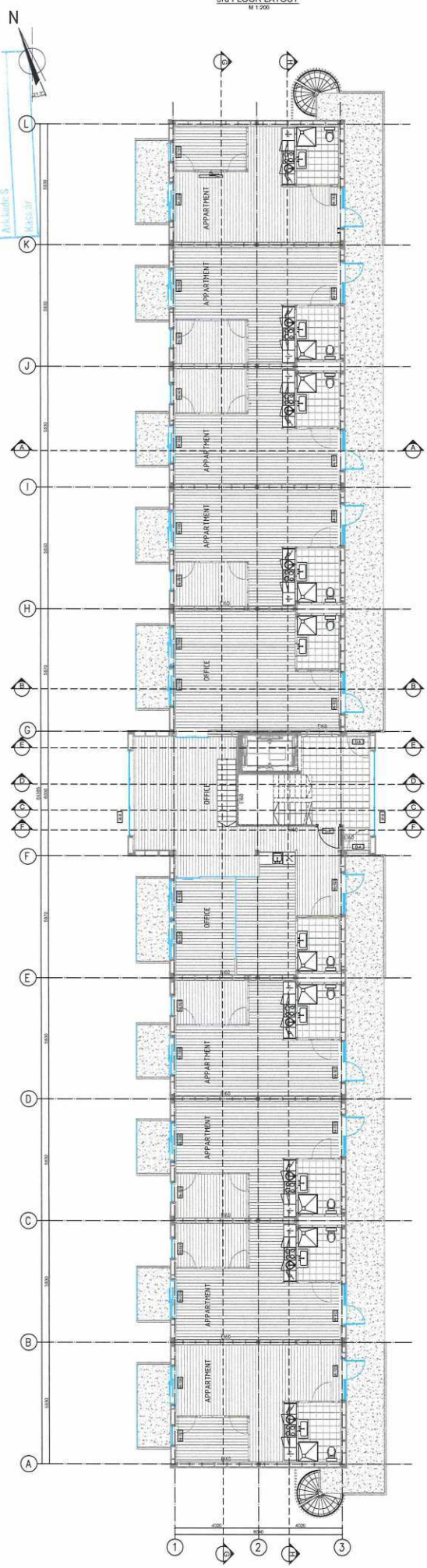


ULSTEIN KOMMUNE
TEKNISK ETAT
Arkivkode P
Arkivkode S
Kassar
14 JUL 2014

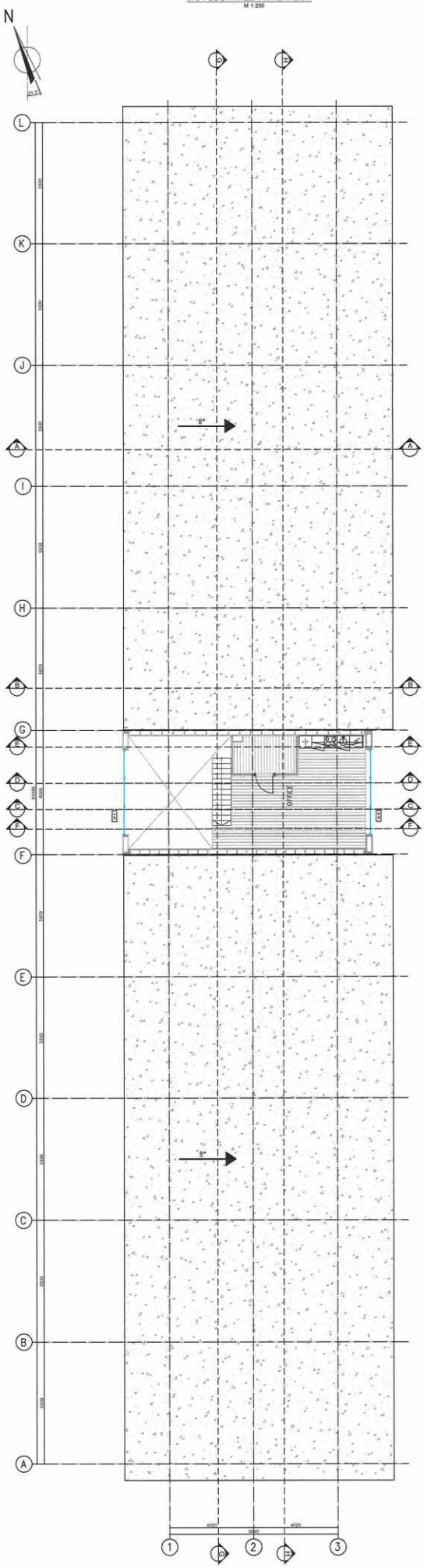
MCO Bygg as Sjøgata 66 6065 Ulsteinvik e-post: post@mco.no telefon: 40 00 42 00	Tittel: **HØDDVOLL PANORAMA**	Prosjektnr: 122	Tegningsnr: E2	Teknisk tegnar: J.MALCANS
		Type tegning: 2nd FLOOR LAYOUT		Dato: 27.06.2014.
				Målestokk: M 1:200

ULSTEIN KOMMUNE
TEKNISK ETAT
14 JUL 2014

3rd FLOOR LAYOUT
M 1:200



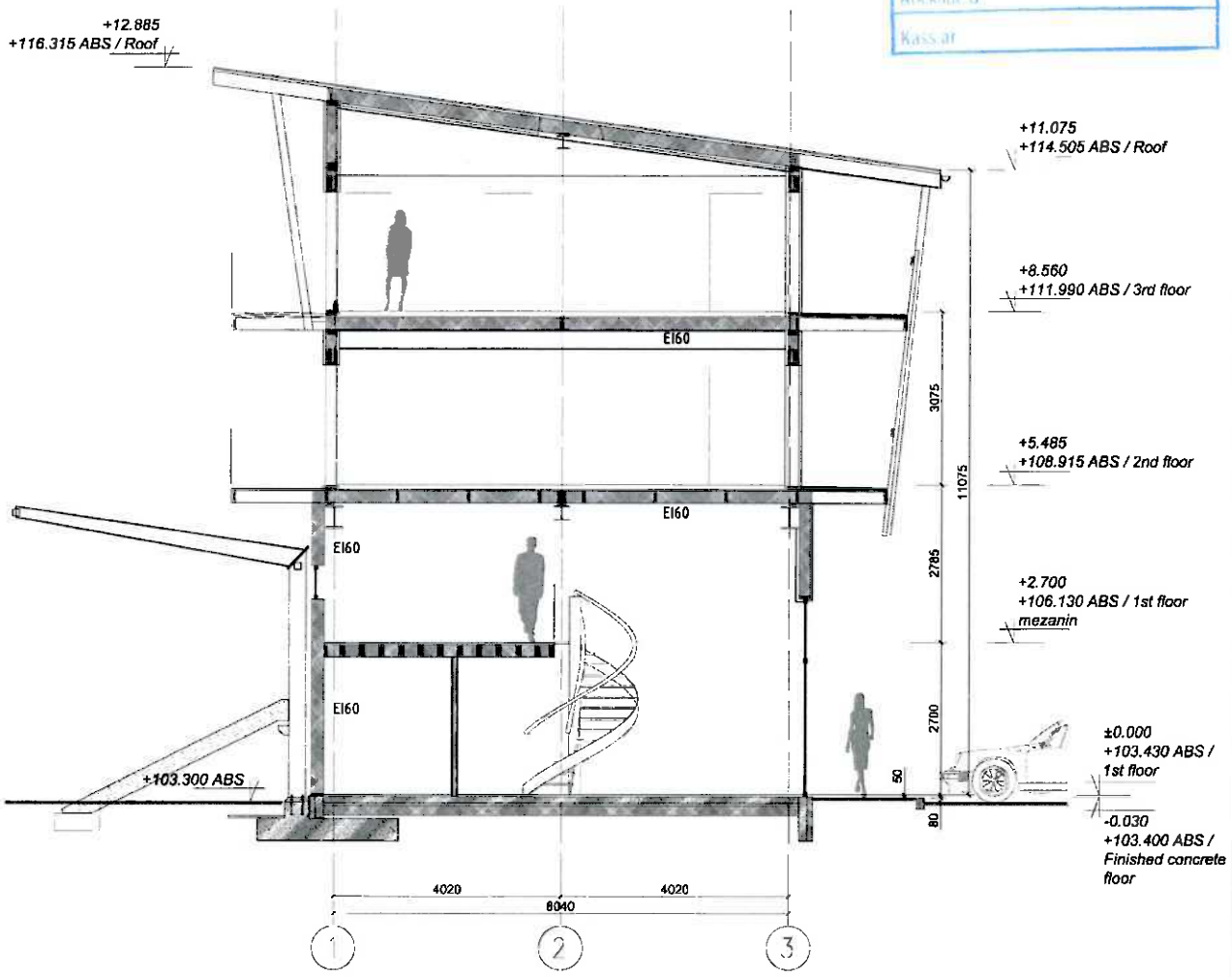
3rd FLOOR MEZANIN LAYOUT
M 1:200



MCO Bygg as Sjøgata 66 6065 Ulsteinvik e-post: post@mco.no telefon: 40 00 42 00	Tittel: **HØDDVOLL PANORAMA**	Prosjektnr: 122	Tegningsnr: E3	Teknisk tegnar: J.MALCANS
		Type tegning: 3rd FLOOR AND 3rd FLOOR MEZANIN LAYOUT		Dato: 27.06.2014.
				Målestokk: M 1:200

ULSTEIN KOMMUNE
TEKNISK ETAT
Ar saksnr
Journalisert Ar | Saksn.
14 JUL 2014
Avskodet P
Avskodet S
Kassar

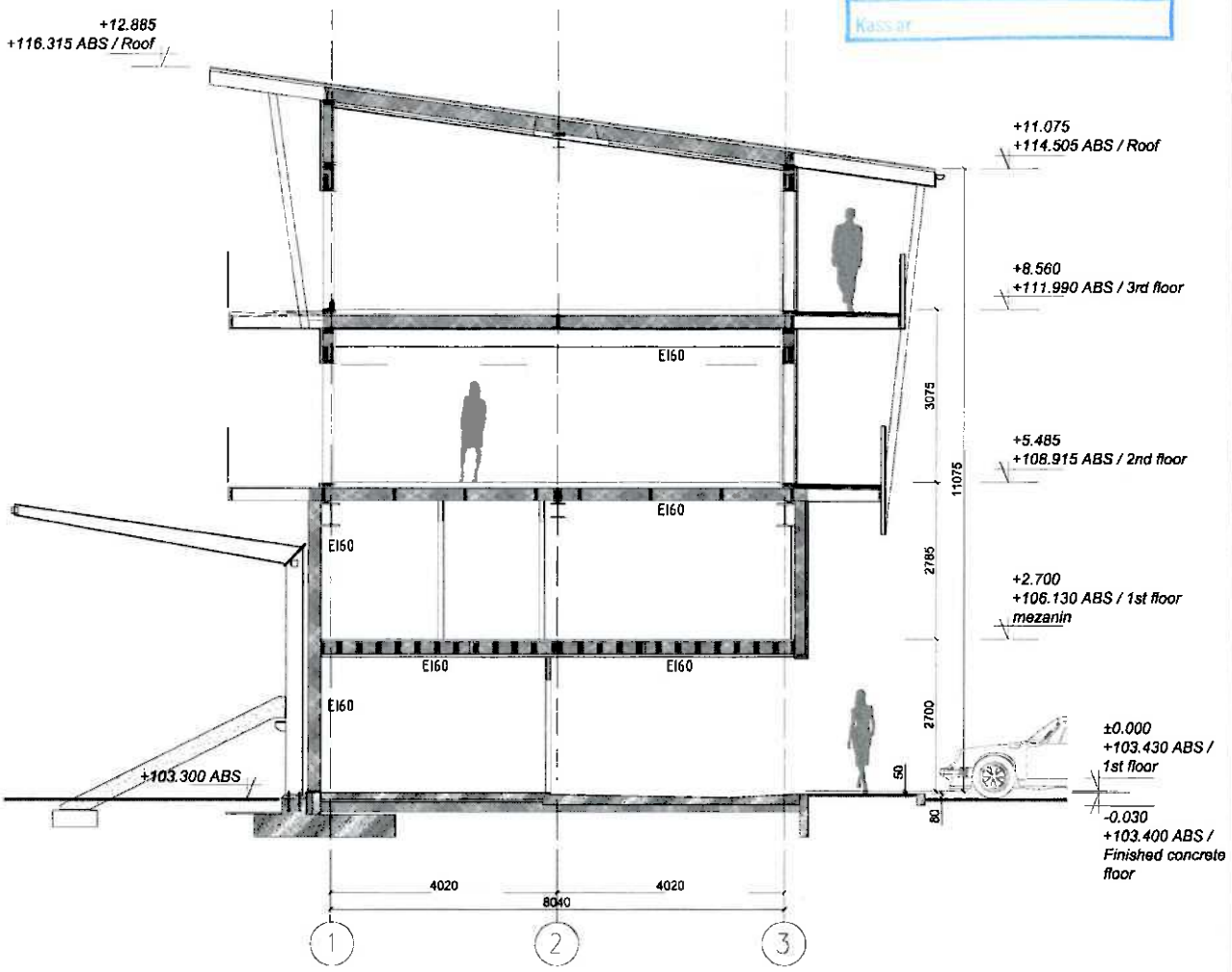
SECTION "A-A"
M 1:125



BLINK HUS / MCO Bygg AS	MCO Bygg as Sjøgata 66 6065 Ulsteinvik e-post: post@mco.no telefon: 40 00 42 00	Tittel: **HØDDVOLL PANORAMA**	Prosjektnr: 122 Type tegning: SECTION "A-A"	Tegningsnr: E4	Teknisk tegnar: J.MALCANS Dato: 27.06.2014. Målestokk: M 1:125

ULSTEIN KOMMUNE
TEKNISK ETAT
Journalnr./Ar.
Saksh.
14 JUL 2014
Arkkode H
Arkkode S
Kassar

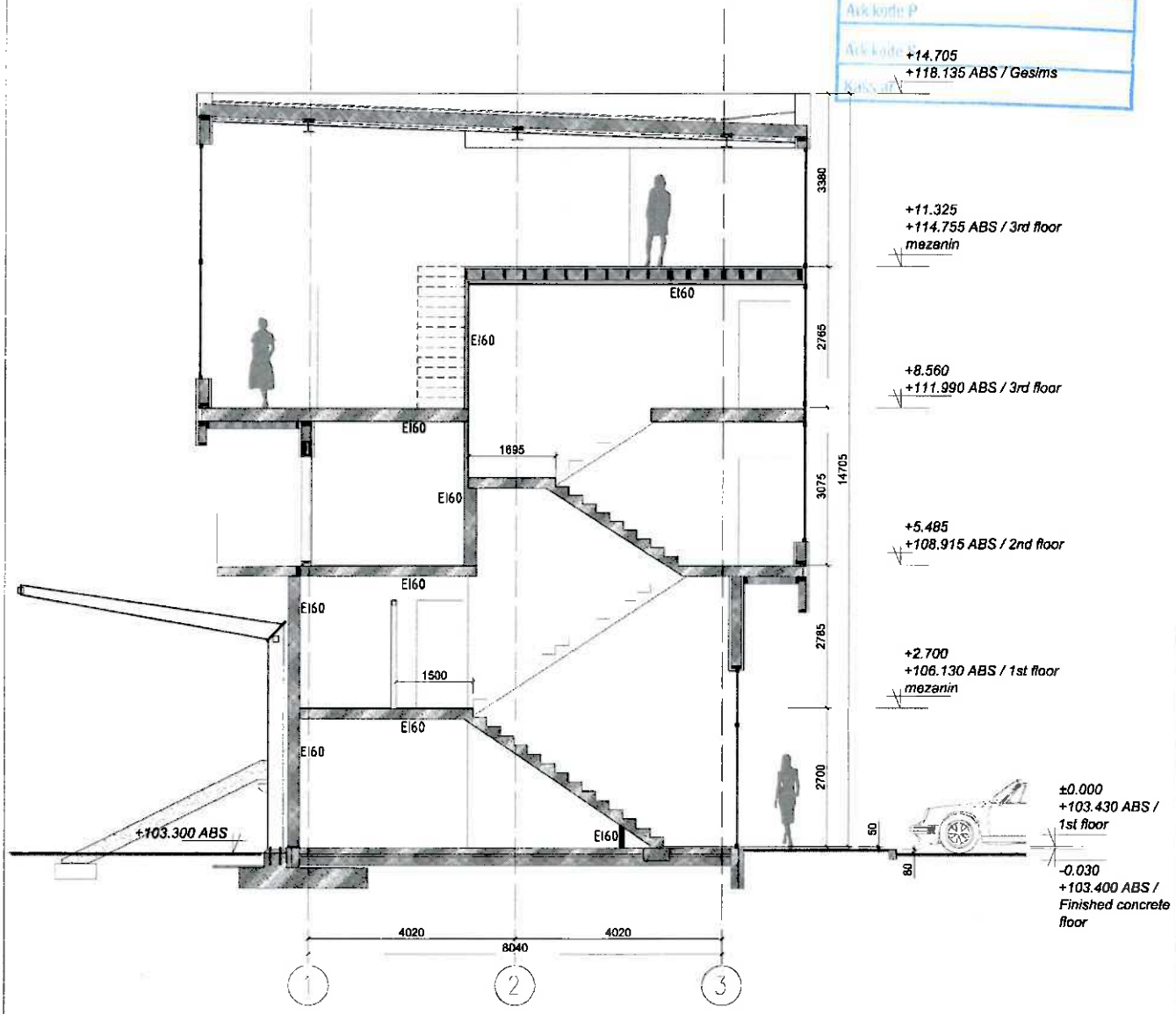
SECTION "B-B"
M 1:125



BLINK HUS / MCO Bygg as	MCO Bygg as Sjøgata 66 6065 Ulsteinvik e-post: post@mco.no telefon: 40 00 42 00	Tittel: **HØDDVOLL PANORAMA**	Prosjektnr: 122 Tegningsnr: E5 Type tegning: SECTION "B-B"	Teknisk tegnar: J.MALCANS Dato: 27.06.2014. Målestokk: M 1:125

ULSTEIN KOMMUNE
TEKNISK ETAT
Saksb.
14 JUL 2014

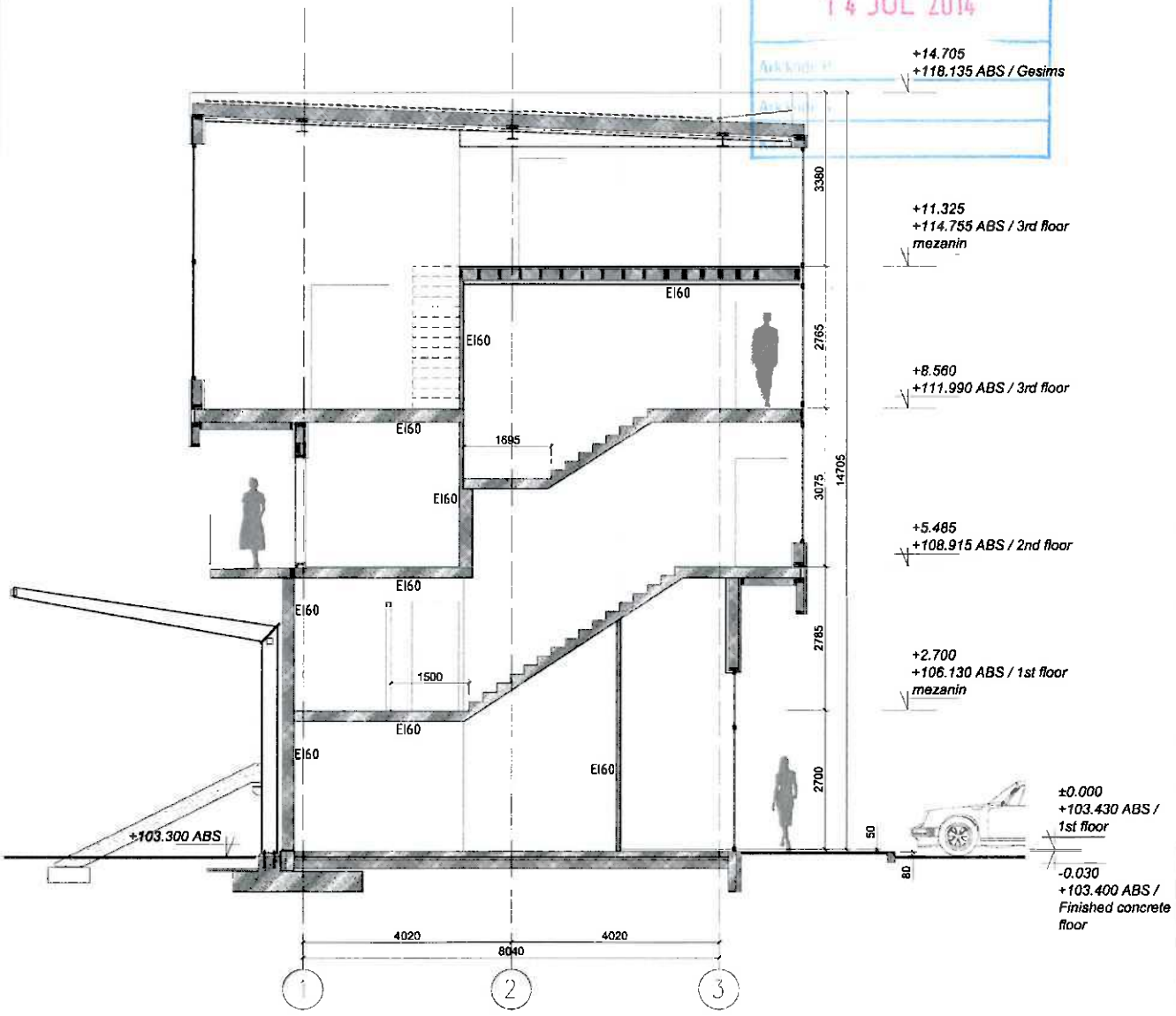
SECTION "C-C"
M 1:125



BLINK HUS / MCO Bygg as	MCO Bygg as Sjøgata 66 6065 Ulsteinvik e-post: post@mco.no telefon: 40 00 42 00	Tittel: **HØDDVOLL PANORAMA**	Prosjektnr: 122 / Tegningsnr: E6	Teknisk tegnar: J.MALCANS
			Type tegning: SECTION "C-C"	Dato: 27.06.2014.
				Målestokk: M 1:125

ULSTEIN KOMMUNE
TEKNISK ETAT
Arkivsaksnr:
Journalpost. År | Saksb
14 JUL 2014
Arkivkode:
Arkivdel:

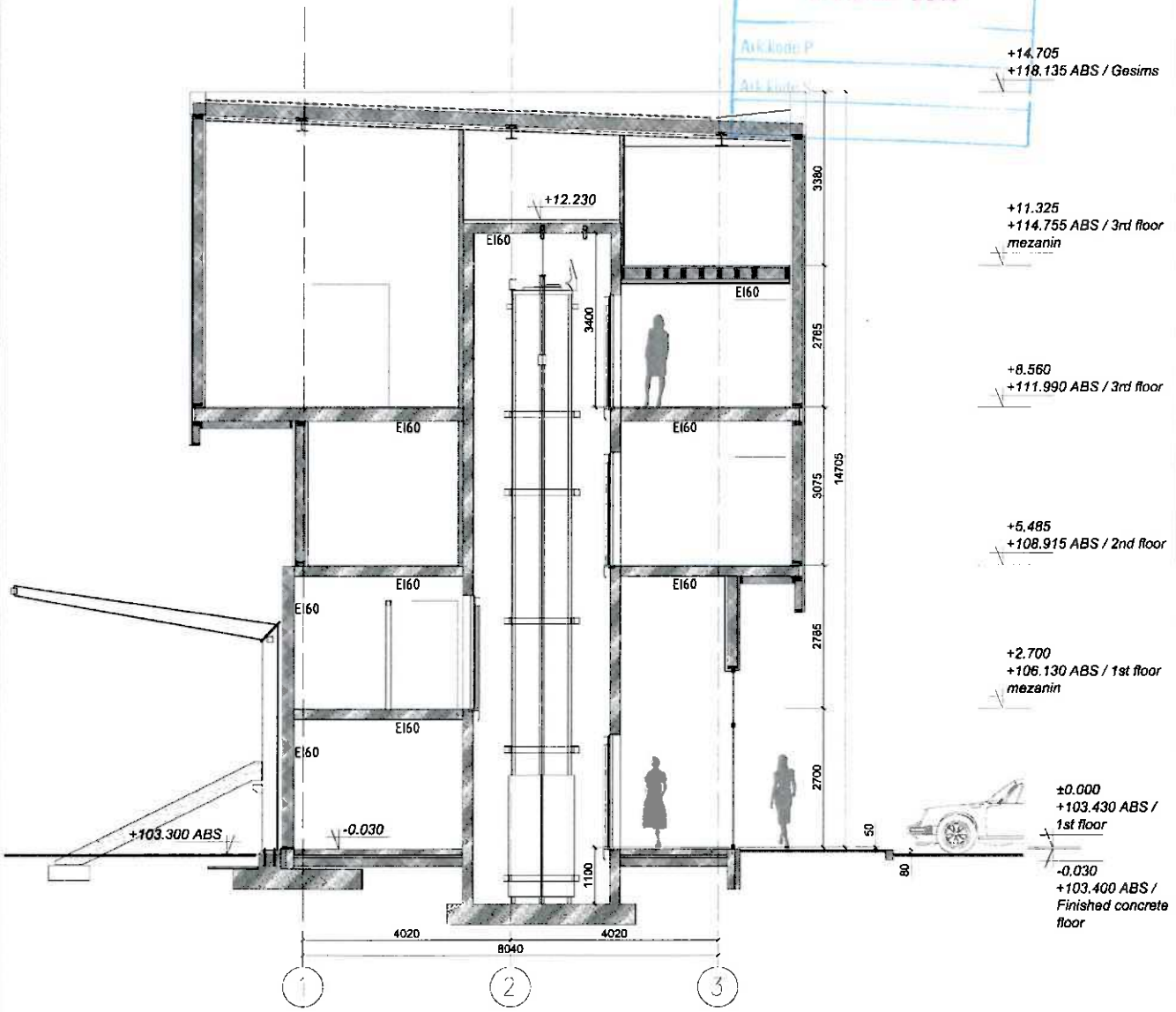
SECTION "D-D"
M 1:125



BLINK HUS / MCO Bygg as MCO Bygg as Sjøgata 66 6065 Ulsteinvik e-post: post@mco.no telefon: 40 00 42 00	Tittel: **HØDDVOLL PANORAMA**	Prosjektnr: 122	Tegningsnr: E7	Teknisk tegnar: J.MALCANS
		Type tegning: SECTION "D-D"		Dato: 27.06.2014.
				Målestokk: M 1:125

ULSTEIN KOMMUNE
TEKNISK ETAT
Arkivsaksnr
Journalført av
14 JUL 2014
Arkivkode P
Arkivkode V

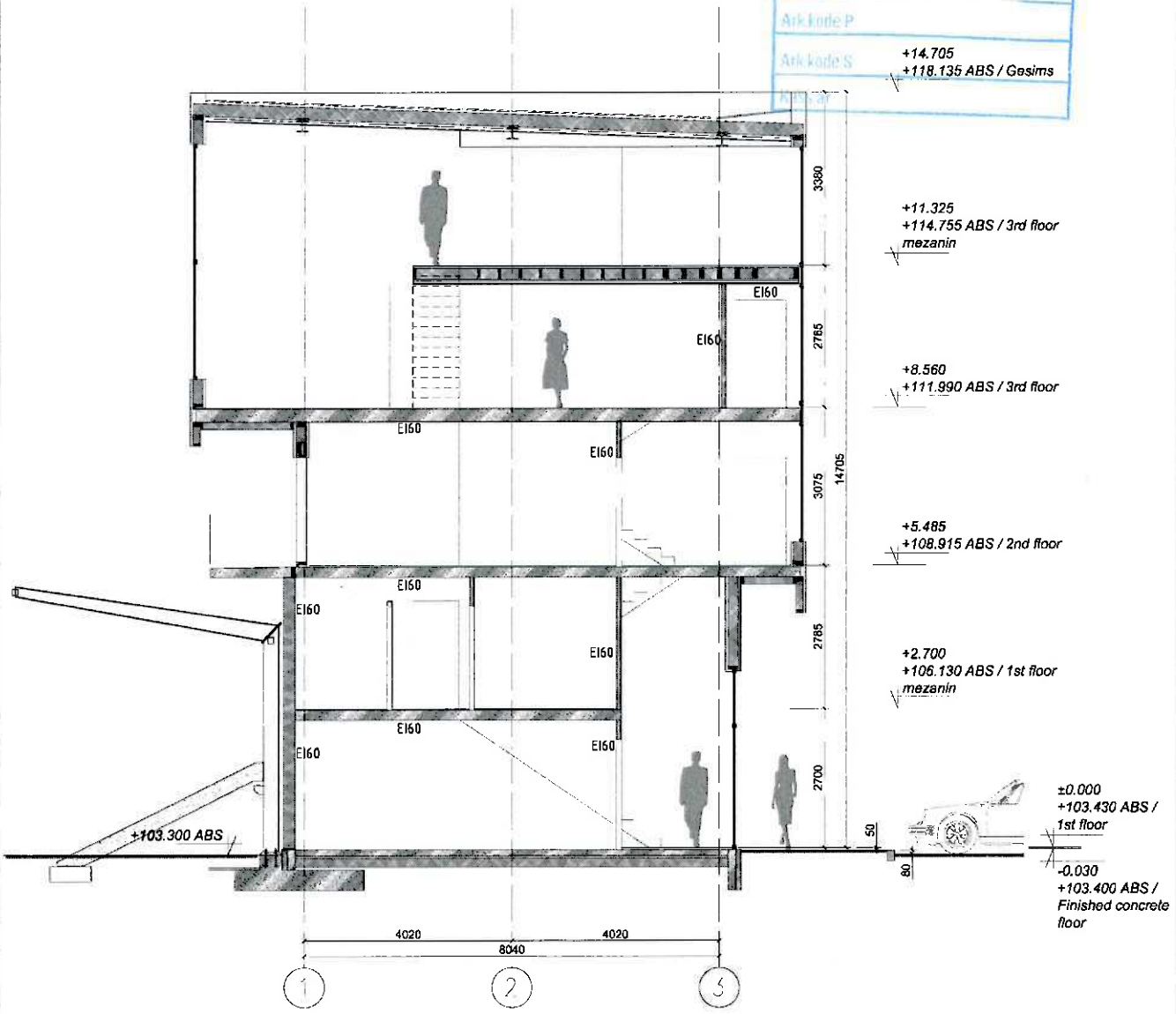
SECTION "E-E"
M 1:125



BLINK HUS / MCO Bygg as **MCO Bygg as** **Sjøgata 66** **6065 Ulsteinvik** **e-post: post@mco.no** **telefon: 40 00 42 00**	**Tittel:** **HØDDVOLL PANORAMA**	**Prosjektnr:** **122**	**Tegningsnr:** **E8**	**Teknisk tegnar:** **J.MALCANS**
		Type tegning: **SECTION "E-E"**		**Dato:** **27.06.2014.**
				Målestokk: **M 1:125**

ULSTEIN KOMMUNE
TEKNISK ETAT
Arkivsak nr.
Journalført dato
14 JUL 2014
Ark.kode P
Ark.kode S
Kvittert

SECTION "F-F"
M 1:125



MCO Bygg as Sjøgata 66 6065 Ulsteinvik e-post: post@mco.no telefon: 40 00 42 00	Tittel: **HØDDVOLL PANORAMA**	Prosjektnr: 122	Tegningsnr: E9	Teknisk tegnar: J.MALCANS
		Type tegning: SECTION "F-F"		Dato: 27.06.2014.
				Målestokk: M 1:125

Ulstein kommune
Teknisk etat

MELLOMBELS BRUKSLØYVE

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

Saksnr.	2013/780
Løpenr.	10583/2015
Utvalsnr	15/461

Ansvarleg søkjar	**Tiltakshavar**
Conplan AS Kyrkjegata 10 6065 ULSTEINVIK	Vik Hofset AS Sjøgata 66 6065 ULSTEINVIK

Adresse	**Gnr.**	**Bnr.**	**Seksjonsnr.**	**Ant. bueiningar**
Høddvollvegen 47	10	297	12	1
Byggjesøknad, dato	**Søknadstype**	**Vedtak, dato**	**Vedtaksnr.**	**Tiltak**
10.07.2014	Rammeløyve	16.10.2014	DS 14/444	Kombinert bustad og
27.11.2014	Igangsettingsløyve	11.12.2014	DS 14/529	forretningsbygg
10.02.2015	Igangsettingsløyve	23.02.2015	DS 15/265	
11.05.2015	Endring av tiltak	28.05.2015	DS15/265	Avfallsløysing

Søknad om mellombels bruksløyve

Det er frå ansvarleg søkjar innlevert søknad om mellombels bruksløyve, datert 28.09.2015. Denne gjeld hyblar i 3. og 4. etasje. Det er vedlagt revidert gjennomføringsplan, datert 23.09.2015.

Synfaring, merknader og eventuell frist for retting

Sakshandsamar har 02.10.2015 vore tilsyn i samband med utskriving av mellombels bruksløyve, noko som også kan verte aktuelt ved utskriving av ferdigattest. Ingen merknad.

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. plan- og bygningslova § 21-10.
3. Renovasjonsdunkar vert utlevert av Søre Sunnmøre Reinhaldsverk (SSR).
4. Det skal monterast husnummer, nr. 47

Stad	**Dato**	**Elektronisk godkjent av**	
Ulsteinvik,	09.10.2015	Anita Sundnes leiar plan- og bygningsavd.	Peder Arne Almedal avd.ing.

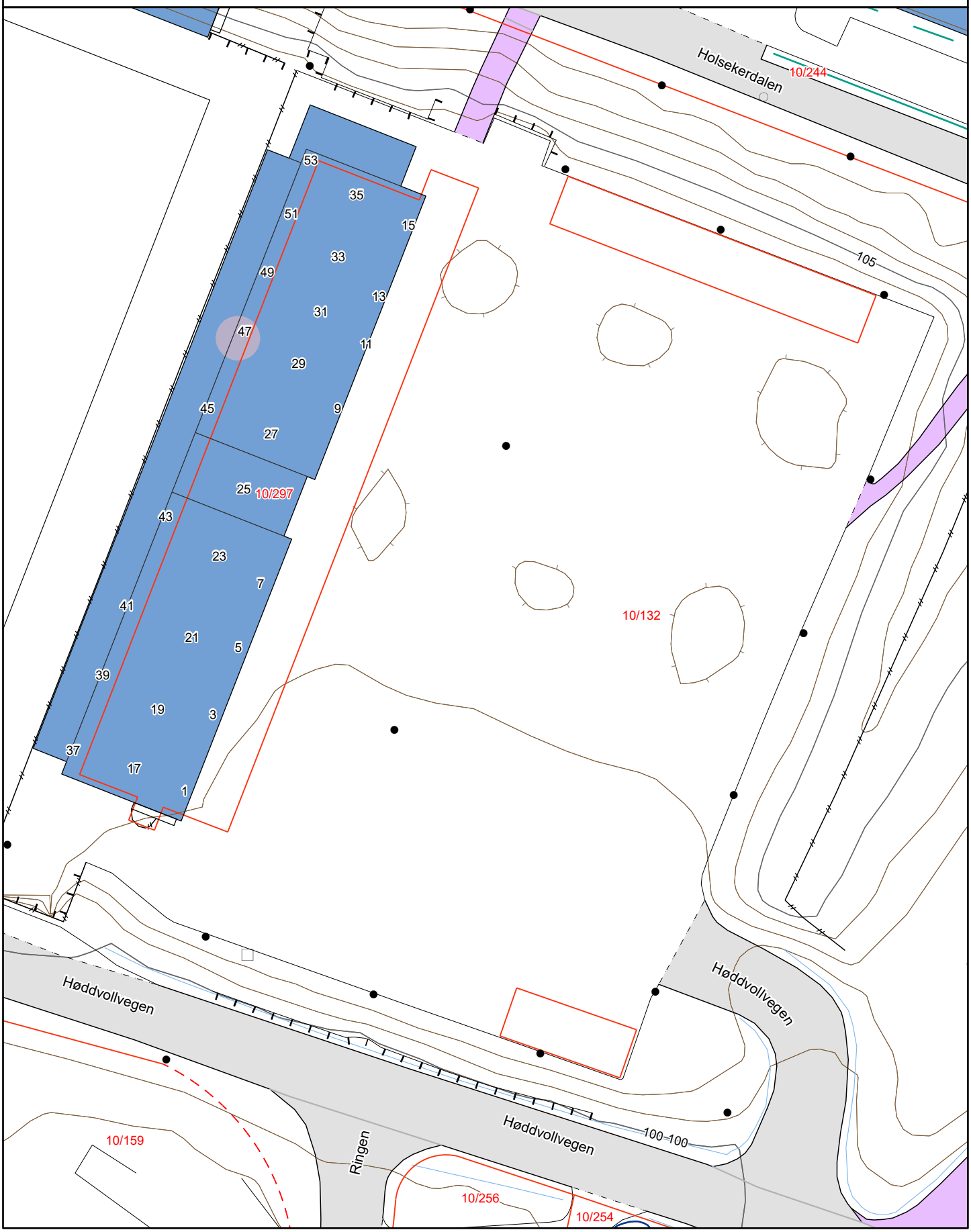
Kopi sendt til følgjande	Bygning	Bruksareal (BRA)	
Driftsavdelinga, HER	Bustad	47,5	m^2
SSR	Garasje / carport		m^2
Constructer AS	Sum	47,5	m^2

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

Oversiktskart

Adresse: **Høddvollvegen 15, 6065 Ulsteinvik**
Gnr/Bnr: **1516/10/297/0/12**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 3334 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 21.10.2025



Matrikkelkart

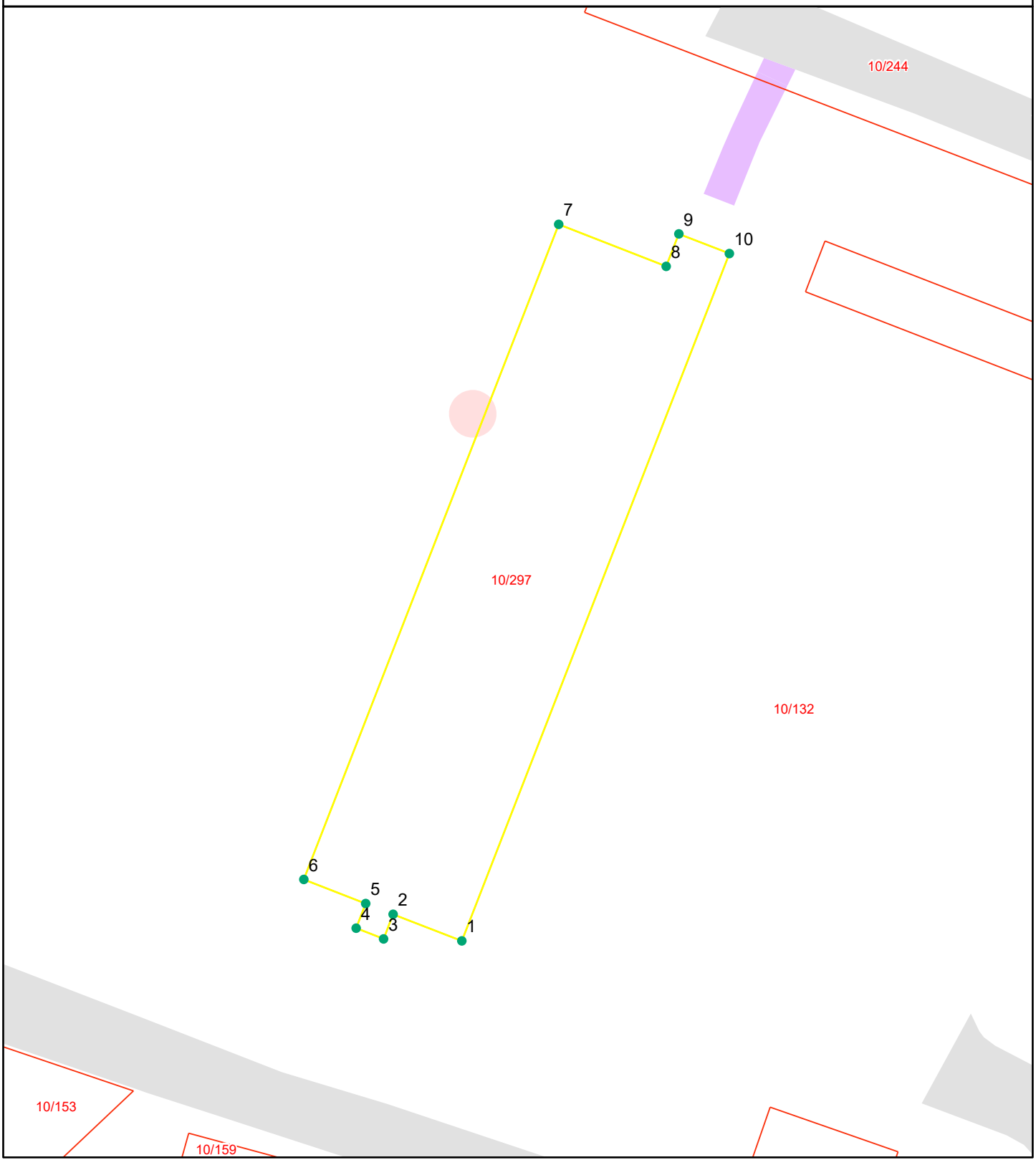
Adresse: **Høddvollvegen 15, 6065 Ulsteinvik**
Gnr/bnr: **1516/10/297/0/12**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1036 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 21.10.2025

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 1036 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6915873.95	338532.89	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	6.81	0
2	6915876.4	338526.55	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	2.44	0
3	6915874.13	338525.67	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	2.72	0
4	6915875.12	338523.14	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	2.44	0
5	6915877.39	338524.02	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	6.14	0
6	6915879.61	338518.31	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	64.92	0
7	6915939.95	338541.83	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	10.67	0
8	6915936.08	338551.75	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	3.22	0
9	6915939.07	338552.92	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	5.01	0
10	6915937.26	338557.58	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	68.12	0

Matrikkelkart

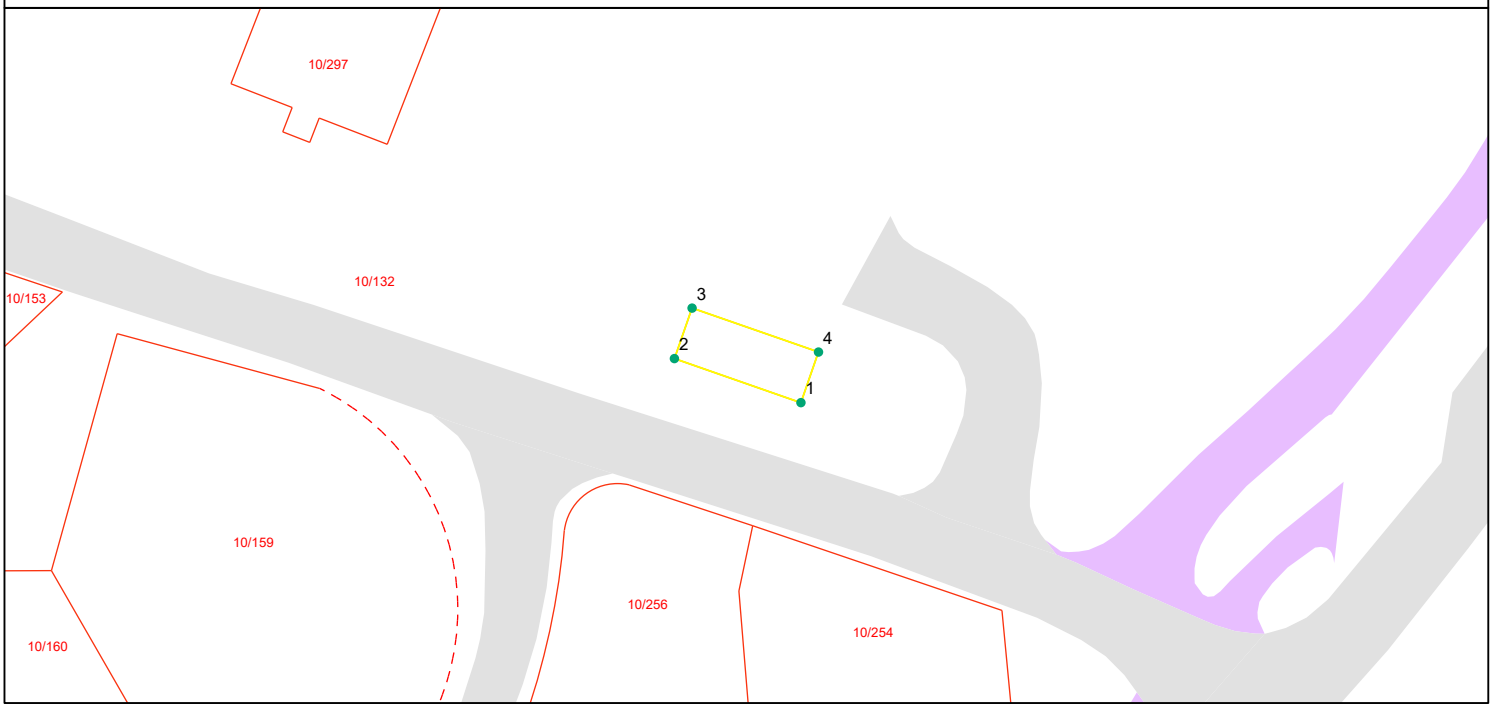
Adresse: **Høddvollvegen 15, 6065 Ulsteinvik**
Gnr/Bnr: **1516/10/297/0/12**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 63 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 21.10.2025

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre). Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm).
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 63 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6915849.79	338571.51	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	12.54	0
2	6915853.91	338559.7	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	5.01	0
3	6915858.63	338561.35	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	12.53	0
4	6915854.52	338573.15	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	5.02	0

Matrikkelkart

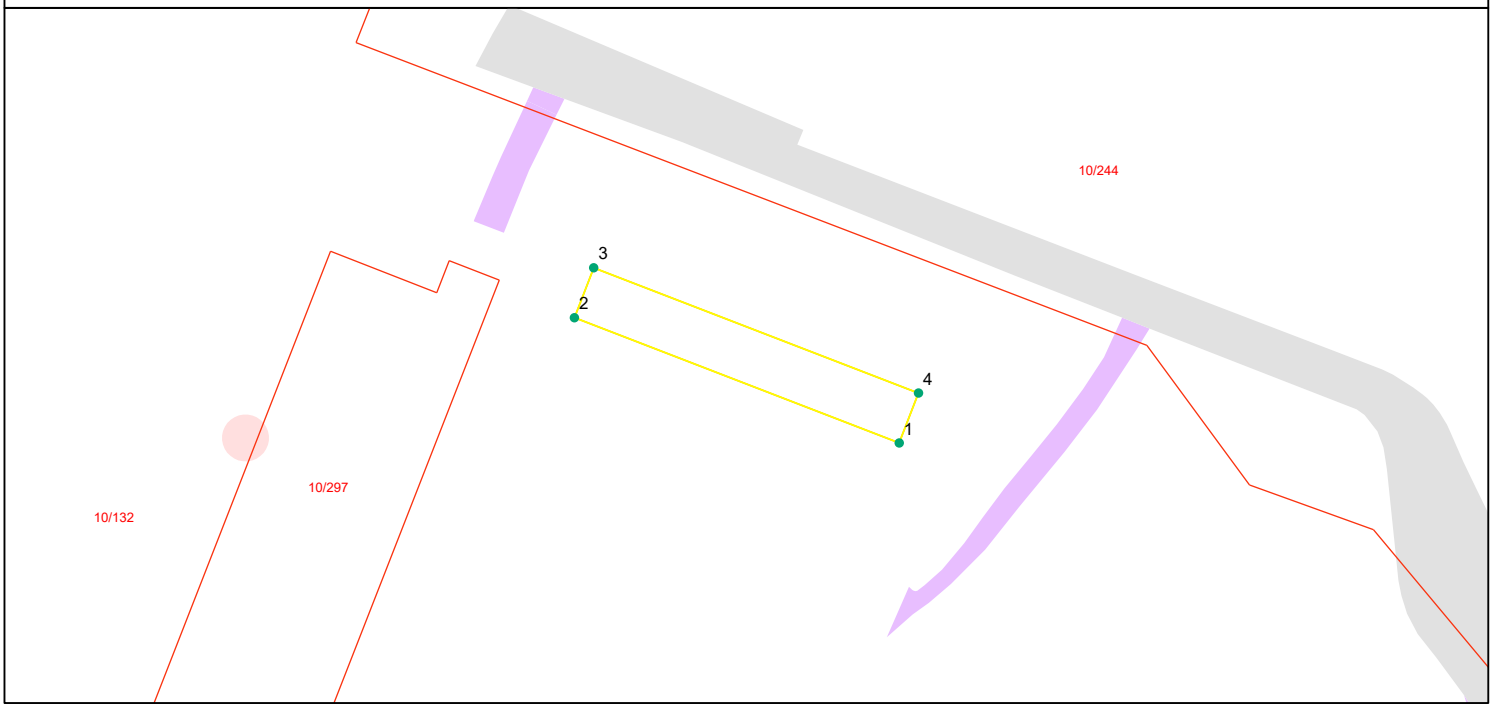
Adresse: **Høddvollvegen 15, 6065 Ulsteinvik**
Gnr/Bnr: **1516/10/297/0/12**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 163 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 21.10.2025

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre). Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm).
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 163 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6915922.03	338594.92	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	32.58	0
2	6915933.74	338564.6	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	5.02	0
3	6915938.41	338566.4	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	32.58	0
4	6915926.7	338596.72	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	5.02	0

Matrikkelkart

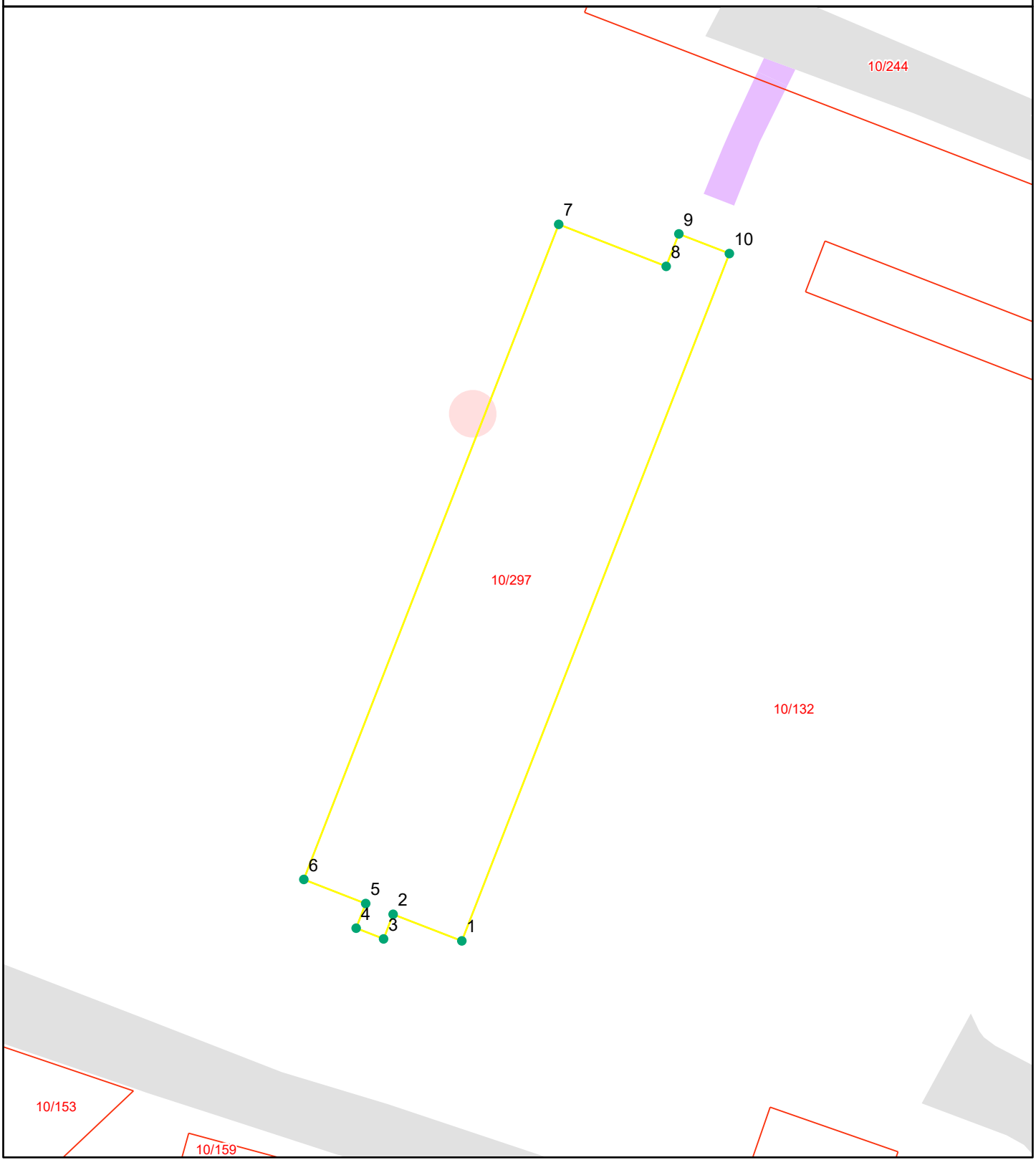
Adresse: **Høddvollvegen 15, 6065 Ulsteinvik**
Gnr/bnr: **1516/10/297/0/21**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1036 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 21.10.2025

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 1036 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6915873.95	338532.89	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	6.81	0
2	6915876.4	338526.55	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	2.44	0
3	6915874.13	338525.67	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	2.72	0
4	6915875.12	338523.14	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	2.44	0
5	6915877.39	338524.02	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	6.14	0
6	6915879.61	338518.31	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	64.92	0
7	6915939.95	338541.83	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	10.67	0
8	6915936.08	338551.75	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	3.22	0
9	6915939.07	338552.92	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	5.01	0
10	6915937.26	338557.58	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	68.12	0

Matrikkelkart

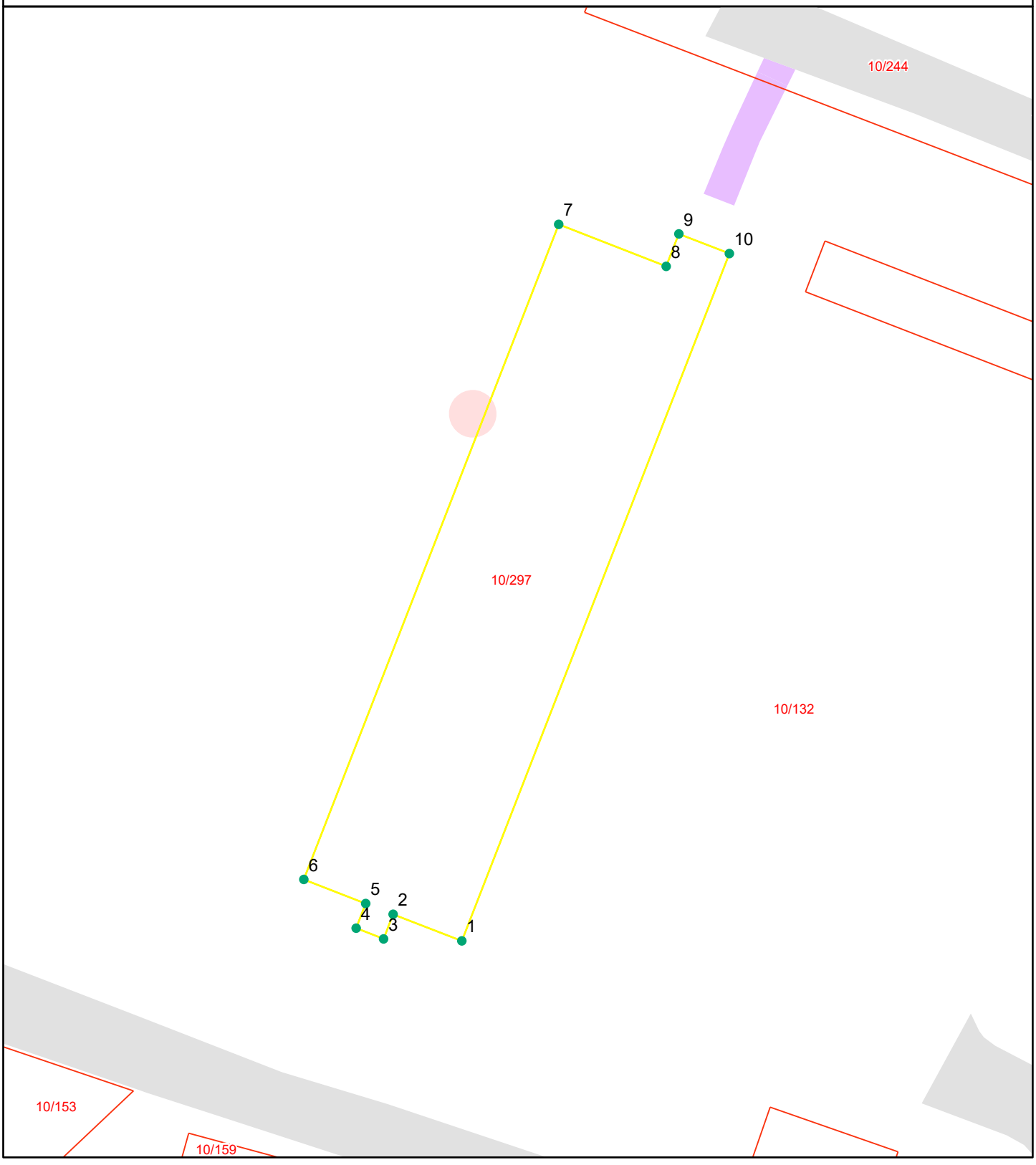
Adresse: **Høddvollvegen 15, 6065 Ulsteinvik**
Gnr/bnr: **1516/10/297/0/20**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1036 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 21.10.2025

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



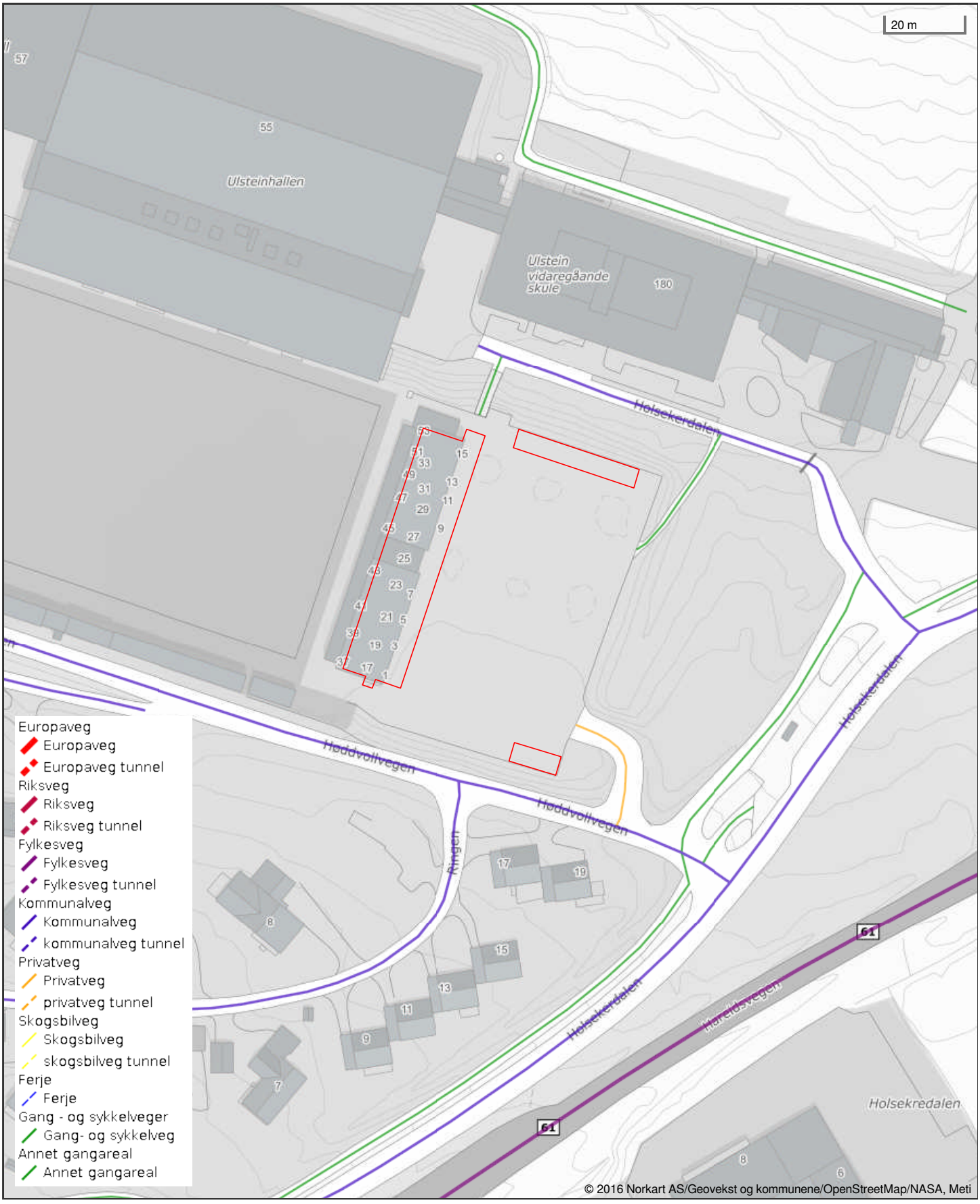
Grensepunktrapport

Beregnet areal: 1036 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6915873.95	338532.89	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	6.81	0
2	6915876.4	338526.55	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	2.44	0
3	6915874.13	338525.67	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	2.72	0
4	6915875.12	338523.14	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	2.44	0
5	6915877.39	338524.02	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	6.14	0
6	6915879.61	338518.31	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	64.92	0
7	6915939.95	338541.83	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	10.67	0
8	6915936.08	338551.75	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	3.22	0
9	6915939.07	338552.92	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	5.01	0
10	6915937.26	338557.58	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	68.12	0

Utskriftsdato: 21.10.2025

Vegstatuskart for eiendom 1516 - 10/297//



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.

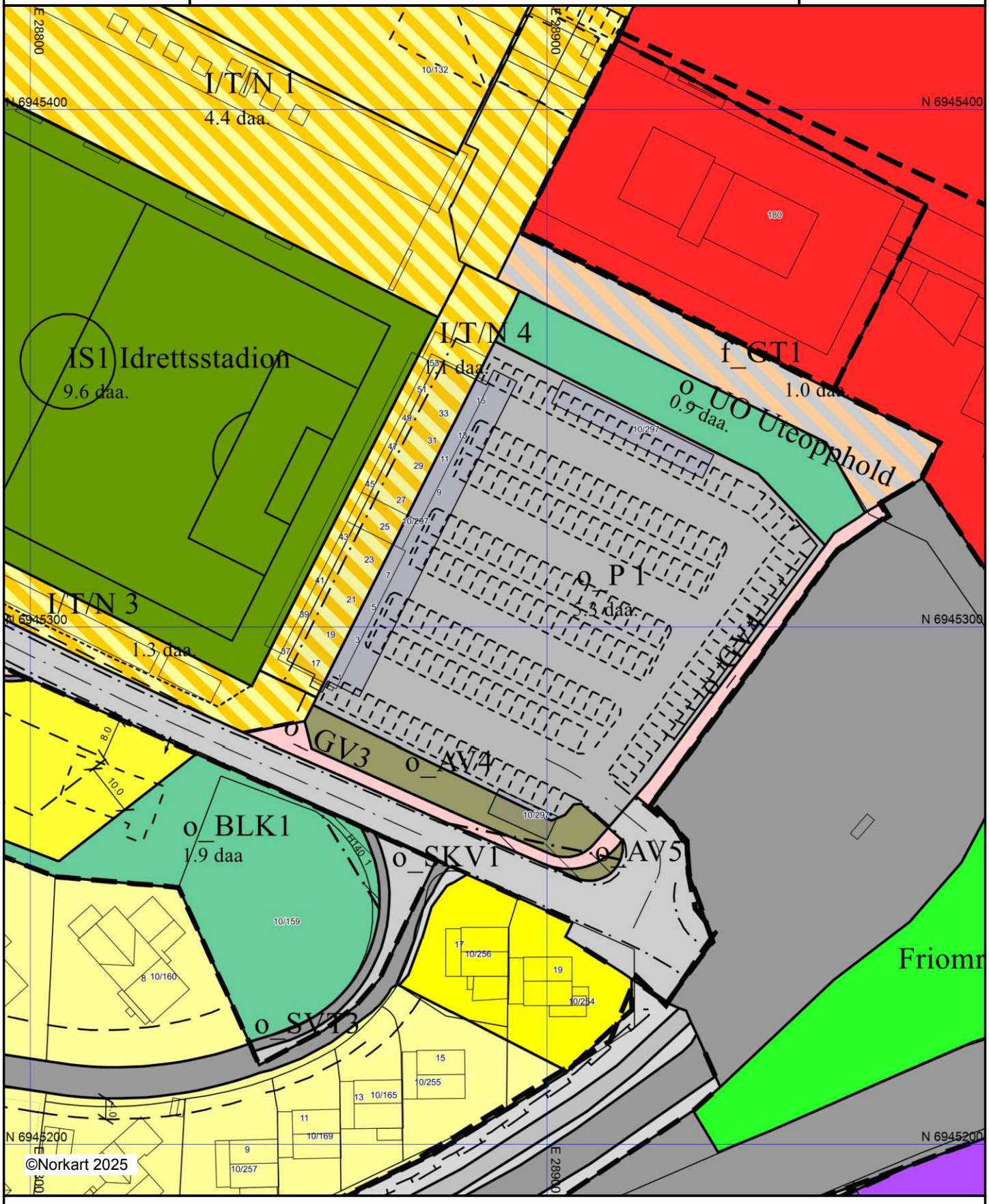
Ulstein kommune

Reguleringsplankart

Eigedom: 10/297/0/12
Adresse: Høddvollvegen 47
Dato: 21.10.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområde (PBL1985 § 25,1.ledd

- Frittliggjande småhusbusetnad
- Konsentrert småhusbusetnad
- Område for industri/lager
- Område for offentlege bygningar (stat, fylkeskommune,k

Reguleringsplan-Offentlege trafikkområde (PBL1985

- Kjøreveg
- Anna veggrunn
- Gangveg

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

- Friområde

Reguleringsplan-Bygningar og anlegg (PBL2008 §12-

- Bustader - konsentrert småhus
- Bustader - blokker
- Idrettsanlegg
- Idrettsstadion
- Uteopphaldsareal
- Leikeplass
- Angitte byggje- og anleggsformål kombinert med andre

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og teknisk infras

- Veg
- Køyreveg
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg/gangareal/gågate
- Annan veggrunn - tekniske anlegg
- Annan veggrunn - grøntareal
- Parkeringsplassar
- Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktu

Reguleringsplan-Grøntstruktur (PBL2008 §12-5 NR.3

- Turveg

Reguleringsplan-Omsynsoner (PBL2008 §12-6)

- Sikringsone - Frisikt

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PBL2008

- Sikringssonegrense

Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2008

- Regulerings- og utbyggingsplanområde
- Regulerings- og utbyggingsplanområde
- Planen si avgrensing
- Planen si avgrensing
- Formålsgrense
- Byggjegrense
- Planlagt busetnad
- Bygningar som inngår i planen
- Bygningar som skal fjernast
- Regulert senterlinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert parkeringsfelt
- Regulert fotgjengarfelt
- Regulert støyskjerm
- Regulert støttemur
- Målelinje/avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift breidde
- Abc Påskrift plantilbehør

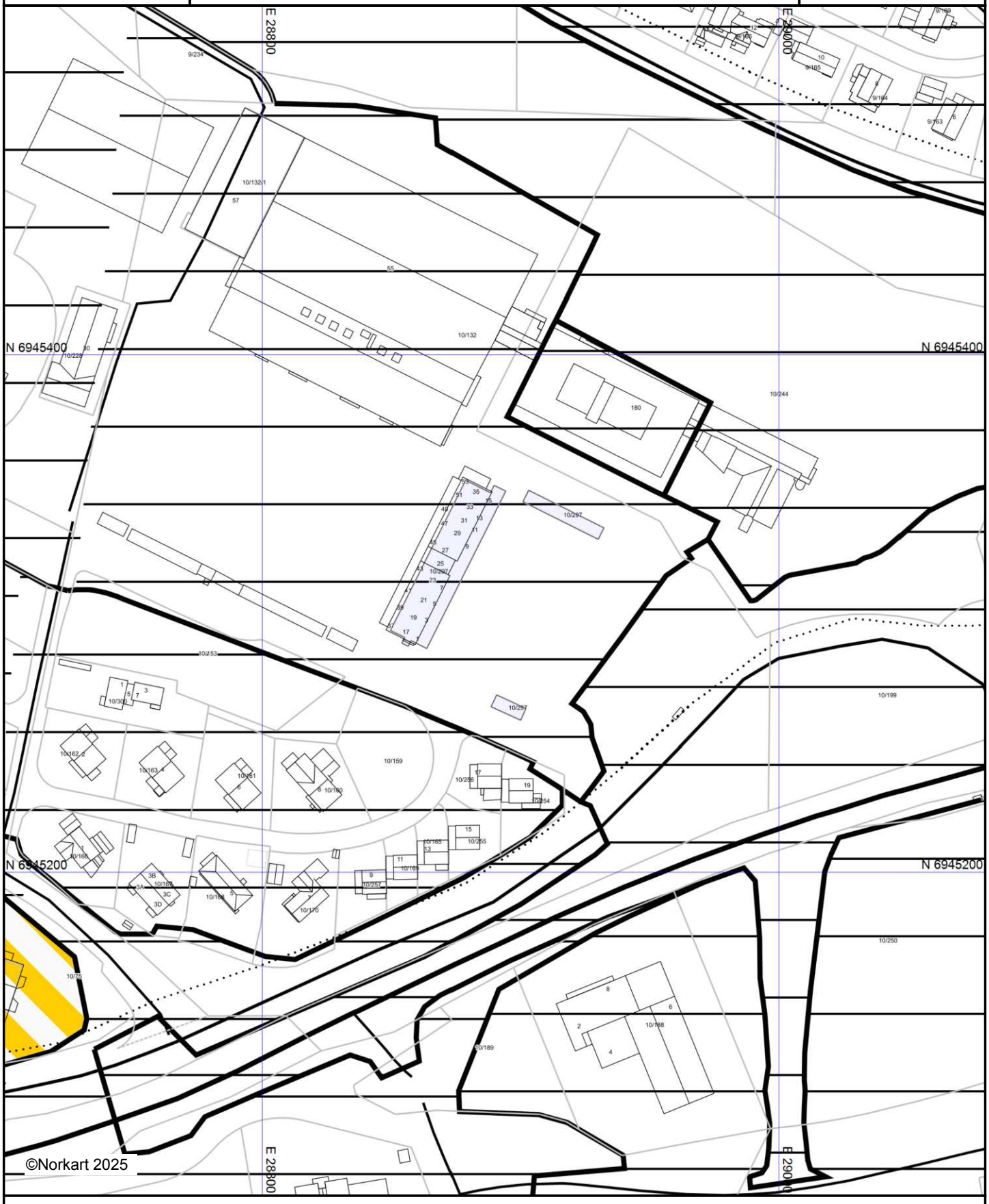
Ulstein kommune

Kommuneplankart

Eigedom: 10/297/0/12
Adresse: Høddvollvegen 47
Dato: 21.10.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-33



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

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

Kombinert byggje- og anleggsformål - noverande

Omsvnsoner (PBL2008 §11-8)

Detaljeringsone-Reguleringsplan skal framleis gjelde

Linje- og punktsymbol (PBL2008)

Detaljeringsgrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Planområde

Planen si avgrensing

Grense for arealformål

Fjernveg - noverande

Samleveg - noverande

Tilkomstveg - noverande

Gang-/sykkelveg - noverande

Gang-/sykkelveg bru - framtidig

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, REKKJEFØLGJEKRAV OG UTBYGGINGSAVTALAR 5

§ 1.1 PLANKRAV, JF. PBL § 11-9 NR. 1 5
§ 1.1.1 Områder med plankrav 5
§ 1.1.2 Unntak frå plankrav 5
§ 1.1.3 Utarbeiding av detaljregulering 5
§ 1.2 REKKEFØLGJEKRAV, JF. PBL § 11-9 NR. 4 6
§ 1.2.1 Generelt 6
§ 1.2.2 Nytt kryss på fv 61 ved N7 Saunesmarka 6
§ 1.2.3 Omlegging av vegkryss til Saunesmarka 6
§ 1.2.4 Skeide utmark I B102 6
§ 1.2.5 Skeide utmark II B103 6
§ 1.2.6 Grav- og urnelund G101-G102 6
§ 1.3 UTBYGGINGSAVTALAR, JF. PBL §§ 11-9 NR. 2 OG 17 6
§ 1.3.1 Kommunale styringsdokument: 6
§ 1.3.2 Føresetnader for bruk av utbyggingsavtale 6
§ 1.3.3 Når er det aktuelt med utbyggingsavtale 6
§ 1.3.4 Differensierte krav til ytingar i høve til storleiken på utbygginga 7
§ 1.3.5 Tidsfristar 7
§ 1.3.6 Vedtakskompetanse 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 Langs vassdrag 10
§ 3.2.2 Langs sjø 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 Generelt 11
§ 4.3.2 Krav til tal på parkeringsplassar 11
§ 4.3.3 Sykkelparkering 11
§ 4.3.4 Ladepunkt for elbilar 12
§ 4.3.5 Bruk av parkeringsplassar 12
§ 4.3.6 Ombygging/bruksendring m.m. 12
§ 4.3.7 Frikjøp av parkeringsplassar: 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 Handelskjerna 14
§ 5.2.2 Utarbeiding av områdeplan i sentrum 14

§ 6 SKILT OG REKLAME 14

§ 6.1 FASTMONTERT SKILT OG REKLAME, JF. PBL § 11-9 NR. 5 14
§ 6.1.1 Generelle reglar 14
§ 6.1.2 Særskilt for digitale skilt/skjermar: 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 Bustadar, jf. PBL § 11-9 nr. 5 14
§ 7.1.2 Garasjar – frittliggjande, jf. PBL § 11-9 nr. 5 15
§ 7.1.3 Fritidshus / hytter, jf. PBL § 11-9 nr. 5 15
§ 7.1.4 Rorbuer, jf. PBL § 11-9 nr. 5 15
§ 7.1.5 Naust, jf. PBL § 11-9 nr. 5 16
§ 7.1.6 Fritids- og turistformål, jf. PBL § 11-9 nr. 5 16
§ 7.2 FORTETTING AV SENTRUMSNÆRE BUSTADOMRÅDER, JF. PBL § 11-9 NR. 5 17
§ 7.3 KRAV TIL UTEAREAL OG LEIKEPLASSAR, JF. PBL § 11-9 NR. 5 17
§ 7.3.1 Uteopphaldsareal for bustadar 17
§ 7.3.2 Krav til leikeplassar (pbl § 11-9 nr. 5) 18
§ 7.4 UTOMHUSPLAN, JF. PBL § 11-9 NR. 5 19
§ 7.5 SMÅBÅTHAMNER, JF. PBL § 11-9 NR. 6 19
§ 7.6 SMÅBÅTANLEGG, JF. PBL § 11-9 NR. 6 19
§ 7.7 TEKNISKE ANLEGG, JF. PBL § 11-9 NR. 3 19
§ 7.8 FJERNVARME, JF. PBL §11-9 NR. 3 19

§ 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 Forbod mot tiltak i LNF-område, jf. PBL § 11-11 nr. 1 20
§ 8.1.2 Spreidd bustadbygging, jf. PBL § 11-11 nr. 2 20
§ 8.1.3 Turvegar/turstiar i LNF-område, jf. PBL § 11-11 nr. 2 20
§ 8.1.4 Massefylling og masseuttak i LNF-område , jf. PBL § 11-11 nr. 2 21

§ 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 Overvatn 23
§ 9.5.2 Flaumvegar 23
§ 9.5.3 Byggegrenser langs vassdrag 23
§ 9.5.4 Bevaring av elvar og bekkar 23
§ 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 H110 Tiltak i nedslagsfelt for drikkevatn, jf. PBL § 11-8 a) 24
§ 10.1.2 H310 Område med potensiell skredfare, jf. PBL § 11-8 a) 24
§ 10.1.3 H540 Byggjegrense langs sjø og vassdrag, jf. PBL § 11-10 24
§ 10.1.4 H720 Område bandlagde etter naturvernlova, jf. PBL § 11-8 d) 24
§ 10.1.5 H730 Område med automatisk freda kulturminne, jf. PBL § 11-8 d). 24
§ 10.1.6 H740 Område bandlagt etter andre lover, jf. PBL § 11-8 d). 25
§ 10.2 GJENNOMFØRINGSSONER, JF. PBL § 11-8 25
§ 10.2.1 H810 Krav om samla planlegging, jf. PBL § 11-8 e) 25
§ 10.2.2 H830 Område for fornying 25
§ 10.3 DETALJERINGSSONE, JF. PBL § 11-8 F) 25
§ 10.3.1 Reguleringsplan skal vidareførast 25
§ 10.4 FØRESEGNOMRÅDE, JF. PBL § 11-8 F) 25

Arealdelen av kommuneplanen er juridisk bindande, og skal leggast 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, føresegner 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 frådeling, 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 leggast 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 hovudløysingar 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
- avkøyrsler 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 høgspentlinjer, 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 utbyggingssaker 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 rekkefølgjeføresegner 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
- Forskotering 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 avfallsløysing 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 tilknyting 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 ruvande 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.

- Enkeltbygg i sentrum utan særleg fellesfunksjon skal normalt følgje og vidareføre det mønsteret som pregar kringliggande 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 lokaliserast 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 lokaliserast i tilknyting 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 tilknyting 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 tomta eller nabobygg, men fortelje gjennom formgjeving og materialbruk om eigen tidsepoke. Dette gjeld og ved tilbygg til eksisterande bygg. Unntak frå dette er der det av antikvariske grunnar vert tilrådd gjenreising (til dømes ved brannskader og liknande), eller der det er aktuelt å flytte verneverdige bygg som vert rivne andre stader.

Ombygging, tilbygg og garasjar

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

Lyssetting og kvalitetskrav

Ulstein kommune vil utvikle og betre lyssettinga primært i heile kommunen, men spesielt i Ulsteinvik, for å få eit betre estetisk miljø og for å spare energi.
Det skal innarbeidast estetiske vurderingar i gatebruksplanar og opparbeidingsplanar når det kjem til lyssetting av gater, strøk, enkeltbygg, fasaderekker og landemerke. Det skal setjast kvalitetskrav, teknisk og estetisk til det tekniske utstyret. Det skal også setjast kvalitetskrav til andre lyskjelder, som reklamelys, lysskilt, vindaugslys 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 leggast 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 byggteknisk forskrift til plan- og bygningslova.
Alle uteareal til bruk for ålmenta (gater, fortau, gangvegar, 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 grøntstrukturen ivaretakast og utviklast, herunder turvegar, hovudstiar, tråkk og andre gang- og sykkelsamband til friluftsområde, samanhengande grøntdrag, grøne lunger og område for leik og rekreasjon.

Temakart grøntstruktur 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 friluftsinteresser definert ei Byggjeforbodsgrense, jf. pbl § 11-11 nr. 5. Innanfor desse grensene kan det ikkje gjennomførast nye tiltak jf. pbl § 1-6. Forbodet gjeld også landbruksbygg, landbruksvegar, massetak, nydyrking og treslagskifte. Det kan likevel etablerast tursti/turveg i samsvar med planen samt enkel tilrettelegging for friluftsliv.

§ 3.2.2 Langs sjø

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

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

Unntak frå byggeforbod i 100-metersbeltet langs sjø (pbl §§ 1-8 og 11-11, nr. 2 og 4)
I 100-metersbeltet langs sjø kan eksisterande bygg gjenreisast etter brann og naturskade innan 5 år.

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

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

§ 4 Samferdsel, parkering og hamneområde i sjø

§ 4.1 Vegnett, jf. PBL § 11-9 nr. 3

Alle søknadspliktige tiltak etter § 20-1 skal ta omsyn til tilgjenge for gåande, syklande og reisande med kollektivtransport, og trafikktryggleik på vegnettet.
Korte og trafikksikre gangsamband til viktige målpunkt og kollektivhaldeplass skal ivaretakast i all arealplanlegging.

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

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

§ 4.2 Avkøyrsle frå kommunal veg, jf. PBL § 11-9 nr. 3)

a. Opparbeiding/endring av avkøyrsle frå kommunal veg skal godkjennast av kommunen. Plassering og utforming skal visast på situasjonsplan.
b. Geometrisk utforming og krav til sikt skal vere i samsvar med Statens vegvesen sine normalar. Det skal i godkjenninga av avkøyrsla fastsetjast kva kategori veg det er snakk om (hovudveg, samleveg eller tilkomstveg).
c. Stigning på avkøyrsle kan vere maks. 1:8 med utflating mot kommunal veg på 1:25 i minimum fem meters lengde. Dette skal dokumenterast ved lengdeprofil.
d. For avkøyrsle frå veg med veggrøft skal det leggast stikkrenne gjennom avkøyrsle . 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 avkøyrsle .

e. Avkøyrsle med tilhøyrande stikkrenne skal haldast ved like av grunneigar eller brukar, utan omsyn til kven som har bygt eller kosta avkøyrsla.
f. Dersom avkøyrsle vert bygt eller nytta i strid med godkjenning, kan det gjevast pålegg om at avkøyrsle 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 køyrevegar, gangvegar og friareal må visast.

Krava til parkering gjeld for heile kommunen inntil det er vedteke eigne parkeringsføresegner som skal gjelde innafor 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 biloppstellingsplassar:

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 tilsvarande krav til tal parkeringsplassar, skal parkeringsplass reknast inn i grunnlaget for BYA med 18 m^2 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 biloppstellingsplass pr. hybeleining.
   For husvære skal minst 1 biloppstellingsplass vere i garasje innanfor ein avstand på 100 m frå bygningen.
c. Forretnings- / kontorbygg skal ha oppstillingsplass på eiga tomt eller på fellesareal for fleire tomter for 1 bil pr. 40 m^2 bruksareal (BRA). I tillegg til dette kjem areal til inn- og utkøyring og naudsynt lasteareal for vare- og lastebilar. Bruksareal for tekniske rom som t.d. ventilasjonsrom, heis- og heismaskinrom, fyrrom o.l. skal ikkje reknast med i arealgrunnlaget. Garasjeareal skal heller ikkje reknast med i grunnlaget.
d. Industri- og lagerbygg skal ha oppstillingsplass for 1 bil pr. 50 m^2 bruksareal BRA. For bilverkstader og servicestasjonar er kravet 3 biloppstellingsplassar pr. 100 m^2 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 biloppstellingsplassar fastsett etter skjønn. Kravet skal likevel vere minst 1 biloppstellingsplass pr. 5 sitjeplassar.
k. For andre bygningar og anlegg skal talet på biloppstillingsplassar fastsetjast etter skjønn.
l. Krava i punkt c-k kan fråvikast dersom det kan dokumenterast gode løysingar for sambruk av parkeringsareal.
m. Av tal utrekna plassar skal minimum 5 % vere utforma og reservert for rørslehemma. Desse plassane skal ha kortast mogleg gangavstand til hovudinngang i ein gunstig trasé. Dette gjeld og ved parkering til bustadområde med meir enn 8 bustadar.

§ 4.3.3 Sykkelparkering

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

a. Kontor-, industribygg og barnehagar: 1 sykkelplass pr. 200 m^2 BRA
b. Bygg for handel, service og publikumsbygg elles (restaurant, kafé, forsamlingslokale, offentlege bygg, idrettsanlegg m.v.): 1 sykkelplass pr. 100 m^2 BRA
c. Bustadblokker med fleire enn 10 bueiningar: 1 sykkelplass for bueiningar opp til 100 m^2 BRA, 2 sykkelplassar for bustadeiningar over 100 m^2 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 verksemder 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 deler av bygningar som arbeidet omfattar. Hovudombygging og bruksendring gjev krav om biloppstellingsplassar i samsvar med § 4.3.2.

§ 4.3.7 Frikjøp av parkeringsplassar:

Kommunen kan samtykke i at det i staden for biloppstellingsplassar 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 tinglysast 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. Føremålet 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 føresegner for kjøpesentre og fylkesdelplan for senterstruktur. Det kan ikkje etablerast nye handelsverksemder som kvar for seg, eller samla utgjer 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 verksemder. Ved regulering kan N/F/B6 nyttast til kombinert næring-/forretningsbebyggelse med innslag av bustadar frå 2.etasje. Bustadane skal ha tilkomst frå Høddvegen. N/F5 kan nyttast til kombinert næring-/forretningsbebyggelse.

Næringsareal N101 Kvalneset
Det skal utarbeidast reguleringsplan for næringsarealet på Kvalneset. Reguleringsplanen skal vise fjern- og nærverknad av tiltaket. Plassering og høgder skal regulerast på ein slik måte at ein i så stor grad som mogeleg skjermar utbygginga frå omgjevnadane. Før ein reguleringsplan for Kvalneset kan vedtakast må arealet vere frigjeve i samsvar med føringane frå Møre og Romsdal fylkeskommune.

Næringsareal N102 Saunes
Arealet inngår i omsynssone H810_5 med krav om felles planlegging. For å oppretthalde tilstrekkeleg areal til fiskebruk, er dette arealet lagt inn som erstatningsareal for Mylna som er foreslått endra til bustadformål.

Næringsareal N103 Glopen
Området ligg sentrumsnært, og kan ved regulering nyttast til daglegvare i tråd med avklaringane i pågåande reguleringsforslag.

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

Temakart T1 viser avgrensing av sentrumskjerna. Innanfor sentrumskjerna skal det leggast til rette for ei meir bymessig utvikling, med strammare gatestrukturar som tydligare definerer byggelinjer, gangareal, torg og møteplassar, og skil desse frå trafikkarealet. Gjennom detaljplanar og områderegulering skal det leggast 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 byromstrukturar 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 grøntstrukturar, gate og byromstrukturar både innanfor sentrum, men også til omkringliggande 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

a. All skilting og reklame skal godkjennast av kommunen med unntak av reklameskilt utan lys som er mindre enn 1 m^2 montert flatt på vegg.
b. Skilt eller reklame skal ikkje ha ei plassering, storleik, lyssetting, fargebruk eller utforming elles som vil bli eit dominerande blikkfang.
c. 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.
d. Fleire skilt på same bygg skal samlokaliserast og samordnast i storleik og form. Det skal leggjast fram skiltplan for godkjenning hjå kommunen.
e. I opne natur- og kulturlandskap og i parkar og friområde, skal det ikkje oppførast frittståande reklameskilt.

§ 6.1.2 Særskilt for digitale skilt/skjermar:

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

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

a. Det er ikkje høve til å nytte lausfot-reklame anna enn ved særskilde arrangement og etter avtale med kommunen.
b. 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 innhentast 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

a. 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 m^2. 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 gesimshøgd 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 leggast inn maks fem nye tomter for frittliggande småhusbebyggelse innanfor området.

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

a. Garasjar skal ikkje ha brot i takflatene (arker eller opplett) med mindre det er naudsynt for tilkomstfunksjon til bodareal. Vindauge må vere av avgrensa storleik og samsvare med behovet knytt til garasjefunksjonen.
b. Maksimal mønehøgde for garasjar er 5 m i høve planert terreng ved port.
c. Grunnflata skal vere mindre eller lik 50 m^2 BYA. Garasjar på landbrukseigedomar, eller på eigedomar som ligg landleg til, kan etter nærare vurdering byggast med inntil 70 m^2 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 utrykk, kan det gjevast løyve til garasjestorleik inntil 70 m^2 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 eigedommen og ikkje ei driftsbygning.

§ 7.1.3 Fritidshus / hytter, jf. PBL § 11-9 nr. 5
Ved regulering av nye hytteområde og ved einskildsaker der storleiken ikkje er fastlagt i plan, skal følgjande leggjast til grunn:

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

§ 7.1.4 Rorbuer, jf. PBL § 11-9 nr. 5
Rorbu vert definert som eit bygg der 1. etasjen er utforma som eit tradisjonelt naust for oppbevaring av båt, fiskereiskap, båtutstyr o.a., og der 2. etasjen er innreidd for overnatting og opphald. Bygging av rorbuer føreset utarbeiding av reguleringsplan. Utbygging skal vere tett og skape eit heilskapleg hamnemiljø, mest mogleg i tråd med lokal byggeskikk og tradisjon.

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

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

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

§ 7.1.5 Naust, jf. PBL § 11-9 nr. 5

a) Naust er definert som eit uisolert bygg til oppbevaring av båt og tilhøyrande reiskap/vegn.
b) Desse føresegnene er gjeldande for einskildsaker og ved regulering av nye naustområde eller der føresegner til reguleringsplanane ikkje seier noko om storleik.
c) Naust kan oppførast med inntil 50 m^2 bebygd areal eller bruksareal (jf. NS 3940) i ein etasje, men det er tillate å opparbeide garnloft ved å legge golv på hanebjelkar eller takstol-undergurtar. Det er ikkje tillate å nytte naust eller garnloft til varig opphald. Dobbeltnaust skal ha to møne og kan oppførast med inntil 100 m^2 bebygd areal eller bruksareal. Med rom for varig opphald i naust meinast stue, kjøkken, bad og soverom.
d) Sikring mot brann:
Når naustgrupper får større samla areal enn 400 m^2, skal det vere 8 m avstand til neste naustgruppe. Alternativ til 8 m avstand er brannskiljekonstruksjon som held klasse EI 60. Dobbeltnaust med storleik over 50 m^2 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) Vindauge 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, leveggar 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 båtopptrekk kan etablerast etter søknad.
k) Fargebruken skal vere avdempa. Dette gjeld også på lister og annan detaljering. Nausta skal utførast i samsvar med tradisjonell byggeskikk.
l) I nye naustområde kan det stillast krav om parkeringsdekning på ½ parkeringsplass pr. naust.

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

Innanfor desse områda, med unntak av T101a-c Borgarøya, kan det oppførast mindre fritidshus med BYA inntil 50 m^2. Tillate BRA er inntil 70 m^2.
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 7meter.
Fritidshusa skal ha vindauge 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/utleigehytter 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/utleigehytter. Utleigehytter 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/utleigehytter i samsvar med føringane over. Området skal opparbeidast med høg kvalitet. Eksisterande strand skal ivaretakast i planen, og leggast til rette for almen bruk. Tilkomstvegen frå Tueneset skal vidareførast i bakkant av området.

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

Område **T101a-c Borgarøya** skal regulerast med vekt på å ta vare på dei viktige kulturhistoriske kvalitetane i bygningane og kulturlandskapet på øya. Ei vidareutvikling av området skal legge til rette for auka bruk av området for ålmenta. Utviklinga skal vere tufta på handelsstaden si historie og alle tiltak skal underorde seg eksisterande historiske bebyggelse med tanke på plassering, skala, volum, fasadeutrykk og fargebruk. Det skal ikkje gjerast tiltak i terrenget utover det som er heilt nødvendig for å legge til rette for ønska bruk. Ved utleige, 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 framtredande 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 høgdene sett mot ei framtidig utvikling for heile området.
- Ved fortetting skal nye bygningar innordne seg eksisterande bebyggelse med tanke på oppdeling av fasadelengder. Bygningar med fasadelengde på over 18 meter skal delast opp i dei to øvste etasjane slik at bygget framstår med fleire mindre volum.

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

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

Kvalitetskrav til uteopphaldsareal:

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

§ 7.3.1 Uteopphaldsareal for bustadar

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

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

Krava til uteareal gjeld for heile kommunen inntil det er vedteke eigne føresegner som skal gjelde innafor 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.

a. Ved nye planar og byggjetiltak skal det for kvar bueining settast av min. 50 m^2 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.
b. 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.
c. Ved utbygging av nye bustadområder skal leikeplassar være ferdigstilt før første bueining får bruksløyve.
d. 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 rekkefølgjekrav 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 naboeigedommane
- gangareal, uteopphaldsareal, leikeareal og anna bruk av det ubebygde arealet
- parkeringsareal og snuplass for bil på eigen grunn
- eksisterande tre som skal bevarast eller fellast og ev. ny vegetasjon
- gjerder, støttemurar, leveggar, støyskjermar og andre liknande konstruksjonar
- areal til avfallsbrønnar, avfallsbehaldarar og tilkomst til disse
- lokal handtering av overvatn

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

Ved regulering av småbåthamner skal det leggast 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 tilknyting 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 frådeling 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 førast opp bustadhus utan reguleringsplan i samsvar med følgjande:

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

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

Det kan anleggjast turvegar og turstiar i LNF område som vist på plankartet. Ved opparbeiding av turvegar 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 turvegar 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 detter 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 annen opparbeiding av grunnen enn klopplegging i stein eller tre.

Kvalitetskrav:

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

d) Myrområde må ikkje drenerast ut som følgje 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 køyringa skal vere nyttetransport.
- Avtale med grunneigar og / eller vegeigar må ligge føre
- Søknaden må innehalde opplysningar om tidspunkt for køyring, trasé og føremål.

Turvegar og turstiar vist i plankartet

Fylgjande turvegar i kategori A er lagt inn i plankartet:

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

Fylgjande turvegar i kategori B er lagt inn i plankartet:

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

Fylgjande turvegar i kategori C er lagt inn i plankartet:

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

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

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

Søknadspliktige tiltak er:
a. Nydyrking av innmarksbeite eller område med dyrkbar jord.
b. Bakkeplanering på dyrka mark, større enn 1 dekar og med høgdeforskjell meir enn 0,5 meter.
c. Mottak av masser over 50 m^3 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 bølgjepåverknad 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 leggast 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 leggjast til grunn for planlegging og tiltak etter pbl. § 20-1 i heile planområdet. Retningslinene 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 leggast 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 støyskjermar, støyvollar el. for å sikre støyfølsame arealformål mot støy som overskrid dei anbefalte grenseverdiane. Den fysiske utforminga av ein støyskjerm vil vere avhengig av den konkrete plasseringa sin visuelle verknad. I tillegg vil dimensjoneringa bli avgjort av ytre faktorar som mengde støy, vind og vêr. Følgjande moment skal leggjast til grunn:

- Skjermar 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 sykkelvegar kjem mellom skjermen og bilvegen
- Skjermar skal plasserast på ein slik måte at frisiktsoner blir ivaretatt
- Unngå lange samanhengande skjermar. Dersom skjermane skal dekke eit større område, er det viktig at det blir brukt visuelle eller konstruksjonsmessige verkemiddel for å unngå korridoreffekt og monotoni
- Skjermar 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 tunnellopningar og store hamneområder
- Områder nær andre luftforureinande verksemder

§ 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 grøne til tette flater. Skadeførebyggande tiltak skal om naudsynt vise innanfor og nedstrøms planområdet. Overvatn skal i størst mogeleg grad handterast lokalt, og på en 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 være 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 tilfredsstille 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 Byggjegrense langs sjø og vassdrag, jf. PBL § 11-10

Innanfor byggjegrensene/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.

<u>Ulstein gamle kyrkjegard</u>
Omsynsone 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 høgspentliner 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 fellesløysing 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 fellesløysing 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 leggast til grunn ved ev. reguleringsendringar.
Kva planar som er heilt eller delvis vidareførte eller oppheva går fram av oversikt over gjeldande reguleringsplanar i planomtalen.

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

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

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

H510 og H550 – jordvern og kulturlandskap i landbruket

- I sonene skal dei oppgjevne omsyna tilleggjast stor vekt ved spørsmål knytt til arealbruken, byggje- 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, steinsette bekkefar o.a. fjernast eller forfalle. Det må ikkje gjerast planering, graving eller fylling som endrar landskapskarakteren eller i nemnande grad terrengprofilen.
- Ved endring av bygningar eller nybygging i soner med særleg omsyn til kulturlandskap bør byggjeskikken vere i tråd med den tradisjonelle for området.

H530 og H560 – friluftsliv, landskap, bevaring av naturmiljø

- I sonene skal dei oppgjevne omsyna tilleggjast stor vekt for arealbruken, byggje- og anleggstiltak.
- I område med registerte 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, steinsette bekkefar o.a. fjernast eller forfalle. Det må ikkje gjerast planering, graving eller fylling som endrar landskapskarakteren eller i nemnande grad terrengprofilen.
- Eksisterande hytter, naust og uthus bør haldast ved like, utan vesentleg endring i materialbruk eller storleik. Bruk, tilkomst og tekniske løysingar bør underordne seg omsyna som ligg til grunn for soneformålet.

H570 – kulturmiljø

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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (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.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper 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.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. 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.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER 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, krokhengte 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 utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel 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 el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Høddvollvegen 47, 6065 Ulsteinvik
Gnr. 10, Bnr. 297, Snr. 12, Ulstein kommune.

Oppdragsnummer:
313251205

Meglerforetak: PrivatMegleren Ålesund

Saksbehandler: Hanne Vadset Knotten

Telefon / Mobil: 70 13 23 70 / 974 74 088

E-post: hanne.vadset.knotten@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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.
