Ullahammaren 48, 6290 HARAMSØY



PROPR.NO

Selger
Marit Heggenhougen
4747620790

Prisantydning
1 800 000 kr

Matrikkel
Kommunenr. 1580 Gnr. 310 Bnr. 13

Fritidsbolig fra 1904 på Ullahammaren, Haramsøy

PRISANTYDNING
kr 1 800 000 kr

KOMMUNALE AVGIFTER
kr 10 303 kr

BRUKSAREAL INTERNT (BRA-I)
160kvm

BRUKSAREAL EKSTERNT (BRA-E)
160kvm

ANTALL SOVEROM
5

BOLIGTYPE
Hytte

EIEFORM
Selveier

TOMTEAREAL
1 300kvm

EIET TOMT
Ja

BYGGEÅR
1904



Ullahammaren sett mot vest.



Vegger mot sør og øst. Stillas i forbindelse med oppussing av vinduer. Brannstige er montert fra vindu i 3. et.



Vestveggen.



Rød stue sett mot sør og øst. Sjøutsikt.



Rød stue



Rødstua mot vest.





Gul stue



Gulstua mot sørøst. Varmepumpe.



Kjøkkenet.



Bad fra 2009.

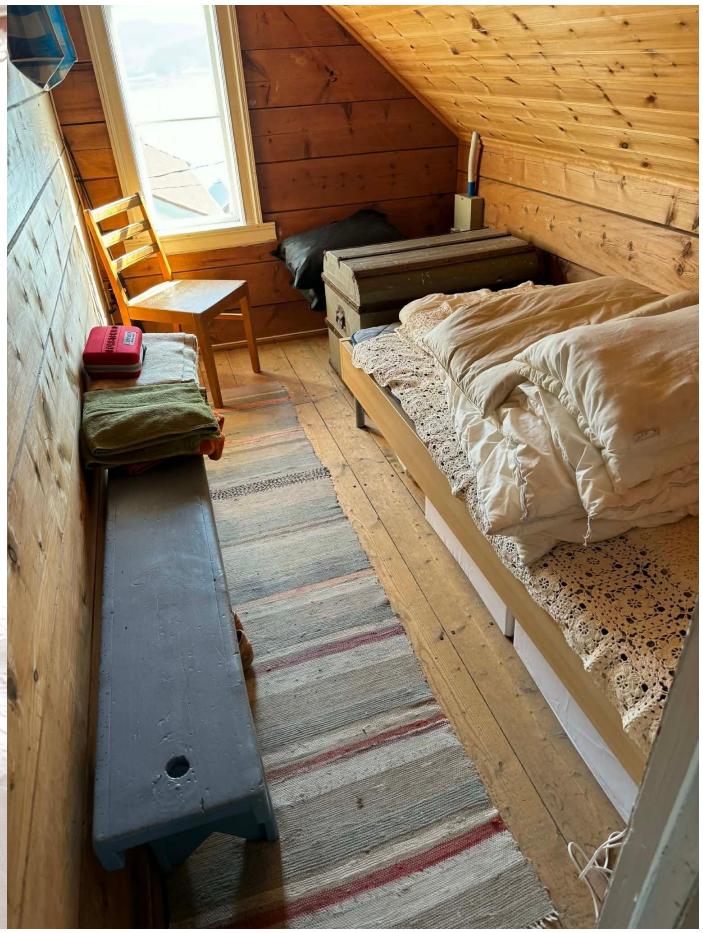


Toalett og dusj.



Fra et av de store soverommene i 3. etg.





Et av to små sovekammers i 3. etg.



Trappa opp til 3. etg og loft.



Gang utenfor soverom i 3. etg.



Om boligen

Laftet hus fra 1904 på idylliske Ullahammaren på Haramsøy. Bygget i solid tømmer/malmfuru.
Huset har en grunnflate på ca 60 m2 med to etasjer over kjeller/sokkeletasje.
Kjelleren ble drenert og oppgradert i 2009 og inneholder et stort oppholdsrom/lager, et stort vaskerom/bruksrom og et bad. Alle rom i kjelleren har varmekabler i gulv.
2. etasje har to stuer (en med varmepumpe), kjøkken og et kammers (soverom) med dobbeltseng.
3. etasje har to store soverom med dobbeltsenger, tre mindre sovekammers og et lagerrom og loftsluke opp til et romslig loft.
Det foreligger oppmålte tegninger av alle etasjer.
Kjøkkenet ble oppgradert i 2008.
Husets tak og vegger er tette. Tre av veggene har originale vinduer og panelet bevart. Vestveggen med vinduer og panel fra 1970-tallet trenger utbedringer.
Til huset hører det til ei lita løe på ca 33 m2 som kan brukes til lager. Her er det bygget nye taktroer etter orkanen i 1991. Her foreligger det også oppmålte tegninger.

Beliggenhet

Huset ligger i en trivelig trehusklynge og er et spesialområde for verneverdig bygningsmiljø. Kort vei til strand og sjø. Fine turmuligheter på fjell og langs fjære både på øya og naboøyene. Det er fastlandsforbindelse til øyene Lepsøy, Haramsøy, Skuleøya, Fjørtofta og Harøya.

Annet

Det er ingen forkjøpsrett på boligen. Om du ikke har mulighet til å komme på visning i påsken, så finner vi tidspunkt for privatvisning. Vi har tegnet boligselgerforsikring, og anbefaler også kjøper å tegne boligkjøperforsikring.

Omkostninger

15 900 kr (HELP boligkjøperforsikring (valgfritt))
45 000 kr (Dokumentavgift)
545 kr (Tinglysing av pantedokument)
545 kr (Tinglysing av skjøte)

---

61 990 kr (Omkostninger totalt)

---

1 861 990 kr (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses én låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige og private gebyrer.

Selger er selv ansvarlig for følgende gebyr:

545 kr (Panterett med urådighet)

Boligkjøperforsikring

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Dette er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste 5 årene.
Forsikringen har ingen egenandel.
Boligkjøperforsikring tegnes senest ved kontraktinngåelse.
Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell.

Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring er tegnet av eier og egenerklæring er vedlagt. Kjøper plikter å lese selgers egenerklæring og er kjent med sin undersøkelsesplikt i henhold til avhendingsloven § 3-10.

Lovanvendelse:

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler.

Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med en bygningssakyndig før det legges inn bud.
Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått.
Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jfr. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Tinglyste servitutter

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/ avtaler som for eksempel rett for kommunen til å

anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen og vil ikke bli slettet ved salg av eiendommen.

Forbehold

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter som kan være interessante for handelen, slik som reguleringskart med bestemmelser, grunnboksutskrift og evt. servitutter / heftelser, husordensregler, regnskaper, budsjetter, innkalling og referat fra siste års sameiermøte etc. Disse dokumentene ligger vedlagt eller kan oversendes på etterspørsel.

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann samt opplysninger innhentet fra kommunen, evnt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis.

Det er ikke kontrollert om tomtegrenser stemmer med de grenser/gjerder/ beplantning som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/ rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Proprs standard kjøpekontrakt legges til grunn for avtalen. Standardkontrakt kan fås ved henvendelse til Propr.

Om det er spørsmål vedrørende nåværende eller fremtidig fellesgjeld, reguleringer eller offentlige planer henvises det til vedlagte dokumenter.

Oppgjør

Håndteres av et profesjonelt oppgjørsfirma med lisens fra Finanstilsynet.

Tilstandsrapport

Fritidsbolig
Ullahammaren 48, 6290 HARAMSØY
HARAM kommune
gnr. 310, bnr. 13

Markedsverdi

1 900 000

Sum areal alle bygg: BRA: 195 m² BRA-i: 160 m²



Befaringsdato: 09.03.2026 **Rapportdato:** 13.03.2026 **Oppdragsnr.:** 12403-1815 **Eiendomsverdi ref nr:** LN3750

Autorisert foretak: Møre Takstconsult AS

møretakst

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.

Møretakst AS ble etablert i 2005 og er i dag et av landets eldste kontorfellesskap for takstingeniører med hovedkontor i Breivika i Ålesund og avdelingskontor i Ulsteinvik og Ørsta. Selskapet består idag av 10 takstingeniører og er den største enkeltaktøren innen verdi- og tilstandsanalyser av eiendommer mellom Rogaland og Trøndelag.
Målet med sammenslutningen er å styrke fagmiljøet og utvikle kompetansen blant takstmennene, samt ha tilgang på tilstrekkelig kapasitet, slik at våre oppdragsgivere sikres et kvalitetsprodukt levert med høy faglig standard og innenfor avtalte tidsrammer. Vi besitter kompetanse på alle typer bygningstyper; bolig, næring, tomter, landbruk etc. Vi er tilsluttet Norsk takst og/eller NITO.



Rapportansvarlig



Stig Håvard Vatne
Uavhengig Takstingeniør
stig@moretakst.no
919 91 555

Møre Takstconsult AS
Karolusplassen 8
6014 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 bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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.

Møre Takstconsult AS
Karolusplassen 8
6014 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

Møre Takstconsult AS
Karolusplassen 8
6014 ÅLESUND

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig oppført på starten av 1900-tallet, som i det siste har vært brukt som fritidsbolig. Fritidsboligen er registrert som sefrakminne med id: 1534 6 35 og har bruksnavn utsikten. Det var frem til 1953 butikk i u.etg.
Det er også en løe på eiendommen som også er sefrakregistrert med id 1534 6 34.
Eiendommen ligg i område som ihht regulering er avsatt til bevaring.

Denne tilstandsrapporten er utarbeidet med hovedfokus på å vurdere bygningens tilstand i henhold til kravene i forskriften "Tryggere bolighandel". Utover forskriftskravene omfatter rapporten også en tilstandsvurdering av konstruksjonene kjøkkeninnredning samt innvendige overflater som gulv, vegger og himling.
Konstruksjoner og bygningsdeler som etasjeskiller, innvendige dører, garderober, trapper, forstøtningsmurer samt utvendige vann- og avløpsanlegg er ikke vurdert utover eventuelle avvik som kan ha betydning for helse, miljø og sikkerhet (HMS). Dette innebærer at bygningsdeler som ikke er omfattet av forskriften, heller ikke er vurdert i denne rapporten. Det foreligger dermed risiko for skjulte feil, mangler og slitasje med tilhørende kostnader for utbedringer ved slike bygningsdeler som ikke er beskrevet her.

Pipe og ildsted er ikke vurdert i denne rapporten. Kontrollen av piper og ildsted utføres av offentlig myndighet (feiervesenet/brannvesenet), og eventuelle merknader eller avvik vil fremgå av deres tilsynsrapporter. Det anbefales at nye eiere gjør seg kjent med siste kontrollrapport fra feiervesenet. Dette er eldre piper, så utbedringer må uansett påregnes uten av takstmannen har vurdert dette.

For elementer med tilstandsgrad 2 og 3 (TG 2/3) i denne boligen kan det forekomme andre avvik enn de som spesifikt er opplyst om på den aktuelle vurderingen.
Når det gjelder kostnadsestimatene for utbedring av elementer med TG 3, er det viktig å merke seg at disse er beheftet med usikkerhet. Faktiske kostnader kan variere avhengig av valgte løsninger og må også sees i sammenheng med det generelle fradraget i den tekniske verdiberegningen. Det anbefales å konsultere fagfolk for mer nøyaktige kostnadsoverslag før eventuelle utbedringer igangsettes.

Fritidsbolig - Byggeår: 1905

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av skifertakstein.
Taktekkingen antagelig omlagt tidlig på 1990-tallet.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon og undertak av trebord.
Noe etterisolert i skråhimling.
Beslag og takrenner av lakka metall og aluminium.
Veggene er av tømmerkonstruksjon.
Fasade kledd med liggende bordkledning - eldre kledning utenom det som er byttet på vest og sørveggen. Byttet 4 nederste bordene mot sør og nederste bord mot vest.
Bygningen har trevinduer med enkeltglass og noen få vinduer med koblet glass.
Bygningen har malt hovedytterdør i u.etg - tredør med glassfelt - 2-fløya.

INNVENDIG Gå til side

Det er følgende overflater på oppholdsrom;
På gulv er det tregulv og belegg på kjøkken og i gang i 1.etg. I u.etg er det murgulv.
Vegger har overflater av tømmer, panel og noe tapet.
I tak er det panel/bjelker og synlig undersiden på tregulv i etasjen over i flere rom.

2 mursteinspiper og ildsted på kjøkken og ene stue.
Dels innredet u.etg med innforingsvegger av tre.
Gulvet er av betong. Veggene har panel. Hulltaking er ikke foretatt.
Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.
Tretrapper fra byggeår.
Eldre malte tredører og en teakdør i u.etg.

VÅTROM Gå til side

Etablert bad i 2009 ihht informasjon fra eier. Badet ligger i ue.tg.
Det er flis på gulv med varmekabler.
På vegger er det flis i dusjsonen og ellers kantflis mot gulv og panel.
Felt med glassbyggerstein mot vaskerom.
I tak er det takplater.
Dusjløsning.
Toalett.
Servant, hylle, speil og lys.
Elektrisk styrt vifte.

Vaskerom oppgradert i 2009 ihht info fra eier.
Vaskerom i u.etg med enkel standard.
Malt murgulv og pastsluk - varmekabler.
På vegger er det trepanel og et felt med glassbyggerstein mot badet.
I taker det synlige bjelker og trebord.
Utslagsvask.
Opplegg vaskemaskin.
Naturlig ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Eldre enkel kjøkkeninnredning som ist ble oppgradert i 2008.
Hvite fronter og helte benkeplate.
Opplegg oppvaskmaskin og nisje til komfyr.
Ut fra alder og bruk holder innredningen en normal standard, så bruksmerker og noe slitasje må påregnes.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter el.l. (luft blir ikke ført ut).

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er avløpsrør av plast (kun innvendige synlige rør som er vurdert).
Eiendommen har naturlig ventilasjon.
Det er installert varmepumpe.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Automatsikringer.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Fjell og morene.
Ukjent type drenering og fuktsikring.

Beskrivelse av eiendommen

Antatt naturlig drenering i terreng uten fuktsikring av grunnmur.
Bygningen har grunnmur av naturstein.
Skrående tomt mot sør.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	195 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	160 m²
Totalpris	1 900 000

Arealer

Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger

Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	3 000 000

Forutsetninger og vedlegg

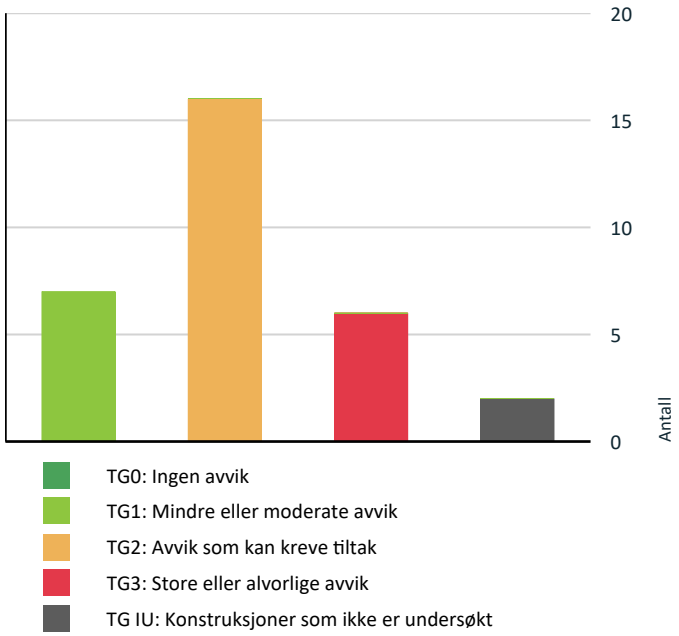
Gå til side

Lovlighet

Gå til side

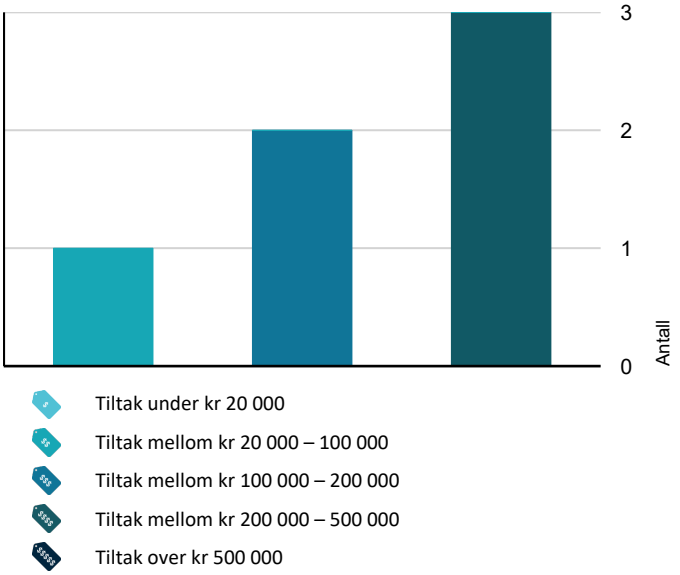
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandskontroll er her kun av boligen - kontroll av tilleggsbygninger som løe er tilleggstjenester, i denne rapporten er tilleggsbygninger kun beskrevet og medtatt i areal, men ikke tilstandsvurdert.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side

Møre Takstconsult AS
Karolusplassen 8
6014 ÅLESUND

Sammendrag av boligens tilstand

- **Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** — Gå til side
- **Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk** — Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling** — Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv** — Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** — Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon** — Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling** — Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Ventilasjon** — Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. — Gå til side
- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1905

Kommentar
Byggeår er antatt og ca

Anvendelse
Fritidsbolig

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Lo f

Beskrivelse
Taktekkingen er av skifertakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Ukjent type og alder på undertak og lekter.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg opp på taket. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Taktekkingen antagelig omlagt tidlig på 1990-tallet.

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

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

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Beslag og takrenner av lakka metall og aluminium.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Registrert noe rust.

Konsekvens/tiltak
• Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Rust på beslag og takrenner bør utbedres for å forhindre videre korrosjon og lekkasjer, som kan føre til skader.







TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Veggene er av tømmerkonstruksjon.
Fasade kledd med liggende bordkledning - eldre kledning utenom det som er byttet på vest og sørveggen. Byttet 4 nederste bordene mot sør og nederste bord mot vest.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Eldre konstruksjon og det meste av bordkledningen er også eldre.
Oppsprekking i treverk og malingsflassing, så slitt bordkledning og små felt med råte.
Spor etter borebiller i tømmer.
Rust på festemidler registrert.

Konsekvens/tiltak
• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Det bør gjennomføres lokal utskifting eller utbedring av skadet og råteskadet bordkledning, samt overflatebehandling for å beskytte treverket mot videre forringelse.
Spor etter borebiller bør undersøkes nærmere for å vurdere om det er aktivt angrep, og eventuelle tiltak mot skadedyr bør iverksettes.
Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for videre råte- og skadedyrangrep, samt redusert levetid og beskyttelse av veggkonstruksjonen.









TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon og undertak av trebord.
Noe etterisolert i skråhimling.

Det påpekes at store deler av takkonstruksjonen er gjenbygget. Kun inspisert/besiktiget i rafterom og deler av kryploft (deler av kryploft har heller ikke sikkert gulv).

Manglende tilgang til hele konstruksjonen medfører usikkerhet om hele konstruksjonens tilstand, noe som kan innebære risiko for skjulte skader eller feil som ikke oppdages før de utvikler seg til større problemer.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Spor etter borebiller/mott og litt fuktutslag ved pipe mot vest. Ellers noe skade på treverk fra tidligere lekasje ved pipe mot øst.
Takkonstruksjonen er underdimensjonert ihht dagens krav, men vanlig sett opp mot byggeår.
Ingen damsperrre mellom oppvarma rom på loft og kaldt kryploft.
Spor etter mus.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør gjennomføres tiltak for å utbedre skader etter borebiller (mott), samt undersøke og utbedre årsak til fuktutslag ved pipe mot vest.
Tiltak for å hindre mus i å komme inn bør også iverksettes.
Dersom slike forhold ikke utbedres, kan det føre til videre skadeutvikling, samt økt risiko for konstruksjonsskader og redusert levetid på takkonstruksjonen. Manglende dampsperre øker faren for kondensering.
Konsekvensen for underdimensjonering av takkonstruksjonen er at bæreevnen er svakere enn dagens anbefaling, og at man kan få en kostnad ved forsterkning, spesielt ved ombygging, bruksendring, påbygg etc.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000









TG 3 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har trevinduer med enkeltglass og noen få vinduer med koblet glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Noe råte i karm.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Det må påregnes mye og jevnlig vedlikehold og at flere vinduer må skiftes ut. Konsekvens er luftlekasjer og råte i treverk.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





Tilstandsrapport





TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør i u.etg - tredør med glassfelt - 2-fløya.
Det poengteres at det ikke er pakning mellom dørbladene, så dette bør man vurdere.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Det er følgende overflater på oppholdsrom;

På gulv er det tregulv og belegg på kjøkken og i gang i 1.etg. I u.etg er det murgulv.
Vegger har overflater av tømmer, panel og noe tapet.
I tak er det panel/bjelker og synlig undersiden på tregulv i etasjen over i flere rom.

I denne boligen tas det spesifikt forbehold om at det kun er utført kontroll på synlige og tilgjengelige deler av overflatene. Tunge møbler som senger/skap/sofa etc er ikke flyttet. Dvs at andre registreringer vil kunne forekomme når denne boligen er tom og alle overflater er synlige. Merker etter festemidler/oppheng/bilder etc vil uansett forekomme og er normalt i alle brukte boliger.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

En del store sprekker i skjøter på tregulvet og tapet som slipper underlaget. Det er også registrert borebiller/mott.
Maling som flasser.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det må påregnes vedlikehold og noe utbedringer.
Det bør gjennomføres tiltak for å utbedre skader etter borebiller (mott).
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til videre forringelse av overflatene, økt risiko for skadedyrangrep og redusert estetisk og teknisk standard.







Tilstandsrapport



TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Trebjelkelag mellom etasjene.
Loft:
Det ble målt 27 mm høydeforskjell på 2 meters avstand i soverom mot nord.
Det ble målt 18 mm høydeforskjell på 2 meters avstand i soverom mot sør.
Det ble målt 55 mm høydeforskjell på rommets bredde på soverom mot nord.
Det ble målt 29 mm høydeforskjell på rommets bredde på soverom mot sør.

1.etg.:
Det ble målt 15 mm høydeforskjell på 2 meters avstand i stue mot øst.
Det ble målt 5 mm høydeforskjell på 2 meters avstand i kjøkken.
Det ble målt 21 mm høydeforskjell på rommets bredde på stue mot øst.
Det ble målt 6 mm høydeforskjell på rommets bredde på kjøkken.

U.etg med støpt gulv,
Det ble målt 56 mm høydeforskjell på 2 meters avstand i gang.
Det ble målt 10 mm høydeforskjell på 2 meters avstand i bod.
Det ble målt 87 mm høydeforskjell på rommets bredde på gang
Det ble målt 7 mm høydeforskjell på rommets bredde på bod.

I denne hytta er målingene kun stikkprøver og målt i 2 rom pr.etasje. Hytta var møblert under befaring, så å finne høyeste/laveste punkt kan være vanskelig. Dvs at andre målinger vil kunne forekomme når denne hytta er tom og alle gulvflater er synlige og målinger foretas i alle rom. Etasjeskille er ikke videre vurdert utover de målingene ihht skjevhet som er utført.

Vurdering av avvik:

• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Borebiller/mott i treverk.
Registrert fuktnivå over anbefalt i trebjelke i bakkant av u.etg.

Konsekvens/tiltak

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

Videre bør det foretas tiltak mot borebiller/mott i treverk for å hindre ytterligere skade og svekkelse av bærende konstruksjoner.

Fuktnivået i bakkant av underetasjen bør reduseres og årsaken til forhøyet fukt bør utredes og utbedres, for å unngå risiko for råte, soppdannelse og forverring av inneklima. Se også punkt om "rom under terreng".

Det er ikke unaturlig eller uvanlig at bygninger av denne alder har skjeve gulv. NS 3600:2018 krever at det settes kostnadsestimat for alle TG3. Kostnadsestimatet er svært usikkert siden en oppretting bør/anbefales utført ved en evt. renovering og er kun en del av kostnaden.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Dels innredet u.etg med innforingsvegger av tre.
Gulvet er av betong. Veggene har panel. Hulltaking er ikke foretatt. Rommene har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig og heller ikke mulig i hjørne der bad ligger.

Vurdering av avvik:

• Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking

Her er det eldre innfora trevegger (bad er nyere) og det er registrert forhøyet fuktnivå flere steder og noe råte i treverk i u.etg.

Konsekvens/tiltak

• Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Tilstandsrapport

Skadet og fuktutsatt treverk bør fjernes, og det må vurderes tiltak for å redusere fuktbelastningen i konstruksjonen.
Konsekvensen av å ikke utbedre forholdene er økt risiko for videre råteutvikling, soppdannelse og forringelse av innemiljøet.
I eldre kjellere som her er det anbefalt med åpen mur (ikke inforingsvegger), dette for bedre uttørking av fukt.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000







VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Etablert bad i 2009 ihht informasjon fra eier. Badet ligger i ue.tg.

Det er flis på gulv med varmekabler.
På vegger er det flis i dusjsonen og ellers kantflis mot gulv og panel.
Felt med glassbyggerstein mot vaskerom.
I tak er det takplater.
Dusjløsning.
Toalett.
Servant, hylle, speil og lys.
Elektrisk styrt vifte.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

På vegger er det flis i dusjsonen og ellers kantflis mot gulv og panel.
Felt med glassbyggerstein mot vaskerom.
I tak er det takplater.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Våtrommet har en våtsone rundt vask hvor vegger er dekket med panel. Dette gir ingen form for tettesjikt, og får TG ut i fra NS 3600 sitt krav til tett våtsone.
TG2 er satt med bakgrunn i standarden krav.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tettesjikt som tåler vannpåkjenning bør etableres i våtsone ihht standardens krav.



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Her ble det målt 14 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp tetting/flis på gulv ved dør (anbefalt min 25 mm). Ikke fall til sluk etter dagens krav/anbefaling (ikke 1:50 i 80 cm ut fra sluk og ikke 1:100 på resten av rommet).

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Ingen dokumentasjon på utførelsen. Se også punkt om vegg vedrørende manglende tettesjikt bak vask.

Konsekvens/tiltak

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
Risiko for feil og mangler ved tettesjikt og dermed kostbare utbedringer. Konsekvens er fukt/råteskader.



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Dusjløsning.
Toalett.
Servant, hylle, speil og lys.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

• Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

UNDERETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Murvegger og vegger mot grunnmur og vegg mot vaskerom/våtrom.
Det vises også til punkt «rom under terreng» og registreringer der siden badet ligger i u.etg.

Manglende hulltaking medfører usikkerhet om konstruksjonens tilstand der det er mest belastning, noe som kan innebære risiko for skjulte skader eller feil som ikke oppdages før de utvikler seg til større problemer.

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom oppgradert i 2009 ihht info fra eier.
Vaskerom i u.etg med enkel standard.
Malt murgulv og pastsluk - varmekabler.
På vegger er det trepanel og et felt med glassbyggerstein mot badet.
I taker det synlige bjelker og trebord.
Utslagsvask.
Opplegg vaskemaskin.
Naturlig ventilasjon.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

På vegger er det trepanel og et felt med glassbyggerstein mot badet.
I taker det synlige bjelker og trebord.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Våtrommet har en våtsone hvor vegger er dekket med panel.
Dette gir ingen form for tettesjikt, og får TG ut i fra NS 3600 sitt krav til tett våtsone.
TG2 er satt med bakgrunn i standarden krav.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tettesjikt som tåler vannpåkjenning bør etableres i våtsone ihht standardens krav.

Tilstandsrapport







UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har malt/behandlet betong. Rommet har elektriske varmekabler.
Det ble målt 26 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp gulv ved dør (anbefalt min 25 mm).

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

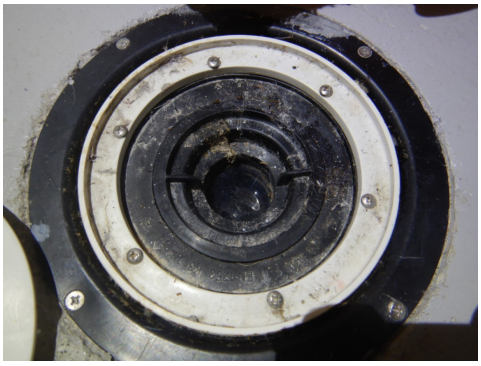
Ingen dokumentasjon på utførelsen på dette vaskerommet.
Det er også panel/treverk i nedkant av vegg mot gulv der det skal være tettesjikt.
Se også punkt om vegg vedrørende manglende tettesjikt bak vask.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Etablere tettesjikt i alle våtsoner.
Konsekvens er fuktskader i våtsoner som ikke er tett.
Risiko for feil og mangler ved tettesjikt og dermed kostbare utbedringer.
Konsekvens er fukt/råteskader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Utslagsvask.
Opplegg vaskemaskin.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
• Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
2 vegger mot grunnmur, en vegg mot bad og en vegg mot gang som er en tynnere trevegg og grunnet konstruksjonen er det valgt å ikke ta hull her. Det vises også til punktet rom under terreng» og registreringer her siden vaskerommet ligger i u.etg.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Eldre enkel kjøkkeninnredning som sist ble oppgradert i 2008.
Hvite fronter og helte benkeplate.
Opplegg oppvaskmaskin og nisje til komfyr.

Vurdering av avvik:

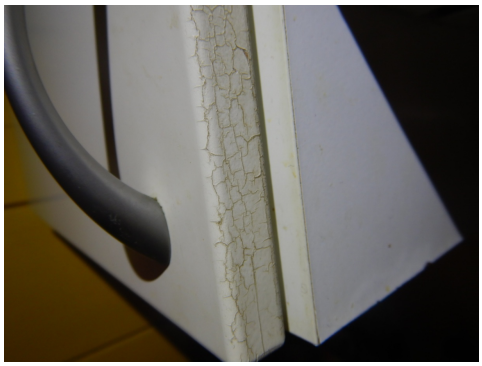
• Det er avvik:

Noe bruksmerker/skader i overflate registrert.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Noe vedlikehold må påregnes.





1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter el.l. (luft blir ikke ført ut).

Vurdering av avvik:

• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak

• Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast (kun innvendige synlige rør som er vurdert).
Ukjent om det er eldre støpejernsrør som ikke er synlig.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Ikke synlig hvor luftingen går. Ingen synlige luftehatter registrert på tak.

Konsekvens/tiltak

• Skal avviket lukkes må løsning på lufting av kloakk dokumenteres/fremvises.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Fritidsboligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe. Denne ble montert i 2022, produksjonsår på produkt er 2021.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2009 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Automatsikringer. Se el-rapport fra Brattvåg elektro datert 19.03.2026 for informasjon om anlegget og avvik.

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)?
   Ja

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

Inntak og sikringsskap

3. 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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Fjell og morene.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Ukjent type drenering og fuktsikring.
Naturlig drenering i terreng uten utvendig fuktsikring av grunnmur.
Det er fremlagt en tegning og bilder av eier som viser at det er etablert drenskammer (hulrom) i innkant av bad mot grunnmur i u.etg/kjeller, men dette er av ukjent omfang og type utførelse.

Vurdering av avvik:

• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Mye av grunnmur i u.etg er over terreng, så det er i bakkant og noe på sidene på bygget.
Se også punkt om "rom under terreng". Svekkelser registrert.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Fuktsikring av muren bør etableres om man skal bedre fuktnivå i u.etg/kjeller, men det påpekes at dette er vanskelig her, så åpen mur slik at fukt tørker lettere er anbefalt, så derfor er kostnadsestimat ikke satt ut fra full ny drenering og fuktsikring.
Konsekvens er fukt/råte i treverk i u.etg/kjeller.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur av naturstein.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det sprekker opp i fuger mellom stein. Registrert muselort ved/mellom stein/grunnmur bakom trapp.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Sprekker i fugene bør tettes for å hindre vanninntrenging og videre forvitring av muren.
Muselort indikerer mulig aktivitet av skadedyr, og tiltak for å hindre tilgang for mus bør vurderes for å unngå skade på konstruksjonen.



Tilstandsrapport





TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Skrående tomt mot sør.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Fall inn mot bygningen på baksiden mot nord.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvensen av dårlig terrengfall vekk fra boligen er økt risiko for vannansamling mot grunnmur, som kan føre til fuktskader, mugg, råte, vanninntrenging i kjeller/u.etg, dårlig inneklima og kostnader for reparasjon.
Vanskelig å gjøre tiltak grunnet tilgjengelighet og fjellgrunn.



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

De t e punktet inneholder tydelige og le t synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det u t øres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfa t er ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes e t er byggteknisk forskri f på befarings t dpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes e t er gjeldende forskri f om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Det er avvik i rømningsveier.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Ikke rømningsvinduer - for smal åpning og over 5 meter til bakken fra vinduer på loft.
I 2021 ble det montert en brannstige på veggen mot øst.
Eldre brannslukker fra 1991, så det må skiftes.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger.
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.

Kjøpe ny brannslukker og etablere røykarsler i alle 3 etasjer.
Anbefalt å etablere godkjent rømning fra loftsetasjen.

Bygninger på eiendommen

Løe



Anvendelse
Løe

Byggeår
1905

Kommentar
Byggeår er antatt og ca

Standard
Svært enkel standard.

Vedlikehold
Vedlikehold og oppgraderinger må påregnes.

Beskrivelse
Eldre løe med svært enkel standard.
Løa har et hovedplan med mønt himling, så god takhøyde. Det er kun hovedplanet som har målbare rom, så bodene mot nord og i u.etg er ikke måleverdig bruksareal.
2 dels hovedplan med bod/låverom og avdelt til båser i ene rommet.
Oppført i trekonstruksjon med stående trekledning.
Tresperrer og skifter som taktekking omlagt på starten av 1990-tallet.
Eldre papptekking på tilbygde boder mot nord.
Enkle tredører og enkeltglassvindu.
Grunnmur av naturstein.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

160 m²/160 m²

Fritidsbolig: 3 Gang, 3 Soverom, 2 Bod, Rafterom, Rafterom 2, Rafterom 3, Kjøkken, 2 Stuer, Bad, Vaskerom, Entré

Andre bygg: Løe
Bruksareal andre bygg: 35 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 900 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Møre Takstconsult AS
Karolusplassen 8
6014 ÅLESUND

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 000 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**1 900 000**
Konklusjon markedsverdi	**1 900 000**

Markedsvurdering
Basert på markedskunnskap og erfaring antas eiendommen å kunne omsettes for den stipulerte markedsverdi i dagens markedssituasjon.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Ullavegen 123 ,6290 HARAMSØY 92 m² 1999 2 sov	25-08-2024	2 950 000	**2 800 000**		2 800 000	**20 588**
2	Ullahammaren 12 ,6290 HARAMSØY 102 m² 1953 4 sov	11-09-2023	2 250 000	**1 820 000**		1 820 000	**17 843**
3	Haramsfjellvegen 41 ,6290 HARAMSØY 102 m² 2003 2 sov	06-08-2017	1 950 000	**1 800 000**		1 800 000	**17 647**
4	Nedstevegen 74 ,6292 KJERSTAD 138 m² 1952 3 sov	10-07-2025	1 990 000	**1 950 000**		1 950 000	**9 559**
5	Ullavegen 597 ,6290 HARAMSØY 92 m² 1910 3 sov	19-07-2020	490 000	**775 000**		775 000	**8 424**
6	Øvstevegen 209 ,6293 LONGVA 165 m² 1939 5 sov	18-02-2021	1 290 000	**1 200 000**		1 200 000	**6 977**
7	Haramsvegen 613 ,6290 HARAMSØY 156 m² 1888 4 sov	31-08-2025	750 000	**1 155 000**		1 155 000	**6 277**

Kilde :
Eiendomsverdi

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		5 150 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	3 100 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.		**2 050 000**
Løe			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		900 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	640 000
Sum teknisk verdi - Løe	Kr.		**260 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**2 310 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	700 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**700 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

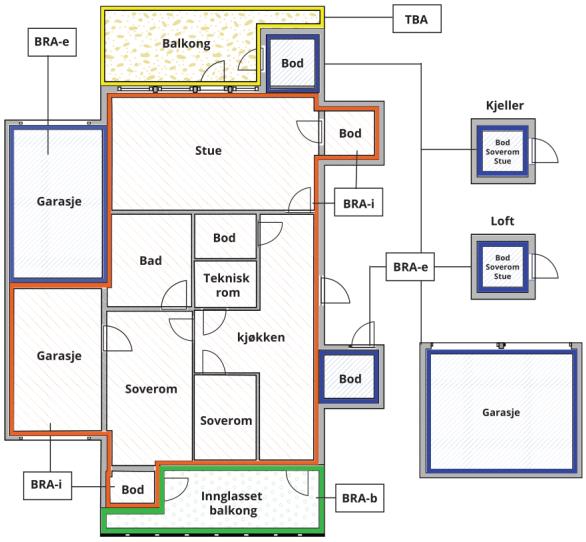
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft	54			54	
1.Etasje	63			63	
Underetasje	43			43	
SUM	**160**				
SUM BRA	**160**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loft	Gang, soverom, soverom 2, rafterom, rafterom 2, rafterom 3, bod		
1.Etasje	Kjøkken, gang, stue, stue 2, soverom		
Underetasje	Bad, vaskerom, entré, gang, bod		

Løe

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje		35		35	
SUM		**35**			
SUM BRA	**35**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1.Etasje		Bod, bod 2	

Møre Takstconsult AS
Karolusplassen 8
6014 ÅLESUND

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.3.2026	Stig Håvard Vatne	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1580 HARAM	310	13		0	6336.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Ullahammaren 48

Hjemmelshaver

Heggenhougen Brit, Heggenhougen Marit

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Ullahammaren ligger på Haramsøya i Haram kommune. Området er en del av Ulla-grenda, kjent for blant annet Ulla fyr og Ulla-nausta, og befinner seg i et typisk kystlandskap helt nordvest på øya.

Adkomstvei

Privat.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Privat - eldre septikktank av betong.

Regulering

Boligformål og friareal - Eiendommen ligg i område som ihht regulering er avsatt til bevaring. Anbefalt å se reguleringsplan på kommunens sider.

Om tomten

Eiet tomt på 6336 kvm - dels opparbeidet og dels naturtomt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	07.03.2026		Gjennomgått	10	Ja
Infoland	04.03.2026		Gjennomgått	6	Nei
Situasjonskart	04.03.2026		Gjennomgått	1	Nei
Reguleringsplan	04.03.2026		Gjennomgått	1	Nei
El-kontroll	19.03.2026		Gjennomgått	17	Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.03.2026	
2	20.03.2026	Korrigering rapport etter el-kontroll.

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. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke 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.

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.

• 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/LN3750

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

Egenerklæring

Ullahammaren 48, 6290 HARAMSØY

21 Mar 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Ullahammaren 48	Ullahammaren 48	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2007

Har du selv bodd i boligen?

☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

annet, Sparebank1

Informasjon om selger

Selger

Heggenhougen, Marit

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2008

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Nytt bad og vaskerom med vv bereder og opplegg for vaskemaskin. Stålvask. Varmekabler i gulv.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Johansen Maritime (nå Johansen VVS AS)NL Austnes

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Ikke tegn til lekkasje fra tak, men noe fuktskade på vinduskarmer på veggen mot vest.

4 **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☐ Ja ☒ Nei

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

8.1.2 **Årstall**

2008

8.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

8.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Kjellerrom er gravd ut, drenert innvendig (ikke utvendig) og det er støpt gulv med varmekabler.

8.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Peder Rogne

8.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2009

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Lagt opp ny el-installasjon i bad og vaskerom i kjeller. Lagt opp stikkontakter for loft. Lagt om inntakskabel, Lagt opp stikkontakter på kjøkken med ny kurs. Varmepumpe installert i 2021 av Oddgeir Otterlei.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Longva elektro.

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2009

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Johansen Maritime AS i forbindelse med ombygginger av bad og kjeller.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Johansen Maritime AS

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2021

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Varmepumpe montert i stua i 2. etg.

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Oddgeir Otterlei.

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Huset er bygget på en kraftig tørrmur/bruddsteinsmur med fuger der det er noen sprekker.

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Huset har to piper der den ene ikke i bruk og vedovnene som er koblet til denne er i ustand og benyttes ikke.
På kjøkkenet er ny peisovn installert i 2008.

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Huset er fra 1904 i utsatt værstrøk på sunnmøre og det er en del borrebilleangrep (mott) fra gammelt av. Etter oppgradering de siste 20 år er huset blitt varmere og vi har sett lite til mottangrep.

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Noe råte i vinduskarmer mot vest og noe på panelet og vinduer mot nord.

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☒ Ja ☐ Nei

25.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

25.1.2 **Årstall**

2009

25.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

25.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Viser til beskrivelser under Våtrom. Ombygginger av kjellerrom, bad og vaskerom med varmekabler samt nytt kjøkken i 2008.

25.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Johansen Maritime AS og NL Austnes

25.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

25.1.8 **Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?**

☐ Ja ☐ Nei ☒ Nei, ikke søknadspliktig

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Huset fra 1904, men er intakt med originale dører, listverk, vinduer mm. Svært solid bygd i laft/malmfuru med liggende panel.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 21886856

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Marit Heggenhougen	**2026-03-21**

Identification

Marit Heggenhougen

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Marit Heggenhougen	21/03-2026 16:49:48	BankID OIDC High

Grunnbok

Grunnbok er et register over tinglyste dokumenter vedrørende fast eiendom. Det er et grunnboksblad for hver eiendom i Norge. Betegnelsen grunnboksblad stammer fra den tid grunnboken ble ført manuelt, og da det faktisk var et blad for hver eiendom (kalt matrikkel).

Opplysningene i grunnboken er inndelt i fire avsnitt:

- Grunndata – Opplysninger om opprettelse av matrikkelenheten (eiendommen).
- Hjemmelsopplysninger – Hvem som eier eiendommen (har hjemmel) til matrikkel- enheten.
- Pengeheftelser – Opplysninger om pant i matrikkelenheten.
- Servitutter mv. – Opplysninger om tinglyste servitutter (rettigheter og forpliktelser, samt leieavtaler og festeavtaler) i eiendommen.

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes automatisk inn en utskrift av grunnboken, som inneholder det overnevnte. Denne benyttes til å verifisere at borettslaget har hjemmel til eiendommen, samt at den gir oversikt over borettslagets tinglyste pant (normalt relatert til borettslagets fellesgjeld og evt sikring av innskudd). I tillegg skal eiendommens tinglyste rettigheter og forpliktelser avdekkes.

Den utskriften du vil se på neste side er et utdrag fra grunnboken. Den tar for seg det første og det siste punktet, som handler om grunndata og servitutter. Eksempel på en servitutt kan være en tinglyst veirett, en tinglyst leiekontrakt, rett for kommunen til å anlegge ledninger eller vei mv. Det som er tinglyst på eiendommen, gjelder normalt sett felles for alle boligene i borettslaget.

I sidene etter utdraget vil du finne kopi av de tinglyste servitutter som kan bestilles elektronisk. Servitutter eldre enn ca 1950 er ikke tilgjengelig for bestilling, men kan hentes fra Statsarkivets nettsider. Merk at disse like fullt gjelder eiendommen, selv om mange har innhold som er gått ut på dato og at de kan være vanskelig å tyde (håndskrevet).

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 310, Bruksnummer 13 i 1580 HARAM kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	02.03.2026 kl. 14.46
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	02.03.2026 kl. 14.44

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2006/637495-1/200 18.12.2006 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
VEDERLAG: NOK 750 000
Omsetningstype: Skifteoppgjør
HEGGENHOUGEN BRIT
FØDT: 09.02.1955 IDEELL: 1/2
HEGGENHOUGEN MARIT
FØDT: 12.12.1952 IDEELL: 1/2

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1883/900073-1/58 19.11.1883 **UTSKIFTING**
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1507 GNR: 310 BNR: 85

1883/900074-1/58 19.11.1883 **UTSKIFTING**
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1507 GNR: 310 BNR: 85

1891/900118-1/58 15.01.1891 **UTSKIFTING**
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1507 GNR: 310 BNR: 85

1915/900250-1/58 04.08.1915 **BESTEMMELSE OM VANNRETT**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1580 GNR: 310 BNR: 19
Bestemmelse om beiterett
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1507 GNR: 310 BNR: 85

1915/900251-1/58 08.09.1915 **ERKLÆRING/AVTALE**
Rettighetshaver: Norges Fyrvesen
Bestemmelser om fyrlampehus, fyrmast, vedlikehold og adkomst m.v.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1507 GNR: 310 BNR: 85

1932/900550-1/58 06.12.1932 **ELEKTRISKE KRAFTLINJER**
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1507 GNR: 310 BNR: 85

1932/900558-1/58 06.12.1932 **ELEKTRISKE KRAFTLINJER**

1944/100578-2/58 11.05.1944 **BEST. OM ADKOMSTRETT**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1580 GNR: 310 BNR: 32
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1507 GNR: 310 BNR: 85

1965/105407-1/58 30.10.1965 **ERKLÆRING/AVTALE**
Bestemmelse om
spillvann/drensvann/overvann/stikkrenner m.m.
Vegvesenets betingelser vedtatt
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1507 GNR: 310 BNR: 85

1967/103827-1/58 20.07.1967 **ERKLÆRING/AVTALE**
Bestemmelse om grunnavståelse
Rettighetshaver Vegvesenet i Møre og Romsdal og
Statens
Havnevesen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1968/102108-1/58 10.06.1968 **BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE**
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1980/102284-1/58 01.04.1980 **ERKLÆRING/AVTALE**
BEST. OM BRUKSRETT OG / ELLER DISPOSISJONSRETT
RETTIGHETSHAVER: HARAM KOMMUNE
KONTRAKTEN GJELDER ET AREAL TIL LEPLANTING I 20 ÅR
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1507 GNR: 310 BNR: 85

1980/102364-1/58 08.04.1980 **RETTIGHET**
Rettighetshaver: HARAMSØY FJELLUTNYTTINGSL.
LØPENR: 1981101
LEIE AV AREAL
LEIE-TID: 30 ÅR
ÅRLIG AVGIFT NOK 370
LEIEFORHOLDET GJELDER FRA 1/1 1978
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1507 GNR: 310 BNR: 85

1980/102365-1/58 08.04.1980 **RETTIGHET**
Rettighetshaver: HARAMSØY FJELLUTNYTTINGSL.
LØPENR: 1981101
LEIE AV AREAL
LEIE-TID: 30 ÅR
ÅRLIG AVGIFT NOK 665
LEIEFORHOLDET GJELDER FRA 1/1 1978
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1507 GNR: 310 BNR: 85

1981/104508-1/58 16.06.1981 **BESTEMMELSE OM VEG**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1580 GNR: 310 BNR: 9
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1507 GNR: 310 BNR: 85

1983/10119-1/58 30.11.1983 **JORDSKIFTE**
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1507 GNR: 310 BNR: 85

1991/105876-2/58 25.09.1991 **RETTIGHETER IFLG. SKJØTE**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1580 GNR: 310 BNR: 55
Iflg. skjøte dbnr. 1036/91 og 5876/91 skal naustrekken i
Ullasundet tilhøre bnr. 55 og 37 med en 1/2 part på hver.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1507 GNR: 310 BNR: 85

1996/15502-2/58 03.12.1996 **JORDSKIFTE**
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1507 GNR: 310 BNR: 85

1999/8666-3/58 16.07.1999 **BORETT**
Rettighetshaver: ULLA KIRSTI F 111136
Prioritet etter lån i bank eller andre kredittinstitusjoner
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1507 GNR: 310 BNR: 85

1999/8668-1/58 16.07.1999 **OBLIGASJON**
Beløp: NOK 100 000
Panthaver: ULLA ALF
LØPENR: 5192919
Prioritet etter lån i bank eller andre kredittinstitusjoner
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1507 GNR: 310 BNR: 85

1999/15694-1/58 15.12.1999 **BESTEMMELSE OM VEG**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1580 GNR: 310 BNR: 64
Bestemmelse om kloakkledning
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1507 GNR: 310 BNR: 85

2003/12106-1/58 08.09.2003 **BESTEMMELSE OM VEG**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1580 GNR: 310 BNR: 67
Legging av avløspledning på nærm. best
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1507 GNR: 310 BNR: 85

2015/120410-1/200 10.02.2015 **JORDSKIFTE**
Sak: 1510-2011-0028 Haramsøy vestside Sunnmøre jordskifterett
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1507 GNR: 310 BNR: 85

2019/45791-1/200 10.01.2019 21:00 **RETTIGHET**
Rettighetshaver: HARAM KRAFT AS
ORG.NR: 985 808 546
Avtale om bruk av veien over Haramsfjellet
Jfr. Jordskifte tinglyst 30.11.1983 med dokumentnummer 110119
Avtalen kan pantsettes
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1507 GNR: 310 BNR: 85

2021/618576-1/200 27.05.2021 21:00 **PANT I RETTIGHET**

GJELDER: RETTIGHET 2019/45791-1/200
Beløp: EUR 27 952 000
Panthaver: Skandinaviska Enskilda Banken AB
LØPENR: 14623109

2019/76027-1/200 17.01.2019 21:00 **ERKLÆRING/AVTALE**

Rettighetshaver: HARAM KRAFT AS
ORG.NR: 985 808 546
Avtale vedrørende leie av grunn til vindkraftverk
Bestemmelser om drift og vedlikehold av veier, parkeringsplasser, kraftlinjer, telefonlinjer, masseuttak med mer
Bestemmelse om varighet
Bestemmelse om forlengelse
Bestemmelse om overdragelse
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1507 GNR: 310 BNR: 85

2019/1061552-1/200 11.09.2019 21:00 **JORDSKIFTE**

Saksnummer 15-199650REN-JORS ÅKRE gnr. 13
Sunnmøre Jordskifterett
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1507 GNR: 310 BNR: 85

GRUNNDATA

1904/800002-1/58 18.01.1904 **REGISTRERING AV GRUNN**

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1580 GNR: 310 BNR: 8

2020/371304-1/200 01.01.2020 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

Tidligere:
KNR: 1534 GNR: 10 BNR: 13

2023/299932-1/200 21.03.2023 11:43 **SAMMENSLÅING**

Sammenslått med denne matrikkelenhet:
KNR: 1507 GNR: 310 BNR: 85
ELEKTRONISK INNSENDT

2024/127528-1/200 01.01.2024 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

Tidligere:
KNR: 1507 GNR: 310 BNR: 13

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 310, Bruksnummer 13 i 1580 HARAM kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	13.03.2026 kl. 16.58
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	13.03.2026 kl. 16.55

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2006/637495-1/200 18.12.2006 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
VEDERLAG: NOK 750 000
Omsetningstype: Skifteoppgjør
HEGGENHOUGEN BRIT
FØDT: 09.02.1955 IDEELL: 1/2
HEGGENHOUGEN MARIT
FØDT: 12.12.1952 IDEELL: 1/2

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1883/900073-1/58 19.11.1883 **UTSKIFTING**
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1507 GNR: 310 BNR: 85

1883/900074-1/58 19.11.1883 **UTSKIFTING**
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1507 GNR: 310 BNR: 85

1891/900118-1/58 15.01.1891 **UTSKIFTING**
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1507 GNR: 310 BNR: 85

1915/900250-1/58 04.08.1915 **BESTEMMELSE OM VANNRETT**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1580 GNR: 310 BNR: 19
Bestemmelse om beiterett
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1507 GNR: 310 BNR: 85

1915/900251-1/58 08.09.1915 **ERKLÆRING/AVTALE**
Rettighetshaver: Norges Fyrvesen
Bestemmelser om fyrlampehus, fyrmast, vedlikehold og adkomst m.v.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1507 GNR: 310 BNR: 85

1932/900550-1/58 06.12.1932 **ELEKTRISKE KRAFTLINJER**
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1507 GNR: 310 BNR: 85

1932/900558-1/58 06.12.1932 **ELEKTRISKE KRAFTLINJER**

1944/100578-2/58 11.05.1944 **BEST. OM ADKOMSTRETT**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1580 GNR: 310 BNR: 32
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1507 GNR: 310 BNR: 85

1965/105407-1/58 30.10.1965 **ERKLÆRING/AVTALE**
Bestemmelse om
spillvann/drensvann/overvann/stikkrenner m.m.
Vegvesenets betingelser vedtatt
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1507 GNR: 310 BNR: 85

1967/103827-1/58 20.07.1967 **ERKLÆRING/AVTALE**
Bestemmelse om grunnavståelse
Rettighetshaver Vegvesenet i Møre og Romsdal og
Statens
Havnevesen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1968/102108-1/58 10.06.1968 **BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE**
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1980/102284-1/58 01.04.1980 **ERKLÆRING/AVTALE**
BEST. OM BRUKSRETT OG / ELLER DISPOSISJONSRETT
RETTIGHETSHAVER: HARAM KOMMUNE
KONTRAKTEN GJELDER ET AREAL TIL LEPLANTING I 20 ÅR
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1507 GNR: 310 BNR: 85

1980/102364-1/58 08.04.1980 **RETTIGHET**
Rettighetshaver: HARAMSØY FJELLUTNYTTINGSL.
LØPENR: 1981101
LEIE AV AREAL
LEIE-TID: 30 ÅR
ÅRLIG AVGIFT NOK 370
LEIEFORHOLDET GJELDER FRA 1/1 1978
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1507 GNR: 310 BNR: 85

1980/102365-1/58 08.04.1980 **RETTIGHET**
Rettighetshaver: HARAMSØY FJELLUTNYTTINGSL.
LØPENR: 1981101
LEIE AV AREAL
LEIE-TID: 30 ÅR
ÅRLIG AVGIFT NOK 665
LEIEFORHOLDET GJELDER FRA 1/1 1978
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1507 GNR: 310 BNR: 85

1981/104508-1/58 16.06.1981 **BESTEMMELSE OM VEG**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1580 GNR: 310 BNR: 9
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1507 GNR: 310 BNR: 85

1983/10119-1/58 30.11.1983 **JORDSKIFTE**
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1507 GNR: 310 BNR: 85

1991/105876-2/58 25.09.1991 **RETTIGHETER IFLG. SKJØTE**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1580 GNR: 310 BNR: 55
Iflg. skjøte dbnr. 1036/91 og 5876/91 skal naustrekken i
Ullasundet tilhøre bnr. 55 og 37 med en 1/2 part på hver.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1507 GNR: 310 BNR: 85

1996/15502-2/58 03.12.1996 **JORDSKIFTE**
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1507 GNR: 310 BNR: 85

1999/8666-3/58 16.07.1999 **BORETT**
Rettighetshaver: ULLA KIRSTI F 111136
Prioritet etter lån i bank eller andre kredittinstitusjoner
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1507 GNR: 310 BNR: 85

1999/8668-1/58 16.07.1999 **OBLIGASJON**
Beløp: NOK 100 000
Panthaver: ULLA ALF
LØPENR: 5192919
Prioritet etter lån i bank eller andre kredittinstitusjoner
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1507 GNR: 310 BNR: 85

1999/15694-1/58 15.12.1999 **BESTEMMELSE OM VEG**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1580 GNR: 310 BNR: 64
Bestemmelse om kloakkledning
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1507 GNR: 310 BNR: 85

2003/12106-1/58 08.09.2003 **BESTEMMELSE OM VEG**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1580 GNR: 310 BNR: 67
Legging av avløspledning på nærm. best
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1507 GNR: 310 BNR: 85

2015/120410-1/200 10.02.2015 **JORDSKIFTE**
Sak: 1510-2011-0028 Haramsøy vestside Sunnmøre jordskifterett
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1507 GNR: 310 BNR: 85

2019/45791-1/200 10.01.2019 21:00 **RETTIGHET**
Rettighetshaver: HARAM KRAFT AS
ORG.NR: 985 808 546
Avtale om bruk av veien over Haramsfjellet
Jfr. Jordskifte tinglyst 30.11.1983 med dokumentnummer 110119
Avtalen kan pantsettes
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1507 GNR: 310 BNR: 85

2021/618576-1/200 27.05.2021 21:00 **PANT I RETTIGHET**

GJELDER: RETTIGHET 2019/45791-1/200
Beløp: EUR 27 952 000
Panthaver: Skandinaviska Enskilda Banken AB
LØPENR: 14623109

2019/76027-1/200 17.01.2019 21:00 **ERKLÆRING/AVTALE**

Rettighetshaver: HARAM KRAFT AS
ORG.NR: 985 808 546
Avtale vedrørende leie av grunn til vindkraftverk
Bestemmelser om drift og vedlikehold av veier, parkeringsplasser, kraftlinjer, telefonlinjer, masseuttak med mer
Bestemmelse om varighet
Bestemmelse om forlengelse
Bestemmelse om overdragelse
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1507 GNR: 310 BNR: 85

2019/1061552-1/200 11.09.2019 21:00 **JORDSKIFTE**

Saksnummer 15-199650REN-JORS ÅKRE gnr. 13
Sunnmøre Jordskifterett
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1507 GNR: 310 BNR: 85

GRUNNDATA

1904/800002-1/58 18.01.1904 **REGISTRERING AV GRUNN**

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1580 GNR: 310 BNR: 8

2020/371304-1/200 01.01.2020 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

Tidligere:
KNR: 1534 GNR: 10 BNR: 13

2023/299932-1/200 21.03.2023 11:43 **SAMMENSLÅING**

Sammenslått med denne matrikkelenhet:
KNR: 1507 GNR: 310 BNR: 85
ELEKTRONISK INNSENDT

2024/127528-1/200 01.01.2024 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

Tidligere:
KNR: 1507 GNR: 310 BNR: 13

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Informasjon fra kommunen

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det automatisk inn opplysninger fra kommunen som dreier seg om bygningen og området. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Kart
- Reguleringsbestemmelser
- Ferdigattest
- Arealbekreftelse

Dokumentene som er mottatt fra kommunen ligger vedlagt i det følgende. Forskjellige kommuner har forskjellig praksis på hva de sender over/vurderer som relevant. Dokumentpakken vedlagt er komplett slik den er mottatt fra kommunen. Ved ønske om ytterligere opplysninger, kan kommunen kontaktes direkte.

I det følgende finnes en grov forklaring/oversikt på punktene over, og hva det er viktig å se etter.

KART

Kommunen har digitale kart, som normalt viser hva arealene er satt av til i følge gjeldende planverk. Her kan du også ofte finne info om veienes regulerte bredde (normalt bredere enn de er opparbeidet), grøntarealer, eiendommer avsatt for offentlige formål, byggegrenser etc.

REGULERINGSBESTEMMELSER

Svært mange eiendommer i Norge er regulert, enten enkeltvis eller som en del av et område. En regulering sier noe om hva kommunen tillater at arealene blir brukt til. Det kan gjelde høyder, bredder, utforming, utnyttelse (for eksempel skole, bolig, kontor etc) og andre muligheter og begrensninger.

Dersom eiendommen er regulert, vil du finne planen vedlagt. Dersom eiendommen ikke er regulert, vil kommuneplanen være førende for eiendommens utnyttelse. Kommuneplanen ligger normalt tilgjengelig på den aktuelle kommunens hjemmesider.

FERDIGATTEST

En ferdigattest er en bekreftelse på at kommunen har avsluttet et tiltak. Den innebærer i seg selv ingen godkjenning av det som

er uført i tiltaket, utover at kommunen ikke har registrert mangler i byggesaken.

Alle søknadspliktige tiltak avsluttes med en ferdigattest. Dette innebærer også tiltak som påbygg, endring i bæreskontruksjoner, fasadeendringer, innredning av arealer etc. De fleste kommuner har en mangelfull oversikt over relevante ferdigattester, særlig når det gjelder seksjoner, borettslagsandeler og aksjeboliger. Det er ofte uklart hva hver enkelt ferdigattest gjelder, da det ofte kun er referert til en byggesøknad.

Begrepet ferdigattest ble tatt i bruk på 80-tallet. Dokumentet ble før dette omtalt som «ekspedisjonsdokument».

Når man oppfører en bolig er det vanlig å søke om brukstillatelse/midlertidig brukstillatelse selv om mindre arbeid gjenstår (kan være opparbeidelse av utearealer, manglende nummerskilt eller annet som ikke er til hinder for forsvarlig bruk). Manglene vil fremgå av brukstillatelsen. Det er først når alt arbeid og all dokumentasjon er på plass, at det søkes om ferdigattest. Historien viser at svært mange byggetiltak ikke har gjennomført søknad om ferdigattest, men kun har midlertidig brukstillatelse. Det er fra lovgivers side bestemt at det ikke lenger er mulig å søke om ferdigattest på tiltak som er omsøkt før 1.januar 1998.

Ordet «midlertidig» relatert til brukstillatelse er noe villedende, da brukstillatelsen gjelder uten tidsbegrensning. Bakgrunnen har vært at denne skulle gjelde frem til ferdigattest foreligger. I de tilfeller der det ikke er eller kan utstedes ferdigattest, vil brukstillatelsen gjelde uavhengig av om den er betegnet som «midlertidig».

AREALBEKREFTELSE

Arealbekreftelse er simpelthen en bekreftelse på hvilken størrelse kommunen har registrert på tomten. Det er normalt medfølgende et kart/ målebrev, som viser tomtens grenser. Enkelte tomter, særlig om de er utskilt langt tilbake i tid, er ikke nøyaktig oppmålt. Dette medfører at grensene og arealene som fremkommer er omtrentlige.

Arealbekreftelsen viser tomten for en hel eiendom, ikke for seksjoner. Er boligen seksjonert (også dersom tomten er tillagt som tilleggsareal) vil disponibelt areal for den enkelte seksjon ikke fremkomme.

Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler:

Haram kommune tar forbehold om at utlevert informasjon kan inneholde feil og/eller mangler.

Det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med.

Registreres det avvik mellom informasjonen utlevert fra kommunen og den faktiske situasjon for eiendom eller bygninger, ber vi om at kommunen blir kontaktet.

Haram kommune

Bygningsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
1580 - Haram kommune	**310**	**13**	**0**	**0**

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Fritidsbygg(hyttersommerh. ol	180548696	0	Tatt i bruk	Annet som ikke er næring	0	0	0	0

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 6952939 Øst: 356671 System: EPSG:25832	Nei	0			

Energikilder	Oppvarming

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato
TB-Tatt i bruk		31.08.2007	

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Fritidsbolig	0	0		0	0	Ullahammaren 48	310	13	0	0

Referanse
K-Kulturminne: 15340006035

Sefrakminne 1534 6 35	
Tilknyttet bygning	180548696
45. Objektnavn	STOVE, UTSIKTEN.
48. Lokalt navn	KARI (STOVA).
23. Etasjetall	1.5 - Hus i 1 1/2 etasje
24. Hovedmål, lengde	920
24. Hovedmål, bredde	770
25. Skorsteiner, antall	2
12. Opprinnelig funksjon	111 - Bolighus for eier/bruker

12. Opprinnelig funksjon	565 - Hus for omsetning av dagligvarer/bransjevarer
12. Opprinnelig funksjon, merknad	BUTIKK I KJELLER TIL 1953. ONKEL TIL EIGAR, PER ULLA BYGDE HUSET, MEN FLYTTET TILBAKE TIL GARDEN HAN KOM FRA, SÅ FAR TIL EIGAR, PER ULLA FLYTTET INN SAMMEN MED SIN FAR OG FIRE DØTRE.
13. Nåværende funksjon	312 - Hytte, sommerhus
14. Opprinnelig sosialt miljø	24 - Næringsdrivende i handel og tjenesteyrker
14. Opprinnelig sosialt miljø, merknad	KJØPMANN.
15. Forhold til andre hus	SF - Selvstendig, frittstående
16. Fysisk miljø	21 - Kirkested/Handelssted/Administrasjonssted
16. Fysisk miljø, merknad	HANDELSSTED.
17. Konstruksjon underbygning	12 - Grunnmur. Naturstein med bindemiddel, fuget
17. Konstruksjon underbygning, merknad	GRÅSTEINSMUR MED SEMENT I FUGENE.
18. Utnyttelse kjeller/underbygning	21 - Ganghøyde. Rommet overdekket med trebjelker og tregolv
19. Utnyttelse yttervegg	15 - Lafteverk
20. Fasadekledning	32 - Horisontalt trepanel, supanel med eller uten kantskjæring
20. Fasadekledning, merknad	LIGGENDE SUPANEL.
21. Takform	11 - Vanlig saltak
22. Taktekkingsmaterialer	32 - Hoggen skifer
22. Taktekkingsmaterialer, merknad	HOGGEN, RUND ALTASKIFER.
28. Tidfesting/byggeår	191 - 1900-1924
28. Tidfesting/byggeår, merknad	CA.1900, ELLER ET ÅR FØR/ETTER.
31. Revet/brent, merknad	Kjelde: Askeladden ID 226886-3
35. Vernevedtak	B - Regulert til bevaring etter pbl §25,6.
Felt registrert dato	09.07.1980
Felt registrert dato, merknad	ROGNE 9-7-1980 GRO HØEN.
38. Eldre fotografier/tegninger, merknad	POSTKORT FRA 1912-1915 HOS EIGAR, PER ULLA.
2. Fotohenvisninger	Filmnr: 4 Bildenr fra: 14 Bildenr til: 16
41. Byggherre, merknad	NILS JOHANSON ULLA, F.1876 OG D.1959.
42. Byggmester/arkitekt, merknad	OLE LONGVASTRAND, F.1865 OG D.1950.
43. Andre opplysninger, merknad	EIER VED REG. TANNLEGE, PER ULLA, KEISER VILHELMSGT.34, 6000 ÅLESUND.

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt

Garasjeuth.anneks til fritidb	180548726	0	Tatt i bruk		0	0	0	0

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 6952918.35 Øst: 356665.53 System: EPSG:25832	Nei	0			

Energikilder	Oppvarming

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato
TB-Tatt i bruk		31.08.2007	

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
	Unummerert bruksenhet	0	0		0	0		310	13	0	0

Referanse

K-Kulturminne: 15340006034

Sefrakminne 1534 6 34

Tilknyttet bygning	180548726
45. Objektnavn	LØE, UTSIKTEN, ULLAHAMMAREN 48
48. Lokalt navn	KARILØÅ.
23. Etasjetall	1.5 - Hus i 1 1/2 etasje
24. Hovedmål, lengde	750
24. Hovedmål, bredde	600
24. Hovedmål, merknad	TILBYGG: 210 X 340.
25. Skorsteiner, antall	0
12. Opprinnelig funksjon	151 - Hus for flere dyreslag, fôr, redskaper m.v. under ett tak
12. Opprinnelig funksjon, merknad	HØY TIL 1 KU OG FJØS TIL DENNE.
13. Nåværende funksjon	141 - Hus for lagring av kjøretøyer, maskiner, redskap og utstyr
13. Nåværende funksjon, merknad	REDSKAPSSKJUL.
14. Opprinnelig sosialt miljø	24 - Næringsdrivende i handel og tjenesteyrker
15. Forhold til andre hus	AF - Del av anlegg (gruppe), frittstående
16. Fysisk miljø	21 - Kirkested/Handelssted/Administrasjonssted
16. Fysisk miljø, merknad	HANDELSTAD.
17. Konstruksjon underbygning	11 - Grunnmur. Naturstein uten bindemiddel (tørrmur)
18. Utnyttelse kjeller/underbygning	21 - Ganghøyde. Rommet overdekket med trebjelker og tregolv
18. Utnyttelse kjeller/underbygning, merknad	MØKKAKJELLER.

19. Utnyttelse yttervegg	12 - Grind- eller stavkonstruksjon
19. Utnyttelse yttervegg	15 - Lafteverk
19. Utnyttelse yttervegg, merknad	FJØS, TØMRET.
20. Fasadekledning	37 - Vertikalt trepanel med bordene kant i kant (låvepanel)
20. Fasadekledning, merknad	KANT I KANT.
21. Takform	11 - Vanlig saltak
22. Taktekkingsmaterialer	32 - Hoggen skifer
22. Taktekkingsmaterialer, merknad	RUND ALTASKIFER.
28. Tidfesting/byggeår	191 - 1900-1924
28. Tidfesting/byggeår, merknad	CA.1900
31. Revet/brent, merknad	Kjelde: Askeladden ID 226886-1
35. Vernevedtak	B - Regulert til bevaring etter pbl §25,6.
Felt registrert dato	09.07.1980
Felt registrert dato, merknad	ROGNE 9-7-1980 GRO HØEN.
2. Fotohenvisninger	Filmnr: 4 Bildenr fra: 18 Bildenr til: 21
Fotohenvisninger, merknad	FILMNR.: 04 13-13
41. Byggherre, merknad	NILS JOHANSSON ULLA, F.1876 OG D.1959.
42. Byggmester/arkitekt, merknad	OLE LONGVASTRAND, F.1865 OG D.1950.
43. Andre opplysninger, merknad	EIER VED REG. TANNLEGE, PER ULLA, KEISER VILHELMSGT.34, 6000 ÅLESUND.

Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

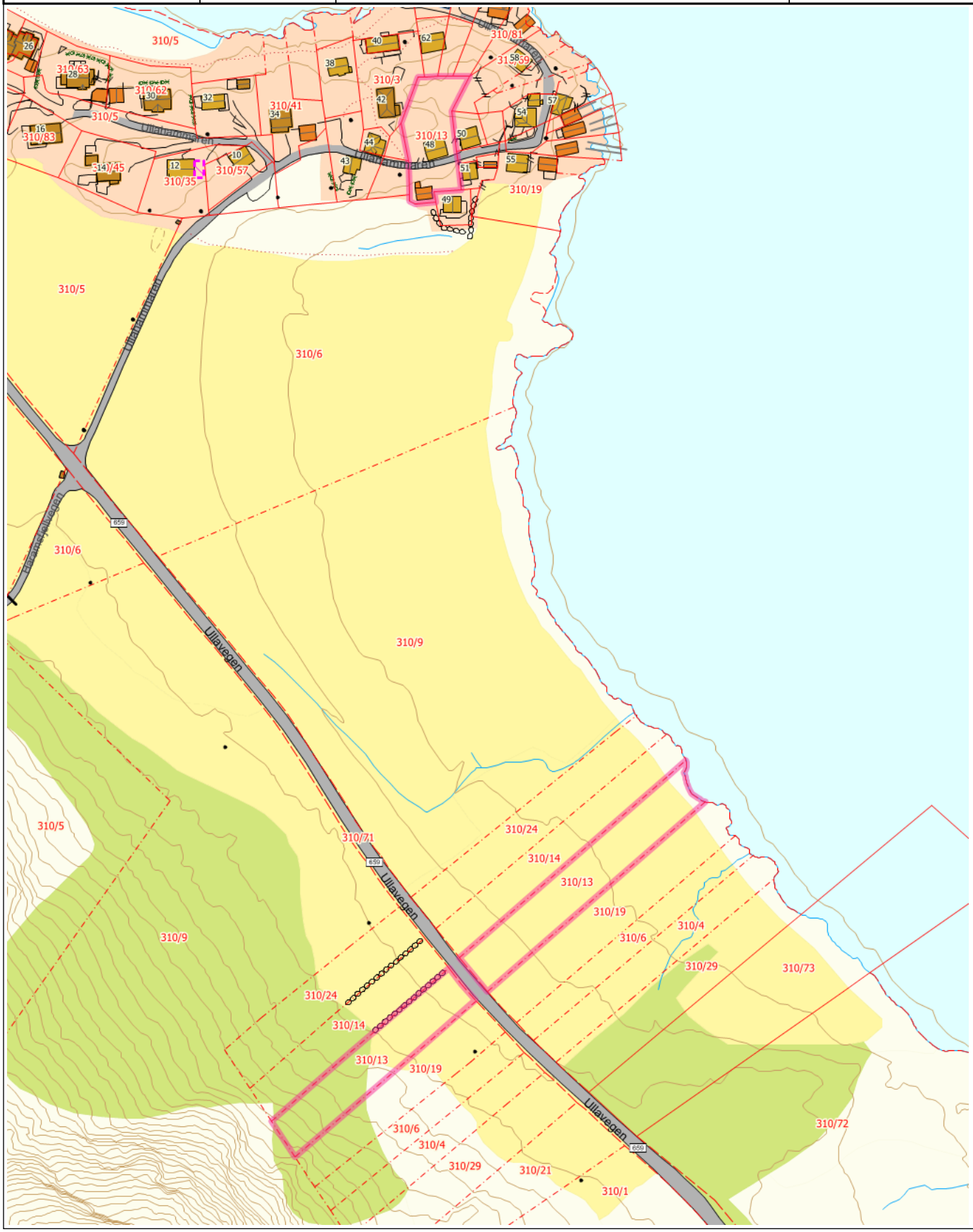
KOMMENTARFELT:

Haram kommune

Situasjonskart

Eiendom:	Gnr: 310	Bnr: 13	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Ullahammaren 48 6290 HARAMSØY			
Annen info:				

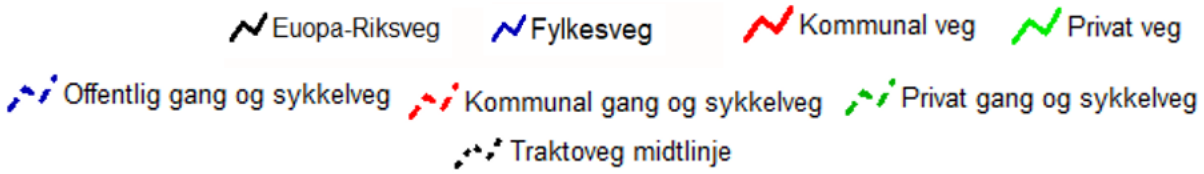
Målestokk
1:2500



Tegnforklaring

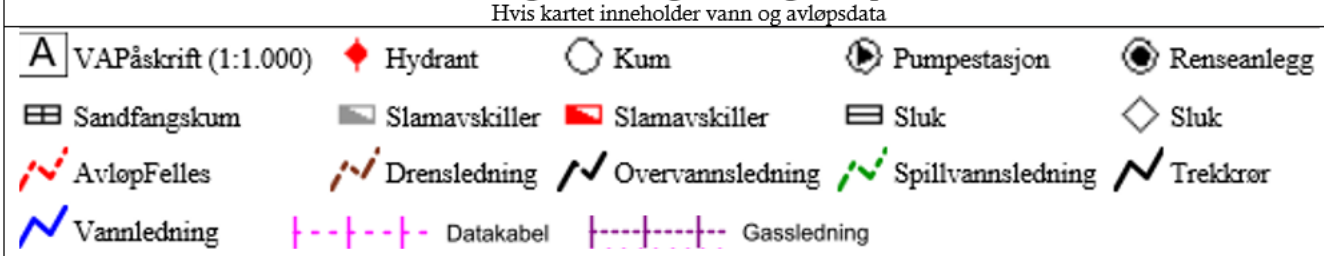
- Fylkesvegboks
- Fylkesveg gatenavn.
- Kommunalveg gatenavn.
- Privatveg gatenavn.
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Grenselinje nøyaktig måling
- Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet
- Hjelpelinje veg-/vannkant
- Slipp
- Hekk
- Gjerde
- Loddrett mur
- Steingjerde
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Takkant Annen Bygning
- Annet vegareal avgrensning
- Vegbom
- Vegdekkekant
- Sti
- Udefinerte bygg
- Bolig
- Fritidsbolig
- Garasje, carport og uthus
- Næring og carport
- Veg
- Forsenkningskurve Haram
- Høydekurve 5m Haram
- Elv og bekk
- Kanal og grøft
- Eiendomsteig
- Kystkontur
- Bebygd område
- Dyrka mark
- Skog
- Havflate
- Annet

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



Ledningskartverket kan ikke gi noen garanti for riktigheten av punkt og ledningers plassering på kartet, eller egenskaper knyttet til disse som for eksempel dimensjoner og høyder.

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

Ved prosjektering/opparbeiding av nye ledningsanlegg som skal tilknyttes eksisterende kommunalt ledningsanlegg må prosjektansvarlig/byggherre selv foreta nødvendig kvalitetskontroll i forhold til gitte ledningsdata fra ledningskartverket i kommunen.

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

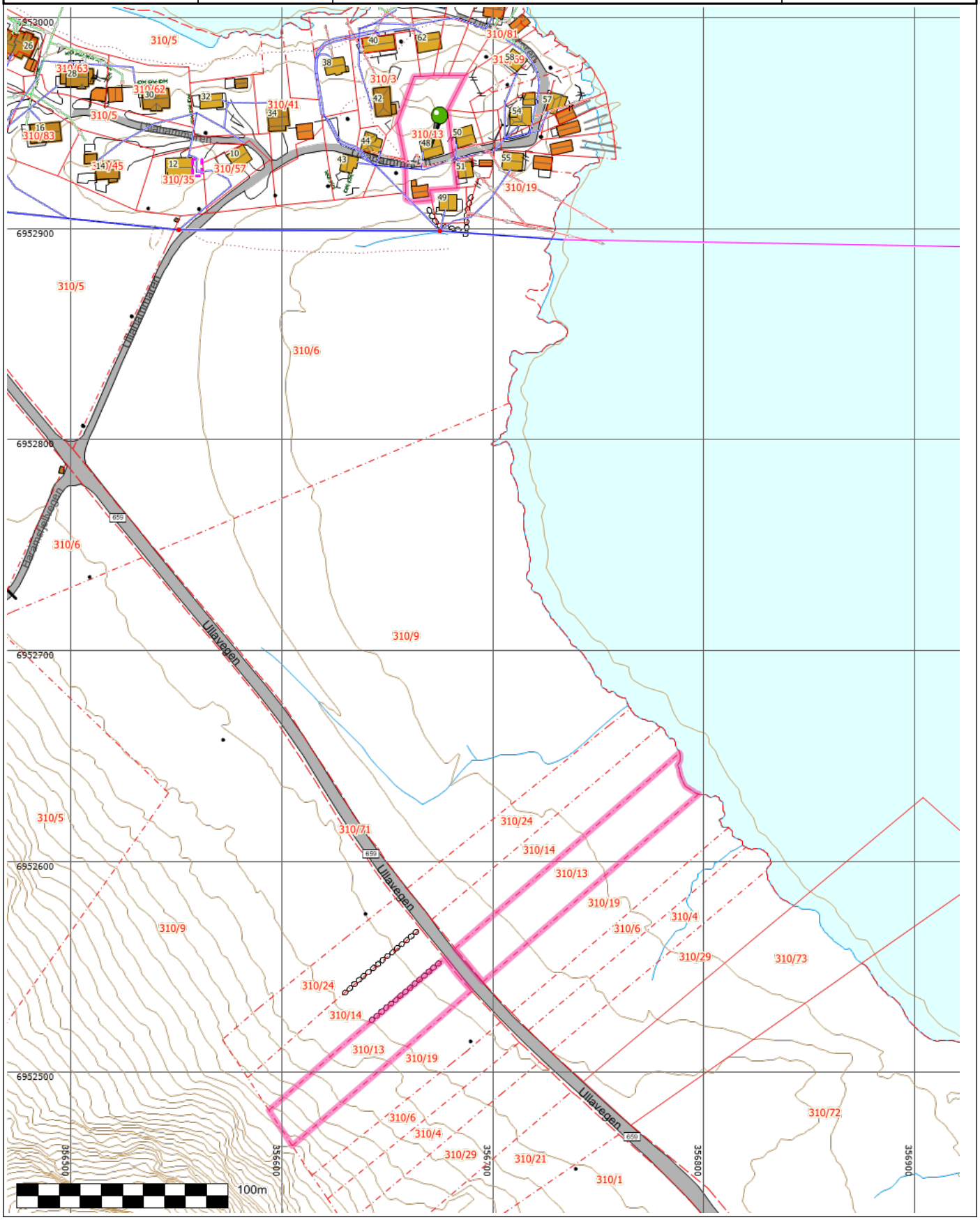
B Barnehage	**N** Næring / Håndverk / Lager
BS Brannstasjon	**PF** Plasskrevende varer
O Deponi	**P** Parkering
G Gravsted	**O** Omsorgssenter
H Sykehus	**S** Skole
K Kontor	**T** Terminal
F Forretning	

Haram kommune

Ledningskart

Eiendom:	Gnr: 310	Bnr: 13	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Ullahammaren 48 6290 HARAMSØY			
Annen info:				

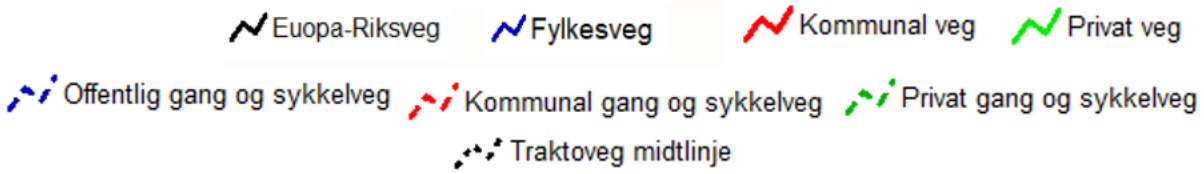
Målestokk
1:2500



Tegnforklaring

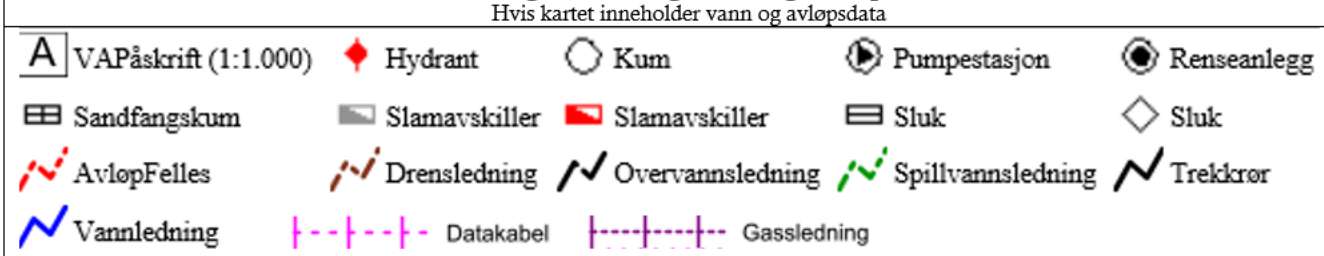
- Fylkesvegboks
- Fylkesveg gatenavn.
- Kommunalveg gatenavn.
- Privatveg gatenavn.
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Grenselinje nøyaktig måling
- Grenselinje middels nøyaktig- skissenøyaktighet
- Hjelpelinje veg-/vannkant
- Slipp
- Hekk
- Gjerde
- Loddrett mur
- Steingjerde
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Takkant Annen Bygning
- Annet vegareal avgrensning
- Vegbom
- Vegdekkekant
- Sti
- Udefinerte bygg
- Bolig
- Fritidsbolig
- Garasje, carport og uthus
- Næring og carport
- Veg
- Forsenkningskurve Haram
- Høydekurve 5m Haram
- Elv og bekk
- Kanal og grøft
- Eiendomsteig
- Kystkontur
- Havflate

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



Ledningskartverket kan ikke gi noen garanti for riktigheten av punkt og ledningers plassering på kartet, eller egenskaper knyttet til disse som for eksempel dimensjoner og høyder.

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

Ved prosjektering/opparbeiding av nye ledningsanlegg som skal tilknyttes eksisterende kommunalt ledningsanlegg må prosjektansvarlig/byggherre selv foreta nødvendig kvalitetskontroll i forhold til gitte ledningsdata fra ledningskartverket i kommunen.

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

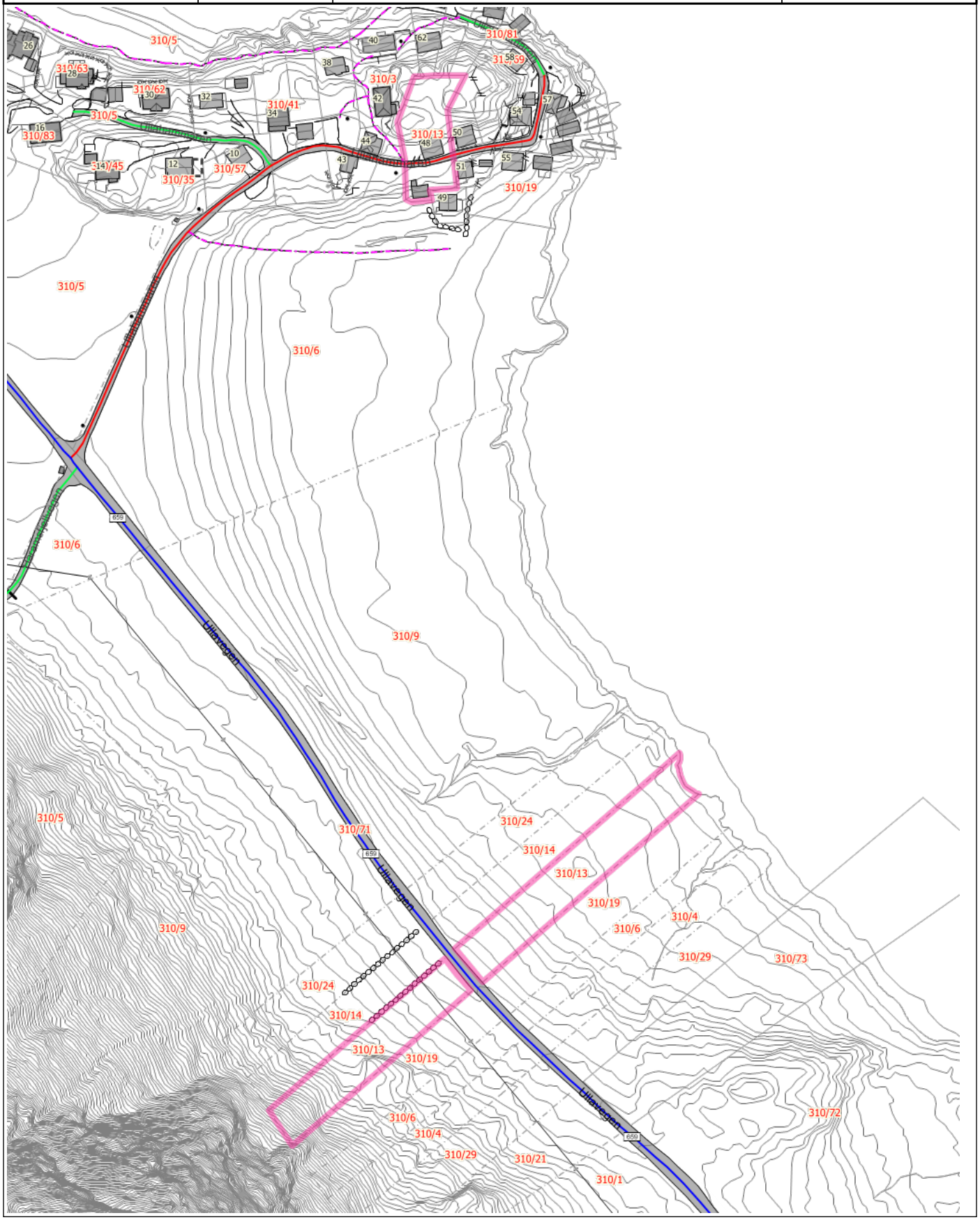
B Barnehage	**N** Næring / Håndverk / Lager
BS Brannstasjon	**PF** Plasskrevende varer
O Deponi	**P** Parkering
G Gravsted	**O** Omsorgssenter
H Sykehus	**S** Skole
K Kontor	**T** Terminal
F Forretning	

Haram kommune

VEGADKOMST

Eiendom:	Gnr: 310	Bnr: 13	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Ullahammaren 48 6290 HARAMSØY			
Adkomst:	Har adresse knyttet til privat og offentlig veg.			

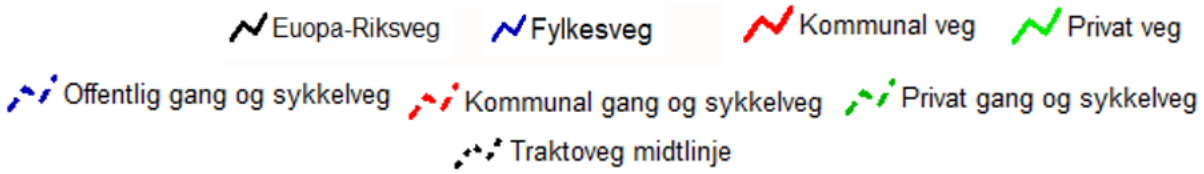
Målestokk
1:2500



Tegnforklaring

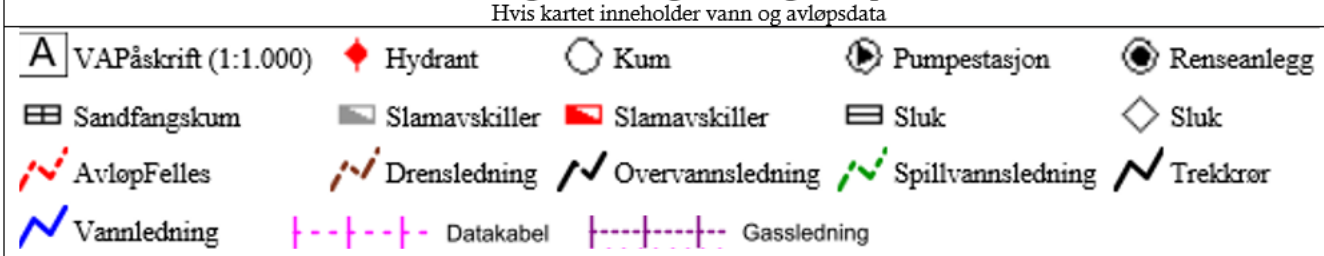
- Fylkesvegboks
- Fylkesveg gatenavn.
- Kommunalveg gatenavn.
- Privatveg gatenavn.
- Kjøreveg
- Kjøreveg
- Kjøreveg
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Eiendomsteig
- Sti
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Grenselinje nøyaktig måling
- Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet
- Bygningsdelelinje
- Masteomriss
- Trase
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Sti
- Sti
- Sti
- Vegbom
- Hekk
- MurLoddrett
- Steingjerde
- Gjerde
- Loddrett mur
- Slipp
- Annet vegareal avgrensning
- Vegbom
- Vegdekkekant
- VegAnnenAvgrensning
- AnnetVegarealAvgrensning
- VegAnnenAvgrensning
- Forsenkningskurve Haram
- Høydekurve 1m Haram
- Elv og bekk
- Kanal og grøft
- Kystkontur
- Elv og bekk
- Kanal og grøft
- Udefinerte bygg
- Bolig
- Fritidsbolig
- Garasje, carport og uthus
- Næring og carport
- Veg
- Havflate

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



Ledningskartverket kan ikke gi noen garanti for riktigheten av punkt og ledningers plassering på kartet, eller egenskaper knyttet til disse som for eksempel dimensjoner og høyder.

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

Ved prosjektering/opparbeiding av nye ledningsanlegg som skal tilknyttes eksisterende kommunalt ledningsanlegg må prosjektansvarlig/byggherre selv foreta nødvendig kvalitetskontroll i forhold til gitte ledningsdata fra ledningskartverket i kommunen.

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

B Barnehage	**N** Næring / Håndverk / Lager
BS Brannstasjon	**PF** Plasskrevende varer
O Deponi	**P** Parkering
G Gravsted	**O** Omsorgssenter
H Sykehus	**S** Skole
K Kontor	**T** Terminal
F Forretning	

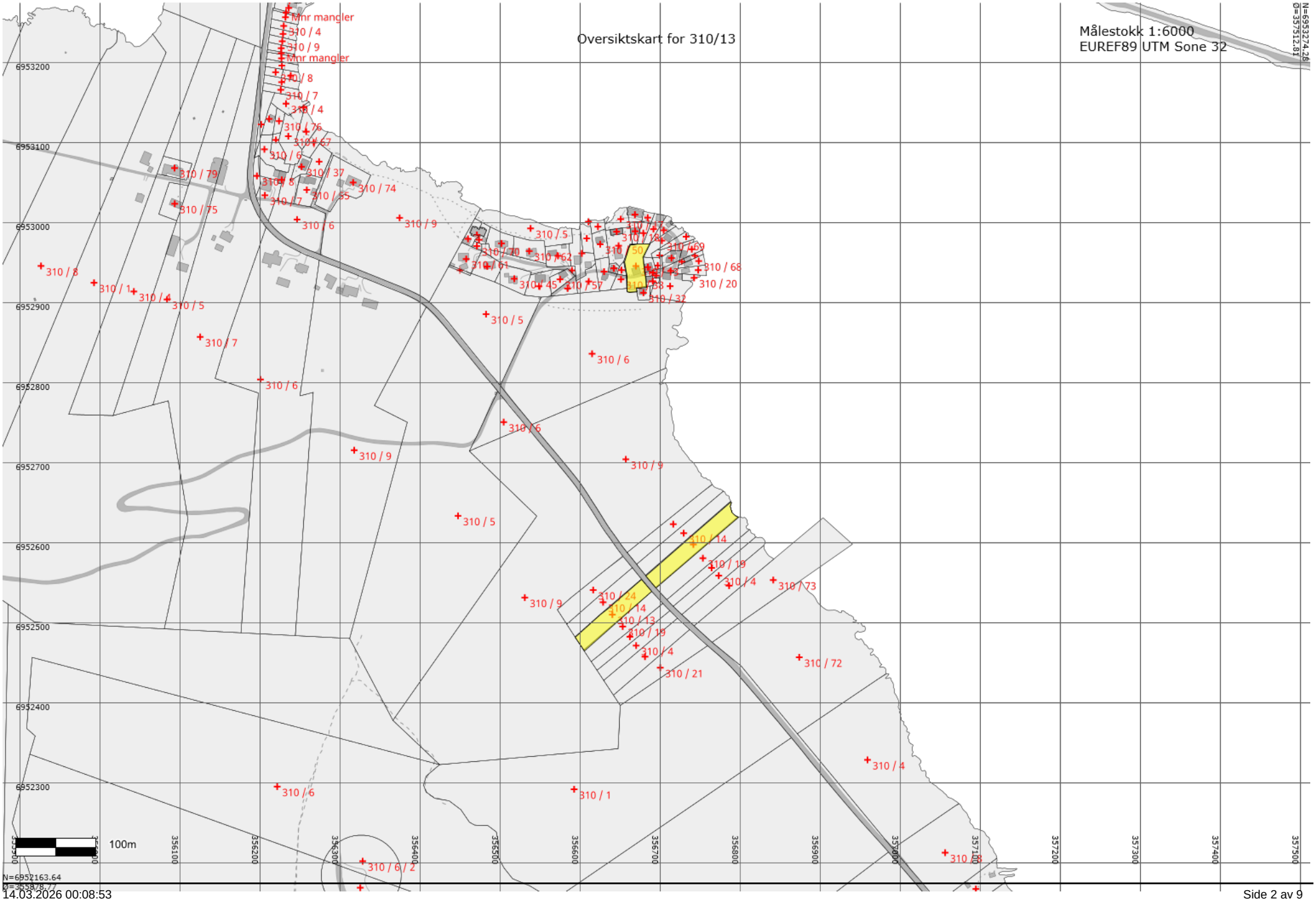
Haram kommune

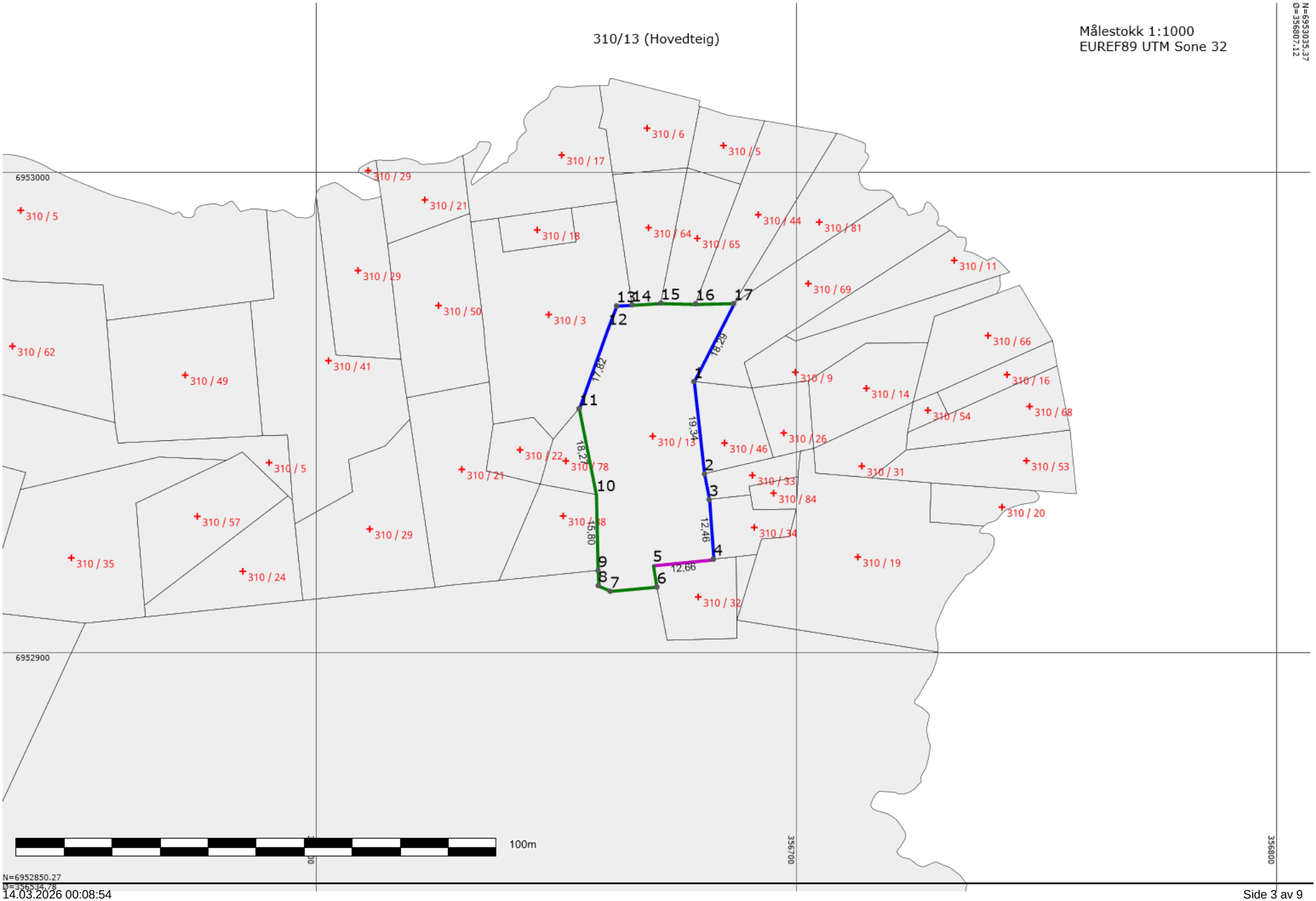
Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
1580 - Haram kommune	**310**	**13**	**0**	**0**

Orientering om matrikkelkart

Matrikkelen ble etablert ved overføring av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Matrikkelkartet angir en nøyaktighet på grensepunktene som standardavvik i cm. I tilknytning til arealberegning blir det angitt dersom arealet begrenses av ulike typer hjelpelinjer. Fargene på grensene i kartet forteller hvilken nøyaktighet det er på de registrerte grensene. Grønne grenser er mest nøyaktige, og derfra blir de gradvis mer unøyaktige mot rød, som er skissenøyaktighet.


Oversiktskart for 310/13
Målestokk 1:6000
EUREF89 UTM Sone 32
N=6933274.26
Ø=357512.81
Mnr mangler
310 / 4
310 / 9
Mnr mangler
310 / 8
310 / 7
310 / 4
310 / 76
310 / 67
310 / 6
310 / 79
310 / 37
310 / 8
310 / 74
310 / 75
310 / 7
310 / 55
310 / 6
310 / 9
310 / 5
310 / 70
310 / 62
310 / 61
310 / 45
310 / 57
310 / 68
310 / 20
310 / 32
310 / 8
310 / 1
310 / 4
310 / 5
310 / 5
310 / 7
310 / 6
310 / 6
310 / 9
310 / 9
310 / 5
310 / 14
310 / 19
310 / 4
310 / 73
310 / 9
310 / 24
310 / 14
310 / 13
310 / 19
310 / 4
310 / 21
310 / 72
310 / 4
310 / 6
310 / 1
310 / 6 / 2
310 / 8
6953200
6953100
6953000
6952900
6952800
6952700
6952600
6952500
6952400
6952300
356000
356100
356200
356300
356400
356500
356600
356700
356800
356900
357000
357100
357200
357300
357400
357500
100m
N=6952163.64
Ø=355878.77


310/13 (Hovedteig)
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
N=6953035.37
Ø=356807.12
6953000
6952900
356700
356800
310 / 5
310 / 29
310 / 21
310 / 6
310 / 17
310 / 5
310 / 18
310 / 64
310 / 65
310 / 44
310 / 81
310 / 11
310 / 69
310 / 29
310 / 50
310 / 3
310 / 62
310 / 49
310 / 41
310 / 66
310 / 9
310 / 16
310 / 14
310 / 54
310 / 68
310 / 26
310 / 13
310 / 46
310 / 22
310 / 78
310 / 21
310 / 5
310 / 31
310 / 53
310 / 33
310 / 84
310 / 20
310 / 57
310 / 29
310 / 38
310 / 34
310 / 35
310 / 24
310 / 19
310 / 32
11
12
13
14
15
16
17
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
17,82
18,29
19,34
18,27
15,80
12,46
12,66
100m
N=6952850.27
Ø=356534.78

Areal og koordinater

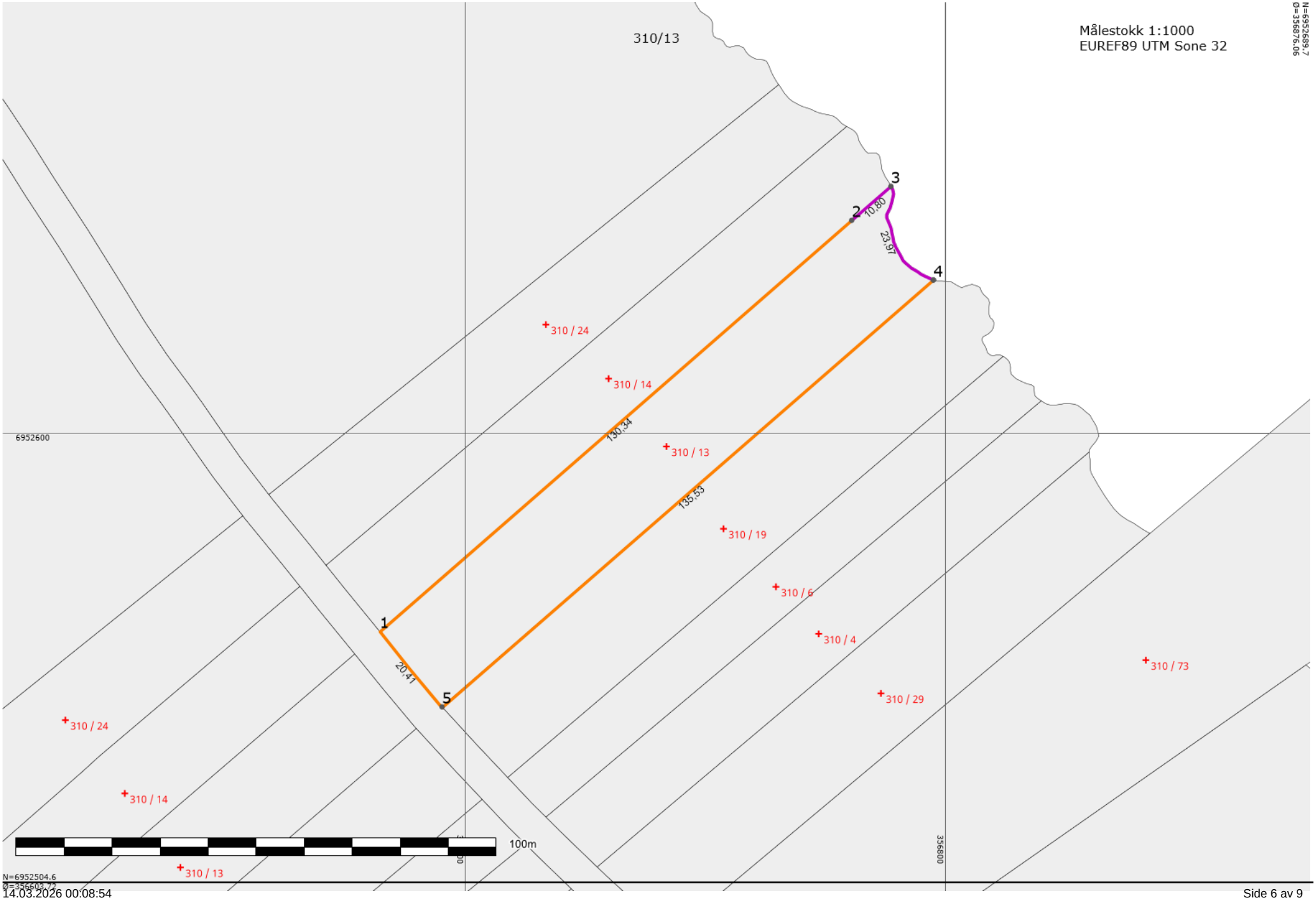
Areal: 1329,60 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6952945,05 Øst: 356670,18

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6952956,47	356678,70	Ikke spesifisert	Ukjent	30 Scannet fra kart	36	
			19,34	Ikke hjelpelinje		36	
2	6952937,26	356680,93	Ikke spesifisert	Ukjent	30 Scannet fra kart	36	
			5,43	Ikke hjelpelinje		36	
3	6952931,91	356681,88	Ikke spesifisert	Ukjent	30 Scannet fra kart	36	
			12,46	Ikke hjelpelinje		36	
4	6952919,48	356682,77	Ikke spesifisert	Ukjent	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på	36	
			12,66	Ikke hjelpelinje	skjerm	36	
5	6952918,25	356670,17	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			4,63	Ikke hjelpelinje		10	
6	6952913,70	356671,02	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			9,78	Ikke hjelpelinje		10	
7	6952912,81	356661,29	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			2,75	Ikke hjelpelinje		10	
8	6952914,00	356658,81	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			3,13	Ikke hjelpelinje		10	
9	6952917,13	356658,77	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			15,80	Ikke hjelpelinje		10	
10	6952932,92	356658,41	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	92 GPS Kodemåling, enkelt målinger	5	
			18,27	Ikke hjelpelinje		5	
11	6952950,84	356654,84	Jord	Stein eller røys	92 GPS Kodemåling, enkelt målinger	5	
			17,82	Ikke hjelpelinje		36	
12	6952967,60	356660,89	Ikke spesifisert	Ukjent	30 Scannet fra kart	36	
			4,94	Ikke hjelpelinje		36	
13	6952972,23	356662,62	Ikke spesifisert	Ukjent	30 Scannet fra kart	36	
			3,26	Ikke hjelpelinje		36	
14	6952972,44	356665,87	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	14	

			5,99	Ikke hjelpelinje		14	
15	6952972,83	356671,85	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	14	
			7,23	Ikke hjelpelinje		14	
16	6952972,69	356679,08	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	14	
			7,98	Ikke hjelpelinje		14	
17	6952972,73	356687,06	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			18,29	Ikke hjelpelinje		36	


Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
N=6952689.7
Ø=356876.06
310/13
3
2
10,80
23,97
4
310 / 24
310 / 14
130,34
310 / 13
135,53
310 / 19
310 / 6
310 / 4
310 / 73
310 / 29
1
20,41
5
310 / 24
310 / 14
310 / 13
6952600
356800
100m
N=6952504.6
Ø=356603.72

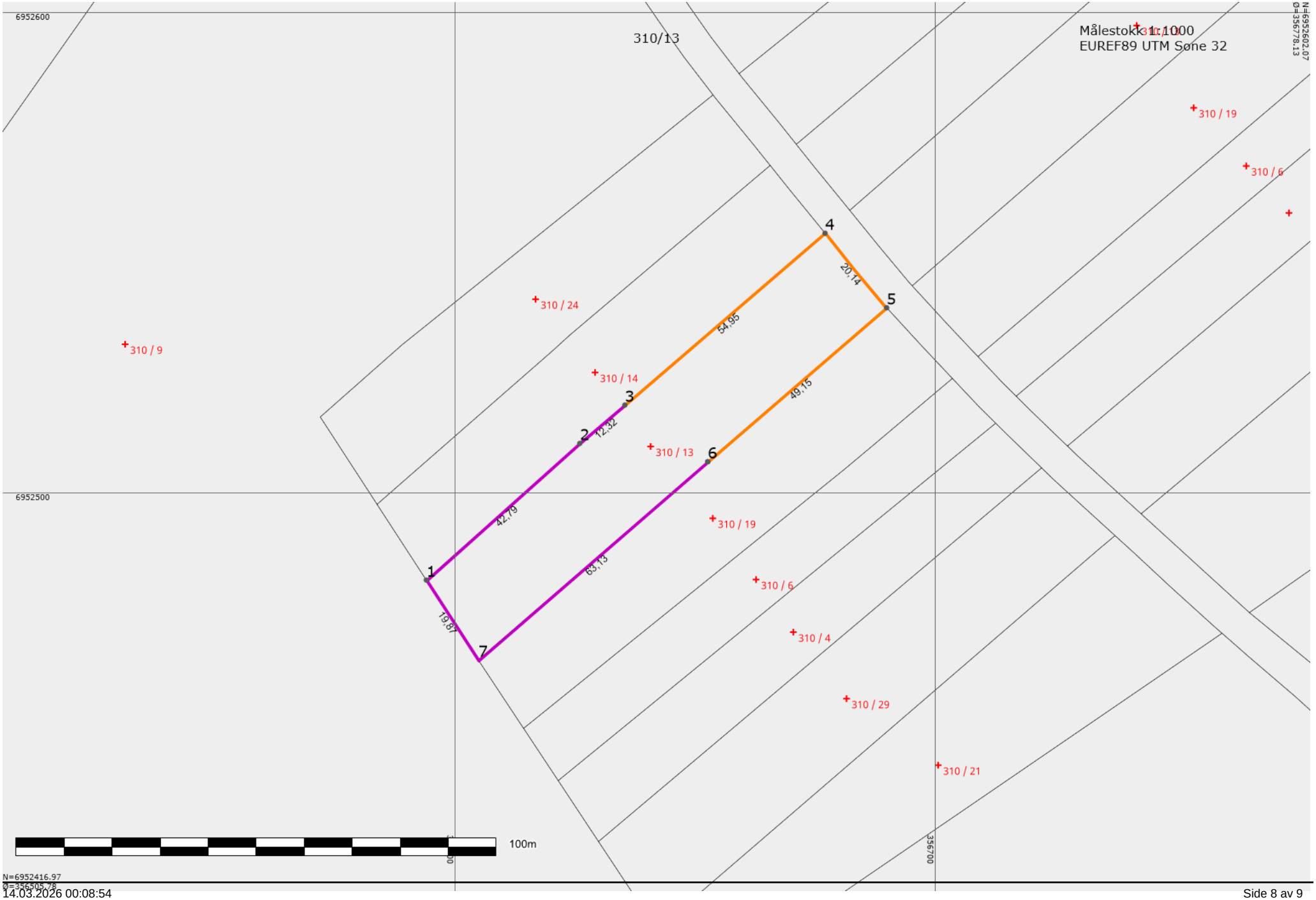
Areal og koordinater

Areal: 2772,70 Arealmerknad: Hjelpelinje vannkant

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6952597,15 Øst: 356741,98

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6952558,69	356682,22	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	63 Generert sirkelgeometri	500	
			130,34	Ikke hjelpelinje		500	
2	6952644,25	356780,54	Ikke spesifisert	Ukjent	50 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	
			10,80	Ikke hjelpelinje		200	
3	6952651,33	356788,70	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	50 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	
			23,97	Vannkant		200	
4	6952631,83	356797,56	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	50 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	
			135,53	Ikke hjelpelinje		500	
5	6952542,97	356695,23	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	63 Generert sirkelgeometri	500	
			20,41	Vegkant		500	


6952600
310/13
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
N=6952602.07
Ø=356778.13
310 / 19
310 / 6
310 / 24
310 / 9
310 / 14
310 / 13
310 / 19
310 / 6
310 / 4
310 / 29
310 / 21
6952500
4
5
3
2
6
1
7
20,14
54,95
49,15
12,32
42,79
63,13
19,87
100m
356700
N=6952416.97
Ø=356505.78

Areal og koordinater

Areal: 2234,50 Arealmerknad: Hjelpelinje vegkant

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6952509,52 Øst: 356640,76

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6952481,74	356594,02	Ikke spesifisert	Ukjent	50 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	
			42,79	Ikke hjelpelinje		200	
2	6952510,19	356625,98	Ikke spesifisert	Ukjent	50 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	
			12,32	Ikke hjelpelinje		200	
3	6952518,17	356635,36	Ikke spesifisert	Ukjent	50 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	
			54,95	Ikke hjelpelinje		500	
4	6952553,95	356677,06	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	63 Generert sirkelgeometri	500	
			20,14	Vegkant		500	
5	6952538,43	356689,89	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	63 Generert sirkelgeometri	500	
			49,15	Ikke hjelpelinje		500	
6	6952506,37	356652,63	Ikke spesifisert	Ukjent	50 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	
			63,13	Ikke hjelpelinje		200	
7	6952465,09	356604,86	Ikke spesifisert	Ukjent	50 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	
			19,87	Ikke hjelpelinje		200	

Haram kommune

Alle datasett (DOK)

Analyserapport

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
1580 - Haram kommune	**310**	**13**	**0**	**0**

Rapporten bygger på automatiserte geoanalyser mot et stort antall kartlag fra mange ulike kilder, og som sammen utgjør DOK = «det offentlige kartgrunnlaget». Lokale datasett og registreringer fra den enkelte kommunen er som regel ikke med i DOK og derfor heller ikke i rapporten, mens enkelte nasjonale datasett som per i dag ikke er med i DOK, er tatt med i rapporten likevel. Kartlagene er produsert i henhold til ulike nøyaktighetskrav, og blir oppdatert med ulik frekvens. Det gis derfor ingen garanti for at innholdet er oppdatert og korrekt til enhver tid. Vær oppmerksom på at begrepet 'Ikke registrert' i noen tilfeller betyr 'Ikke kartlagt'. I slike tilfeller kan tiltakshaver gis pålegg om kartlegging. Radon og geotekniske undersøkelser er eksempler på slike datasett. Kontakt geodataavdelingen dersom du er i tvil, vil vite mer om lokalt tilgjengelige data eller mener rapporten inneholder feil.

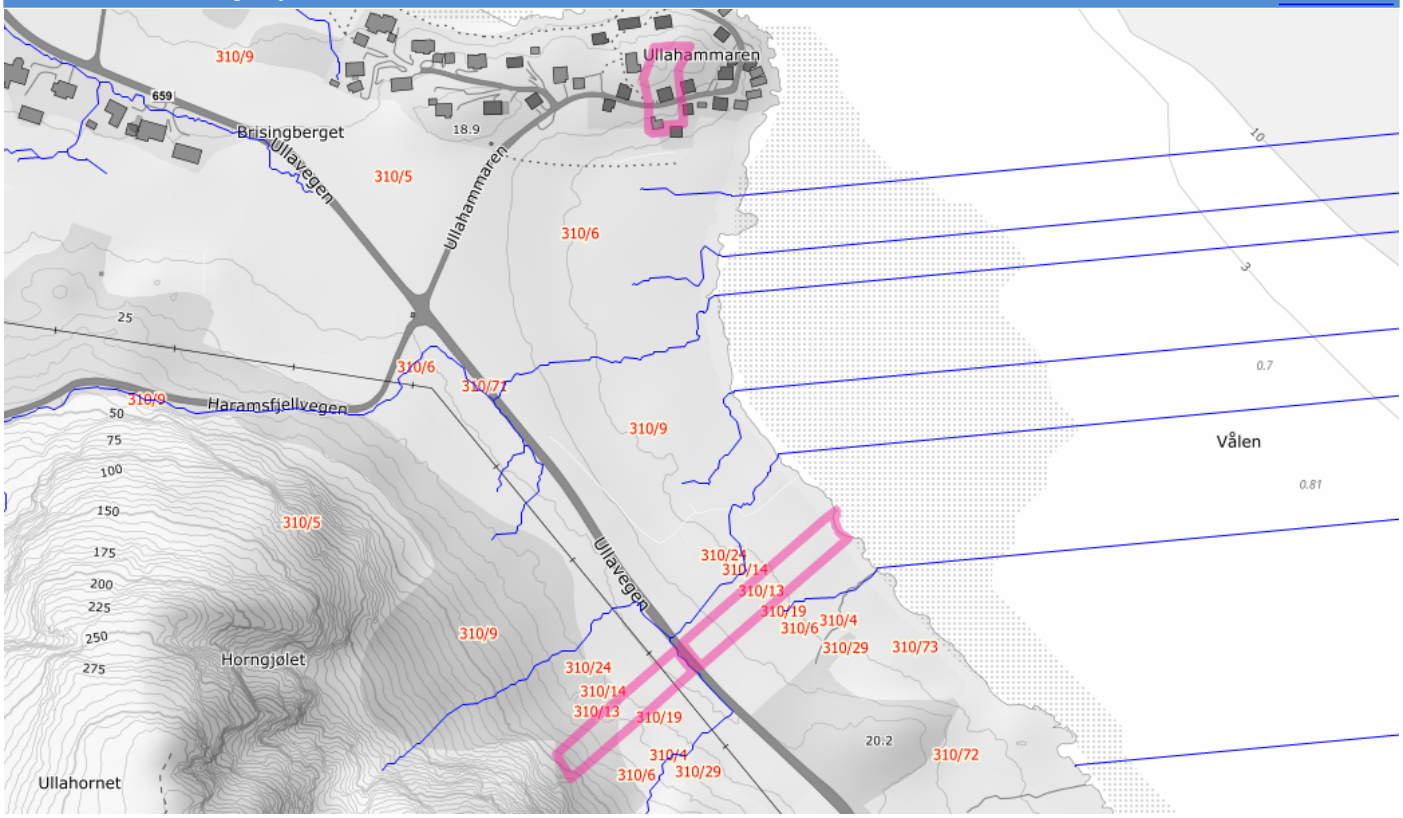
Berørte datasett (32)

Temadata - Dreneringslinjer - Tette stikkrenner	Temadata - Forurensning - Støy
Temadata - Geologi - Bergrettigheter, marin grense, grunnvann, grus-, pukk-, og mineralressurser	Temadata - Geologi - Radon
Temadata - Geologi - Løsmasser	Temadata - Kulturminner - Enkeltminner, kulturmiljøer, brannsmitteområder og trehusmiljøer
Landbruk - Skog, jordkvalitet og dyrkbar jord	Temadata - Landbruk - ar5
Temadata - Natur - Villreinområder, naturvernområder, foreslåtte naturvernområder, artsdata og kulturlandskap	Temadata - Natur - Forvaltningsinteresse
Temadata - Natur - Vassdrag	Temadata - natur - Natyrtyper
Temadata - Plan	Temadata - Samfunnssikkerhet - Skredfare og aktsomhetsområder
Temadata - Samfunnssikkerhet - Flom aktsomhet	Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo dekningsområde
Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2024 - Middelhøyvann	Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2024 - Øvre estimat
Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2024 - 20-års stormflo	Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2024 - 200-års stormflo
Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2024 - 1000-års stormflo	Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2100 - Middelhøyvann
Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2100 - Øvre estimat	Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2100 - 200-års stormflo
Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2100 - 1000-års stormflo	Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2150 - Middelhøyvann
Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2150 - Øvre estimat	Temadata - Samfunnssikkerhet - Skredhendelser og kvikkleire
Temadata - Samfunnssikkerhet - Snø aktsomhet S3	Temadata - Samfunnssikkerhet - Snøskred aktsomhet S2 uten skogeffekt
Temadata - Samfunnssikkerhet - Snøskred aktsomhet S2 med skogeffekt	Temadata - Samfunnssikkerhet - Steinsprang aktsomhet

Dreneringslinjer

Temadata - Dreneringslinjer - Tette stikkrenner

Link til kart



Dreneringslinjer tette stikkrenner

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Dreneringslinjer tette stikkrenner	1	x		0m^2

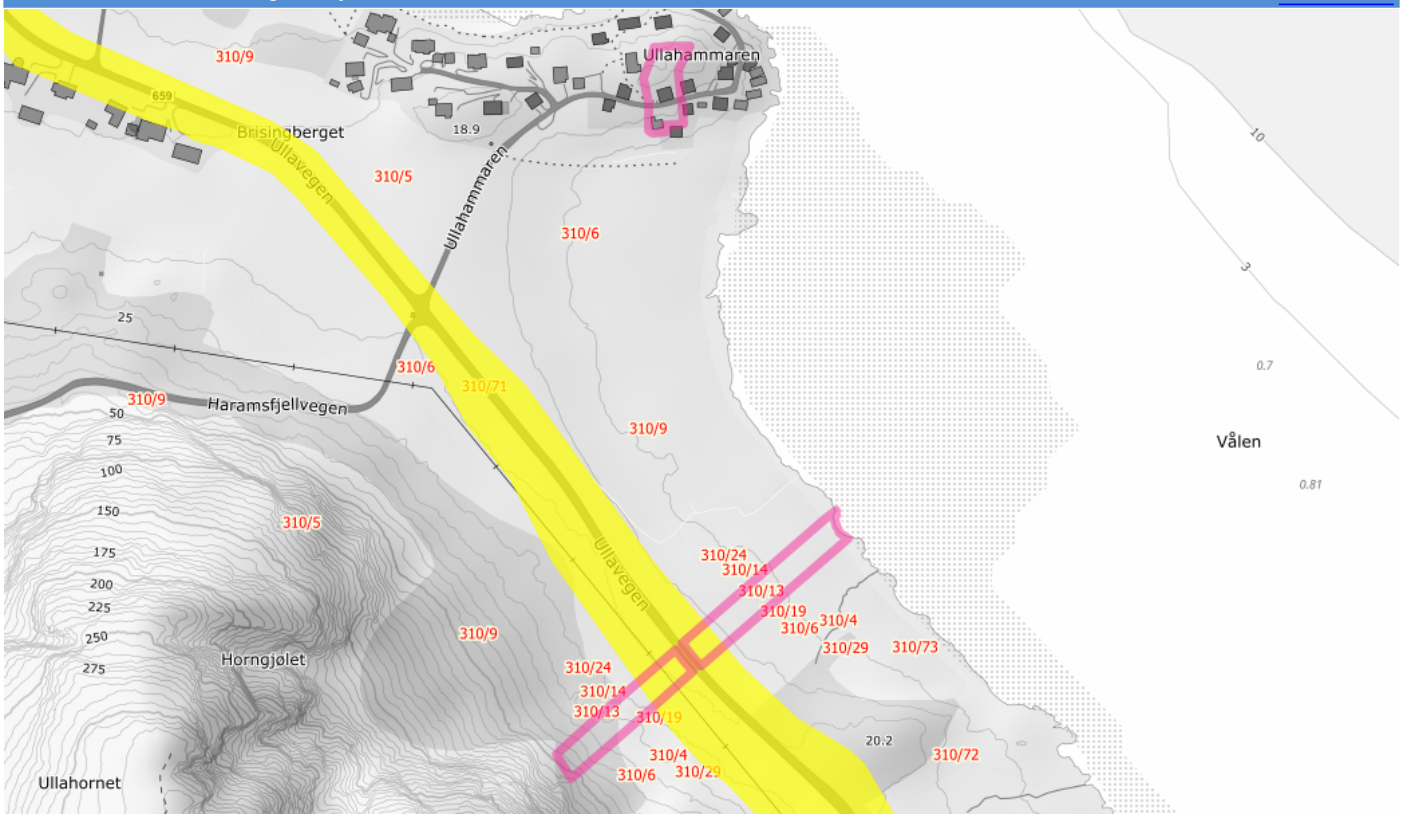
Tema uten treff:

Flomareal tette stikkrenner

Forurensning

Temadata - Forurensning - Støy

Link til kart



Støy gul sone veg (55-65 dBA)

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Støy gul sone veg (55-65 dBA)	2	x		1135.27m^2

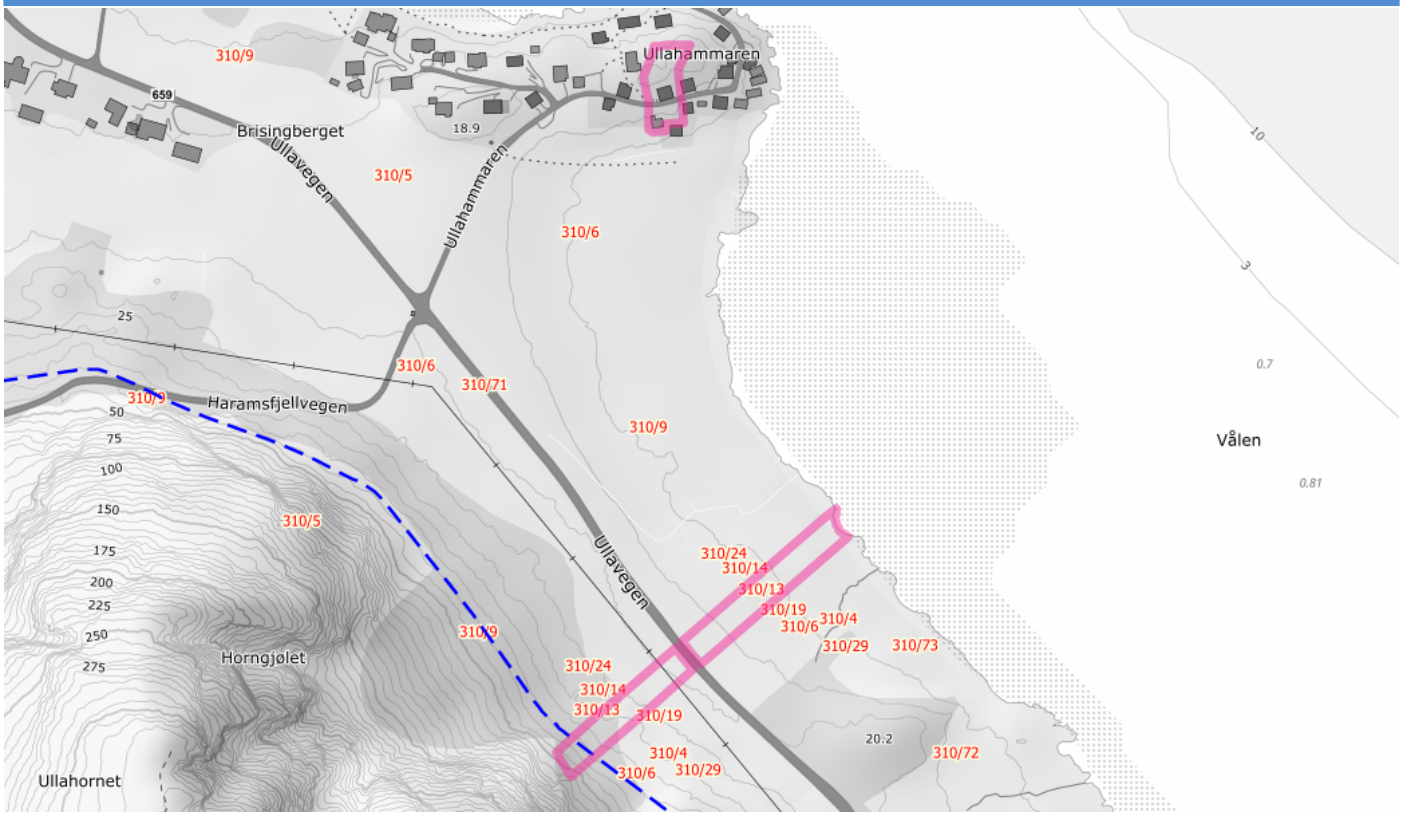
Tema uten treff:

Rød støy sone lufthavn	Gul støy sone lufthavn	Støy rød sone veg (over 65 dBA)
Støy rød sone Forsvarets flyplasser	Støy gul sone Forsvarets flyplasser	Støy rød sone Forsvarets skyte- og øvingsfelt
Støy gul sone Forsvarets skyte- og øvingsfelt	Støy rød sone jernbanenett	Støy gul sone jernbanenett
Støy grønn sone jernbanenett (stille område)	Støy jernbanenett ikke kartlagt	

Geologi

Temadata - Geologi - Bergrettigheter, marin grense, grunnvann, grus-, pukk-, og mineralressurser

Link til kart



Marin grense, modellert

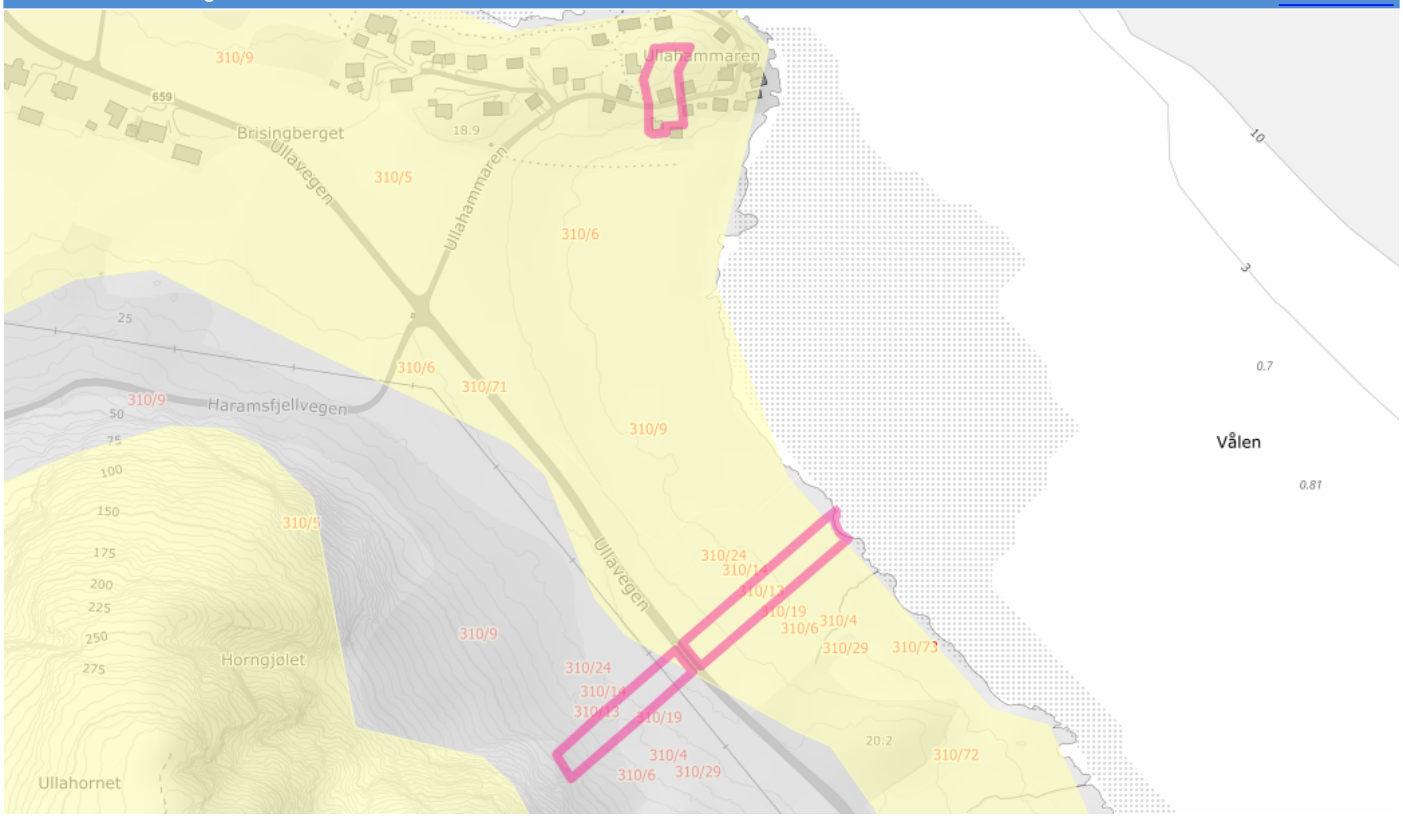
Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Marin grense, modellert	1	x		
Areal over marin grense	1	x		362.42m^2

Tema uten treff:

Grusressurser - Massetak	Grusressurser - Prøvepunkt	Grusressurser - Sikker avgrensning
Grusressurser - Usikker avgrensning	Pukkressurser - Pukkverk	Pukkressurser - Prøvepunkt
Pukkressurser - Ressursområde	Grunnvannbrønn, Løsmasse	Grunnvannbrønn, Fjell
Energibrønn, Løsmasse	Energibrønn, Fjell	LGNbrønn, Løsmasse
LGNbrønn, Fjell	LGNOmråde ref punkt, Løsmasse	LGNOmråde ref punkt, Fjell
Grunnvann oppkomme, Løsmasse	Grunnvann oppkomme, Fjell	LGN grunnvann oppkomme, Løsmasse
LGN grunnvann oppkomme, Fjell	Brønnpark, Løsmasse	Brønnpark, Fjell
Sonderboring	Bergrettigheter - Undersøkelsesrett	Bergrettigheter - Utvinningsrett
Mineralressurser - Naturstein forekomst (punkt)	Mineralressurser - Industrimineraler forekomst (punkt)	Mineralressurser - Metaller forekomst (punkt)
Mineralressurser - Naturstein forekomst (flate)	Mineralressurser - Industrimineraler forekomst (flate)	Mineralressurser - Metaller forekomst (flate)
Mineralressurser - Naturstein prospekt (punkt)	Mineralressurser - Industrimineraler prospekt (punkt)	Mineralressurser - Metaller prospekt (punkt)
Mineralressurser - Naturstein prospekt (flate)	Mineralressurser - Industrimineraler prospekt (flate)	Mineralressurser - Metaller prospekt (flate)
Mineralressurser - Naturstein registrering (punkt)	Mineralressurser - Industrimineraler registrering (punkt)	Mineralressurser - Metaller registrering (punkt)
Mineralressurser - Naturstein registrering (flate)	Mineralressurser - Industrimineraler registrering (flate)	Mineralressurser - Metaller registrering (flate)
Marin grense, høyde	Areal med lite eller ingen marin påvirkning	

Temadata - Geologi - Radon

Link til kart



Radon aktsomhet - Moderat til lav

Radon aktsomhet - Usikker

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Radon aktsomhet - Moderat til lav	3	x		4106.59m^2
Radon aktsomhet - Usikker	1	x		2142.35m^2

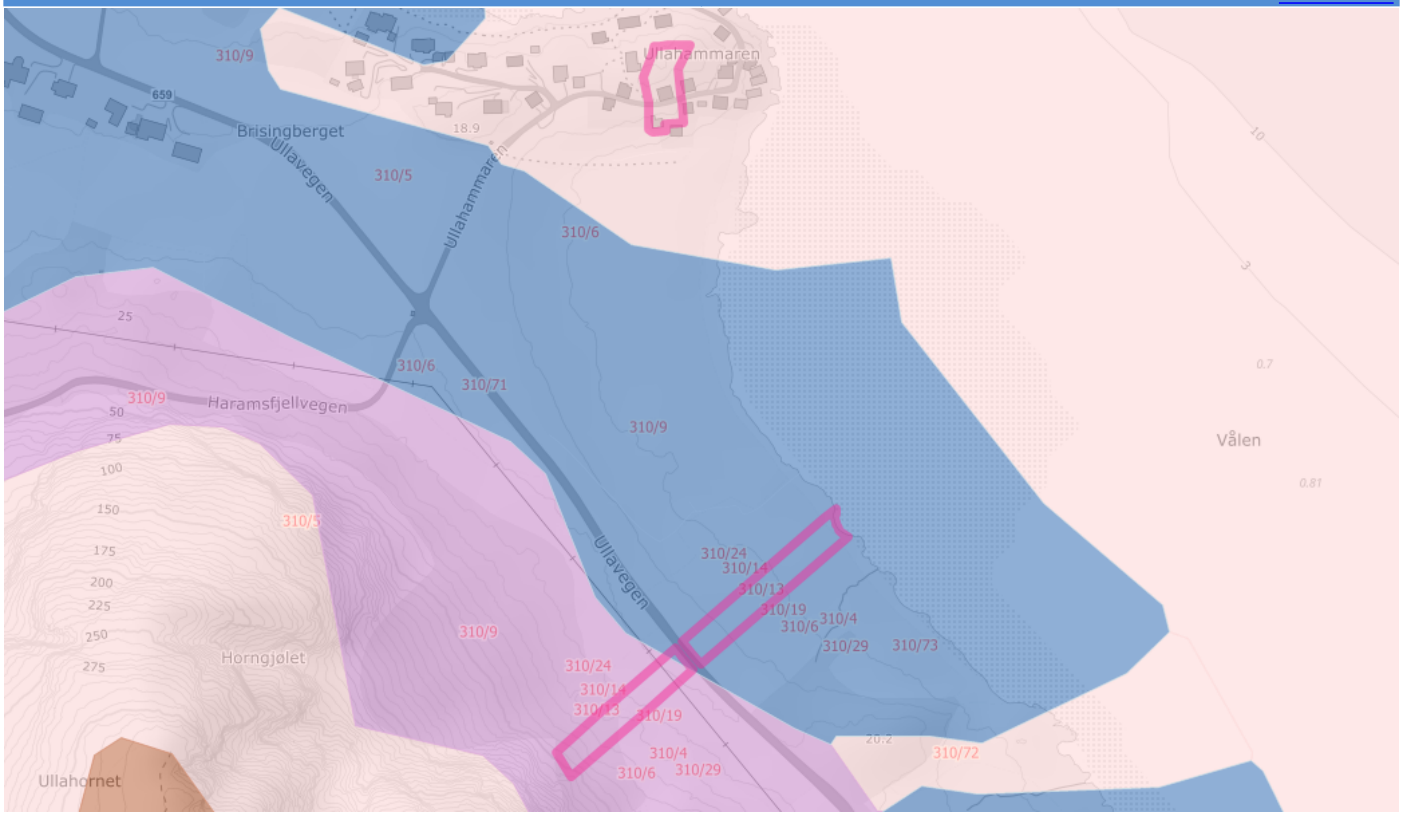
Tema uten treff:

Radon aktsomhet - Særlig høy

Radon aktsomhet - Høy

Temadata - Geologi - Løsmasser

Link til kart



Løsmasser - Marin strandavsetning

Løsmasser - Forvitringsmateriale

Løsmasser - Torv og myr (organisk materiale)

Løsmasser - Bart fjell / fjell med tynt torvdekke, uspesifisert

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Løsmasser - Marin strandavsetning	2	x		2865.45m^2
Løsmasser - Forvitringsmateriale	1	x		2141.75m^2
Løsmasser - Bart fjell / fjell med tynt torvdekke, uspesifisert	1	x		1329.61m^2

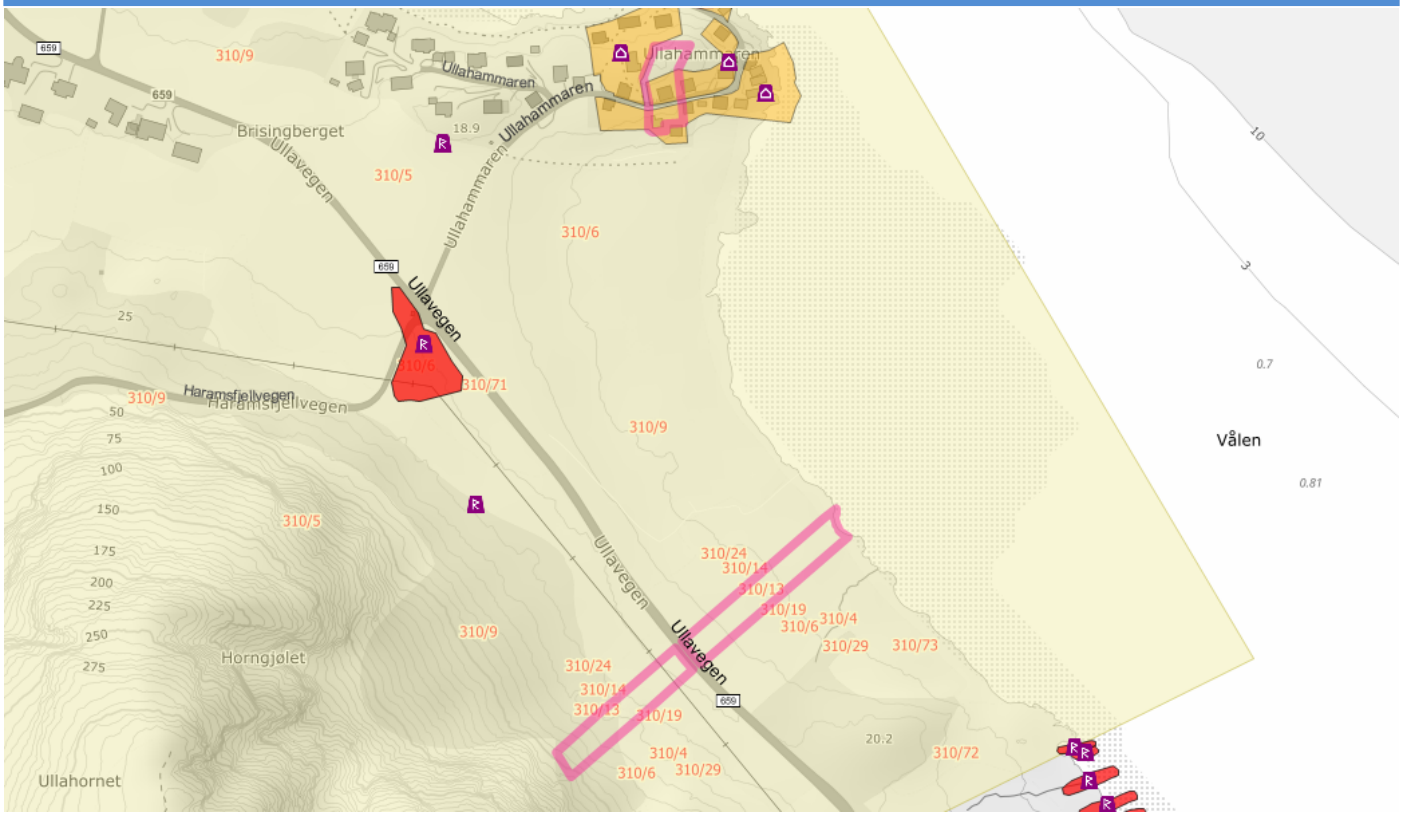
Tema uten treff:

Løsmasser - Morenemateriale, uspesifisert	Løsmasser - Tykk morene	Løsmasser - Tynn morene
Løsmasser - Randmorene	Løsmasser - Breelvavsetning	Løsmasser - Bresjø- / innsjøavsetning
Løsmasser - Hav- og fjordavsetning, tykt dekke	Løsmasser - Hav- og fjordavsetning, strandavsetning, tynt dekke	Løsmasser - Elveavsetning
Løsmasser - Vindavsetning	Løsmasser - Skredmateriale	Løsmasser - Steinbreavsetning
Løsmasser - Torv og myr (organisk materiale)	Løsmasser - Humusdekke/ tynt torvdekke over berggrunn	Løsmasser - Fyllmasse (antropogent materiale)

Kulturminner

Temadata - Kulturminner - Enkeltminner, kulturmiljøer, brannsmitteområder og trehusmiljøer

Link til kart



Enkeltminner - Fredet Enkeltminner - Verneverdig Kulturmiljøer

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Kulturmiljøer	3	x		6336.81m^2

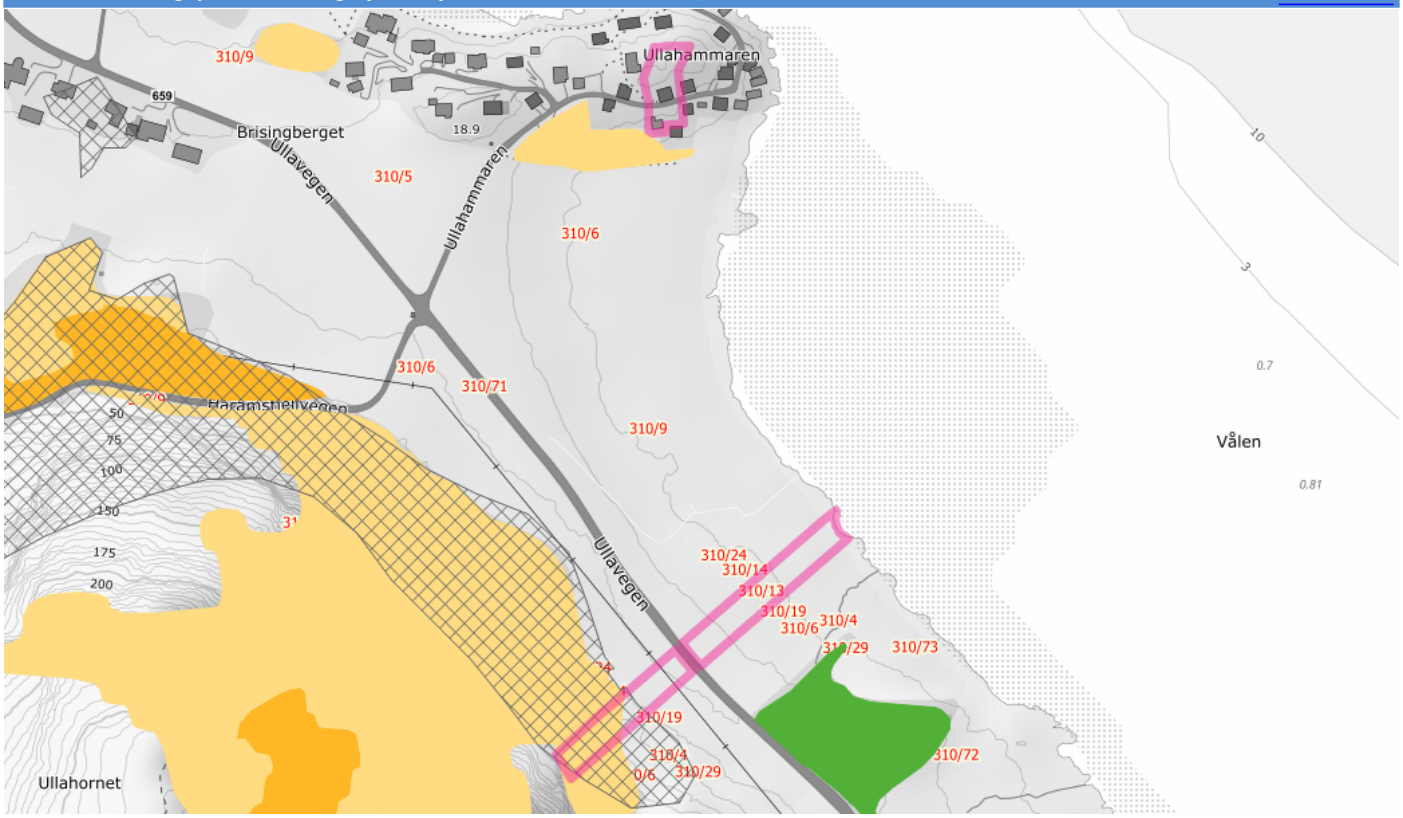
Tema uten treff:

Enkeltminner - Fredet	Enkeltminner - Verneverdig	Enkeltminner - Listeført
Enkeltminner - Ikke fredet	Brannsmitteområder	Verneverdige tette trehusmiljøer

Landbruk

Landbruk - Skog, jordkvalitet og dyrkbar jord

Link til kart



Vernskog | Grandominert | Blanding | Lauvdominert

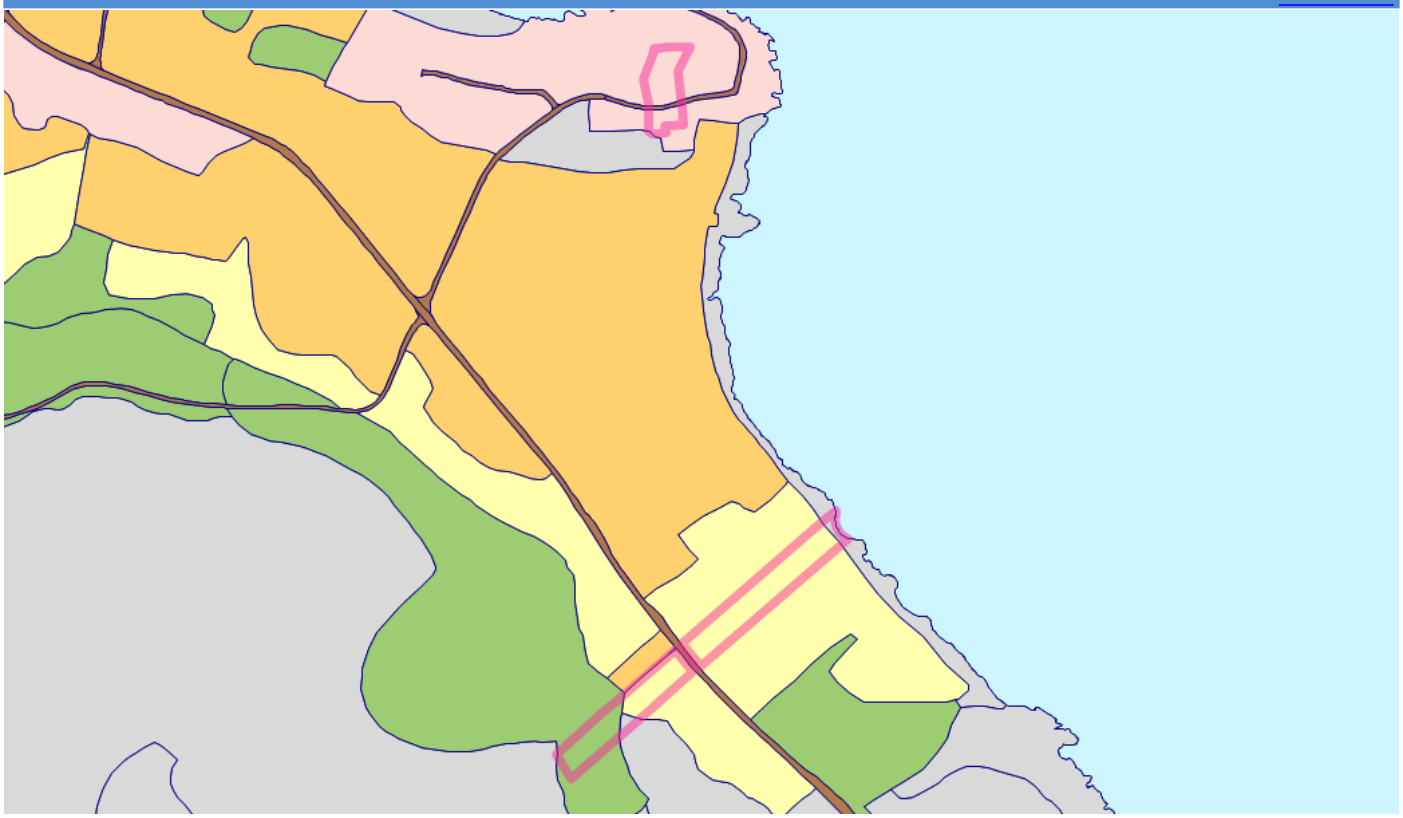
Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Vernskog	1	x		1326.29m^2

Tema uten treff:

Dyrkbar jord	Dyrkbar jord - Endret etter 2008	Dyrkbar jord - Ikke endret
Svært god jordkvalitet	God jordkvalitet	Mindre god jordkvalitet
Grandominert	Furudominert	Barblanding
Blanding	Lauvdominert	Ikke tresatt
Ikke beregnet		

Temadata - Landbruk - ar5

Link til kart



Bebygd
Samferdsel
Fulldyrka jord
Innmarksbeite
Skog
Åpen fastmark
Vann

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Innmarksbeite	2	x		3687.65m^2
Åpen fastmark	2	x		136.77m^2

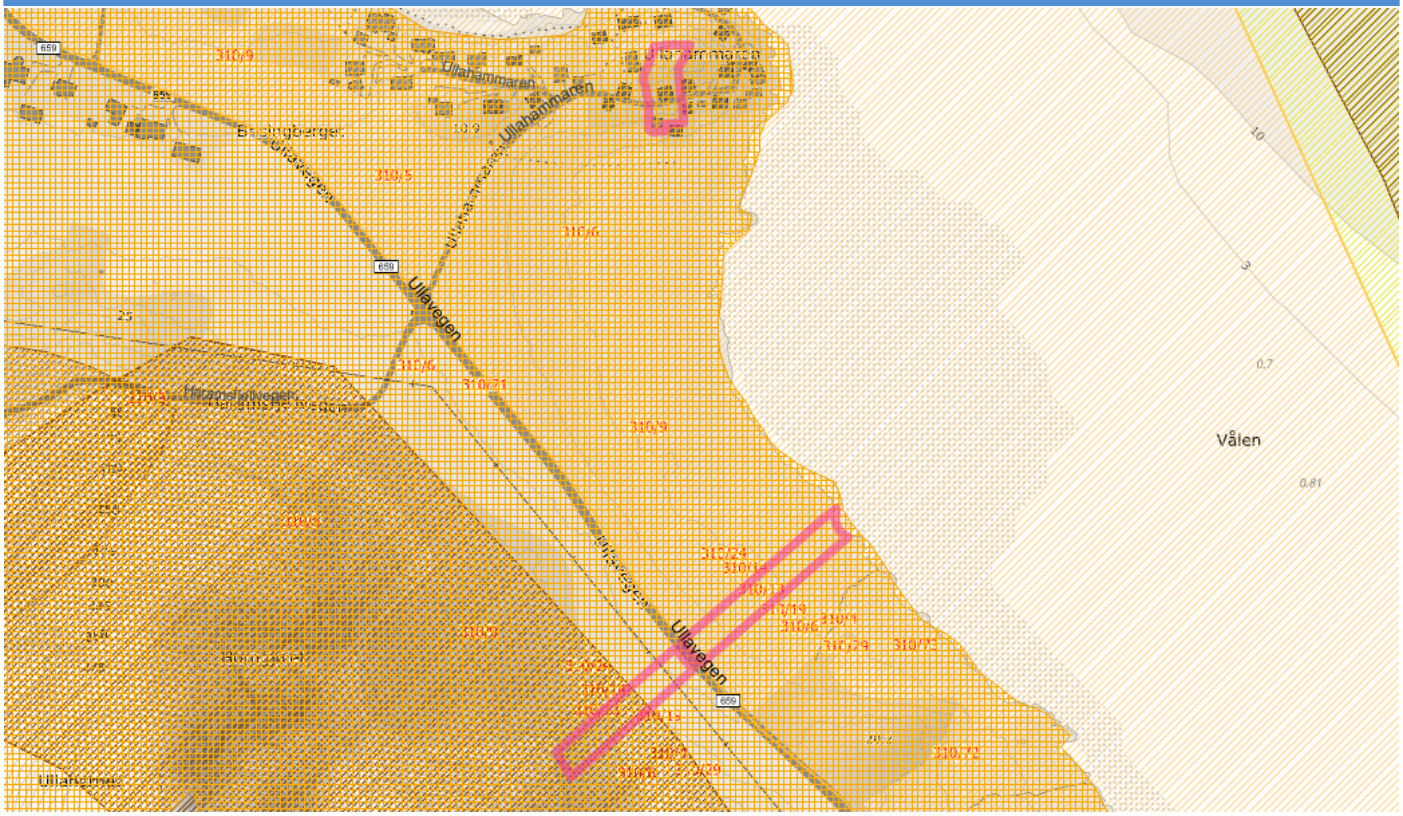
Tema uten treff:

Bebygd	Samferdsel	Fulldyrka jord
Overflatedyrka jord	Skog	Myr
Snø/isbre	Vann	

Natur

Temadata - Natur - Villreinområder, naturvernområder, foreslåtte naturvernområder, artsdata og kulturlandskap

Link til kart



Nasjonalt og regionalt viktige kulturlandskap

Naturvernområder - Artsfredning

Naturvernområder - Annen fredning

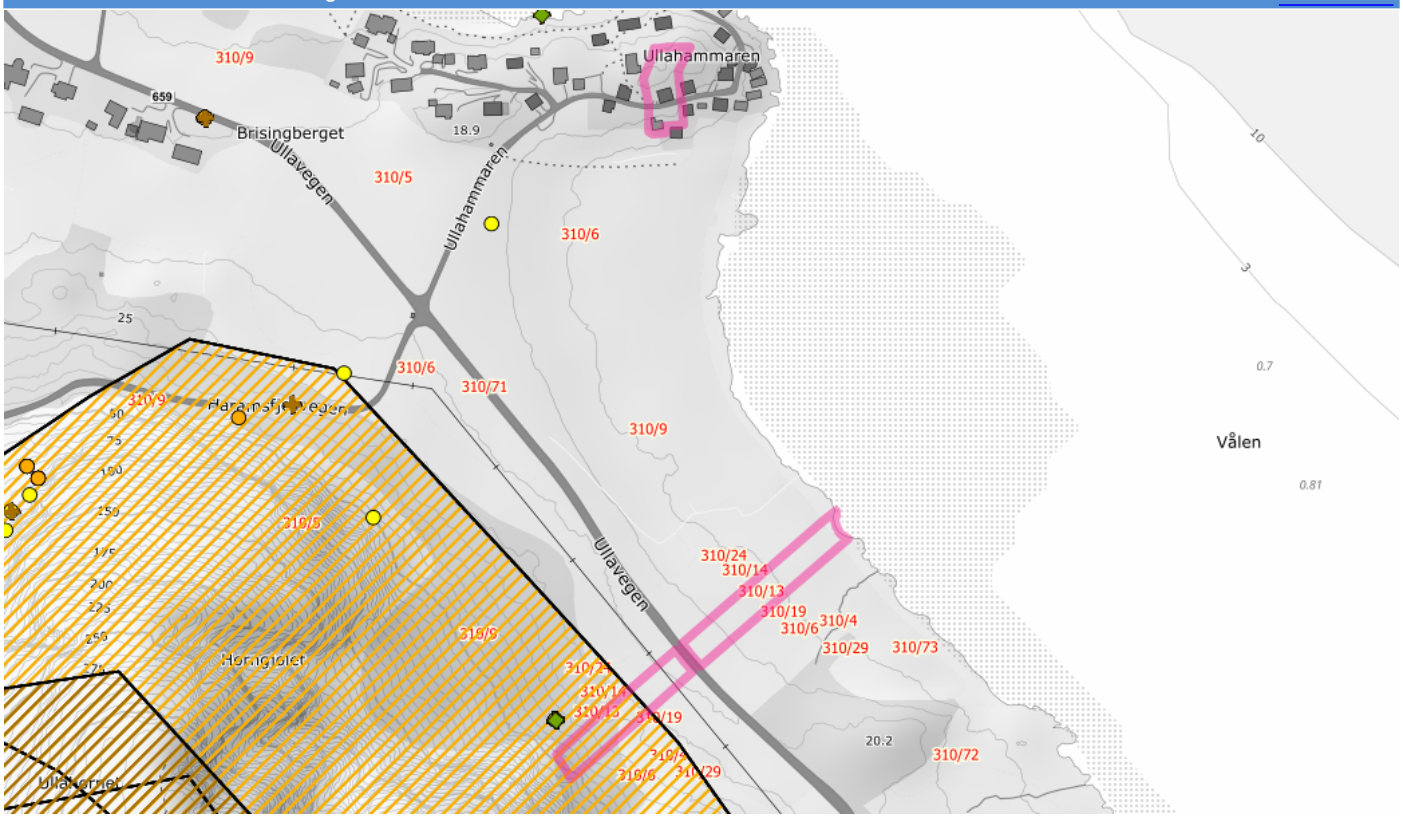
Artsforekomster

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Nasjonalt og regionalt viktige kulturlandskap	3	x		6336.81m^2
Naturvernområder - Artsfredning	2	x		4099.31m^2
Artsforekomster	2	x		2836.11m^2

Tema uten treff:

Naturvernområder - Nasjonalpark	Naturvernområder - Naturreservat	Naturvernområder - Landskapsvernområde
Naturvernområder - Marint verneområde	Naturvernområder - Annen fredning	Foreslåtte naturvernområder
Villreinområder		

Temadata - Natur - Forvaltningsinteresse Link til kart



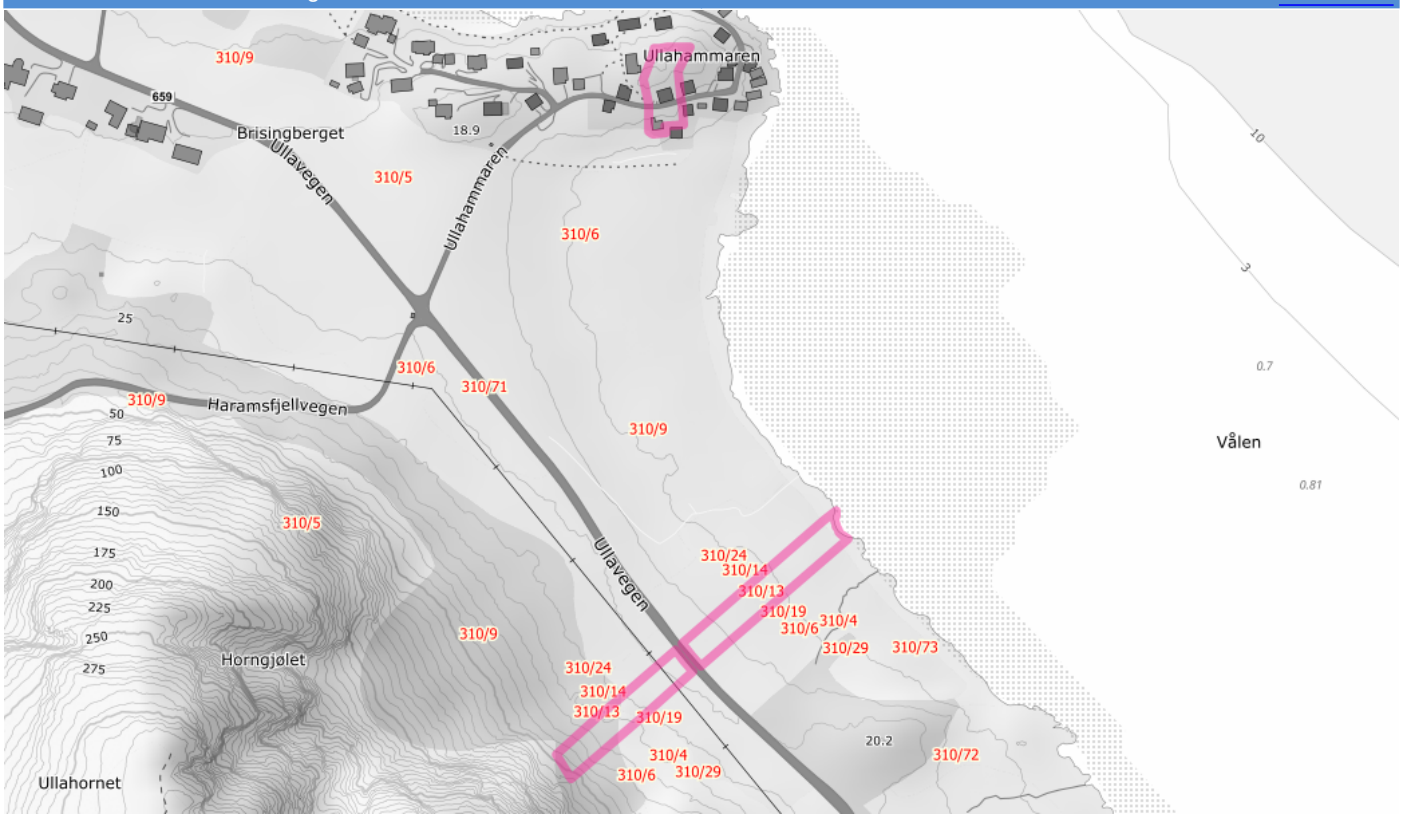
Alle fremmede arter (punkt)	Alle arter av stor forvaltningsinteresse (punkt)	Ansvarsarter (punkt)
Trua arter (punkt)	Alle arter av særlig stor forvaltningsinteresse (punkt)	Alle arter av stor forvaltningsinteresse (flate)
Ansvarsarter (flate)	Trua arter (flate)	Alle arter av særlig stor forvaltningsinteresse (flate)

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Ansvarsarter (flate)	1	x		1408.41m^2
Trua arter (flate)	1	x		1408.41m^2
Alle arter av særlig stor forvaltningsinteresse (flate)	2	x		2816.82m^2

Tema uten treff:

Alle fremmede arter (punkt)	Alle arter av stor forvaltningsinteresse (punkt)	Alle fremmede arter (flate)
Alle arter av stor forvaltningsinteresse (flate)	Ansvarsarter (punkt)	Trua arter (punkt)
Andre spesielt hensynskrevende arter (punkt)	Spesielle økologiske artsformer (punkt)	Prioriterte arter (punkt)
Fredete arter (punkt)	Alle arter av særlig stor forvaltningsinteresse (punkt)	Andre spesielt hensynskrevende arter (flate)
Spesielle økologiske artsformer (flate)	Prioriterte arter (flate)	Fredete arter (flate)

Temadata - Natur - Vassdrag Link til kart



Vassdragsområde

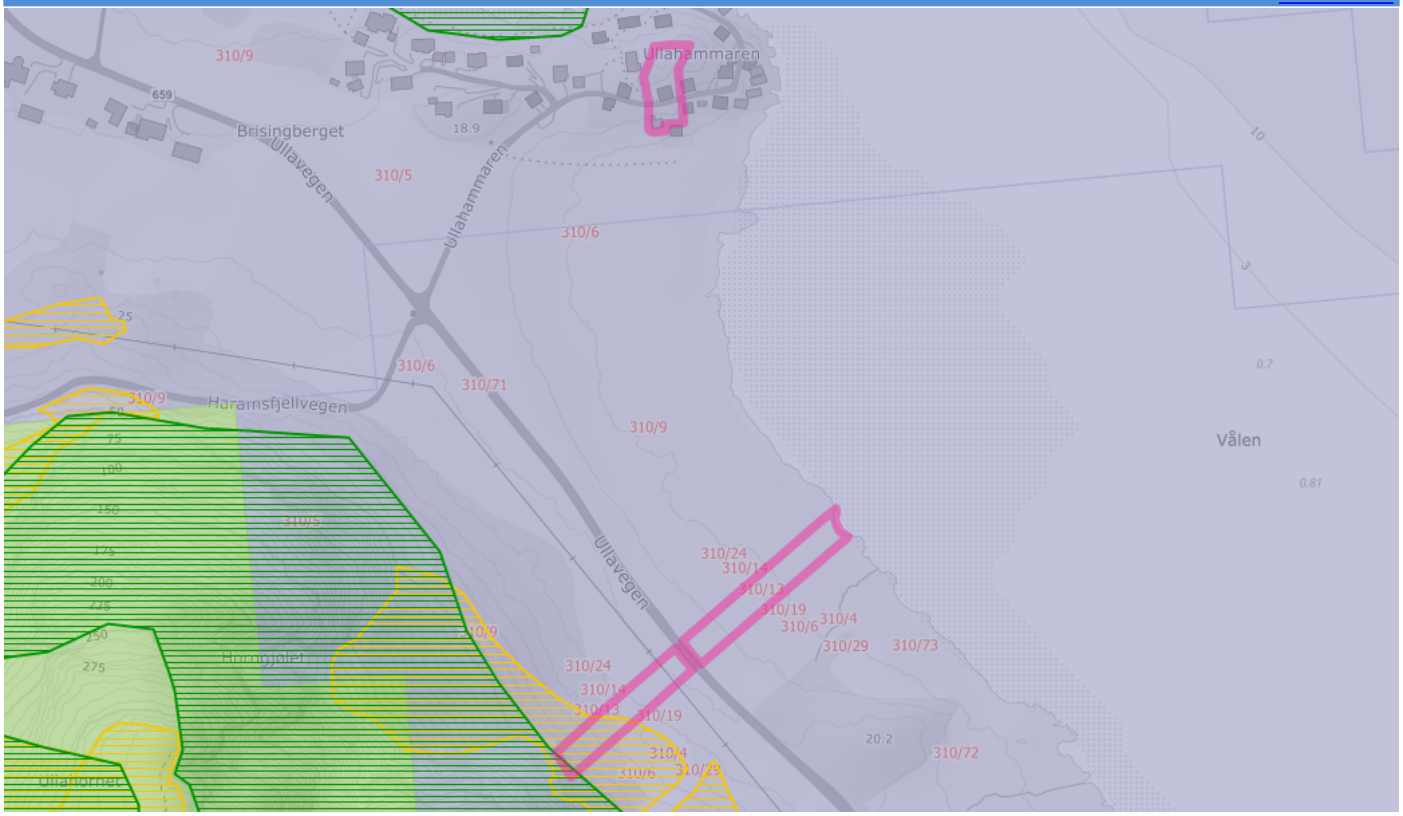
Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Vassdragsområde	3	x		6336.81m^2

Tema uten treff:

Verneplanområde for vassdrag

Temadata - natur - Natyrtyper

Link til kart



Naturtyper - Svært viktig og viktig

Naturtyper - Kystlynghei

Innenlandslandskap

Kystlandskap

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Naturtyper - Svært viktig og viktig	1	x		31.06m^2
Naturtyper - Kystlynghei	1	x		974.38m^2
Kystlandskap	3	x		6336.81m^2

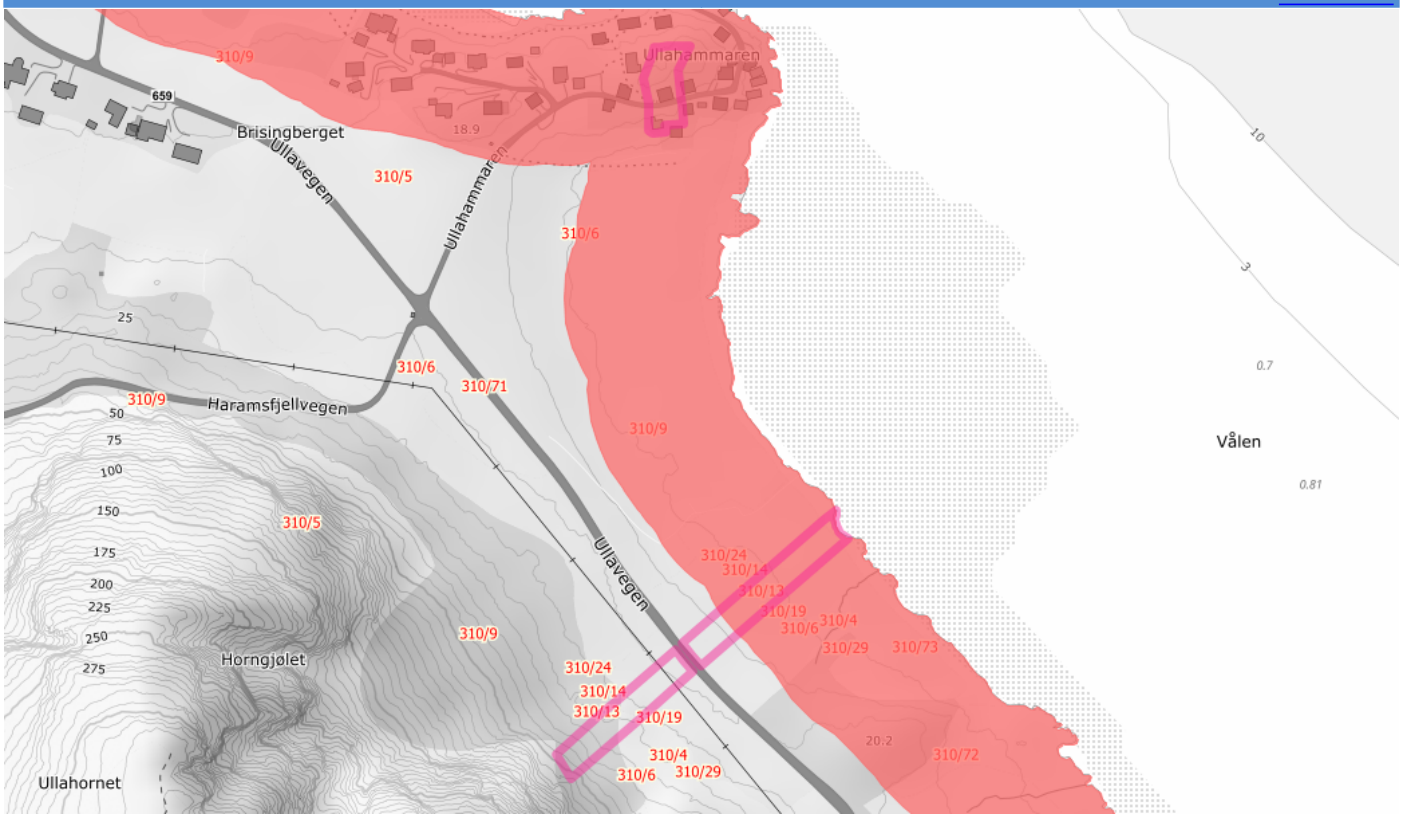
Tema uten treff:

Naturtyper - Lokalt viktig	Naturtyper - Kalklindeskog	Naturtyper - Kalksjø
Naturtyper - Hule eiker	Naturtyper - Slåttemyr	Naturtyper - Slåttemark
Innenlandslandskap	Marine landskap	

Plan

Temadata - Plan

Link til kart



100 metersbelte langs sjøen

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
100 metersbelte langs sjøen	2	x		3418.86m^2

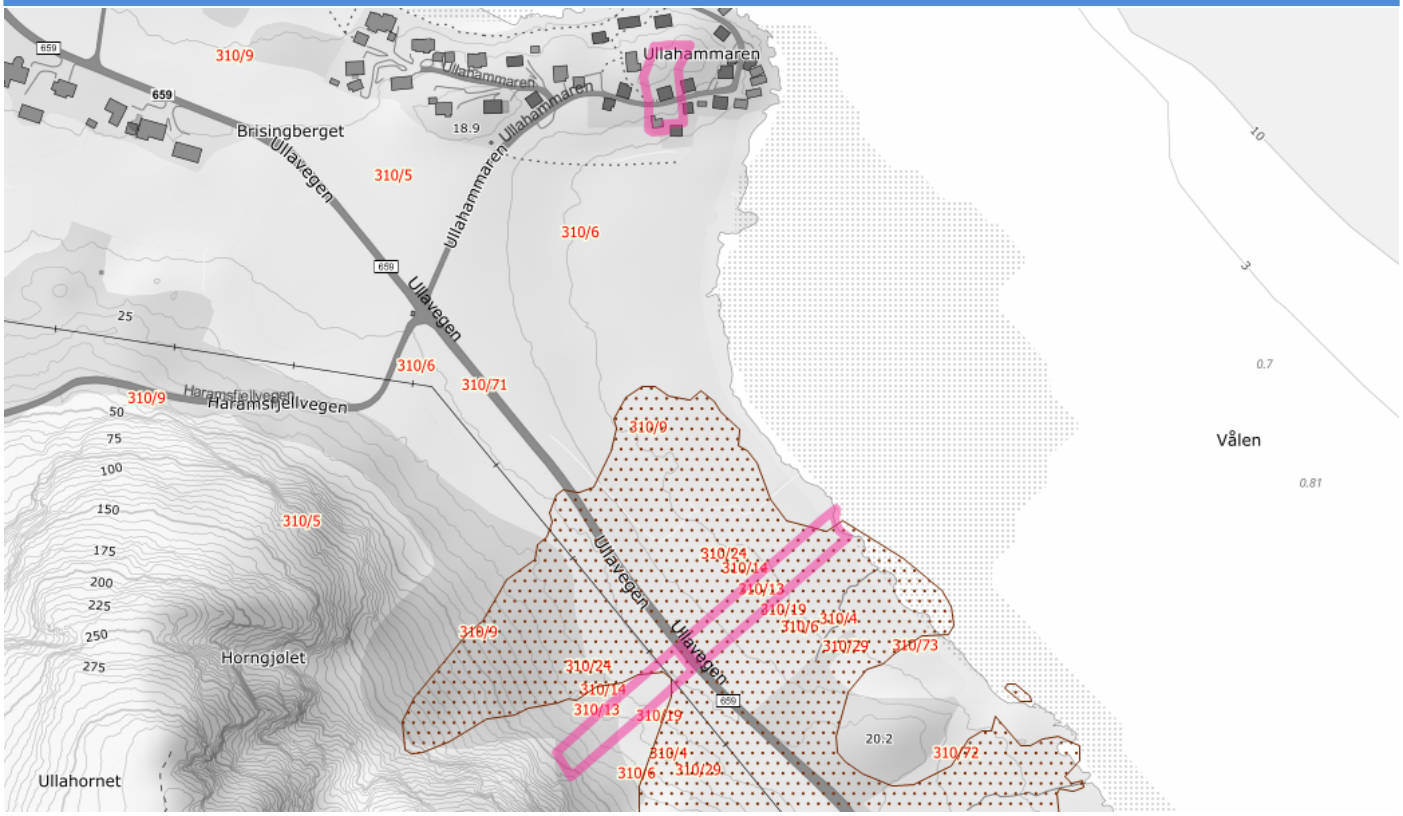
Tema uten treff:

Markagrensen

Samfunnssikkerhet

Temadata - Samfunnssikkerhet - Skredfare og aktsomhetsområder

Link til kart



Jord- og flomskred - Potensiell skredfare

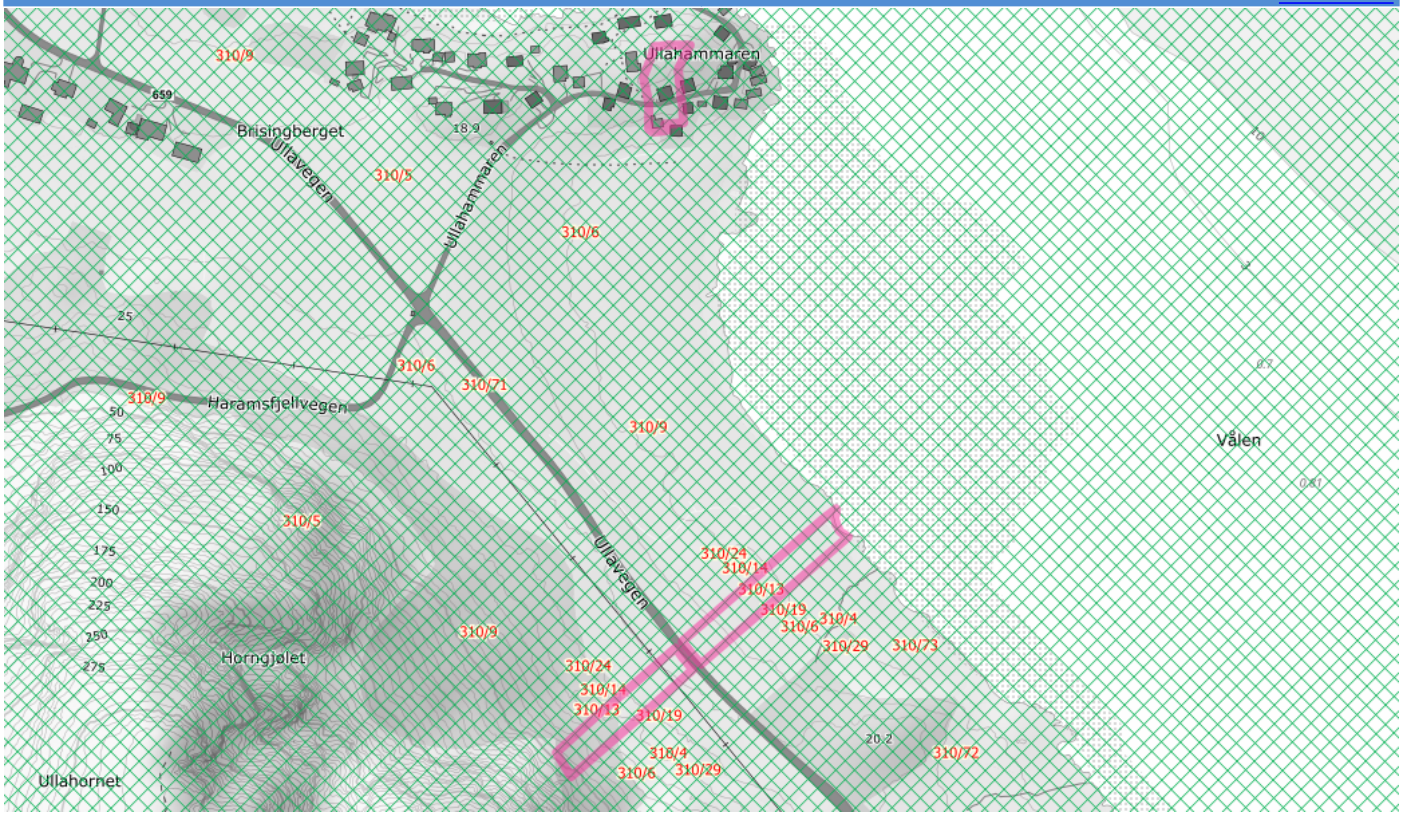
Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Jord- og flomskred - Potensiell skredfare	2	x		3032.76m^2

Tema uten treff:

Utsatt for 100-årsskred	Utsatt for 1000-årsskred	Utsatt for 5000-årsskred
Skred analyseområde		

Temadata - Samfunnssikkerhet - Flom aktsomhet

Link til kart



Grundig kartlagt med funn
(Flom aktsomhetsdekning)

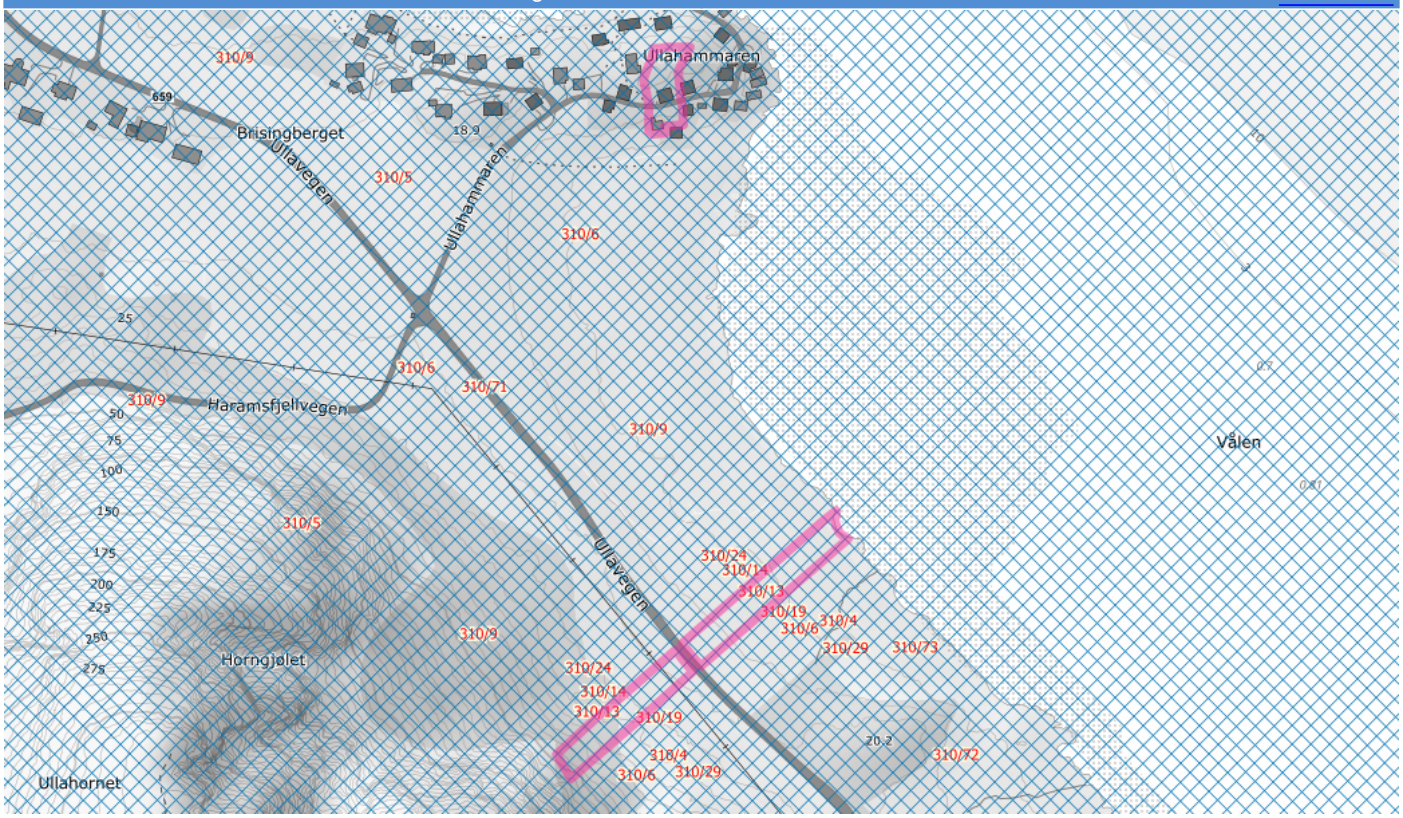
Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Grundig kartlagt med funn (Flom aktsomhetsdekning)	3	x		6336.81m^2

Tema uten treff:

Maksimal vannstandstigning <= 2,5 m	Maksimal vannstandstigning 2-3 m	Maksimal vannstandstigning 3-4 m
Maksimal vannstandstigning 4-5 m	Maksimal vannstandstigning 5-6 m	Maksimal vannstandstigning 6-7 m
Maksimal vannstandstigning 7-8 m	Flom aktsomhetsområde	Ikke kartlagt (Flom aktsomhetdekning)

Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo dekningsområde

Link til kart



Grundig kartlagt med funn

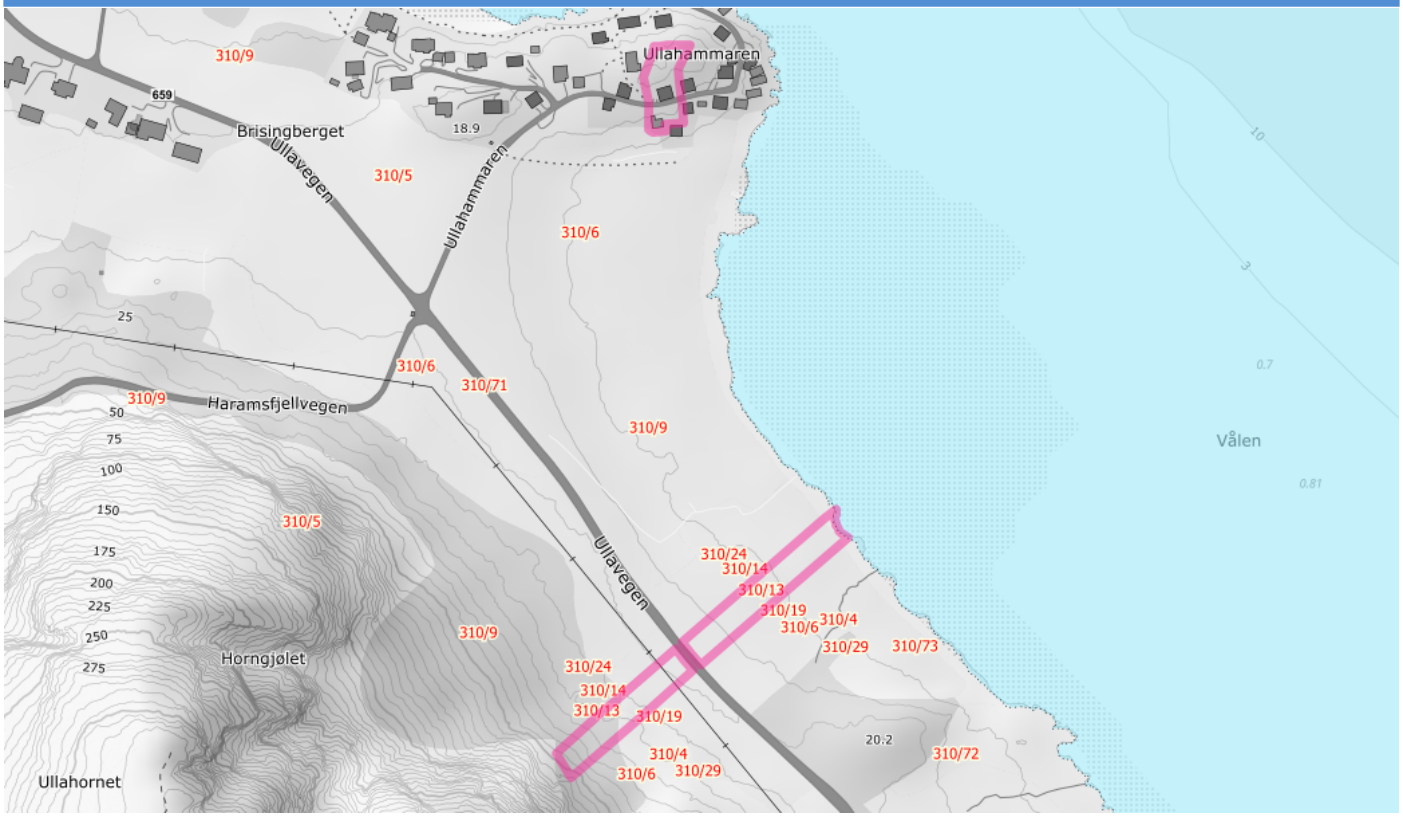
Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Grundig kartlagt med funn	3	x		6336.81m^2

Tema uten treff:

Delvis kartlagt med funn	Ikke kartlagt	Ikke relevant
Ikke-systematisk kartlagt med funn	Innenfor jurisdiksjonsområde	Kartlagt uten funn
Utenfor jurisdiksjonsområde		

Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2024 - Middelhøyvann

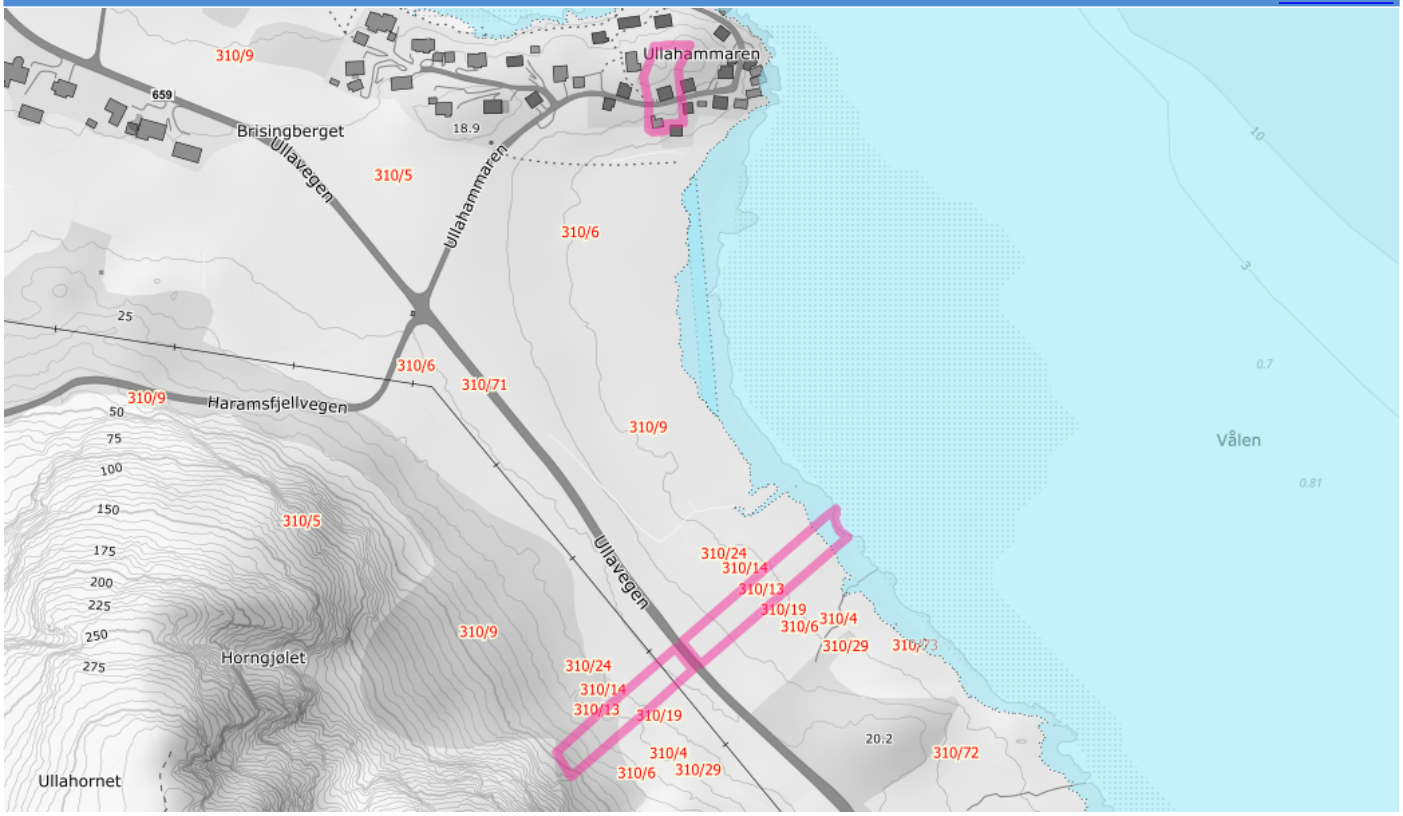
Link til kart



Middelhøyvann nå

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Middelhøyvann nå	1	x		18.04m^2

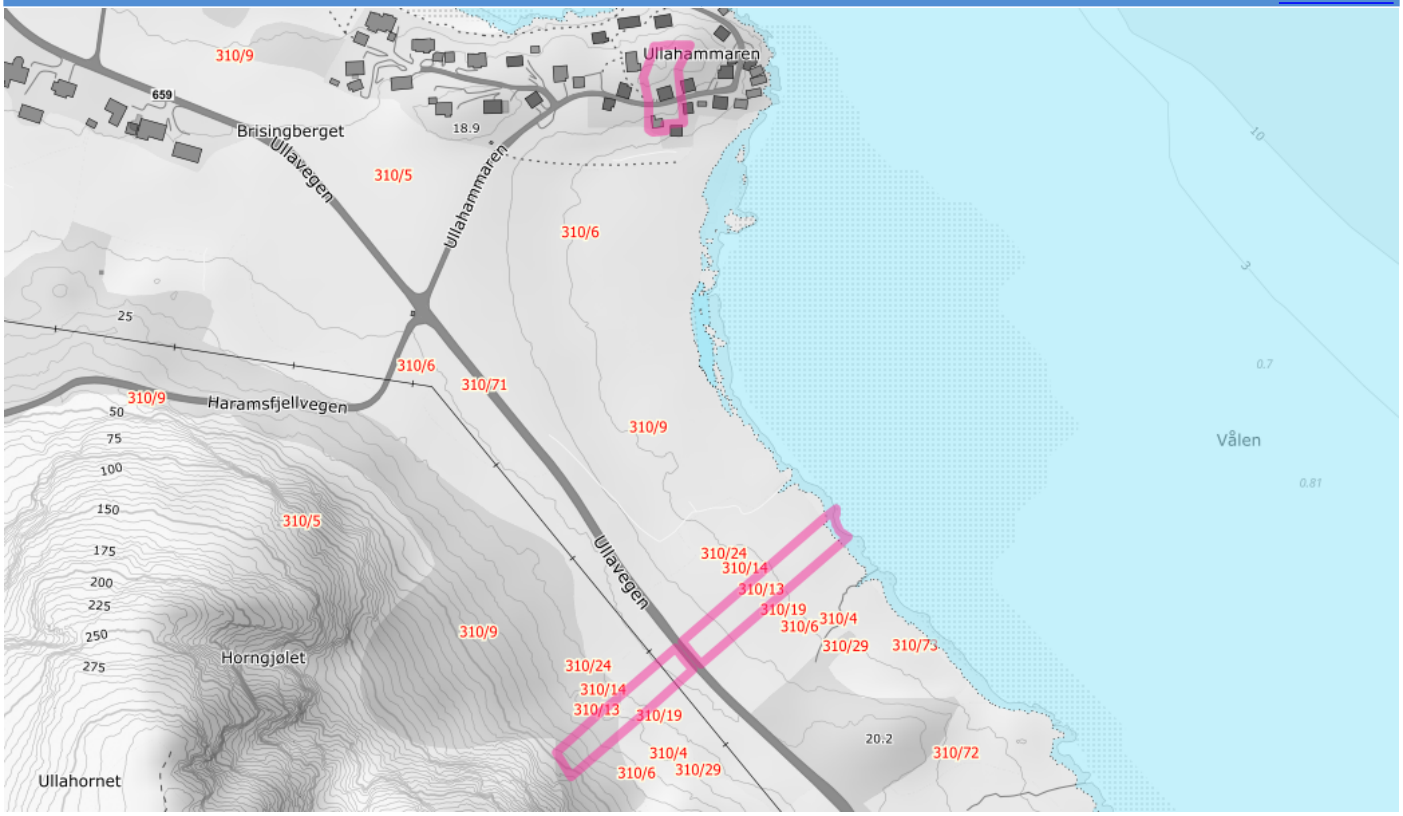
Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2024 - Øvre estimat Link til kart



Øvre estimat stormflo i dag

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Øvre estimat stormflo i dag	1	x		302.22m^2

Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2024 - 20-års stormflo Link til kart

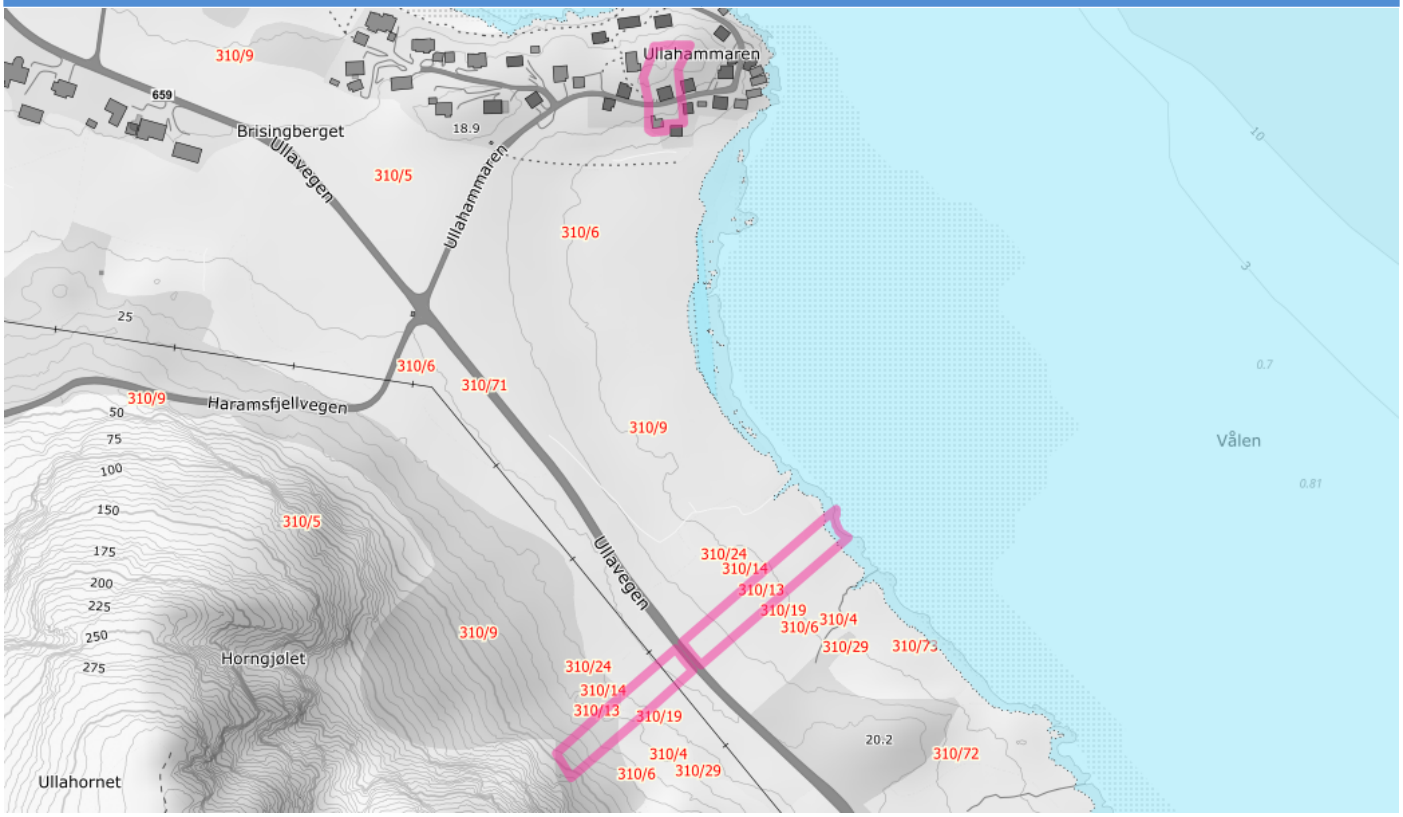


20-års stormflo i dag

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
20-års stormflo i dag	1	x		141.02m^2

Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2024 - 200-års stormflo

Link til kart

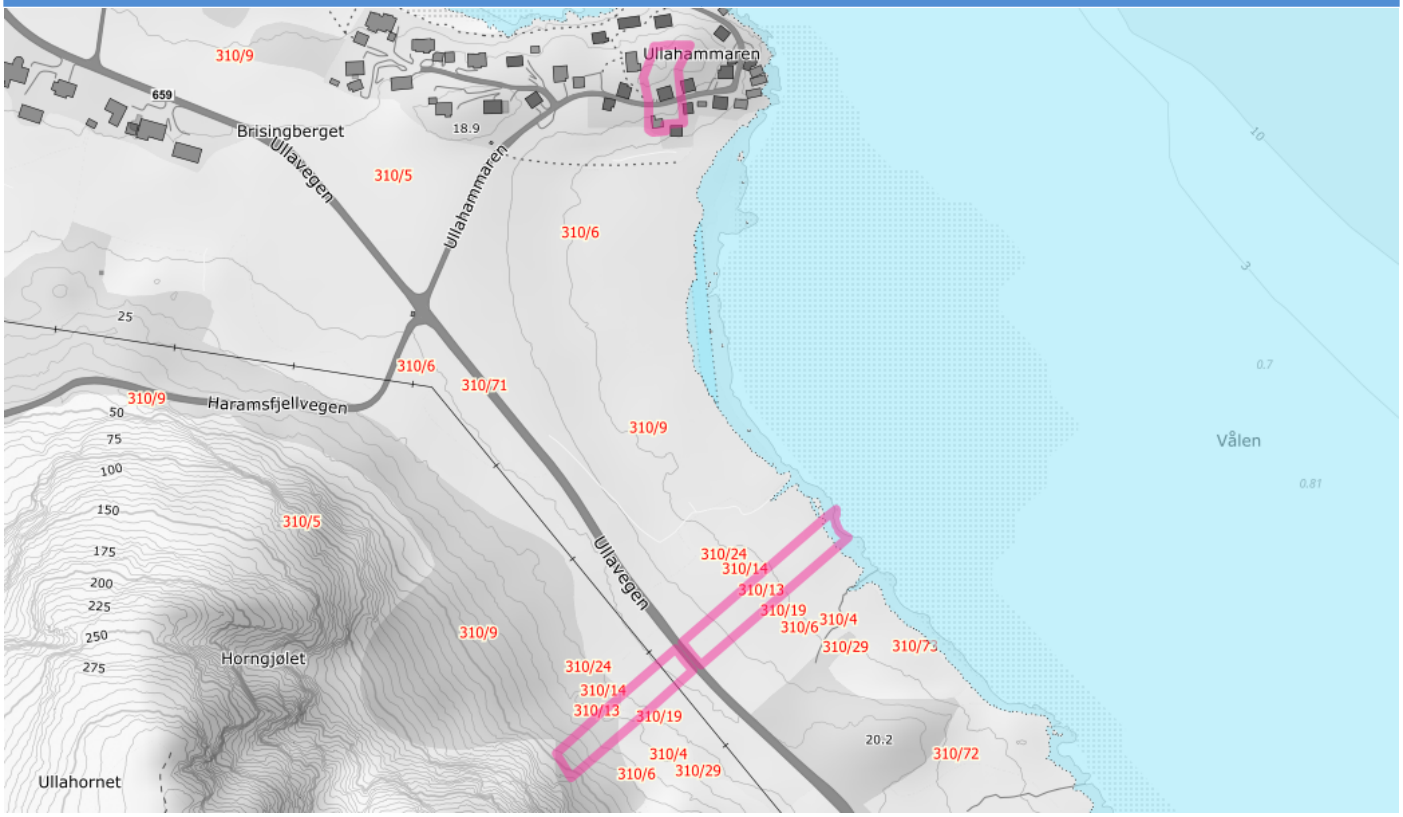


200-års stormflo i dag

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
200-års stormflo i dag	1	x		169.51m^2

Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2024 - 1000-års stormflo

Link til kart

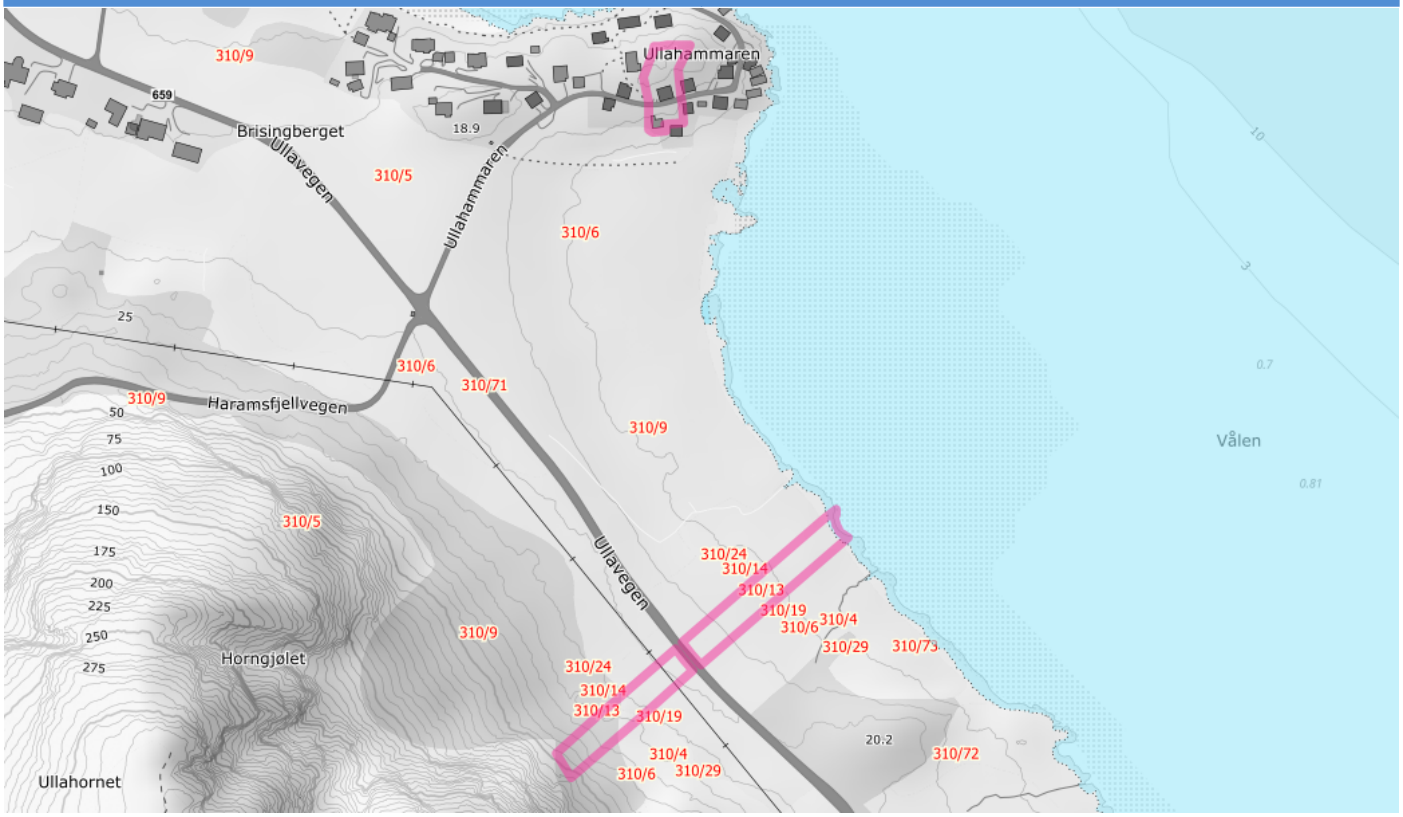


1000-års stormflo i dag

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
1000-års stormflo i dag	1	x		194.69m^2

Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2100 - Middelhøyvann

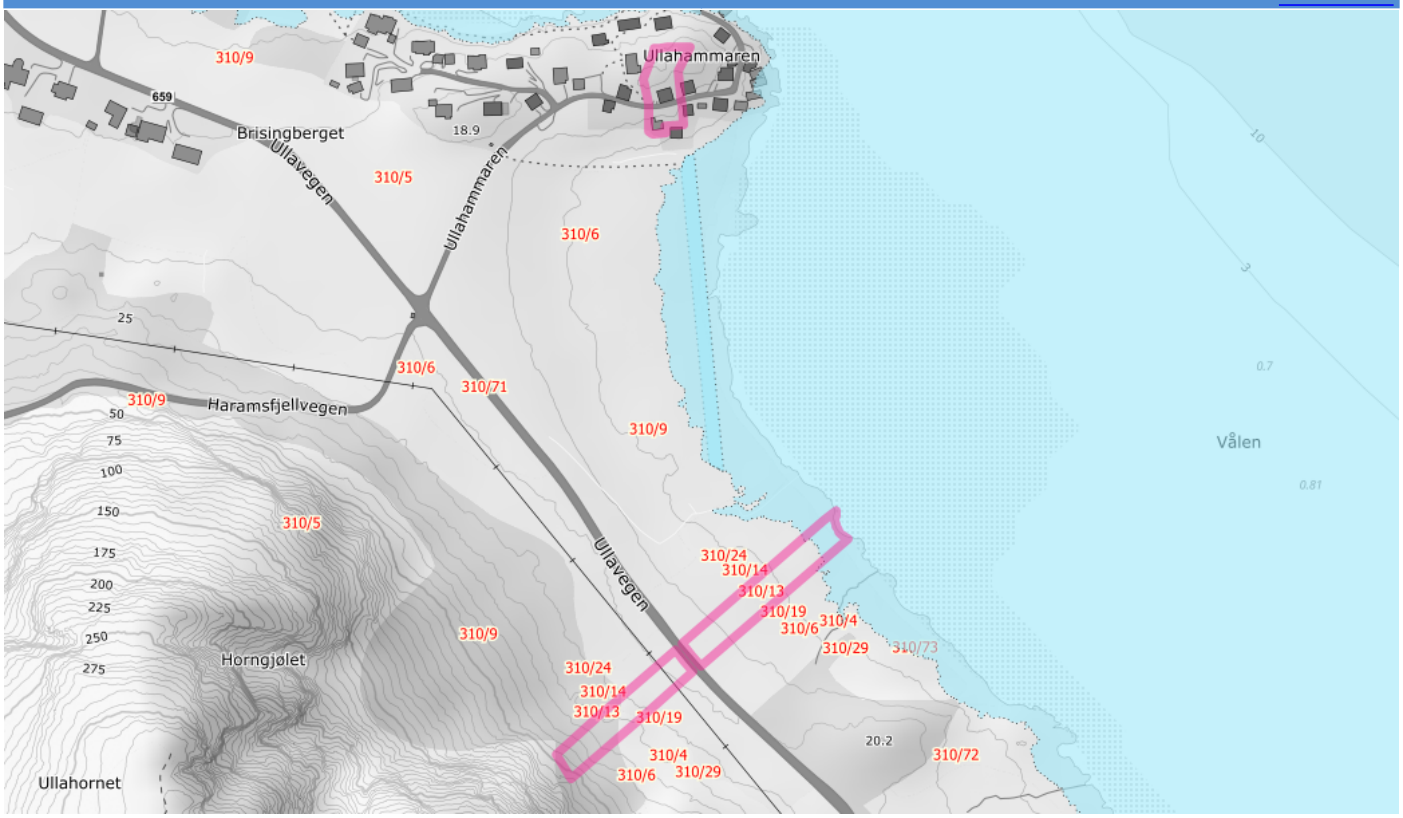
Link til kart



Middelhøyvann i år 2100

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Middelhøyvann i år 2100	1	x		105.49m^2

Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2100 - Øvre estimat Link til kart

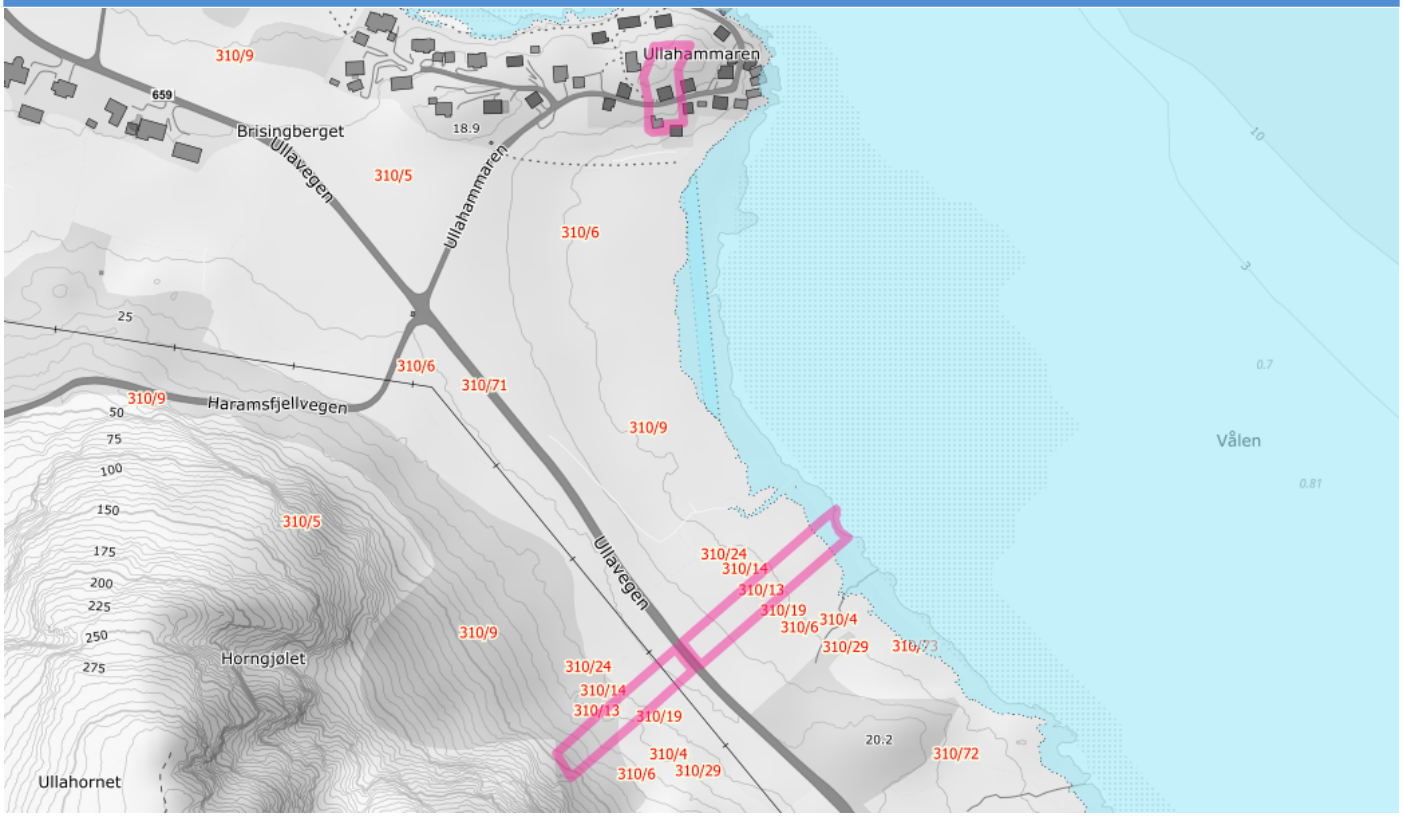


Øvre estimat stormflo i år 2100

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Øvre estimat stormflo i år 2100	1	x		448.5m^2

Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2100 - 200-års stormflo

Link til kart

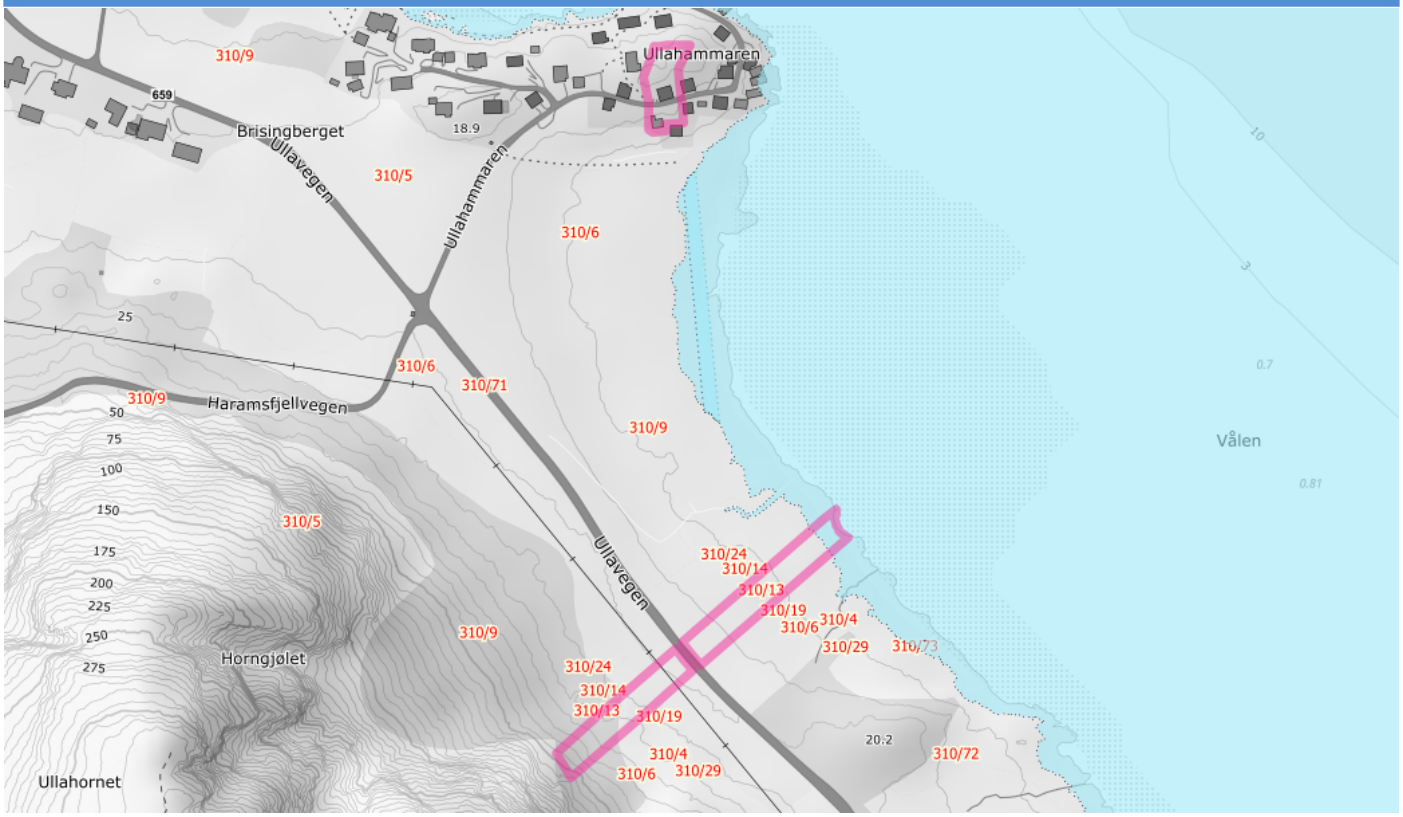


200-års stormflo i år 2100

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
200-års stormflo i år 2100	1	x		314.19m^2

Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2100 - 1000-års stormflo

Link til kart

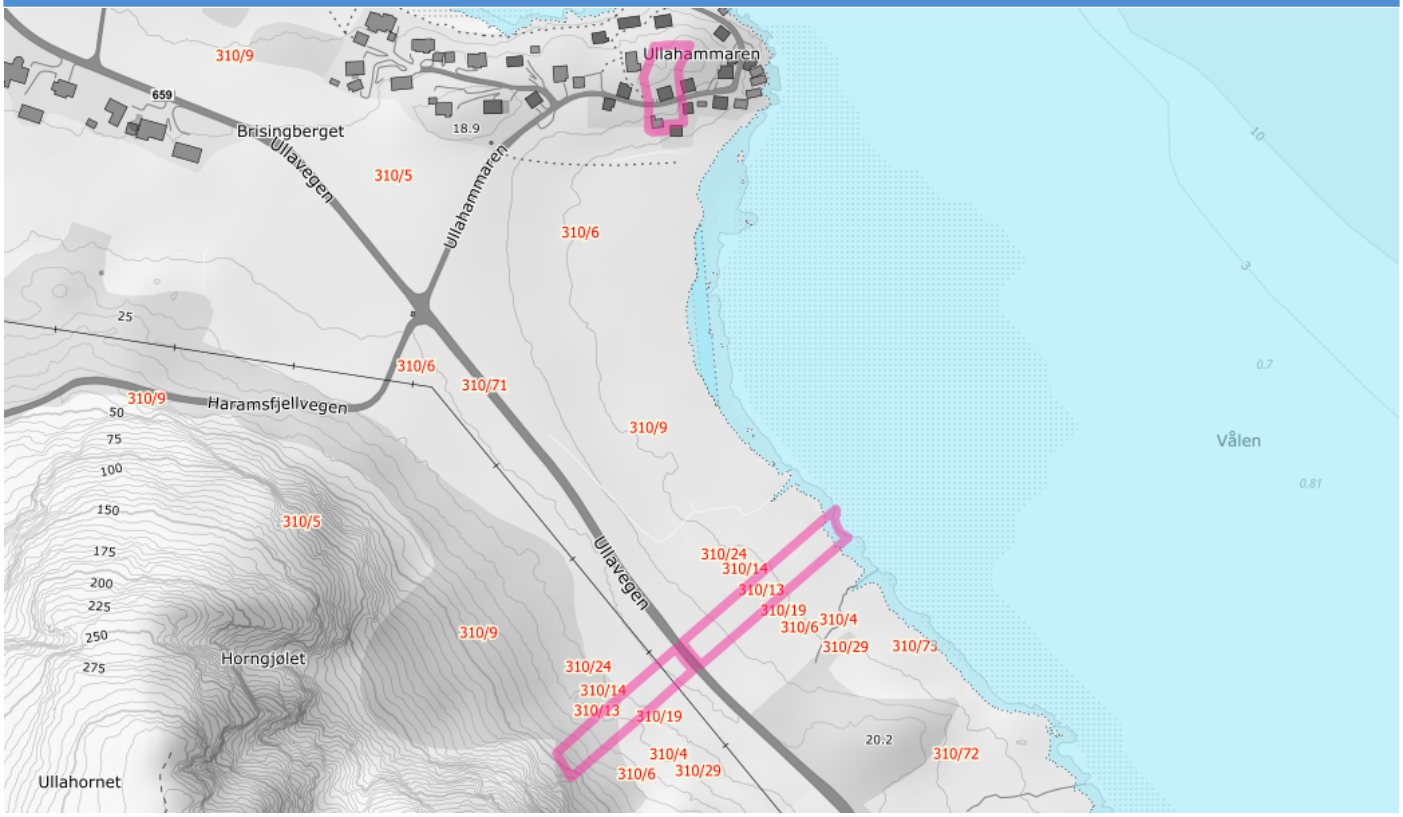


1000-års stormflo i år 2100

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
1000-års stormflo i år 2100	1	x		330.98m^2

Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2150 - Middelhøyvann

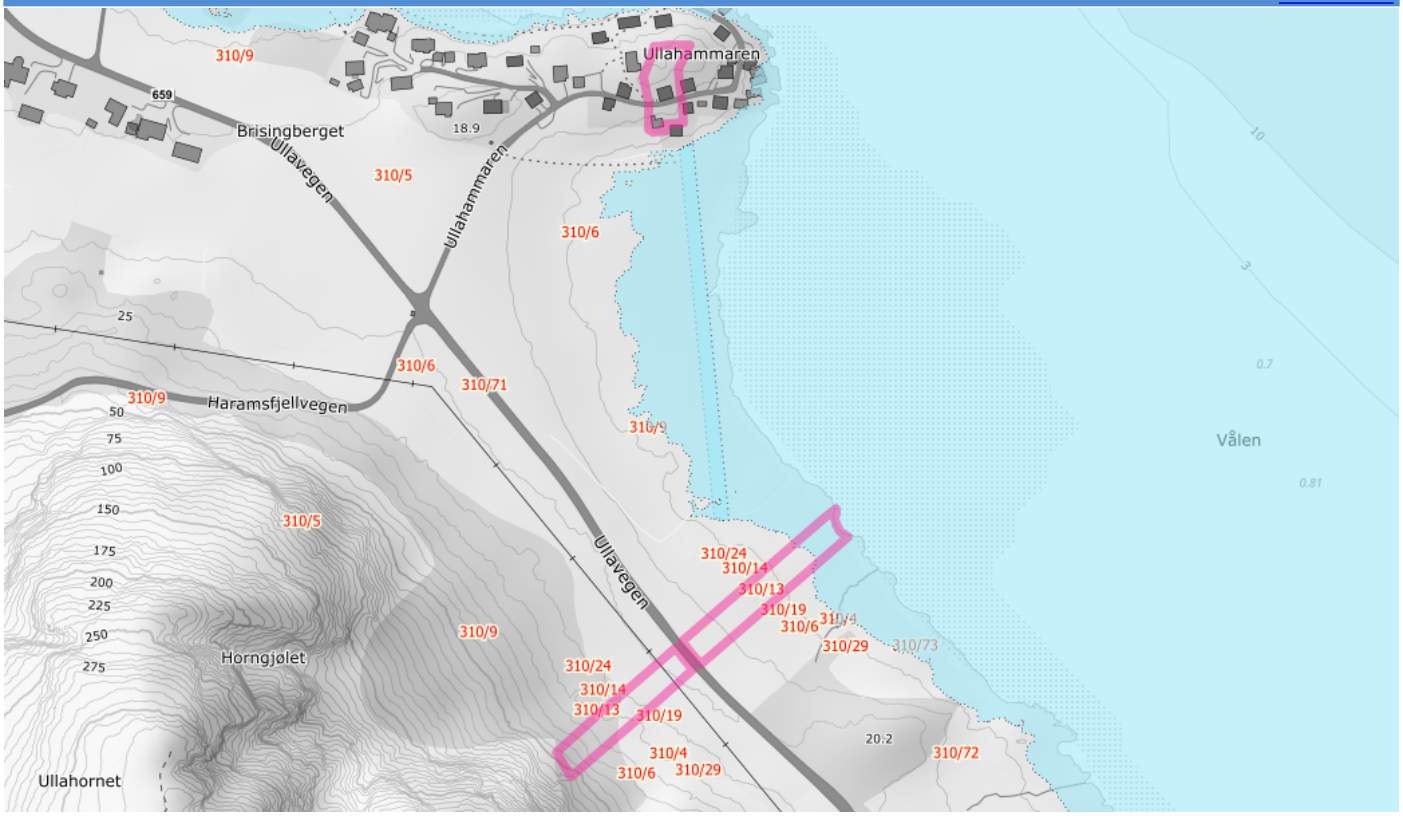
Link til kart



Middelhøyvann i år 2150

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Middelhøyvann i år 2150	1	x		190.61m^2

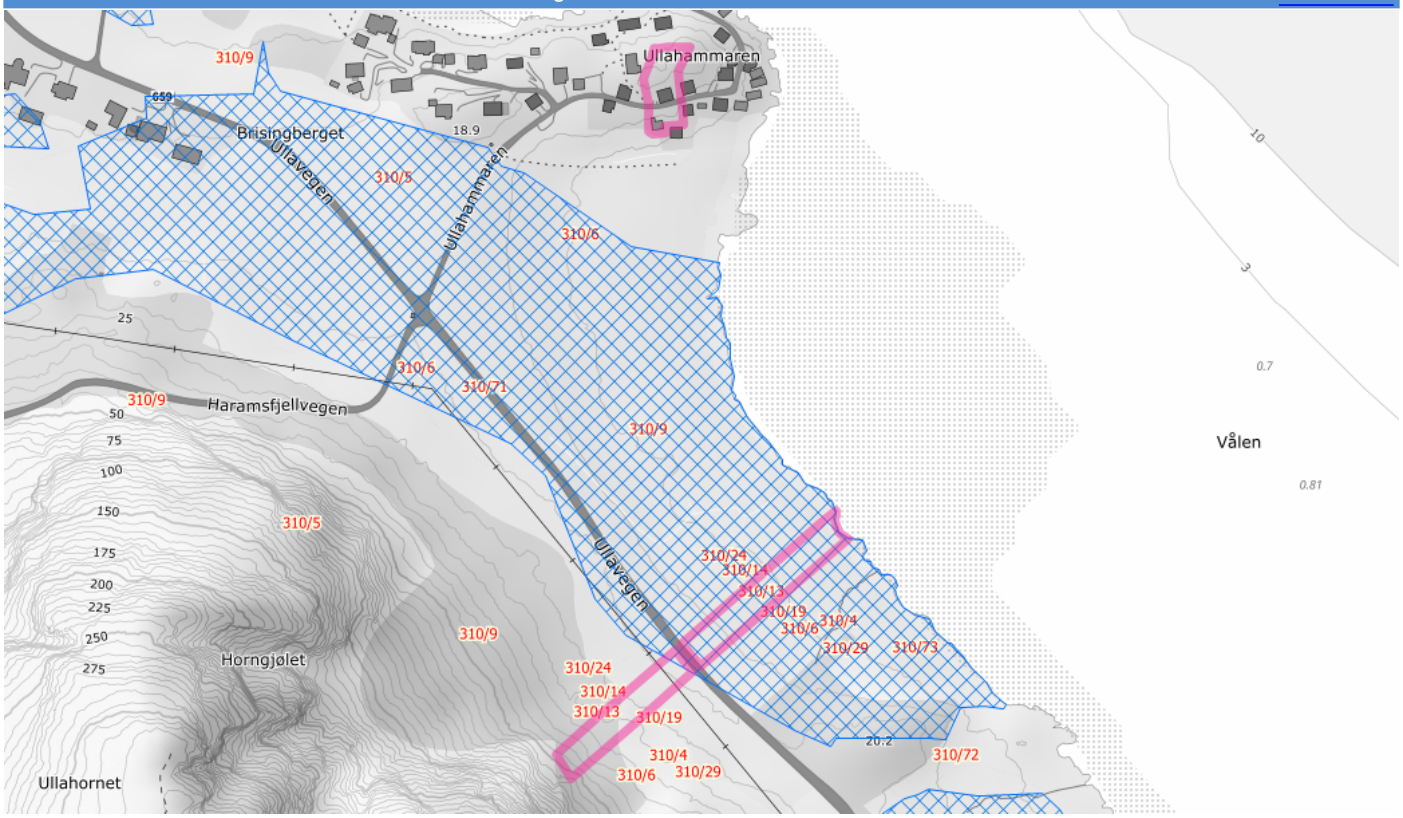
Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2150 - Øvre estimat Link til kart



Øvre estimat stormflo i år 2150

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Øvre estimat stormflo i år 2150	1	x		599.64m^2

Temadata - Samfunnssikkerhet - Skredhendelser og kvikkleire Link til kart



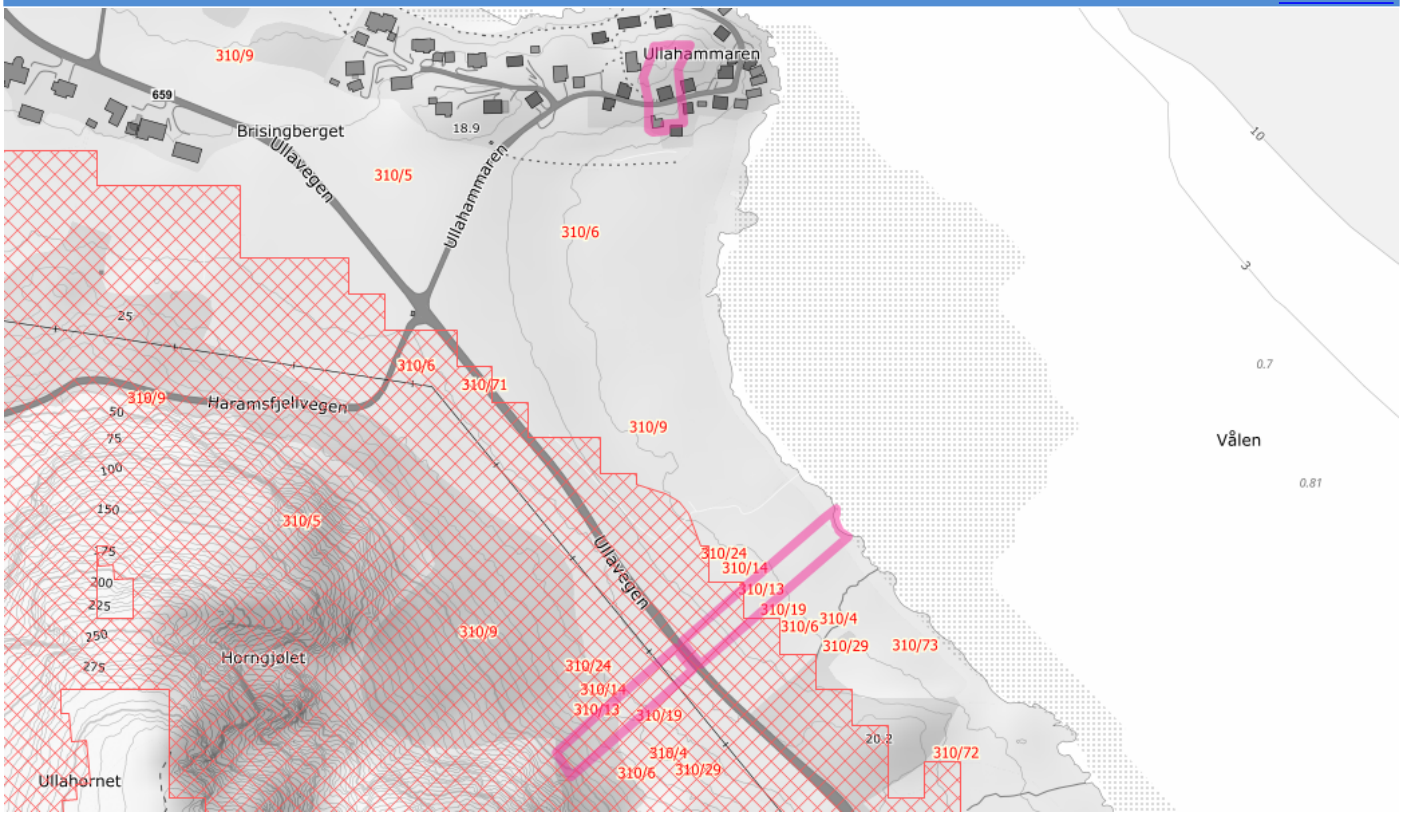
KvikkleireskredAktsomhet

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
KvikkleireskredAktsomhet	2	x		2865.16m^2

Tema uten treff:

Skredhendelse - Utglidning	Skredhendelse - Isnedfall	Skredhendelse - Flomskred
Skredhendelse - Jordskred	Skredhendelse - Leirskred	Skredhendelse - Løsmasseskred, uspes.
Skredhendelse - Snøskred	Skredhendelse - Undervannskred	Skredhendelse - Steinskred
Skredhendelse - Ikke angitt	Kvikkleire - Risikoklasse 5	Kvikkleire - Risikoklasse 4
Kvikkleire - Risikoklasse 3	Kvikkleire - Risikoklasse 2	Kvikkleire - Risikoklasse 1

Temadata - Samfunnssikkerhet - Snø aktsomhet S3 Link til kart



S3 Snøskred aktsomhetsområde

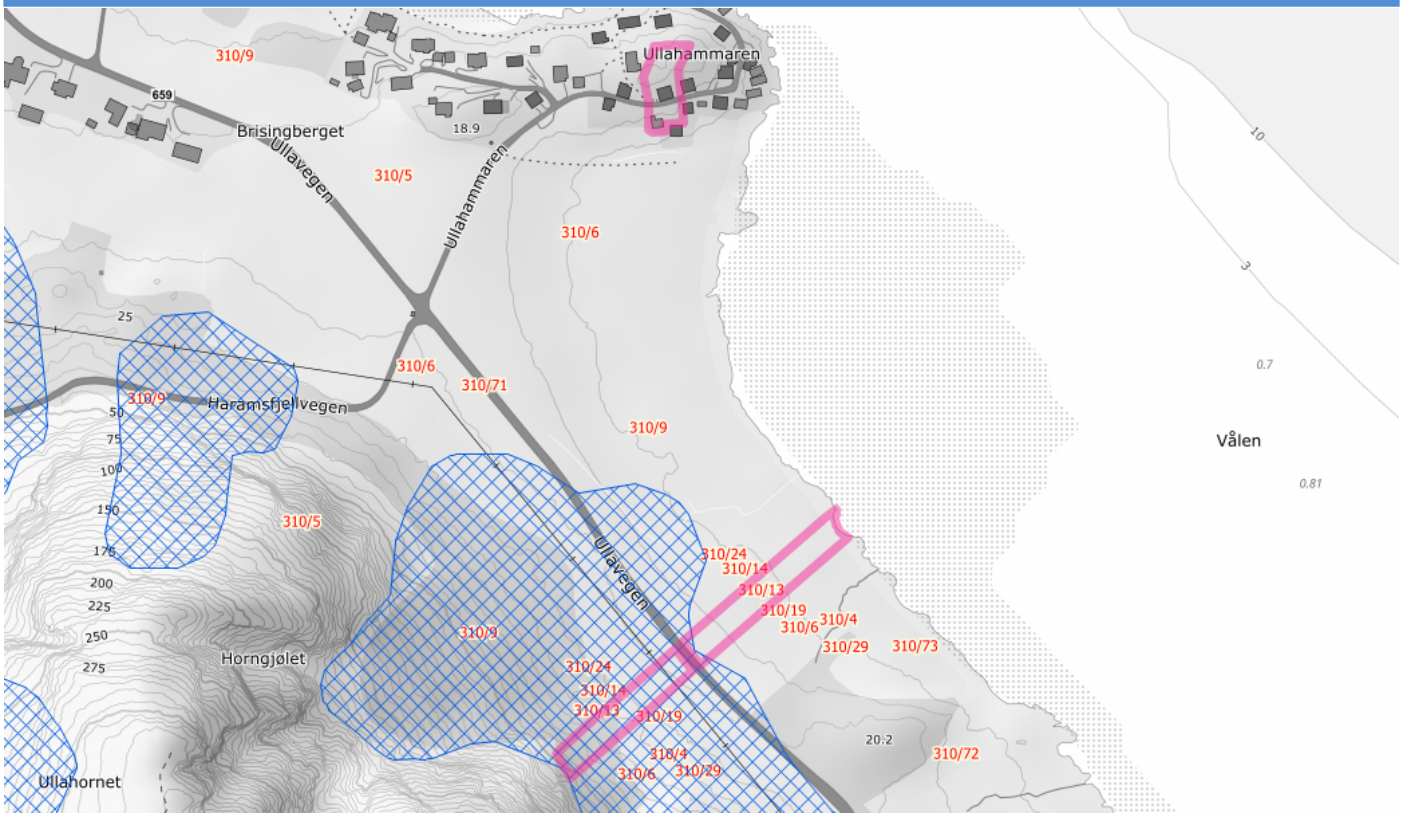
Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
S3 Snøskred aktsomhetsområde	2	x		3239.25m^2

Tema uten treff:

Skog med betydning for snøskredfare

Temadata - Samfunnssikkerhet - Snøskred aktsomhet S2 uten skogeffekt

Link til kart

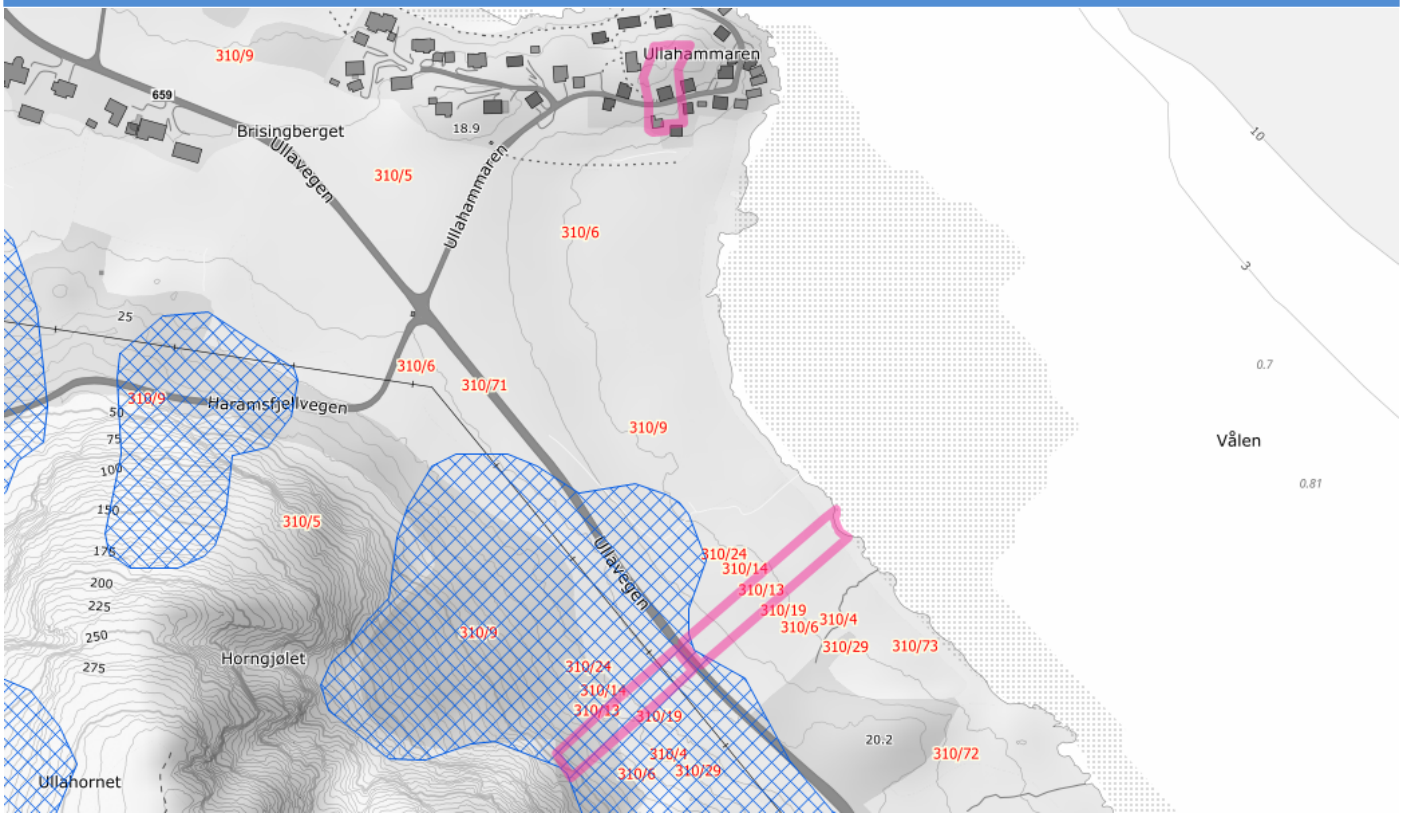


S2 Snøskred uten skogeffekt aktsomhetsområde

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
S2 Snøskred uten skogeffekt aktsomhetsområde	2	x		2339.69m^2

Temadata - Samfunnssikkerhet - Snøskred aktsomhet S2 med skogeffekt

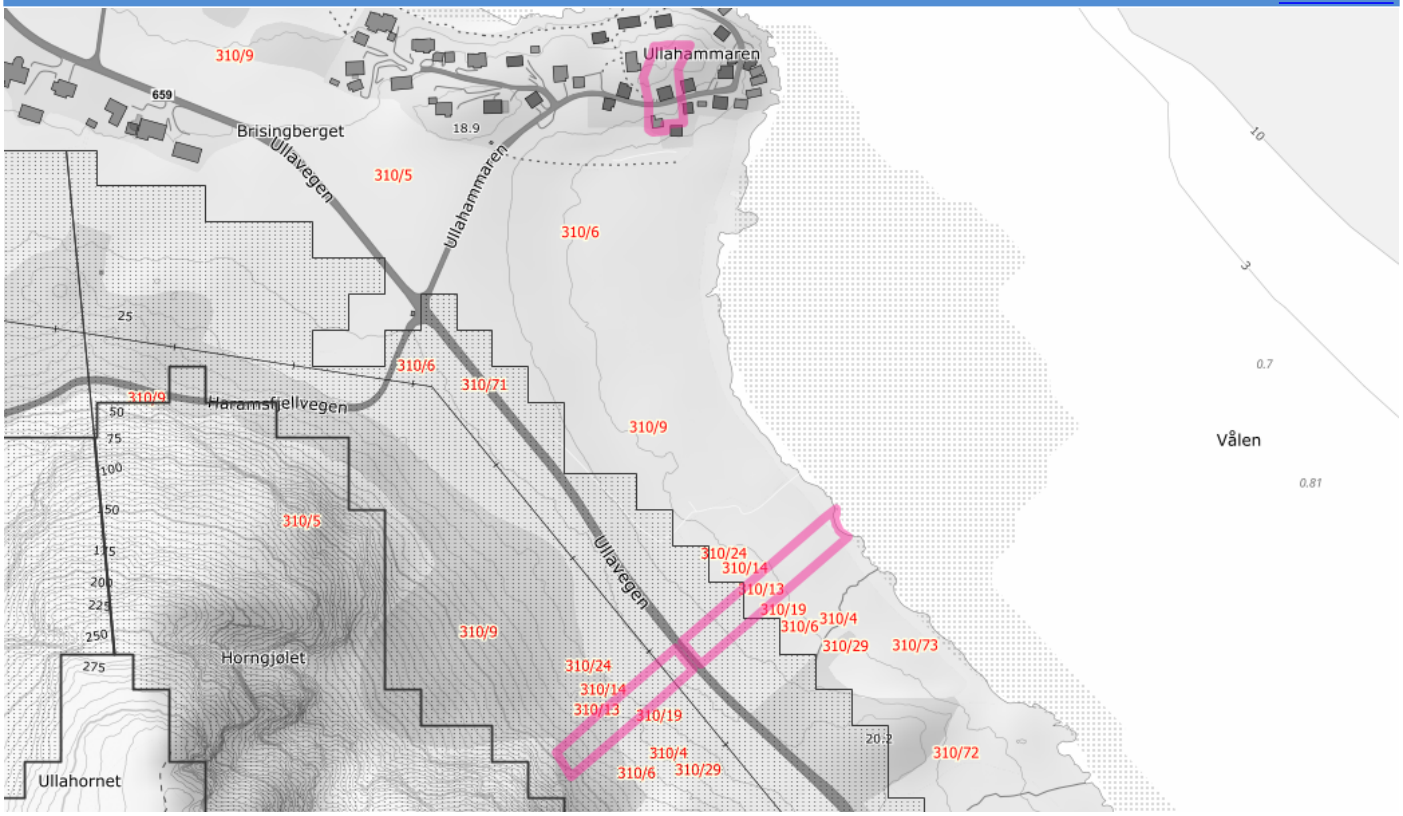
Link til kart



S2 Snøskred med skogeffekt aktsomhetsområde

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
S2 Snøskred med skogeffekt aktsomhetsområde	2	x		2333.43m^2

Temadata - Samfunnssikkerhet - Steinsprang aktsomhet Link til kart



Steinsprang - Utløsningsområde

Steinsprang - Utløpsområde

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Steinsprang - Utløpsområde	2	x		3239.32m^2

Tema uten treff:

Steinsprang - Utløsningsområde

Eiendommer innenfor analyseområdet

Kommune	Gårdsnummer	Bruksnummer	Festenummer	Seksjonsnummer	Antall	Areal
1580	310	13	0	0	2	5007.20m^2

Gjeldende forhold i kommuneplaner som berører analyseområdet

Fare/sikring/hensyn/båndlegging	Areal
Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)	1114.94m^2
Ras- og skredfare	2865.53m^2
Bevaring naturmiljø	31.06m^2
Hensyn landbruk	1977.43m^2
Båndlegging etter lov om naturvern	4099.18m^2

Gjeldende arealformål i kommuneplaner/kommunedelplaner som berører analyseområdet

Formål	Status	Areal
LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag	Nåværende	4767.89m^2
Friluftsområde	Nåværende	0.00m^2
Veg	Nåværende	241.79m^2

Arealplaner innenfor analyseområdet

Plan id	Plannavn	Plantype	Status	Areal
153448	Ulla del 1	Eldre reguleringsplan	Endelig vedtatt arealplan	6.29m^2
153448	Ulla del 1	Eldre reguleringsplan	Endelig vedtatt arealplan	1329.61m^2
153420110008	Nordøyvegen - Delområde 2 Austnes - Ullasundbrua	Detaljregulering	Endelig vedtatt arealplan	265.79m^2
153420110008	Nordøyvegen - Delområde 2 Austnes - Ullasundbrua	Detaljregulering	Endelig vedtatt arealplan	189.88m^2

Gjeldende reguleringsformål i reguleringsplaner som berører analyseområdet

Formål	Areal
Jord- og skogbruk	8.77m^2
Kjøreveg	25.98m^2
LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag	213.89m^2
Annen veggrunn - tekniske anlegg	215.80m^2

Datasett uten treff/status ukjent (22)

Temadata - Tettsted	Temadata - Befolkningsstatistikk
Temadata - Barnetråkk	Temadata - Dreneringslinjer - Åpne stikkrenner
Temadata - Energi	Temadata - Fjernvarme
Temadata - Forurensning - Grunn	Temadata - Forurensning - Bybrannen og bromerte flammehemmere
Temadata - Friluftsliv	Temadata - Kulturminner - Bygninger, lokaliteter og sikringssoner
Temadata - Kyst og fiskeri	Temadata - Landbruk - Reindrift
Temadata-natur-Nedbørfelt	Temadata-natur-Inngrepsfrie Naturområder
Temadata - Plan - Grønt/blått temakart 2016/2017	Temadata - Plan - Kulturminner - Temaplan 2016/2017
Temadata - Plan - Fortettingsstrategi - Temaplan 2017/2017	Temadata - Samferdsel
Temadata - Samfunnssikkerhet - Flomsoner	Temadata - Samfunnssikkerhet - Flomsoner Åknes
Temadata - Samfunnssikkerhet - Forsvaret	Temadata - Tilgjengelighet

Du mangler tilgang til ett eller flere datasett. Disse datasettene er dermed utelatt fra analysen og vil kreve en manuell kontroll.

Haram kommune
Adresse Postboks 1521, 6025
Telefon

Utskriftsdato: 16.03.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt Kilde: Haram kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 1580 **Gårdsnr.:** 310 **Bruksnr.:** 13
Adresse: Ullahammaren 48, 6290 HARAMSØY
Referanse: Ullahammaren 48, 6290 HARAMSØY

Kommunalt standardgebyr for bebygde eiendommer som er tilknyttet kommunalt/interkommunalt tjenestetilbud

Avgift	Grunnlag	Årlig avgift
Vann		4565
Renovasjon		2646
Slamtømming		1393
Eiendomsskatt		612

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Haram kommune
Adresse Postboks 1521, 6025
Telefon

Utskriftsdato: 16.03.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Restanser og legalpant Kilde: Haram kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 1580 **Gårdsnr.:** 310 **Bruksnr.:** 13
Adresse: Ullahammaren 48, 6290 HARAMSØY
Referanse: Ullahammaren 48, 6290 HARAMSØY

Ubetalte gebyrer og eiendomsskatt

Det finnes ingen ubetalte gebyrer eller skyldig eiendomsskatt.

Inkasso/legalpant

Det finnes ikke inkassokrav/legalpant på eiendommen.

Kommentar
ingen restanser pr. 31.12.2025

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Haram kommune

Eierinformasjon

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
1580 - Haram kommune	**310**	**13**	**0**	**0**

EIER/KONTAKTINSTANS

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Rolle	Status	Fødelsdato/Org.nr.	Navn	Adresse	Andel
				Hjemmelshaver	Bosatt	090255	HEGGENHOUGEN BRIT	SLETTA 13B 1920 SØRUMSAND	1/2
				Hjemmelshaver	Bosatt	121252	HEGGENHOUGEN MARIT	EINARS VEI 39D 0575 OSLO	1/2

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler

Haram kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
1580 - Haram kommune	**310**	**13**	**0**	**0**	Grunneiendom	UDSIGTEN	Ja	6336,8	6000	9-Annen arealkilde

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
18.01.1904	Nei	Nei	Nei			Nord: 6952945.05 Øst: 356670.18 System: EPSG:25832

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			310/13	0
Sammenslåing	21.03.2023	21.03.2023	Sakid 23/3431	Mottaker	310/13	75.6000000000004
				Avgiver	310/85	-75.6
Oppmålingsforretning	20.10.2022	24.11.2022	22/9872	Avgiver	310/38	-23.1
				Avgiver	310/6	-52.5
					310/13	0
				Mottaker	310/85	75.6
					310/32	0
					310/78	0
Oppmålingsforretning	20.10.2022	24.11.2022	22/9872		310/6	0
					310/32	0
					310/38	0
					310/13	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			310/13	0
Annen forretningstype	05.12.2018	10.01.2019	18/924		310/13	0
					310/32	0
					310/34	0
Oppmålingsforretning	27.03.2015	22.04.2015	15/74		310/44	0
					310/13	0

				Avgiver	310/7	-348.1
				Mottaker	310/81	348.1
					310/69	0
Oppmålingsforretning	27.03.2015	22.04.2015	15/74		310/13	0
					310/69	0
					310/7	0
					310/44	0
Annen forretningstype	24.05.2011	24.05.2011			310/13	0
					310/3	0
					310/38	0
					310/22	0
					310/21	0
Kart- og delingsforretning	01.07.2010	24.05.2011	51/09		310/22	0
					310/21	0
					310/13	0
				Mottaker	310/78	117.3
				Avgiver	310/38	-117.3
					310/3	0
Skylddeling	18.01.1904			Avgiver	310/8	-6000
				Mottaker	310/13	6000

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
180548696	Fritidsbygg(hyttersommerh. ol	Annet som ikke er næring	Tatt i bruk	0	0	0
180548726	Garasjeuth.anneks til fritidb		Tatt i bruk	0	0	0

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Ullahammaren	48			Nord: 6952938.757471 Øst: 356670.871996245 System: EPSG:25832		Kirkesokn 1-Haram Postnummerområde 6290-HARAMSØY Stemmekrets 1-Nordøyane - Lepsøy, Haramsøy, Longva og Fjørtoft Grunnkrets 106-Ulla SKOLEKRETS 21-HARAMSØY

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser	Kommentarer

-

KULTURMINNER					
Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter

GRUNNFORURENSING						
Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak

TEIGER				
Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter
1329,6	Nord: 6952945,05005408 Øst: 356670,1800044 System: EPSG:32632	Ja	Nei	Nei
2234,5	Nord: 6952509,5200541 Øst: 356640,7600044 System: EPSG:32632	Nei	Nei	Nei
2772,7	Nord: 6952597,15005411 Øst: 356741,9800044 System: EPSG:32632	Nei	Nei	Nei

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER			
Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium

Beregnet areal: Areal som baseres på eiendommens registrerte eiendomsgrenser i Matrikkelen. Dersom eiendomsgrenser ikke har latt seg registrere nøyaktig i Matrikkelen, vil det beregnede arealet ikke være korrekt.

Oppgitt areal: For matrikkelenheter der det ikke er registrert eiendomsgrenser i Matrikkelen slik at areal ikke kan beregnes, angis Oppgitt areal dersom slike data er registrert. Oppgitt areal kan være hentet fra ulike forretningsdokumenter som f.eks. skylddelinger. Oppgitt areal oppdateres ikke når det f.eks. skjer delinger fra en matrikkelenhet.

Areal og forretningshistorikk på seksjonerte eiendommer: Dersom eiendommen er seksjonert vil eiendommens areal som oftest være registrert på hovedeiendommen og ikke på hver enkelt seksjon. Eiendomsrapporter for en spesifikk seksjon vil derfor som regel være oppført uten areal. Det samme gjelder historikk over forretninger.

Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

Haram kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
1580 - Haram kommune	**310**	**13**	**0**	**0**	Ullahammaren 48, 6290 HARAMSØY

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Adkomstvei - Nåværende	Kommunedelplan for Haram 2019 - 2031 (18.6.2020)	
Båndlegging etter lov om naturvern	Kommunedelplan for Haram 2019 - 2031 (18.6.2020)	4099.18m^2
Bevaring kulturmiljø	Kommunedelplan for Haram 2019 - 2031 (18.6.2020)	815.35m^2
Bevaring naturmiljø	Kommunedelplan for Haram 2019 - 2031 (18.6.2020)	31.06m^2
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommunedelplan for Haram 2019 - 2031 (18.6.2020)	815.35m^2
Gul sone iht. T-1442	Kommunedelplan for Haram 2019 - 2031 (18.6.2020)	1101.7m^2
Hensyn landbruk	Kommunedelplan for Haram 2019 - 2031 (18.6.2020)	1977.43m^2
Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)	Kommunedelplan for Haram 2019 - 2031 (18.6.2020)	1114.94m^2
LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende	Kommunedelplan for Haram 2019 - 2031 (18.6.2020)	5277.2m^2
Ras- og skredfare	Kommunedelplan for Haram 2019 - 2031 (18.6.2020)	2865.53m^2
Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	Kommunedelplan for Haram 2019 - 2031 (18.6.2020)	2147.97m^2
Turvegtrasè - Framtidig	Kommunedelplan for Haram 2019 - 2031 (18.6.2020)	
Veg - Nåværende	Kommunedelplan for Haram 2019 - 2031 (18.6.2020)	241.79m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

	PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja				
	1580 153420110008	Nordøyvegen - Delområde 2 Austnes - Ullasundbrua (21.6.2012)	Anlegg- og riggområde	203.05m^2
	1580 153420110008	Nordøyvegen - Delområde 2 Austnes - Ullasundbrua (21.6.2012)	Annen veggrunn - tekniske anlegg	215.81m^2

1580 153420110008	Nordøyvegen - Delområde 2 Austnes - Ullasundbrua (21.6.2012)	LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag	213.89m^2
1580 153448	Ulla del 1 (14.8.1984)	Annet friområde	510.56m^2
1580 153448	Ulla del 1 (14.8.1984)	Bevaring av bygninger	699.56m^2
1580 153448	Ulla del 1 (14.8.1984)	Boliger	699.56m^2
1580 153448	Ulla del 1 (14.8.1984)	Kjørevei	117.02m^2

BEBYGGELSESPLAN

Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?

PLANID	Plannavn

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

REGULERINGSFØRESEGNER TIL DETALJPLAN FOR NORDØYVEGEN, DELPLANOMRÅDE 2: AUSTNES – ULLASUNDBRUA

Planforslag datert: 24.03.2011

Dato for siste revisjon av plankartet: 03.01.2012

Dato for siste revisjon av føresegner: 25.05.2012

Dato for godkjenning:

§ 1 AVGRENSNING

Reguleringsplanen omfattar 9 teikningar, reguleringskart Blad 1-9, i målestokk 1: 1000 og desse reguleringsføresegnene. Regulert område er vist med reguleringsgrense på reguleringskartet. Reguleringsføresegnene gjeld for areal som ligg innanfor plangrensa.

§ 2 REGULERINGSFØREMÅL

Planområdet er regulert til følgjande føremål:

Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5 punkt 1)

- Bustadområde, frittliggande bustader (BF)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5, punkt 2)

- Køyreveg
- Fortau
- Gang- og sykkelveg
- Busslommer
- Rasteplass
- Annen veggrunn, grøntareal (AVG)
- Felles avkøyrsel (FA)

Grønnstruktur (pbl § 12-5, punkt 3)

- Turveg (TV)
- Vegetasjonsskjerm (G)
- Friområde (F)

Landbruk, natur- og friluftsområde samt reindrift (pbl § 12-5, punkt 5)

- Landbruk (L)
- Landbruk, natur- og friluftsområde (LNFR)

Bruk og vern av sjø og vassdrag (pbl § 12-5, punkt 6)

- Småbåthamn

Omsynssoner (pbl §§ 11-8 d) og 12-6)

- Faresone, høgspentanlegg
- Støysone
- Båndlegging etter lov om kultuminner
- Bevaring kulturmiljø

Bestemmelsessoner (pbl § 12-7, punkt 1)

- Anlegg og riggområde
- Mellombels riggområde(MR)
- Mellombels anleggsbelte (MA)
- Mellombels massedeponi (LNFR/M1, LNFR/M2)
- Bestemmelsesområde – automatisk freda kulturminne (rpBO)

§ 3 FELLESFØRESEGNER

3.1 Krav om nærare dokumentasjon

- Før anleggsstart skal det utarbeidast plan for avvikling av trafikk langs vegen i bygge- og anleggsperioden. Planen skal også avklare korleis nærmiljø og naturmiljø skal ivaretakast.

- Etter avslutta anleggsperiode og seinast i løpet av sommaren etter ferdigstilling av veganlegget skal alle råka område, settast i stand og revegeterast, og tilbakeførst til det formål som er vist på plankartet.

- Ingen eksisterande avkøyrsler eller tilkomstvegar kan stengast før nye er ferdigstilte og kan takast i bruk.

3.2 Kulturminne

Dersom det i samband med utbygging blir oppdaga automatisk freda kulturminne som tidlegare ikkje er kjent, skal arbeide stansast i den utstrekning det råker kulturminnet eller sikringssona på 5 meter. Det er viktig at dei som utfører arbeidet i marka vert gjort kjend med denne føresegna. Funn skal straks meldast til fylkeskommunen si kulturavdeling, jamfør lov om kulturminne § 8, 2. ledd.

3.3 Støy

Grenseverdiane i retningsline T-1442 (Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging) skal leggast til grunn for både anleggs- og driftsfasen.

For eigedomar som etter dei fastlagde tiltaka langs vegen får eit utandørs støynivå som overskride dei tilrådde grenseverdiane i retningsline T-1442, skal det bli gitt tilbod om lokal skjerming.

Dersom støyfagleg dokumentasjon viser at kostnaden ved støytiltaket er uforholdsmessig høge, kan tilrådd grenseverdi for utandørs støynivå fråvikast. Ved fråviking skal bebyggelse med støyømfintlig bruksføremål sikrast tilgang til eigna uteareal med tilfredsstillande støyforhold.

Kilde Akustikk as har berekna støy for planområdet og det ligg føre eigen rapport datert 28.02.2011 (5726-1) med kart som viser gul og raud støysone. Jamfør også punkt 9.2 nedanfor. Bygningar som skal vurderast for lokale utandørs støytiltak, er markert med raud prikk på plankartet og lista opp i planomtalen. Bygningane ligg både utanfor og innanfor planområdet. Konkret utforming av og utføring av dei lokale støytiltaka vert å avklare i samråd med den einskilde grunneigar , og eventuelt gjennom byggesaksbehandling, dersom tiltaket er søknadspliktig.

3.4 Byggegrense langs offentleg veg

Byggegrense i regulerte byggeområde skal minimum vere på 15 meter. Der eksisterande reguleringsplanar har byggegrense på 15 meter eller meir, skal gjeldande planar følgjast. Byggegrense til veg følgjer elles veglova, der anna ikkje er vist på plankartet.

Eksisterande og lovleg oppsett bebyggelse i byggeforbodsona, med unntak av bygg som i planen er førsett rivne, er tillatt. Gjennoppbygging etter eventuell brann eller naturskade, og tilbygg/påbygg føreset plassering utanfor byggegrensa. Dispensasjon kan vurderast ved særleg grunnar.

3.5 Landskapsbehandling og terrengtilpasning

- Eksisterande botnvegetasjon og vekstmedium innafor alle område som vert råka av vegbygginga (inkludert anleggsbelte og riggområde), skal som første del av anleggsarbeidet, tas av med varsemd og mellomlagrast på bestemte område i anleggsperioden.
- Nytt veganlegg skal utførast slik at det vert best mogleg tilpassa eksisterande terreng. Alle skjeringar og fyllingar skal avsluttast inn mot terrenget slik at sideområda får ei estetisk god utforming og slik at overgangen mot eksisterande terreng vert så naturleg som mogleg.
- Alle råka areal tilknytt veganlegget skal settast i stand og revegiterast med bruk av eksisterande vekstmasser som vert lagra i anleggsperioden.
- Bergskjeringar skal utformast slik at verknaden av skjeringa blir mest mogleg avdempa og at overgangen til eksisterande terreng vert så skånsam og naturleg som råd er.
- Bruk av natursteinsmurar eller andre forstøtningar som tar opp lausmasse og unngår utgliding/erosjon skal vurderast.
- Kantsoner langs bekker og elver skal takast omsyn til og takast vare på, på best mogleg måte. Tilslamming av vassdrag bør unngås. Der kantsonen eventuelt blir øydelagt, skal desse revegiterast/tilplantast så raskt som mogleg. Alle bekke/elveomleggingar må ta omsyn til vassføring, erosjonssikring, biologisk mangfald og god landskapsmessig istandsetting.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1 Bustadområde

Område merka BF er regulert til bustadføremål for frittliggande einebustader.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1 Køyreveg

Området skal nyttast til offentleg køyreveg og er regulert med 6,5 meter breidde. Avkøyrsler til private eigedomar er regulert som del av køyrevegen, og skal vere eigd av det offentlege. Vedlikehald skal

skje i samsvar med pkt 9 i ”Forskrift om alminnelige regler om bygging og vedlikehold av avkjørsler fra offentlig veg.”

Vegen si høgde går fram av plan- og profilteikningar blad 1-9.

5.2 Fortau
Området skal nyttast til offentleg fortau og har regulert breidde på 3 meter.

5.3 Gang- og sykkelveg
Området skal nyttast til gang- og sykkelveg og har regulert breidde på 3,5 meter.

5.4 Busslommer
Området skal bebyggast med busshaldeplass og buss-skur som vist på planen.

5.5 Rasteplass
Området skal nyttast som rasteplass. Skilting, møblering og parekringsanlegg er tillatt. Det skal utarbeidast bindande situasjonsplan for området før utbygging, som skal godkjennast av statens vegvesen og Haram kommune.

Mellom rasteplassen og vegen skal det etablerast ein voll som skal funger som fysisk skilje og samstundes gi vegen ei optisk linjeføring.

5.6 Annen veggrunn (AVG)
Arealet kan nyttast til skjeringar, fyllingar og grøfter, rekkverk, murar og støyvoller/støyskjermar. All torvmasse/vekstmasse innanfor området skal takast vekk og mellomlagrast. Nytt veganlegg med ulike konstruksjonar skal utførast slik at det best mogleg vert tilpassa eksisterande terreng og omgjevnad. Alle skjeringar og fyllingar skal avsluttast inn mot terreng slik at sideområda får ei god estetisk utforming og slik at overgangen mot eksisterande terreng vert mest mogleg naturleg.

Alle areal tilknytta nytt veganlegg skal settast i stand og revegeterast med mest mogleg bruk av eksisterande vekstmasse som vert lagar i anleggesperioden.

Innanfor område er det tillatt å lagre vekstmasser der det er hensiktsmessig.

5.7 Felles avkøyrsler (FA)
Det er regulert felles avkøyrsel for følgjande eigedomar:

- Gnr 13/35, 13/14 og 13/44, merka FA1.
- Gnr 14/63 og gnr 14/42, merka FA 2.
- Gnr 14/52 og 14/71, merka FA 3.

§6 GRØNNSTRUKTUR
6.1 Turveg
Turvegen skal etablerast ved Håneset ved omklassifisering av eksisterande fylkesveg.

6.2 Vegetasjonsbelte
Grøntområdet er regulert som parkbelte i industriområde i plan for Austnes del 2, og formålet blir vidareført som vegetasjonsbelte etter ny planlov.

6.3 Friområde
Friområdet F kan opparbeidast med benkar, informasjonstavler og andre innretningar som naturleg høyrer heime i eit friområde. Fylkeskulturavdelinga skal takast med på råd, slik at opparbeidinga ikkje kjem i konflikt med dei registerte kulturminna.

§ 7 LANDBRUK-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDE SAMT REINDRIFT

7.1 Landbruk
Området merka Landbruk/L skal nyttast til jord- og skogbruksformål.

7.2 Landbruk, natur- og friluftsformål samt reindrift
Området merka LNFR kan nyttast til landbruksformål: jord- og skogbruk, og natur og friluftsformål.

§ 8 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

8.1 Småbåthamn
Området skal nyttast til småbåthamn.

8.2 Flaumdimensjonering, elver og bekker
Omlagde elver og bekker, stikkrenner, kulverter og bruer knyt til elver og bekker skal dimensjonerast for 200-års flomnivå. Bekker med små nedslagsfelt kan alternativt dimensjonerast for 100-års nedbørsintensitet.

§ 9 OMSSYNSSONER

9.1 Faresone
Fareområdet gjeld tryggleiksone rundt høgspentleidningar og er merka H370_1 til H370_6 på plankartet. Tiltak i desse områda skal godkjennast av leidningseigar.

9.2 Støy
Omsynssonen viser område som er utsatt for støy og som må vurderast nærare i forhold til tiltak, jamfør § 3.3. Raud støysone er merka med H210 og gul støysone er merka H220 på plankartet.

9.3 Bevaring automatisk freda kulturminne
I og omkring planområdet ligg automatisk freda kulturminne med deira sikringssone. Deler av desse kulturminne er merka på plankartet. Bevaringsområda, omsynssone D, er merka H730_1 til H730_9. Sikringssonene rundt kulturminna, omsynssone C, er merka H570_1 til H570_8.

For omsynssone H730_2 og H730_3 vil det i samband med opparbeiding av rasteplass vere høve til å sette opp benkar innanfor

avgrensinga av omsynssonene. Benkar og andre tekniske installasjonar skal berre stå oppå terrenget, utan opparbeiding og tilpassing i markoverflata.

Dei automatisk freda kulturminna id 144719 (H730_2 og H570_2), id 144721 (H730_3 og H570_2), id 144733 (H730_6 og H570_5), id 144734 (H730_8 og H570_6) og id 144735 (H730_7 og H570_6), skal fysisk sikrast med gjerde under heile anleggsperioden. Sikringsarbeid og oppsett av gjerde skal avklarast med Møre og Romsdal fylkeskommune.

9.3.1 Omsynssone D
Omfattar dei automatisk freda kulturminna som er merka H 730_1 – 9. Det er ikkje høve til å sette i gong gravearbeid eller andre tiltak som kan skade, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annan måte utilbørleg skjemme dei freda kulturminna eller framkalle fare for at dette kan skje. Eventuelle dispensasjonar frå føresegnene må godkjennast av rette antikvarisk mynde, fylkeskonservator jf kulturminnelovas § 2.

9.3.2 Omsynssone C
Omfattar dei automatisk freda kulturminnas sikringssonar og areal som ikkje er avgrensa ytterligare. Desse er merka H 570_1 – H570_8. Det er ikkje høve til å sette i gong gravearbeid eller andre tiltak som kan skade, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annan måte utilbørleg skjemme dei freda kulturminna eller framkalle fare for at dette kan skje. Eventuelle dispensasjonar frå føresegnene må godkjennast av rette antikvarisk mynde, fylkeskonservator jf kulturminnelovas § 2.

§ 10 BESTEMMELSESOMRÅDE

10.1 Mellombels anleggsbelte (MA)
Alle område som er kombinert med mellombels anleggsbelte kan nyttast til anleggsområde så lenge anleggsarbeidet pågår. Anleggsbeltet kan nyttast til anleggsdrift og riggområde for byggherre/entreprenør.

Der anleggsbeltet kryssar avkøyrsler og tilkomstvegar/driftsvegar, skal anleggesdrifta planleggast og utførast slik at den ikkje hindrar bruken av desse.

Eksisterande markdekke (botnvegetasjon og voksemedium) innanfor områda som skal takast i bruk til anleggsarbeid, skal takast av på ein skånsam måte og lagras i anleggsperioden på bestemte område.

Alle områder som er tatt i bruk til anleggsverksemd skal settast i stand og revegeterast og tilbakeførast til det formål som er vist på plankartet.

Innanfor områda er det også lovleg å lagre vegetasjonsmasse som er tatt av i samband med vegbygging og som skal brukast om att til istandsetting og revegetering av sideområda.

10.2 Mellombels riggområde (MR)
Mellombels riggområde kan nyttast til all verksemd som er nødvendig for gjennomføring av veganlegget, slik som mellombelse bygg (brakker) og anlegg, lagring med meir. Når området blir tatt i bruk skal det sikrast på forsvarleg måte.

Eksisterande markdekke (botnvegetasjon og voksemedium) innanfor områda som skal takast i bruk til anleggsarbeid, skal takast av på ein skånsam måte og lagras i anleggsperioden på bestemte område.

Alle områder som er tatt i bruk til anleggsverksemd skal settast i stand og revegeterast og tilbakeførast til det formål som er vist på plankartet.

Innanfor områda er det også lovleg å lagre vegetasjonsmasse som er tatt av i samband med vegbygginga.

10.3 Massedeponi (M)

Områda M1 og M2 skal nyttast til massedeponi av masser frå eksisterande veg, og fjell-, stein og jordmasser frå arbeidet med fylkesvegen. Områda skal etter anleggsperioden er over, dekkast til med stadeigen vekstjord og tilbakeførast til landbruk,- natur- og friluftsområde.

Deponiet M1 skal tilpasse seg eksisterande terreng og ha ei slak skråning ned mot sjøen. Det er ikkje høve til å nytte tunnelstein i deponiet. Fyllinga skal treffe terrenget i god avstand frå strandlinja. Planering skal skje i tråd med teikning F202, datert 14.10.2011.

Deponi M2 skal følgje kotesett høgdeplan som vist på teikning O002, datert 27.01.2011, med nødvendige tilpassing i forhold til ny vegføring. På normalprofila er det vist terrengsnitt for deponiområde M2.

10.5 Bestemmelseområde rpBO – automatisk freda kulturminne

Før iverksetjing av vegutbetringstiltak i tråd med reguleringsplanen skal det gjennomførast arkeologiske granskingar av heile eller deler av dei råka automatisk freda kulturminna id 144717, 144718, 144720, 144724, 144730, 144750, 144751, 144752, 144753 og 144761 i planområdet.

Det skal takast kontakt med Møre og Romsdal fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomførast, slik at omfanget av dei arkeologiske granskingane kan fastsetjast.

Deler av det automatisk freda kulturminnet id 144717, avmerkt i plankart som H730_1 og H570_1, skal fysisk sikrast med gjerde under heile anleggsperioden etter at dei arkeologiske granskingane er gjennomført. Sikringsarbeid og oppsett av gjerde skal avklarast med Universitetsmuseet i Bergen.

Deler av det automatisk freda kulturminnet id 144718, avmerkt i plankart som H730_4 og H570_3, skal fysisk sikrast med gjerde under heile anleggsperioden etter at dei arkeologiske granskingane er gjennomført. Sikringsarbeid og oppsett av gjerde skal avklarast med Universitetsmuseet i Bergen.

Granskingane vert dekka av tiltakshavar, jf- lov om kulturminne § 10.

HARAM KOMMUNE

Offentleg pålegg etter plan- og bygningslova.

Det er ikkje funne pålegg dei siste 5 åra.

HARAM KOMMUNE
REGULERINGSFØRESEGNER KNYTTE TIL REGULERINGSPLAN FOR ULLA DEL 1 OG DEL 2

Desse reguleringsføresegnene gjeld for det området som på plankartet er reguleringsgrense.

Området er regulert for følgjande formål:

1. BYGGEOMRÅDER
2. LANDBRUKSOMRÅDER
3. TRAFIKKOMRÅDER
4. FRIOMRÅDER
5. FAREOMRÅDE
6. SPESIALOMRÅDER

REGULERINGSFØREMÅL

1.1 Areal til bustadbygging - på kartet 1.1.

I området skal det oppførast bustadhus med tilhøyrande anlegg.

1.2 På areal 1.2 kan det oppførast ei hytte. Hytta skal oppførast i samsvar med generelle reglar for hyttebygging.

2. Landbruksområder.

Områda skal nyttast til landbruksføremål. Bygningar og faste anlegg eller innretningar kan berre tillatast når dei har beinveges tilknyting til drift av landbruksareala.

3. Trafikkområder.

I trafikkområdet skal det byggjast:
Kjørevegar med fortau og parkering.
Gang- og sykkelvegar.
Småbåthamn med tilhøyrande parkeringsareal.

4. Friområder.

I friområda kan bygningsrådet gi løyve til anlegg som har naturleg tilknyting til friområda, når dette etter bygningsrådet sitt skjøn ikkje er til hinder for områda sin bruk som friområde.

5.1 Fareområde.

Framføring av elektrisk høgspent leidningsnett.



6. Spesialområder.

6.1 Friluftsområde.

Området skal nyttast til friluftsområde. I dette område er det ikkje høve til å drive verksemd eller føre opp bygg som etter bygningsrådet sitt skjøn er til hinder for området sin bruk som friluftsområde.

6.2 Spesialområde for verneverdig bygningsmiljø.

Spesialområde A. Ullahammaren - på kartet 6A - 6B - 6C - 6D.

Større samanhengande eldre bygningsmiljø med bustadhus, uthus og sjøhus. Omlag 15 bygningar i alt.

Spesialområde B. Ullatunet - på kartet 6E.

Gamalt klyngetun med 6-7 eldre bygningar, mellom anna 3 våningshus, eitt stabbur og eitt eldre skulebygg.

Spesialområde C. - Naustrekka på Ulla - på kartet 6F.

Gamalt sjøbruksmiljø, med 9 naust og ei saltebod. Dei eldste husa er frå 1600-1700 talet. Naustrekka vart rasert av storm i 1973, men vart restaurert på dugnad, med økonomisk stønad frå mellom anna Norsk kulturråd i 1974.

6.3 I reguleringsplanen er verneverdige bygningsmiljø regulert til spesialområde med føremål bevaring (spesialområde A, B og C) med heimel i bygningslova på § 25 pkt. 6.

6.4 Verneverdige bygningar.

Innanfor spesialområda skal verneverdige bygningar vernast i tråd med antikvariske prinsipp. Samtidig skal den bygningsmessige standard haldast på eit forsvarleg nivå i høve til den enkelte bygning sin bruk.

6.5 Eksteriøret.

Ved alle istandsetjingar og om- og påbyggingar på eksisterande bygningar, må bygninga sin karakter med omsyn til former, materialer o.s.v. søkjast bevart, eller ført tilbake til opphaveleg utsjånad. Dette skal skje ved at det vert nytta tradisjonelle materialer og handverksdetaljer. Det må nyttast ei fargesetjing som har tradisjon i området. Beis bør ikkje aksepterast.

Dersom huset sitt eksteriør har enkelte detaljer som klart bryt med huset sitt gamle preg, bør desse ved ei eventuell utbetring førast tilbake slik at dei står i stil med huset sin eldre detaljering.

FYLKESMANNEN I MØRE OG ROMSDAL

6.6 Nybygg.

Innan spesialområda kan ein tillate nybygg dersom huset sin form og proporsjonar i heilskap og detalj, samt materialbehandling og fargar harmonerar med dei eksisterande verneverdige bygningane sitt særpreg. I så måte skal ein tilpasse nybygget etter området sin lokale byggeskikk når det gjeld taktype, takvinkel, taktekkingsmateriale, byggehøgde og gavlveggen sine proporsjonar.

6.7 I områder som er dominert av trehus, kan nybygg oppførast i mur, betong eller konstruksjonar av tilsvarande brannteknisk kvalitet under føresetnad av at yttervegg blir gitt ei utvendig kledning av trepanel. Ovanfornemnde løysing kan aksepterast berre om brannstyret ikkje godkjenner rein trekonstruksjon.

Ved plassering av nye bygningar skal ein føre vidare eksisterande mønster.

Bygging av nye naust og sjøbuder bør fortrinnsvis skje der slike bygningar tidlegare har stått. Når det gjeld utforming, sjå § 4 a. Der det elles er høveleg kan ein rekonstruere tidlegare sjøhusbebyggelse.

Nye naust kan ikkje oppførast innanfor spesialområde C, med unnatak for eventuelle eksisterande naustrettar som ikkje er nytta til naustbygging i dag.

Andre nyanlegg som t.d. vegar, parkeringsplassar, gjerde, utandørs lysanlegg, skilt, reklame, antenner, fargar og beplanting skal harmonere med det verneverdige bygningsmiljøet.

Byggesaker som vedkjem verneverdige bygningsmiljø skal sendast konservator til fråsegn.

6.8 Spesialområde, forminne.

I dette området er det påvist forminne (gravrøyser). Det må ikkje gjerast inngrep som kan skade, øydelegge eller endre forminna. Kfr. § 4 i kulturminnelova.

§ 26, nr. 1a.

Avkøyrselsforhold.

I område mellom frisiktlina og vegformål (frisiktsone) skal det ved kryss, avkøyrsler vere fri sikt i ei høgd av 0,5 m. over tilhøyrande vegar sitt planum. (Jfr. veglova § 31).

FYLKESMANNEN I MØRE OG ROMSDAL

FYLKESMANNEN I MØRE OG ROMSDAL

§ 26, nr. 1b.

Husa sin karakter i område 1.1 på reguleringskartet.

Husa skal utformast som frittliggande bygningar.

Bygningane skal ha saltak eller valmtak.

Bygningane sin takvinkel skal fastsetjast av bygningsrådet.

Bygningsrådet skal ved handsaming av byggemeldingar sjå til at bygningane får god form og god materialhandsaming, og at bygningane i same byggeflukt eller gruppe får ei harmonisk utforming. Utvendige fargar herunder farge på tak, skal godkjennast av bygningsrådet.

§ 26, nr. 1c.

Husa sin høgde i område 1.1 på reg.kartet.

Husa skal vere småhus i ein etasje. Gesimshøgda for 1 etasjes hus skal ikkje overstige 3,5m. Der terrenget etter bygningsrådet sitt skjøn ligg til rette for det, kan underetasjen innreiast i samsvar med reglane i byggeføreskriftene. Mønehøgda for 1 etasjes hus skal ikkje overstige 2,7 m rekna ferdig loftsgolv - ferdig møne.

Før søknad om byggeløyve kan godkjennast, kan bygningsrådet kreve utarbeidt teikningar som syner husa sin tilpasning, høgde m.m. i forhold til omkringliggande bygningar ov vegetasjon.

Husa sin plassering i område 1.1 på reg.kartet.

Husa skal plasserast omlag slik det er vist på plankartet.

Husa sin endelege plassering på tomta blir fastsett av bygningsrådet. Møneretninga er vist på plankartet.

Garasjer og buder kan berre oppførast i 1 etasje, og skal vere tilpassa huset i materialvalg, form og farge.

Plassering av garasje og buder skal vere vist på situasjonsplan som følgjer byggemeldinga for bustadhuset, sjølv om dei ikkje skal oppførast samtidig.

Bygningsrådet kan i samråd med vedkomande vegstyresmakt tillate at garasje kan oppførast nærare veg enn fastsett i planen.

§ 26, nr. 1e.

Gjerder - eksisterande vegetasjon.

Gjerder, utforming og plassering.

Inngjerding av tomtene må anmeldast til bygningsrådet, som skal godkjenne gjerda sin høgde, konstruksjon og farge.

Eksisterande vegetasjon.

Eksisterande terreng og vegetasjon skal bevarast i størst mogleg utstrekning.

Felles føresegner.

Mindre vesentlege unntak frå desse føresegnene, kan når serlege grunnar talar for det, tillatast av bygningsrådet innanfor ramma av bygningslova og bygningsvedtektene.

Etter at denne reguleringsplanen med tilhøyrande føresegner er stadfesta, kan det ikkje inngåast privatrettslege avtaler som er i strid med planen og føresegnene.

FYLKESMANNEN I MØRE OG ROMSDAL

Stadfesta i Molde
den 14.08.84

Magne Nerland
førstekonsulent

HARAM KOMMUNE

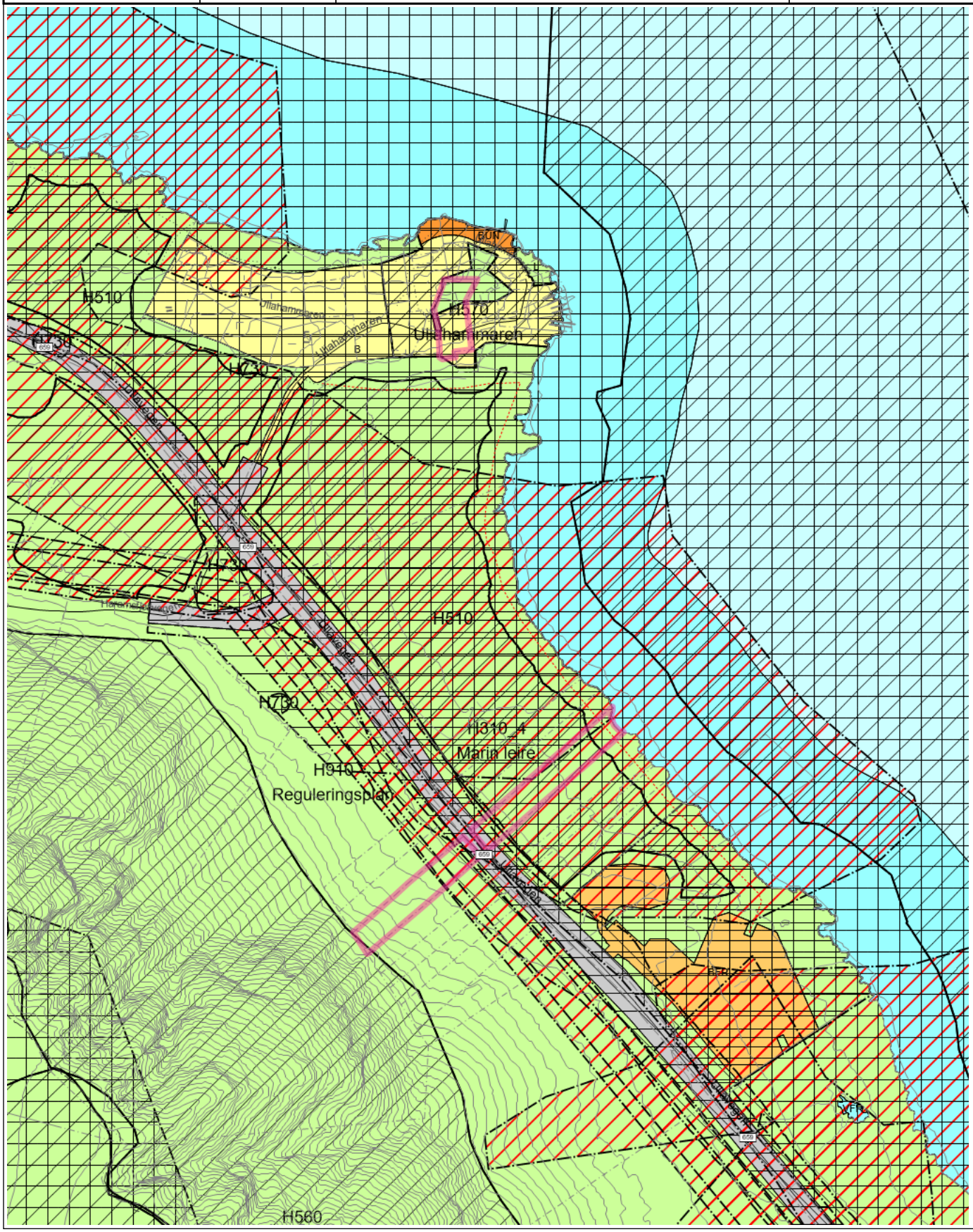
Vi har ikkje opplysningar om ikkje igangsett arbeid på naboeigdom.

Haram kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 310	Bnr: 13	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Ullahammaren 48 6290 HARAMSØY			
Annen info:				

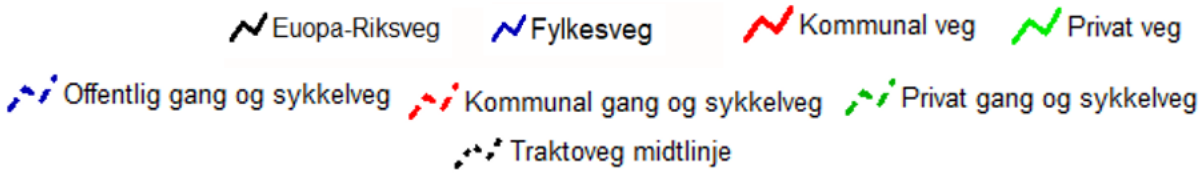
Målestokk
1:4000



Tegnforklaring

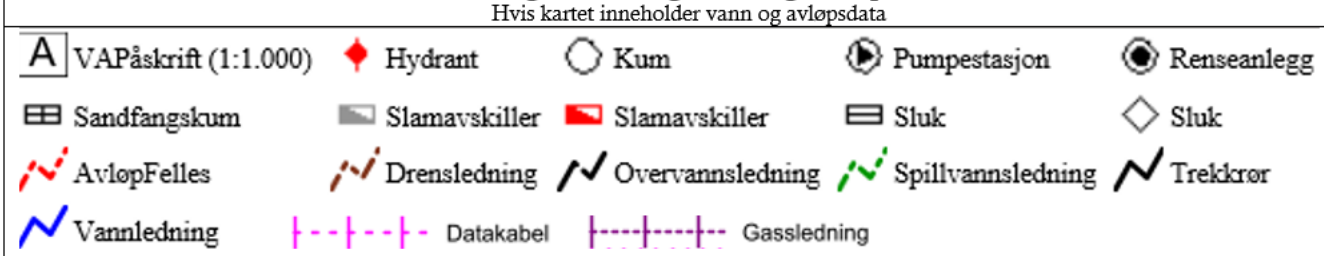
- Fylkesvegboks
- Fylkesveg gatenavn..
- Kommunalveg gatenavn..
- Privatveg gatenavn..
- Merket sti
- Sti
- Vegbom
- Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
- Eiendomsgrense generert
- Eiendomsgrense_nøyaktigh>15
- Eiendomsgrense fiktiv
- Flytebrygge landgang
- Loddrett mur
- Slipp
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Forsenkningskurve Haram
- Høydekurve 5m Haram
- Elv og bekk
- Kanal og grøft
- Kystkontur tekniske anlegg
- Kystkontur
- Innsjøkant
- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- KULTURMINNELINJE
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Atkomstveg - På bakken - Nåværende
- Turveg/turdrag - På bakken - Fremtidig
- Grense for arealformål
- Grense for angitt hensynsoner
- Grense for båndleggingsoner
- Grense for detaljeringsoner
- Grense for faresoner
- Grense for støysoner
- Hensyn landbruk
- Bevaring naturmiljø
- Bevaring kulturmiljø
- Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
- Båndlegging etter lov om naturvern - Fremtidig
- Båndlegging etter lov om kulturminner - Fremtidig
- Båndlegging etter andre lover - Fremtidig
- Ras- og skredfare
- Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)
- Gul sone iht T-1442
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Fritidsbebyggelse - Nåværende
- Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg - Nåværende
- Veg - Nåværende
- LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Nåværende
- Friluftsområde - Nåværende

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



Ledningskartverket kan ikke gi noen garanti for riktigheten av punkt og ledningers plassering på kartet, eller egenskaper knyttet til disse som for eksempel dimensjoner og høyder.

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

Ved prosjektering/opparbeiding av nye ledningsanlegg som skal tilknyttes eksisterende kommunalt ledningsanlegg må prosjektansvarlig/byggherre selv foreta nødvendig kvalitetskontroll i forhold til gitte ledningsdata fra ledningskartverket i kommunen.

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

B Barnehage	**N** Næring / Håndverk / Lager
BS Brannstasjon	**PF** Plasskrevende varer
O Deponi	**P** Parkering
G Gravsted	**O** Omsorgssenter
H Sykehus	**S** Skole
K Kontor	**T** Terminal
F Forretning	

Austnes

Mannen

Blad 1/9

Blad 2/9

Blad 3/9

Blad 4/9

Blad 5/9

A	Endret plangrense og ramme blad 6	hb	js	js	20.10.2011
Revisjon	Revisjonen gjelder	Utarb	Kontr	Godkjent	Rev. dato

Kartgrunnlag tatt ut 02.11.2009

Statens vegvesen

HARAM kommune

Tegningsdato	24.03.2011
Bestiller	kjetik
Produsert for	Region midt
Produsert av	Nordplan AS

Fv 659 Hp Nordøyvegen

Austnes - Ullasundbrua

Oversiktskart planområde

Reguleringsplan

Prosjektnummer	402568
Delprosjektnummer	15R0659R_001
Saksnummer	2010/030805
PlanID	
Målestokk A1	1:5000

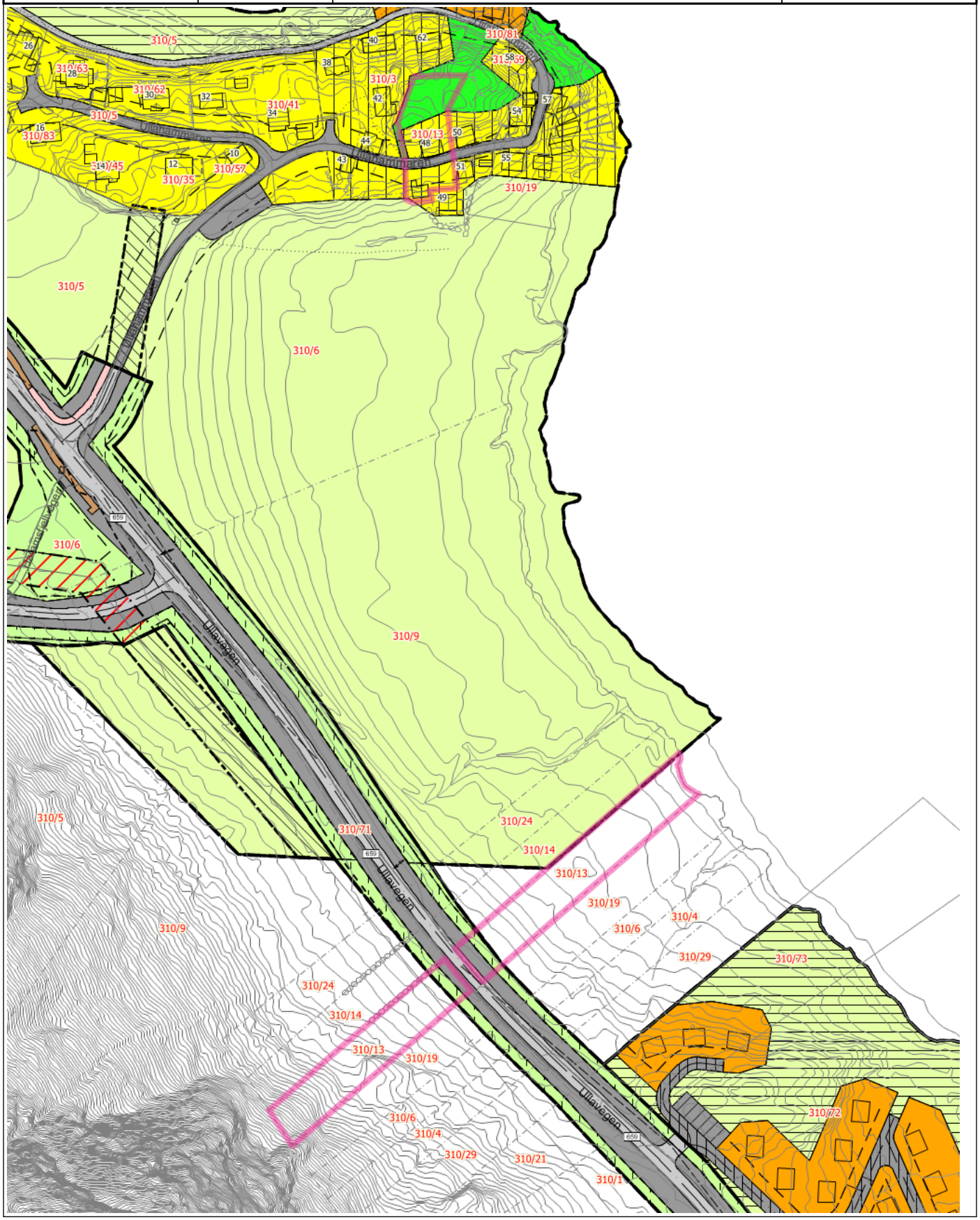
Utarbeidet av	Kontrollert av	Godkjent av	Konsulentarkiv	Tegningsnummer / revisjonsbokstav	
mn	rho	js	10025	B201	A

Haram kommune

Reguleringsplan

Eiendom:	Gnr: 310	Bnr: 13	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Ullahammaren 48 6290 HARAMSØY			
Annen info:				

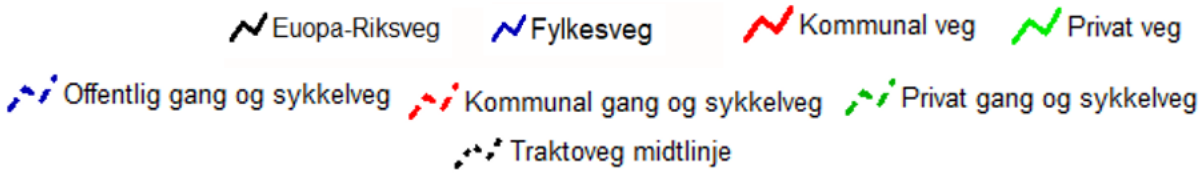
Målestokk
1:2500



Tegnforklaring

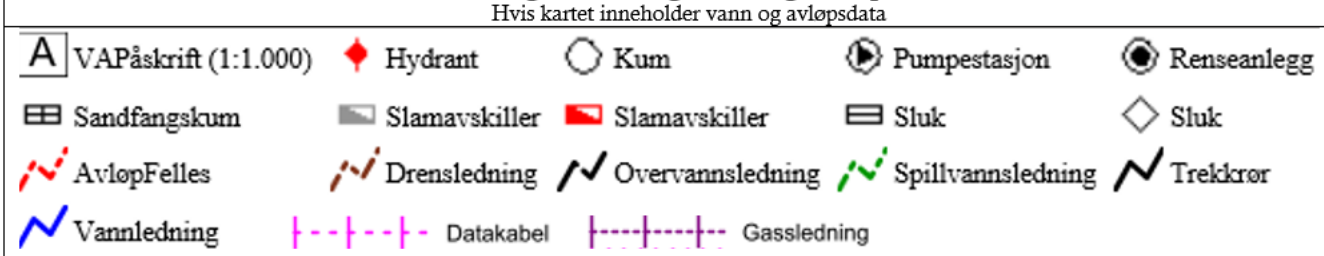
- Fylkesvegboks
- Fylkesveg gatenavn.
- Kommunalveg gatenavn.
- Privatveg gatenavn.
- Masteomriss
- Trase
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Sti
- Vegbom
- Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
- Eiendomsgrense generert
- Eiendomsgrense_nøyaktigh>15
- Eiendomsgrense fiktiv
- VeggFrittstående
- Hekk
- MurLoddrett
- Steingjerde
- Gjerde
- Loddrett mur
- Slipp
- Annet vegareal avgrensning
- Vegbom
- Vegdekkekant
- VegAnnenAvgrensning
- AnnetVegarealAvgrensning
- Vegdekkekant
- VegAnnenAvgrensning
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Forsenkningskurve Haram
- Høydekurve 1m Haram
- Elv og bekk
- Kanal og grøft
- Kystkontur
- RpOmråde vedtatt linje - på grunnen
- RpOmråde vedtatt - på grunnen
- RpFareGrense
- RpGrense
- RpFormålgrense
- RpBestemmelseGrense
- Stengning av avkjørsel
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Måle- og avstandslinje
- Bevaring av bygninger og anlegg
- Bevaring av bygninger
- Høyspenningsanlegg
- Boligområde
- Fritidsbebyggelse
- Jord- og skogbruk
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Parkeringsplass
- Annet friområde
- Privat veg
- Friluftsområde
- Felles parkeringsplass
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseOmråde Midlertidig
- Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Holdeplass/plattform
- LNFR areal for nødvendige tiltak for næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag
- Landbruksformål

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



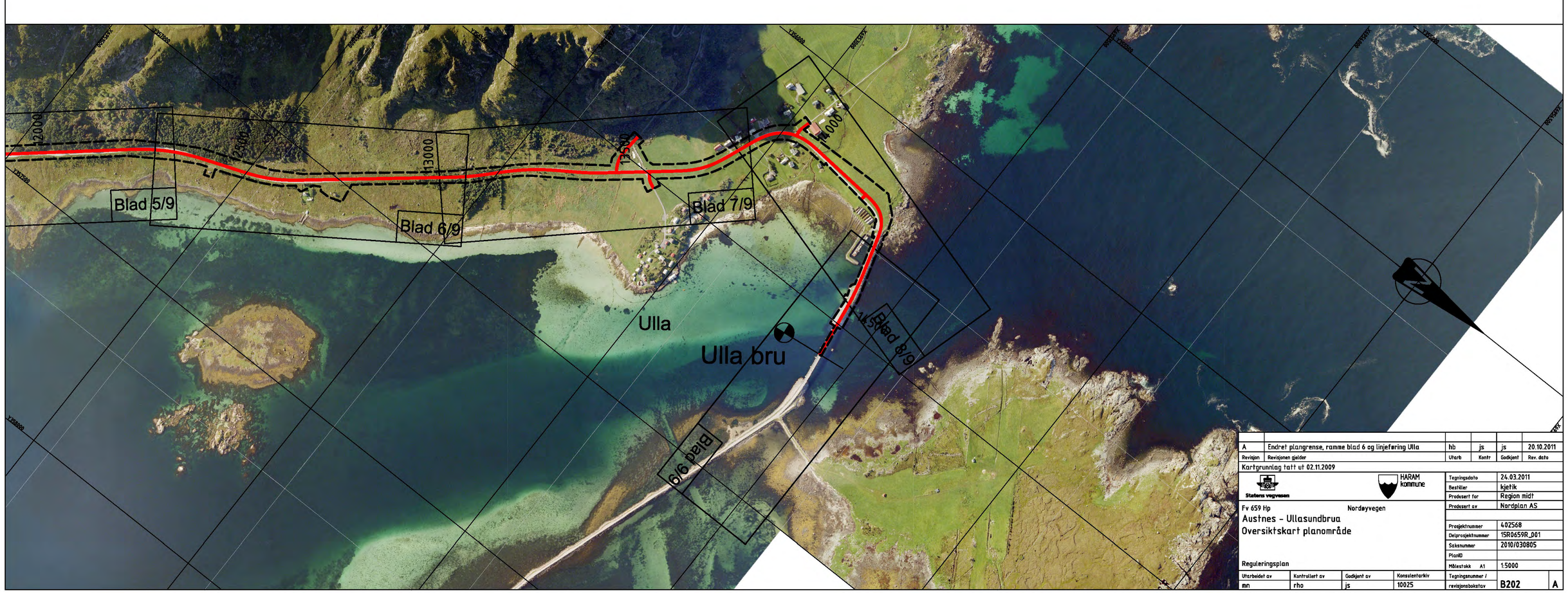
Ledningskartverket kan ikke gi noen garanti for riktigheten av punkt og ledningers plassering på kartet, eller egenskaper knyttet til disse som for eksempel dimensjoner og høyder.

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

Ved prosjektering/opparbeiding av nye ledningsanlegg som skal tilknyttes eksisterende kommunalt ledningsanlegg må prosjektansvarlig/byggherre selv foreta nødvendig kvalitetskontroll i forhold til gitte ledningsdata fra ledningskartverket i kommunen.

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

B Barnehage	**N** Næring / Håndverk / Lager
BS Brannstasjon	**PF** Plasskrevende varer
O Deponi	**P** Parkering
G Gravsted	**O** Omsorgssenter
H Sykehus	**S** Skole
K Kontor	**T** Terminal
F Forretning	



A	Endret plangrense, ramme blad 6 og linjeføring Ulla	hb	js	js	20.10.2011
Revisjon	Revisjonen gjelder	Utarb	Kontr	Godkjent	Rev. dato

Kartgrunnlag tatt ut 02.11.2009

Statens vegvesen

HARAM kommune

Fv 659 Hp Nordøyvegen

Austnes - Ullasundbrua

Oversiktskart planområde

Reguleringsplan

Tegningsdato	24.03.2011
Bestiller	kjetik
Prodsert for	Region midt
Prodsert av	Nordplan AS
Prosjektnummer	402568
Delprosjektnummer	15R0659R_001
Saksnummer	2010/030805
PlanID	
Målestokk A1	1:5000
Tegningsnummer / revisjonsbokstav	B202 A

Utarbeidet av	Kontrollert av	Godkjent av	Konsulentarkiv
mn	rho	js	10025

3.3 SMÅBÅTHAMN

6F NAUST

Tongvika

2.1

3.1

6.1

6E GARDSTUN

3.2

6D NAUST / RORBUER

4

BUSTADER

6A

1.1

4

6B BUSTADER

6C BUSTADER

3.1

5.1

2.1

Ulla

5.1

2.1

2.1

5.1

2.1

2.1

2.1

Fjellvegen

FYLKESMANNEN I MØRE OG ROMSDAL. Sentralbord (072) 54 111
Fylkeshuset
6400 MOLDE

Dato: 14.08.84

REGULERINGSPLAN FOR ULLA PÅ HARAMSØY MED REGULERINGSFØRESEGNER.
DEL 1.

I medhald av § 27 i bygningslova, jfr. § 15, jfr. rundskriv av 02.07.73 frå Miljøverndepartementet, har fylkesmannen i brev av 14.08.84 til Haram kommune, stadfesta ovannemnde reguleringsplan med reguleringsføresegner.

Reguleringa er teikna inn på to kartblad i samsvar med vedtak i Haram kommunestyre i møte 13.10.83 under sak nr. 271.

Etter fullmakt
Magne Sørland
førstekonsulent

§ 25. REGULERINGSFORMÅL

1. BYGGEOMRÅDER
- 1.1 BOLIGER
- 1.2 HYTTETOMT
- 1.3 BYGNINGER STATENS FYRVESEN
- ALMENNYTTIG FORMÅL

2. LANDBRUKSOMRÅDER
- JORDBRUK

3. TRAFIKKOMRÅDER
- 3.1 VEG, PARKERINGSPLASS
- 3.2 GANGVEG, FORTAU
- 3.3 SMÅBÅTHAMN

4. FRIOMRÅDER
- FRIOMRÅDE

5. FAREOMRÅDER
- KRAFTLINJE

6. SPESIALOMRÅDER
- 6ABCDEF SPESIALOMRÅDER MED FØREMÅL BEVARING
- FRILUFTSOMRÅDE

§ 26. ANDRE BESTEMMELSER
- FELLES AVKJØRSEL
- FELLESAREAL

STREKSYMBOLER M.V.
- REGULERINGSGRENSE
- BYGGEGRENSE
- OMRÅDEGRENSE
- REG. EIGEDOMSGRENSE
- MIDTLINJE VEG
- FRISIKTSONE

N

REVISJONER	DATO	SIGN.
BUSSLOMMER	15.6.83	

SAKSBEHANDLING	SAK	DATO	SIGN.
BYGNINGSRÅDET 26.7.83	36/83		
9.8.83	209/83		

HARAM KOMMUNE **REGULERING**

ULLA DEL 1

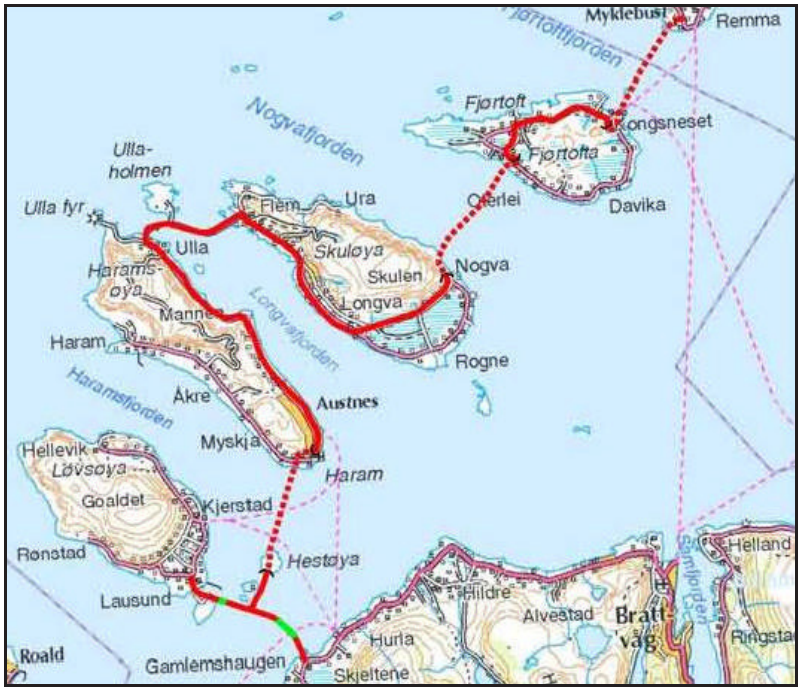
HARAM KOMM. ING. KONTOR

SIGN. JK	
MÅL 1:1000	
DATO: 14.12.82	
TEGN. NR.	

FORORD

Bakgrunn

Fv. 659, Nordøyvegen, er eit fastlandssamband som skal knyte Nordøyane i Haram kommune og Sandøy kommune til fastlandet på Skjeltene i Haram, via undersjøiske tunnelar og bruer. Nordøyvegen vil gje ferjefritt vegsamband til Lepsøya, Haramsøya, Skuløya/Flemsøya og Fjørtofta i Haram kommune og Harøya i Sandøy kommune i Møre og Romsdal. Prosjektet omfattar tre fjordkryssingar og opprusting/omlegging av noverande hovudvegar på øyane til tofelts riksvegstandard.



Oversiktkart Nordøyvegen

Statens vegvesen har med heimel i plan- og bygningslova § 12-3 utarbeidd forslag til detaljreguleringsplan for fv. 659. Total lengde på vegstrekninga er 37 km.

Planarbeidet skjer med grunnlag i godkjend kommunedelplan med konsekvensutgreiing, vedtatt 22. juni 2006.

Planarbeidet

Statens vegvesen er ansvarleg for reguleringsplanarbeidet, som skjer i samarbeid med Haram kommune og Sandøy kommune.

Planområdet er inndelt i 5 delområde, for 3 av delområda er det nytta eksterne konsulentar. Delområde 1 er utarbeidd av Reinertsen as og delområde 2 og 3 av Nordplan as. GeoMap har utført seismiske undersøkingar, og ingeniørgeologiske undersøkingar. På strekninga som har lite fjelloverdekning vil bli utført kjerneboring i løpet av 2011.

Planområdet er inndelt slik:

1 Skjeltene – Lepsøya – Hestøya – Austnes (Haramsøya),
2 Austnes – Ullasundbrua
3 Skuløya/Flemsøya
4 Fjørtofta
5 Harøya (Myklebust),

Planomtalen nedanfor gjeld Haramsøya, delplanområde 2 Austnes – Ullasundbrua.

Oppstart av planarbeidet blei i samsvar med plan- og bygningslova § 12-8, kunngjort i Haramsnytt og Sunnmørsposten den 16.september 2009. Brev til offentlege høyringsorgan blei sendt 15.oktober 2009.

Det er halde opne informasjonsmøte på følgjande stadar i 2010:
Fjørtofta 27. april, Skuløya/Flemsøya 03. juni, Haramsøya 24.juni, og
Harøya (Myklebust) 25. august. Møte på Skjeltene blir halde i 2011.

Oversikt over planbehandlinga
Den formelle planbehandlinga skjer i samsvar med plan- og bygningslova § 3-7 og 12-10.

Planprosessen vidare blir slik:

1. Det faste utvalet for plansaker i den aktuell kommunen (Haram og/eller Sandøy) vedtar utlegging av planforslaget til offentleg ettersyn.

2. Kunngjering av offentleg ettersyn av planen. Partar vert tilskrivne med merknadsfrist.

3. Etter høyring blir merknader og innspel fagleg vurdert av Statens vegvesen, før planen vert lagt fram til 2. gongs behandling i kommunane sine planutval.

4. Planen blir deretter lagt fram for kommunestyra i kvar av kommunane Haram og Sandøy, til vedtak.

5. Planvedtaket vert kunngjort og det er då 3 veker klagefrist på vedtaket. Eventuell klage må settast fram skrifteleg til den aktuelle kommunen, Haram eller Sandøy, innan fristen.

Reguleringsplanen omfattar:
For kvart av delområda er det utarbeidd;
Reguleringskart i målstokk 1:1000 (A1).
Reguleringsføresegner.
Planomtale.

I tillegg følgjer som vedlegg;
Oversiktkart, B-teikningar
Plan- og profilteikningar, C-teikningar
Normalprofil
Støysonekart
Illustrasjonar, rasteplass
Grunneigarliste, W-teikningar

Reguleringskart og føresegner er juridisk bindande, medan planomtalen er orienterande og skildrar dei ulike forholda knytt til planen.

Det blir utarbeidd ei **overordna risiko- og sårbarheitsanlayse** (ROS-analyse) for heile vegprosjektet som skal ta for seg konsekvensar i anleggs- og driftsperioden. Til dømes skal den innehalde løysingar for trafikken når Lepsøybrua må stengast på grunn av for sterk vind.

Kostnadsoverslag for prosjektet vil bli utarbeidd etter ANSLAG-metoden. Kostnadsoverslaget skal ligg på nøyaktigheitsnivå +/- 10 % og vil bli lagt til grunn for det vidare planarbeidet på byggeplannivå.

Kunngjering og offentleg ettersyn
Vedtaket om offentleg ettersyn og høyring vart kunngjort i Haramsnytt og Sunnmørsposten. Grunneigarar, offentlege instansar

og andre interessentar/aktuelle partar er tilskrivne med frist på 6. veker til å kome med merknader og innspel. Høyringsperioden var 20.06. – 08.08.2011. Plandokumenta var lagt ut på kommunen og vegvesenet sine nettsider www.vegvesen.no, www.nordoyvegen.no , www.haram.kommune.no og i tillegg til dette vart papirutgåver lagt ut på servicekontoret i kommunen og butikkane på øyane.

Merknader og forslag vart sendt til:
Statens vegvesen
Region Midt
Fylkeshuset
6404 Molde
firmapost-midt@vegvesen.no

Kontaktinformasjon:
Spørsmål kan rettast til

Statens vegvesen v/ Rolf Arne Hamre og Erlend Opstad
e-post: rolf.hamre@vegvesen.no og erlend.opstad@vegvesen.no
tlf: 815 44 040 / 909 22 459 og 815 44 040 / 936 47 790

Haram kommune v/ Per Langnes
e-post: per.langnes@haram.kommune.no
tlf: 70 20 76 11

1 INNLEIING

Planforslaget slik det ligg føre, er utarbeida av Nordplan as i samarbeid med Staten vegvesen. Frå Nordplan har følgjande medverka i planarbeidet – vegingeniørane; Roger Holgersen, Marina Nybø, Henning Bjørkedal , samfunnsplanleggjar Heidi Hansen og sivilingeniør Jarle Strand har vore prosjektleiar. Frå kommunen og vegvesenet har kontaktpersonane nemnd i forordet deltatt.

1.1 Planområdet



Bildet er eit utsnitt frå "Noreg i 3D" og viser planområdet.

Planforslaget omfattar delområde 2, Austnes – Ullasundet. Plangrensa er sett midt på Ullasundbrua.

1.2 Dagens situasjon

Fylkesveg 659 på Haramsøya er i dag for det meste ein smal veg, ofte med berre eitt køyrefelt på ein del strekningar. Korkje horisontal eller vertikal linjeføring tilfredsstiller dagens standard, noko som gjer vegen lite trafikksikker. Vegen treng ei opprusting/ omlegging for å oppfylle dagens standardkrav og for å auke trafikktryggleiken i området.

Det er starta opprusting av vegen gjennom Austnes sentrum mellom anna med ombygging av eksisterande veg med fortau innanfor rammene av reguleringsplan vedtatt i 1987. Det er gjort ei planendring innanfor området som seinare er oppheva av fylkesmannen i brev av 13.12.2010, grunna saksbehandlingsfeil i forhold til støyvurdering der kommunen har nytta forureiningsforskrifta i staden for miljøverndepartementet sitt rundskriv T-1442.

1.3 Formålet med prosjektet og planen

1.3.1 Formålet med prosjektet

Formålet med prosjektet Nordøyvegen, er å etablere fast vegsamband til Lepsøya, Haramsøya, Skuløya/Flemsøya og Fjørtofta i Haram kommune og Harøya og Finnøya i Sandøy kommune i Møre og Romsdal. Målet er å snu den negative trenden med fråflytting og stagnasjon, gjennom betra kommunikasjonar som reduserer avstandsulempene og styrker konkurranseevna for næringslivet samt gjere øyane meir attraktive som buområde.

1.3.2 Formålet med planarbeidet

Formålet med planen er å skaffe heimel til å bygge Nordøyvegen i tråd med godkjend kommunedelplan.

Planen skal vise alle arealinngrep som er nødvendig i samband med bygging av vegen, slik som kryssområde for lokalvegar, avkøyrsler til bustadhus, landbruksavkøyrsler, tilkomstvegar, eventuelle støyskjermingsområde, tunnelinnslag, busslommer, møteplassar, rasteplassar, mellombelse og permanente massedeponiområde, riggområde for tunneldrift m.m.

Som ein del av planomtalen er det utført risiko- og sårbarheitsanlayse (ROS-analyse) for delplanområdet.

2 GODKJENDE PLANAR OG UTGREIINGAR

2.1 Nasjonale og regionale planar

Nasjonal transportplan 2010-2019

Prosjektet er godkjent som bompengeprosjekt i Stortinget og det er løyvd midlar til planlegging i statsbudsjettet for 2010. Løyvingar er elles prioritert i Nasjonal transportplan for perioden 2010-2019.

Fylkesdelplan Møre og Romsdal

Nordøyvegen er høgt prioritert i Møre og Romsdal blant prosjekt "nye fylkesvegar". Fylkestinget har 8. desember 2009 i sak T-75/09 og T-86/09 gjort følgjande vedtak: *"Nordøyvegen. Fylkestinget vedtek alternativet i tabell 9 der Nordøyvegen er basert på ein prosjektkostnad på 1,8 mrd. Av dette skal 315 mill kr tilførast frå fylkesvegbudsjettet i åra 2013 til 2015. Fylkestinget ber om at planlegging og arbeidet med reguleringsplanen blir intensivert slik at Nordøyvegen kan startast opp i 2012."*

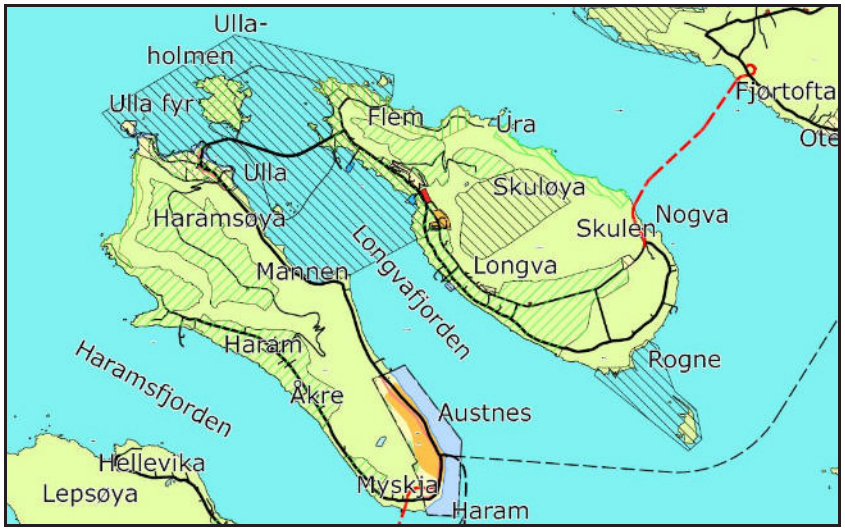
Kommunedelplan med konsekvensutgreiing

For Nordøyvegen starta arbeid med kommunedelplan og konsekvensutgreiing i 2001/2002 og den blei godkjent 22. juni i 2006. Planvedtaket frå 2006 fastset vegstandard, traséval og kva forhold som skal utgreiast nærare i reguleringsplanfasen.

I kommunedelplanen er det sagt at følgjande forhold skal utgreiast nærare i reguleringsplanfasen:

- Risikoanalyse tunnelane
- Gjennomstrøyming Lepsøyrevet
- Rovdyrsperre
- Registrering av maritime kulturminne
- Endring av veglinja over Lausund hamn på Lepsøya
- Plassering av bomstasjon
- Planlegging av parkeringslommer på fyllinga over Lepsøyrevet
- Arkeologiske registreringar

I arealdelen til kommuneplanen for Haram kommune(1999-2010) inngår aktuell trasé for Nordøyvegen . (PBL § 20-4, 1. ledd nr.6 viktige ledd i kommunikasjonssystemet).



Utsnitt av kommuneplan for Haramsøya-Skuløya/Flemsøya

Analyser

Det er utført et omfattande arbeid med konsekvensanalysar i området i 2002. Følgjande utgreiingar blei utarbeidd:

- Konsekvensutgreiing – landskapsbilde, september 2002
- Konsekvensutgreiing – naturmiljø, oktober 2002
- Konsekvensutgreiing – kulturminnar og kulturmiljø, juli 2002
- Transportanalyse
- Konsekvensutgreiing – hovudrapport, desember 2002

Gjeldande reguleringsplanar:

Reguleringsplan for Austnes del 2	Vedtatt 02.04.1987
Reguleringsendring for ny veg m/fortau	Vedtatt 18.09.2008, Oppheva av fylkesmannen 13.12.2010
Reguleringsplan Ulla	Vedtatt 14.08.1984
Reguleringsplan for Vålhaugen	Vedtatt 29.01.2009

3 UTFØRTE UNDERSØKINGAR

3.1 Grunnforhold

Det er grunnboringar som gir grunnlag for stabilitetsvurderingar, massebereknin og kostnadsoverslag.

3.2 Vurdering av snøskred- og steinsprangfare

Det er gjort nærare undersøkingar av fjellesida frå Håneset til Ulla, då deler av området er registrert som fareområde i aktsomhetskartet på skrednett. Det er også gjort vurderingar av snøskredfaren i dette området.

Undersøkingane er utført av berg- og geoteknikkseksjonen ved ressursavdeling i Statens vegvesen Region midt. Det er i notat av 04.02.2011, konkludert med at risiko for steinsprang/-ras og snøskred er minimale under føresetnad av at veglina ikkje vert lagt nærare fjellsida.

3.3 Arkeologi

Det er utført arkeologiske registreringar av kulturavdelinga i Møre og Romsdal. Arbeidet tok til 17. juli 2010 og er enno ikkje avslutta. Det vil bli utarbeidd rapportar så snart utgravingsarbeidet er sluttført. For parsellen Austnes – Ulla er det gjort funne av to nye hellarar på Haramsøya og 3-4 gravrøyser som truleg stammer frå jernalderen (500 f. Kr-1030 e. Kr) er funne på Ulla. Det er også gjort funn av busetnadsspor som truleg kan daterast til bronsealder (1800-500 f. Kr) og/eller jernalder. Det har blitt funnet stolpehull, som er rester etter huskonstruksjonar, og kokegroper, som ble brukt til å lage mat

i. I tillegg har det blitt funnet ardspor, det vil sei forhistoriske spor etter den første plogen som vart kalla ard.

Veglinja ved Ullasundet er justert for å ta mest mogleg omsyn til kulturminnefunn og eksisterande naustmiljø. Med bakgrunn i dei opplysningane som ligg føre per dato, vil nokre av funnområda bli råka av vegbygginga. Dette vil bli nærare kommentert under 4.5.7 og 6.2.



Gravrøys på Ulla. Foto Toril Bergsvik Johnston.

3.4 Støy og miljøundersøkingar

Kilde Akustikk har utarbeidd eigen støyrapport av 28.02.2011 (D1103161). Rapporten konkluderer med at 28 bustader er utsatt for utandørs-støy over grenseverdien i retningslinene for støy i arealplanlegging T-1442.

Det vil bli utført miljøundersøkingar av fylling i Ullasundet, i tråd med tidlegare krav frå fylkesmannen om etterundersøkingar.

4 PLANOMTALE

4.1 Plandokument

Plandokumenta omfattar reguleringskart, føresegner og planomtale.

Kart og føresegner er juridisk bindande og gir kommunen heimel til å oreigne nødvendig grunn til gjennomføring av planen, dersom forhandlingar med grunneigarar ikkje fører fram til frivillig avtale.

Planomtalen gir ei skildring av det planlagde vegtiltaket.

<u>Reguleringsplanen omfattar følgjande reguleringsformål:</u>

1. Bebyggelse og anlegg
   Bustadområde
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
   Køyreveg
   Fortau
   Busslommer
   Rasteplass
   Annen veggrunn
3. Grønnstruktur
   Turveg
   Vegetasjonsskjerm
4. Landbruk-, natur-, og friluftsformål samt reindrift
   Landbruk

Landbruk-, natur-, og friluftsområder
5. Bruk og vern av sjø og vassdrag
   Småbåthamn
6. Omsynssoner
   Faresone – høgspentanlegg
   Støysone
   Båndlegging etter lov om kulturminner
7. Bestemmelsesområde
   Anlegg og riggområde
   Mellombelse massedeponi

4.2 Medverknad

4.2.1 Oppstartsvarsel

Oppstart av planarbeidet er kunngjort i Haramsnytt og Sunnmørsposten den 16.september 2009. Brev til offentlege høyringsorgan blei sendt 15.oktober 2009.

4.2.2 Folkemøte

Det vart halde ope informasjonsmøte på Haramsøya skule 24.juni 2010. Møtet blei varsla på førehand i aviser og gymsalen var fullsett av interesserte grunneigarar og andre. På møte blei det orientert om planarbeidet og det var gitt høve til å kome med spørsmål / synspunkt til planleggarane. Det blei også gitt høve til å kome med skriftlege merknader i etterkant av møtet.

4.2.3 Merknadsbehandling

Det er mottatt 4 merknader som gjeld følgjande eigedomar:

Gnr 14 bnr 27 Johan Hendriks og Simone Blenke, pel nr 9710-9830
Har planar om å pusse opp låven og ber om avklaring på om den må rivast.
Vurdering:
Veglinja er justert i dette område for å gi betre avstand og tilkomst for dei etablerte bustadane. Eksisterande låve har direkte tilkomst til fylkesvegen via låvebru. Ny veg blir liggande tett inntil bygget og deler av låvebrua forsvinn, dermed kan ikkje tilkomsten oppretthaldast som i dag. Det er ikkje ønskjeleg med bygg så tett inntil vegen med tanke på tryggleik, sikt, tilkomst og problem med framtidig vedlikehald. Låven er i relativt dårleg stand og etter vår vurdering bør den rivast.



Løe som er foreslått riven.

Gnr 14 bnr 95 Isabella Pareliussen og Terje Morsund Austnes, Pel nr 10510-10570
Ønskjer at vegen blir lagt lengst mulig vekk frå huset, og anten at fartsgrensa vert senka eller at gangveg vert bygd fram til huset.

Vidare at vi fyller opp steinbrotet med masser som skjerm mot den planlagde skytebana for å dempe støy.

Vurdering:
Vi har vurdert veglinja på nytt og har justert den slik at vegen er flytta ytterlegare 2-3 meter lenger mot vest for å få betre avstand til huset. Det er overskot av masser i prosjektet slik at ønskje om deponering i steinbrot vil bli imøtekome. Vi har forståing for ønskje om gang- og sykkelveg, men pr dato er området svært spreidtbygd og det er ikkje økonomi i prosjektet til g/s-veg fram til all etablert bebyggelse. G/s-veg blir prioritert i dei mest tettbygde områda.



Dagens situasjon for gnr 14 bnr 95.

Gnr 10 bnr 23 Bjørn Ramstadeng, pel nr 12675-12700
Han har ein vassleidning i vegen som han ønskjer å legge til frostfri djupne. Då han berre har gangsti ned til huset, og parkering på oppsida av fylkesvegen ønskjer han å avklare om det er mogleg å kjøpe gamal veggrunn til parkering.

Vurdering:
Fylkesvegen blir flytta mot vest forbi eigedomen og då ligg det til rette for at han kan få kjøpe gamal veggrunn slik at han får ordna tilkomst og parkering. På grunn av sikkerheitsavstand til vegen kan han ikkje parkere parallelt med fylkesvegen. Det er derfor regulert parkeringsareal på søraustsida av eigedomen.

Gnr 10 bnr 9 Helge Palmar Ulla og Oddbjørg Ulla, pel 11560-11730
Ber om at det blir lagt driftsavkøyrsel til skogsteigen hans på oppsida av fylkesvegen.

Vurdering:
Vi rår til at det blir lagt avkøyrsle i eigedomsgrensa ved pel nr 11560. Her får vi best stigningsforhold og eigar når direkte tak i det meste av skogbruksarealet sitt.

4.3 Barn – og unges interesser

I Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging er det m.a. stilt krav til fysisk utforming. Planområdet må vere sikra mot forureining, støy, trafikkfare og annan helsefare. Det må finnast areal der barn kan utfolde seg og skape sitt eige leikemiljø. Dette føreset at areala er store nok og eigna seg for leik, gir høve for ulike typar leik til ulike årstider, og at dei kan nyttast av ulike aldersgrupper. Det er viktig å sikre areal til leik og møteplassar som er trafikksikre og eigna til bruk i dei ulike årstidene. Ved omdisponering av uregulert areal som barn nyttar som leikeareal skal arealet erstattast.

For dette delplanområdet vil det hovudsakleg vere å legge til rette for trygg ferdsel lang vegen for dei mjuke trafikantane.

I høyringsfasen av planforslaget vil saka bli sendt Haramsøya barne- og ungdomsskule og FAU for uttale.

Det er regulert fortau forbi dei tettast bygde områda, det vil seie langs deler av vegtrasèen frå Austnes og til kryss H-produkter. Herifrå og til pel 9750, er det regulert gang- og sykkelveg. I Ullahamna er det regulert gang- og sykkelveg på eit kortare strekk langs fylkesvegen, frå litt før krysset til Ulla fyr og nordover til gamleskulen ved pel 14050. Her møter g/s-vegen dagens fylkesveg som blir internveg til naustområdet. Det er elles regulert gangveg langs sjøen i gjeldande reguleringsplan for Ulla, slik at mjuke trafikantar kan bevege seg mellom bustadområda utan å måtte gå langs fylkesvegen.

Det er elles regulert busslommer langs trasèen knytt opp mot dei tettast utbygde områda.

4.4 Universell utforming

I regjeringa sin handlingsplan for auka tilgjenge for personar med nedsett funksjonsevne finn vi følgjande definisjon og forklaring av universell utforming:

”Universell utforming betyr at produkter, byggverk og uteområder som er i alminnelig bruk, skal utformes på en slik måte at alle mennesker skal kunne bruke dem på en likestilt måte så langt det er mulig uten spesielle tilpasninger eller hjelpemidler.

Dette inkluderer funksjonsnedsettelser knyttet til syn, hørsel, bevegelse, forståelse og følsomhet for miljøpåvirkning (astma-/allergi).”

Trafikkområde og offentlege plassar skal utformast med tilfredsstillande tilkomst. Vegar, busslommer, offentlege uterom, gangfelt, fortau og gangvegar skal utformast slik at personar med nedsett funksjonsevne kjem seg lett fram.

Regulerte rasteplassar, busslommer, fortau, gang- og sykkelveg og gangfelt er planlagd i tråd med krava i SVV håndbok 278, universell utforming av veger og gater.

4.5 Vegstandard

4.5.1 Dimensjonering

Dagens veg på Haramsøya har i dag nemninga fv. 150. Etter utbygging vil Nordøyvegen heite fv. 659. Vegen i dag er ein smal veg, ofte med berre eitt køyre felt og møteplassar langs vegen. Vegbreidda varierer frå ca 3,5 til 4,5 m.

Årsdøgnstrafikken (ÅDT) for vegstrekninga Austnes – Nogva er 550 kjøretøy i 2010. Dimensjonerande trafikkmengde berekna 25 år fram i tid (frå 2015 til 2040). Det er valt å nytte vekstprognose på 2 % per år. I 2036 er berekna ÅDT på 1000 køyretøy.

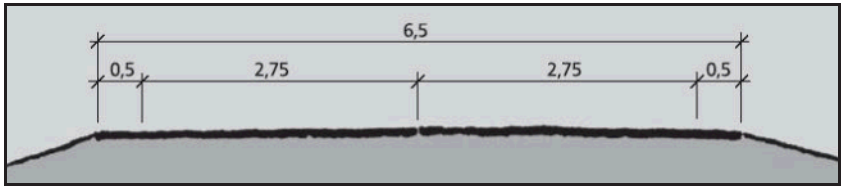
Trafikktryggleik er høgt prioritert på den nye vegen.

Standard på vegen vert i samsvar med, handbok 017 ”Veg og gateutforming”:

Dimensjoneringsklasse H1 - andre hovudvegar, ÅDT opptil 1500 køyretøy og fartsgrense 80 km/t.

Fartsgrense i planområdet:
Austnes profil 9800: 50 km/t

Hånes – Ulla profil 9800: 80 km/t
Ulla: 50 km/t
Vegbreidde - totalt er 6,5 m inkludert køyrfeltbreidde på 2,75 m og skulder 0,5 m på kvar side. I tillegg kjem breiddeutviding og rekkverksrom på strekningar der dette er nødvendig.



Illustrasjon frå handbok 017 : tverrprofil H1, 6,5 m vegbreidde (mål i m)

Dei viktigaste geometriske minstekrava for denne dimensjoneringsklassen er:

Minste horisontalkurveradius, Rh = 200 m
Minste vertikalkurveradius i høgbrekk, Rv,h = 2000 m
Minste vertikalkurveradius i lavbrekk, Rv,l = 1600 m
Maksimal stigning: 8%

4.5.2 Formålsgrense - annen veggrunn

Formålsgrense for annen veggrunn er generelt sett 6 meter ut frå kvar side av regulert vegkant, og med rette linjer. Unntatt strekningar med fortau eller gang- og sykkelveg der formålsgrensa er sett til 3 meter frå fortauskant-/gangvegkant. Bakgrunn for dette er at formålsgrensa seinare blir eigedomsgrense og i samband med frådeling av vegarealet er det ønskjeleg å ha mest mogleg rette linjer utan hakk og saksing. Målet er at restarealet til grunneigar får ei best mogleg form.

For å gi plass til terrengbehandling og plassering av eventuelle gjerder eller liknande, er formålsgrensa sett 3 meter frå skjeringstopp eller fyllingsfot. I spesielt vanskeleg og bratt terreng kan arealbehovet verte noko større og det er då tatt omsyn til det i planen med utvida formålsgrense.

For bebyggelse som ligg nær inntil vegen i dag, er det så langt mogleg regulert eigedoms/formålsgrense 3 meter frå fasadeliv eller konstruksjon som til dømes veranda. Dette er gjort for å gi høve til å vedlikehalde bygningar på eigen grunn.

4.5.3 Byggegrense

Byggegrense til ny fylkesveg skal følgje veglova. I regulerte og tettbygde område der byggegrensa i dag er mindre, har vi satt byggegrensa generelt til 15 meter frå senterlinje. Fordi vi skal utvide eksisterande veg som går gjennom utbygde område, ligg mange bustadar nærare inntil vegen.

I situasjonar der eksisterande bygningar ligg for nær vegen, vil byggegrense blir lagt over bygga. Nybygg, tilbygg og/ påbygg må førast opp i samsvar med byggegrensa. Dispensasjon kan vurderast ved søknad.

Statens vegvesen si handbok 231 – om rekkverk, fastsett kva tryggleiksavstand/sikringssone skal vere i forhold til bygg og køyrety.

Tryggleikssoner skal utformast slik at køyrety som hamnar utanfor køyrebana m.a. ikkje treff farlege sidehindringar, opphaldsareal for menneske, parallelle køyrevegar med vidare.

Utanfor tettbygd strok må rekkverk settast opp dersom avstanden er kortare enn 2 meter i 50 sone og 5 meter i 70 og 80 soner. I dei fleste tilfelle der bygg ligg såpass nært vegen legg vi opp til at bygg vert regulert bort anten det er opphaldsrom eller ei. Dette betyr at dei vert innløyst og rivne.

4.5.4 Anleggsbelte og anleggsvegar (MA)

Det er regulert inn mellombels anleggsbelte langs veglinja. Arealbehovet varierer ut frå terrengmessige forhold og utgjer mellom 5 og 10 meter. Anleggsbeltet ligg på yttersida og parallelt med regulert formålsgrense for anna veggrunn.

Anleggsbeltet skal sikre nødvendig areal for gjennomføring av planen og blir tatt i bruk under bygging av vegen. Arealet skal sikre tilstrekkeleg arbeidsrom og framkomst for anleggsmaskinene og eksisterande trafikk når dagens veg blir ombygd/rehabilitert. Innanfor anleggsbeltet kan det bli nødvendig til dømes å felle tre, fjerne stein eller andre hindringar.

Arealet til anleggsbeltet skal tilbakeførast til grunneigar, til regulert formål, når anlegget er ferdig utbygd. Det skal så langt mogleg tilbakeførst til den stand det var før bygginga tok til.

Det er eigne føresegner knytt til anleggsbeltet og anleggsvegar.

4.5.5 Omsynssoner

Det er lagt inn følgjande omsynssoner i planen:

- Støysone for bustader som ligg i støyutsett område. Støy blir nærare omtalt i punkt 4.8.4 under.
- Fareområde – høgspentanelgg
- Båndleggingssoner etter lov om kulturminne.

4.5.6 Byggeområde og landbuks-, natur- og friluftsområde

Eksisterande bustader som er regulert til bustadføremål er vidareført som bustadområde. Eigedomar som per i dag ikkje er regulert har fått formål landbruk, natur og friluftsområde eller landbruksområde.

Planen kjem innpå regulert småbåthamn i Ullasundet og eit mindre areal er derfor regulert til småbåthamn.

Langs deler av veglinja, hovudsakleg på Ulla, blir det i dag drive landbruk. Området inntil og langs vegen skal vidareførast som landbruksformål.


Landbruksområde på Ulla

Store deler av vegen ligg elles i ubebygde område og arealet som ligg innanfor plangrensa og inntil vegen vert vidareført som landbruks-, natur- og friluftsområde.

4.5.7 Grønnstruktur

På Håneset blir dagens fylkesveg nedklassifisert til turveg med enkel standard og breidde på 2,5 meter.

I gjeldande reguleringsplan for Austnes er det regulert parkbelte rundt industiområdet der H-produkter held til. Dette er vidareført og vist som grønnstruktur - vegetasjonsskjerm etter ny planlov, i vårt planforslag.

På bakgrunn av nye arkeologiske funn i Ullasundet, har fylkeskulturavdelinga i høyringsuttalen til planforslaget bedt om at foreslått veglinje vert endra tilbake til førsteutkast. Dette betyr at høyringsforslagets planlagde friareal mellom ny og gamal fylkesveggrunn på Ulla er fjerna. Det medføre redusert inngrepet i landbruksarealet og mindre areal vert beslaglagt.


Veglinja blir flytta litt vestover i forhold til dagens veg i Ullasundet.

4.6 Skildring av vegsystemet

4.6.1 Veglina

Parsellen startar ved pel 8600 ved eigedomen 131/71 (slutten av tettbebyggelsen på Austnes) og følgjer i hovudsak eksisterande fylkesveg fram til Håneset, her blir dagens sving retta ut og vegen vert senka noko for å gi betre kurvatur og sikt. Deretter følgjer den i hovudsak dagens veg fram til Ullansundbrua.

Eksisterande veg vert utvida, og utvinga skjer i hovudsak på nedsida av vegen fram til litt før Håneset, der den bøye av mot vest og går i ny linje nordover gjennom dagens masseuttaksområde før den igjen er innpå dagens veglinje. Her i frå vekslar vi på å utvide på oppsida og nedsida av dagens veg. Det er fleire bakketoppar langs vegen i dag, og for å gi betre sikt og linjeføring vert vegen vekselvis heva eller senka for å rette ut bakketoppane.

I Ullasundet er veglinja endra slik at vegen i si heilheit ligg vest for dagens veg. Dette er gjort for å betre linjeføringa, i form av mindre krappe svingar og betre sikt ved nausta. Det har også vore viktig, så langt mogleg, å unngå å råke automatisk freda kulturminne. Ved at ein mindre del av dagens fylkesveg bli internveg får vi ei felles avkøyrsle til gamleskulen og parkeringsområde her samt tilkomst til nausta og småbåthamna.

4.6.2 Avkøyrsler

Som følgje av betra vegstandard og auka trafikk er det eit krav at talet på enkeltavkøyrslar langs den nye vegen må reduserast. Færre enkeltavkøyrsle aukar trafikktryggleiken og gir betre framkome langs vegen.

Det er eit vilkår at dersom ein regulerer vekk lovleg tilkomst til fylkesvegen, må det etablerst ny på annan høveleg stad. Sjølv om tilkomst vert vekkregulert vil den ikkje nødvendigvis bli stengt straks den nye fylkesvegen vert etablert, då ein del avkøyrslesaneringar er avhengig av nye kommunale vegsystem som må etablerast på noko lenger sikt. Dette betyr at enkelte avkøyrsler mellombels vil kunne nyttast som i dag.

4.6.2.1 Bustader

Avkøyrslene er regulert som del av vegformålet med eigarform – offentleg. Dei er elles i hovudsak regulert med 4 meter breidde og radius 4 m. Vedlikehaldsansvaret ligg på brukar, jamfør § 9 i "Forskrift om alminnelige regler om bygging og vedlikehold av avkøyrsler fra offentlig veg."

I starten av planområdet er alle dagens avkøyrslar på oppsida av vegen sanert, unntatt for gnr 13/3 som er oppretthalden. Det er føresett at nye avkøyrsler vert etablert på sørvestsida av eigedomane, i samsvar med gjeldande reguleringsplan, Austnes del 2 vedtatt 2.4.1987. Med denne løysinga unngår vi mange kryssingar av planlagd fortau.

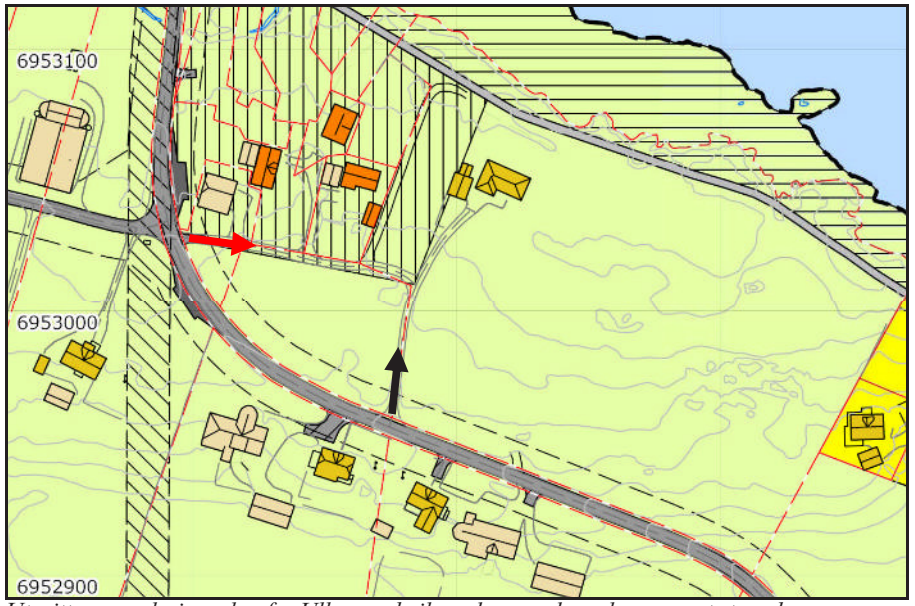
På nedsida av vegen vert avkøyrslene oppretthaldne, unntatt for gnr 13/35, (bustaden på bildet) her blir det etablert ny felles avkøyrsle via eksisterande veg til sjøen.



Startpunkt for planområdet.

For husklynga som kjem etter gnr 13/3 er nesten alle avkøyrsle oppretthaldne. Årsaka til dette er at det er for stor avstand mellom eigedomane til å sanere og samordne. Ei avkøyrsle er sanert og samla, det gjeld eigedomane gnr 14/42 og 14/63, ca pel 9640. Eigedomen gnr 14/52 har fått ny felles avkøyrsle på gnr 14/71.

Alle eigedomane ved Håneset får oppretthalde sine avkøyrsler. Det same gjeld eigedomane vidare nordover til Ullahamna. I Ullahamna er avkøyrsle oppretthaldne i samsvar med gjeldande plan, Ulla del 1 vedtatt 14.08.1984, unntatt ved pel 13950. Her er avkøyrsla mot aust stengd for å unngå firearma kryss i ein sving. Ny avkøyrsle er regulert ved pel 13840. Avkøyrsla er etablert og i bruk.



Utsnitt av reguleringsplan for Ulla, raud pil markerer avkøyrsle som vert stengd og ny markert med svart pil.

4.6.2.2 Driftsavkøyrsler

Driftsavkøyrsler er markert med piler på kartet og er i hovudsak i tråd med eksisterande avkøyrslar. Det er lagt inn 13 avkøyrsler for følgjande eigedomar:

- Gnr 13/17 – pel 9230
- Felles på begge sider av vegen, for gnr 14/44 og 14/70 – ca pel 9390
- Gnr 14/26 – pel 9500
- Felles for gnr 14/32 og 14/63 – ca pel 9610
- Felles for gnr 14/42 og 14/58 – ca pel 9660
- Felles for gnr 14/27 og 14/67 – ca pel 9800
- Gnr 14/38 - pel 10400

- Gnr 10/9 - pel 11560
- Gnr 10/5 - pel 12400
- Gnr 10/7 - pel 12600
- Gnr 10/4 - pel 12900
- Gnr 10/9 - pel 13300
- Gnr 10/9 - pel 13480
- Gnr 10/9 - pel 13770
- Gnr 10/7 - pel 13900

4.6.3 Kryssområde og lokalvegar

I gjeldande reguleringsplan for Austnes del 2 er det teiknet eit firearma kryss (om lag ved pel nr 8900) med tilkomst til industriområde, med bedrifta H-produkter i aust og til eit framtidig bustadområde mot vest. I vegnormalen går det fram at det skal vere minst 40 m mellom to kryss. For å oppfylle dette kravet har vi flytta kryss/tilkomsten til industriområdet ca 40 meter lenger nordover i forhold til dagens kryss og slik det er regulert, og tilpassa det dagens standard.



Kryssområde til industriområdet blir justert nordover og nærare bustaden på bildet.

Krysset til regulert hyttefelt Vålhaugen (rett før Ulla), vedtatt 29.1.2009, er lagt inn i samsvar med godkjend plan.

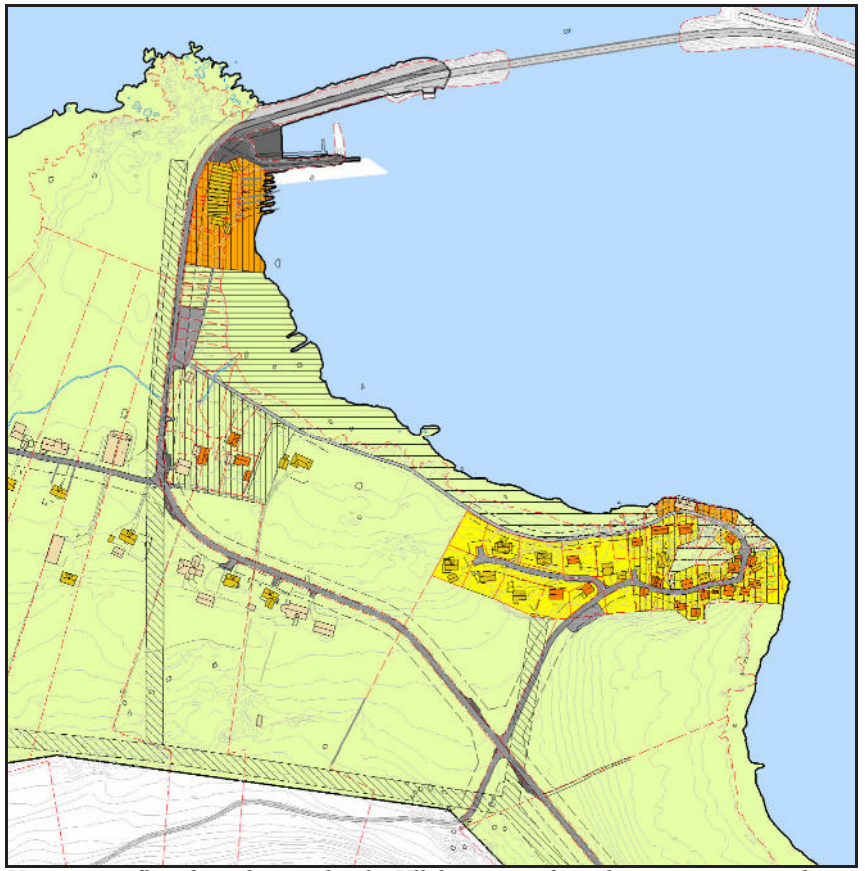
I Ullahamna er kryssa tilpasset vegnormalen og lagt inn i samsvar med godkjende reguleringsplanar. Ny avkøyrsle til det freda naustområde er regulert inn og dagens fylkesveg blir internveg for området.

Tilkomstvegen til fjellet er flytta om lag 60 meter søraustover for unngå firearma kryss og å gi plass til busslomme langs fylkesvegen.

4.6.4 Fortau, gang- og sykkelveg

Gjennom Austnes sentrum er det starta opprusting av vegen m.a. med ombygging av veg med fortau innafor ramma av godkjend reguleringsplan vedtatt 1987. Det er planlagt forlenging av etablert fortauet fram til krysset til H-produkter. Vidare er det regulert gang- og sykkelveg på oppsida av fylkesvegen fram til pel nr 9750, dvs til og med eigedomen til Hendriks/Blenke gnr 14/27.

I Ullahamna er det i gjeldande reguleringsplan regulert inn gangveg langs strandkanten. Den gir trygg ferdsel mellom bustadområda. Det er i tillegg regulert inn gang- og sykkelveg på austsida av vegen frå krysset til Ulla fyr ca pel 13920 og nordover tilden koplar seg på internvegen for naustområdet ved ca pel 14050.



Utsnitt av godkjend reguleringsplan for Ullahamna, med regulert gangveg i strandsona.

4.7 Plassar langs veglina

4.7.1 Busslommer

Det er regulert inn busslomme på begge sider av fykesvegen i Ullahamna, om lag i same område som den ligg i dag, dvs i krysset til bustadfeltet.

Det er i gjeldande reguleringsplan for Ulla, regulert inn busslommer ved krysset mot Ulla fyr. Busslommene er fjerna i planforslaget, pga plassmangel som følgje av siktkrav og endra linjeføring på fylkesvegen. Avstanden mellom busslommene i området er også forholdsvis kort, og det er lagt inn lomme der vi reknar med behovet er størst ut frå talet på bustadar.

4.7.2 Stopplommer

Det er ikkje regulert inn stopplommer innfor planområdet.

4.7.3 Snuplass knytt til tunnelar og bruer

Det er ikkje regulert inn snuplass ved Ullasundbrua, men ved behov når brua er stengd, kan ein snu ved regulert avkøyrsle litt sør for naustområdet.

4.7.4 Parkeringsplassar

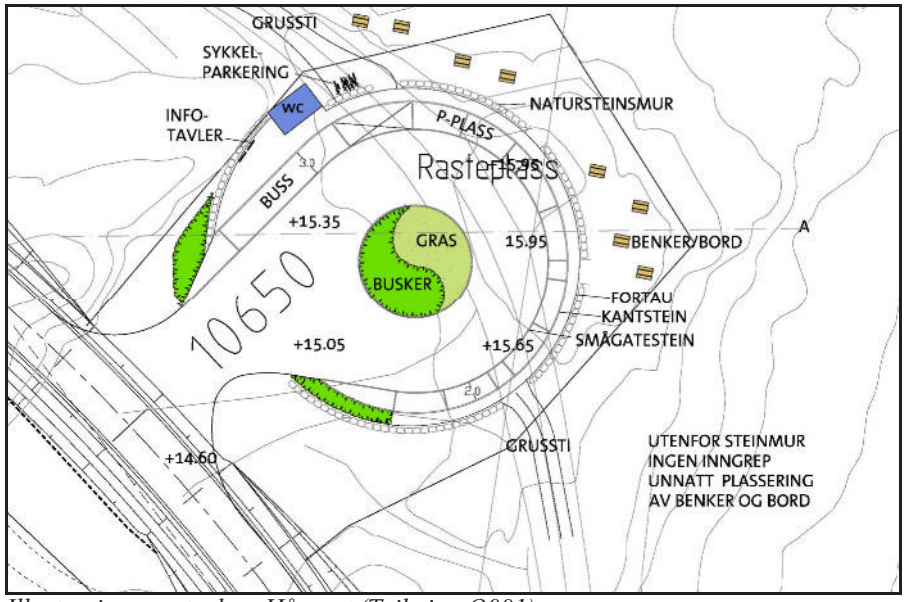
På Håneset er det regulert parkeringsareal i samband med planlagd rasteplass.

I gjeldande plan for Ulla er det regulert parkeringsplass i Ullahamna, ved gamleskulen.

4.7.5 Rasteplassar og informasjonstavler

Det er regulert rasteplass på Håneset. Her er det eit flott utsiktspunkt som er godt egna til formålet. Arealet gir plass til sitteplasser og informasjonstavle som kan gi informasjon om Nordøyvegen og punkt langs vegen.

Illustrasjonen nedanfor viser døme på korleis området kan opparbeidast.



Illustrasjon, rasteplass Håneset.(Teikning O001)

4.8 Landskapstilpassing i byggefasen

4.8.1 Kryssing av bekker og elver

Ullaelva går gjennom jordbrukslandskap før den møter vegen og kryssar denne ved pel 14050. Der anleggsbeltet vil berøre elva må det vurderast tiltak i form av murar og andre tiltak for å ivareta vassdraget best mogleg. Det må takast omsyn til vassføring, erosjonssikring, biologisk mangfald og landskap. I byggefasen skal det takast nærare stilling til tiltak for kryssing av elva.

4.8.2 Fyllingar og skjeringar

Det er eit overordna mål at vegen skal tilpasse seg omkringliggande terrenget best mogleg slik at terrenginngrepa blir minst mogleg. I reguleringsplanen er fylling i hovudsak vist med skråning 1:2 . For fjell- /bergskjering er det lagt inn skråning på 10.

Vegen følgjer eksisterande trasè og ligg relativt godt i terrenget langs heile planområdet. På nokre korte strekk er det ein del fyllingsutslag m.a. ved pel 9350 til 9550. Ved pel 9500 er det gjort arkeologiske funn som det vil bli tatt omsyn til, ved å sette opp ein mur for å unngå fylling nedpå området.

Ved Håneset vil det bli eit par fjellskjeringar som tar ned kanten på eksistande masseuttaksområde. Vi legg opp til at dette masseuttaket skal fyllast igjen.

Frå Håvika og nordvestover blir det delvis skjering i lausmasse og fylling, dette fordi vi må fjerne 2-3 bakketopper for å auke sikta og betre linjeføringa. Frå pel 12850 og fram til Ullabrua ligg den stort sett på terreng.

Langs fyllinga inn mot småbåthamna i Ullasundet vil det bli sett opp mur.



Eksisterande masseuttaksområde.

4.8.3 Vegetasjonsbehandling

Under anleggsperioden skal det takast omsyn til natur og landskapsverdiar. Naturleg revegetering frå avskalla toppjord frå området skal nyttast som prinsipp for vegetasjonsetablering i sideterreng.

I føresegnene er det sett krav om at det så raskt som mogleg vert lagt til rette for naturleg revegetering i alle sideareal og råka område, etter at anleggsarbeidet er avslutta. I alle områder som er råka skal toppjord, etter fjerning av tre og stubbar, skalles av og lagrast. I føresegnene er det også sett krav om at all vegetasjonsmasse/

torvmasse i ny vegline, sideareal og anleggsområde skal takast av og bli mellomlagra og gjenbrukt i veganlegget.

Vekstmassane (frøbankjorda) som blir tatt av inneheld frø, plante- og rotdelar. I samband med avtaking av slike masser er det viktig at dei ulike vekstmassane/vegetasjonstypane blir lagra i eigne område og ikkje blir blanda med andre typar vegetasjonsmasse. T.d. må myr lagrast for seg, blandingsskog for seg, granskog for seg osv. Kulturpåverka og ugrashaldig jord skal ikkje deponerast og lagrast i naturområde. Det er viktig at vekstmassane blir behandla på ein slik måte at jordstrukturen ikkje blir øydelagt. Ved utlegging er det viktig at massane ikkje blir glatta og pakka. Målet er at areala skal få ein vegetasjonsdekning og vegetasjonssamansetning som gjer at veganlegget inngår som ein naturleg del av landskapet.

For å sikre at sideterrenget raskast råd får eit "naturleg" preg, er det viktig at så lite som mogleg av eksisterande markdekke, busker og tre i anleggsbeltet/område for deponi av vekstmasse blir skada. Grupper av eksisterande vegetasjon bør om mogleg takast vare på, på råka område. Dette vil hjelpe område til raskare å få det naturlege preget. Den eksisterande vegetasjonen vil også fungere som frøbank.

Grasbakke/blomstereng blir å etablere i ei 3 meters sone langs vegen. I område der dette er aktuelt bør jorda vere så mager som mogleg.

Det er registerert mindre førekomstar av dei framande skadelege artane kjempebjørnekjeks, rynkerose og platanlønn innanfor planområdet. Det må gjerast ei meir detaljert registrering tidleg i byggefasen.

Statens vegvesen sin strategi i forhold til framande, uønska artar i utbyggingsprosjektet er:

- Ingen spreiing av framande uønska artar lokalt innanfor tiltaksområdet.
- Ingen spreiing av framande uønska artar inn i tiltkasområdet.
- Ingen spreiing av framande uønska artar ut av tiltaksområdet.

Statens vegvesen prioriterer å gjere tiltak mot dei skadelege framande artane som er vurdert til høg risiko i Norsk Svarteliste 2007. Val av bekjempingsmetode må vurderast.

Det må elles gjerast ei registrering av eksisterande vegetasjons-samfunn langs vegen, slik at ulike typar vegetasjonssamansetning vert vidareført på berørt sideterreng.



Ulike vegetasjonsslag langs veglinja, bilde er tatt sørover mot Håvika og Håneset.

4.8.4 Anna veggrunn - sideareal til vegen

For å få best mogleg overgang til vegen sitt sideterreng kan skråningar slakast ut der dette er mogleg. Då kan bruken av rekkverk minimerast. Terrengforming utover normal vegfylling kan vere aktuelt tiltak for å tilpasse vegen best mogleg i landskapet. Skjeringar og fyllingar bør få ei utforming og overflate som dempar visuell effekt av desse så mykje som mogleg. I reguleringsplanen er det derfor regulert område til "Anna veggrunn" som er større enn det som er minstekravet til skjeringar og fyllingar basert på rasvinkel og grunnforhold. For både jord og bergskjeringar er det regulert inn tilleggsareal, slik at det i byggefasen kan vurderast nærare korleis sideareala skal utformast. Det kan vere behov for både å lage brattare skråningar eller slakare skråningar for å tilpasse vegen best mogleg til landskapet og for å få nok areal til fanggrøfter i samband med skjeringar.

Areal til anna veggrunn er redusert frå 6 til 3 meter forbi dei tettbebygde områda på Austnes og på Ulla, for å minimere inngrepa i hageareala. Det same er gjort ved pel 11670 -11740 i Håvika, her er det i tillegg fjerna anleggsbeltet for å unngå å råke dei registrerte kulturminna.

4.8.5 Mellombelse riggområde (MR)

Ved vegen opp til fjellet på Ulla er det sett av eit areal til mellombels riggområde for anleggsbrakker og anleggsmaskiner. Området er i dag delvis landbruksområde og er nytta til lagring av rundballar av silofor. Området skal tilbakeførast til landbruksformål i samsvar med dagens standard, straks veganlegget er ferdigstilt.

4.8.6 Mellombels massedeponi, LNFR/M 1 og LNFR/M 2

Det er behov for deponiområde for overskotsmasser av fjell, stein og jord masser og masser frå eksisterande veg. Det er sett av to område til dette i reguleringsplanen. Eitt ved Håneset og eitt på nedsida av vegen frå pel 9525 til pel 9750. Vi føreset at områda blir tilbakeført til landbruk-, natur- og friluftsområde etter at veganlegget er fullført.

Vi har vurdert eksisterande masseuttaksområde på Håneset som godt egna til dette. Arealet kan etter førebelse utrekningar ta om lag 23 000 m³ masser. Med ei fylling som er tilpassa eksisterande terreng vil område kunne få tilbake det naturleg preget det hadde opphavleg.

Arealet ved pel 9525 til 9750 er i dag delvis gamal dyrkamark/ beitemark som er i ferd med å gro igjen. Deponiet skal tilpasse seg

eksisterande terreng og ha ei slak skråning ned mot sjøen. Fyllinga skal treffe terrenget i god avstand frå strandlinja. Det er ikkje høve til å nytte tunnelstein i fyllinga. Planering skal skje i tråd med teikning F202, datert 14.10.2011.

I føresegene er det sett krav om at områda så langt mogleg skal tilbakeførast til opphavleg terrengform. I byggefasen skal kotesett høgdeplan som vist på teikning O002, datert 27.01.2011, følgjast med nødvendige tilpassing i forhold til ny vegføring. På normalprofila er det vist terrengsnitt for deponiområdet M2.



Aktuelt deponiområde på nedsida av fylkesvegen (M1).

4.8.7 Støyskjermingstiltak

Miljøverndepartementet sine "Retningsliner for berekning av støy i arealplanlegging" T-1442, gir tilrådde grenseverdiar for utandørs opphaldsareal på 55 dB (desibel). For innandørs opphaldsrom gjeld krav i samsvar med plan- og bygningslova NS 8175 "Lydforhold i bygninger". Tilrådd grenseverdi er sett til 30 dB. Grensene for innandørs støy gjeld berre for bustader. For fritidsbustader gjeld berre grenseverdien for utandørs-støy.

Vi understreker at retningslinene ikkje er å sjå som rettsleg bindande krav, men rettleiande planleggingsmål som så langt mogleg skal søkast tilfredsstilt.

Kilde Akustikk har gjort støyvurdering på strekninga og konkluderer i sin rapport med **at ingen bustader er over grensa for innandørs støy, men det er 28 bustader som kan få utandørs støy over tilrådd grenseverdi**.

Støy frå vegen er vist i mest utsatte punkt på kvar bygning (4m over terreng). Støy i lågare høgde, til dømes i høgde for uteplass (1.5 m over terreng) er lågare enn oppgitt i tabell A, under – i dei fleste tilfella 1-2 dB lågare.

Aktuelle eigedomar går fram av tabellen under.

A. Beregnet støynivå i mest utsatte punkt pr bolig

Alle opplistede boliger har støynivå minst L_{den}=55 dB fra fv 659.

Gnr /bnr	profil	Vest/Øst	Støynivå L_{den} (dB) i 2025, uskjermet	Støynivå med studert skjerm (L_{den} dB), se tab.2.
13/73	8610	v	59	
13/35	8630	ø	62	
13/32	8660	v	58	52 (s1)
13/33	8690	v	58	54 (s1)
13/48	8710	ø	61	52 (s2)
13/68	8720	v	58	55 (s1)
13/67	8755	ø	60	53 (s2)
13/30	8785	v	57	
13/28	8920	ø	56	
13/26	8930	v	58	54 (s3)
13/34	8955	v	58	53 (s3)
13/42	8990	v	58	52 (s3)
13/17	9240	v	58	
14/26	9470	v	56	
14/67	9545	v	57	
14/63	9625	v	58	
14/42	9650	v	58	
14/58	9690	v	56	
14/27	9750	v	58	
14/52	9980	ø	61	
14/93	10220	v	64	
14/38	10400	v	62	57 (s4)
14/38	10440	v	61	55 (s4)
14/95	10525	ø	63	
10/23	12680	ø	58	
10/9	13805	v	58	
10/6	13850	v	58	
10/7	13955	ø	58	

Utdrag av rapport frå Kilde Akustikk.

Det er utarbeidd eige støysonekart og omsynssone støy er vist på reguleringskartet. Eigne føresegner er knytt til omsynssona.

Det er viktig å vere klar over at det alltid vil vere ei viss usikkerheit knytt til berekningsresultatet og særleg for eigedomar som ligg i grenseområde for om tiltak bør iverksettast.

Skjermingstiltak er ikkje vist på plankartet. Det må gjerast ei nærare vurdering på kvar einskild eigedom. Der det er behov for tiltak skal dette utførast i samråd med den einskilde grunneigar. Aktuelle støyskjermingstiltak er i form av lokal skjerming av uteplassar.

Statens vegvesen nytter Ambisjonsnivåmetoden for etterleving av T-1442 for alle nye og endra veganlegg. Metoden er ein rettleiar for vegvesenet sin vurdering av støytiltak og gjer det mogleg for vegvesenet å finne sannsynleg tiltakskostand for prosjektet og ambisjonsnivå for tiltaket. Det vil seie at ein vurderer kostnadseffektivitet ved tiltaket og eventuelt sette mindre strenge krav til tiltaket dersom kostnadseffektivteten er dårleg.

5 Grunneigarar og grunnkjøp

5.1 Grunnkjøp

Før arbeidet med vegen blir sett i gang, må det gjennomførast grunnforhandlingar med aktuelle grunneigarar om avståing av areal og andre rettar som er nødvendig. Dersom ein kjem fram til friviljug avtale, kan arbeidet settast i gang sjølv om formell frådeling av areala ikkje er gjennomført.

Godkjend reguleringsplan gir heimel for eigedomsinngrep. Det vil seie at inngrep kan gjennomførast med tvang mot erstatning, dersom det ikkje vert oppnådd avtale under grunnforhandlingane. Erstatning blir då fastsett av ein skjønsrett i eit oreigningsskjønn.

Det kan søkjast til fylkesmannen om løyve til å ta grunnen i bruk før skjønn er halde.

5.2 Grunneigarliste

Innanfor planområdet er det mange eigedomar og desse har ofte fleire grunneigarar. Eiga liste med oversikt over eigarar følgjer som vedlegg 1. Det vil også bli utarbeidd W-teikningar som viser kva areal kvar enkelt må avstå.

6 Konsekvensar av vegtiltaket

6.1 Landbruk-, natur- og friluftsområde

Reduksjon av natur- og friluftsområde som følgje av veglinja er liten. Det er ingen registrerte friluftsområde som vert råka og det er liten/ingen konflikt med naturområde. Som det går fram av risiko- og sårbarheitsanlaysen under er det eit hjortetrekk ved Håneset som kryssar veglinja og som kan medføre kollisjonsfare. Hjorten sine beiteområde vert ikkje råka.

I Ullasundet medførte høyringsutkastet at veglinje la beslag på 9,3 da dyrka landbruksareal av ein gard som er i drift. Arealet er nytta til grasproduksjon og beite. På grunn av dei rike funna av kulturminne i området så har vernestyresmaktene bedt om at veglina blir flytta austover og nærare naustområdet, dermed reduserer vi inngrepet i landbruksareal. Arealtapet utgjer no 5,4 da.

Fortsatt er det å ivareta mest mogleg av dei automatisk freda kulturminna og naustmiljøet, vurdert til å vere viktigare enn å skjerme landbruksjorda.

6.2 Kulturminne og miljø

Det er gjort mange arkeologiske funn langs veglinja. Områda er markert som omsynssoner båndlegging etter lov om kulturmiljø og

merka H730_1 til H730_13 på plankartet. Nummereringa er endra etter høyring, for å få ei stigande nummerering frå sør til nord, pga kulturavdelinga ønskte nokre nye funn blei markert. H730_1 til H730_6 er som før, resterande er justert og supplert.

Dei fleste områda er undersøkt, men det må gjerast nærare undersøkingar for områda, H730_1 ved pel 9500, H730_8 ved pel 12750, H730_9 ved pel 13500, ved H730_10 ved pel 13730, ved H730_11 pel 13900, ved H730_12 ved pel 14100 og ved H730_13 pel 14200.

På Håneset er det gjort rikt med kulturminnefunn. Ved etablering av rasteplass skal det takast omsyn til dette. På plankartet er arealet vist med omsynssone H730_3 og formål landbruks-, natur og friluftsområde.

Kulturområdet på Ulla er markert på plankartet som omsynssone H730_11- 13. Området er spesielt rikt på kulturminne og er registert som spesielt verneverd. Her har vi Ulla fyr, naustmiljøet i Ullasundet og bygningsmiljøet i Ullahamna. I samband med arkeologiske undersøkingar av vegtrasèen er det gjort funn av 3-4 gravrøyser som truleg stammer frå jernalder. Det er også gjort funn av andre busetnadspor.

Då det er gjort mange arkeologiske funn er området svært verdifullt og veglinja er derfor flytta tilbake nærare nausta, i forhold til høyringsforslaget slik at inngrepa i kulturminna skal bli minst mogleg. Dagens fylkesveg blir internveg til naustområde og til gamleskulen lenger sør.

6.3 Landskap

Dagens veg er smal og slynger seg fint gjennom landskapet. Ny veg vil ha ei stivare linjeføring med auka vegbreidde, med strengare krav til sikringssoner og kurvatur. Dette vil gjere vegen meir synleg i landskapet, fordi vegen både vil krevje meir areal og ikkje i så stor grad greie å følgje terrenget og landskapsformene som eksisterande veg gjer.

Store deler av planområdet består av kystlandskap med vekselvis lynghei, bergknausar og beitemark. Det er lagt vekt på å ivareta dette så godt som mogleg m.a. ved at det er sett krav om naturleg revegetering. Ullasundet er eit område med heilskapleg og særprega kystlandskap. Karakteristisk for området er dei store strandflatene. Veglinja er justert i område for å ivareta mest mogleg av kulturminna. Denne justeringa kan medføre ein opplever strandflata som mindre open mot nordvest.

6.4 Støy

Auka trafikk og høgare fartsgrense vil føre til auka støy og støvproblem for dei som bur langs vegen. Planen vil legge restriksjonar for nyetableringar langs vegen i form av byggegrense. Dei etablerte bustadane som er utsett for utandørs-støyproblem vil blir nærare vurdert for eventuelle støytiltak i byggefasen.

6.5 Bumiljø

Ingen bustader vert rivne som følgje av den nye vegen. Det blir heller ikkje skapt nye barriere eller endra ferdselsmønster i og med vi i stor grad følgjer dagens veglinje.

Auka trafikk vil medføre noko større ulemper for dei som bur tett inntil vegen i dag i form av støy og støvplager. Dei positive faktorane er betre trafikktryggleik i form av regulerte fortau, gangs- og sykkelveg, redusert tal direkte avkøyrsler til fylkesvegen og

fleire busslommer. Fastlandssambandet gir også større fleksibilitet og auka muligheit for samhandling med omlandet.

6.6 Riving av bygningar

Planen medfører at følgjande bygningar må rivast:

- Eldre grunnmur på gnr 13/13 pel 9040.
- Garasje på gnr 14/26 pel 9470.
- Garasje på gnr 14/63 pel 9640.
- Løe på gnr 14/27 pel 9750.
- Bod på gnr 14/52 pel 9970.

6.7 Endring av reguleringsplanar

Som følgje av endringar i avkøyrsler, tilkomstvegar og byggegrense vert følgjande reguleringsplanar endra:

- Reguleringsplan for Austnes del 2, vedtatt 02.04.1987.
- Reguleringsplan Ulla, vedtatt 14.08.1984.

7 Risiko- og sårbarheitsanalyse (ROS)

7.1 Avgrensing av analysen

Formålet med ei ROS-analyse er å sjå til at forhold som kan medføre alvorlege skadar på menneske, miljø eller samfunn blir avklart i plansaka. Alvorlege risikoforhold kan medføre krav om endring, innføring av omsynssoner og føresegner som avbøter eller reduserer farane.

Det skal utarbeidast ei overordna ROS-analyse for heile Nordøyvegen. Denne skal omfatte vurderingar som gjeld trafikktryggleik, ytre miljø, forureiningsfare, konsekvensar i anleggsperioden, tiltak når bruer og tunnelar må stengast, behov for beredskapstiltak slik som beredskapsferjer med meir.

Fokus i analysen under ligge på forhold knytt til vegtiltaket – dvs særtrekk ved tiltaket som kan medfare fare og auka risiko. Det er ein gjennomgang og utsjekking av generell risiko som blir gjort.

7.2 Naturgitte forhold

7.2.1 Skred

Skrednett sitt aktsomhetskart viser at det er fare for steinprang og snøskred i området og det er derfor utført undersøking av geoteknikkseksjonen ved statens vegvesen region midt. I si risikovurdering konkluderer dei med at risiko for steinsprang/-ras og snøras på vegen er minimal, forutsatt at veglina ikkje vert lagt nærare fjellsida. Dersom rasfrekvensen auka slik at det blir aktuelt med sikringstiltak, vil det vere mogleg å etablere fangvollar mot både stein og snø. Det vert ikkje tilrådd særskilde sikringstiltak på strekninga.

Avbøtande tiltak:
Ingen.



Aktsomhetskart- område med raudt viser løsneområde og utløpsområde for steinsprang. Kjelde; Skrednett.

7.2.2 Havnivåstigning og stormflo

I rapporten om Havnivåstigning er det rekna med ei auke på havnivåstigning og stormflo som utgjer 2,7 meter i år 2100, som er det året vi skal planlegge for. Fyllinga fram mot brua i Ullasundet ligg i dag på ca kote + 3,2.

Området ligg utsatt til for sterk vind og i periodar med sterk vind og stormflo kan sjøsprøyten stå over vegen.

Avbøtande tiltak:
Før brua er det aktuelt med ein mindre heving av fyllinga. Etter brua ligger fyllinga på ca kote + 2,5 – 2,7 og er på sikt planlagt heva til kote + 4.

7.2.3 Sterk vind

Ullasundet med brua og fyllingane ligg utsatt til for sterk vind. I periodar slår bølgjene over fyllinga og skylje opp stein, rekved, tang og tare i vegen. Vinden medfører fare for å blåse bilar av vegen og det er i periodar nødvendig å stenge brua.

Avbøtande tiltak:
Stenging av brua med bom og varsling. Beredskapsopplegg vil bli nærare vurdert i overordna ROS-analyse.

7.2.4 Flom og overvatn

Planområdet er ikkje særskild utsatt for flaum frå bekkar og elvar. Med unntak av Ullaelva vil det meste av overvatn blir løyst med hjelp av dreneringssystem langs vegen.

Ullaelva går gjennom jordbrukslandskap før den møter vegen og kryssar denne ved pel 14050. Elva må leggast i rør.

Avbøtande tiltak:
Der anleggsbeltet vil berøre elva må det vurderast tiltak i form av murar eller andre tiltak for å ivareta vassdraget best mogleg. Det må takast omsyn til vassføring, erosjonssikring, biologisk mangfald og landskap.

7.2.5 Skog- og grasbrann

Planområdet består for ein stor del av lyngheier, med innslag av nokre større plantefelt av granskog og/blandingsskog med lauv og furu.

Faren for skog- og grasbrann er ikkje vurdert til å vere spesielt stor.

Avbøtande tiltak:
Ingen.

7.2.6 Andre risikofaktorar langs vegen

På Håneset og Ulla kryssar kraftliner over vegen. Det må utøvast varsemd når større maskiner jobbar tett inntil linja. Det kan vere aktuelt å justere kraftlinja slik at stolpar ikkje kjem i konflikt med vegen. I krysset til Ulla fyr ligg ein stolpetrafo som kanskje må flyttast.

Eventuelle straumbrot som følgje av vegarbeidet vil medføre små og lokale ulemper. Risikoen vert vurdert til å vere liten.

Avbøtande tiltak:
Ingen særskilde utover kontakt med kraftselskapet om vurdering av risiko og behov for flytting av linjer/stolper.

7.2.7 Kultur- og naturområde

Naustmiljøet på Ulla er freda. Veglinja tar omsyn til dette og vil ikkje kome i konflikt med bygningsmiljøet. Det er gjort funn av automatisk freda kulturminne langs deler av veglinja for nokre område m.a. på Hånes vil dei bli bevart. Der kulturminne ligg i ny vegtrasè må det gjerast utgravingar.

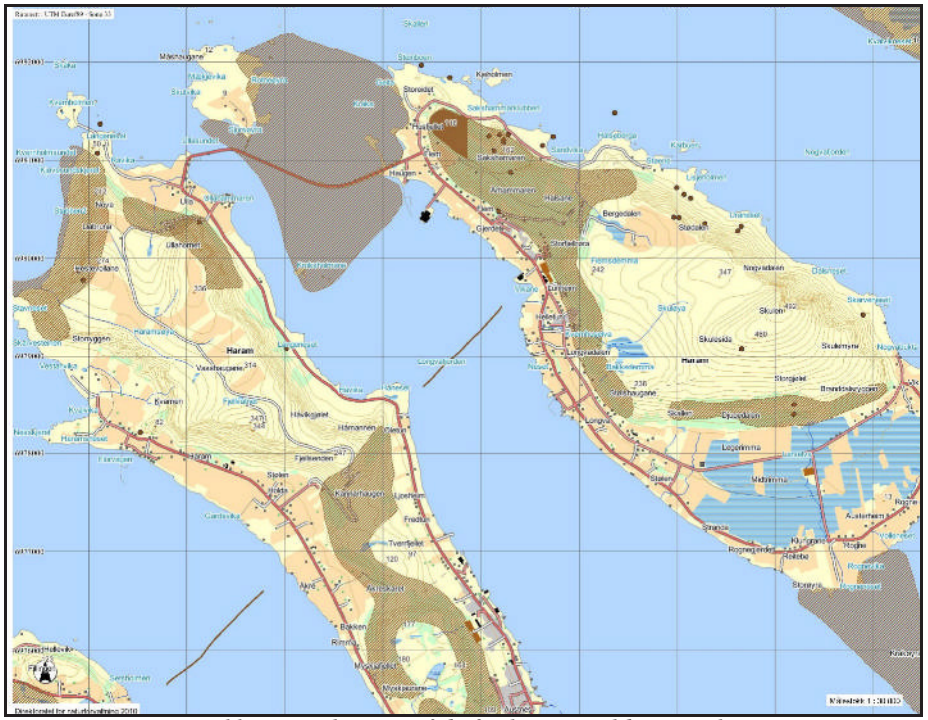


Naustmiljø Ulla.

Rundt Håneset er det også beiteområde for hjort. Det er registert trekkveg for hjort frå Håneset over Longvafjorden. Hjortettrekket representerer kollisjonsfare.

Avbøtande tiltak:
Utgraving og sikring av automatisk freda kulturminne må gjennomførast før anleggsstart.

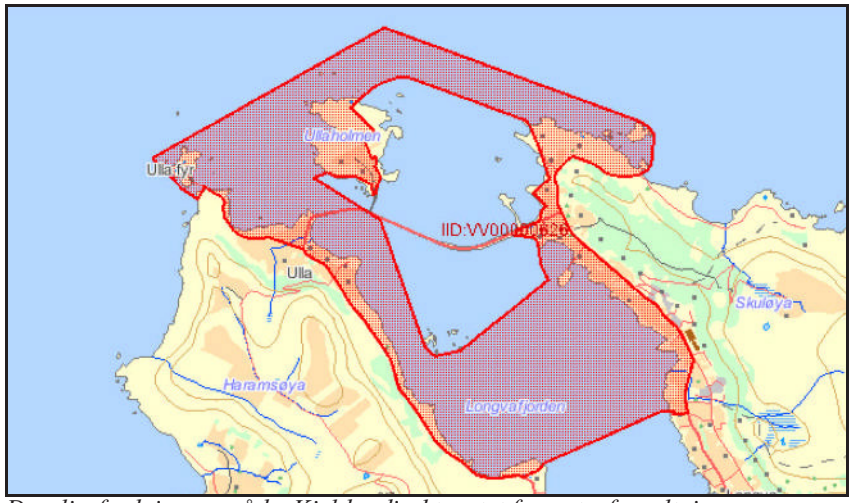
Skilting av kryssingspunkt for hjort på Håneset må vurderast i skiltplan for Nordøyvegen.



Kartet over viser trekkrute og beiteområde for hjort. Kjelde; naturbase.

I Ullasundet er det eit område med dyrelivsfreding og einaste restriksjon for område er at alle fuglar og pattedyr er freda mot jakt og fangst. Deler av veglina er justert i dette området og vil i liten grad kome i konflikt med fredingsområde, jamfør kartutsnitt nedanfor.

Avbøtande tiltak:
Ingen.



Dyrelivsfredningsområde. Kjelde; direktoratet for naturforvaltning.

7.2.8 **Farar i anleggsfasen**

I anleggsfasen vil det vere ein del negative konsekvensar for miljø og samfunn. Mellom anna redusert framkome langs dagens veg, på grunn av anleggsarbeid og massetransport, miljøutslepp til vassdrag og til luft. I tilknyting til massetransport kan det verte ein del støy og støvplagar. Det kan også bli sigevatn frå deponiet på Håneset og deponiet lenger søraust. I og med det er lite bebyggelse rundt vurderer vi samfunns- og miljøulempene til å verte små.

Avbøtande tiltak:
Det skal søkjast om fylkesmannen om utsleppsløyve for utslepp til luft og vatn. System for å handtere sigevatn skal etablerast. Det skal stillast krav til entreprenør om sikring av anleggsområde, avvikling av trafikk forbi anleggsområdet og omsyn til nærmiljøet.

7.3 Konklusjon

ROS-analysa viser at det er mogleg å redusere uønska hendingar og konsekvensane av desse. God planlegging av prosjektet i byggefasen vil bidra til å redusere omfanget av eventuelle ulykker.

Vi konkluderer med at prosjektet i seg sjølv ikkje vil medføre større farar enn det som kan aksepterast.

8 Gjennomføring av plan

9.1 Oppstart av anleggsarbeidet

Anleggsstart skjer truleg på slutten av 2012.

9.2 Tiltak som kan bli utsatt

Dersom kostnadane med anlegg vert store og usikre vil det kunne føre til at enkelte tiltak i planen vert utsatt på ubestemt tid, slik som til dømes bygging av fortau, gang- og sykkelveg, busslommer, rasteplass Hånes og heving av fylling i Ullasundet.

9.3 Nedklassifisering av eksisterande veggrunn

Når veganlegget opnar vil eksisterande veggrunn ved Ullasundet bli omgjort til kommunal veg. Ved Håneset vil gamal fylkesveggrunn bli omgjort til turveg forbi rasteplassen.

H.O.H.

VEG 12001
pr 8550 - 9300

PR. 8566,579
H = 18,768

-2,77 %

PR. 8635,417
H = 16,859

1,60 %

PR. 8760,638
H = 18,864

-0,84 %

PR. 8991,582
H = 16,924

-0,30 %

R=∞ R=1900 R=∞ R=1900 R=∞ R=4400 R=∞ R=4400 R=∞ R=15000 R=∞ R=15000 R=∞

Lengdeprofil tilkomstveg
ca. pel 8890 Fv 659

VEG 22025
pr 0 - 130

PR. 0,000
H = 17,790

-3,15 %

PR. 50,169
H = 16,209

-6,58 %

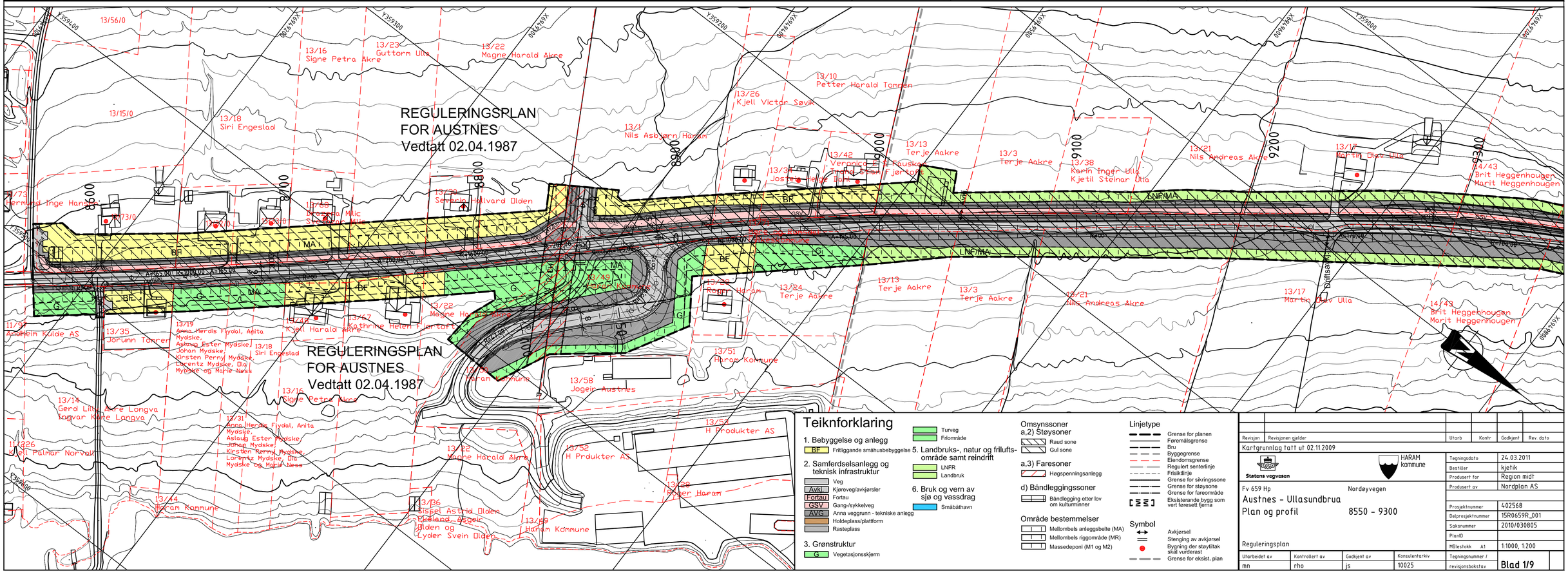
PR. 82,076
H = 14,109

-8,10 %

PR. 130,571
H = 10,181

R=∞ R=400 R=∞ R=400 R=∞ R=400 R=∞ R=∞

PROFIL NR.	8550	8600	8650	8700	8750	8800	8850	8900	8950	9000	9050	9100	9150	9200	9250	9300
HOR.KURV.		R=∞	A=165 R=-1000 A=165	R=∞	A=200 R=-1600 A=200	A=195	R=1000	A=195	R=∞	A=170	R=700					
BREDDEUTV.																
TVERRFALL H.kj.b.k.	3,0%					3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%			3,0%	3,0%	5,1%	5,1%
V.kj.b.k.																
PROFIL H.	18,77 18,64 18,67 18,50 18,49 18,17 18,12 17,78 17,85	17,57 17,63 17,43 17,47 17,24 17,35 17,18 17,29 17,21 17,28	17,18 17,33 17,44 17,43 17,58 17,57 17,74 17,73 17,91 17,89	18,07 18,05 17,17 18,19 18,23 18,31 18,24 18,44 18,24 18,48	18,31 18,53 18,41 18,56 18,50 18,57 18,61 18,55 18,57 18,51	18,50 18,45 18,40 18,37 18,20 18,28 17,88 18,20 17,71 18,11	17,67 18,03 17,73 17,95 17,83 17,86 17,97 17,78 18,00 17,69	17,77 17,61 17,51 17,53 17,28 17,44 17,14 17,36 17,14 17,27	17,20 17,19 17,17 17,12 16,99 17,05 16,89 16,99 16,33 16,92	15,86 16,89 15,84 16,84 15,92 16,81 16,09 16,78 16,39 16,75	16,60 16,72 16,75 16,69 17,01 16,66 16,90 16,63 16,89 16,60	16,64 16,57 16,20 16,54 16,02 16,51 16,22 16,48 16,26 16,45	16,45 16,43 16,37 16,40 16,17 16,37 15,96 16,34 15,91 16,31	16,17 16,28 15,95 16,25 15,93 16,22 15,30 16,19 15,30 16,16	15,25 16,13 15,43 16,10 15,55 16,07 15,73 16,04 15,99 16,01
TERRENG H.																
OVERBYGN.T.	←							83 CM								→


REGULERINGSPLAN
FOR AUSTNES
Vedtatt 02.04.1987
REGULERINGSPLAN
FOR AUSTNES
Vedtatt 02.04.1987
13/56/0
13/15/0
13/16 Signe Petra Åkre
13/23 Guttorm Ulla
13/22 Magne Harald Åkre
13/18 Siri Engeslad
13/10 Petter Harald Tomren
13/26 Kjell Victor Søvik
13/1 Nils Asbjørn Haram
13/42 Veronica Fauske
13/13 Terje Aakre
13/3 Terje Aakre
13/38 Karin Inger Ulla Kjetil Steinar Ulla
13/21 Nils Andreas Åkre
13/17 Martin Ulv Ulla
14/43 Brit Heggenhougen Marit Heggenhougen
13/73 Hermund Inge Hansen
13/0
13/39 Sørevia Hallvard Olden
13/49 Marit Kvamme
13/24 Terje Aakre
13/51 Haram Kommune
13/58 Jogeir Austnes
13/52 H Produkter AS
13/22 Magne Harald Åkre
13/36 Ingvar Kåre Longva
13/14 Haram Kommune
13/35 Jorunn Tørrer
13/19 Anna Nerdis Flydal, Anita Mydske, Aslaug Ester Mydske, Johan Mydske, Kirsten Perny Mydske, Lorentz Mydske, Ola Mydske og Marie Ness
13/31 Anna Nerdis Flydal, Anita Mydske, Aslaug Ester Mydske, Johan Mydske, Kirsten Perny Mydske, Lorentz Mydske, Ola Mydske og Marie Ness
13/67 Dorthrine Helen Flydal
13/45 Kjell Harald Åkre
11/57 Aadneim Kulde AS
11/326 Odd Palmar Norvik
13/59 Haram Kommune
13/28 Ingar Haram
13/32 Astrid Olden Ekeland, Asgeir Olden og Lyder Svein Olden
Fv659
Dalsøya
Dalsfjorden
Dalsøyra
Dalsøyvegen
Dalsøyvegen
Dalsøyvegen
LNFMA
BR
MA
BF
G
GSV
AVG
Kantbj.
Rasteplass
Holdeplass
Gangfelt
Fortau
Kjørefelt
Veg
Kantstein
Rekkverk
Fyllingsskråning
Skjæringsskråning
Bekk
Grøft
Kulvert
Gangbru
Gangsykkelveg
Fortau
Kjørefelt
Veg
Kantstein
Rekkverk
Fyllingsskråning
Skjæringsskråning
Bekk
Grøft
Kulvert
Gangbru
Gangsykkelveg
A=165 R=1000 A=165
A=195
A=195
R=700
R=∞
R=1000
R=-1600
A=200
A=200
A=170
R=∞
R=∞
R=∞

H.O.H.

30

VEG 12001
pr 9300 - 10050

20

10

R=∞
R=10000

R=10000
R=∞

0,30 %

PR. 9428,530
H = 15,631

1,21 %

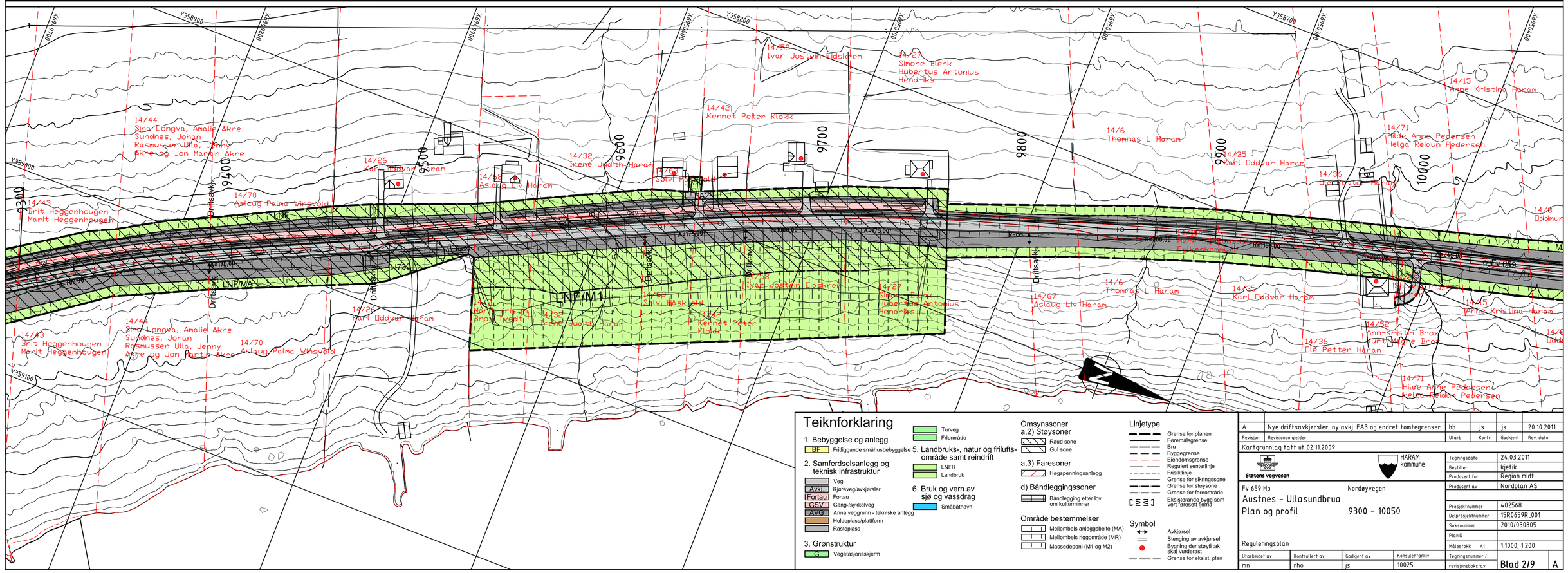
PR. 9756,669
H = 19,601

-1,01 %

R=∞
R=10000

R=10000
R=∞

PROFIL NR.	9300	9350	9400	9450	9500	9550	9600	9650	9700	9750	9800	9850	9900	9950	10000	10050
HOR.KURV.		R=700	A=170		R=∞		A=175	R=1000	A=175	R=∞		A=200	R=1100	A=200	A=245	R=-1600
BREDDEUTV.																
TVERRFALL																
H.kj.b.k.	3,0%	5,1%	3,0%	3,0%			3,0%	3,0%	3,0%	3,0%		3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%
V.kj.b.k.																
PROFIL H.	16.01	15.98 15.95 15.92 15.89 15.86	15.84 15.82 15.8 15.8 15.82	15.85 15.88 15.92 15.97 16.04	16.11 16.19 16.28 16.38 16.50	16.62 16.74 16.86 16.98 17.10	17.22 17.34 17.46 17.58 17.7	17.83 17.95 18.07 18.19 18.3	18.42 18.52 18.6 18.70 18.77	18.83 18.88 18.92 18.96 18.98	18.99 18.99 18.98 18.96 18.94	18.90 18.85 18.79 18.72 18.65	18.56 18.46 18.36 18.26 18.16	18.06 17.96 17.85 17.75 17.65	17.55 17.45 17.35 17.25 17.15	17.05 16.95 16.85 16.75 16.65
TERRENG H.	15.99	16.31 16.29 16.19 16.05 15.76	15.51 15.68 15.63 15.22 15.09	14.97 14.96 15.14 15.19 15.62	16.13 16.14 15.96 15.02 15.00	14.94 14.95 15.23 15.75 16.24	16.87 17.21 16.85 16.91 17.31	17.55 17.77 17.79 17.70 17.56	17.50 17.75 18.02 18.21 18.38	18.36 18.31 17.93 18.06 18.21	17.90 17.93 17.97 18.28 18.59	18.69 18.83 18.80 18.89 18.88	18.80 18.56 18.32 18.20 18.11	18.03 17.93 17.83 17.73 17.52	17.39 17.24 17.19 17.10 17.02	16.96 16.85 16.72 16.59 16.44
OVERBYGN.T.	←								83 CM							→



Teiknforklaring

1. Bebyggelse og anlegg
   - BF Fritliggande småhusbebyggelse
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
   - Veg
   - Avkj. Kjøreveg/avkjørsler
   - Fortau Fortau
   - GSV Gang-/sykkelveg
   - AVG Anna veggrunn - tekniske anlegg
   - Holdeplass/plattform
   - Rasteplass
3. Grønstruktur
   - G Vegetasjonsskjerm
   - Turveg
   - Friområde
5. Landbruks-, natur og friluftsområde samt reindrift
   - LNFR
   - Landbruk
6. Bruk og vern av sjø og vassdrag
   - Småbåthavn

Omsynssoner
a,2) Støysoner
- Raud sone
- Gul sone

a,3) Faresoner
- Hegspennningsanlegg

d) Båndleggingssoner
- Båndlegging etter lov om kulturminner

Område bestemmelser
- Mellombels anleggsbelte (MA)
- Mellombels riggområde (MR)
- Massedeponi (M1 og M2)

Linjetype
- Grense for planen
- Føremålsgrense
- Bru
- Byggegrense
- Eiendomsgrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Grense for sikringssone
- Grense for støysone
- Grense for føremråde
- Eksisterande bygg som vert føresett fjerna

Symbol
- Avkjørsel
- Stenging av avkjørsel
- Bygning der støyltak skal vurderast
- Grense for eksist. plan

Rev.	Revisjon gjelder	Utarb	Kontr	Godkjent	Rev. dato
A	Nye driftsavkjørsler, ny avkj. FA3 og endret tomtegrenser	hb	js	js	20.10.2011

Kartgrunnlag tatt ut 02.11.2009

Statens vegvesen

HARAM kommune

Fv 659 Hp Nordøyvegen

Austnes - Ullasundbrua

Plan og profil 9300 - 10050

Reguleringsplan

Tegningsdato	24.03.2011
Bestiller	kjetk
Produsert for	Region midt
Produsert av	Nordplan AS
Prosjektnummer	402568
Delprosjektnummer	15R0659R_001
Saksnummer	2010/030805
PlanID	
Målestokk A1	1:1000, 1:200
Tegningsnummer / revisjonsbokstav	Blad 2/9 A

Utarbeidet av	Kontrollert av	Godkjent av	Konsulentarkiv
mn	rho	js	10025

H.O.H.

30

VEG 12001
pr 10050 - 10800

20

10

-1,01 %

-0,25 %

1,71 %

R=∞
R=10000

R=10000
R=∞

R=∞
R=4000

R=4000
R=∞

R=∞
R=2600

PR. 10350,954
H = 13,613

PR. 10514,857
H = 13,209

PR. 10729,864
H = 16,881

PROFIL NR.	10050	10100	10150	10200	10250	10300	10350	10400	10450	10500	10550	10600	10650	10700	10750	10800
HOR.KURV.			R=-1600			A=245		R=∞			A=120			R=-210		
BREDDEUTV.																
TVERRFALL																
H.kj.b.k.	3,0%				3,0%	3,0%					3,0%	3,0%	6,0%			6,0%
V.kj.b.k.																
PROFIL H.	16,65	16,54	16,44	16,34	16,24	16,14	16,04	15,94	15,84	15,74	15,64	15,54	15,44	15,34	15,23	15,13
TERRENG H.	16,16	16,37	16,30	16,21	16,00	15,89	15,79	15,74	15,59	15,41	15,33	15,25	15,23	15,21	15,24	15,27
OVERBYGN.T.	←															

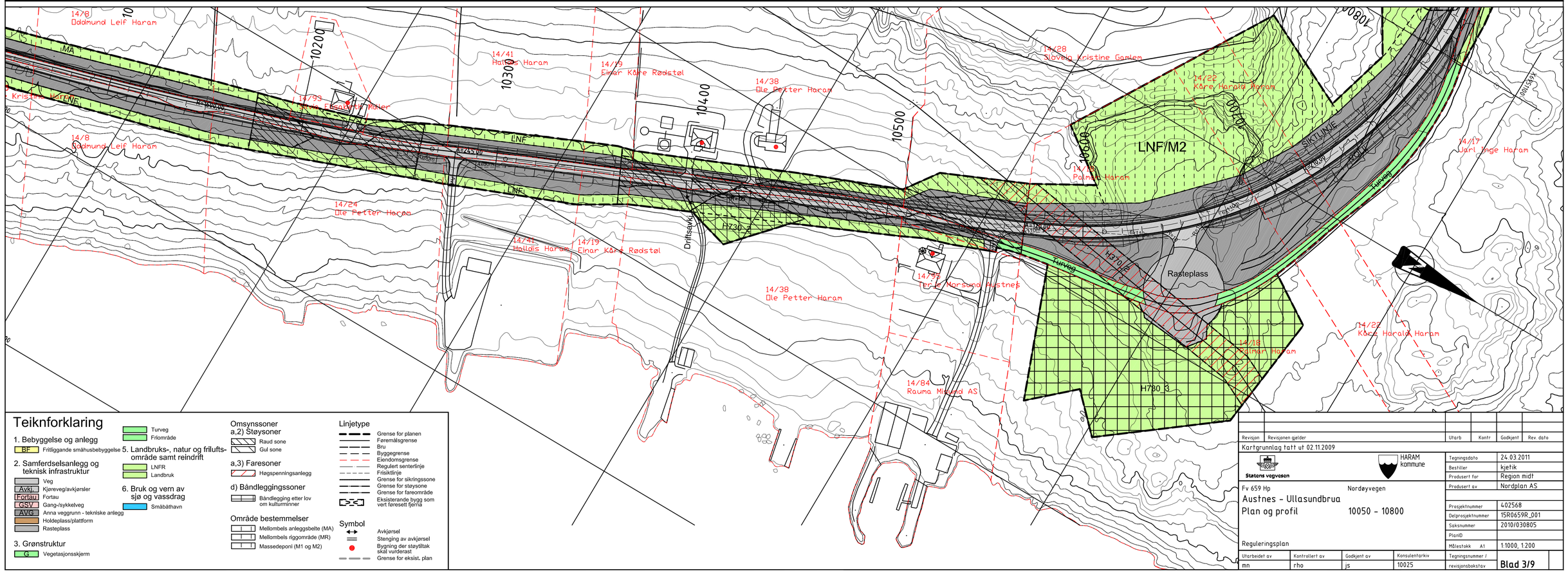
PROFIL NR.	15,03	14,93	14,83	14,73	14,63	14,53	14,43	14,33	14,23	14,13	14,03	13,93	13,84	13,76	13,69	13,63
HOR.KURV.																
BREDDEUTV.																
TVERRFALL																
H.kj.b.k.																
V.kj.b.k.																
PROFIL H.	15,21	15,11	14,90	14,69	14,48	13,96	13,89	13,92	13,73	13,65	13,66	13,68	13,67	13,74	13,83	13,94
TERRENG H.	15,27	15,11	14,90	14,69	14,48	14,53	14,43	14,33	14,23	14,13	14,03	13,93	13,84	13,76	13,69	13,63
OVERBYGN.T.																

PROFIL NR.	13,58	13,55	13,52	13,49	13,47	13,44	13,42	13,39	13,37	13,34	13,32	13,30	13,30	13,32	13,37	13,44
HOR.KURV.																
BREDDEUTV.																
TVERRFALL																
H.kj.b.k.																
V.kj.b.k.																
PROFIL H.	14,03	13,98	13,84	13,72	13,64	13,56	13,50	13,47	13,38	13,14	13,01	12,85	12,83	12,89	13,09	13,27
TERRENG H.	13,94	14,03	13,98	13,84	13,72	13,64	13,56	13,50	13,47	13,38	13,14	13,01	12,85	12,83	12,89	13,09
OVERBYGN.T.																

PROFIL NR.	13,54	13,66	13,81	13,98	14,15	14,32	14,49	14,66	14,83	15,00	15,18	15,33	15,46	15,54	15,58	15,59
HOR.KURV.																
BREDDEUTV.																
TVERRFALL																
H.kj.b.k.																
V.kj.b.k.																
PROFIL H.	13,44	13,66	13,81	13,98	14,15	14,32	14,49	14,66	14,83	15,00	15,18	15,33	15,46	15,54	15,58	15,59
TERRENG H.	13,54	13,87	14,16	14,11	13,98	14,42	15,15	15,75	16,67	16,73	14,72	14,61	14,67	15,00	18,00	17,17
OVERBYGN.T.																

PROFIL NR.	15,56	15,49	15,21	15,38	15,23	15,04	14,82	14,55	14,25	13,91	13,53	13,12	12,66
HOR.KURV.													
BREDDEUTV.													
TVERRFALL													
H.kj.b.k.													
V.kj.b.k.													
PROFIL H.	15,56	15,49	15,21	15,38	15,23	15,04	14,82	14,55	14,25	13,91	13,53	13,12	12,66
TERRENG H.	16,08	15,21	14,52	15,26	16,16	15,31	15,48	15,06	14,61	14,23	13,78	12,84	
OVERBYGN.T.													

83 CM



Teiknforklaring

1. Bebyggelse og anlegg
   - BF — Fritliggande småhusbebyggelse
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
   - Veg
   - Avkj. — Kjøreveg/avkjørsler
   - Fortau — Fortau
   - GSV — Gang-/sykkelveg
   - AVG — Anna veggrunn - tekniske anlegg
   - Holdeplass/plattform
   - Rasteplass
3. Grønstruktur
   - G — Vegetasjonsskjerm
   - Turveg
   - Friområde
5. Landbruks-, natur og friluftsområde samt reindrift
   - LNFR
   - Landbruk
6. Bruk og vern av sjø og vassdrag
   - Småbåthavn

Omsynssoner
a,2) Støysoner
- Raud sone
- Gul sone

a,3) Faresoner
- Høgspennlingsanlegg

d) Båndleggingssoner
- Båndlegging etter lov om kulturminner

Område bestemmelser
- Mellombels anleggsbelte (MA)
- Mellombels riggområde (MR)
- Massedeponi (M1 og M2)

Linjetype
- Grense for planen
- Føremålsgrense
- Bru
- Byggegrense
- Eiendomsgrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Grense for sikringssone
- Grense for støysone
- Grense for fareområde
- Eksisterande bygg som vert føresett fjerna

Symbol
- Avkjørsel
- Stenging av avkjørsel
- Bygning der støytiltak skal vurderast
- Grense for eksist. plan

Revisjon	Revisjonen gjelder	Utarb	Kontr	Godkjent	Rev. dato

Kartgrunnlag tatt ut 02.11.2009

Statens vegvesen

HARAM kommune

Tegningsdato	24.03.2011
Bestiller	kjetk
Produsert for	Region midt
Produsert av	Nordplan AS
Prosjektnummer	402568
Delprosjektnummer	15R0659R_001
Saksnummer	2010/030805
PlanID	
Målestokk A1	1:1000, 1:200

Fv 659 Hp Nordøyvegen

Austnes - Ullasundbrua

Plan og profil 10050 - 10800

Reguleringsplan

Utarbeidet av	Kontrollert av	Godkjent av	Konsulentarkiv	Tegningsnummer / revisjonsbokstav
mn	rho	js	10025	Blad 3/9

H.O.H.

20

VEG 12001
pr 10800 – 11550

10

0

R=2600
R=∞

R=∞
R=2500

-5,81 %

PR. 10944,070
H = 4,431

R=2500
R=∞

-0,35 %

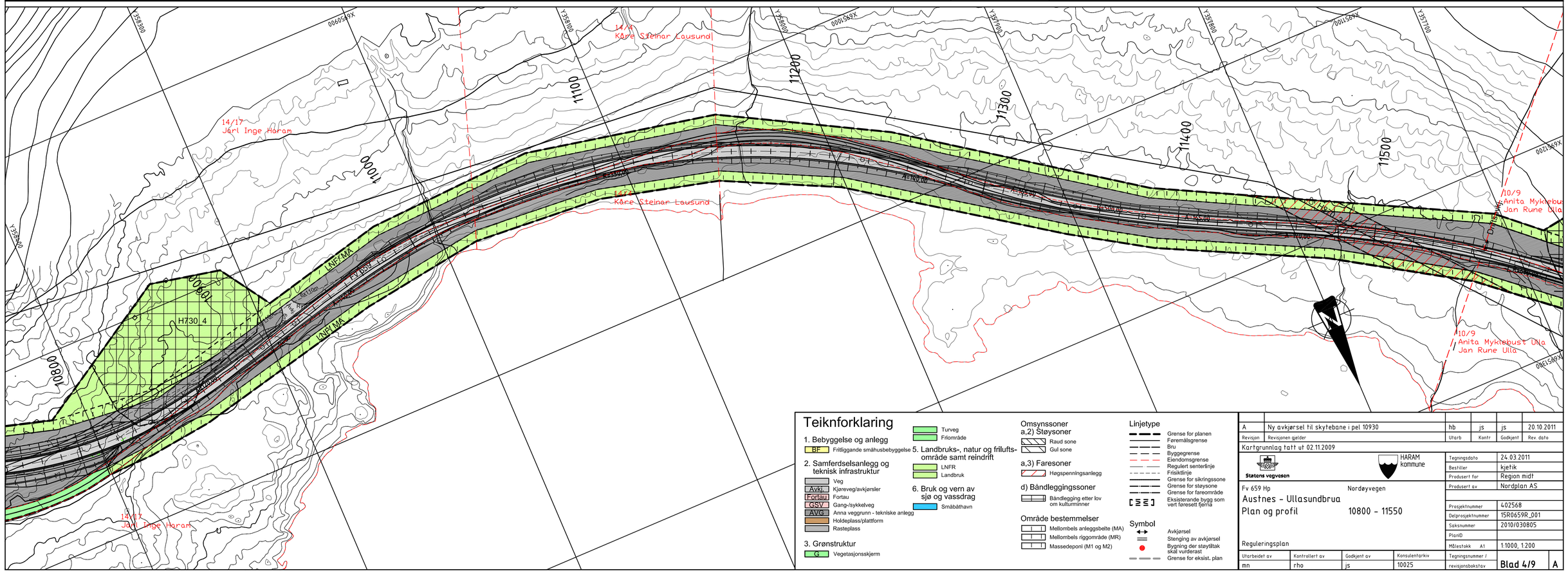
R=∞
R=10000

R=10000
R=∞

2,38 %

PR. 11409,362
H = 2,819

PROFIL NR.	10800	10850	10900	10950	11000	11050	11100	11150	11200	11250	11300	11350	11400	11450	11500	11550
HOR.KURV.	R=-210	A=120	R=∞	A=140			R=350			A=140	A=165	R=-500	A=165	A=170	R=600	
BREDDEUTV.	0,35m / 0,35m		0,00m / 0,00m				0,25m / 0,25m						0,00m / 0,00m			
TVERRFALL																
H.kj.b.k.	6,0%	6,0%	0,0%	7,6%						7,6%	0,0%	6,6%	6,6%	0,0%	5,9%	5,9%
V.kj.b.k.																
PROFIL H.	12,66 12,16 11,63 11,06 10,48 9,90 9,32 8,74 8,16 7,60 7,11 6,64 6,22 5,84 5,49 5,19 4,92 4,70 4,52 4,37 4,27 4,20 4,17 4,13 4,10 4,06 4,03 3,99 3,96 3,93 3,89 3,86 3,82 3,79 3,75 3,72 3,68 3,65 3,61 3,58 3,54 3,51 3,48 3,44 3,41 3,37 3,34 3,30 3,27 3,25 3,23 3,23 3,24 3,26 3,28 3,32 3,37 3,43 3,49 3,57 3,66 3,76 3,86 3,98 4,11 4,24 4,39 4,55 4,72 4,89 5,08 5,28 5,49 5,70 5,93 6,17																
TERRENG H.	12,84 12,35 11,95 11,35 9,83 9,26 8,58 7,99 7,82 7,57 7,27 6,95 6,44 5,86 5,31 4,88 4,58 4,39 4,35 4,22 4,25 4,05 4,00 3,96 3,91 3,67 3,45 3,58 3,46 3,34 3,29 3,52 3,76 3,94 3,96 3,84 3,69 2,98 2,68 2,58 2,46 2,09 2,04 1,95 1,97 2,13 2,61 2,85 3,17 3,35 3,54 3,79 4,05 3,98 3,84 3,39 3,27 3,22 3,28 3,34 3,45 3,70 3,83 3,89 4,02 4,16 4,20 4,24 4,27 4,29 4,35 4,44 4,57 4,70 4,75 4,88 5,00																
OVERBYGN.T.	←								83 CM							→



Teiknforklaring

1. Bebyggelse og anlegg
   - BF — Fritliggande småhusbebyggelse
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
   - Veg
   - Avkj. — Kjøreveg/avkjørsler
   - Fortau — Fortau
   - GSV — Gang-/sykkelveg
   - AVG — Anna veggrunn - tekniske anlegg
   - Holdeplass/plattform
   - Rasteplass
3. Grønstruktur
   - G — Vegetasjonsskjerm
   - Turveg
   - Friområde
5. Landbruks-, natur og friluftsområde samt reindrift
   - LNFR
   - Landbruk
6. Bruk og vern av sjø og vassdrag
   - Småbåthavn

Omsynssoner
a,2) Støysoner
- Raud sone
- Gul sone

a,3) Faresoner
- Hegspenningsanlegg

d) Båndleggingssoner
- Båndlegging etter lov om kulturminner

Område bestemmelser
- Mellombels anleggsbelte (MA)
- Mellombels riggområde (MR)
- Massedeponi (M1 og M2)

Linjetype
- Grense for planen
- Føremålsgrense
- Bru
- Byggegrense
- Eiendomsgrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Grense for sikringssone
- Grense for støysone
- Grense for føremål
- Eksisterande bygg som vert føresett fjerna

Symbol
- Avkjørsel
- Stenging av avkjørsel
- Bygning der støyltak skal vurderast
- Grense for eksist. plan

Revisjon	Revisjonen gjelder	Utarb	Kontr	Godkjent	Rev. dato
A	Ny avkjørsel til skytebane i pel 10930	hb	js	js	20.10.2011

Kartgrunnlag tatt ut 02.11.2009

Statens vegvesen

HARAM kommune

Fv 659 Hp — Nordøyvegen

Austnes – Ullasundbrua

Plan og profil 10800 – 11550

Reguleringsplan

Tegningsdato	24.03.2011
Bestiller	kjetk
Produsert for	Region midt
Produsert av	Nordplan AS
Prosjektnummer	402568
Delprosjektnummer	15R0659R_001
Saksnummer	2010/030805
PlanID	
Målestokk A1	1:1000, 1:200
Tegningsnummer / revisjonsbokstav	Blad 4/9 A

Utarbeidet av	Kontrollert av	Godkjent av	Konsulentarkiv
mn	rho	js	10025

H.O.H.

20

VEG 12001
pr 11550 – 12300

10

0

PR. 11841,972
H = 13,119

2,38 %

-0,73 %

R=∞
R=5000

R=5000
R=∞

R=5000
R=∞

PR. 12283,051
H = 9,912

| | | |

H.O.H.

30

VEG 12001
pr 12300 – 13050

20

10

R=5000
R=∞

PR. 12433,590
H = 12,452

1,69 %

R=∞
R=5000

R=5000
R=∞

0,29 %

R=∞
R=3000

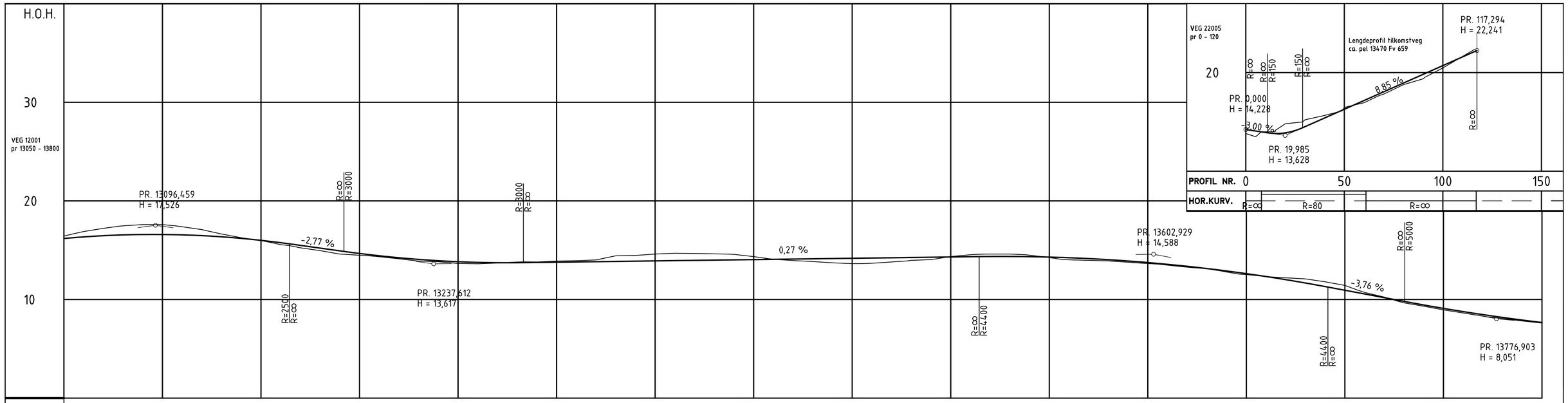
R=3000
R=∞

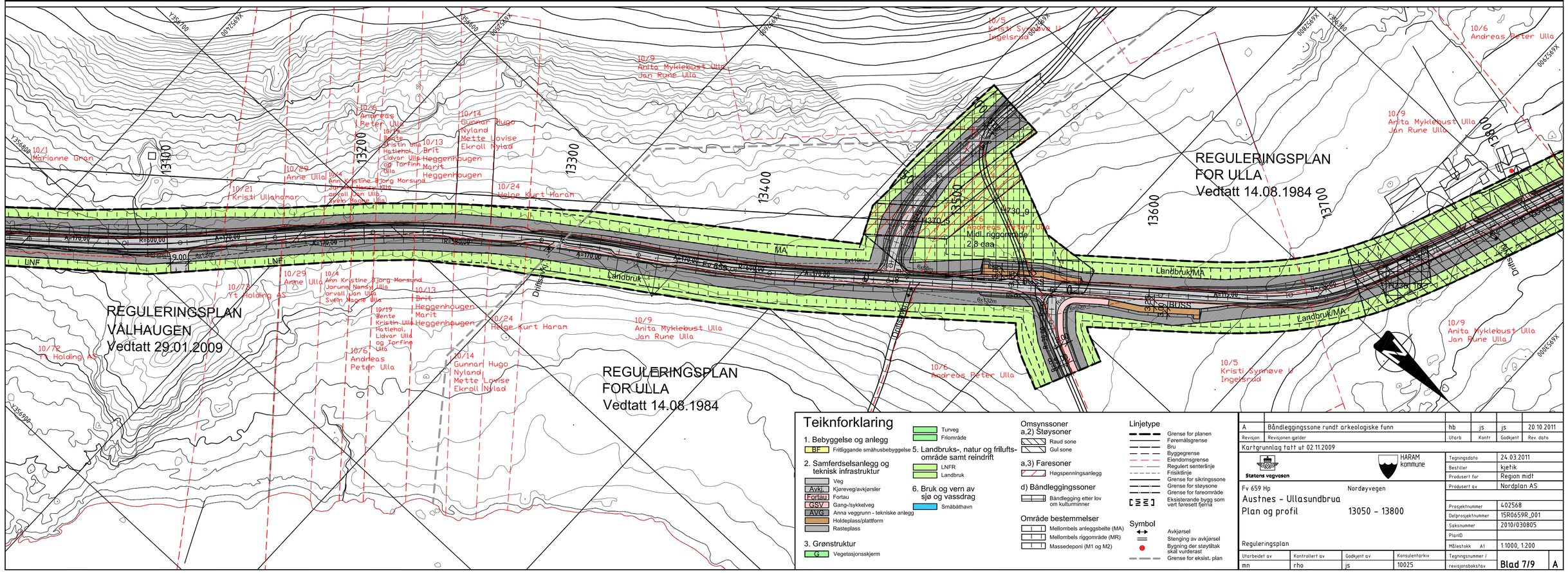
2,67 %

PR. 12963,279
H = 13,966

R=∞
R=2500

| | | |





A	Båndleggingssone rundt arkeologiske funn	hb	js	js	20.10.2011
Revisjon	Revisjonen gjelder	Utarb	Kontr	Godkjent	Rev. dato

Kartgrunnlag tatt ut 02.11.2009

Statens vegvesen

HARAM kommune

Fv 659 Hp — Nordøyvegen

Austnes - Ullasundbrua

Plan og profil — 13050 - 13800

Reguleringsplan

Tegningsdato	24.03.2011
Bestiller	kjetk
Produsert for	Region midt
Produsert av	Nordplan AS
Prosjektnummer	402568
Delprosjektnummer	15R0659R_001
Saksnummer	2010/030805
PlanID	
Målestokk A1	1:1000, 1:200
Tegningsnummer / revisjonsbokstav	Blad 7/9 A

Utarbeidet av	Kontrollert av	Godkjent av	Konsulentarkiv
mn	rho	js	10025

H.O.H.

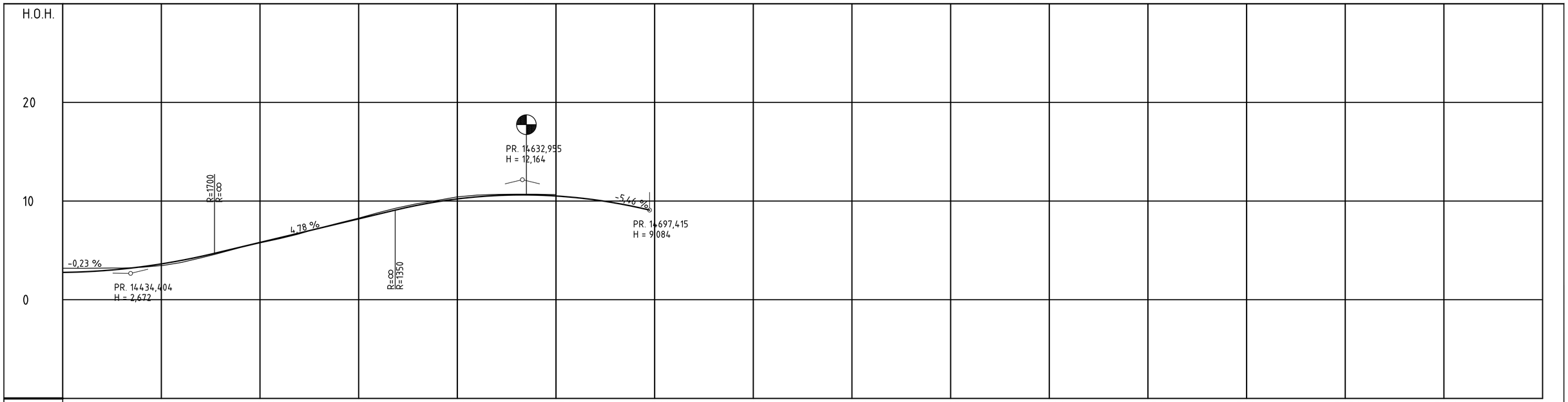
20

10

0

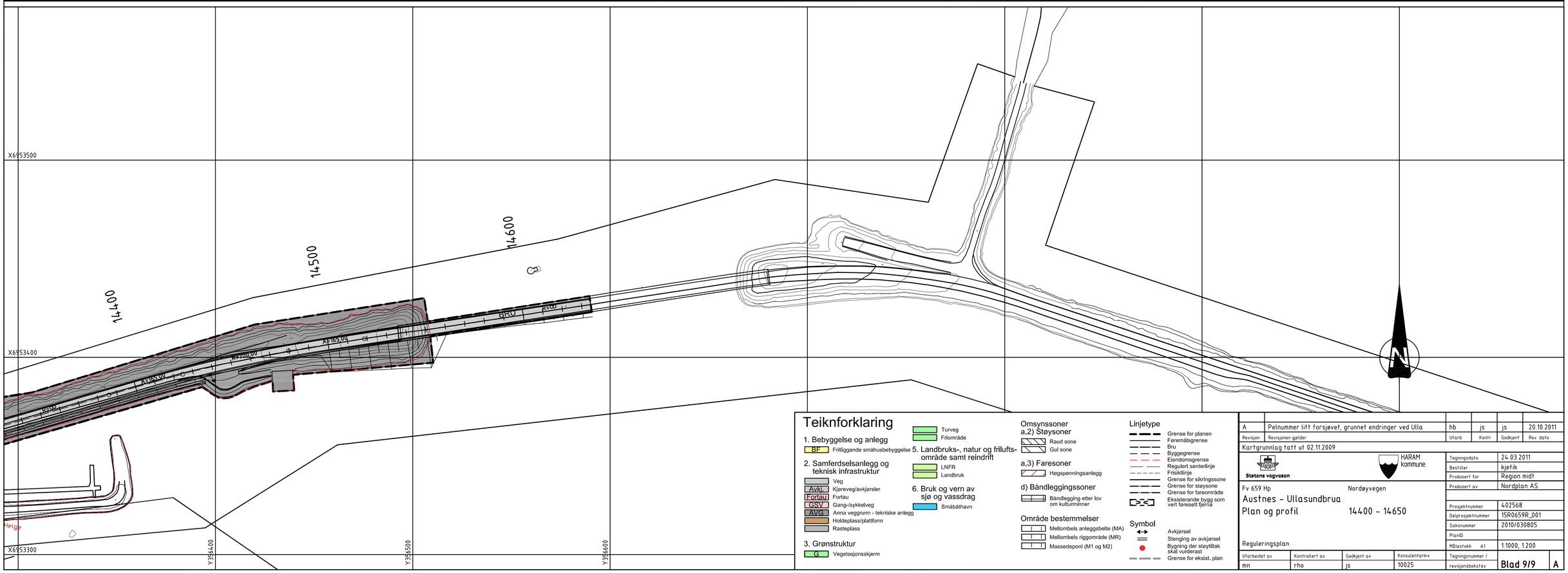
R=5000
R=∞
PR. 13800,000
H = 7,670
PR. 13813,657
H = 7,337
-1,89 %
R=∞
R=5000
R=5000
R=∞
PR. 14008,696
H = 3,651
0,23 %
R=∞
R=1700
R=1700
R=∞
4,78 %
PR. 14434,404
H = 2,672

| | | |



PROFIL NR.	14400	14450	14500	14550	14600	14650	14700	14750	14800	14850	14900	14950	15000	15050	15100	15150
HOR.KURV.	A=165	R=700	A=165	R=∞												
BREDDEUTV.																
TVERRFALL																
H.kj.b.k.	3,0%	5,1%	5,1%	3,0%	3,0%		3,0%									
V.kj.b.k.																
PROFIL H.	2,77	2,83	2,94	3,15	3,34	3,63	3,98	4,39	4,85	5,33	5,81	6,29	6,76	7,24	7,72	8,20
TERRENG H.	3,19	3,19	3,20	3,24	3,29	3,46	3,77	4,24	4,75	5,28	5,75	6,19	6,68	7,27	7,78	8,27
OVERBYGN.T.	83 CM															

PROFIL H.	8,68	9,15	9,58	9,94	10,22	10,43	10,56	10,62	10,68	10,52	10,35	10,11	9,80	9,42	9,08	
TERRENG H.	8,83	9,33	9,75	10,07	10,43	10,60	10,68	10,70	10,69	10,65	10,41	10,16	9,80	9,42		



Teiknforklaring

1. Bebyggelse og anlegg
   - BF Fritliggande småhusbebyggelse
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
   - Veg
   - Avkj. Kjøreveg/avkjørsler
   - Fortau Fortau
   - GSV Gang-/sykkelveg
   - AVG Anna veggrunn - tekniske anlegg
   - Holdeplass/plattform
   - Rasteplass
3. Grønstruktur
   - G Vegetasjonsskjerm
   - Turveg
   - Friområde
5. Landbruks-, natur og friluftsområde samt reindrift
   - LNFR
   - Landbruk
6. Bruk og vern av sjø og vassdrag
   - Småbåthavn

Omsynssoner
a,2) Støysoner
- Raud sone
- Gul sone

a,3) Faresoner
- Høgspennlingsanlegg

d) Båndleggingssoner
- Båndlegging etter lov om kulturminner

Område bestemmelser
- Mellombels anleggsbelte (MA)
- Mellombels riggområde (MR)
- Massedeponi (M1 og M2)

Linjetype
- Grense for planen
- Førenmålsgrense
- Bru
- Byggegrense
- Eiendomsgrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Grense for sikringssone
- Grense for støysone
- Grense for føreområde
- Eksisterande bygg som vert føresett fjerna

Symbol
- Avkjørsel
- Stenging av avkjørsel
- Bygning der støytiltak skal vurderast
- Grense for eksist. plan

Revisjon	Revisjonen gjelder	Utarb	Kontr	Godkjent	Rev. dato
A	Pelnummer litt forsjøvet, grunnet endringer ved Ulla	hb	js	js	20.10.2011

Kartgrunnlag tatt ut 02.11.2009

Statens vegvesen

HARAM kommune

Tegningsdato	24.03.2011
Bestiller	kjetik
Produsert for	Region midt
Produsert av	Nordplan AS
Prosjektnummer	402568
Delprosjektnummer	15R0659R_001
Saksnummer	2010/030805
PlanID	
Målestokk A1	1:1000, 1:200
Tegningsnummer / revisjonsbokstav	Blad 9/9 A

Fv 659 Hp Nordøyvegen

Austnes - Ullasundbrua

Plan og profil 14400 - 14650

Reguleringsplan

Utarbeidet av	Kontrollert av	Godkjent av	Konsulentarkiv
mn	rho	js	10025

TEGNFORKLARING
PBL § 12 REGULERINGSPLAN

HENSYNSONER (PBL § 12-6)

LINJESYMBOLER

- RpGrense
- RpFormålGrense
- RpFareGrense
- RpStøyGrense
- RbBevaringGrense
- Byggegrense
- Regulert kant kjørebane
- RpBestemmelseGrense

PUNKTSYMBOLER

N

0 10 20 30 40 50
Meter

Målestokk 1:1500

Vedtak av denne planen medfører endring/oppheving av følgende reguleringsplan(er):

Kilde for basiskart:	Haram kommune	Koordinatsystem:	UTM sone 32/ Euref89	Kartmålestokk: 1:1500	Papirtype: Bright White 90 g/m2
Dato for basiskart:	26.09.2024	Høgdegrunnlag:	NN 2000	Ekvidistanse: 1 meter	Arkstørrelse: A1

HARAM KOMMUNE

AREALPLAN ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN AV 1985

Reguleringsplan for Ulla - del 1

ArealplanID: 153448
ArkivsakID: xx/xxx
Plantype: Georeferert og digitalisert plankart

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN AV 2008

Revisjoner:	Dato	Sign
A: Digitalisering av skannet og georeferert original reguleringsplan	26.09.2024	KG
- Digitalisering av formålsgrenser, juridiske linjer og påskrift		
- Arealformål og omsynssoner i original reguleringsplan videreføres uendret		
- Originale føresegner videreføres uendret		

Planvedtak, jf.pbl. § 12-12	Vedtaksorgan	Saksnr.	Dato	Sign
Planvedtak - Haram kommune	Kommunestyre	171	13.10.1983	
Revisjon A - Digitalisert plankart	Administrativ		26.09.2024	KG

Forslagstiller:

Planen er digitalisert av:	Plankartdato	Revisjonsnr.	Revisjonsdato	Saksbeh.
Haram kommune - Tenesteområde plan	**13.10.1983**	**A**	**26.09.2024**	**KG**

FYLKESMANNEN I MØRE OG ROMSDAL
Sentraltbord (072) 54 111
Fylkeshuset
6400 MOLDE
Dato: 14.08.84

REGULERINGSPLAN FOR ULLA PÅ HARAMSØY MED REGULERINGSFØRESEGNER, DEL 1.

I medhald av § 27 i bygningslova, jfr. § 15, jfr. rundskriv av 02.07.73 frå miljøvernsdepartementet, har fylkesmannen i brav av 14.08.84 til Haram kommune, stadfesta ovannemnde reguleringsplan med reguleringsføresegner.

Reguleringa er teikna inn på to kartblad i samsvar med vedtak i Haram kommunestyre i møte 13.10.83 under sak nr. 171.

Etter fullmakt
Magne Hetlaas
førstekonsulent

1 25. REGULERINGSFORMÅL
1. BYGGEOMRÅDER
1.1 BOLIGER
1.2 HYTTETOMT
1.3 BYGNINGER STATENS FISKERSKOLE
ALMENNYTTIG FORMÅL
2. LANDBRUKSOMRÅDER
JORDBRUK
3. TRAFIKKOMRÅDER
3.1 VEG. PARKERINGSPLASS
3.2 GANGVEG. FORTAU
3.3 SMÅBÅTHAMN
4. FRIOMRÅDER
FRILUFTSOM
5. FAREOMRÅDER
KRAFTLINJE
6. SPESIALOMRÅDER
6A/6C/6E SPESIALOMRÅDER MED FORMÅL BEVARING
FRILUFTSOMRÅDER
1 26. ANDRE BESTEMMELSER
FELLES AVKJØRSEL
FELLESAREAL
STREKSYMBOLER M.V.
REGULERINGSGRENSE
BYGGEGRENSE
OMRÅDEGRENSE
REG. EIGEDOMSGRENSE
MIDTLINJE VEG
FRISIKTSONE

REVISJONER BUSSLOMMER — DATO 15.6.83 — SIGN
SAKSBEHANDLING BYGNINGSRÅDET — SAK — DATO — SIGN
24/83 15.6.83 OVANF.

HARAM KOMMUNE
REGULERING
ULLA DEL 1
HARAM KOMM. ING. KONTOR
SIGN.
MÅL 1:1000
DATO: 14.12.82
TEGN. NR.

3.3 Småbåthamn
6F Naust
6.1 Friluftsområde
3.1 Parkering
6E Gardsun
3.2 Gangveg
6D Naust/rorbuer
8A Bevaring
8B Bevaring
1.1 Bustader
8C Bevaring
5.1
2.1 Jordbruk

HARAM KOMMUNE

Det er ikkje registrert ferdigattest eller mellombels bruksløyve.

HARAM KOMMUNE

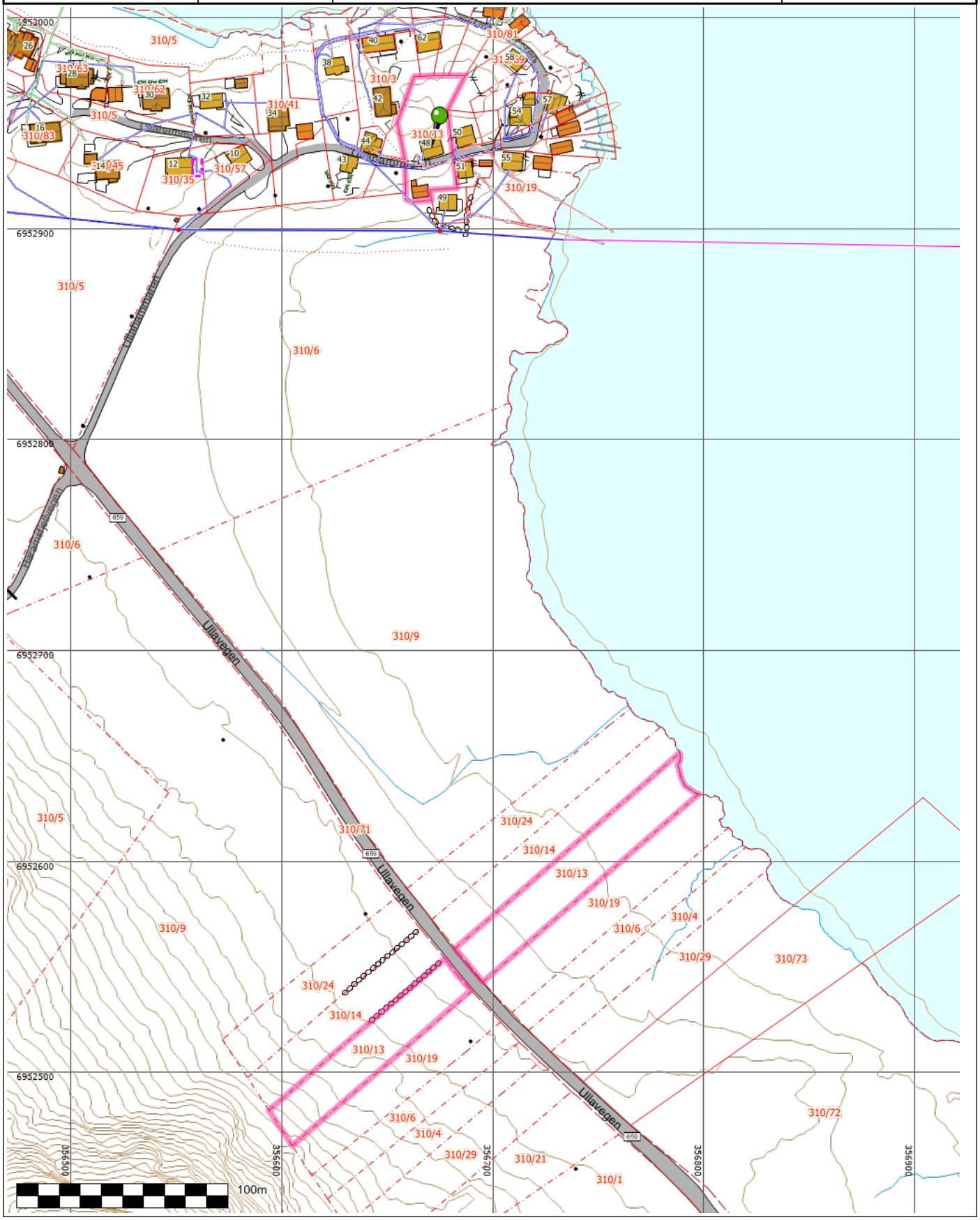
Vi har ikkje teikningar av bygningane på denne eigedomen.

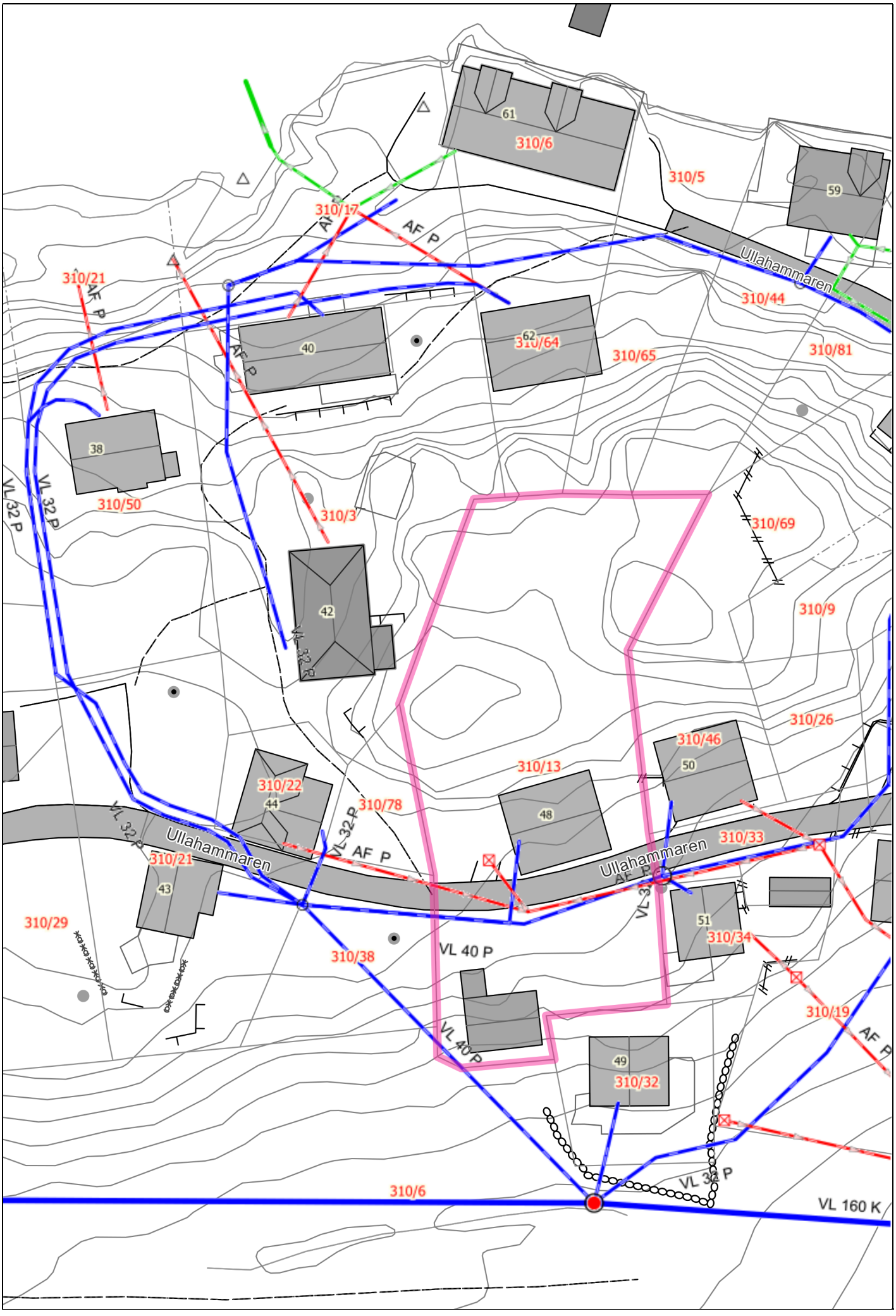
Haram kommune

Ledningskart

Eiendom:	Gnr: 310	Bnr: 13	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Ullahammaren 48 6290 HARAMSØY			
Annen info:				

Målestokk
1:2500

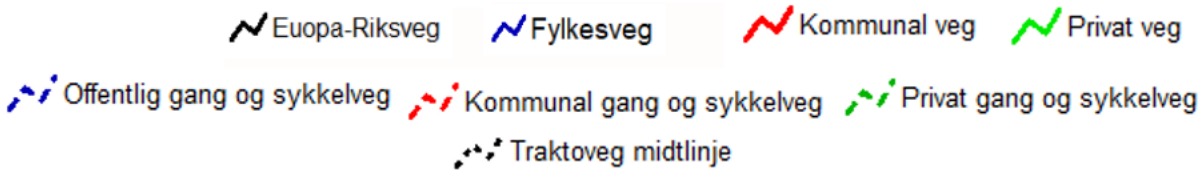



61
310/6
310/5
59
310/17
AF P
Ullahammaren
310/21
310/44
40
62
310/64
310/65
310/81
38
VL 32 P
310/50
310/3
310/69
42
310/9
310/26
310/46
50
310/13
310/22
44
310/78
48
Ullahammaren
310/33
310/21
43
310/29
310/38
VL 40 P
51
310/34
310/19
49
310/32
310/6
VL 160 K

Tegnforklaring

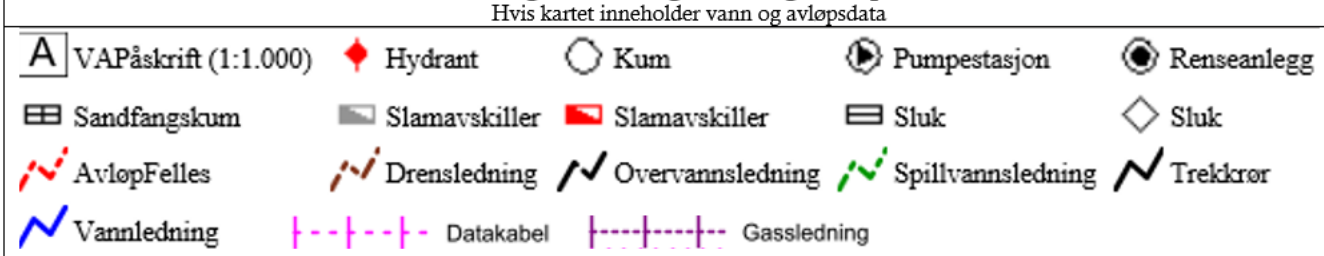
- Fylkesvegboks
- Fylkesveg gatenavn.
- Kommunalveg gatenavn.
- Privatveg gatenavn.
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Grenselinje nøyaktig måling
- Grenselinje middels nøyaktig- skissenøyaktighet
- Hjelpelinje veg-/vannkant
- Slipp
- Hekk
- Gjerde
- Loddrett mur
- Steingjerde
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Takkant Annen Bygning
- Annet vegareal avgrensning
- Vegbom
- Vegdekkekant
- Sti
- Udefinerte bygg
- Bolig
- Fritidsbolig
- Garasje, carport og uthus
- Næring og carport
- Veg
- Forsenkningskurve Haram
- Høydekurve 5m Haram
- Elv og bekk
- Kanal og grøft
- Eiendomsteig
- Kystkontur
- Havflate

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



Ledningskartverket kan ikke gi noen garanti for riktigheten av punkt og ledningers plassering på kartet, eller egenskaper knyttet til disse som for eksempel dimensjoner og høyder.

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

Ved prosjektering/opparbeiding av nye ledningsanlegg som skal tilknyttes eksisterende kommunalt ledningsanlegg må prosjektansvarlig/byggherre selv foreta nødvendig kvalitetskontroll i forhold til gitte ledningsdata fra ledningskartverket i kommunen.

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

B Barnehage	**N** Næring / Håndverk / Lager
BS Brannstasjon	**PF** Plasskrevende varer
O Deponi	**P** Parkering
G Gravsted	**O** Omsorgssenter
H Sykehus	**S** Skole
K Kontor	**T** Terminal
F Forretning	


Ullahammaren 48, H0101
FEIING
SAKSGANG 1
NOTATER
KOMMUNIKASJON 3
DOKUMENTER
NY E-POST
NY SMS
NYTT BREV
REGISTRER SAMTALE
LEGG TIL NY KOMMENTAR
Søk etter brev, e-post, sms eller telefonsamtaler
Alle
BRIT HEGGENHOUGEN Takk for svar. Avtalen ble avslått. Vi ber om at du tar kontakt med oss for å lage en ny avtale. Dette kan gjøres på telefon: 15 okt. 2025
BRIT HEGGENHOUGEN Nei 15 okt. 2025
BRIT HEGGENHOUGEN Varsel om feiing av skorstein VIKTIG – Du må svare JA eller NEI på denne meldingen. 20.10.2025 kommer Ålesund 13 okt. 2025
Tom Arild Sjøholt 20.10.2025 08:01
Status Pågående → Annullert
Avvist av kunde på sms.
Tom Arild Sjøholt 13.10.2025 08:13
Planlagt Uplanlagt → 20.10.2025 17:30
Varighet 30 Lagt til
Kontrolldato endret

MEGLEROPPLYSNINGER
FEIING OG TILSYN MED FYRINGSANLEGG

Ålesund brannvesen

Feiing av pipe/skorstein

Ved feiing utfører vi følgende oppgaver:

- Pipe/skorstein blir feid fra tak eller fra feieluke på loft.
- Om vi får tilgang, tømmer vi sotluka for sot.
- Ved behov blir røykrøret fra ildsted til skorstein feid.

Viktig: Alle spjeld må være lukket, slik at det ikke oppstår sotskader i boligen. Feiing utføres ikke uten at boligeier på forhånd har bekreftet at alle spjeld er lukket. I sameier og borettslag der flere ildsteder er knyttet til samme pipeløp, må alle eiere av boenhetene bekrefte at spjeldene er lukket for at feiing skal kunne utføres.

Merk: For enkelte borettslag og sameier vil opplysninger om ildsted og pipe ligge på selve boligselskapet, og det vil ikke alltid være mulig å knytte opplysninger til den enkelte boenhet.

Tilsyn med fyringsanlegg

Ved tilsyn utfører vi følgende oppgaver:

- Kontroll av ildsted og pipe, samt adkomst for feiing.
- Kontroll av brannvarsling og manuelt slokkeutstyr i bolig og fritidsbolig, jf. forskrift om brannforebygging § 7.

Ved alvorlige avvik på ildsted eller pipe kan brannvesenet gi forbud mot bruk av ildsted til eier har utbedret manglene.

Etter utført tilsyn skriver feieren en rapport, hvor eventuelle mangler og avvik beskrives.

Forbehold om avvik og mangler

Vi opplyser om at eventuelle avvik kan være utbedret, men ikke blitt verifisert ved nytt tilsyn av Ålesund brannvesen KF. Vi tar forbehold om skjulte feil og mangler. Denne rapporten omhandler kun feil og mangler ved skorstein og ildsted. Feiing og tilsyn er behovsprøvd. Eventuell oppsatt dato for neste feiing/tilsyn er å se som veiledende. Det er kommunene som fastsetter feie- og tilsynsgebyret.

Røykvarsler og slokkeutstyr

Minstekravene i en boenhet er: Én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket. Ålesund brannvesen KF anbefaler seriekoblede røykvarslere i alle sove- og oppholdsrom.

Det skal være minst ett slokkeutstyr (pulver, skum eller vann) som skal rekke til alle rom: Håndslokkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver, eller skumapparater på minimum 6 liter med effektivitetsklasse minst 21A. I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.

- Pulverapparat skal inn til ekstern kontroll hvert 5. år og full service hvert 10. år.
- Skumapparat skal inn til full service hvert 5. år.

Henvendelse angående feiing og tilsyn rettes til Ålesund brannvesen KF (se kontaktinfo nederst).

Ålesund brannvesen KF
Sjømannsvegen 1B, 6008 Ålesund
Tlf: 70 16 32 00
E-post: brannvesenet@aabv.no

Følg oss for nyttig informasjon
Hjemmeside: aabv.no
Facebook: facebook.com/alesundbrannvesen
Instagram: instagram.com/alesundbrannvesen

Vedlegg: Forklaring til koder som blir brukt i rapportene

A1	Ildstedet skal stå på ubrennbart materiale.
A2	Gulvet foran ildstedet skal beskyttes med en ubrennbar plate på min. 300mm.
B1	Ildstedet skal stå på forskriftsmessig bein.
B2	Ildfast stein eller sideplater i ildsted er ikke tilfredsstillende.
B3	Rister bak ovnsdør, askeskuffe, glimmer og glass på ildstedet skal være intakte.
B4	Ildsted er i en så dårlig befatning at det henstilles til ikke å fyre før ildstedet er satt i forskriftmessig stand.
B5	Murt peis skal stå bærende murt eller støpt fundament fra grunnen av.
B6	Mellom brennbart materiale og ildrommet skal det være murverk på minst 470mm. Hvis det mellom det brennbare og murverket monteres en dertil ubrennbar plate, kan murverket reduseres til 370mm.
B7	Bunnen og vangen i ildrommet skal utfores med minst 65mm ildfast stein.
C1	Røykrør skal ha minsteavstand til brennbart materiale på 300mm.
C2	Røykrør som er ført gjennom brennbar vegg, skal beskyttes med minst 230mm murverk rundt røykrøret.
C3	Røykrør er defekt og må skiftes.
C4	Sprekker og hull rundt røykrør må mures igjen.
C5	Røykrør stikker for langt inn i skorsteinen.
C6	Røykrør mangler tilfredsstillende feiemulighet.
C7	På elementskorsteiner skal det være montert forskriftmessig røykstuss hvor røykrøret skal plasseres i.
D1	På peisomrammingen skal det være luftespalte både på kappa og på sokkelen. Størrelsen på luftespaltene varierer på ildstedtypene.
D2	Peiskappe er ført helt opp til brennbart tak, taket skal beskyttes med 100mm murverk.
E1	Brennbart materiale skal ikke komme nærmere ildstedet enn 600mm.
E2	Avstanden mellom ildstedets ytterpunkt og brannmurlist skal være min. 300mm.
E3	Ildsted skal være plassert minst 100mm ut i fra brannmuren.
E4	Det skal være en luftespalte på minst 15mm mellom brannmur og brennbart materiale.
E5	Tapet på brannmur skal ikke komme nærmere røykrøret enn 300mm.
F1	Skorstein av tegl skal ikke dekkes med brennbart materiale. (Brennbart materiale skal ikke komme nærmere vangen 100mm). Se også F2.
F2	Alle fire sider av en teglskorstein, og to sider av en elementskorstein skal ha tilsynsmuligheter i hele sin lengde.
F3	Teglskorstein skal ikke kles med strekkholdige tapet.
F4	Godkjent tapet på skorstein skal ikke komme nærmere røykrøret enn 300mm.

G1	Adkomst skal være lett tilgjengelige og sikre.
G2	I ulendt terreng eller der hvor høyden opp til takrenne overstiger 5m, skal stigen sikres med sklisikring, slik at den ikke kan gli til siden eller ut.
G3	Takstiger og plattinger skal være fastmontert forskriftsmessig.
G4	Når pipestokken overstiger 120cm over tak skal det monteres feieluke eller platting slik at feiing kan utføres tilfredsstillende, og slik at skorsteinens øvre del ikke blir skadet under feiing.
H1	Foringsrørene skal ikke være fastmontert med ytterelementet på toppen.
H2	Luftespalter i skorsteinen skal være åpne i hele sin lengde.
H3	Skorsteinens høyde over tak skal være minst 80cm.
H4	Skorsteinen er dårlig over tak.
H5	Skorsteinen kondenserer. Det anbefales å rehabilitere skorsteinen i hele sin lengde.
H6	Hull i skorstein- og eller gamle røykrør, fjernes og mures forskriftsmessig igjen.
H7	Foringsrør som er sprukket settes i forskriftsmessig stand.
H8	Fugene i skorsteinen er så dårlig at det anbefales å rehabilitere skorsteinen i hele sin lengde.
K1	Defekte feieluker eller sotluker (bunn av pipa) skiftes.
K2	Brennbart materiale skal ikke komme nærmere feie/sotluke enn 300mm.
K3	Det er ikke tilgjengelighet til feieluke.
K4	Det er ikke tilgjengelighet til sotluka i bunn av skorstein.
K5	Murverk fjernes fra bunn av skorstein.
K6	Stengsel på feie/sotluke er ikke tilfredsstillende.
K7	Det skal være fall ned mot bakkanten i sotluka.
K8	Under feieluke skal det være en ubrennbar plate på gulv i skorsteinens bredde med et utstikk på 300 mm.
L1	Fyrrom skal være en egen branncelle.
L2	Fyrrom skal være utført i A60 konstruksjon.
L3	Dør til fyrrom skal oppjusteres til kravet til fyrrommet.
L4	Dør til fyrrom skal være selvlukkende og slå i karm.
L5	Gjennomganger eller hull i vegg/tak, skal tettes forskriftsmessig.
L6	Krav til lufttilførsel opprettholdes.
L7	Lekkasje av olje rettes.
L8	Fyrkjelen bør ettersees.
L9	Anbringer fra fyrkjele settes i stand.
L10	Fyrhus ryddes.
L11	Brannfarlige væsker fjernes.
	Forkortelser:
	MTS: Mangler takstige RFN: Ringer for ny avtale FSE: Feid, eier tømmer sot FSF: Feid, feier har tømt sot

Kontrollrapport

NEK 405-2 Bolig

El kontroll 405-2 Bolig
Marit Heggenhougen

Ullahammaren 48, 6290 HARAMSØY

Utført: 19.03.2026

Kontrollør: Eirik Alnes (Tlf: 46741439 E-post: eirik.alnes@brael.no)
Kontrollnummer: 2603

Opplysninger

El kontroll 405-2 Bolig
Marit Heggenhougen
Boligen, Alle rom

Oppdragsgiver

Navn:	Marit Heggenhougen
Adresse:	Ullahammaren 48
Postnr/sted:	6290 HARAMSØY
Kontaktperson:	Marit Heggenhougen

Kontrollforetak

Navn:	Bra Elektro
Adresse:	Hestholmvegen 21
Postnr/sted:	6014 Ålesund

Kontrollør

Navn:	Eirik Alnes
Epost:	Eirik.alnes@brael.no
Telefonnr:	46741439
Sertifikatnr/gyldig til:	DNV-NB-15395796874 29-11-2027

Anleggsinformasjon

Type:	IT 230
Installasjonsår:	Hus har i følge eier byggeår 1904. Det finnes lite informasjon om installasjon i huset fra før 2007, men basert må utstyr som er installert så antas det at det eldste utstyret er fra perioden 1930-1960
Beskrivelse:	Luftinntak til eget skap på loft. Inntakskabel går i rør over kryploft til sikringskap i gang. Hovedsaklig påveggsintallasjon med unntak av bad og vaskerom i kjeller.
Referansenivå norm:	Orginal installasjon ser ut til å være fra 40-50 tallet. Sikringskap antaes å være oppgradert etter FEB 91 normen basert på bruk av jordfeilvarsler og 20A sikring på en 2,5 kvadrat kabel. Omlegging av inntak, ytterligere installasjon på loft, kjøkken og oppussing av bad og vaskerom i kjeller i perioden 08-09 (NEK 06) Det ble montert varmepumpe i 2021 (NEK 2018) Basert på informasjon fra eier og observasjoner under kontrollen.

Sammendrag/konklusjon på kontrollen

Konklusjon:	Anlegget fremstår som i god stand, men deler installasjonen som er av eldre dato anbefales å oppgraderes for å forbedre brannsikkerheten og forebygge berøringsfare.
Tilstand:	Deler av det elektriske anlegget er av eldre dato og anbefales å byttes da alder kan gjøre at den isolerende gummien blir sprø og det kan forårsake berøringsfare ved feil. De nyere delene av installasjonen fremstår som i god stand med enkelte avvik som er påpekt i rapporten.

Opplysninger

El kontroll 405-2 Bolig
Marit Heggenhougen

Boligen, Alle rom

Uavhengighetsnivå:	B

Oversikt

El kontroll 405-2 Bolig
Marit Heggenhougen

Avvik

	TG3 - Alvorlig avvik	TG2 - Viktig avvik	TG1 - Mindre avvik	Annet	Lukket	Åpne
Boligen	0	7	0	0	0	7
Alle rom	0	7	0	0	0	7
Totalt antall avvik	0	7	0	0	0	7

Avvik

El kontroll 405-2 Bolig
Marit Heggenhougen

Boligen, Alle rom

Id: 24293 **TG2 - Viktig avvik**

Det er benyttet bevegelige ledninger som ikke er egnet for det de brukes til.

Tiltak

Det må benyttes bevegelige ledninger som er egnet for det de brukes til (FEL §21, §28).



Kommentar

Panelovn er forsynt via skjøteledning. Kilder til høy strømtrekk over lang tid bør forsynes med fastmonterte stikkontakter.

Avvik

El kontroll 405-2 Bolig
Marit Heggenhougen

Boligen, Alle rom

Id: 24294 **TG2 - Viktig avvik**

Det er ikke montert tilstrekkelig antall røykvarslere i boligen. (Det skal være minimum én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor teknisk rom).

Tiltak

Det må monteres tilstrekkelig antall røykvarslere i boligen. (Det skal være minimum én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor teknisk rom) (FOB 2015-1710 §7).

Kommentar

Ingen røykdetektor i kjeller. Det anbefales at røykdetektorer er seriekoblet.

Avvik

El kontroll 405-2 Bolig
Marit Heggenhougen

Boligen, Alle rom

Id: 24295 **TG2 - Viktig avvik**

Det er ikke installert tilstrekkelig med brannslokkingsapparater.

Tiltak

Det må installeres tilstrekkelig med brannslokkeapparater (FOB §5).

Kommentar

Det er kun ett brannslukkingsapparat i hele huset. Det anbefales å ha ett per etasje

Avvik

El kontroll 405-2 Bolig
Marit Heggenhougen

Boligen, Alle rom

Id: 24296 **TG2 - Viktig avvik**

Pulverapparat er ikke funnet i orden.



Tiltak

Pulverapparat må utbedres (FOB §5).

Kommentar

Pulverapparat har ikke vært på service siden 1991

Avvik

El kontroll 405-2 Bolig
Marit Heggenhougen

Boligen, Alle rom

Id: 24297 **TG2 - Viktig avvik**

Utstyr er ikke forsvarlig festet/forankret.



Tiltak
Utstyr må festet/forankres forsvarlig (FEL §10).

Kommentar
Stikk til vaskemaskin, vaskerom i kjeller

Avvik

El kontroll 405-2 Bolig
Marit Heggenhougen

Boligen, Alle rom

Id: 24298 **TG2 - Viktig avvik**

Kabler og ledninger er ikke ok.

Tiltak
Kabler og ledninger må utbedres.

Kommentar
Kjeller utenfor toalett





Avvik

El kontroll 405-2 Bolig
Marit Heggenhougen

Boligen, Alle rom

Id: 24300 **TG2 - Viktig avvik**

Samsvarserklæring, sluttkontroll og anleggsdokumentasjon for utført arbeid mangler.

Tiltak

Samsvarserklæring, sluttkontroll og anleggsdokumentasjon for utført arbeid må framskaffes (FEL §14).

Kommentar

Det foreligger ikke samsvarsærklæring på alt arbeid som er utført i boligen.

Anbefalinger

El kontroll 405-2 Bolig
Marit Heggenhougen

Boligen, Alle rom

Id: 24301

VVB er forsynt med støpsel.

Tiltak

Det anbefales å forsyne varmtvannsbereder med fast tilkobling for å unngå brannfare fra overoppheting i støpsel.

Anbefalinger

El kontroll 405-2 Bolig
Marit Heggenhougen

Boligen, Alle rom

Id: 24302

Det er observert kulokabel i anlegget



Tiltak

Det anbefales å bytte kulokabel der det er brukt da det er fare for at ytterkappen kan bli strømførende.

Kommentar

Dette gjelder spesielt de blanke "kulokablene", men også de tøybelagte kablene som er brukt. Dette er på grunn av at gummien som ble brukt som isolasjon blir sprø når den eldes og dette kan gjøre at strømførende ledere kommer i kontakt med ytterkappen.



Målinger

El kontroll 405-2 Bolig
Marit Heggenhougen

Kontroll: 2603 NEK 405-2 Bolig

Areal	Id	Element	Type	Min	Max	Resultat	Enhet
Boligen							
Alle rom	7377	Isolasjonsmotstand hele anlegget	Resistans			5.14	Mohm

Sjekkliste

El kontroll 405-2 Bolig
Marit Heggenhougen

Boligen, Alle rom

Prosedyre	Status
01 INNTAK OG SIKRINGSSKAP	
Er hovedjord tilkoblet og inntakt?	OK
Er alle kapslinger i inntak ok?	OK
Er inntaket ryddig og rengjort?	OK
Er kabelinnføringer eller åpninger for kabelinnføringer tettet?	OK
Er det målt temperatur/sjekket for varmegang i fordeling?	OK
Er det valgt riktig ledertverrsnitt i forhold til foranstående vern og ihht krav?	OK
Er skrusikringer og bunnskruer ettertrukket?	Ikke aktuelt
Er systemer for jording ok?	OK
Er utjevningsforbindelser ok?	OK
Er det utført isolasjonsmåling? *Måle-Id: 7377*	OK
Er jordfeilbryter ok?	OK
Er jordfeilvarsler ok?	OK
Er overspenningsvern ok?	Ikke aktuelt
Er fordelingen/sikringsskapet ryddig og rengjort?	OK
02 INSTALLASJONEN FORØVRIG	
Er jordkontinuiteten i beskyttelsesleder fra utstyret og til fordelingen ok?	OK
Er kabler og ledninger korrekt installert?	OK
Er kabler og ledninger ok? *Tiltak id: 24298*	Avvik
Er skjøteledninger ok?	OK
Er elektrisk utstyr ok?	OK
Er elektrisk utstyr montert i henhold til monteringsanvisninger?	OK
Blir elektrisk utstyr vedlikeholdt i tråd med leverandørens anbefalinger?	OK
Er kabler forsvarlig festet?	OK
Er det benyttet riktig kabelsko ift tverrsnitt?	OK
Er kabler uten synlige tegn på varmegang?	OK
Er bevegelige ledninger egnet for det de brukes til?	Avvik

Sjekkliste

El kontroll 405-2 Bolig
Marit Heggenhougen

Boligen, Alle rom

Prosedyre	Status
Tiltak id: 24293	
Er plugg/støpsel fri for varmegang?	OK
Er stikkontakter/strømuttak uten synlige tegn på varmegang?	OK
Er utstyr forsvarlig festet/forankret? *Tiltak id: 24297*	Avvik
Er utstyr fri for skader?	OK
Har utstyr forskriftsmessig kapslingsgrad?	OK
Er koblingsbokser uten synlige tegn på varmegang?	OK
Har utstyr tilfredsstillende jordforbindelse?	OK
Er termostat for varmekilder funksjonstestet og ok?	OK
Er det tilstrekkelig avstand fra varmekilden til brennbare omgivelser?	OK
03 BRANNVERN	
Er det montert tilstrekkelig antall røykvarslere i boligen? (Det skal være minimum én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor teknisk rom) *Tiltak id: 24294*	Avvik
Blir røykvarslerne i boligen kontrollert ved funksjonsprøve i samsvar med leverandørens anvisninger?	OK
Er manuelt slokkeutstyr ok?	Ikke aktuelt
Er boligeier informert om at brannslukkingsapparatet må snus på hodet med jevne mellomrom?	OK
Er boligeier informert om service på slukkeapparater?	OK
Er det installert tilstrekkelig med brannslokkeapparater? *Tiltak id: 24295*	Avvik
Er alle pulverapparat ok? *Tiltak id: 24296*	Avvik
Er batterirøykvarsler ok?	OK
Er røykvarslere testet og ok?	OK
Er boligeier informert om batteribytte på røykvarslere?	OK
Er røykvarslerne plassert slik at beboerne hører dem?	OK
Høres røykvarsler tilfredsstillende i alle soverom?	OK
04 INFORMASJON	
Er boligeier informert om fare for komfyrbranner?	OK

Sjekkliste

El kontroll 405-2 Bolig
Marit Heggenhougen

Boligen, Alle rom

Prosedyre	Status
Er boligeier informert om eiers ansvar?	OK
Er boligeier informert om samsvarserklæring?	OK
Er eier/bruker blitt informert om regler rundt dokumentasjon og krav til oppbevaringstid for dokumentasjonen?	OK
Er boligeier informert om farer ved tildekking av ovner?	OK
Er boligeier informert om farer ved bruk av elektrisk forbrukerutstyr?	OK
Er boligeier informert om farer ved bruk av for store lyskilder?	OK
Er boligeier informert om farer ved utstrakt bruk av skjøteledninger?	OK
Er boligeier informert om risikoen ved løse lamper i barnerom?	OK
Er boligeier informert om ovner i barnerom?	OK
Er boligeier informert om risiko for TV- og monitorbranner?	OK
Er boligeier informert om behovet for overspenningsvern?	OK
Er boligeier informert om behovet for jordfeilbrytere?	OK
Er boligeier informert om farer ved tørt og sprøtt ledningsanlegg?	OK
99 ANNET	
Er tidligere avvik/mangler utbedret?	Ikke aktuelt
Er varmtvannsbereder ok? *Tiltak id: 24301*	OK
Er alle avvik som er avdekket under kontrollen registrert? (For avvik som ikke kan knyttes til listens øvrige punkter) *Tiltak id: 24302*	OK
EL0 Dokumentasjon	
Er boligeier informert om forventet levetid og utskifting av røykvarslere?	OK
Er skjult varme dokumentert og eier informert?	Ikke aktuelt
Har installatøren overlevert samsvarserklæring, sluttkontroll og anleggsdokumentasjon for utført arbeid? (Krav fra 01.01.1999) *Tiltak id: 24300*	Avvik
EL4 Lys	
Er lavvolt belysningsanlegg montert ihht. leverandørens montasjeanvisning?	OK
EL6 Reservekraft	
Er el-bil-lader ok?	Ikke aktuelt
EL9 Annet Elektro	
Er ladepunkt for kjøretøy installert i samsvar med gjeldende sikkerhetskrav?	Ikke aktuelt

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:


1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig


Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett


Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg


Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 600kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-,tomannsbolig og tomt	16 900kr

Pris gjelder for 5 år.

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

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 300/5 200/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.