

LANGØYLIA 147

Romslig hyttetomt beliggende i rolige og naturskjønne omgivelser



Legal
Egedomsmeikling



VELKOMMEN TIL LANGØYLIA 147

Denne flotte hyttetomten er beliggende i LangøyLIA, et etablert hyttefelt på Tronstad. Feltet ligger like før grensen til Hornindal/Volda på vei fra Hellesylt i retning Nordfjord. Det er flott turterreng like utenfor døren, både sommer som vinter. Det er kort vei til fjellturer som Kvitelga, Hornindalsrokk, Slogen, Lianibba, Røyhusnibba og flere kortere destinasjoner.



FAKTA

Adresse LangøyLIA 147,
6218 HELLESYLT

Prisantydning Kr 450 000,-

Omkostninger Kr 12 950,-

Totalpris kr 462 950,-

Eierform Eiet

Eiendomstype Tomt

Tomt 1948.8 kvm eiet



KONTAKT

Tommy Sylte

Eiendomsmegler MNEF

Telefon: 982 39 657

Epost: tommy@legaleigedom.no

OM BOLIGEN

Velkommen til Langøyli 147

Her finn du denne romslige hyttetomta beliggande i eit mindre hytteområde i Langøyli mellom Harevadet og Hellesylt.

Relativt flat tomt som er enkel og opparbeide.

God vegtilkomst inn til område.

Ta kontakt med megler for meir informasjon.

Oppdrag

01014924

Eiendom

Langøyli 147, 6218 HELLESYLT

Eiendomsbetegnelse

Gårdsnummer 81, bruksnummer 27 i Stranda kommune.

Eier

Krister Brandal Kjellevold
Monica Indrefløy Kjellevold

Prisantydning

Kr 450 000,-

Kjøpers omkostninger

Kr 12 950,-

Prisantydning kr 450 000,-

I tillegg kommer følgende gebyrer:

- 1) 2,5% dokumentavgift til staten kr 11 250,-.
- 2) Tinglysingsgebyr skjøte kr. 850,-
- 3) Tinglysingsgebyr kr. 850,-
- 4) Boligkjøperforsikring kr. 12 200,- (valgfridd)

Total kjøpesum inkl. gebyrer: Kr. 462 950,- (eks forsikring)

Vi gjør oppmerksom på følgende: - Ovennevnte omkostninger er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om økning i gebyrer.

Total kjøpesum

Prisantydning 450 000,-

+ Totale omkostn. kr. 12 950,-

= sum kr. kr 462 950,-

Boligtype

Tomt

Eierform

Eiet

Beliggenhet

Denne flotte hyttetomten er beliggende i Langøyli, et etablert hyttefelt på Tronstad. Feltet ligger like før grensen til Hornindal/Volda på vei fra Hellesylt i retning Nordfjord. Det er flott turterreng like utenfor døren, både sommer som vinter. Det er kort vei til fjellturer som Kvittegga, Hornindalsrokken, Slogen, Lianibba, Røyarhusnibba og flere kortere destinasjoner.

Adkomst

Enkel og god adkomst til tomten.

Grunnarealer

Tomten er en ubebygd hyttetomt som ligger i et landlig og naturskjønt område. Den er omgitt av trær og grøntarealer, med tydelige skillelinjer og gjerding. Tilgang til tomten skjer via en grusvei. Området er ideelt for friluftaktiviteter og tilbyr et rolig og naturlig miljø for rekreasjon.

Tomteareal: 1948.8 m²

Tomt/Eierform: Eiet tomt

Overtakelse

Etter avtale. Før på ønsket tidspunkt på budskjema.

Kommunale avgifter

Ubebygd eigedom. Grunnlag for beregning av kommunale avgifter foreligger ikkje.

Det er eigedomsskatt i Stranda kommune.

Det blir ein eingongsavgift til hytteforeningen ved byggestart.

Årlig avgift til hytteforeningen etter bygging.

Diverse

Salgsoppgaven er utarbeidd ut ifrå opplysningar som er gitt av selgar, befaring av eigedomen samt innhenting av nødvendige dokumenter frå Stranda kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

17.06.2022 - Dokumentnr: 657050 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1525 Gnr:81 Bnr:12

Elektronisk innsendt

Vei, vann, avløp

Eiendommen er tilknyttet privat veg.

Tomten er ikke tilknyttet offentlig vann- og avløp. (Det er ikkje offentlig vatn og avlaup i området.

VA Prosjektering AS har utarbeidd vatn- og avlaupsplan for området.

Offentlige planer/regulering/konsesjonsplikt

I kommuneplanen sin arealdel (1992) er området avsett til LNF-føremål med avmerking til hytter/ fritidshus.

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbustader, kjøyreveg og anna vegareal.

Planidentifikasjon 2019007 for oppslag.

- Det kan oppførast frittliggjande fritidsbustader med tilhøyrande bygningar som t.d. garasje, bod, anneks, gapahuk og liknande.

- Grad av utnytting er sett til BYA=20%.

- Fritidsbustader skal ikkje overstige 160kvm BRA.

- Maksimal mønehøgde er sett til 6 meter frå gjennomsnittleg planert terreng. Fritidsbustadane skal oppførast i ein etasje. Det er tillete med loft, hems eller oppstu.

- Bygga skal ha saltak. Taktekking skal vere tre, torv (fortrinnsvis utmarkstorv) eller skifer (fortrinnsvis villskifer).

- Alle bygg skal ha matte og dempa fargar mest mogleg i tråd med naturen på staden.

- Det er ikke tillete å gjerde inne hyttetomtane.

- Det skal etablerast minimum 2 parkeringsplassar innanfor kvar eigedom.

- Før byggeløyve kan gjevast skal det leggjast fram tilfredsstillande løysningar for vatn, avlaup og overvatn.

- Delar av planområdet ligg innanfor aktsemdskart for jord- og flaumskred.

- ÅRIM har felles renovasjonspunkt for heile feltet nede ved elva.

Etter lov 23. november 2003 nr. 98 om konsesjon ved erverv av fast eiendom mv. § 4 kreves det egenerklæring om konsesjonsfrihet. Det er en forutsetning for denne handelen at kjøper signerer egenerklæring om konsesjonsfrihet, og at erklæringen godkjennes av kommunen før overtakelse. Erklæringen vedlegges skjøtet ved tinglysning, og overtakelse kan ikke foretas før erklæring om konsesjonsfrihet foreligger i signert og godkjent stand. Et eventuelt konsesjonsgebyr dekkes av kjøper. Konferer megler for nærmere informasjon.

Lovanvendelse

Eigedomen vert seld etter reglane i avhendingslova.

Eigedomen skal overleverast kjøparen i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøparen set seg grundig inn i alle salgsdokumenta, inkludert salgsoppgåva, tilstandsrapporten og seljarens egenerklæring. Kjøparen vert rekna som kjend med

forhold som er tydeleg skildra i salgsdokumenta. Forhold som er skildra i salgsdokumenta kan ikkje påberopast som manglar. Dette gjeld uavhengig av om kjøparen har lese dokumenta. Alle interessentar oppmodast om å undersøkje eigedomen nøye, gjerne saman med fagkyndig før det blir gjeve bud. Kjøparen som vel å kjøpe usett, kan ikkje gjere gjeldande som manglar noko han burde ha blitt kjend med ved undersøkinga. Dersom det er behov for avklaringar, tilrår vi at kjøparen rådfører seg med eigedomsmeklar eller ein bygningsfagkyndig før det blir lagt inn bud.

Dersom eigedomen ikkje er i samsvar med det kjøparen må kunne forvente ut frå alder, type og synleg tilstand, kan det være ei mangel. Det same gjeld dersom det er halde tilbake eller gjeve uriktige opplysningar om eigedomen. Dette gjeld likevel berre dersom ein kan gå ut frå at det påverka avtalen at opplysninga ikkje vart gjeven eller at feil opplysningar ikkje vart retta i tide på ein tydeleg måte. Ein bustad som har vore brukt ei viss tid, har vanlegvis vore utsett for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøparen rekne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakinga som nødvendiggjer utbetringar. Normal slitasje og skader som nødvendiggjer utbetring, er innanfor det kjøparen må forvente og vil ikkje utgjere ei mangel.

Bustaden kan ha ei mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsett at avviket er på 2 % eller meir og minimum 1 kvm. Dersom eigedomen har eit mindre grunnareal (tomt) enn kjøparen har rekna med, er det likevel ikkje ei mangel dersom arealet ikkje er vesentleg mindre enn det som framkommer av salgsdokumenta, jf. avhl-3-3. Ved berekning av eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøparen sjølv dekke tap/kostnader opp til eit beløp på kr 10 000 (egenandel). Dersom kjøparen ikkje er forbrukar, vert eigedomen selt "som den er", og seljaren sitt ansvar er då avgrensa jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pkt. Avhendingslova § 3-3 (2) fråvikast, og om ein innendørs arealsvikt karakteriserast som ei mangel vert vurdert etter avhendingslova § 3-8. Informasjon om kjøparen si undersøkelsesplikt, inkludert oppmodinga om å undersøkje eigedomen nøye, gjeld også for kjøparar som ikkje vert rekna som forbrukarar. Med forbrukarkjøpar vert meint kjøp av eigedom når kjøparen er ein fysisk person som ikkje hovudsakleg handlar som ledd i næringsverksemd.

Betalingsbetingelser

Det vert teke forbehold om endringar i offentlege gebyr.

Kjøpesummen samt omkostnadene skal betalast inn seinast ved overtagelsesdatoen. Kjøparen er sjølv

ansvarleg for at alle innbetalingar er motteke av meglerforetaket til avtalt tid, og må sjølv sikre at eventuell bankforbindelse er informert om dette. Innbetaling av kjøpesummen skal skje frå kjøparens konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Lov om hvitvasking innehar også strenge regler om kontroll av legitimasjon fra alle parter i handelen, herunder, selger, kjøper og fullmektiger for disse.

Personopplysningsloven

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging.

Eiendomsmegler MNEF

Tommy Sylte
tlf: 982 39 657
tommy@legaleigedom.no

Legal Egedomsmekling

Vikegata 9
6150 Ørsta
Org.nr.: 924 622 083

Salgsoppgave dato

04.07.2024

Vedlegg til salgsoppgaven

- Selgers egenerklæringsskjema.
- Kartutsnitt datert 03.07.2024.
- Føresegner for del av Langøyli hyttefelt.
- Planomtale for del av Langøyli hyttefelt.

Kontakt oss gjerne ved ønske om ytterligere informasjon.

Boligselgerforsikring

Seljar har ikkje teikna boligseljarforsikring.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgåva følgjer informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring frå HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er ein rettshjelpsforsikring som gir tryggleik og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdagas uventa feil eller manglar ved bustaden dei neste fem åra. Boligkjøperforsikring Pluss har same dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområde i privatlivet. Les meir om begge forsikringane i vedlagde materiell eller på help.no.

Informasjon om budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud knappen" eller via hjemmesiden.

Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID.

Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

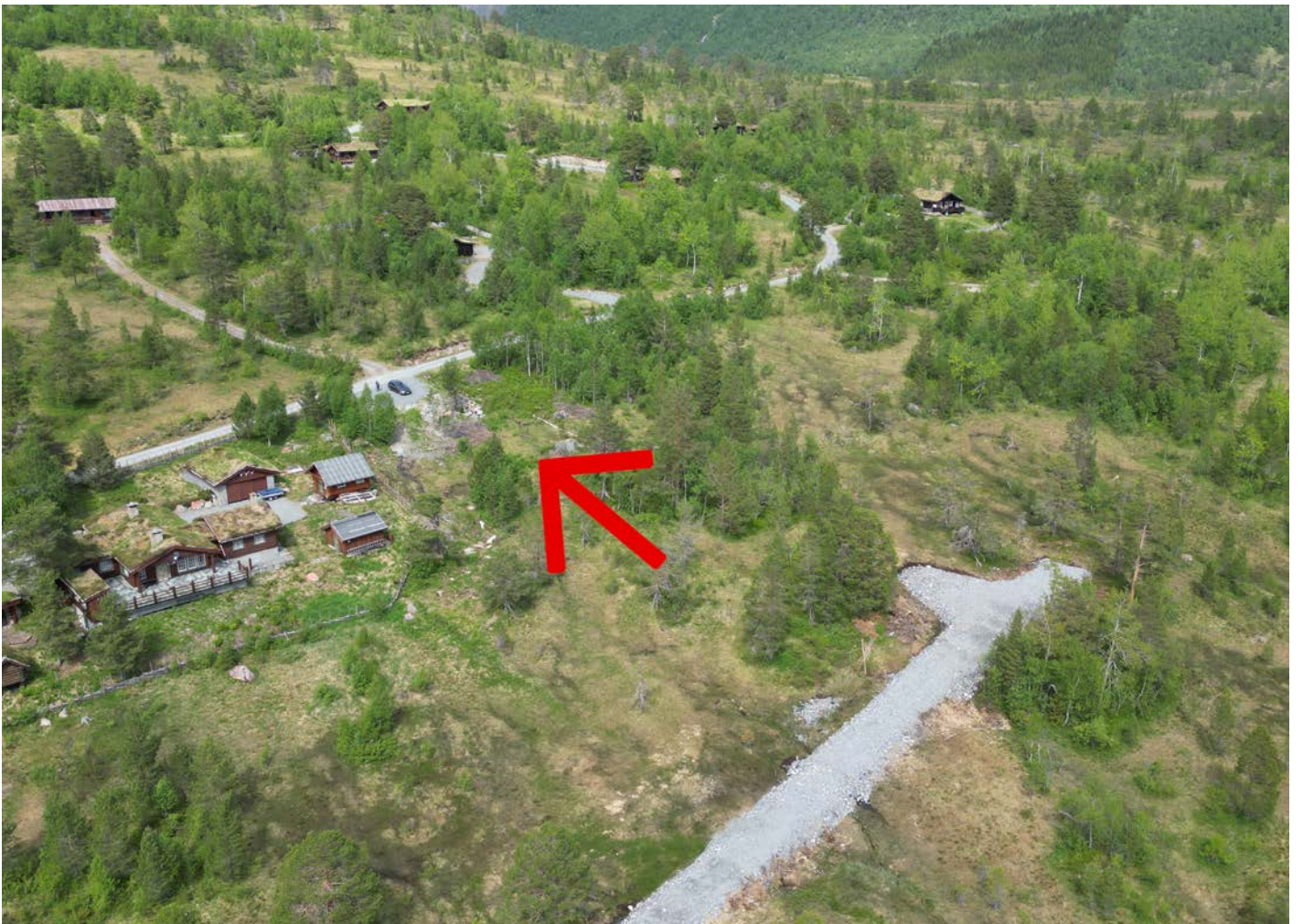
All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ikke nøl med å ta kontakt dersom det er behov for bistand for å gi bud.







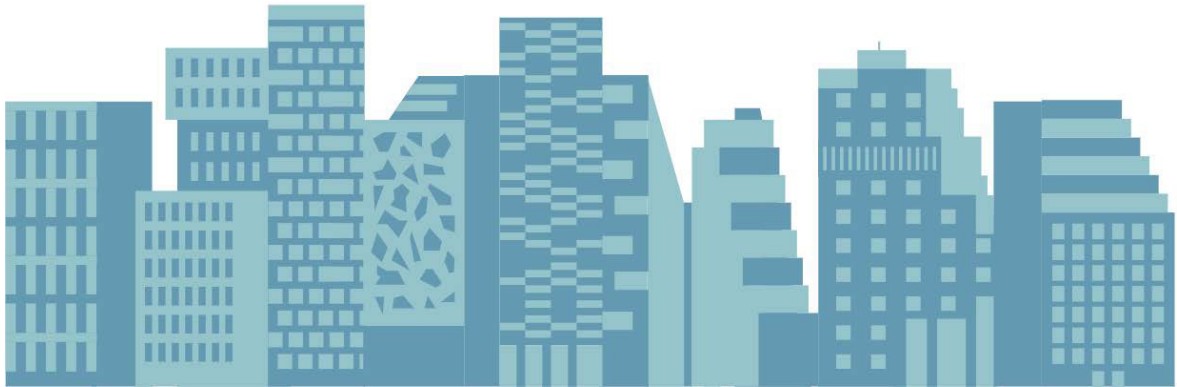












Informasjon om tomten

1. Adresse

Langøyliå 147

2. Postadresse *

6218

3. Bruksenhetsnummer

81/27

4. Tomtestørrelse *

1948,9

Informasjon om selger

5. Hovedselger *

Krister Kjellevold

6. E-postadresse hovedselger *

k-bk@tussa.com

7. Telefonnummer hovedselger *

48240131

8. Medselger 1

Monica I Kjellevold

9. E-postadresse medselger 1

monicaik@tussa.com

10. Telefonnummer medselger 1

47254978

11. Medselger 2

12. E-postadresse medselger 2

13. Telefonnummer medselger 2

14. Medselger 3

15. E-postadresse medselger 3

16. Telefonnummer medselger 3

17. Driver du/dere med omsetning eller utvikling av eiendom? *

Forsikringen gjelder ikke for salg som ledd i næringsvirksomhet. Privatpersoner anses som næringsdrivende når de – helt eller delvis – med profittformål driver med utvikling, oppussing eller omsetning av eiendom.

Ja

Nei

Planer og godkjenninger

18. Foreligger det påbud fra offentlige myndigheter, eksempelvis rivningspåbud eller pålegg om tilbakeføring. *

- Ja
- Nei

19. Hvis ja, beskriv påbudet eller omfanget:

Forurensning

20. Er det forurensning eller avfall på tomten eller i grunnen? *

- Ja
- Nei

21. Hvis ja, beskriv påbudet eller omfanget:

22. Kjenner du til om det er eller har vært nedgravd oljetank på eiendommen? *

- Ja
- Nei

23. Hvis ja, beskriv tilstanden og om tanken er tømt/sanert eller fylt igjen:

Heftelser

24. Foreligger det heftelser på eiendommen? *

For eksempel byggeplaner, nabovarsler eller andre prosjekter i nærområdet, endring av reguleringsplaner, veirett, fare for ras, flom, leirskred, osv. Omfatter også plager og sjenanse i nabolaget, samt konflikter, tvister, pålegg fra det offentlige osv.

- Ja
- Nei

25. Hvis ja, beskriv heftelsene:

Generelt

26. Foreligger det andre forhold av betydning eller sjenanse for tomten eller for nærområdet? *

For eksempel byggeplaner, nabovarsler eller andre prosjekter i nærområdet, endring av reguleringsplaner, veirett, fare for ras, flom, leirskred, osv. Omfatter også plager og sjenanse i nabolaget, samt konflikter, tvister, pålegg fra det offentlige osv.

- Ja
- Nei

27. Hvis ja, beskriv:

Vann og avløp

28. Er tomten tilknyttet offentlig vann- og avløp? *

- Ja
- Nei

29. Har tomten privat brønn og/eller septik? *

- Ja
- Nei

30. Hvis ja, beskriv:

Der skal bores etter vaten, for deling på flere tomter. Der er ikkje septik, må ha rens tank

Boligselgerforsikring

Som tomteselger er du ansvarlig for ukjente feil og mangler i 5 år etter kontraktsinngåelse. «Ukjent» vil si feil som ikke var synlige da k per besiktiget boligen f r k p eller som ikke er beskrevet i egenerklæringsskjemaet, tilstandsrapporten eller prospektet. En tomteselgerforsikring beskytter deg mot krav om erstatning og prisavslag fra k per. For mer informasjon, ring Gjensidige på 21 40 86 00.

31.  nsker du boligselgerforsikring? *

- Ja, jeg vil tegne boligselgerforsikring
- Nei, jeg avslår boligselgerforsikring

Sted: _____

Dato: _____

Sign: _____



Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 03.07.2024

Målestokk: 1:500



Koordinatsystem: UTM 32N



© 2024 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap

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

Tegnforklaring

<i>VEG</i>	
	Vegdekkekant
	Veg



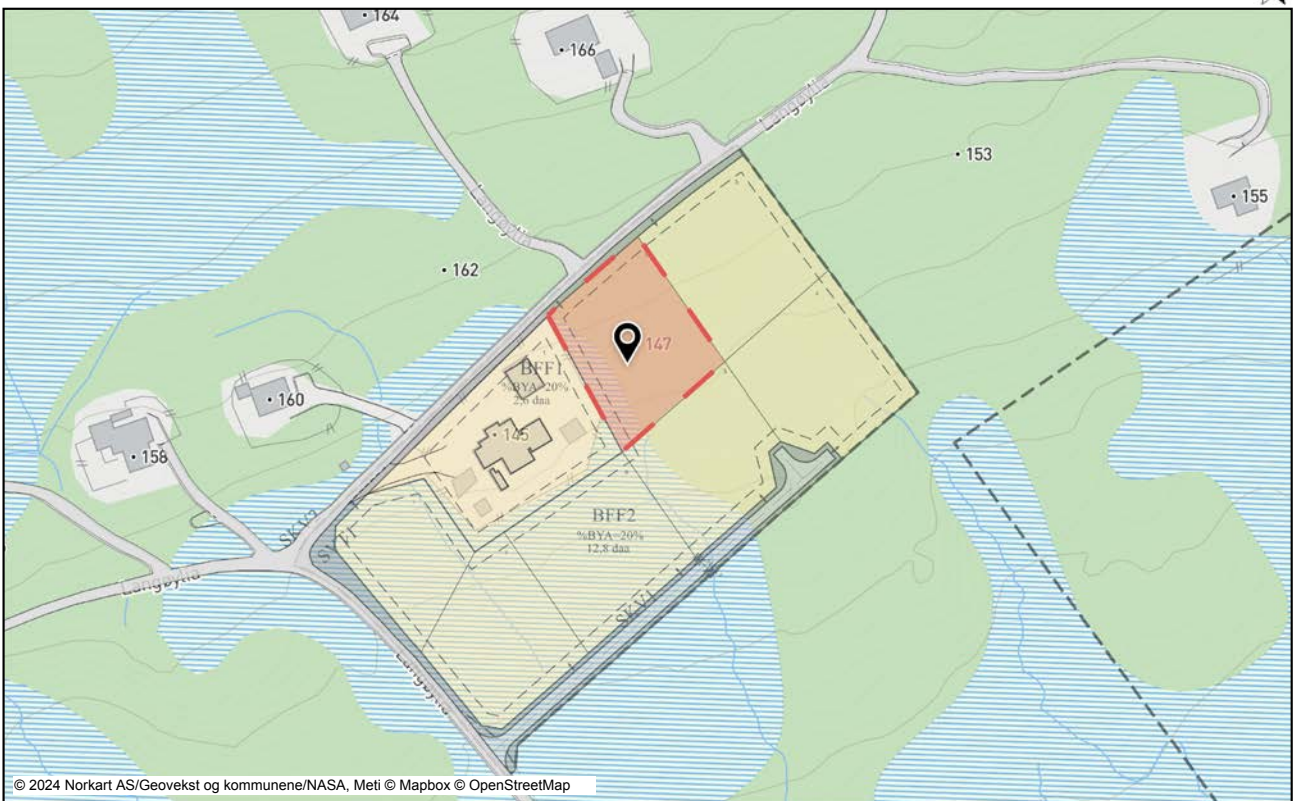
81/27

Dato: 03.07.2024






















Målestokk: 1:1500

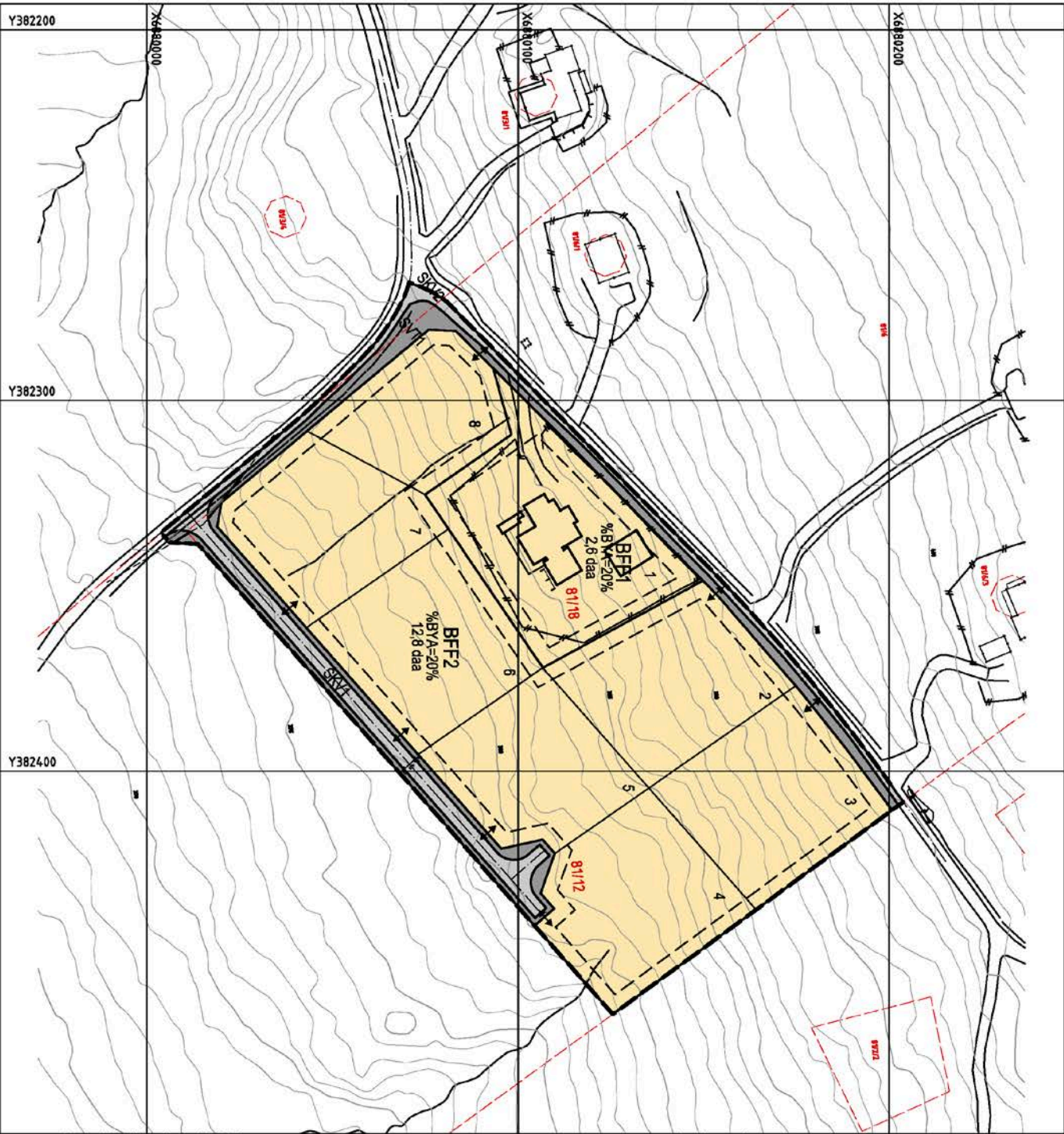
Koordinatsystem: UTM 32N

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i de
Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som



Tegnforklaring

	Reguleringsplan PBL 2008
	Sikringsonegrense
	Fritidsbebyggelse - frittliggende
	Kjøreveg
	Annen veggrunn - tekniske anlegg
	Sikringsone - Frisikt
	Felles for reguleringsplan PBL 1985 (
	Regulerings- og bebyggelsesplanomr
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Regulert tomtegrense
	Byggegrense
	Bebyggelse som inngår i planen
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Målelinje/Avstandslinje
	Avkjørsel
Abc	Påskriftfeltnavn
Abc	Påskriftareal
Abc	Påskriftutnyttning
Abc	Påskriftbredde
VEG	
	Annet vegareal
	Avgrensning mot annet vegareal
	Vegdekkkant
	Veg



TEIKNFORKLARING

PBL §12-5 REGULERINGSFØREMÅL

1. BYGNINGAR OG ANLEGG

1B 457 FRIHOLDSUTSTYR

2. SAMFERDSEL, SAMLEGG OG
TEKNISSK INFRASTRUKTUR

1 127 KORTREIS

1 316 ANNA VEGANDEAL/TROM

§ 12-6
OMGIVNINGSBOL.

FRISIKT

LEIJSVINDOL

PLANØRNERE

FØRERNA/SØRNERE

REG. TØRTERØRNERE

REG. SVINDOL I LAUSN

REG. SENTRALLINE

FRIBIKTLINJE

ØNNESE FRIBIKTRØNE

REG. AVGANGSBLE



DETALJREGULERINGSPLAN FOR:

DEL AV LANGØYLIA

LANGØYLIA - STRANDA KOMMUNE
G.NR./B.NR. - 81/18,12

SAMRÅDING PLAG. PBL		MAKING	DATE	SIGN.
VARESL OG OVERSTAV				
1. GODKJØRT FORHØRINGSPLAN				
1. GODKJØRT FORHØRINGSPLAN		ATG-00018	00.00.18	
OFFENTLIG ETTERSVAR		00.00.18 - 00.00.18		
GODKJØRNING				
FORMÅT	PLAN	IS-1	00000000000000	
REV.	DATE	SIGN.	REV.	DATE
	04.02.2018	GTH		
MÅLSTOKK 1:1000				
TEIKNING			2164-10	

AA aaland arkitektkontor a.s.
 Torshovveien 42
 0768 STRYK
 tlf. 87 47 46 50 fax. 87 47 46 50 e-mail. post@aalaland.no

FØRESEGNER

Detaljregulering for del av Langøyilia hyttfelt

Føresegner datert 10.02.2020

Plankart datert 04.02.2019

Planid: 2019007

§ 1 AREALBRUK

Det regulerte området er på plankartet vist med plangrense.
Arealet er regulert etter § 12-3 i plan- og bygningslova som detaljregulering.

Planen viser følgende arealføremål:

Bygninger og anlegg (pbl § 12-5 nr. 1)

- Fritidsbustader

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl 12-5 nr. 2)

- Køyreveg
- Anna vegareal

Omsynssone

- Frisiktsone

§ 2 FELLES FØRESEGNER

- Det er ikkje tillete å inngå privatrettslege avtaler i strid med planen og føresegnene.
- Ved funn av automatisk freda kulturminne i anleggsperioden er tiltakshavar/utførande pliktig til å melde frå til Møre og Romsdal Fylkeskommune v/ kulturavdelinga, jf. § 8, 2. ledd i kulturminnelova.
- Tomtene skal så langt det let seg gjere behalde sin naturlege vegetasjon.
- Ved utbygging skal torv takast vare på og leggjast til side, slik at ein kan nytte denne til å dekke til skråningar.
- Ved søknad om utsleppsløyve skal grunnforholda på kvar enkelt tomt vere vurdert på grunnlag av felles VA-plan.
- Bygningane skal tilpassast eksisterande terreng på tomta.

- g) Som reservevasskjelde for slokkevatn skal det gravast ned to isolerte tankar på til saman 30.000 l. Desse skal vere på plass før det kan gjevast bruksløyve for nye fritidsbustadar.

§ 3 BYGNINGAR OG ANLEGG

3.1 Fritidsbustader

- a) Det kan oppførast frittliggjande fritidsbustader med tilhøyrande bygningar som t.d. garasje, bod, anneks, gapahuk og liknande.
- b) Grad av utnytting er sett til BYA=20 %.
- c) Fritidsbustader skal ikkje overstige 160 m² BRA.
- d) Maksimal mønehøgde er sett til 6 meter frå gjennomsnittleg planert terreng. Fritidsbustadane skal oppførast i ein etasje. Det er tillete med loft, hems eller oppstu.
- e) Bygga skal ha saltak. Taktekking skal vere tre, torv (fortrinnsvis utmarkstorv) eller skifer (fortrinnsvis villskifer).
- f) Alle bygg skal ha matte og dempa fargar mest mogleg i tråd med naturen på staden.
- g) Det er ikkje tillete å gjerde inne hyttetomtane.
- h) Det skal etablerast minimum 2 parkeringsplassar innanfor kvar eigedom.
- i) Før byggeløyve kan gjevast skal det leggjast fram tilfredsstillande løysingar for vatn, avlaup og overvatn.

§ 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- a) Køyreveg innanfor planområdet er merka SKV1, og er felles tilkomst for eigedomane innanfor området.
- b) Regulert vegbreidde for SKV1 er 4 m. SKV2 er regulert 2 meter til senter veg.
- c) Anna vegareal er merka SVT1, og har ei breidde på 1,5 m på kvar side av vegen. Innanfor dette er det tillete med grøft, skjæring og fylling. Arealet kan også nyttast til snøopplag. Rør og ledningar skal i størst mogleg grad leggjast i grøft langs veg.
- d) Avkøyrsløypene er retningsgjevande, men ikkje juridisk bindande.

Planomtale

Detaljregulering for del av LangøyLIA hyttefelt

Prosjektnummer 2164

PlanID:

Dato: 10.02.20

Stranda Kommune



Figur 1: Ortofoto av planområdet

Innhold

Plandokument/ vedlegg	3
1 Samandrag.....	4
2 Bakgrunn for planarbeidet.....	5
3. Planprosess og medverknad	5
4. Rammer og retningslinjer for planarbeidet	7
5. Eksisterande situasjon	8
6 Verknader av planforslaget.....	11
7. Risiko og sårbarheit	13
8. Endring av plandokumenta etter offentlig ettersyn	18
9. Referansar	19

Plandokument/ vedlegg

Forslag til detaljreguleringsplan til offentlig høyring er samansett av følgjande dokument:

Plandokument:

Planomtale, datert: 10.02.20

Reguleringsføresegner, datert: 10.02.20

Plankart, datert: 04.02.19

Vedlegg:

- Kopi av varsel om oppstart
- Referat frå oppstartsmøte
- Innkomne merknader
- Vurdering av skredfare i Langøyli, G.nr. 81, B.nr. 12 og 18 i Stranda kommune
- Notat Brannrådgiverne AS, 12.09.19
- VA-plan datert 24.10.19

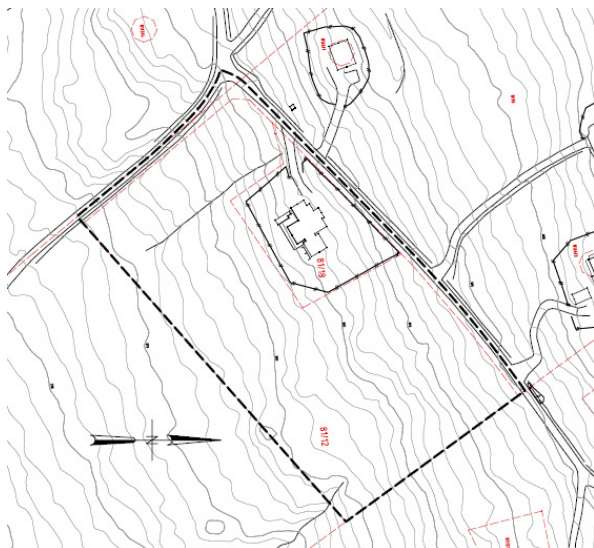
1 Samandrag

Aaland arkitektkontor har på oppdrag frå grunneigar av gbnr 81/12 og 81/18 utarbeidd planforslag for deler av Langøyli hyttefelt. Området utgjer om lag 17 daa og er i gjeldande reguleringsplan avsett til fritidsbustader.

Gjeldande reguleringsplan for Langøyli hyttefelt vart vedteken i 1988, og er såleis utdatert. I områder med utdaterte planar vert det oftare søkt om dispensasjonar, noko som gjer at utviklinga av området vert både lite einsarta og føreseieleg.

Føremålet med planforslaget er å leggje til rette for utbygging av fritidsbustader som imøtekjem dagens behov og standard. Samtidig ønsker ein å sikre ei framtidsetta og god utvikling for ein del av Langøyli gjennom oppdaterte rammer for utbygginga i området.

Planforslaget er revidert etter offentlig ettersyn, siste revisjon datert 10.02.2020.



Figur 2: Avgrensing av planområdet

2 Bakgrunn for planarbeidet

2.1 Forslagsstillar

Planforslaget er utarbeida av Aaland Arkitektkontor på vegne av forslagsstillar Arvid B. Brevik.

2.2 Føremål

Føremålet med planen er å leggje til rette for utbygging av fritidsbustader som imøtekjem dagens behov og standard.

2.3 Tidlegare vedtak

Det faste utval for plansaker i Stranda kommune vedtok oppstart av detaljregulering for del av Langøyli i møte 15.03.2018, sak PLA-023/18.

2.4 Avgrensing av planområdet

Planområdet er avgrensa i samråd med kommunen i oppstartsmøtet, slik det går fram av kartet (fig 2).

2.5 Eigartilhøve

Gbnr. 81/12 og 81/18 er eigd av Arvid B. og Liv Brevik, gbnr. 81/3 er eigd av Synnøve Kjellstad og gbnr. 81/6 av Janne Toril Langøyli. Det vert presisert at dei to siste eigedomane kun er ein del av planområdet då vegane vest og nord for planområdet inngår i desse, og plangrensa er sett til senter veg. Dette for å få med avkøyrsla frå veg til fritidsbustadane.

3. Planprosess og medverknad

3.1 Oppstartsmøte

Det vart halde oppstartsmøte med Stranda kommune 23.11.2017, der det vart rådd til at planen vart utarbeida som ei ny detaljregulering framfor ei mindre reguleringsendring. Det er ikkje stilt krav til planprogram og konsekvensutgreiing, då planforlaget er i tråd med gjeldande plan.

3.2 Varsel om oppstart

Varsel om oppstart vart utsendt 27.04.18 i tråd med tilsendt varslingsliste frå kommunen, der frist for å kome med innspel vart sett til 25.05.18.

3.3. Endringar i plandokumenta etter offentlig ettersyn.

Planen var lagt ut til offentlig ettersyn i perioden 26.11.19-16.01.20. Det kom inn 6 merknadar til planforslaget. Endringane som i etterkant er utført i planomtale og føresegner er gjort greie for i kap.8.

3.3 Innkomne merknader

Merknad nr. 1 – Statens vegvesen

Ingen merknader.

Merknad nr. 2 – NVE

Delar av planområdet ligg innanfor aktsemdskart for jord- og flaumskred, og den reelle faren for skred må avklarast.

Kart og flyfoto viser bekkar og myrdrag innanfor planområdet. Jf. Vassressurslova § 11 skal det langs breidda av vassdrag med årssikker vassføring oppretthaldast eit avgrensa naturleg vegetasjonsbelte som motverkar avrenning og gir levestad for plantar og dyr. Breidda på vegetasjonsbeltet kan fastsettast i reguleringsplanen og arealbrukskategorien Bruk og vern av sjø- og vassdrag kan nyttast til å merke vasstreng og kantsoner.

Vurdering: Skredfaren i området er vurdert, og rapporten konkluderer med at det aktuelle området er tilstrekkelig trygt for planlagde tiltak. Det er ikkje naturlege bekkar i området, men det ligg ei opa groft sørvest i området som vart etablert for å lede vekk overvatn. Denne må flyttast ved utbygging av tomt 7. Det bør leggjast til rette for åpne løysingar for å hindre overvatn.

Merknad nr. 3 – Møre og Romsdal fylkeskommune

Har ingen vesentlege merknadar.

Gjer merksam på at dersom ein under arbeid kjem over noko som kan vere automatisk freda kulturminne, pliktar ein å stoppe arbeidet og ta kontakt med kulturavdeling i fylket for avklaring, jf. Kulturminnelova § 8 andre ledd.

Vurdering: Det er utarbeida eiga føresegn knytt opp mot funn av kulturminner.

Merknad nr. 4 – Fylkesmannen i Møre og Romsdal

Minner om at fritidsbustader skal utformast med vekt på landskap, miljøverdiar, ressursbruk og estetikk.

Vurdering: Merknad teken til vitande.

4. Rammer og retningslinjer for planarbeidet

4.1 Overordna planar

I kommuneplanen sin arealdel (1992) er området avsett til LNF-føremål med avmerking til hytter/fritidshus.



Figur 3: Utsnitt frå arealdelen i kommuneplanen

4.2 Gjeldande reguleringsplan

Området er tidlegare regulert til fritidsbustader i reguleringsplan for Langøyia hyttfelt (1988).



Figur 4: Gjeldande reguleringsplan

5. Eksisterende situasjon

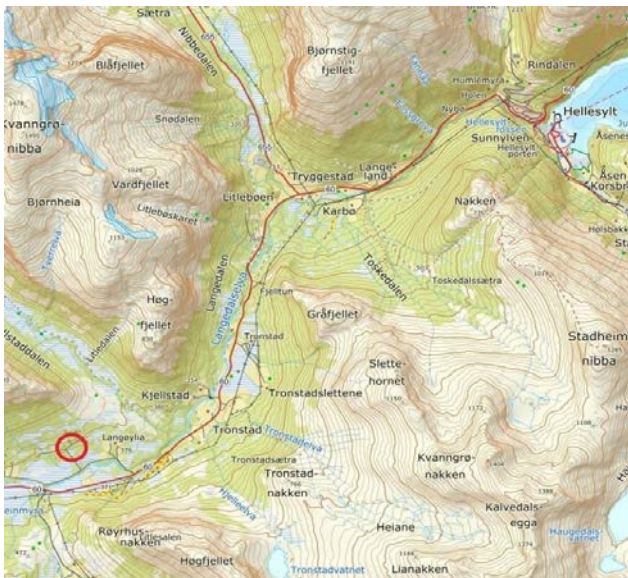
5.1 Lokalisering

Planområdet ligg om lag 8 km i luftlinje frå Hellesylt.

5.2 Veg og trafikktilhøve

Tilkomst til planområdet er frå fv. 60 i sør. Eksisterande avkjørsle frå fylkesvegen har dårlege siktforhold og er svært trafikkfarleg. Det vart difor i 2015 gjeve dispensasjon for etablering av nytt kryss vest for eksisterande kryss, om lag rett over avkjørsle til Hyttehola. Det er avsett kommunale midlar til opparbeiding av ny avkjørsle.

Tilkomstveg frå fylkesvegen og til fritidsbustadane er kommunal fram til rett over brua, og har vidare status som privat veg for bebuarane i Langøyilia hyttefelt.



Figur 5: Raud sirkel viser lokaliteten. Kjelde: Norgeskart.no

5.3 Terreng, landskap og vegetasjon

Planområdet ligg avskjerma til i ei sørvendt skråning.

I følgje miljøstatus.no er vestleg del av området er prega av open myr, medan det i aust veks blandingsskog av høg og sær sars høg bonitet. Det er laga til ei grøft vest i området for å lede vekk overvatn som kjem nedover feltet. Der dette er eit hinder for utbygging må denne flyttast. Det bør leggjast til rette for opne løysingar for å hindre overvatn.

Tomt 1 er utbygd. Det står i dag ein fritidsbustad, ein garasje, eit vedhus og ei tømmerbu på eignedomen.

5.4 Landbruk

Arealdekket er myr, og det omhandla arealet ligg innanfor beiteområde. Det er hovudsakleg sau som beitar i området, men også kveg. Bøndene i området nyttar Kjellstaddalen nord for området til beite, og det hender også at sau og kveg kjem over frå dette området og inn i Langøyilia.

5.5 Naturmangfald

Naturmangfaldslova § 7 viser til prinsippa for offentlig avgjerdstaking i §§ 8-12, og at desse skal leggjast til grunn som retningslinjer. Prinsippa omhandlar kunnskapsgrunnlaget, «føre var»-prinsippet, samla belastning på økosystemet, kostnadar ved evt. miljøforringing og miljøforsvarlege teknikkar og driftsmetodar.

Det er ikkje registrert viktige naturtypar innanfor eller i nærleiken av planområdet.

5.6 Vatn og avlaup

Det er ikkje offentlig vatn og avlaup i området.

VA Prosjektering AS har utarbeidd vatn- og avlaupsplan for området. Planen rår til det vert lagt til rette for slamavskiljer med infiltrasjonsanlegg.

Det er i føresegnene sett krav til at det må gjennomførast grunnundersøkingar på kvar enkelt tomt i samband med søknad om utsleppsløyve.

5.7 Kulturminne/kulturmiljø

Det er ikkje registrert kulturminne eller kulturmiljø innanfor planområdet.

5.8 Støyforhold

Planområdet ligg oppe i lia, og i god avstand frå både fylkesveg 60 og skytebana sør for fylkesvegen. Planområdet er ikkje støyutsett.

5.9 Ras og Flaumfare

I følge aktsemdskart frå skrednett.no, er vestre hjørne av planområdet potensielt utsett for jord- og flaumskred.



Figur 6. Vestre hjørne ligg innafør aktsemdsområde for jord- og flaumskred. Kjelde: NVE Atlas

Skredfaren er vurdert av geolog, og rapporten konkluderer med at heile området tilfredsstillir sikkerheitsklasse S2 for jord- og flaumskred.

5.10 Barn og unge

Det er lite som tyder på at området i særleg grad vert nytta av barn og unge slik det ligg i dag.

5.11 Renovasjon

ÅRIM har felles renovasjonspunkt for heile feltet nede ved elva.

5.12 Samfunnstryggleik og beredskap

Brannvernet si innsatstid ved ei utrykking til brann i Langøyia er ifølge brannsjef i Stranda kommune om lag 20 min.

Mannskapsbil har 300 l. vasstank til høgtrykk slokkeanlegg på bilen for kontinuerleg bruk i ca. 5 min; også med skum. På Hellesylt brannstasjon disponerer brannvernet tankbil på 15m³ med pumpe. Ein har sjåførar blant mannskapet på Hellesylt og Stranda til å køyre denne, men utan vaktberedskap. Det er ikkje krav til vaktordning jfr. Forskrift om organisering og dimensjonering av brannvesen § 5-3.

Ein vil kunne tilfredsstille kravet til å disponere tankbil og innsatstid jfr. Forskrift om organisering og dimensjonering av brannvesen § 4-8: *Innsats **utenfor tettsteder** fordeles mellom styrkene i regionen, slik at fullstendig dekning sikres. Innsatstiden i slike tilfeller bør ikke overstige 30 minutter.*

Ein vil kunne tilfredsstille krav til innsatstid for tankbil frå Hellesylt brannstasjon og frå brannstasjonen i Hornindal/Grodås innan 30 min.

6 Verknader av planforslaget

6.1 Planlagt arealbruk - Reguleringsforemål

Føremål	Plannemning	Areal
Bygningar og anlegg		
Frittliggjande fritidsbustader	BFF1-BFF2	15,4 daa
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur		
Køyreveg	SKV1-SKV2	1, 1 daa
Anna vegareal – teknisk anlegg	SVT1	1,2 daa
Totalt		17,7 daa

6.2 Landskap og estetikk

Oppføring av nye bygningar må gjerast på ein skånsam måte i høve terrenget. Veg er plassert slik i terrenget at det vert minst mogleg skjering.

Vegetasjon i området skal takast vare på så godt det let seg gjere.

6.3 Vatn og avlaup

Ved søknad om utsleppsløyve må grunnforhold på kvar enkelt tomt vurderast. Tidlegare utarbeidd VA-plan bør også leggjast til grunn ved val av avlaupsløysing.

6.4 Barn og unge

Planforslaget legg til rette for utbygging av fritidsbustader, og vil såleis sikre barn og unge tilgang til friluft- og rekreasjonsområdet. Planforslaget legg opp til store tomstar, slik at kvar enkelt eining får gode areal til både leik og uteopphald på eigen eigedom.

6.5 Landbruk

Planområdet ligg innanfor Langedalen vest beitelag. Beitelaget strekk seg over eit stort område som i liten grad er utbygd. Talet på beitedyr er stabilt. Det vert ikkje tillate å gjerde inn tomtene.

6.6 Friluftsliv

Planområdet ligg i nærleik til skiløype, fjellturar og andre naturopplevingar. Ved utbygging av fritidsbustader vil ein sikre fleire tilgang til natur og rekreasjon.

6.7. Naturmangfald

Kunnskapsgrunnlaget er vurdert som tilfredsstillande i forhold til Naturmangfaldlova (nml) § 8.

Det er ikkje registrert prioriterte artar eller verneområde innanfor planområdet. Det er ikkje grunn til å anta at det føreligg spesielle verdiar i høve biologisk mangfald. Sjøkk er gjort på artsdatabanken/artskart og naturbase.

Planframlegget vil med bakgrunn i denne kunnskapen ikkje føre til irreversibel skade for naturmiljø eller enkelt-artar, jamfør nml § 9. Det er ikkje vurdert som sannsynleg at planframlegget vil gje vesentleg auke i samla belastning på økosystem, jfr nml § 10.

I forhold til nml § 12 sitt krav om miljøforsvarlege teknikkar og driftsmetodar føreset planframlegget gjennom plankart og føresegnene at utbygginga skal gjerast på ein miljøfagleg god måte.

Det ligg innanfor føresetnadane med planen at kostnadane ved utfyllande undersøkingar for eventuelt å fylle kravet til kunnskapsgrunnlag etter NML, skal dekkast av tiltakshavar. Det er også tiltakshavar som skal dekke kostnadar ved eventuell skade på naturmangfaldet ved gjennomføring av utbygging etter planen, jfr nml § 11.

6.8. Tryggleik mot brann

Hyttene vert plassert med ein avstand på minst 8 meter slik at det i utgangspunktet vil vere liten spreingsfare. I sommarhalvåret vil det vere tilstrekkeleg at kommunen disponerer passande tankbil, jf. rettleiing til TEK17. Tankbilen kan etterfylle i elva. I vinterhalvåret er marka stort sett snødekt, og spreingsfaren er difor svært avgrensa. Det er sjeldan at elva fryser meir enn i overflaten, så denne vil i dei fleste tilfelle framleis fungere som vasskjelde.

I tillegg vert det gravd ned to avisolerte tankar på til saman 30.000 liter. Desse vil fungere som reservevasskjelde i dei få tilfella elva ikkje kan nyttast som vasskjelde. I tillegg kjem borehol som nyttast til drikkevatt. Tankane vert plassert slik at ein kan nytte pumpehuset for borebrønnen også til desse, ved at det vert etablert mannhull og rør til kvar tank. Pumpehuset vert et isolert hus med betonggolv og full ståhøgde, og vert plassert i terrenget slik at det har tilkomst frå vinteropen bilveg.

7. Risiko og sårbarheit

7.1 Innleiing

Kommunen har ansvar for å sikre forsvarleg bruk og vern av areal og bygningar i kommunen. Det er eit krav om risiko- og sårbarheitsanalyse (ROS-analyse) ved utarbeiding av planar for utbygging. Analysen er sett saman av sjekklister, samt omtale av tema som treng nærare utgreiing.

I samsvar med plan- og bygningslova §4-3 om samfunnstryggleik og ROS-analyse, er det vurdert alle risiko- og sårbarheitsforhold som har aktualitet for om området er eigna til utbyggingsføremål, og kva eventuelle tiltak som må gjennomførast for å oppnå akseptabel risiko.

Til grunn for ROS-analysen, er planlagde tiltak vurdert og samanstillt med kjent informasjon henta frå kjelder oppgjeve i kapittel 8 Referansar.

7.2 Metode for vurdering av hendingar

Metode for vurdering av hendingar i ROS-analysen tar utgangspunkt i rettleiaren «samfunnssikkerhet i arealplanlegging» utarbeidd av Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap.

Ved skildring av «**Sannsynlegheit**» er det nytta følgjande kategoriar og kriterium:

Sannsynleg	Generell	Skred	Flaum
1. Lite sannsynleg	< 1 pr. 100 år	<1 pr. 5000 år	< 1 pr. 1000 år
2. Mindre sannsynleg	1 pr. 50 år – 1 pr. 100 år	1 pr. 5000 år (S3)	1 pr. 1000 år (F3)
3. Sannsynleg	1 pr. 10 år – 1 pr. 50 år	1 pr. 1000 år (S2)	1 pr. 200 år (F2)
4. Sær sannsynleg	> 1 pr. år	> 1 pr. 100 år	> 1 pr. 20 år

Ved skildring av «**Konsekvens**» er det nytta følgjande kategoriar og kriterium:

Begrep	Liv/hendelse	Miljø
1. Ufarleg	0 personskade	0 skadde
2. Ein viss fare	Få/små personskader	Små, lokale skader
3. Farleg	Alvorlege personskader	Omfattande skade, regionale konsekvensar, restitusjon < 1 år
4. Kritisk	Alvorleg personskader/ 1 død	Alvorlege skader, regionale konsekvs., restitusjon > 1 år
5. Katastrofal	1 eller fleire døde	Svært alvorlege, langvarige skadar, uoppretteleg miljøskade

Risikomatrise:

Konsekvens: Sannsyn:	1: Ubetydelig	2: Mindre alvorlig/ein viss fare	3: Betydelig/ kritisk	4: Alvorleg/ farleg	5: Svært alvorleg/ katastrofalt
5. Svært sannsynleg/ kontinuerleg	5	10	15	20	25
4. Ganske sannsynleg/ periodevis, lenger varigheit	4	8	12	16	20
3. Sannsynleg/ fleire enkelttilfelle	3	6	9	12	15
2. Mindre sannsynleg/ kjenner tilfelle	2	4	6	8	10
1: Lite sannsynleg/ ingen tilfelle	1	2	3	4	5

Sjekkliste ROS

Plannamn og -id.:	Detaljregulering for del av Langøyli hyttefelt
Utført av:	Aaland Arkitektkontor as
Dato:	24.09.2018
Underskrift:	Marte Lindberg

Uønskt hending	Aktuelt ?	Sannsyn	Konse- kvens	Samla risiko	Kommentar/tiltak
Natur- og miljøforhold					
Er området utsett for, eller kan planen/tiltaket medføre risiko eller auka påkjenningar for:					
<input type="checkbox"/> Snø- eller steinskred/-sprang?	Nei				Skrednett.no
<input type="checkbox"/> Flodbølger som følgje av skred?	Nei				Skrednett.no
<input type="checkbox"/> Kvikkleire eller anna ustabilitet?	Nei				Skrednett.no

<input type="checkbox"/> Flaum/flaumskred?	Ja	2	3	6	Sjå kommentar i pkt. 7.3.
<input type="checkbox"/> Overvatn?	Nei				Gode forhold for infiltrasjon til grunn
<input type="checkbox"/> Radon?	Nei				I følge miljøstatus.no er forekomsten av radon liten til moderat
<input type="checkbox"/> Skog-/lyngbrann?	Ja	2	2	2	
<input type="checkbox"/> Stormflo?	Nei				
<input type="checkbox"/> Vind?	Nei	2	2	4	
<input type="checkbox"/> Sårbar flora?	Nei				Miljøstatus.no
<input type="checkbox"/> Verneområde?	Nei				Miljøstatus.no
<input type="checkbox"/> Vassdragsområde?	Nei				Miljøstatus.no
<input type="checkbox"/> Kulturminne/-miljø?	Nei				Miljøstatus.no

Verksemdrisiko					
<input type="checkbox"/> Anlegg/verksemdar som kan utgjere ein risiko?	Nei				
<input type="checkbox"/> Lager med farlege stoff (væsker, gassar, eksplosiv mv)?	Nei				
<u>Medfører planen/tiltaket:</u>					
<input type="checkbox"/> Anlegg/verksemdar som kan utgjere ein risiko?	Nei				
<input type="checkbox"/> Lagring av farlege stoff (væsker, gassar, eksplosiv mv)?	Nei				
<input type="checkbox"/> Auka risiko eller andre påkjenningar for sårbare bygg, infrastruktur, aktivitetar?	Nei				
Ureining					
<u>Er det i området:</u>					
<input type="checkbox"/> Fare for akutt ureining?	Nei				
<input type="checkbox"/> Permanent ureining?	Nei				

<input type="checkbox"/> Støy og støv (industri, trafikk m.v.)?	Nei				
<input type="checkbox"/> Ureina grunn?	Nei				
<input type="checkbox"/> Høgspenlinjer?	Nei				
<input type="checkbox"/> Anlegg for avfallshandsaming?	Nei				
<u>Medfører planen/tiltaket:</u>					
<input type="checkbox"/> Fare for akutt ureining?	Nei				
<input type="checkbox"/> Fare for permanent ureining?	Nei				
<input type="checkbox"/> Støy og støv?	Nei	3	1	3	Støy i anleggsperioden
<input type="checkbox"/> Høgspenlinjer?	Nei				
<input type="checkbox"/> Anlegg for avfallshandsaming?	Nei				
Beredskap					
<u>Er det i området:</u>					
<input type="checkbox"/> God tilkomst for utrykkingskøyretøy?	Ja				
<input type="checkbox"/> Tilstrekkeleg sløkkevasskapasitet?	Ja				
<u>Medfører planen/tiltaket:</u>					
<input type="checkbox"/> Behov for nye/auka beredskapstiltak (brann, helse m.v.)?	Nei				
Infrastruktur					
<u>Er området utsett for, eller kan planen/tiltaket medføre auka risiko for:</u>					
<input type="checkbox"/> Trafikkulukker?	Nei				
<input type="checkbox"/> Manglande kapasitet i kraftforsyninga?	Nei				
<input type="checkbox"/> Manglande kapasitet i tele-/ dataforsyninga?	Nei				
<input type="checkbox"/> Manglande kapasitet i VA-system?	Nei				
Andre forhold					
• Fare for sabotasje/terror?	Nei				
• Fare for annen kriminalitet?	Nei				

• Vatn med fare for usikker is?	Nei				
• Terengformasjonar som utgjer spesiell fare (stup, skrentar m.v.)?	Nei				
• Gruver, opne sjakter, steintippar m.v.?	Nei				

7.3 Oppsummering Risiko og sårbarheit:

Vestlig del av planområdet er ifølge skrednett.no potensielt utsett for jord- og flaumskred. Skredfaren er utreda av geolog, som konkluderer med at området tilfredsstillende sikkerheitsklasse S2.

8. Endring av plandokumenta etter offentlig ettersyn

Høyringspart	Innhald i merknad	Vurdering/gjennomførte endringar
Statens vegvesen 19.12.2019	Tilrår at det i reguleringsplanen stillast krav til utbetring av ny samleveg. Eit nytt og betre kryss til hyttefeltet vil vere svært positivt for trafikktryggleiken. Bør inn rekkefølgekrav om at ny samleveg skal vere opparbeidd før det kan byggjast ut fleire fritidsbustader i Langøyia	I 1988 vart det vedtatt regulert inn 40 hyttetomter i området. Berre 19 av desse er så langt bygd, og ein kan difor ikkje sjå at ei fradeling av 7 nye tomter skal utløse eit umiddelbart krav om ny samleveg.
Langedalen vest beitelag	Tilbakeviser påstand om at det er færre beitedyr enn tidlegare. Dyretalet er stabilt og det er planer om auke.	Merknad teken til vitande. Endrar planomtalen pkt 6.5 i tråd med dette.
NVE 26.11.2019	Gjev ikkje konkret fråsegn i denne saka. Minner om at det er kommunen som har ansvar for at det vert tatt tilstrekkeleg omsyn til flaum- og skredfare, vassdrag og energianlegg.	Merknad teken til vitande. Det er utarbeida skredfarevurdering av området i samband med reguleringsarbeidet.
Møre og Romsdal fylkeskommune 13.01.2019	Framlegget er i tråd med kommuneplanen. Støttar avgjerda om at det ikkje er tillate å gjerde inne hyttetomtene. Dette må rettast opp i føresegnene.	Merknad teken til vitande. Endrar føresegnene slik at det ikkje vert tillate å gjerde inn tomtene. Endrar planomtalen pkt 6.5 i tråd med dette.
Fylkesmannen i Møre og Romsdal 26.11.2019	Planforslaget er i tråd med overordna plan. Tiltaka mot brann er ikkje følgt opp gjennom føresegnene. Grøfta vest i området: tilrår opne løysingar for å hindre overvatn.	Endrar føresegnene slik at tiltaka mot brann vert innarbeida. Lagt til i fellesføresegner, pkt d: «Som reservevasskjelde for slokkevatn skal det gravast ned to isolerte tankar på til saman 30.000 l. Desse skal vere på plass for det kan gjevast bruksløyve for nye fritidsbustadar». Lagt til i planomtalen at det bør leggjast til rette for opne løysingar for å hindre overvatn (s.6 og s.8).
Langøyia hytteforening 15.01.2020	Planforslaget er godt gjennomarbeidd og hytteforeninga ser behovet for å modernisere føresegnene frå 1988 ettersom desse er lite i samsvar med dagens ønskje og behov. Hytteforeninga meiner likevel planforslaget bryt sterkt med den spreidde utbygginga som var grunntanken då feltet vart regulert i 1988. Ei eventuell ny reguleringsføresegn bør omfatte heile Langøyia hyttefelt og vere i samsvar med grunntanken då hyttefeltet vart etablert	Det er vanskeleg å oppretthalde grunntanken frå 1988 når utviklinga gjer at ein i dag, som hytteforeninga sjølv påpeikar, har heilt andre ønskjer og behov. I 1988 var det lagt ut 40 tomter på ca. 300 mål, altså i snitt 7,5 mål per punkt. Grunneigarane hadde langt færre offentlege krav på seg til å legge til rette ift lovverk, og hadde svært låge /ingen grunnlagsinvesteringar. Med dagens krav til infrastruktur er det ikkje mogleg å oppretthalde slik spreing. Ein bør og sjå dei positive miljø- og arealmessige effektane ved fortetting ved at ein unngår å belaste nye areal. Innanfor planområdet er det frå før frådelt ein parsell på 2,6 daa. Dei øvrige 12,8 daa vert fordelt på 7 tomter, noko som framleis sikrar store, romslege tomter. Vi konstaterer og at dei fleste eksisterande hyttene har oppført annekss, gapahuk, utekjøkken eller anna, noko som krev dispensasjon frå dei gamle føresegnene. Det er difor lite tvil om at føresegnene frå 1988 treng ei oppgradering. Tiltakshavar deler hytteforeninga sitt syn på at det hadde vore ein fordel å sjå heile området samla, men dei aktuelle grunneigarane (81/3 og 81/6) takka nei til å delta i prosessen.

9. Referansar

Opplysningar og data i dette dokumentet er henta frå:

Lover:

[Plan- og bygningslova](#)

[Naturmangfaldlova kap 2](#)

Forskrifter:

[Forskrift om konsekvensutredninger](#)

[Teknisk forskrift og veiledning](#)

Planlegging:

[KRD - planlegging](#)

[Grad av utnytting](#)

[Rettleiar reguleringsplan](#)

ROS:

[DSB: Risiko, sårbarhet og bredskap](#)

Trafikk/trafikktryggleik:

[Vegkart](#)

[Handbok N100 Veg- og gateutforming](#)

Natur/miljø:

[Artsdata i Artsdataregisteret](#)

[Naturbasen til Miljødirektoratet](#)

[NIBIO, Kilden - Arealinformasjon](#)

[NGU Kartinnsyn](#)

[Norgeskart.no](#)

Naturfare:

[NVE atlas](#)

[Faresonekart NVE](#)

[Rettleiarar arealplanlegging NVE](#)

Kulturminner:

[Kulturminnesøk](#)

Andre kjelder:

Stranda kommune sine nettsider, kommuneplanar/områdeplanar/detaljplanar og anna relevant informasjon



aaland
arkitektkontor a.s.

post@aalark.no
Tlf: 57 87 46 50

Del av Langøyilia - Planomtale
Prosjektnr: 2164



HELP Boligkjøperforsikring

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Advokathjelp ved boligkjøpet.

Advokathjelp i saker mot selger/selgers forsikring.

PRISER

Borettslag/aksjeleilighet:

Kr 4 100

Selveierleilighet/rekkehus:

Kr 7 400

Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt

Kr 11 500

PLUS kostar kun kr 2 800 i tillegg til boligkjøperforsikring og fornyes årlig – om du ønsker det.

BOLIGKJØPERFORSIKRING PLUS

Advokathjelp ved boligkjøpet.

Advokathjelp i saker mot selger/selgers forsikring + de viktigste rettsområdene i privatlivet.

- Samboeravtale/ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUS kan bare tegnes i tillegg til boligkjøperforsikring.

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. PLUS-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 1 400 - 2 100 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

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.



Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller post@help.no.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler

benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Bud inngis til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver.
3. Budets innhold:
I tillegg til eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers navn, adresse, e-postadresse, telefonnummer osv. bør et bud inneholde: Finansieringsplan, betalingsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold; så som usikker finansiering, salg av nåværende bolig osv. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal meglere ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at meglere kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Normalt kreves at budgivers første bud inngis skriftlig til megler. Senere endringer i budet inngis imidlertid ofte muntlig. Slike endringer bør ikke skje per e-post, sms-melding eller til telefonsvarer, da risikoen for at denne type meldinger ikke kommer frem i tide er større enn ellers.
6. Megleren vil oppfordre gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
7. Megleren vil så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
9. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.
10. I spesielle tilfeller kan megler skriftlig invitere til lukket budrunde. Nærmere opplysninger vil i tilfelle bli gitt aktuelle interessenter.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (*slik at selger har fått kunnskap om budet*), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendom, men er solgt til en annen (*man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn én eiendom*).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (*såkalte «motbud»*), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

BUDSKJEMA

BINDENDE BUD PÅ EIENDOMMEN

Oppdragsnummer: 01014924 Kontaktperson: Tommy Sylte
Adresse: Langøyliå 147, 6218 HELLESYLT Tlf: 982 39 657

Undertegnede 1: Fpnr:
Undertegnede 2: Fpnr:
Adresse: Postnr, Sted:
Mail 1: Mail 2:
Tlf 1: Tlf 2:

Gir herved bindende bud stort, kr kroner
på overnevnte eiendom med tillegg av omkostninger.

FINANSIERINGSPLAN

Lånegiver Kontaktperson:
Tlf:

Egenkapital: Kr:

EVENTUELLE FORBEHOLD/FORUTSETNINGER

Ønsket overtagelsestidspunkt: Budet gjelder til og ned den Kl.

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl 15:00 (aksepsfrist)

Undertegnede bekrefter å ha lest opplysninger og salgsvilkår som fremkommer i salgsoppgaven datert 04.07.2024
Undertegnede er kjent med at selgeren står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud og er klar over at handelen er
juridisk bindende for begge parter, dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Budet kan ikke trekkes tilbake
innen akseptfris-ten dersom selger er gjort kjent med budet. Bud som megler mottar etter kl. 1500 kan ikke forventes
behandlet før neste arbeidsdag. Dersom undertegnede ikke blir kjøper av denne eiendommen, vil kjøperen få
opplysninger om min identitet.

Undertegnede budgivere (hvis flere) gir hverandre gjensidig representasjonsfullmakt. Dette innebærer at megler kan
forholde seg til hvem som helst av oss med tanke på informasjon om bud, endringer i bud fra vår side samt informasjon
om avslag eller aksept.

Sted/dato

Budgivers underskrift

Budgivers underskrift

Legitimasjon

Legitimasjon



Legal EgedomsmeKling

Vikegata 9 | 6150 Ørsta

legaleigedom.no

Tommy Sylte

Eiendomsmegler MNEF

Tlf 982 39 657 | tommy@legaleigedom.no