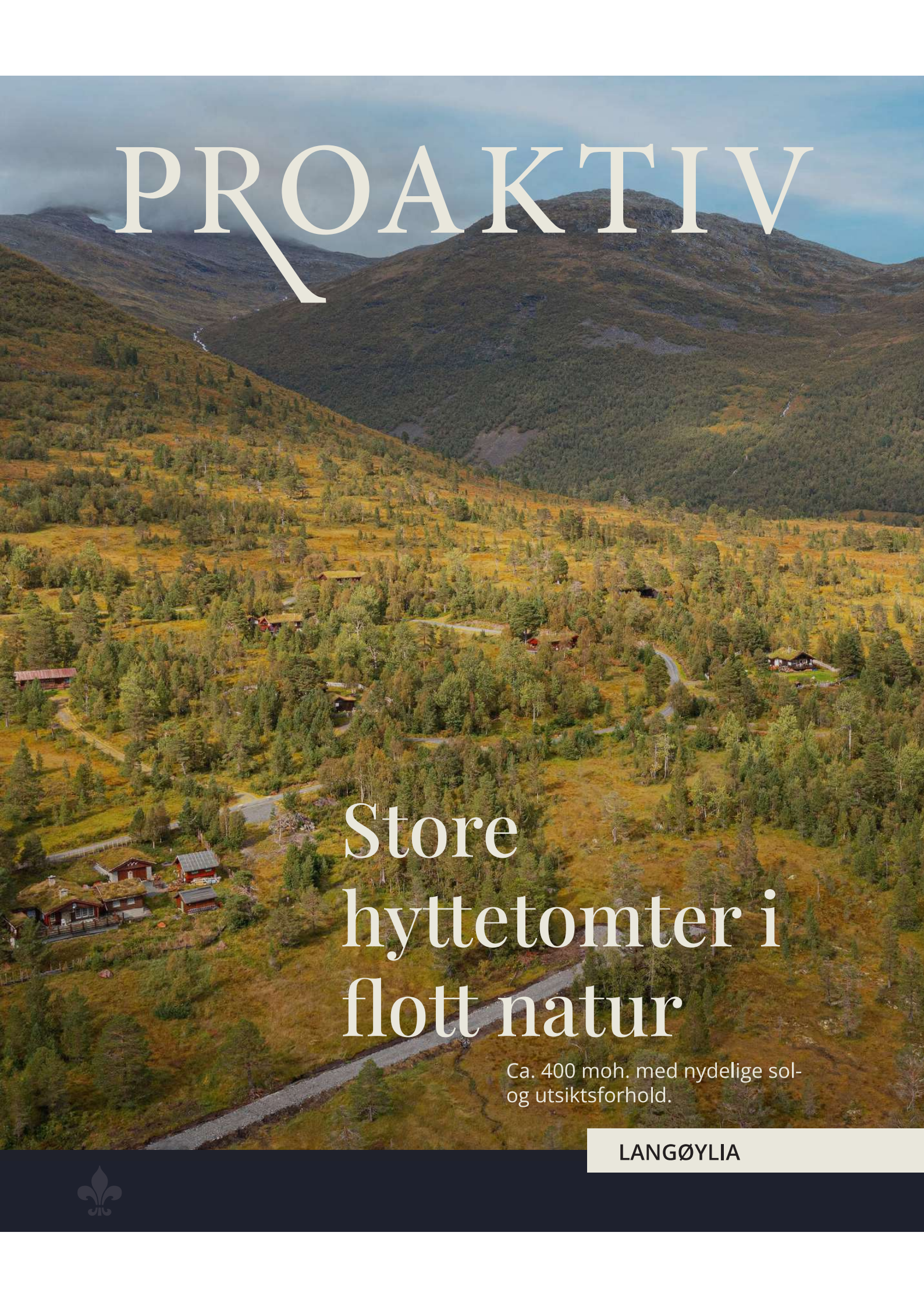


An aerial photograph of a mountain valley. In the foreground, a river flows through a lush green landscape. A small village with several wooden houses is nestled in the valley. The background features steep, forested mountains under a cloudy sky.

PROAKTIV

Store hyttetomter i flott natur

Ca. 400 moh. med nydelige sol-
og utsiktsforhold.

LANGØYLIA



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Langøyli, 6218 HELLESYLT
Gnr./Bnr.: Gnr. 81, bnr. 12 i Stranda kommune. Tomtene skilles ut fra denne eiendommen og vil få eget matrikkelnummer før overtagelse.

Tomt 3
Prisantydning: 590.000,-
Omkostninger tomt 3: 15.990,-
Totalpris: 605.990,-

Tomt 4
Prisantydning: 570.000,-
Omkostninger tomt 3: 15.490,-
Totalpris: 585.490,-

Tomt 5
Prisantydning: 490.000,-
Omkostninger tomt 3: 12.250,-
Totalpris: 503.490,-

Boligtype: Hyttetomt

Eierform: Selveier

Garasje/Parkering: Parkering etableres på egen tomt. Ifølge reguleringsplan skal det etableres minimum 2 parkeringsplasser innenfor hver eiendom.

Tomt 3: 2009 m²

Tomt 4: 1988 m²

Tomt 5: 1686 m²

INNHOOLD

2	Nøkkelinformasjon	4	Leder/megler	5	Kontorets side	6	Nærområdet
20	Kjerneinformasjon	24	Vedlegg	68	Budskjema		

"For oss i Proaktivt er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Elendomsmedler / Partner
Julianne Sørheim



Julianne Sørheim
Elendomsmedler / Partner
Mobil: 988 70 691
E-post: julianne@proaktiv.no
AVDELING:
Proaktiv Ålesund
Telefon:
Ålesund Bolig og Prosjektmegling AS
Org. nummer: 826 455 292

NYT FJELLETS RO

Julianne Sørheim er opprinnelig fra Stranda, men har bodd og jobbet i Ålesund siden 2012.

Hun har en bachelorgrad i økonomi og administrasjon og en bachelorgrad i elendomsmedling og har jobbet i bransjen siden 2011.

Julianne har verdifull erfaring fra alle typer eiendommer og livssituasjoner som danner grunnlaget for en trygg prosess hvor hun ivaretar alle parter interesser.

Velkommen til et godt samarbeid!



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Proaktivt Ålesund

Høyt motiverte meglere med høy kompetanse, god lokalkunnskap og det beste materialet er klare til å presentere din bolig på best mulig måte.

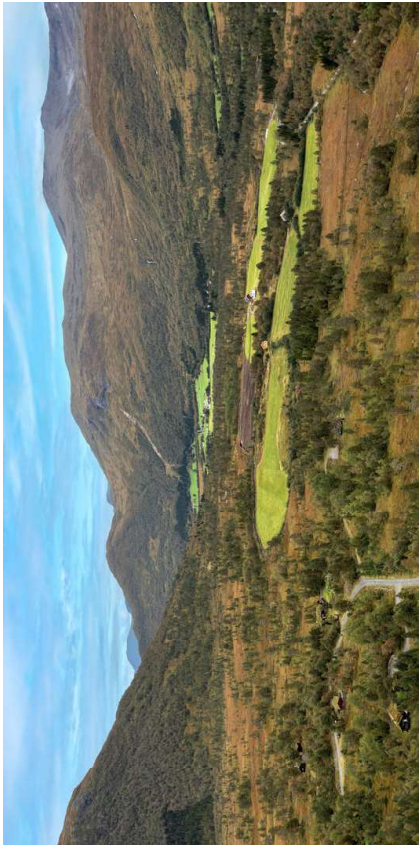
Beliggenhet
Kontoret vårt finner du i Kongens gate 2. I den karakteristiske Gågata finner du ditt nye meglerkontor.

Onkranset av brostein og jugendstil står vi klare til å hjelpe akkurat deg. Her er det gode parkeringsmuligheter på Sankten og i Aksla Parkering og kaffen står alltid klar.

Proaktivt Ålesund
Kongens gate 2, 6002 Ålesund
Tlf.:
E-post:

I tillegg til sin svært gode lokalkunnskap i Ålesund har Jon Kristian gjort seg bemerket i kommunene og tettstedene utenfor de syv øyene. De tilbyr bruktboligsalg, prosjekterte boliger, fritidssalg og tomtesalg. Markedsføringen er svært omfattende og de er stolte av å ha markedets mest stilfulle og kvalitative delen av megling som skaper merverdi for kunden.

Flinke mennesker med det beste materialet, de beste metodene, og den riktige motivasjonen skaper alltid det beste resultatet for kundene. Ta kontakt hvis du ønsker en motivert megler med solid faglig kompetanse og svært god trygghet for både kjøper og selger.



LANGØYLIA

Kommune: Stranda / Område: Langøylija/Tronstad

Med en ny tomt følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder og avstand til skitrekket.

Beliggenhet

Vi selger nå tre, romslige tomter i naturskjønne Langøyli. Tomtene ligger i et etablert hyttefelt på Tronstad. Feltet ligger like før grensen til Hornindal/Volda på vei fra Hellesylt i retning Nordfjord. Hytteområdet er stille og fredelig, så her kan skuldrene senkes og naturen nytes.

Tomt nr 3: 2009 kvm, prisantydning 590 000,-
Tomt nr 4: 1938 kvm, prisantydning 570 000,-
Tomt nr 5: 1686 kvm, prisantydning 490 000,-

Langøyli hyttefelt er på totalt 300 000 kvm og har totalt 46 innregulerte tomter, hvor det er bygget på 21 av disse. Tomtene ligger på ca. 370 - 405 moh. Eiendommene ligger i en solfylt nordhelling i dalen, med fantastisk panoramautsikt og lett adkomst fra RV60. Det er flott turterreng like utenfor døren, sommer som vinter. Det er kort vei til fjellturer som Kvitegga,



OFFENTLIG TRANSPORT

✕ Ålesund Lufthavn, Vigra	2 t 16 min ➡
✕ Ørsta-Volda Lufthamn Hovden	55 min ➡
🚗 Røythus bru Linje 110, 250	5 min ➡ 2,7 km
🚗 Tronstad Linje 110, 250	5 min ➡ 3 km

DAGLIGVARE

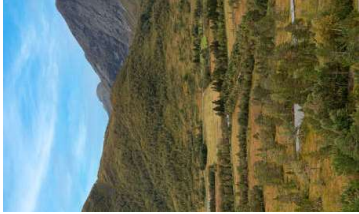
Joker Hellesylt Søndagsåpent	15 min ➡ 12,1 km
Coop Marked Hellesylt Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	15 min ➡ 12,2 km

SPORT

🏊 Hellesylt ballbane Fotball, sandvolleyball	13 min ➡ 11,4 km
🏊 Kulturbbygg - Ljosvang ungdomshus Aktivitetsshall	13 min ➡ 11,4 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Coop Prix Hornindal	21 min ➡
-----------------------	----------



Nærområdet ditt!

Området blir en del av deg



Hornindalsrokken, Slogen, Lianibba, Røythusibba og flere kortere destinasjoner. Hellesylt har også flere stikk-ut turer. Det er også bare en kort kjøretur til Skisenter i Hornindal. Hornindalsheisen, et av de lengste skitrekka i Norge, tar utgangspunkt i det 1487 meter lange T-kroktrekket, med flere flombelyste nedfarter på 1,65 km. Rekrutten, er et 500 meter langt tallerkentrekk som går parallelt med nedre del av Hornindalsheisen. Det er også ca 35 min kjøring til det prisbelønte Strandafjellet. Hellesylt er også en populær

«Verdifulle kunder fortjener
verdifull rådgivning.»



Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?



destinasjon med badestrand, små kaféer og et nydelig fjordsentrum i Sunnysjøfjorden. Fra Hellestyt går det tjerle til Geiranger som er på Unescos verdensarvliste.

Dagligvarehandelen kan gjøres på veien, enten på Hellestyt eller på Grodås, som begge har et godt utvalg av butikker.

Selger har gjort seg noen tanker om livet med hytte. Les hans betraktninger her.

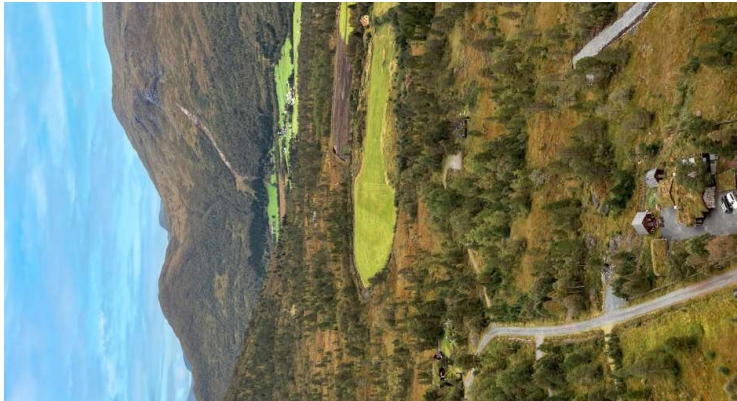
"Natur er en ekstra luksus - noe sanselig.
Derfor må målet være å koble beliggenhet til følelser og fascinasjon.

Dersom "storfamilien" skal kunne ha glede av investeringene, så er det og viktig med en universell adkomst og utforming. Gjennomslitsnordmannen tilbringer i dag i snitt ca 60 dager hvert år på hytta. Da må det kunne regnes som aktivt i bruk. Da er det viktig at det tar maks to til tre timer å kjøre bil til hytta

Dette at vi bor i en fortetting i urbane strøk og som en reaksjon på travle og alltid pålokkede liv, sliter mer på flere enn vi ønsker å tro. Hytta representerer en beroligelse.

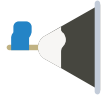
AVSTAND TIL BYER

Ålesund	2 t 3 min ➡
Førde	2 t 36 min ➡
Kristiansund	4 t 4 min ➡



HØYDE OVER HAVET

400 m



VINTERSPORT

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 712 m



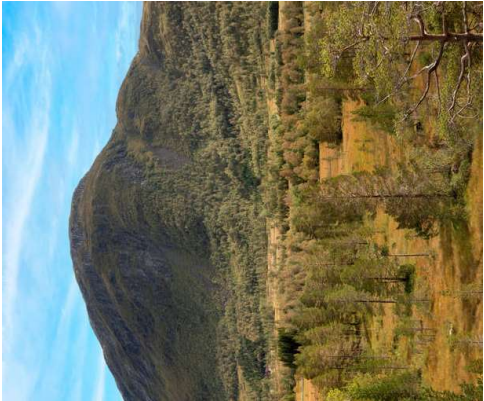
Alpin

- Hornindal skisenter
- Kjøretid: 20 min
- Skitrekk i anlegget: 2



AKTIVITETER

Patchellhytta	19.7 km
Stranda Golfklubb	27 min ➡
Velleseterhytta	26.4 km



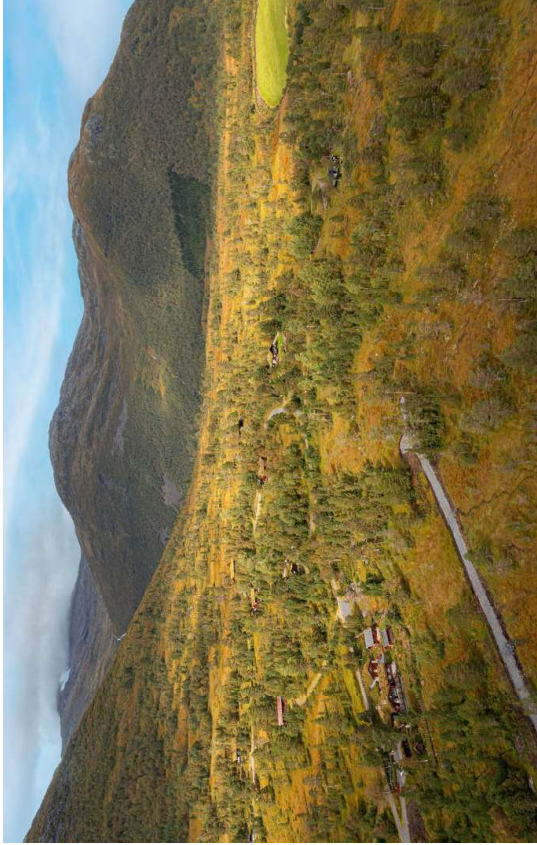
Hytta har blitt større enn før. Det henger helt klart sammen med en stor velstandsøkning. Dette resulterer også generelt i større krav på standard.

Når nordmenn for spørsmål om hva slags hytte de ønsker seg, dersom de kunne velge fritt, da svarer iflg. statistiske undersøkelser nesten alle "et sted i en som majestet", et privat fristed, enten i skogen eller høyt over treghensa der oppe på fjellet. Iflg. Prognosesenterets undersøkelse representerer hytta fortsatt et slags "drømmebilde". Den skal se ut som det vi tradisjonelt kjenner som ei hytte. De fleste av oss velger fortsatt det som oppleves som trygt og tradisjonelt. De fleste ender likevel opp på et "byggfelt", midt i slåttebakken. Da blir det en uforklarlig forskjell mellom drøm og virkelighet.

Samtidig har noe skjedd. 60 bruksdogn i snitt per år betyr at vi bruker hytta vår mer enn før, og på en annen måte.

Tidligere var det den veletablerte familien med nedbetalt bolig som investerte i hytte. En ny generasjon har inntatt hyttemarkedet, og mange av disse finansierer investeringen med utleie til AirBnB eller lignende.

Det bygges blokkhusbebyggelse i rekordfart på fjellet. Tomtene er fortettet ned til et minimum, og graves ut i "one size fits all". Utbyggingene argumenterer for næringsutvikling, og kommunene for større utnyttelse på samme infrastruktur, og smiler hele veien til banken for mer eiendomsskatt. Dette



er ikke bærekraftig, og en regelrett misforståelse av begrepet privatisert fritid, mener arkitekt Reulf Ramstad

Ting er alltid i endring.

Har hytteeierne gjennomskuet galskapen? Holdervi på å våkne, etter åreis med kvaderatmeterske, oljeboom og lav rente?

Nå må vi igjen spørre oss hvorfor vi drar til ei hytte, hvorfor vi ønsker å investere i ei hytte, sier arkitekt Ramstad. Det er jo ikke for å bo! Det kan vi gjøre hjemme. Det er for å komme oss ut i naturen, og nærest mulig naturen. Naturen er en luksus vi ønsker å ta del i.

Det relevante spørsmålet vi da må stille oss er: Hvordan opplever vi dette? Hvilken beskaffenhet skal da den plassen ha der vi ønsker å flytte inn "i vår hytte". Hva skal vi bruke hytta vår til? Når på året vil vi oppholde oss der? Skal vi ha ei beliggenhet som er naturskjønn til alle årstider. Skal de som ønsker å stå alpent kjøre noen minutter til disse aktivitetene om vinteren eller skal vi alle kjøre langt for å komme oss ut i jomfruelig natur, når en på året det måtte være?

ARVID B BREVIK*

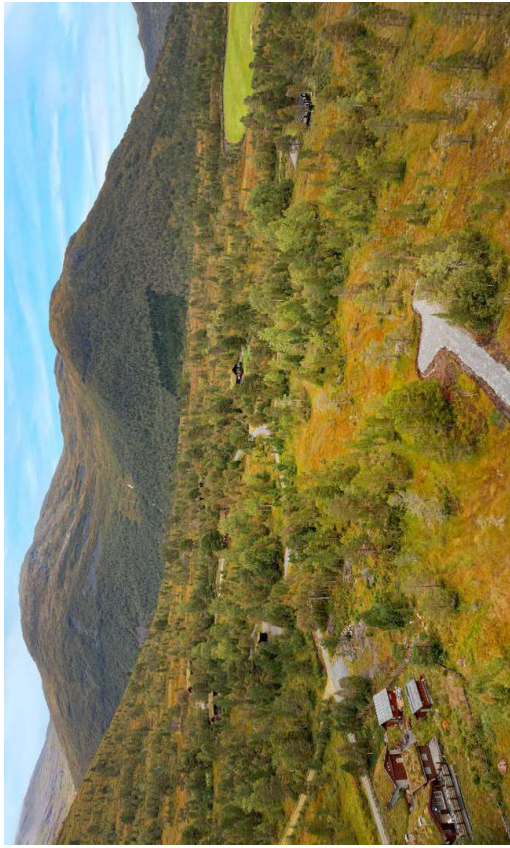
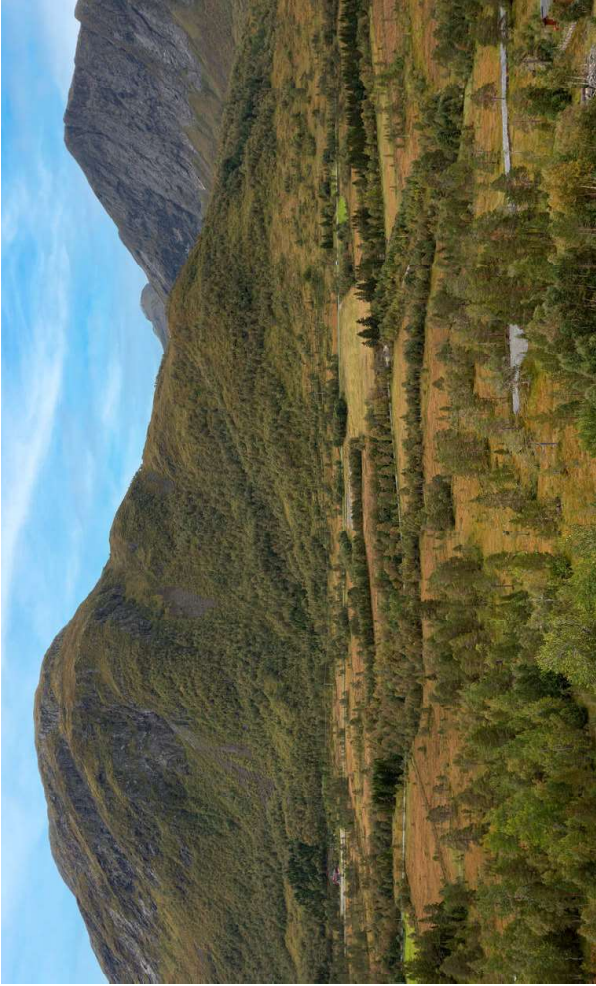
Se vedlagte naboblagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nariområdet.

Bebyggelse

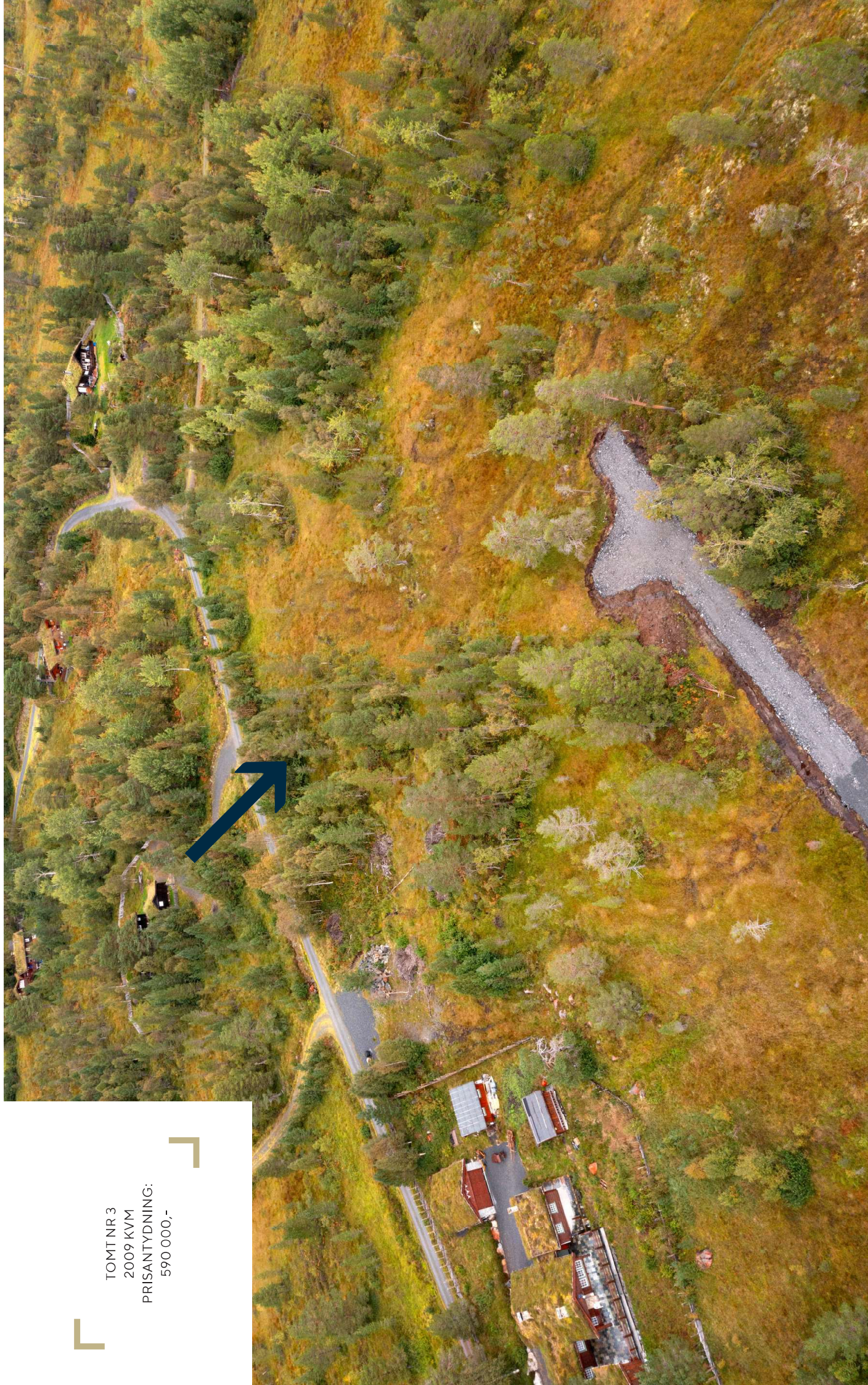
Bebyggelsen består av spredt hyttebebyggelse og noen gårdsbruk

Adkomst

Det vil bli skiltet med visningsskilt på visningsdagen.



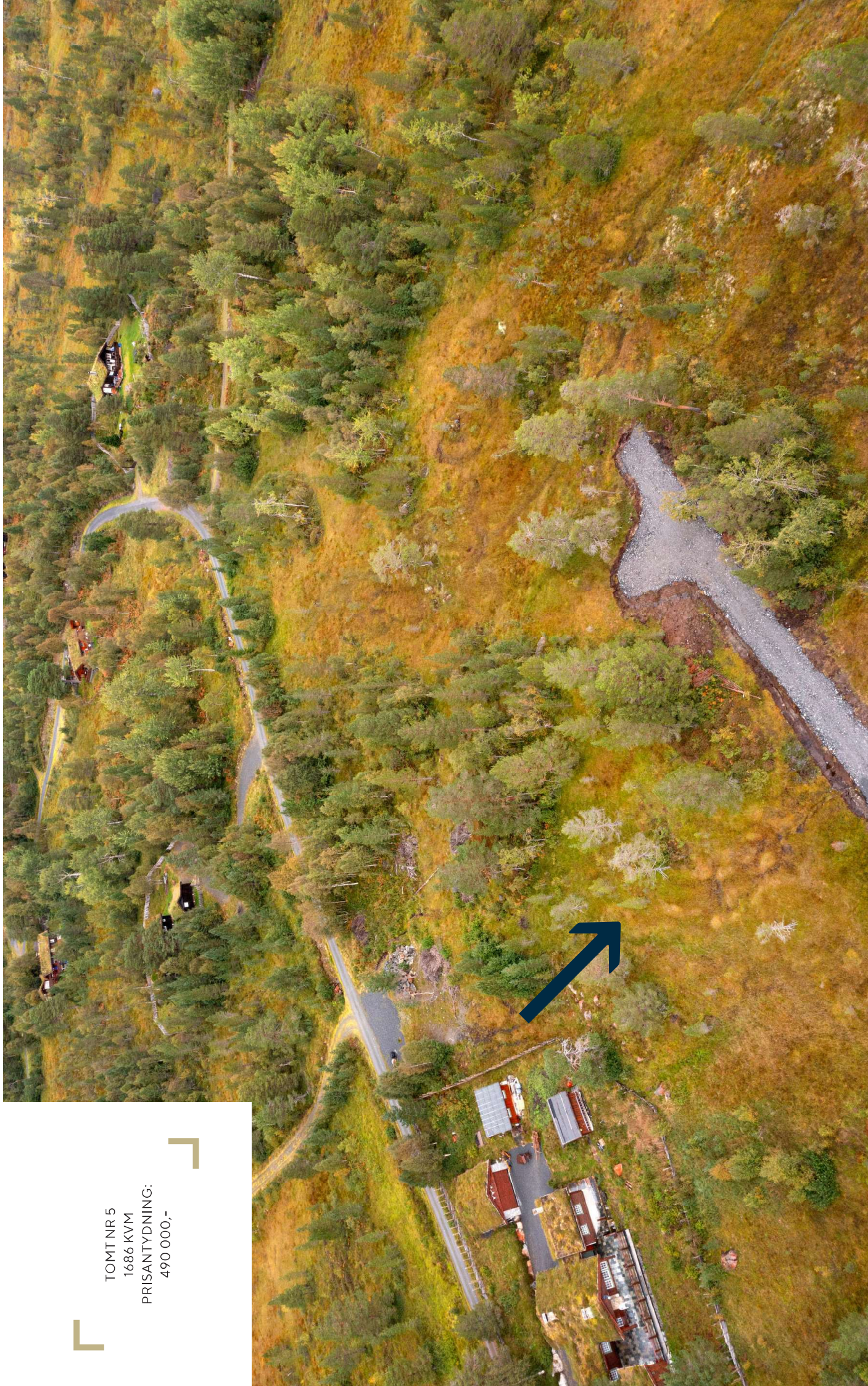
TOMT NR 3
2009 KVM
PRISANTYDNING:
590 000,-

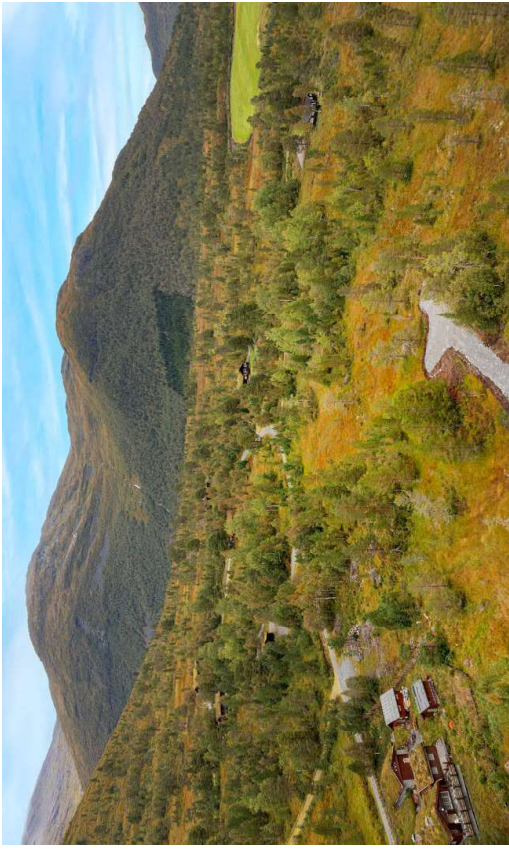
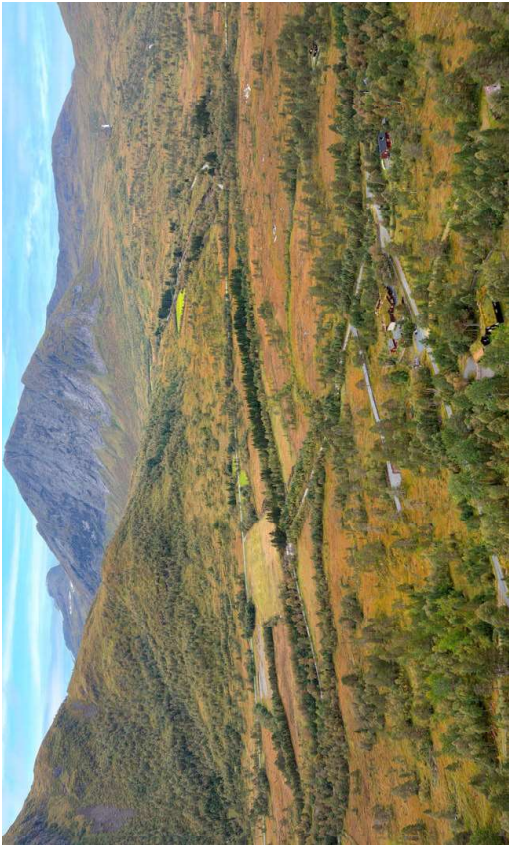
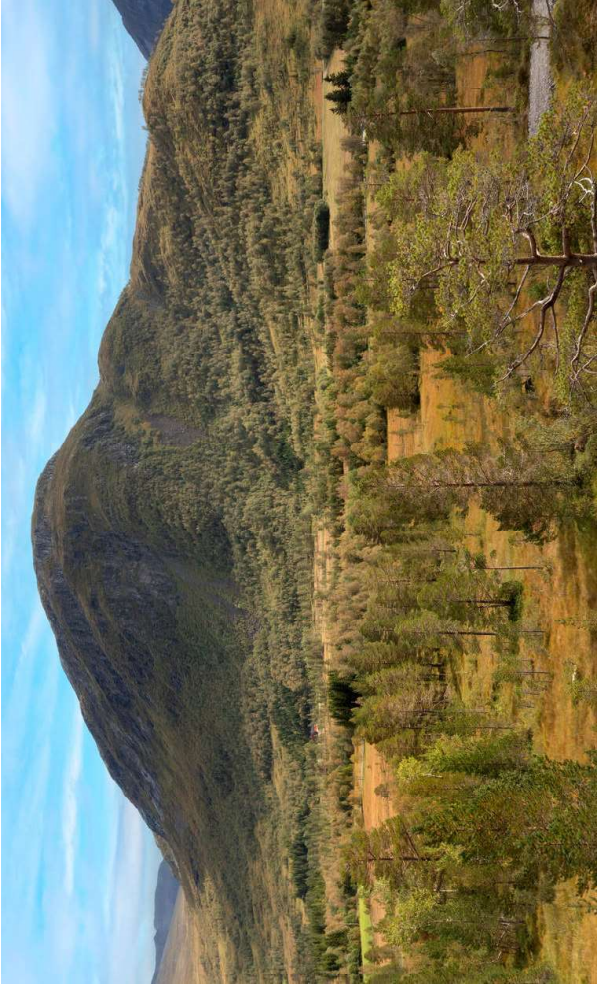
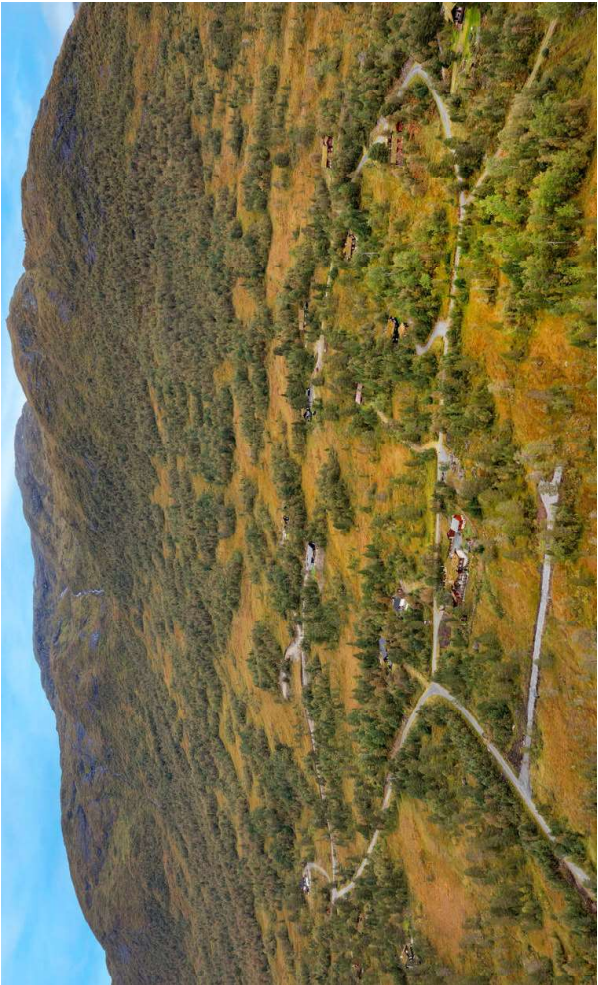


TOMT NR 4
1988 KVM
PRISANTYDNING:
570 000,-



TOMT NR 5
1686 KVM
PRISANTYDNING:
490 000,-





§ 4 SAMFERDSEL SANLEGG 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 15 m på kvar side av vegen. Innanfor dette er det tillette 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) Avkøyrsleplene er retningslevande, men ikkje juridisk bindande.

Reguleringskart liggjer ved prospektet.

Planomtale for Detaljregulering for del av Langøyia hyttefelt ligg ved prospektet. Her er blant annet ras og flomfare behandlet.

"5,9 Ras og Flaumfare
I følge aksemdskart frå skrednett.no, er vestre hjørne av planområdet potensielt utsatt for jord- og flaumskred. Skredfaren er vurdert av geolog, og rapporten konkluderer med at heile området tilfredstillar sikkerheitsklasse S2 for jord- og flaumskred." Ingen av tomtene som nå selges ligg innanfor dette området som er potensielt utsatt for jord- og flaumskred.

Eiendommens betegnelse

Gnr. 81 Bnr. 12, Stranda kommune. Eiendommene skal skilles ut fra denne eiendommen og vil få eget gnr/bnr før overtagelse.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Prisantydning inkludert omkostninger

Tomt 3:
590 000,- (Prisantydning)

Omkostninger
240,- (Panteattest kjøper - Faktura fra Statens Kartverk)
500,- (Tingl.gebyr pantedokument)
500,- (Tingl.gebyr skjøte)
14 750,- (Dokumentavgift (for utsatt salgssum: 590 000,-))
15 990,- (Omkostninger totalt)

Totalsum med omkostninger: 605 990,-

Tomt 4:
570 000,- (Prisantydning)

Omkostninger
240,- (Panteattest kjøper - Faktura fra Statens Kartverk)
500,- (Tingl.gebyr pantedokument)
500,- (Tingl.gebyr skjøte)
14 250,- (Dokumentavgift (for utsatt salgssum: 570 000,-))

Reguleringsmessige forhold

Området er regulert i Detaljregulering for del av Langøyia hyttefelt.

"Føresegner datert 10.02.2020, Planid: 2019007.

§ 1 AREALBRUK

Det regulerte området er på plan-kartet vist med plan grense. Areal et 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

- a) Det er ikke tillette å inngå privatrettslege avtaler i strid med planen og føresegnene.
 - b) Ved turn av automatisk freda kulturminne i anleggsperioden er tiltakshavar/utførende pliktig til å melde frå til Møre og Romsdal Fylkeskommune v/ kulturavdelinga, jf. § 8, 2. ledd i kulturminnelova.
 - c) Tomtene skal så langt det let seg gjere behalde sin naturlege vegetasjon.
 - d) Ved utbygging skal tarv takast vare på og leggjast til side, slik at ein kan nytte derne til å dekke til skidningar.
 - e) Ved søkning om utsløpsløyve skal grunnforholda på kvar enkelt tomt vere vurdert på grunnlag av felles VA-plan.
 - f) Bygningane skal tilpassast eksisterande terreng på tomta.
 - g) Som reservevasskjelde for sløkkevatn 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 utnyttning er sett til BVA=20 %
 - c) Fritidsbustader skal ikkje overstige 160 m2 BRA
 - d) Maksimal mænehegd er sett til 6 meter frå gjennomsnittleg planert terreng. Fritidsbustadane skal oppførast i ein elasje. Det er tillette med loft, hems eller oppstu.
 - e) Bygga skal ha saltak. Taktekking skal vere tre, torv (fortrinnsvis utmarkstorf) 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 tillette å gjerde inne hyttetomtane.
 - h) Det skal etablerast minimum 2 parkeringsplassar innanfor kvar eigedom.
 - i) For byggesløyve kan gjevast skal det leggjast fram tilfredsstillande løysingar for vatn, avløp og overvatn.

KJERNEINFORMASJON

nettselskapet. Ofte er det hensiktsmessig å velge kabeltrasé i kombinasjon med vannledning.
e) Alle hytteeiere har en gjensidig plikt til å være medlem av Langøyia hytteforening (LH). Der påløper en årlig medlemsavgift, som hvert år blir fasisatt av A/smøtet. Vedtektene til LH er vedlagt her.

f) Som adkomst benyttes fellesvei frem til tomtegrensen. Der er totalt 3 grunneiere til fellesvei (LH) har på vegne av alle sine medlemmer inngått en uoppsigelig avtale med grunneierne i forbindelse med veirett for den enkelte hytteeier, og det for all nyttertransport frem til den enkelte hytte. Avtalen er tinglyst. På samme måte har LH påtatt seg en vedlikeholdsplikt. Det må påregnes et førstegangs beløp til LH i størrelsesorden +/- 10.000 kr til kompensasjon for allerede vesentlig oppgradert vei.

ØKONOMI

Offentlige/kommunale avgifter

Det er ingen kommunale avgifter pt.
Når eiendommen blir bebygd vil det tilkomme kostnader til blant annet eiendomsskatt.

Odel

Det er ikke odel på eiendommen.

OFFENTLIGE FORHOLD

Servitutter/rettigheter/forpliktelser

Det er ikke tinglyst servitutter på eiendommen.

BEKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtene

Tomtene ligger i skånde terreng mot sørøst og har gode sol- og utsichtsforhold.

Parkering

Parkering etableres på egen tomt. Ifølge reguleringsplan skal det etableres minimum 2 parkeringsplasser innenfor hver eiendom.

Vei/vann/avløp

Det er ikke offentlig avløp i Langøyia. Egen VA-plan med tre alternativer er godkjent.

Tekniske forhold:

- a) For å fremskaffe beste kvalitet drikkevann så er vannforsyning basert på grunnboring, som for disse tomtene er planlagt i grenselinjen mellom tomt nr 2 og 3. Denne brønnen er planlagt å skulle fungere som vannkilde for tomt nr 2, 3, 4 og 5. Kostnader forbundet med dette vil være å fordele med ¼ på hver av de nevnte tomtene.
- b) Vannledning fra pumpehuset til den enkelte tomt kan gjøres i kombinasjon for flere, eller være en privat ledning for den enkelte. Antatte kostnader estimeres uansett i til mindre enn tilsvarende tilknytning til kommunalt vann, når slikt er tilgjengelig.
- c) Den vedlagte VA-planen legger i hovedsak til grunn eget avløp for den enkelte i eget infiltreringsanlegg på egen tomt.
- d) Hyttefeltet har egen EH-transformator, og kabling til fordelingsboks i feltet er foretatt. Den videre kabling frem til den enkelte hytte blir en dialog som den enkelte må føre med

15 490,- (Omkostninger totalt)
Totalsum med omkostninger: 585 490,-
Totalt 5:
490 000,- (Prisantydning)
500,- (Panttektst kjøper- Faktura fra Statens Kartverk)
500,- (Ingl/gebyr pantdokument)
500,- (Ingl/gebyr skjøte)
12 250,- (Dokumentavgift forutsatt salgssum: 490 000,-))
15 490,- (Omkostninger totalt)
Totalsum med omkostninger: 503 490,-

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Det tas forbehold om endringer i gebyrer.

Oppgjør

Kjøpesum inkludert omkostninger skal være disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen dato for overtagelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Sikkerhetstillegg

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovplagte forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtagelse

Overtagelse etter nærmere avtale med selger.

Personopplysninger

Som følge av meglerforetakets plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsreglingsforskriften § 3-7 (3), er mulighetene for å få slettet personlige opplysninger som er formidlet til megler, begrenset. Du kan lese mer om vår personvernpolicy på våre hjemmesider, www.proaktiv.no.

Kjøper er utenlandsk statsborger

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-

nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Revisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forskutt utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forskringsrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring. Selger har allikevel utarbeidet en egen erklæring som kjøper må gjøre seg kjent med før budgivning. Egenerklæringen ligger alltid med som en del av salgsprospektet.

Boligkjøperpakke

Proaktiv har i samarbeid med Flånsert et gunstig forsikringskonsept, som innebærer at du får alle relevante dekninger inkludert i en pakke til en meget konkurransedyktig pris.

Denne kan inkludere bl.a. husforsikring, innboforsikring, dobbel rente dekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet. Boligkjøperpakken må senest tegnes på kontraktsmøte. Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

Budgivning i forbrukerforhold

Alle bud på eiendommen skal være skriftlig og sendes meglerforetaket pr. fax, mail, sms eller via vår "gi bud"-knapp på våre nettsider. Knappen finner du også på eiendommens annonse på www.inn.no. Bud må ikke ha kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Lørdag regnes ikke som virkedag. Bud med kortere frist enn dette kan ikke formidles av megler.

Megler tar ikke noe ansvar for forsikninger på ei- eller telenett. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Nærmere info om budgivning finner du på egen side sammen med budskjema.

Se for øvrig "forbrukerinformasjon om budgivning", som også er en del av salgsoppgaven.

Nye arealbegreper

Fra og med 1. januar 2024 skal boliger markedsføres med nye arealbegreper. Utniaket er for de eiendommene hvor oppdraget ble inngått før 01.01.2024. Da vil de gamle arealbegrepene fortsatt gjelde.

De nye arealbegrepene for bolig er:

-BRA-i: Areal innenfor omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entre, bad, innvendig bod og rom for kommunikasjon mellom disse. Dersom boligen består av en bruksehet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenheterne kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt uteeiehet.

-BRA-e: Areal av for eksempel ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

-BRA-b: Innglassede balkonger, verandaer og altaner som tilhører boenheten.

-Totalt BRA: Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b -TBA: A-ealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Lov om hvitvasking

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Lovanvendelse og kontraktsbetingelser

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 anser kjønt 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 eiendomsmeidler eller en bygningsakkyndig 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 bruksllitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes

enkelte forhold etter overtagelse 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 jf. avhl. § 3-9, 1 ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Eier

Arvid Birger Brevik og Liv Brevik

Vederlag og rett til dekning av utlegg

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 50 000,- per tomt. Tillegget er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilrettelagingsgebyr kr. 15 000,-, oppgjørshonorar kr. 5 990,- per tomt, ev. visninger og overtagelse kr. 2 900,- og markedsføringspakke kr. 14 900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalt utlegg i henhold til oppdragsavtalen.

Utleggene omfatter innhentning av grunnboksutskrift og tinglysing av sikringsobligasjon. Det er gitt salgsgaranti på vederlag på dette oppdraget, bortsett fra avholdte visninger, markedsføring og dekning av utlegg.

Tinglysing av hjemmel

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtagelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Salgsoppgave

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Informasjon om meglerforetaket

Alesund Bolig og Prosjektmedling AS
Org.nr. 826 455 292. Ansvarlig megler: Julianne Sørheim

Dato salgsoppgave

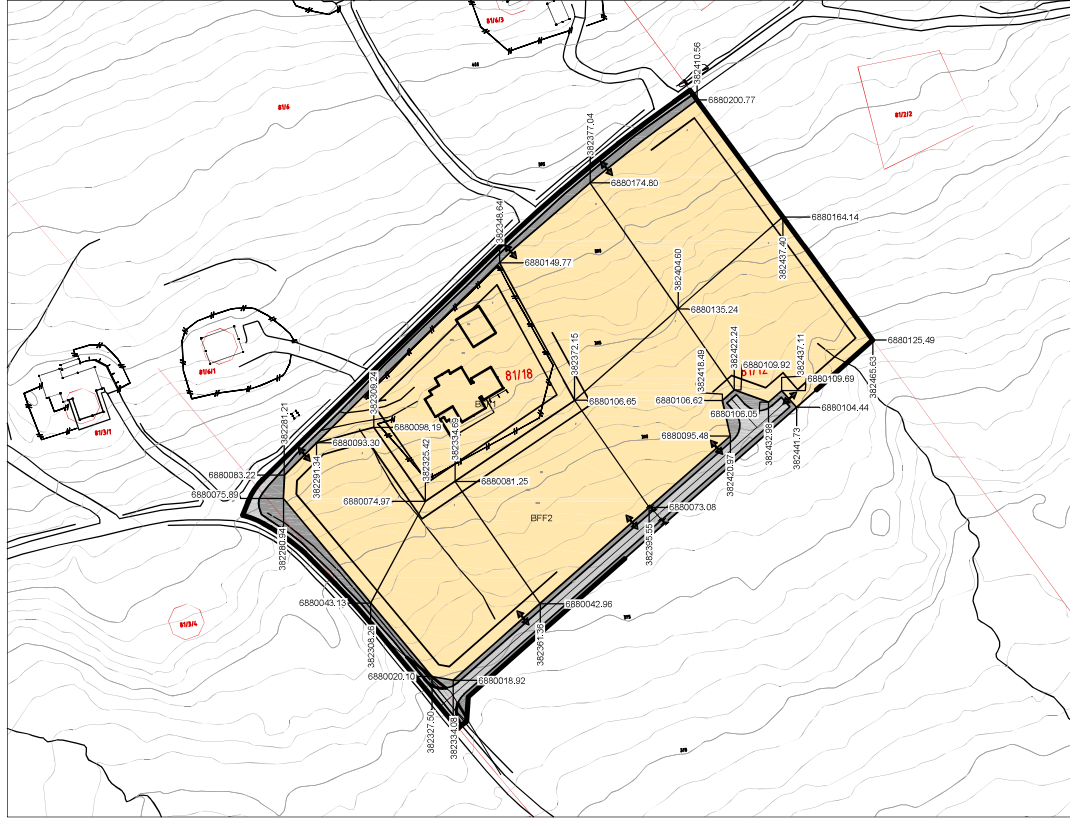
05.09.2024

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

—Edmund Burke

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

—Edmund Burke



FØRESEGNER

Detaljregulering for del av Langøyilia hyttefelt

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 ikke tillete å inngå privatretslege 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 utseppsløype skal grunnforholda på kvar enkelt tomt vere vurdert på grunnlag av felles VA-plan.
- Bygningane skal tilpassast eksisterande terreng på tomta.

- 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

- 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 160 m² 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 (fortrinnsvi utmarkstorv) eller skifer (fortrinnsvi villskifer).
- Alle bygg skal ha matte og dempa fargar mest mogleg i tråd med naturen på staden.
- Det er ikkje tillete å gjerde inne hyttetomtane.
- Det skal etablerast minimum 2 parkeringsplassar innanfor kvar eigedom.
- Før byggeløyve kan gjevast skal det leggjast fram tilfredsstillande løysingar for vatn, avlaup og overvatn.

§ 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- Køyreveg innanfor planområdet er merka SKV1, og er felles tilkomst for eigedomane innanfor området.
- Regulert vegbreidde for SKV1 er 4 m. SKV2 er regulert 2 meter til senter veg.
- 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.
- Avkørslepillene er retningsgjevande, men ikkje juridisk bindande.

VA - PLAN
DEL AV LANGØYLIA
HYTTEOMRÅDE



Dokumentet er utarbeidet av VA Prosjektering AS
Våga 24.10.2019



VA - PLAN FLEDDA
HYTTEOMRÅDE

Rapport nr.: 1	Oppdrag nr.:	Date: 24.10.2019
Kunde: Arvid Brevik		
VA - plan del av LangøyLIA hytteområde		
Sammenheng: Ut i fra en helhetlig vurdering basert på befaring og ut fra områdets sårbarhet mht vassdrag og tetthet av hytter, blir det konkludert med at det generelt er egnede forhold for etablering av separate avløpsløsninger på de aktuelle tomtene. Vannforsyning skal generelt skje fra felles fjellbrønn som skal etableres. Den nye brønnen må plasseres slik at de ikke blir påvirket av eksisterende avløpsanlegg i området. Med bakgrunn i denne VA planen må det søkes om utslippsstillatelse før tiltak settes i verk. Dette kan gjøres av hver enkelt eller flere i sammen. Avløpsledningene som velges må være iht anbefalte løsninger i denne planen. For utarbeidelse av utslippsledning, må tiltakshaver nytte kvalifisert firma eller personer for dette.		
Rev.	Dato	Revisjonen gjelder
Utarbeidet av: Steinar Aasgaard		Sign.:

Rev. 2008-01-23

På oppdrag for grunneier Arvid Brevik, er det utarbeidet plan for vann- og avløpsanlegg for del av Langøyia hytteområde i Stranda kommune.

Oppdragsgiver ønsker å kartlegge hvilke muligheter man har for å etablere separate avløpsanlegg for grå og svartvann fra 7 nye hytteomter.

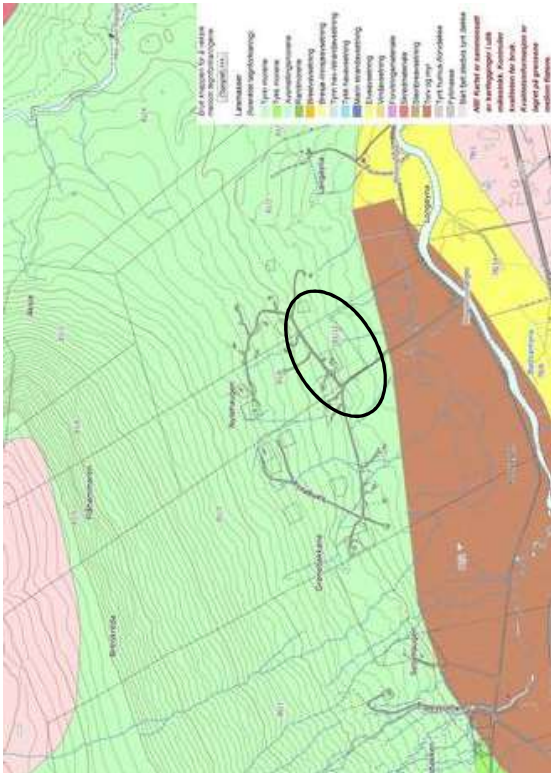
Planen er utarbeidet i samsvar med:

- Detaljreguleringsplan for del av Langøyia.
- Forskrift for vannforsyning og drikkevann.
- Forskrift om rammer for vannforvaltningen.
- Forurensningsforskriften kapittel 11 og 12.
- NS 9426, "Bestemmelse av personekvivalenter (pe) i forbindelse med utslippstillatelse for avløpsvann".

Området

Området Langøyia ligger sørvest i Langedalen i Stranda kommune ca 375 - 395 moh. Befaring viste en variabel naturtype med tørre rygger av løsmasser som er brutt opp av store og små myrområder. I de tørre områdene består løsmassene, som ellers i Langøyia, av sandig morene og sand/grus. Vegetasjonen i området består av spredt furu- og bjørkeskog med skogbunn av mose, gress og lyng. I følge NGU domineres området generelt av tynn morene over berggrunn av diorittisk til granittisk gneis, migmattit.

Løsmasser



Berggrunn



Rensekrav og brukerinteresser

Avløpsanleggene skal etableres i et område som karakteriseres som nedbørsfelt til følsomme områder jmf §11 vedlegg 1 i "Forurensningsforskriften".

Utslippene skal minst etterkomme:

90% reduksjon av fosfor og 90% reduksjon av BOF₅.

Resipienten nedstrøms planområdet er Langedalselva som renner ut i Sunnlyvsfjorden ved Hellesylt. Det er ingen kjente brukerinteresser i forhold til resipienten, utover kraftproduksjon, og vanlig friluftsliv. Konsekvensen vassdragene nedstrøms, vil bli minimale da alt avløpsvann blir renset ved hjelp av ulike rensemetoder.

Utslippene skal etableres og drives i samsvar med kravene i § 12-7 til § 12-13 i Forurensningsforskriften.

Befaring

Sammen med grunneier er det foretatt befaring for kartlegging av naturtyper, vannveier, myrområder, tørre områder osv. Typisk for Langøyia er tørre rygger med mektige løsmasser bestående av sand, grus og sandige morene masser. Ryggene er omkranset av større eller mindre myrer. Myrene har variabel tykkelse over raudaur. Løsmassene i området generelt er godt egnet for infiltrasjon av svart- og gråvann eller etterpolering av renset avløpsvann.

Drikkevann

Hyttene skal forsynes med drikkevann fra ny fjellbrønn som skal etableres. Brønnen skal plasseres slik at den ikke blir påvirket av eksisterende og nye avløpsanlegg. Vannet må ha tilfredsstillende kapasitet og kvalitet. Brønnen må sikres mot overflatevann.

Eksisterende avløpsanlegg

På tomt 1 er det godkjent avløpsanlegg. I Langøyia hytteområde ellers er det flere godkjente avløpsanlegg. Disse er etablert i samsvar med godkjent VA – plan.

Dimensjonering pe og vannmengde

Avløpsanlegg for grå- og svartvann, skal dimensjoneres for 1000 l/døgn og 5 pe med BOF₅ på 60 gram oksygen pr døgn pr pe. En antar at anleggene vil bli nyttet 60 døgn pr år i gjennomsnitt.

Gråvannrenseanlegg skal dimensjoneres for 600 l/døgn og 5 personer. Dette gir 1,5 pe med BOF₅ og 18 gram oksygen pr døgn pr pe hytte. En antar at anleggene vil bli nyttet 60 døgn pr år i gjennomsnitt.

Renseløsninger

Ut i fra en helhetlig vurdering av områdets sårbarhet mht vassdrag, tetthet av hytter og tetthet av borebrønner, blir det konkludert med at det er varierende forhold mht løsmasse, mektighet og egnethet for rensing og transport av slamavskilt eller renset grå- og svartvann.

På bakgrunn av dette, anbefales det å nytte 3 type prinsipper som avløpsløsning. Hvilke av de 3 alternativene som kan nyttes på hver enkelt tomt må vurderes i forbindelse med søknad om utslippstillatelse.

Vann fra taknedløp, drenering og annet vann som ikke kommer fra hytter, skal dreneres lokalt.

1. Infiltrasjon av slamavskilt grå- og svartvann

Tradisjonell infiltrasjon til stedlige masser der grå og svartvann for-renses i slamavskiller før vannet ledes til infiltrasjonsgrøft.

Det forventes følgende renseeffekt i slamavskiller og infiltrasjonsgrøft:

Total fosfor (P)	95 %
Organisk stoff (BOF5)	95 %
Total N (grå- + svartvann)	50 %
Termotolerante bakterier(TKB)	99,99 %

2. Gråvannsrensing

Gråvannet for-renses via slamavskiller og biologisk filter (vedlegg 3), før renset vann ledes til etterpolering i jordhaug/stedlige masser. Som toalett nyttes tett tank, biode, forbrenningstolett eller lignende. Dette gjelder for hyttene der man har begrenset tilgang på egnede løsmasser.

Det forventes følgende renseeffekt i slamavskiller, biofilter og etterpoleringsgrøft:

Total fosfor (P)	98 %
Organisk stoff (BOF5)	99 %
SS, suspendert stoff	100 %
Termotolerante bakterier(TKB)	99,99 %

3. Minirensanlegg for grå- og svartvann

Rensing av grå- og svartvann via kjemisk-/biologisk rensanlegg der renset vann ledes til etterpolering i jordhaug/ stedlige masser. Dette gjelder for hyttene der man har begrenset tilgang på egnede løsmasser.

Minirensanlegg skal ha dokumentasjon som tilfredsstillende NS-EN 12568-3 eller tilsvarende standard for rensegrad, slamproduksjon og gjennomsnittlig lufttemperatur. Rensanlegget skal ha dokumentasjon på at anerkjent dimensjonering og utforming er benyttet.

Forventet renseeffekt for rensanlegg i kombinasjon med etterpolering vil være:

Total fosfor (P)	>95 %
Organisk stoff (BOF5)	>95 %
Termotolerante bakterier(TKB)	>99,9 %
Suspendert stoff	>95 %

For å oppnå tilstrekkelig funksjon på rensanleggene, skal det inngås skriftlig avtale om drift og vedlikehold (service) med leverandør eller annen fagkyndig virksomhet.

Vann fra taknedløp, drenering og annet vann som ikke kommer fra hytter, skal dreneres lokalt.

Grøfter for infiltrasjon eller etterpolering.

Prinsipp for infiltrasjon eller etterpolering, er felles for alle rensalternativene.

Slamavskilt eller renset avløpsvann skal infiltreres/etterpoleres i stedlige masser høyt i jordprofil. Grøft for infiltrasjon eller etterpolering, skal bygges som vist i vedlegg 4.

Infiltrasjon/etterpolering i stedlige masser, vil ha en gunstig funksjon i forhold til det som måtte være igjen av organisk materiale, fosfor, nitrogen og tarmbakterier. Alle installasjoner som dusj, vaskemaskin og lignend bør være av vannbesparende modeller.

Om valgte løsninger

De foreslåtte løsningene for avløpsanleggene, er basert på befaring og erfaring fra lignende anlegg og er vurdert å være den enkleste og mest driftssikre løsningen, ut fra en kost/nytte - betraktning og miljø.

Søknad om utslippstillatelse

Med bakgrunn i denne VA – planen må det søkes om utslippstillatelse for en eller flere tomter før tiltak settes i verk. Avløpsløsningen som velges, må være iht anbefalte løsninger i denne planen. For utarbeidelse av utslippssøknad, må tiltakshaver nytte kvalifisert firma eller personer for dette.

Søknaden skal utarbeides etter krav i Forurensningsforskriften kapittel 11 og 12, samt NS 9426 "Bestemmelse av personequivaler (pe) i forbindelse med utslippstillatelse for avløpsvann".

Steinar Aasgaard

Steinar Aasgaard
Ingeniør MRIF

VA Prosjektering AS

Vedlegg:

- Oversikt vedlegg 1
- Plan infiltrasjon/etterpolering, vedlegg 2
- Snitt slamavskiller/gråvannsfiler, vedlegg 3
- Snitt infiltrasjon/etterpolering, vedlegg 4

Oversikt vedlegg 1

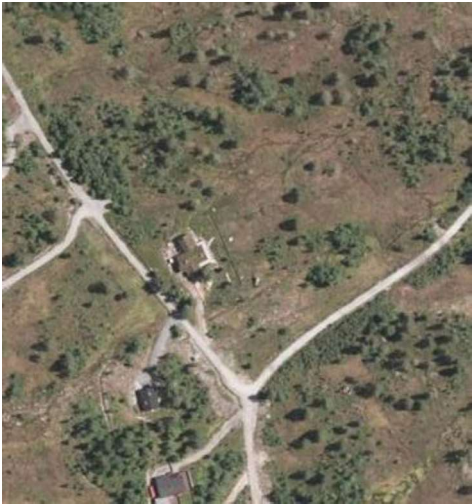


nsch 2008-01-23

1

Planomtale
Detaljregulering for del av Langøyia hyttefelt

Prosjektnummer 2164
PlanID:
Dato: 10.02.20
Stranda Kommune



Figur 1: Oversikt av planområdet

aa aaland
arkitektkontor a.s.
post@aalark.no
Tlf: 57 87 46 50

Del av Langøyia - Planomtale
Prosjektnr: 2164

Innhold

Plandokument/ vedlegg.....3

1 Samandrag.....4

2 Bakgrunn for planarbeidet.....5

3 Planprosess og medverknad5

4 Rammer og retningslinjer for planarbeidet7

5 Eksisterande situasjon8

6 Verknader av planforslaget.....11

7 Risiko og sårbarhet13

8 Endring av plandokumenta etter offentleg ettersyn.....18

9 Referansar19



aaaland
arkitektkontor a.s.

post@aaark.no
Tlf: 57 87 46 50

Del av Langøyli - Planomtale

Prosjektnr: 2164

Plandokument/ vedlegg

Forslag til detalreguleringsplan til offentlig høyring er samansett av følgende dokument:

Plandokument:

- Planomtale, datert: 10.02.20
- Reguleringsforesgner, 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



aaaland
arkitektkontor a.s.

post@aaark.no
Tlf: 57 87 46 50

Del av Langøyli - Planomtale

Prosjektnr: 2164

1 Samandrag

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

Gjeldande reguleringsplan for Langøyila 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 einarsatt og føreseieleg.

Foremålet med planforslaget er å leggje til rette for utbygging av fridnsbustader som tnotekjem dagens behov og standard. Samtidig ønsker ein å sikre ei framtidsretta og god utvikling for ein del av Langøyila gjennom oppdaterte rammer for utbygginga i området.

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



Figur 2: Avgrensing av planområdet



Del av Langøyila - Planomtale
Prosjektnr: 2164

2 Bakgrunn for planarbeidet

2.1 Forslagssittilar

Planforslaget er utarbeidd av Aaland Arkitektkontor på vegne av forslagsstiltar Arvid B. Brevik.

2.2 Føremål

Foremålet med planen er å leggje til rette for utbygging av fridnsbustader som tnotekjem dagens behov og standard.

2.3 Tidlegare vedtak

Det fiste utval for plansaker i Stranda kommune vedtok oppstart av detaljregulering for del av Langøyila i møte 15.03.2018, sak PL.A-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 Kjellsnød og gbnr. 81/6 av Janne Torill Langøyila. Det vert presisert at dei to siste eigdomane 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 avkøysla frå veg til fridnsbustadane.

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 utarbeidd som ei ny detaljregulering framfor ei mindre reguleringsending. Det er ikkje silt 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 offentleg ettersyn.

Planen var lagt ut til offentleg 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 føresegnar er gjort greite for i kap. 8.



Del av Langøyila - Planomtale
Prosjektnr: 2164

3.3 Innkomme merknader

Merknad nr. 1 – Statens vegvesen
Ingen merknader.

Merknad nr. 2 – NVE

Delar av planområdet ligg innanfor aksemdskart 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 årsikker vassføring oppretthaldast eit avgrensa naturleg vegetasjonsbelte som motverkar avrenning og gir levestad for plantar og dyr. Breidda på vegetasjonsbeltet kan fastsettest i reguleringsplanen og arealbrukskategorien Bruk og vern av sjø- og vassdrag kan nyttast til å merke vassstreng og kantsoner.

Vundring: Stendjurn i området er vurdert, og rapporten konkluderer med at det aktuelle området er tilfredsstillende trygt for planlagte tiltak. Det er ikkje naturlege bekkar i området, men det ligg ei opa grovt sørvest i området som vert avdekt for å lade vekk overvann. Denne må fjaltast ved utbygging av tomt 7. Det bør leggjast til røtt for opne løysingar for å hindre overvann.

Merknad nr. 3 – Møre og Romsdal fylkeskommune

Har ingen vesentlege merknader. Gjer merksam på at dersom ein under arbeid kjem over noko som kan vere automatisk freda kulturmne, plikar ein å stoppe arbeidet og ta kontakt med kulturavdeling i fylket for avklaring, jf. Kulturmne-lova § 8 andre ledd.

Vundring: Det er uarbeidda dug foresaga kyst og mot fjann av kulturminner.

Merknad nr. 4 – Fylkesmannen i Møre og Romsdal

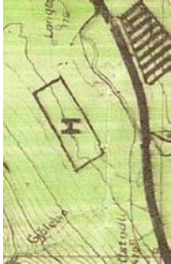
Minner om at fritidsbustader skal utformast med vekt på landskap, miljøverdiar, ressursbruk og estetikk.

Vundring: Merknad teken til ritanke.

4. Rammer og retningslinjer for planarbeidet

4.1 Overordna planar

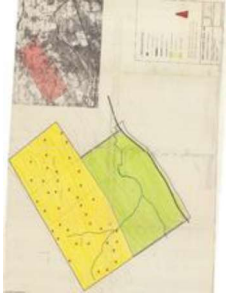
I kommuneplanen sin arealdel (1992) er området avsett til LNF-forenål med avmerking til hytter/fritidsbus.



Figur 3: Utsnitt fra arealdelen i kommuneplanen

4.2 Gjeldande reguleringsplan

Området er tidlegare regulert til fritidsbustader i reguleringsplan for Langøyia hyttefelt (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 avkøyrse frå fylkesvegen har dårlige sikthorhold og er svært trafikkfarleg. Det vart derfor i 2015 gjeve dispensasjon for etablering av nytt kryss vest for eksisterande bruss, om lag rett over avkøyrse til Hytteløha. Det er avsett kommunale midlar til opparbeiding av ny avkøyrse.

Tilkomsveg frå fylkesvegen og til fridnshustadane er kommunal fram til rett over bru, og har vidare status som privat veg for bebuane i Langøyia hyttefelt.

5.3 Terreng, landskap og vegetasjon

Planområdet ligg avskjerna til i ei sørvestvendt skråning. I følge miljøstatus.no er vestleg del av området er prega av open myr, medan det i aust veiks blandingsskog av hog og sars hog bonitet. Det er laga til ei graft 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 fridnshustad, ein garasje, eit vedhus og ei tonnerbu på eigeidomen.

5.4 Landbruk

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



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

5.5 Naturangfald

Naturangfaldslova § 7 viser til prinsippa for offentleg avgjerdsaking i §§ 8-12, og at desse skal leggjast til grunn som retningshjner. Pansippa omhandlar kunnskapsgrunnlaget, «føre var»-prinsippet, samla belastning på økosystemet, kostnader ved evt. miljøforringing og miljøforsvarlege tekniskar og driftsmetodar.

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

5.6 Vam og avlaup

Det er ikkje offentleg vam og avlaup i området.

VA Prosjektering AS har utarbeidd vam- 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 solnad om utleppsløye.

5.7 Kulturenne/kulturmiljø

Det er ikkje registrert kulturenne eller kulturmiljø innanfor planområdet.

5.8 Støyforhold

Planområdet ligg oppe i lå, og i god avstand frå både fylkesveg 60 og skytebma sør for fylkesvegen. Planområdet er ikkje støysett.

5.9 Ras og Flaumfare

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



Figur 6: Vestre hjørne ligg innanfor aksemsområde for jord- og flaumskred. Kjelde: NVE Atlas

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

5.10 Barn og unge

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

5.11 Renovasjon

ARIM har felles renovasjonspunkt for heile feltet nede ved elva.

5.12 Samfunnsryggeleik og beredskap

Brannvernet si innsats tid ved ei urykkling til brann i Langøyila er ifølge brannsjef i Stranda kommune om lag 20 min.

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

Ein vil kunne tilfredsstille kravet til å disponere tankbil og innsats tid ifr. Forskrift om organisering og dimensjonering av brannvesen § 4-8: *Innsats i utanfor teiusteder (fordelen mellom styrkene i regionen, slik at fullstendig dekning sikres. Innsatsstiden i slike tilfeller bør ikkje overstige 30 minuttar.*

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

6 Verknader av planforslaget

6.1 Planlagt arealbruk - Reguleringsforemål

Foremål	Plannemning	Areal
Bygningar og anlegg		
Fritiliggjande 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 område skal takast vare på så godt det let seg gjer.

6.3 Vann og avlaup

Ved soknad om utslappsløye må grunnforhold på kvar enkelt tomt vurderast. Tidlegare utarbeidd V.A plan bør også leggjast til grunn ved val av anlaupslysing.

6.4 Barn og unge

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

6.5 Landbruk

Planområdet ligg innanfor Langedalen vest beiteleg. Beitelegat strekk seg over eit stort område som i liten grad er utbygd. Tallet på beitedyr er stabilt. Det vert ikkje tillate i gjerdle inn tomtene.

6.6 Friluftsliv

Planområdet ligg i nærleik til skiløype, fjellurar 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 (nm) § 8.

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

12

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

I forhold til nml § 12 sitt krav om miljøforsvarlege tekniskar og driftsmetodar foreset planframlegget gjennom plankart og foresetnane at utbygginga skal gjerast på ein miljøfølgelig god måte.

Det ligg innanfor foresetnadane med planen at kosnadane ved utfyllande undersøkingar for eventuelt å fylle kravet til kunnskapsgrunnlag etter NML, skal dekkast av tiltakshavar. Det er også tiltakshavar som skal dekke kosnader 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 sprengingsfare. I sommarhalvåret vil der vere tilstrekkeleg at kommunen disponerer passende tankbil, jfr: rettleiing til TEK17. Tankbilen kan etterfylle i elva. I vinterhalvåret er marka stort sett snødekt, og sprengingsfaren er difor svært avgrensa. Det er sjeldan at elva fryser meir enn i overflaten, så denne vil i dei fleste tilfelle framleis fungere som vassskjelde.

I tillegg vert det gravd ned to avisolerte tankar på til saman 30.000 liter. Desse vil fungere som reservevassskjelde i dei få tilfella elva ikkje kan nyttast som vassskjelde. I tillegg kjem borchol som nyttast til drikkevann. 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 ei isolert hus med berøgnings- og full stihogde, og vert plassert i terrenget slik at det har tilkomst frå vintertopen blveg.

13

7. Risiko og sårbarheit

7.1 Innleiing

Kommunen har ansvar for å sikre forsvaret, 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 sjekkliste, samt omtale av tema som treng nærare utgreiing.

I samsvar med plan- og bygningsslova §4-3 om samfunnsryggjelek og ROS-analyse, er det vurdert alle risiko- og sårbarheitsforhold som har aktualitet for om området er eigna til utbyggingsforemal, 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 «Samsynlegheit» er det nytta følgjande kategoriar og kriterium:

Samsynleg	Generell	Skred	Flaum
1. Lite samsynleg	<1 pr. 100 år	<1 pr. 5000 år	<1 pr. 1000 år
2. Mindre samsynleg	1 pr. 50 år – 1 pr. 100 år	1 pr. 5000 år (S3)	1 pr. 1000 år (F3)
3. Samsynleg	1 pr. 10 år – 1 pr. 50 år	1 pr. 1000 år (S2)	1 pr. 200 år (F2)
4. Sers samsynleg	> 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	Onfrittande skade, regionale konsekvensar, restitusjon < 1 år
4. Kritisk	Alvorleg personskader/ 1 død	Alvorlege skader, regionale konsekvs., restitusjon > 1 år
5. Katastrofal	1 eller flere døde	Svært alvorlege, langvarige skadar, uopprettelig miljøskade



post@aaark.no
Tlf: 57 87 46 50

Del av Langøyia - Planomtale
Prosjektnr: 2164

14

Risikomatrise:

Konsekvens: Samsyn:	1: Ubetydelig	2: Mindre alvorlig/en viss fare	3: Betydelig/ kritisk	4: Alvorlig/ farlig	5: Svært alvorlig/ katastrofalt
5. Svært samsynleg/ kommerfeg	5	10	15	20	25
4. Ganske samsynleg/ periodevis, lenger varighet	4	8	12	16	20
3. Samsynleg/ fleire enkeltfelle	3	6	9	12	15
2. Mindre samsynleg/kjenner tilfelle	2	4	6	8	10
1: Lite samsynleg/ ingen tilfelle	1	2	3	4	5

15

☐ Flaum/fluamskred?	Ja	2	3	6	Sjå kommentar i pkt. 7.3.
☐ Overvatn?	Nei				Gode forhold for infiltrasjon til grunn
☐ Radon?	Nei				I følge miljøstatus.no er forekomsten av radon liten til moderat
☐ Skog-/lyngbrann?	Ja	2	2	2	
☐ Stormflo?	Nei				
☐ Vind?	Nei	2	2	4	
☐ Stårbar flora?	Nei				Miljøstatus.no
☐ Verneområde?	Nei				Miljøstatus.no
☐ Vassdragsområde?	Nei				Miljøstatus.no
☐ Kulturminne / miljø?	Nei				Miljøstatus.no

Sjekkliste ROS

Plannavn og -id:	Detaljregulering for del av Langøyia hyttefelt
Utført av:	Aaland Arkitektkontor as
Dato:	24.09.2018
Underskrift:	Marte Lindberg

Uønskt hendings	Aktuelt ?	Samsyn	Konse- kvens	Samla risiko	Kommentar/tiltak
Natur- og miljøforhold					
Er området utsatt for eller kan planen/tiltakene medføre risiko eller auka pakkeninnar for:					
☐ Sno- eller steinskred/-sprang?	Nei				Skjeddnett.no
☐ Flodbolgier som følgje av skred?	Nei				Skjeddnett.no
☐ Kvikkleire eller anna ustabilitet?	Nei				Skjeddnett.no



post@aalark.no
Tlf: 57 87 46 50

Del av Langøyia - Planomtale
Prosjektnr: 2164

Verksamdrisiko					
☐ Anlegg/verksemdar som kan uggjere ein risiko?	Nei				
☐ Lager med farlege stoff (væsker, gassar, eksplosiv mv)?	Nei				
Medfører planen/tiltakene					
☐ Anlegg/verksemdar som kan uggjere ein risiko?	Nei				
☐ Lagring av farlege stoff (væsker, gassar, eksplosiv mv)?	Nei				
☐ Auka risiko eller andre påkjenningar for sårbar bygge, infrastruktur, aktivitetar?	Nei				
Ureining					
Er det i områder:					
☐ Fare for akutt ureining?	Nei				
☐ Permanent ureining?	Nei				



post@aalark.no
Tlf: 57 87 46 50

Del av Langøyia - Planomtale
Prosjektnr: 2164

16

☐ Støy og støv (industri, trafikk m.v.):?	Nei			
☐ Ureina grunn?	Nei			
☐ Høgspennlinjer?	Nei			
☐ Anlegg for avfallsbudsamning?	Nei			
Medfører planen/tiltakene				
☐ Fare for akutt ureining?	Nei			
☐ Fare for permanent ureining?	Nei			
☐ Støy og støv?	Nei	3	1	3
☐ Høgspennlinjer?	Nei			
☐ Anlegg for avfallsbudsamning?	Nei			
Beredskap				
Er dette område:				
☐ God tilkomst for utrykkningskretetov?	Ja			
☐ Tilstrekkeleg slokkeevasskapasitet?	Ja			
Medfører planen/tiltakene				
☐ Behov for nye/auka beredskapsiltak (brann, helse m.v.):?	Nei			
Infrastruktur				
Er området usett for eller kan planen/tiltaket medføre auka risiko for:				
☐ Trafikkulaster?	Nei			
☐ Manglande kapasitet i kraftforsyning?	Nei			
☐ Manglande kapasitet i tele-/dataforsyning?	Nei			
☐ Manglande kapasitet i VA-system?	Nei			
Andre forhold				
☐ Fare for sabotasje/terror?	Nei			
☐ Fare for annen kriminalitet?	Nei			

17

☐ Vann med fare for usikker is?	Nei			
☐ Terrengformasjonar som utgjer spesiell fare (stup, skrentar m.v.):?	Nei			
☐ Gruver, opne sjakter, stentippar m.v.):?	Nei			

7.3 Oppsummering Risiko og sårbarheit:

Vestlig del av planområdet er ifølge skrednett.no potensielt usett for jord- og flaumskred. Skredfaren er uredda av geolog, som konkluderer med at området tilfredsstiller sikkerhetsklasse S2.

8. Endring av plandokumenter etter offentlig ettersyn

Høyingspart	Innhold i melding	Vurdering/ gjennomførte endringer
Stasjons vegvesen 19.12.2019	Tilrår at det i reguleringsplanen stillast krav til utbøying av ny samleveg. Est nytt og betre kryss til hyttefeltet vil vere svært positivt for trafikksikkerheit. Bor inn rekkefølgekrav om at ny samleveg skal vere opparbeidd for dei kan byggast ut flere	I 1988 vart det vedtatt regulert ann 40 hytteomter i området. Berre 19 av desse er så langt bygd, og ein kan derfor ikkje sjå at ei fridling av 7 nye tomter skal uløysje eit umiddelbart krav om ny samleveg.
Langedalen vest beitung	Tilråkes overpassand om at det er ein fordel med ei delare. Dyrskade er sannlik og det er planer om aude.	Merknad teken til vitande. Endrar planområlen 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 utarbeidd skredfarevurdering av området i samband med reguleringsarbeidet.
Møre og Romsdal fylkeskommune 13.01.2019	Franklegget er i tråd med kommunenplanen. Stortar avgjerda om at det ikkje er tilråe å gjerde inne hytteomtene. Dette må rettas opp i føresegne.	Merknad teken til vitande. Endrar føresegne slik at det ikkje vert tilråe å gjerde inn tomtene. Endrar planområlen pkt 6.5 i tråd med dette.
Fylkesmannen i Møre og Romsdal 26.11.2019	Planforslaget er i tråd med overordna plan. Tilråka mot brann er ikkje følgj opp gjennom føresegne. Grofta vest i området tilrår opne løysingar for å handte overvann.	Endrar føresegne slik at tilråka mot brann vert innarbeidd. Lagr til i fellesføresegne pkt d. «Som reservevasskilde for slukkevann skal det gjevast to isolerte tankar på til saman 30.000 l. Desse skal vere på plass for det kan gjevast bruksløyve for nye fridbuesadane.
Langoylia bykommune 15.01.2020	Planforslaget er godt gjennomført og behovet for i nødvendige føresegne frå 1988 errossom desse er lite i samsvare med dagens onslig og behov. Hytteforeninga meiner likevel planforslaget høyr sterkt med den spredde utbygginga som var grunn tanken då feilet vart regulert i 1988. Ei eventuell ny reguleringsføresgn bør omfatte heile Langoylia hyttefelt og vere i samsvare med grunn tanken då hyttefeltet vart etablert	Lagr til i planområlen at det bør leggjast til rette for opne løysingar for å handte overvann (6.0 og 6.8). Det er vassdrag i oppretthalde grunn tanken frå 1988 når planinga gjer ein fidsjon. Vi har ikkje sett på behovet for å bygge ut hylt ut 40 tomter på ca. 30 mål, altså i snitt 7,5 mål per punkt. Grunneigarane hadde innst ferre offandige krav på seg til å legge til rette eft lovvekk, og hadde svært låge /ingen grunnlagssvestemgar. Med dagens krav til infrastruktur er det ikkje mogleg å oppretthalde slik sprenging. Ein bør og sjå dei positive miljø- og arealmessige effektane ved foretning ved at ein unngår å belaste nye areal. Innanfor planområdet er det frå for fridelt ein passell på 2,6 daa. Dei øvrige 12,8 daa vert fordelt på 7 tomter, noko som framles skrar store, romslige tomter. Vi konstaterer og at dei fleste eksisterande hytene har oppført anneks, gapihuk, utekjøkken eller anna, noko som krev dispensasjon frå dei gamle føresegne. Der er derfor lite tvil om at føresegne frå 1988 treng ei oppgradering. Tilbakshavar deler hytteforeninga sitt syn på at det hadde vore ein fordel å sjå heile området samla, men dei aktuelle grunneigarane (81/5 og 81/6) akker ned til å delte i prosessen.

9. Referansar

Opplysningar og data i dette dokumentet er henta frå:

- Lover:**
[Plan- og bygningsslova](#)
[Naturansvaldlova](#) kap. 2
- Forskrifter:**
[Forskrift om konsekvensutredninga](#)
[Teknisk forskrift og vedledning](#)
- Planlegging:**
[KRD - planlegging](#)
[Grad av utnyttig](#)
[Rettstakt reguleringsplan](#)
- ROS:**
[DSB: Risiko, sårbarhet og bredskap](#)
- Trafikk/trafikktryggleik:**
[Vekstut](#)
[Handbok N100 Veg- og gatauforming](#)
- Natur/miljø:**
[Artsdatabaseregisteret](#)
[NIBIO: Kilden - Arealinformasjon](#)
[NGU: Kartmssyn](#)
[Norgeskart.no](#)
- Naturfare:**
[NVE: albas](#)
[Faresonekart NVE](#)
[Rettstaktar arealplanlegging NVE](#)
- Kulturminner:**
[Kulturminnerok](#)

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

Pluss for tinglysingstempel Inncendar eit navn (rekviroot): Langgylia Hytteforening	
Adresse:	
TINGLYST DOKUMENTNR.: 624278 09 APR 2018 STATENS KARTVERK	
Postnummer:	Poststad:
6017	Ålesund
Fødselsnr./Org.nr.	Ref.nr.
913460847	

Plas for tinglysingstempel

TINGLYST
DOKUMENTNR. 624278
09 APR 2018
STATENS KARTVERK

1. Heimelskavar (til eigedomens som retten skal hefte på)

Nårinn	
Janne Langoyli	Janne Langoyli
Symøve Kjellstad	Symøve Kjellstad
Samuel Bevin	S. Bevin

Fedelsen/ org.nr. (11/9 siffer)

2. Eieendom (der retten skal helte) ³					
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1525	Stranda	81	6		
1525	Stranda	81	3		
1525	Stranda	81	2		

	Rett for fast eiendom (reell servitutt) ⁴				
	Kommunenr.	Kommunenamn	Gnr.	Bnr.	Fnr.

A

Nann Langøyia hytteforening	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 913460847
--------------------------------	---

Dato	Heimslöuvar si undorskrift	
26/3-18	Jane Langayli S. Ben	Synax kjekad
Stuents karverk - rettleiande stjema (Nynorsk)		Stu 1 av 2
Erklaring om rett: I fast eiendom		

Avtale for å regulere og beskrive plikter og rettigheter for bruk og vedlikehold av fellesveien i Langøyfylla hyttefelt i Stranda kommune.

Vedlegg 1: Signert avtale
Vedlegg 2: Kartskisse

Vedlegg: Kartskisse som viser 'enande eigedom og retten teikna inn
FOBS' Våking derom retten er knytt til ein fysisk del av eigedomen)

Downloaded At: 11:53 11 September 2009

6. Underskrifter	Hemseksuvar si underskrift!	
Sted og dato	forne hangeyli	Synne Kleveland
	20/3-18	S. Rein

[illegible]

AVTALE

mellom

LANGØYLIA HYTTEFORRENING

Org.nr. 913460847

og

G/Bnr 81/6 i Stranda kommune, med dagens hjemmelshaver Janne Langøyli.

G/Bnr 81/3 i Stranda kommune, med dagens hjemmelshaver Synnøve Kjellstad.

G/Bnr 81/2 i Stranda kommune, med dagens hjemmelshaver Sam og Georgina Bevin.

----- 0000 -----

§1

LANGØYLIA HYTTEFORRENING, i det følgende omtalt som LH, er en selveiende sammenslutning, der hytteeierne i Langøyli hyttefelt har en solidarisk plikt til å være medlemmer. LH skal ivareta alle medlemmenes rettigheter og interesser i alle felles anliggende, og representere fellesskapet over for myndigheter og andre.

Den andre part i denne avtalen er de grunneiere som har regulert grunn til hyttetomter i Langøyli hyttefelt, og på samme måte er grunneier for hver sin parsell til det som regnes for felles vei og adkomst frem til tomtarealene, bebygget så vel som ubebygget tomt/festepunkt.

§2

Den første delen av veien, fra dagens FV60 og frem til avkjørselen til gårdsbruka i Langøyli, er en kommunal vei. Den delen har derfor også kommunalt vedlikehold, og er således ikke inntatt i denne avtalen.

Denne AVTALEN har blitt opprettet for å regulere og beskrive både plikter og rettigheter for så vel hytteeiere som grunneiere i forbindelse med bruk og vedlikehold av godt kjørbar vei for all nyttetransport på felles veinetasser for alle medlemmer i LH, og da i fortsettelsen fra der kommunal vei opphører.

LH har anledning til å etablere veibom ved elva, og det er kun grunneiere og hytteeiere som har adgang til å tillate trafikk gjennom bommen.

§3

Det legges til grunn at denne avtalen ikke endrer eierskapet til arealet hvor denne veien er anlagt. Avtalen endrer heller ikke grunneierens rett til egen ferdsel på den samme veien.

§4

LH skal ikke betale vederlag til grunneierne for bruk av veien, men forplikter seg til å foreta og bekoste vedlikehold, slik at veien fremstår som en godt kjørbar vei for ordinær biltrafikk.

Nye veier i feltet, som den enkelte grunneier besørger bygget i takt med salg av tomt/festepunkt, blir ferdigstilt med topp dekke, før slike nye traséer blir inkludert i denne avtalen. Det forutsettes videre at enhver trafikk som volder ekstra slitasje i noen grad, det være seg fra så vel hytteeiere som grunneiere sin side, så skal slike forhold snarlig bringes i orden av den som har voldt den ekstraordinære slitasjen.

LH skal ha rett til, ut fra et selvbestemt behov, å holde veien kjørbar også om vinteren.

§5

Grunneierne skal avstå grunn til en veibredde på 4,00 meter, foruten nødvendig grøfting. Det legges til grunn i denne AVTALEN at LH skal ha rett til å rydde nødvendig vegetasjon langs veien, og utføre nødvendig vedlikehold, som for eksempel å rense grøfter og stikker. Eventuelt andre og større tiltak i forbindelse med veien skal kun gjøres i samråd og forståelse med den aktuelle grunneier.

§6

Dersom det i ettertid skulle oppstå uenighet i fortolkning eller gjennomføring av denne AVTALEN, så skal partene forsøke å løse dette i minnelighet.

Lykkes ikke det så skal dette løses ved Voldgift, med Ålesund som rette verneeting.

§7

Det er enighet mellom partene om at denne avtalen kan tinglyses.

Denne AVTALEN er utskrevet og undertegnet i 4- fire eksemplarer, hvor av hver av partene beholder ett eksemplar hver.

Langøyli 15. november 2017

G/Bnr 81/2

G/Bnr 81/3

G/Bnr 81/6

S. Bevin

Sam og Georgina Bevin

Synnøve Kjellstad

Synnøve Kjellstad

Janne Langøyli

Janne Langøyli

Styret for Langøyli Hytteforrening

Arvid Brevik, leiar

Stine Mari Roald, kasserar

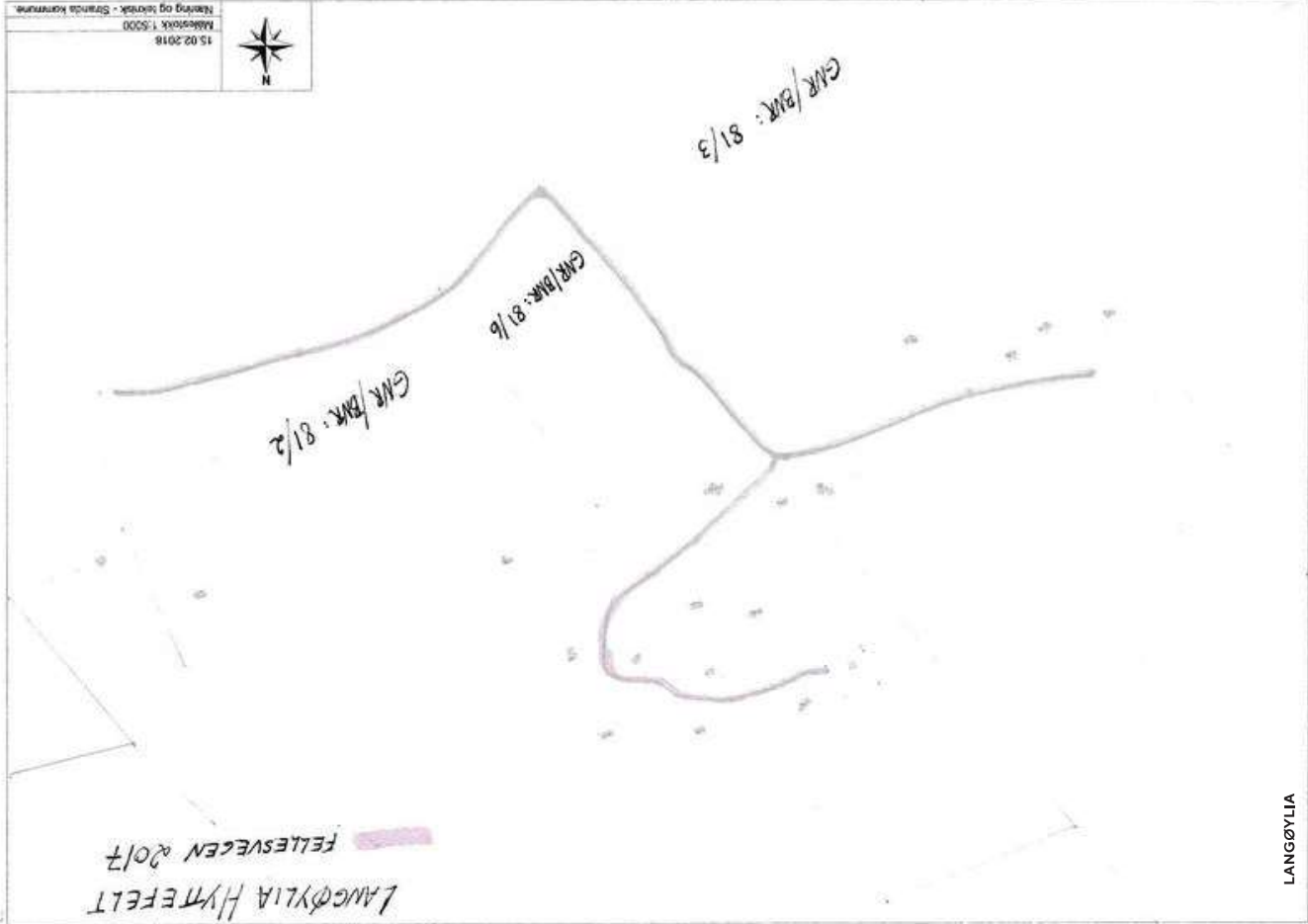
Håvard Overå, sekretær

DOKUMENTNR. 624278

09 APR 2018

Elin Østby Glemmestad

STATENS KARTVERK



VEDTEKTER for LANGØYLIA HYTTEFORENING.

1§ Foreningens navn er LANGØYLIA HYTTEFORENING, adresse 6218 Hellesylt. I det videre forkortet til (LH).

§2 Formål. Foreningen er en selveiende sammenslutning, der hytteeierne i Langøyli hyttefelt er medlemmer. (LH) skal ivareta alle medlemmenes rettigheter og interesser i felles anliggende, og å representere fellesskapet over for myndigheter og andre. (LH) skal drives etter et selvkost prinsipp, der kun eventuelt dokumenterte utlegg blir refundert.

§3 Deltaker. Med bakgrunn i at (LH) bl.a. representerer fellesskapet i forhold til vedlikehold og snøbrøyting av felles vei, så vil det være en solidarisk plikt for alle med hjemmel til hytte i Langøyli hyttefelt å være deltakende medlemmer i (LH).

Alle hytteeiere skal i felles anliggende forholde seg solidarisk til vedtak lovlig fattet i Årsmøte.

§4 Årsmøte er (LH) sitt høyeste organ. Årsmøte avholdes innen utgangen av april hvert år. På Årsmøte har hver hjemmelshaver (hytte) en stemme. Ektefelle/samboer har møterett og talerett på Årsmøte, men altså kun en avgitt stemme per hytte. Selv om hjemmel er i særeie, så har ektefelle/samboer uten videre i et slikt tilfelle automatisk rett til å avgis stemme ved den andres fravær. En hytteeier kan være representert ved fullmektig. Slik fullmakt må være skriftlig, datert og signert. Det skal frengå om fullmakten er gitt for et enkelt tilfelle eller er generell.

Innkalling til Årsmøte skal sendes innen tre uker før Årsmøte i brev til hjemmeadressen til den enkelte hytteeier, eller per e-post om det er mulig. Til innkallingen skal legges ved regnskapsavslutning per 31. desember, styrets beretning, budsjettforslag og valgkomiteens forslag.

Årsmøte regnes å være vedtaksberettiget dersom minst 40 % av stemmene er represententer.

Årsmøte har egen protokoll der det føres referat fra alle forhandlinger og vedtak.

Styreleder konstituerer Årsmøte, og Årsmøte velger ordstyrer og referent.

Ordinært Årsmøte skal hvert år behandle:

- Årsberetning
- Regnskap og revisjons beretning.
- Budsjett og fastsettelse av innbetaling til dekning av felles utgifter for det kommende år.
- Innkomne saker.
- Valg av nye medlemmer til styret.
- Valg av revisor.

Saker til Årsmøte (Innkomne saker) skal leveres skriftlig, adresseres til styret, og være styret i hende minst 2 uker før dato for tillyst Årsmøte. Innkomne saker sendes medlemmene på e-post før Årsmøtet.

VEDTEKTER – LANGØYLIA HYTTEFORRENING. – SIDE 2 -

Alle slike vedtak fattes med alminnelig flertall. Blanke stemmer skal telles som ikke avgitt. Ved stemmelikhet stemmes det på nytt. Er det fortsatt stemmelikhet har styrets leder dobbelstemme.

§5 Ekstraordinært Årsmøte kan avholdes når et samlet styre finner det nødvendig, eller når minst 25 % av medlemmene krever det skriftlig. Det skal da samtidig oppgis hvilken sak de ønsker behandlet. Innkalling til ekstraordinært Årsmøte gjøres av styret, og foregår etter de samme formaliteter som ved innkalling til et ordinært Årsmøte.

§6 Styre skal bestå av 3 faste medlemmer og 2 varamedlemmer. Styret velges med alminnelig flertall på Årsmøte. Medgått arbeidstid i forhold til et styreverv honoreres ikke. Direkte utlegg som styremedlemmer måtte bli påført i forbindelse med å utføre styreplikter honoreres etter regning.

Styrets medlemmer velges for 3 år. Kun ett styremedlem velges nytt hvert år for å sikre kontinuitet i styret. Ett styremedlem kan ikke ta gjenvalg mer enn en gang. Varamedlemmer velges som henholdsvis 1. og 2. vara, og velges for ett år. Varamedlemmer har møterett på alle styremøter. Vara har ikke stemmerett med mindre faste medlemmer har forfall. Styret er beslutningsdyktig kun ved tre stemmeberettigede til stede. Styret konstituerer seg selv hvert år etter avholdt Årsmøte.

Til revisjon av årsregnskap velges to personer fra medlemmene. Revisorer velges for to år, med en nyvalgt hvert år.

§7 Styrets oppgaver. Styret skal drifte i forhold til (LH) sine vedtekter og vedtak som er lovlig vedtatt på Årsmøte. Styret skal representere medlemmene utad i forhold til (LH) sin formålsparagraf. Forpliktende signatur for (LH) er dobbelsignatur, altså fra styreleder og et styremedlem. Styret skal sørge for god regnskapsførsel over (LH) sine inn- og utbetalinger, og videre å besørge regnskapet lagt frem for de valgte revisorer i god tid før Årsmøte. Styret skal føre protokoll over alle sine møter, og protokollene skal signeres av alle tilstedeværende. Styret kan ikke uten fornyet vedtak i Årsmøte disponere midler ut over det budsjett som er vedtatt på siste Årsmøte.

Styrets har ansvar bl.a. for å arbeide med løsninger på felles adkomst, vedlikehold og snørydding av felles veianlegg, og øvrig felles infrastruktur som tiltak for trafikkbegrensning, vann /avløp, fremføring av el-kraft, kommunikasjon (IT-TV). Felles samlingsplasser for beboerne, turstier og andre planer og aktiviteter med betydning for det sosiale fellesskapet.

§8 Årlige innbetalinger til dekning av felles utgifter fastsettes av Årsmøte, og betales forskuddsvis for hvert kalenderår. Hytteeiere som skylder innbetalinger har ikke stemmerett ved Årsmøte, er ikke valgbar, og har heller ikke andre rettigheter oppretholdt av fellesskapet. Slike rettigheter kan ikke gjenopprettes før restanse i innbetalinger er betalt i sin helhet.

§9 Vedtektsendring kan kun behandles på Årsmøte eller ekstraordinært Årsmøte. Vedtektsendring krever 2/3 flertall av de avgitte stemmene.

§10 Opplysning av (LH) kan bare behandles på ordinært Årsmøte. Votering skal kun foregå skriftlig. Blir oppløsning vedtatt med minst 2/3 flertall, innkalles det til ekstraordinært Årsmøte 3 måneder senere. For at vedtaket skal være lovlig må det her gjentas med minst 2/3 flertall.



Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmedling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.	Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivnings-plattform, kan sende bud:
Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.	• Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor. • På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur. • På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattform (bud-knapp) som du finner på nettannonsen.

SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppragnet. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt: gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist: på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

FOR EIENDOMMEN:
Langøyila, 6218 HELLESVLT, Gnr. 81 bnr. 12, i Stranda kommune, oppdragsnr.: 83240130
Megler: Julianne Sørheim, mobil: 98 87 06 91, e-post: julianne@proaktiv.no

Købesum kr. _____

Betegnelse på varer/kr _____
+ omkostninger og evt. andel i fællesjæld iht. oplysningerne i salgsopgaven.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den _____ kl. _____
Dersom anmet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste anonserte visning. Forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste anonserte visning ikke bli videreført til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____.

Dersom anstet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremmet til selger.

Undertegnete er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkeste tilbudet Budgiver er kjent med bruksinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forplikter budgiver påtar seg, da helt komplett salgsoppgave med alle vedlegg.

Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kassapenk. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert budgiver eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnete er kjent med at bud og budgylg vil bli fremlagt for kjøper etter regler for budgivning. Ved flere budgiver er gjensidig fullmakt til hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt ifm. budgivningen. Deres bud sendes medler etter kontakt id, må budgiver selv sørge for å gi medler beskyet per telefon tillegg.

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Låneinstitution: _____ kr
 Egenkapital: _____ kr
 Totalt: _____ kr

Navn: _____
 Fødselsdato: _____
 Adr.: _____
 Postnr.: _____ Sted: _____
 Til arb.: _____ Til privat: _____
 E-post: _____ Arb.: _____
 Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukertilsynet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsnæringssjupperen, Eiendoms Norge og Norges Eiendomsforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsnæring § 6-3 og § 6-4. Næderett gir en oversikt over de retningsslinjer som forbruker-myndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning til eiendommen. Auslutringsvisiis gis også en kort oversikt over de viktigste rettreglene tilnyttet budgivning. For det legges inn bud på eiendommen oppbødres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgssoppgave og teknisk rapport vedlegges budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgssoppgave og teknisk rapport.

1. For spørsmål til myndigheter og offentlige myndigheter, skal du angive, om du har et ønske om at få tilsendt en kopi af de oplysninger, som er tilgængelige i offentlige registre. Hvis du ønsker at få tilsendt en kopi af de oplysninger, som er tilgængelige i offentlige registre, skal du angive, om du ønsker at få tilsendt en kopi af de oplysninger, som er tilgængelige i offentlige registre.
2. Alle bud skal indgives skriftligt til myndigheden, som formidler disse videre til opdragsgiver. Kravet til skriftligt gælder også budomvisninger og tilbud, aksept eller afslag fra selger. For formidling af bud til opdragsgiver skal myndigheden indsende gyldig legitimisation og signatur fra budgiver. Kravet til gyldig legitimisation og signatur er oplyst for budgiveren som benyttes i signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftligt bud menes også elektroniske meldinger. Der skal indgives bud i form af en elektronisk melding, som er postet og SMS'et til myndigheden i disse er tilgængelige også for etterned.

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

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.

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.

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

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.

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



proaktiv.no



Julianne Sørheim

Eiendomsmegler MNEF /
Partner / Fagansvarlig
98 87 06 91
julianne@proaktiv.no

PROAKTIV

proaktiv ålesund

Kongens Gate 2, 6002 Ålesund, 91 73 83 52, jon@proaktiv.no