

# Grødalen

Urabekken

Stor tomt på litt over 3 mål beliggende fint til i vakre naturomgivelser et lite stykke fra DNT Vangshaugen!



## Velkommen til Urabekken

Stor tomt på litt over 3 mål beliggende fint til i vakre naturomgivelser et lite stykke fra DNT Vangshaugen!



### Fakta

#### ADRESSE

Urabekken

#### OMKOSTNINGER

kr 31 890,-

#### EIERFORM

Tomt

#### PRISANTYDNING

kr 590 000,- + omk

#### TOTALPRIS

kr 621 890,-

### Informasjon om megler



#### MEGLER

Erik Ulseth

TLF 99317191

EPOST Erik@nemeiendom.no



**Velkommen til Urabekken!** Tomten ligger fint i et veletablert hytteområde i Grødalen, nærmere bestemt ved Ura-/Orabekken. Tomten er stor og på litt over 3 mål. Her kan man få bygd seg fritidsbolig og samtidig ha mye tomt. Naturtomt som ligger et lite stykke fra DNT Vangshaugen med kort vei til fine turområder både sommer og vinter.

## Innhold

---





# Om boligen

## OPPDRA

1-0065/24

## EIENDOM

Urabekken, 6613 GJØRA

## EIENDOMSBETEGNELSE

Gårdsnummer 26, bruksnummer 10 i Sunndal kommune.

## EIER

Geir Jostein Sliper  
Inger Hoås  
Bodil Sliper  
Torstein Hoås

## PRISANTYDNING

Kr 590 000,-

## KJØPERS OMKOSTNINGER

Kr 31 890,-  
Dokumentavgift 2,5% av kjøpesum: kr 14.750,-  
Tinglysningsgebyr skjøte: kr 500,-  
Tinglysning pantedokument: kr 500,-  
Attestgebyr: kr 240,-  
Boligkjøperforsikring (valgfritt): kr 15.900,-

## TOTAL KJØPEM

Prisantydning 590 000,-  
+ Totale omkostn. kr. 31 890,-  
= sum kr. kr 621 890,-

## BOLIGTYPE

Tomt

## EIERFORM

Eiet

## ETASJE

0

## BELIGGENHET

Tomten ligger i Grødalen, nærmere bestemt i Ura-/Orabekken.

## GRUNNAREALER

Stor naturtomt som ligger fint til i vakre naturomgivelser like ved DNT Vangshaugen.

Noe avvik kan forekomme mellom tomtenes størrelse vist på reguleringskartet og matrikelbrevet. Matrikelbrevet inneholder endelig tomtestørrelse. Endelig grensefastsetting av tomter i marka (nedsetting av grensemerke) gjennomføres i forbindelse med oppmåling og utstikking. Tomteareal: 3330 m<sup>2</sup>  
Tomt/Eierform: Eiet tomt

## KONSESJON

Nei

## KOMMENTAR KONSESJON

Kjøper plikter ved inngåelse av denne kontrakt å undertegne på skjema «Egenerklæring om konsesjonsfrihet» ved erverv av fast eiendom». Dette gjelder alle eiendommer hvor tomten er 2 mål eller mer.

## ODELSRETT

Nei

## BO- OG DRIVEPLIKT

Nei

## ENERGIMERKING

Energimerke unknown og oppvarmingskarakter UKJENT  
Ytterligere opplysninger om energimerking finner du på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

## OVERTAKELSE

Etter avtale med selger.

## FORMUESVERDI

### DIVERSE

Kjøperen er selv ansvarlig for å byggeanmelde samt å fremskaffe bygningsmyndighetenes godkjenning for den bebyggelse som er tenkt oppført på eiendommen før eventuelle byggarbeider igangsettes. Kostnader i forbindelse med byggeanmeldelse, tilknytningsgebyr, grunnundersøkelser, geoteknisk rapport m.m. påhviler kjøperen.

## TINGLYSTE HEFTELSER OG RETTIGHETER

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

26.10.2005 - Dokumentnr: 10424 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1563 Gnr:26 Bnr:3

## VEI, VANN, AVLØP

Påkoblingsavgift for vei, vann og avløp påhviler kjøper. Informasjon om priser for påkobling og forbruk finnes på kommunens hjemmeside.

## OFFENTLIGE PLANER/REGULERING/KONSESJONSPLIKT

Gjeldende reguleringsplan: Reguleringsplan for Grødalen Orabekken, planid. 20191010, vedtatt 04.02.2020 med tilhørende bestemmelser. Delen av tomta som er regulert til fritidsbebyggelse er vist med oransje farge. De grønne områdene er regulert til landbruks-, natur- og friluftsområder samt reindrift, LNFRområder. Sort skrå skravur er hensynssone H\_540 hensyn grønnstruktur.

Gjeldende kommuneplan: Kommuneplan for Sunndal planid. 20151020, vedtatt 6.2.2019 gjelder også for området.

Kommuneplana inneholder både generelle bestemmelser nr. 0.1-0.8 som gjelder alle områder og bestemmelser til de enkelte arealformål og hensynssoner som er vist på plana. Kommuneplana viser at reguleringsplanen fortsatt skal gjelde med sone H910 (horisontal sort skravur). Området ligger i hensynssone landskap øvre Sunndal, H550\_1 (sort skrå skravur) med bestemmelse nr. 4.5.2 Tomta ligger i aktsomhetsområde flom H320\_2 (rød skravur) med bestemmelse nr. 4.2  
Kjøper plikter ved inngåelse av denne kontrakt å undertegne på skjema «Egenerklæring om konsesjonsfrihet» ved erverv av fast eiendom». Dette gjelder alle eiendommer hvor tomten er 2 mål eller mer.

## LOVANVENDELSE

I lov om avhending av fast eiendom fremgår at eiendommen skal overdras med de innredninger og gjenstander som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der. Varige innretninger og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger. Bestemmelsene kan fravikes ved avtale mellom kjøper og selger.

Tilbehørsliste som er utarbeidet av meglerbransjen i felleskap er vedlagt salgsoppgaven og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt for kjøpet.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig 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 brukslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er

innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

## 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.

Iht Lov av 6. mars 2009 nr. 11 om hvitvasking og terrorfinansiering er megler pliktig å gjennomføre legitimasjonskontroll av oppdragsgiver og kjøper. Reelle rettighetshavere skal også kartlegges. Dersom partene ikke oppfyller lovens krav til legitimasjon kan megler ikke etablere kundeforhold. Er det mistanke om at transaksjonen har tilknytning til utbytte av en straffbar handling, eller forhold som rammes av straffeloven §§ 131 til 136A kan megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Megler kan ikke holdes ansvarlig for de konsekvenser dette vil kunne medføre. Kjøper oppfordres til å innbetale den del av kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank.

## PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

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

## PARTNER OG EIENDOMSMEGLER MNEF

Erik Ulseth  
tlf: 993 17 191  
Erik@nemeiendom.no

## NEM EIENDOMSMEGLING

Nedre Enggate 5-7  
6509 KRISTIANSUND N  
Org.nr.: 911 615 479

## SALGSOPPGAVE DATO

17.08.2024

Kontakt oss gjerne ved ønske om ytterligere

informasjon.

#### **BOLIGSELGERFORSIKRING**

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

#### **BOLIGKJØPERFORSIKRING**

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikring er valgfri. Pris kr. 15.900,-

Megler mottar tegningsprovisjon fra Södeberg & Partners.

#### **INFORMASJON OM BUDGIVNING**

Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker jfr. informasjon om budgivning.

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud"-knappen. 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.



# Nabolagsprofil

1563-26/10/0/0

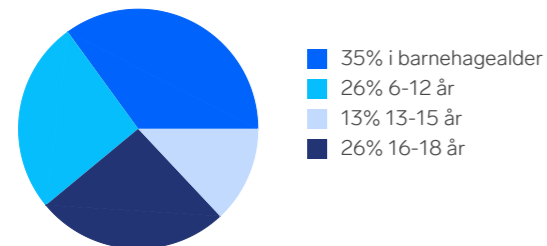
## Offentlig transport

|                     |           |
|---------------------|-----------|
| Gjøra               | 19 min    |
| Linje 901           | 12.4 km   |
| Molde Lufthavn, Årø | 2 t 3 min |

## Skoler

|                                |         |
|--------------------------------|---------|
| Gjøra oppvekstsenter (1-7 kl.) | 19 min  |
| 17 elever, 3 klasser           | 12.1 km |
| Sunnal ungdomsskole (8-10 kl.) | 47 min  |
| 229 elever, 24 klasser         | 44.6 km |
| Sunnal videregående skole      | 48 min  |
| 300 elever                     | 44.8 km |

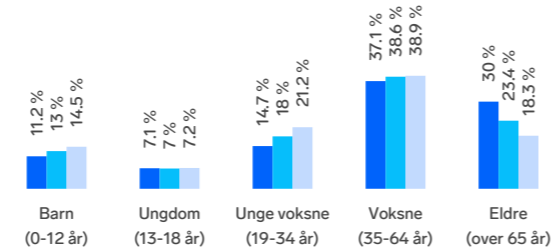
## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 37% | 33%   |
| Ikke gift     | 46% | 54%   |
| Separert      | 11% | 9%    |
| Enke/Enkemann | 5%  | 4%    |

## Aldersfordeling



| Område            | Personer  | Husholdninger |
|-------------------|-----------|---------------|
| Grunnkrets: Gjøra | 168       | 123           |
| Kommune: Sunndal  | 6 932     | 3 779         |
| Norge             | 5 425 412 | 2 654 586     |

## Barnehager

|                          |         |
|--------------------------|---------|
| Gjøra barnehage (2-5 år) | 19 min  |
| 13 barn                  | 12.1 km |

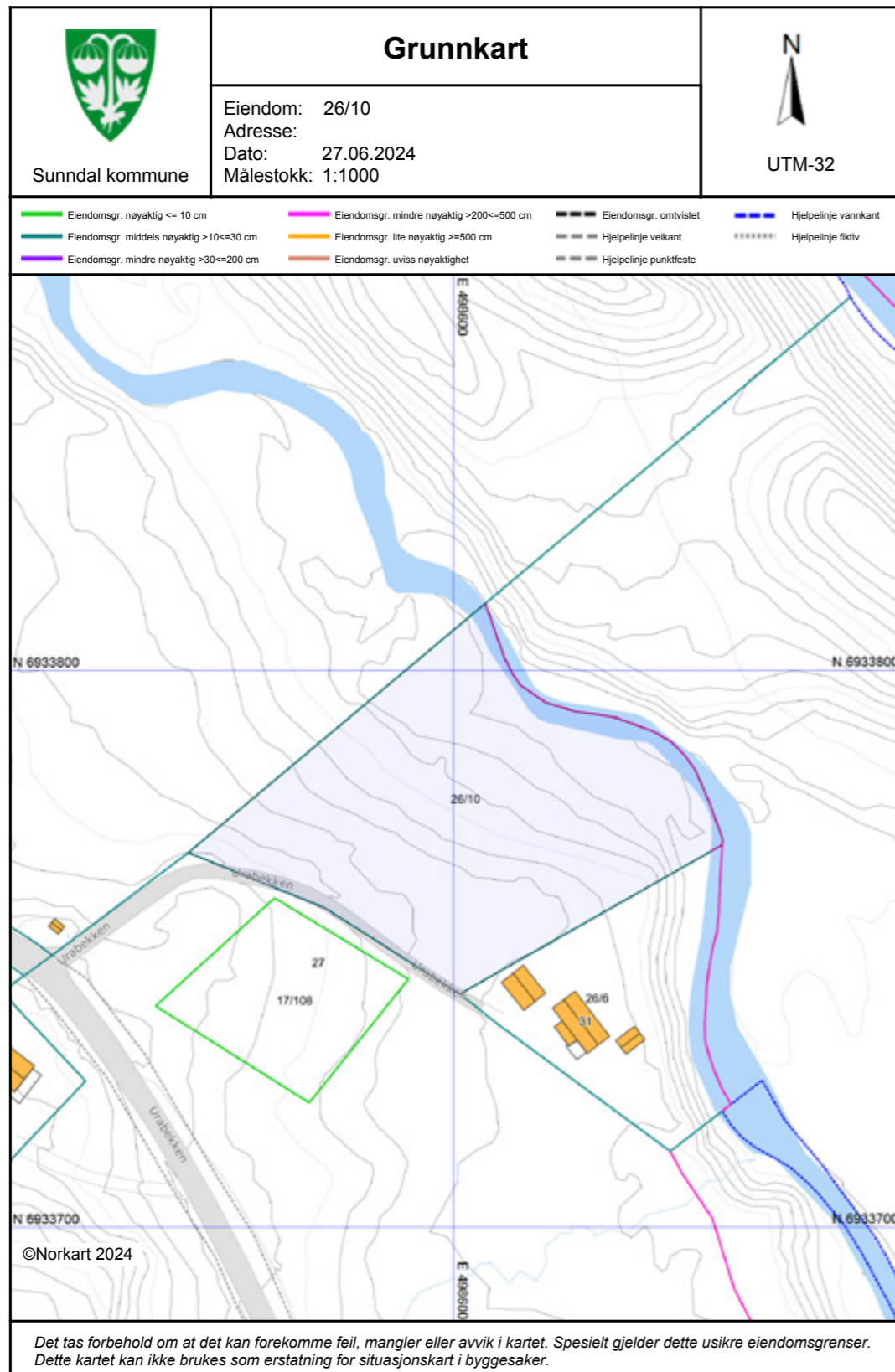
## Dagligvare

|                          |         |
|--------------------------|---------|
| Matkroken Sunndalsporten | 20 min  |
| Nærbutikken Lønset       | 32 min  |
| PostNord                 | 26.8 km |

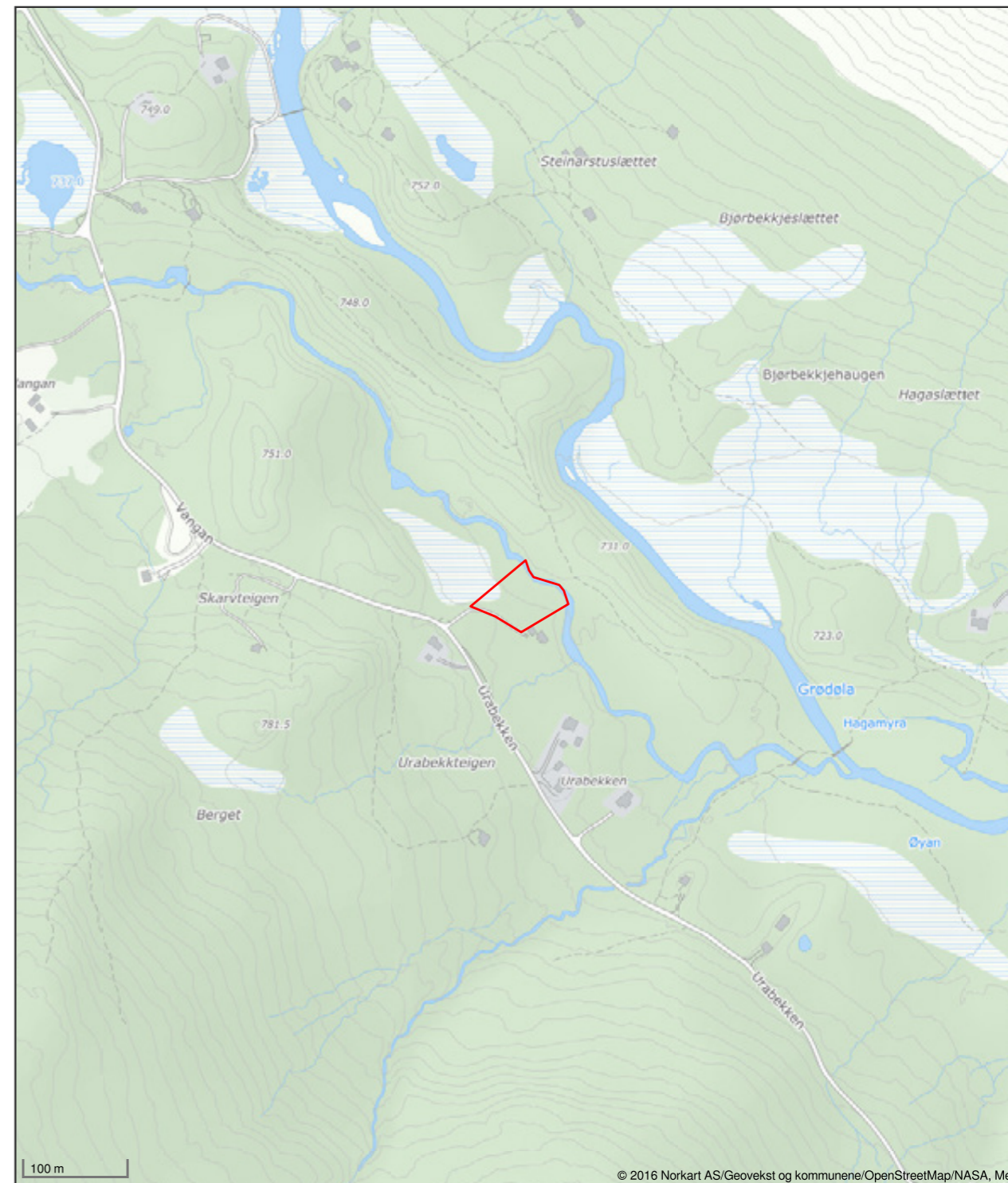
## Sport

|                         |         |
|-------------------------|---------|
| Gjøra skole             | 20 min  |
| Aktivitetshall, fotball | 12.3 km |
| Lønset                  | 34 min  |
| Ballspill, fotball      | 27.2 km |





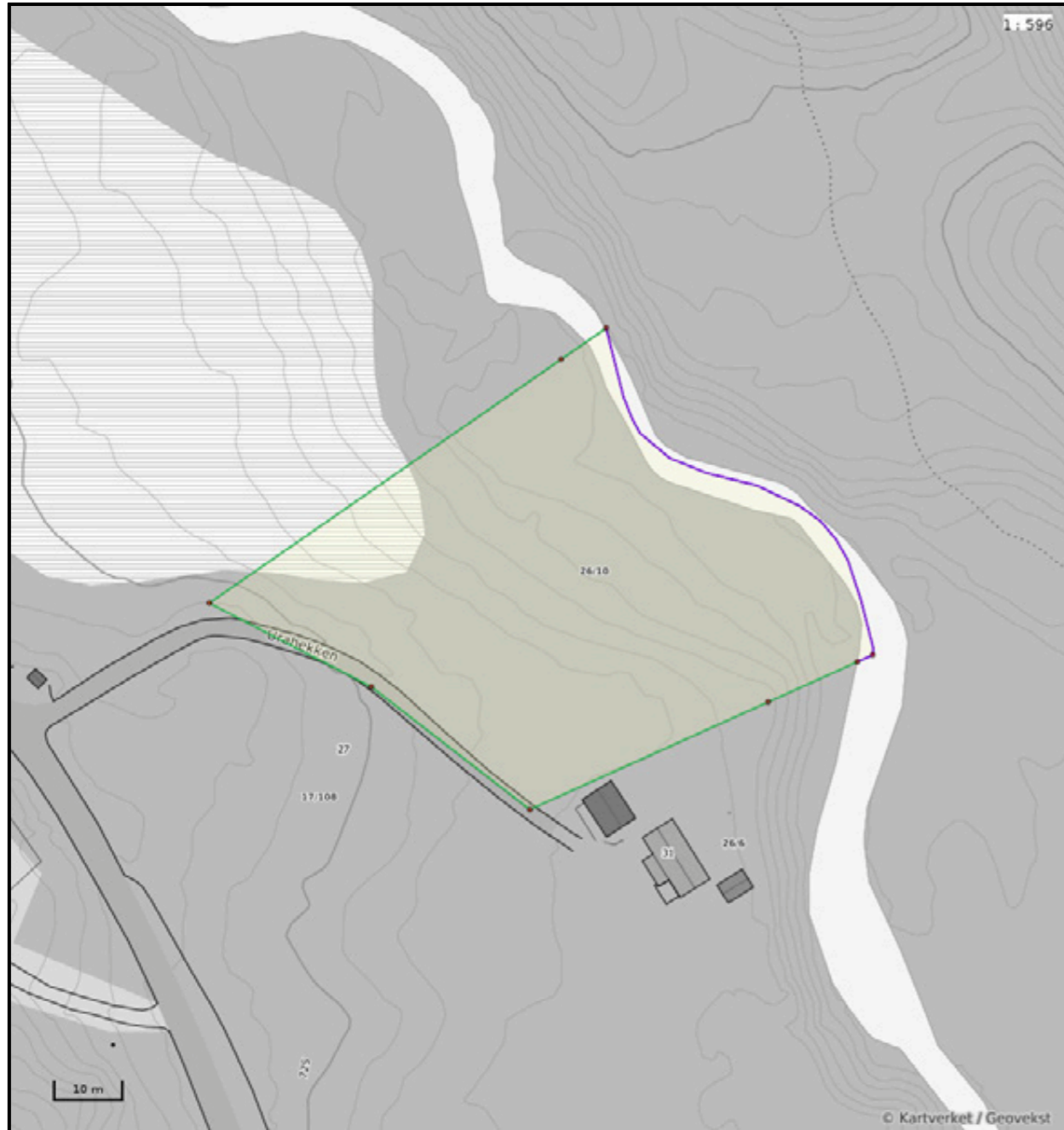
### Oversiktskart for eiendom 1563 - 26/10//





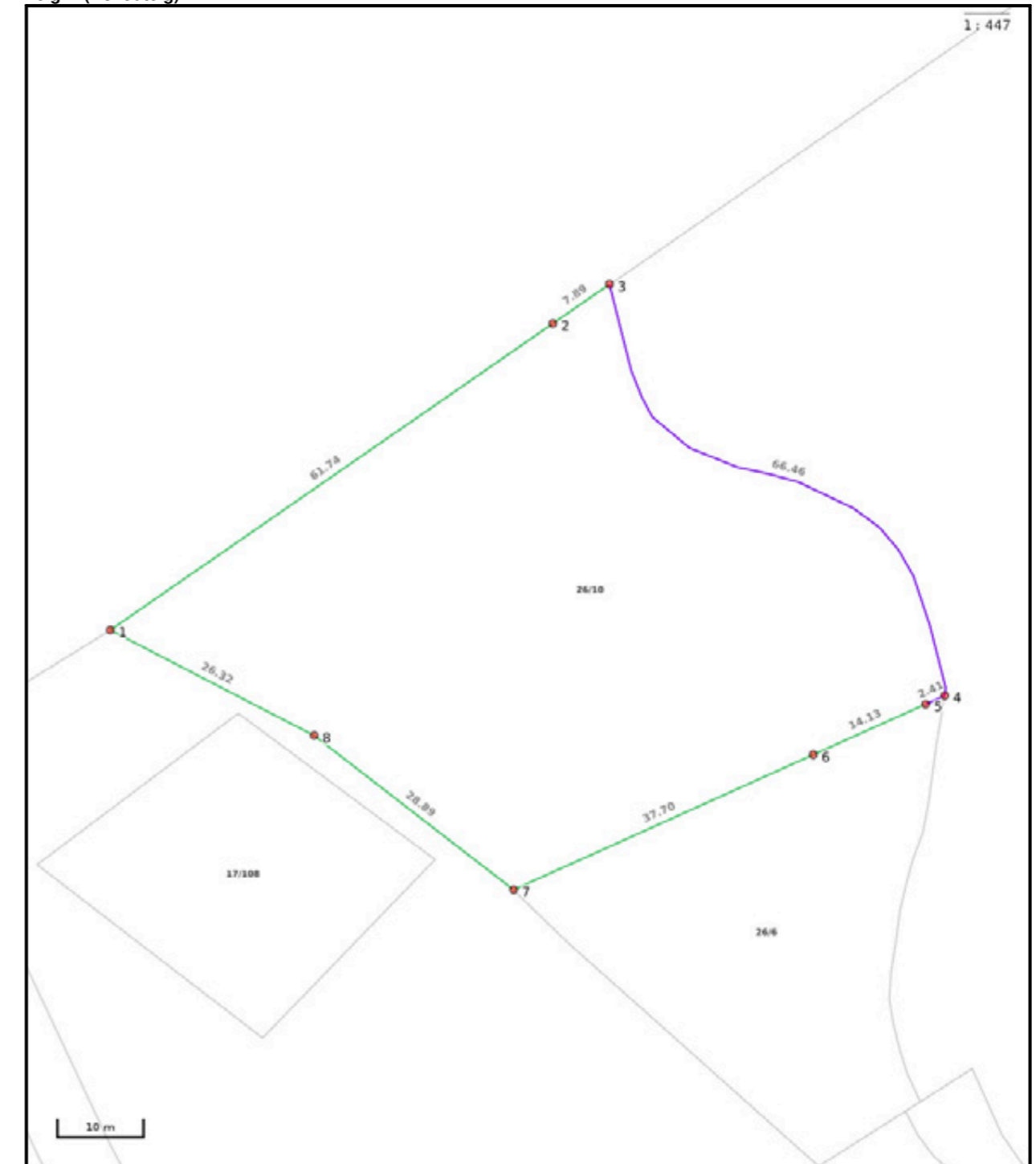
**Matrikkelkart**  
Oversiktskart

Kommune KNR GNR BNR FNR SNR  
Sunndal 1563 - 26 / 10 / 0 / 0



- |  |  |  |
|--|--|--|
| <b>Nøyaktighet (standardavvik)</b>   | <b>Hjelpelinjer</b>  | <b>Symboler</b>  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>10 cm eller mindre</li> <li>11 - 30 cm.</li> <li>31 - 200 cm</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>201 - 500 cm</li> <li>Over 500 cm</li> <li>Ikke angitt</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>--- Fiktiv / Teigdeler</li> <li>--- Punktfeste</li> <li>○ Bygningspunkt</li> <li>▲ Sefrak kulturminne</li> <li><small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small></li> </ul> |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>--- Vannkant</li> <li>--- Veikant</li> </ul>                            |  |  |

**Teig 1 (Hovedteig)**



- |  |  |  |
|--|--|--|
| <b>Nøyaktighet (standardavvik)</b>   | <b>Hjelpelinjer</b>  | <b>Symboler</b>  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>10 cm eller mindre</li> <li>11 - 30 cm.</li> <li>31 - 200 cm</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>201 - 500 cm</li> <li>Over 500 cm</li> <li>Ikke angitt</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>--- Fiktiv / Teigdeler</li> <li>--- Punktfeste</li> <li>○ Bygningspunkt</li> <li>▲ Sefrak kulturminne</li> <li><small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small></li> </ul> |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>--- Vannkant</li> <li>--- Veikant</li> </ul>                            |  |  |

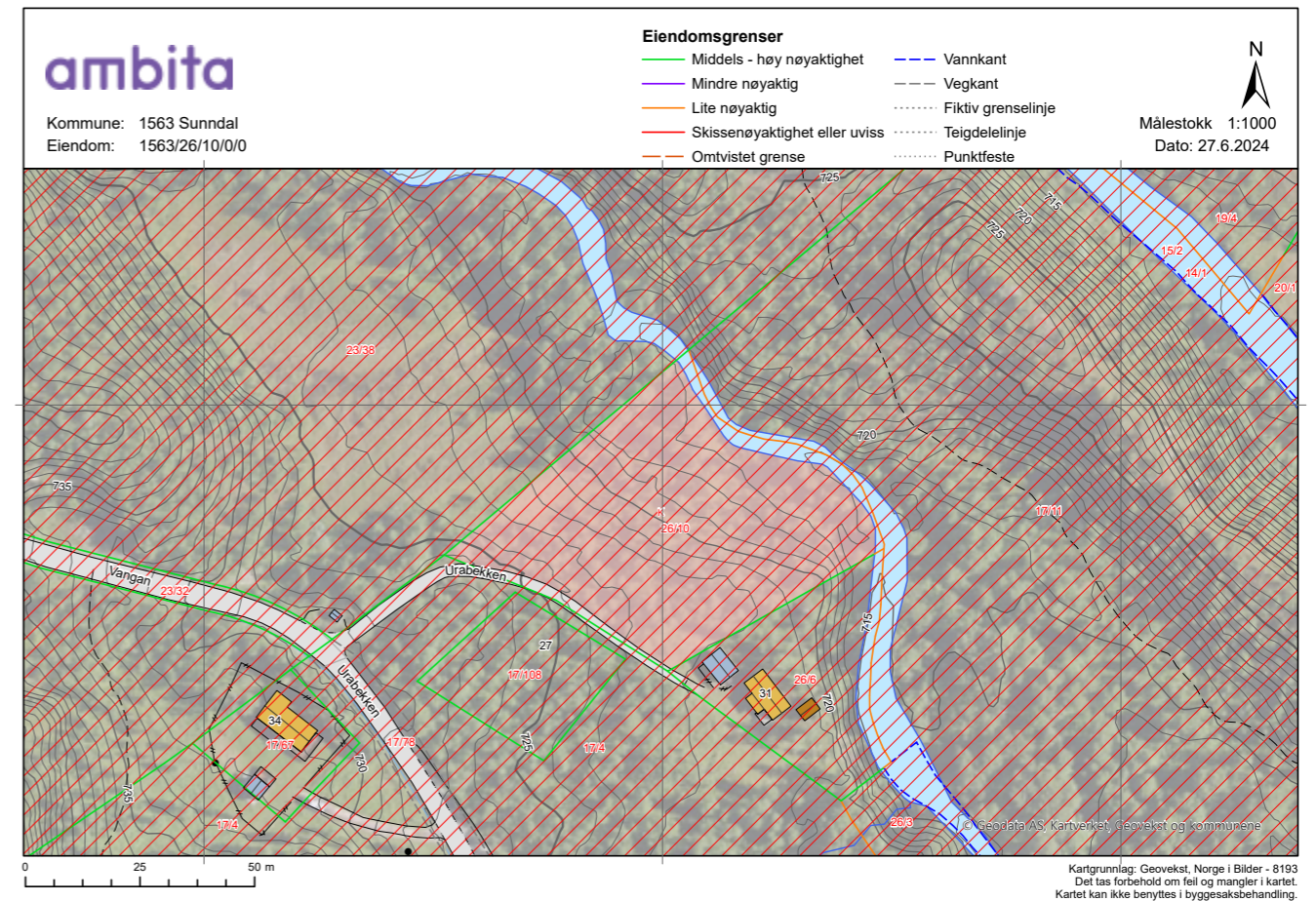
**Areal og koordinater**

**Areal:** 3 330,70m<sup>2</sup>      **Arealmerknad:**  
**Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32

**Ytre avgrensing**

| Punkt | Nord         | Øst        | Lengde <sup>1</sup> | Målemetode                                    | Nøyaktighet | Radius | Merke nedsatt i  | Hjelpelinje | Grensepunkttype        |
|-------|--------------|------------|---------------------|---|-------------|--------|------------------|-------------|------------------------|
| 1     | 6 933 767,27 | 498 552,39 | 61,74m              | GNSS: Fasemåling<br>(Real time kinematic)     | 11          |        | Ikke spesifisert | Nei         | Umerket                |
| 2     | 6 933 806,96 | 498 599,68 | 7,89m               | Terrengmålt                                   | 11          |        | Ikke spesifisert | Nei         | Umerket                |
| 3     | 6 933 812,03 | 498 605,72 | 66,46m              | Terrengmålt                                   | 11          |        | Ikke spesifisert | Nei         | Umerket                |
| 4     | 6 933 768,67 | 498 648,33 | 2,41m               | Frihåndstegning:<br>Direkte innlagt på skjerm | 200         |        | Ikke spesifisert | Nei         | Geometrisk hjelpепunkt |
| 5     | 6 933 767,48 | 498 646,23 | 14,13m              | GNSS: Fasemåling<br>(Real time kinematic)     | 14          |        | Ikke spesifisert | Nei         | Umerket                |
| 6     | 6 933 760,51 | 498 633,94 | 37,70m              | GNSS: Fasemåling<br>(Real time kinematic)     | 14          |        | Ikke spesifisert | Nei         | Umerket                |
| 7     | 6 933 741,89 | 498 601,16 | 28,89m              | GNSS: Fasemåling<br>(Real time kinematic)     | 14          |        | Ikke spesifisert | Nei         | Umerket                |
| 8     | 6 933 757,39 | 498 576,78 | 26,32m              | GNSS: Fasemåling<br>(Real time kinematic)     | 14          |        | Ikke spesifisert | Nei         | Umerket                |

(<sup>1</sup>) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.



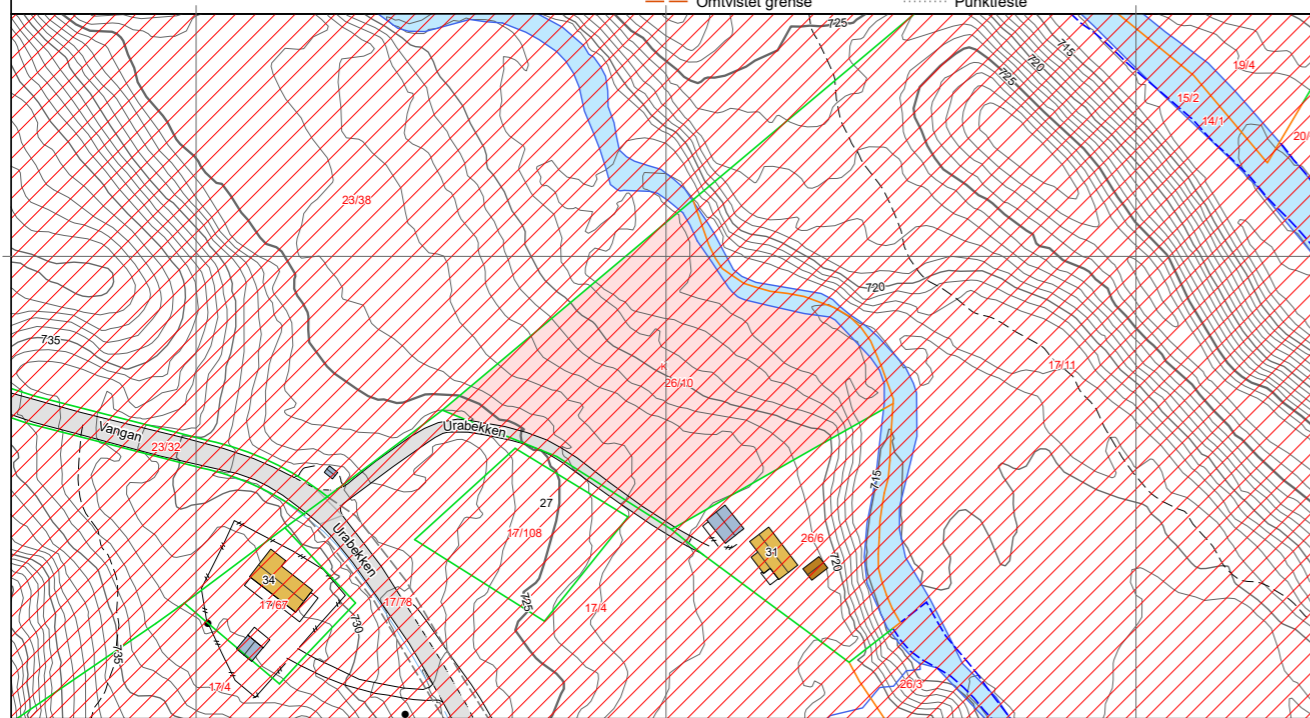
ambita

Kommune: 1563 Sunndal  
Eiendom: 1563/26/10/0/0

### Eiendomsgrenser

- |                                 |                      |
|---------------------------------|----------------------|
| — Middels - høy nøyaktighet     | — Vannkant           |
| — Mindre nøyaktig               | — Vegkant            |
| — Lite nøyaktig                 | — Fiktiv grenselinje |
| — Skissenøyaktighet eller uviss | — Teigdelelinje      |
| — Omtvistet grense              | — Punktfeste         |

Målestokk 1:1000  
Dato: 27.6.2024



0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst - 8193  
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.  
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

### Tegnforklaring

- ▬ Adressepunkt
- ✕ Kulturminne - punkt
- ✱ Naturvernområde - punkt
- ▨ Kulturminne - flate
- ▨ Naturvernområde - flate
- Bygningslinjer
- ▭ Tiltaklinje
- Eiendomsgrenser**
- Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
- Mindre nøyaktig, 31-199 cm
- Lite nøyaktig, 200-499 cm
- Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm
  
- Stolpe
- Anlegg
- Veglinje
- Sti
- ==== Traktorveg
- Bekk/kanal/grøft
- Høydekurver**
- Metersnivå
- 5-metersnivå
- 25-metersnivå
- Forsenkning terreng
- Hjelpekurve
- Dybdekurve
  
- Valgt eiendom
- Bolig, uthus, landbruk
- Fritids-/sesongbosted
- Bygning, annen kjønt type
- Bygning uten matrikkelinformasjon
- Parkeringsområde
- VegGåendeOgSyklende
- Trafikkøy
- VegKjørende
  
- Vassflater
- Bre



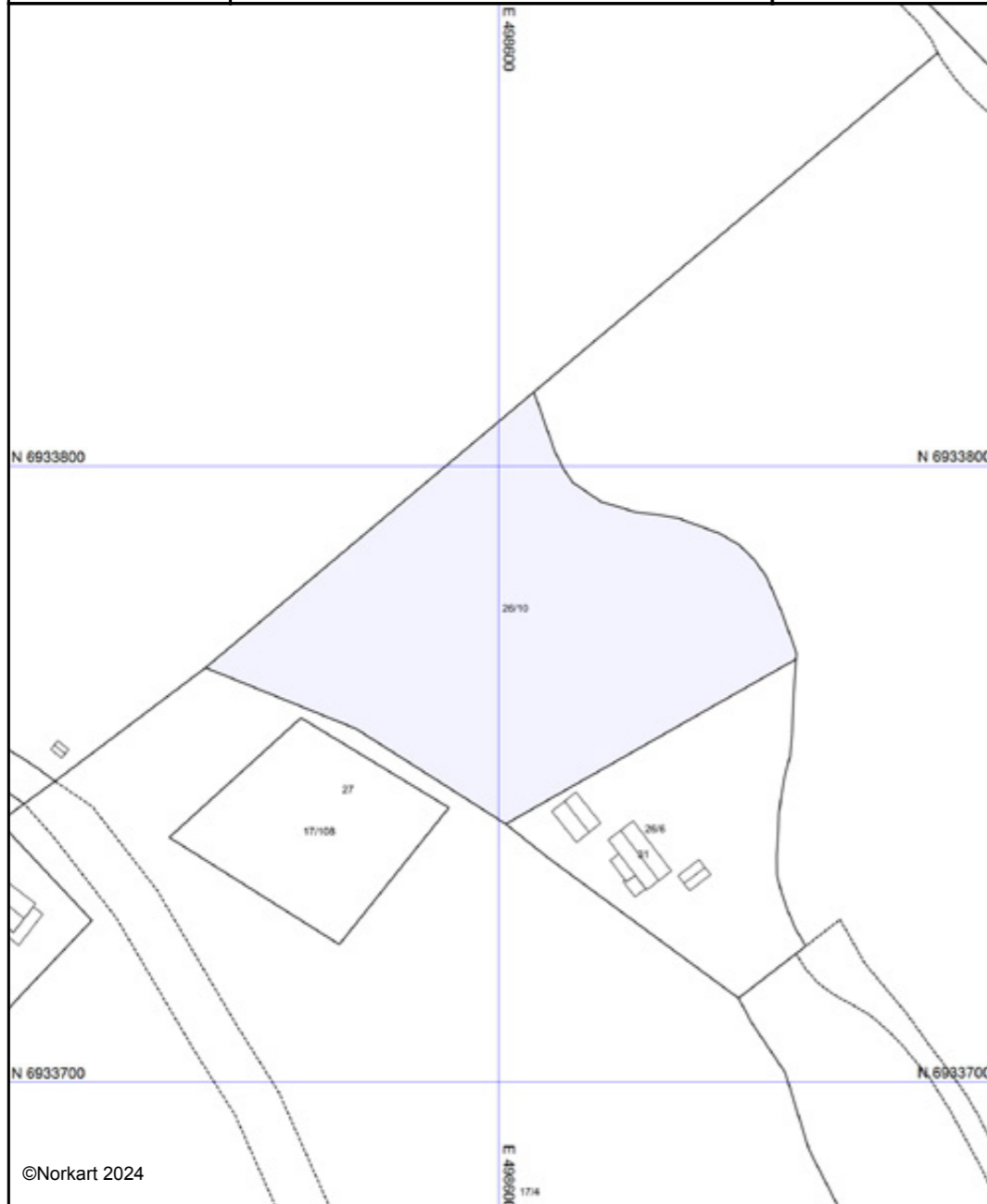
Sunndal kommune

## Reguleringsplanforslag

Eiendom: 26/10  
Adresse:  
Utskriftsdato: 27.06.2024  
Målestokk: 1:1000



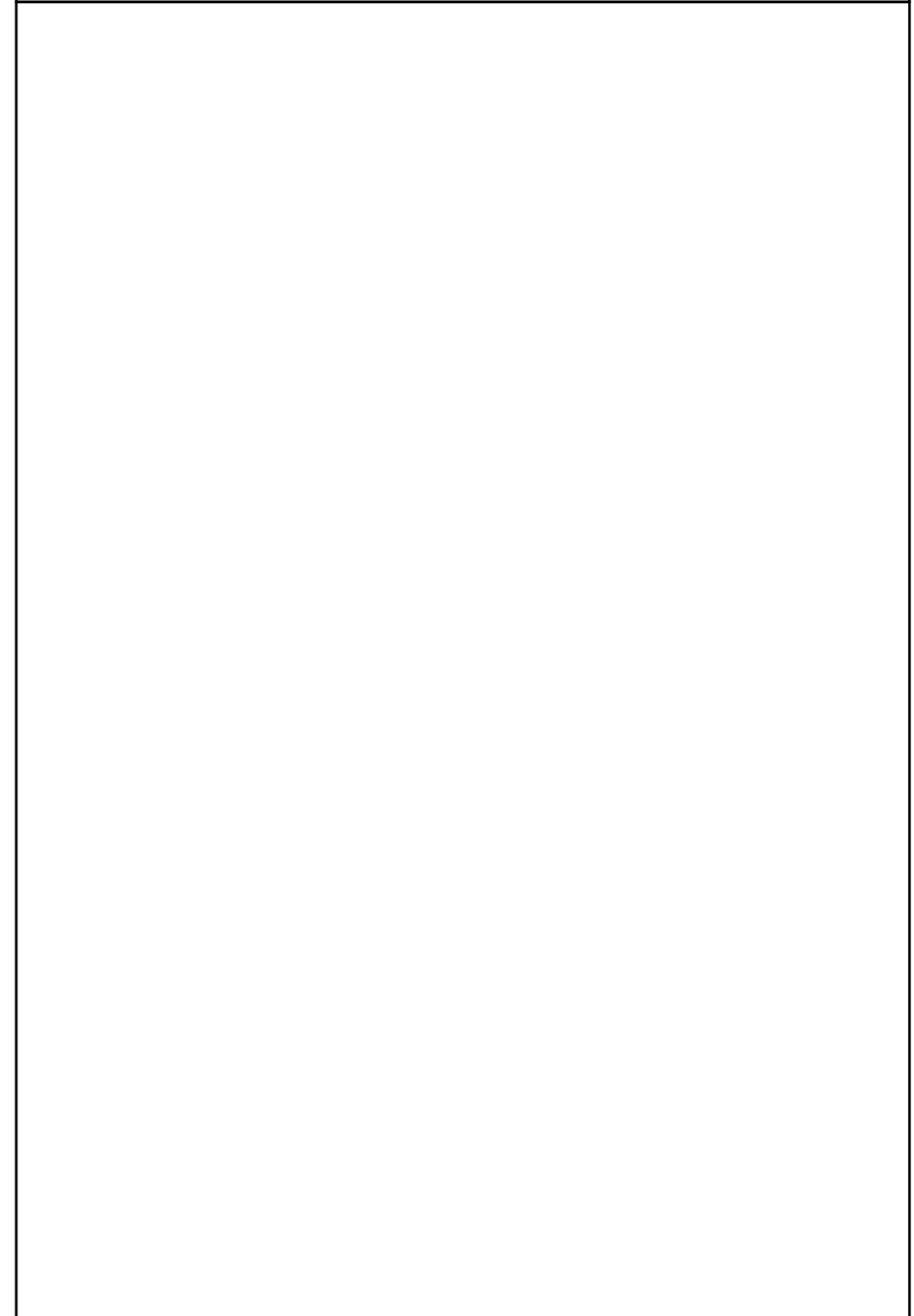
UTM-32



©Norkart 2024

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

## Tegnforklaring





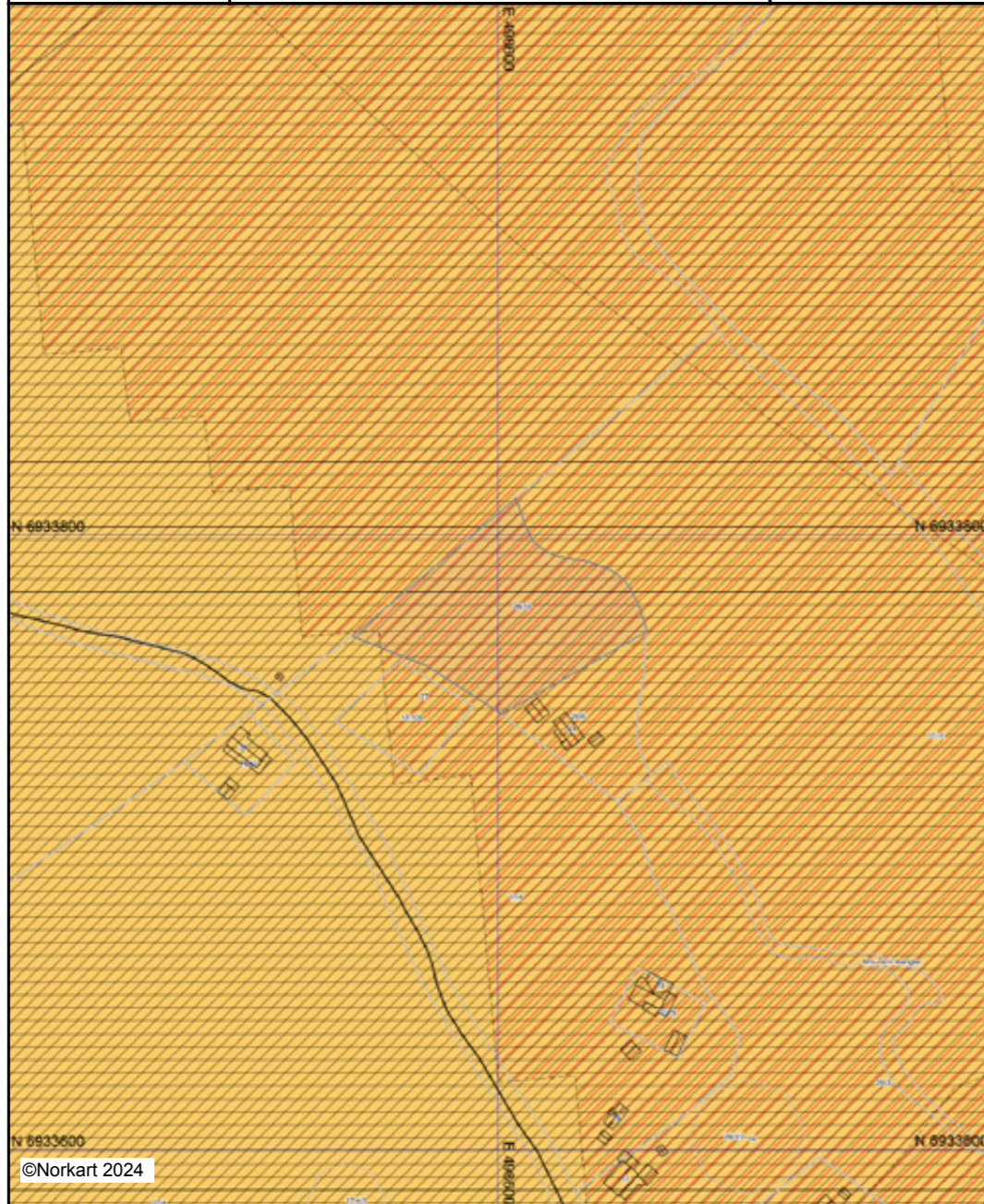
Sunndal kommune

### Kommuneplankart

Eiendom: 26/10  
Adresse:  
Utskriftsdato: 27.06.2024  
Målestokk: 1:2000

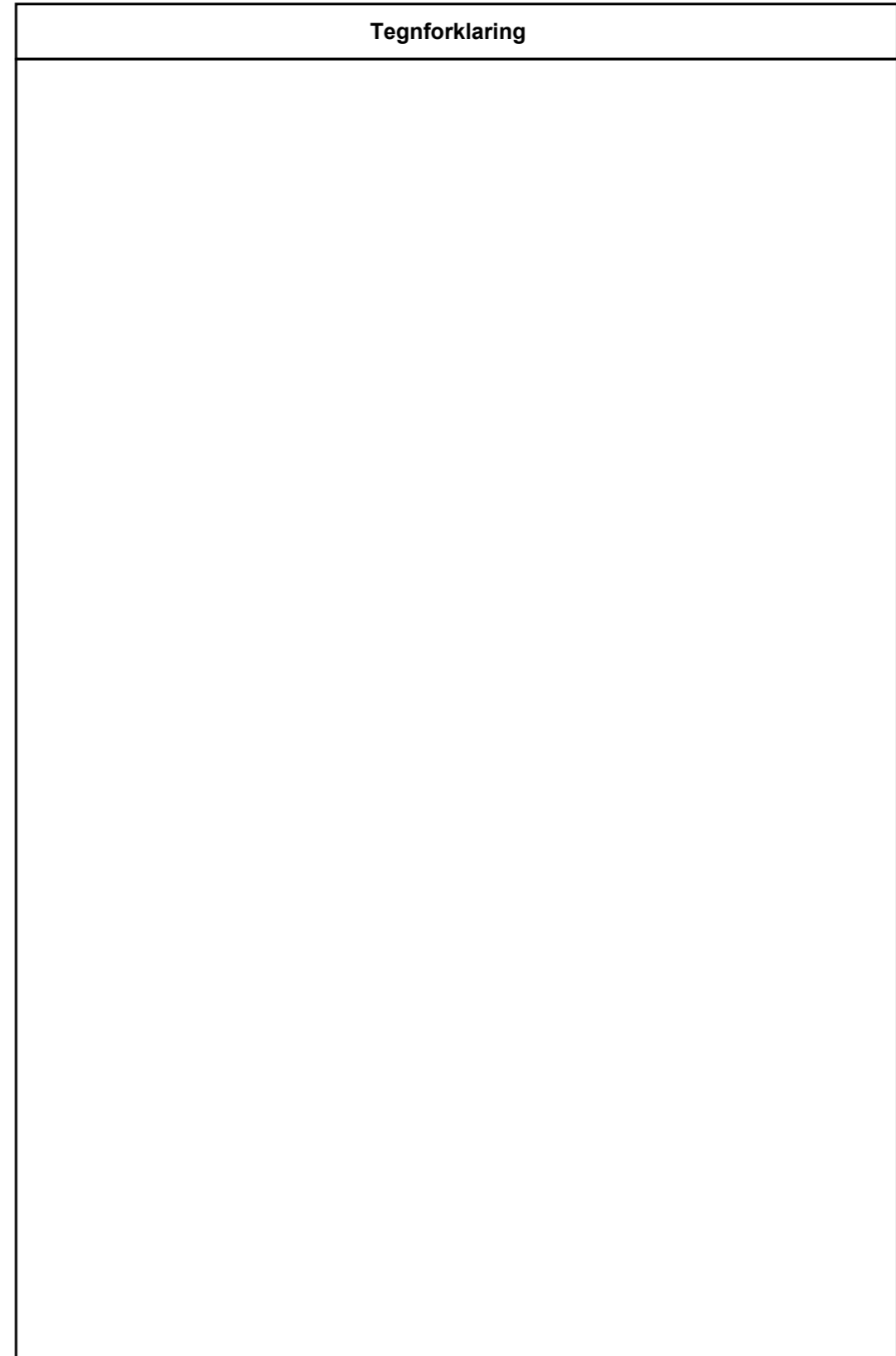


UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

### Tegnforklaring





Sunndal kommune

### Reguleringsplankart

Eiendom: 26/10  
Adresse:  
Utskriftsdato: 27.06.2024  
Målestokk: 1:1000



UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.  
 Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.  
 Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.  
 Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

### Tegnforklaring

This section is currently blank, intended for the legend (Tegnforklaring) of the map.

# Kommuneplan for Sunndal, planid. 20151020

## Bestemmelser

Vedtatt av Sunndal kommunestyre 06.02.2019

Endring av punkt 4.1.1, 4.1.2 og 4.1.3 vedtatt av Sunndal kommunestyre 05.05.2021, sak 28/21

Kommuneplanens arealdel består av plankart og bestemmelser. Disse er juridisk bindende.

Juridisk bindende bestemmelser er uthevet med ramme. Annen tekst er retningslinjer og angir forhold og prinsipper for videre saksbehandling. Det er også gitt aktuelle henvisninger til annet lovverk.

### Generelle bestemmelser

#### 0.1 Forholdet til eksisterende planer

- a) Kommuneplanens arealdel planid. 20151020 erstatter kommunedelplan for Ålvundfjord vedtatt 2004 og Kommuneplanens arealdel vedtatt 2007.
- b) Godkjente reguleringsplaner gjelder foran kommuneplanens arealdel i område vist med skravur detaljeringszone H910. Hensynssoner i kommuneplanens arealdel skal gjelde foran eldre reguleringsplaner dersom disse hensynene ikke er tilstrekkelig vurdert og ivaretatt i vedtatt reguleringsplan. Byggegrenser i kommuneplanens arealdel gjelder der byggegrense ikke er avsatt i vedtatt reguleringsplan.

#### 0.2 Plankrav (pbl §11-9 nr. 1)

- a) Der ikke annet er bestemt vil krav om reguleringsplan slå inn ved bygging av flere enn 4 boenheter. Ved bygging av 1-4 boenheter er det også plankrav dersom den nye bebyggelsen vurderes å bryte med bestående struktur og transportnett.
- b) Anlegging og drift av områder for råstoffutvinning eller fradeling/bortfesting til slike formål kan bare skje i henhold til godkjent reguleringsplan. Bestemmelsen gjelder også utvidelse av eksisterende masseuttak, unntatt mindre uttak av grunneier til egen jord- og skogbruksdrift.

Det vises til pbl § 12-1 om krav til reguleringsplan for større bygge- og anleggstiltak og andre tiltak som kan få vesentlig virkning for miljø og samfunn.

I henhold til forskrift om konsekvensvurderinger er det krav om konsekvensvurderinger av nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan.

Masseuttak i vassdrag behandles etter vannressurslovens bestemmelser. Dersom vassdragsmyndighetene finner at et tiltak ikke er konsesjonspliktig etter vannressursloven må kommunen behandle tiltaket etter plan- og bygningsloven på vanlig måte.

#### 0.2 Innholdet i utbyggingsavtaler (pbl § 11-9 nr. 2)

- a) I forbindelse med plan- og byggetiltak kan kommunen kreve at det inngås utbyggingsavtale om fordeling av ansvar og kostnader for utbygging av nødvendig infrastruktur med blant annet vegger, gangveger, uteoppholds arealer og parkeringsløsninger.
- b) Kommunen kan til enhver tid pålegge utbygger å bekoste tiltak som står i rimelig forhold til utbyggingens art og omfang. Dette kan for eksempel være opparbeidelse av gang- sykkelveg, infrastruktur i grunnen, turveger, skilting, belysning, støyskjermer og lignende.

#### 0.3 Krav til nærmere angitte løsninger på teknisk infrastruktur (pbl § 11-9 nr. 3)

- a) Bygninger og anlegg skal utformes slik at naturlige flomveier bevares og risikoen for overvannsflom reduseres.
- b) Åpne strekninger for elver, bekker, vann og dammer skal opprettholdes.
- c) Overvann skal fortrinnsvis infiltreres i grunnen eller ledes til vassdrag i åpne og flerfunksjonelle løsninger.
- d) Overvannstiltak bør planlegges som bruks- og opplevelselementer i utearealer.
- e) Ved regulering og søknad om tiltak skal det sikres tilstrekkelig areal for lokal overvannsdiskonering og infiltrasjon i grunnen.
- f) Ved all utbygging skal kommunens til enhver tids gjeldende vann- og avløpsnorm legges til grunn. Det skal utarbeides vann- og avløpsplan hvor det skal framgå hvordan vannforsyning, avløp og overvann skal løses. Planen skal være godkjent før feltutbygging iverksettes.
- g) Ved utbygging i nærliggende areal til offentlig- vann- og avløpsledning kreves tilkobling. Ved utbygging i områder uten offentlig avløpsnett skal de til enhver gjeldende lover og forskrifter legges til grunn.
- h) Ved utbygging skal det sikres og avsettes areal til renovasjonsløsninger.
- i) Ved utbygging skal alternative energiløsninger med fornybar energi vurderes og det skal framgå av planbeskrivelsen eller søknad om tiltak hvordan energiforsyningen vil bli løst.

#### 0.4 Rekkefølgekrav (pbl. §11-9 nr. 4)

- a) Ved regulering til bebyggelse og anlegg skal kapasiteten i infrastrukturen og tilgjengeligheten vurderes før planen kan tas opp til behandling. Dette omfatter vegger, gang- sykkelveger, vannforsyning, avløp, overvann, leke- og oppholdsarealer, nærfriluftsområder, barnehage- skole og helse- sosialtjenester.
- b) Områder avsatt til utbyggingsformål kan ikke bebygges før nødvendige tekniske anlegg og samfunnstjenester er ferdig opparbeidet. Det skal være sikret gode løsninger for gående og syklende.
- c) Ved behandling av reguleringsplaner kan kommunen bestemme at området ikke kan bygges ut før nødvendig kapasitet i teknisk og sosial infrastruktur er sikret.

Med samfunnstjenester menes elektrisitetsforsyning, vann, avløp og renseanlegg, kommunikasjon, felles leke- og oppholdsareal og veganlegg.

Det vises til plan og bygningsloven og gjeldende forskrift om tekniske krav til byggverk (Byggteknisk forskrift) som inneholder detaljerte bestemmelser om universell utforming av tiltak.

Det vises til folkehelseloven som sier at kommunen skal iverksette nødvendige tiltak for å fremme folkehelseutfordringer som tiltak knyttet til oppvekst- og levekårsforhold som bolig, fysisk og sosiale miljø, fysisk aktivitet mm

## 0.5 Krav til byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav (pbl § 11-9 nr.5)

### 0.5.1 Byggegrenser

- Pbl. § 1-8 om forbud mot tiltak i 100-meters beltet langs sjøen gjelder der ikke annen byggegrense er fastlagt i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan.
- Byggegrense mot sjø som er angitt på plankartet gjelder der byggegrense ikke er avsatt i vedtatt reguleringsplan.
- Tiltak iht. pbl § 1-6 unntatt fasadeendring er ikke tillatt nærmere sjøen enn angitt byggegrense. Forbudet gjelder ikke innenfor LNF-formålet for nødvendige bygninger, mindre anlegg og opplag som skal tjene til landbruk, fiske, akvakultur eller ferdsel til sjøs tilknyttet landbruksdriften og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag. Før det kan gis tillatelse til slike tiltak skal det vurderes i hvilken grad det er nødvendig at tiltaket blir lagt innenfor 100-meters beltet langs sjø og om det eventuelt finns andre lokaliseringer.

Det kan også tillates tiltak for å øke allmennhetens tilkomst og bruk av strandsonen som turstier og badeplasser forutsatt at tiltaket er åpent for allmennheten og ikke virker privatiserende.

- Mot vassdrag er det er ikke tillatt å føre opp ny bolig, fritids- eller næringsbebyggelse, eller fradeling til slike formål nærmere strandlinja enn 50 meter målt ved gjennomsnittlig flomvannstand. Med vassdrag menes alle bekker, elver, innsjøer og andre vannansamlinger med årssikker vannføring. Unntak kan gjøres etter vurdering av flomfare. Tiltaket skal ikke ha negative konsekvenser for kantsone, biologisk mangfold eller friluftsinnteressene knyttet til vassdraget.
- Byggegrenser mot vann- og avløpsledninger skal være 4 meter på hver side.
- I områder som ikke omfattes av reguleringsplan gjelder følgende byggegrenser mot veg:
  - Riksveg 70 og fylkesveg 62 og 670 - 50 meter fra midtlinje veg.
  - Fylkesveg 310 Øksendalsvegen, 311 Litldalsvegen, 312 Hovenvegen og 314 Fjellgardsvegen - 20 meter fra midtlinje veg.
  - Fylkesveg 313 Hoåsvegen - 30 meter fra midtlinje veg de første 3 km nærmest Sunndalsøra, videre forløp har 20 meter fra midtlinje veg.
  - Kommunale veger – 15 meter fra midtlinje veg.

Byggegrensene mot veg skal ivareta trafikksikkerheten, vedlikehold og drift, miljøet på eiendommene langs vegen og arealbehov for utvidelser, skjerming, gang- sykkelveger osv. Ved søknader om dispensasjon fra byggegrensene må det gjøres en helhetsvurdering og Statens vegvesen skal få uttale seg før det kan gis eventuell dispensasjon fra byggegrensene mot riks- og fylkesveg.

### 0.5.2 Naust

For søknad om dispensasjon for eksisterende eller nye naust, regulering av nye naust eller enkeltsøknader der utforming ikke er fastlagt i reguleringsplan gjelder følgende:

- Naust er bygg i en etasje med bruksareal (BRA) på maksimal 40 m<sup>2</sup>. Maksimal gesimshøyde er 2,5 meter.
- Naust er et lagerbygg for båter, fiskeredskap og fiskeutstyr og kan ikke innredes med oppholdsrom eller ha innlagt vatn.
- Eventuelle vinduer skal ikke overstige 3 prosent av hovedplanet sitt bruksareal.
- Det er ikke tillatt med gjerde/levegg eller andre stengsler i område med naust. Plattinger foran eller ved sida av nausta er ikke tillatt.
- Naustbygga skal ha tradisjonell utforming med saltak og enkel utforming uten arker, takopplett, takvindu eller lignende fasadelement.
- Fargebruken skal være avdempet. Lyse og skarpe farger eller reflekterende plater er ikke tillatt.

Det skal ikke tillates nye naust i områder som er kartlagt som viktige friluftsområder i kartlegging av friluftsområder i Sunndal kommune.

Kvalitetene i terrenget skal tas vare på. En skal unngå plassering og inngrep i områder med svaberg. Det skal ikke bygges naust der terrenget er slik at det ikke er egna til å dra båt ut og inn av naustet.

Naustområder regnes som utmark og det skal være mulig for alle å ferdes foran naust og mellom naust og naustgrupper.

Ved bygging av nye naust skal det samtidig legges til rette for fri ferdsel langs strandsonen med tilrettelegging av tursti forbi naustet.

Naustrekker bør brytes opp og sammenbygde naust bør ikke bestå av flere enn 2 til 3 enkeltnaust.

Det er ikke tillatt med varig opphold i naust og det er ikke tillatt å omdisponere eller bruke naust til fritidsbolig eller bolig.

### 0.5.3 Flytebrygger/kai

Det er ikke tillatt å etablere flytebrygger eller kai i 100-meters beltet langs sjøen dersom dette ikke er ifølge gjeldende reguleringsplan.



Dersom flytebrygger/kai ikke er regulert kan det kun tillates etter dispensasjon dersom følgende kriterier blir oppfylt:

Flytebrygger/kai kan kun anlegges som fellesbrygger for flere eiendommer. Flytebrygger/kai tillates ikke større enn 3 x 8m. Ved større anlegg kreves reguleringsplan.

Det er langt til etablert småbåthavn, tiltaket medfører ikke større terrenginnrep, blir utformet som fellesanlegg, er tilgjengelig og åpen for allmenn bruk og reduserer ikke den frie ferdselen langs stranden. Skilt om at den er åpen for allmenn bruk skal settes opp. Ved eventuelle fyllinger må grunnforholdene undersøkes og havnivåstigning og fare for storm og stormflo skal ivaretas ved all utbygging ved sjøen.

#### 0.5.4 Byggehøyder langs sjø

Planlegging og utbygging skal utføres slik at bygg og anlegg ikke kan ta skade av høy vannstand, storm eller stormflo. Beregnet minstekote skal tillegges vind- og bølgepåslag ut fra lokale forhold. Dette skal gjøres i reguleringsplan eller byggesak.

Sikkerhetsklasse 1: Byggverk må ligge over kote 240cm (NN2000) + vind- og bølgepåslag

Sikkerhetsklasse 2: Byggverk må ligge over kote 260cm (NN2000) + vind- og bølgepåslag

Sikkerhetsklasse 3: Byggverk må ligge over kote 270cm (NN2000) + vind- og bølgepåslag

Byggverk eller del av byggverk som kommer lavere enn dette forutsetter at konstruksjon og bruk tåler høy vannstand, storm og stormflo.

#### 0.5.5 Folkehelse og universell utforming

- Planlegging og utbygging skal bidra til å fremme god folkehelse. Virkemidler er universell utforming og tilgjengelighet til både bygg og uteområder, tilgang til leke- og rekreasjonsarealer og sosiale møteplasser for alle befolkningsgrupper.
- Reguleringsplaner skal redegjøre for virkninger for folkehelse i planområdet og i influensområder.
- Ved all planlegging og utbygging skal prinsippene for universell utforming av bygninger og utearealer legges til grunn.

#### 0.5.6 Leike- og oppholdsareal

a) Ved utarbeidelse av planer for boligområder, friområder og andre planer som har betydning for barn- og unges oppvekstmiljø og aktivitetsmuligheter skal det sikres aktiv medvirkning fra barn- og unge og andre grupper som krever særskilt tilrettelegging.

b) Ved etablering av 5 eller flere boenheter skal det være tilgjengelige utendørs leke- oppholdsareal ifølge kravene nedenfor punkt c), d) og e).

c) Det er følgende generelle krav til leke- og oppholdsareal:

- Skal være skjermet mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare.

- Skal ha trafiksikker adkomst.
- Skal være tilgjengelig for alle med universell utforming.
- Skal ha allsidige aktivitetsmuligheter og tilfredsstillende sikkerhetskrav. Skal ha innsyn fra gate eller bygning av trygghetshensyn.
- Skal ikke være brattere enn 1:3 og ikke smalere enn 10 meter.
- Skal ha solrik beliggenhet dvs. de skal ikke plasseres på skyggefulle steder bak høye bygninger.

d) Ved utbygging av boligområder skal leikeareal opparbeides samtidig med annen infrastruktur til feltet og skal være ferdigstilt før første bolig kan gis brukstillatelse.

e) Avstands- og arealkrav til lekeareal:

##### Nærlekeareal

Det skal være møte- og lekeareal med størrelse minimum 200 m<sup>2</sup> nær bolig med aktivitetsmuligheter for barn 0-6 år. Avstand fra bolig skal være maks 50 meter gangavstand. Maks 20 boenheter kan være felles om lekearealet. Lekearealet skal være minimum utstyrt med sandkasse, benk og minst to ulike aktivitetsmuligheter som f. eks. klatring, balansering eller husking.

##### Kvartalslekeareal

Det skal være felles eller offentlig møte- og lekeareal som skal inneholde allsidige aktivitetsmuligheter for barn opp til 13 år maks 150 meter gangavstand fra bolig. Skal utformes som møteplasser i nærmiljøet. Størrelse minimum 400 m<sup>2</sup>. Lekearealet skal være minimum utstyrt med sandkasse, benker og minst tre ulike aktivitetsmuligheter som f. eks. klatring, balansering og ball-lek.

##### Nærmiljøanlegg

I gang- sykkelavstand til større boligfelt skal det være større kombinerte leke- og aktivitetsområder med allsidige aktivitetsmuligheter og ballspillområde med størrelse min 20 x 40 meter. Ballspillområder må ikke ligge så nært gate eller bebyggelse at det hindrer fri utfoldelse.

#### 0.5.7 Parkering og frikjøp av parkeringsplasser

a) Krav til antall parkeringsplasser:

| Kategori                                       | Grunnlag per | Antall parkeringsplasser |
|--|--------------|--------------------------|
| Eneboliger                                     | boenhet      | Min 2                    |
| Tomannsbolig                                   | boenhet      | Min 2                    |
| Kjedehus/rekkehus                              | boenhet      | Min 2                    |
| Leiligheter 70 m <sup>2</sup> BRA eller større | boenhet      | Min 1,5                  |

|   |            |         |
|---|------------|---------|
| Leiligheter mindre enn 70 m2 BRA  | boenhet    | Min 1   |
| Fritidsbolig  | enhet      | Min 1   |
| Kontor, tjenesteyting   | 100 m2 BRA | Min 1   |
| Forretning  | 100 m2 BRA | Min 2   |
| Industri og lager   | 100 m2 BRA | Min 0,5 |
| Oppstillingsplasser for sykler og motorsykler kreves etter antatt behov.  |            |         |
| b) I stedet for parkeringsplass på egen grunn eller på fellesareal skal det innbetales et beløp for hver manglende plass til kommunen for bygging av parkeringsanlegg. Beløpet fastsettes av kommunen. Satsen skal inngå i regulativet for byggesaksbehandling. |            |         |

Når det gjelder antall plasser for bevegelseshemmede vises det til byggteknisk forskrift.

#### 0.6 Hensyn til bevaring kulturmiljø og bevaringsverdige bygninger, jfr. pbl § 11-9 nr. 7

- Alle tiltak som kan medføre konflikt med automatisk freda kulturminne skal sendes regional kulturminnemyndighet for vurdering. Dette inkluderer maskinell hogst, større jordbrukstiltak og tiltak under vann.
- Dersom det under gravearbeider eller lignende støtes på automatisk fredede kulturminner skal arbeidet umiddelbart stanses og kulturvernmyndigheten varsles.
- Ved utbedring og reparasjon av bevaringsverdige bygninger (jfr. SEFRAK registreret) skal bygningenes eksteriør med hensyn til former, materialer, detaljer, farger og annet opprettholdes eller føres tilbake til det som har vært tidligere. Ny bebyggelse skal tilpasses de sefrak-registrerte objektene.

#### 0.7 Forhold som skal avklares og belyses i videre reguleringsarbeid, jfr. pbl § 11-9 nr. 8

- Geotekniske utfordringer med trygg byggegrunn skal ivaretas gjennom reguleringsplan. Der dette ikke er dokumentert ved reguleringsplan skal dette gjøres ved byggesøknad og må gjennomført for hele planområdet før tiltaksrealisering/rammetillatelse kan gis.
- Ved alle utfyllinger i sjø må grunnforholdene i sjø vurderes.

Det vises til pbl § 28-1 om at grunn bare kan bebygges eller eiendom opprettes dersom det er tilstrekkelig sikkerhet og det vises til byggteknisk forskrift som utdyper kravene til sikkerhet og de ulike sikkerhetsklassene.

#### 0.8 Miljøkvalitet, jfr. Pbl §11-9 nr. 6

- Statlige retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging skal legges til grunn for all planlegging og byggesaksbehandling.

- Støygrenser fastsatt i støyretningslinjene T-1442 skal overholdes.

### Bestemmelser til arealformål

#### 1. Bebyggelse og anlegg

Det skal legges til rette for løsninger som reduserer energibruk ved blant annet oppføring av energiøkonomiske bygg (klimatilpassing, materialbruk, kompakte bygg, oppfangning av solenergi, bruk av fornybar energi til oppvarming med mer).

#### 1.1 Boligbebyggelse, signaturen BB1, BB2, BB3 (Handlastuhamran), BB4(Valsetlykkja), BB5 (Jesperhjellen), BB6(Furuøran), BB7(Gjøra), BB8 (Jordalsgrend)

- Oppføring, fradeling eller bortfesting til nye boliger kan ikke finne sted før området inngår i godkjent detaljreguleringsplan.
- Sikker byggegrunn skal dokumenteres ved regulering.
- Behov for kulturminneregistrering må avklares ved regulering.
- Det skal sikres og opparbeides nærleikeplasser og leike- og oppholdsareal ifølge generelle krav bestemmelse 1.4.5
- BB7 og deler av BB1, BB3 og BB4 omfattes av aktsomhetsområde skred. I disse områdene må skredfaren undersøkes nærmere før området kan bebygges.
- BB6 omfattes av fareområde flom og området må sikres mot flom før området kan bebygges.
- Deler av BB1 og BB2 omfattes av støysone langs veien. Innenfor støysoner kreves støyfaglig utredning før utbygging av nye boliger.
- I område BB1 og BB2 kan utbygging av bolig ikke skje før de sikkerhetsmessige forholdene for myke trafikanter er tilfredsstillende, enten ved undergang eller at fylkesvegstrækningen legges om som følge av Todalsfjordforbindelsen. Utbygging kan heller ikke skje før allmennhetens tilgang til strandsonen er sikret med opparbeidelse av turvegforbindelse langs sjøen forbi området. Turvegforbindelsen skal være universell utformet med jevnt grusdekke på minimum 1.5 meter bredde. Det stilles krav om felles planlegging innenfor BB1 og innenfor BB2 og planen skal også omfatte turvegforbindelse.
- I område BB7 kan utbygging av boliger ikke skje før det er etablert trafiksikker gang- og sykkelforbindelse med planfri kryssing til søndre del av Gjøra.

Det vises til plan- og bygningslovens bestemmelser, byggteknisk forskrift og øvrig lovverk som også skal være ivaretatt ved utbygging i området.

#### 1.2 Fritidsbebyggelse, signaturen BF1, BF2, BF3, BF4, BF5 (Neslandet), BF6 (Steinsrud), BF7(Skavikneset), BF8 (Drøpping), BF9(Ålvundfjord), BF10, BF11, BF12, BF13 (Ålvundeid), BF14 (Hafsåsen), BFnaust1, BFnaust2, BFnaust3, BFnaust4 (Neslandet)

- a) Oppføring, fradeling eller bortfesting til ny fritidsbebyggelse kan ikke finne sted før området inngår i godkjent detaljreguleringsplan.
- b) Sikker byggegrunn må dokumenteres ved regulering.
- c) Behov for kulturminneregistrering må avklares ved regulering.
- d) BF7, BF8 og BF13 ligger innenfor aktsomhetsområde skred og skredfaren må undersøkes nærmere før området kan bebygges.
- e) BF9 omfattes av aktsomhetsområde flom og flomfaren må undersøkes nærmere før området kan bebygges.
- f) Deler av BF12 og BF14 omfattes av aktsomhetsområder flom og skred og flom- og skredfaren må undersøkes nærmere før området kan bebygges.
- g) Deler av BF14 omfattes av støysone langs vegen. Innenfor støysoner kreves støyfaglig utredning før utbygging av nye fritidsboliger.
- h) Nærmere avgrensning av BFnaust1, BFnaust2, BFnaust3, BFnaust4 i forhold til terreng, landskapsvirkning, adkomstforhold, bade- og fiskeplasser må gjøres i reguleringsplanen. Utvikling av områdene sees i sammenheng med utvikling av nærliggende hytteområder. Fri- og rekreasjonsarealer med bade- og fiskeplasser langs sjøen skal også ivaretas ved utvikling av områdene.
- i) I BF7 skal tilgjengeligheten til strandområdene med badeberg ivaretas for allmennheten.

#### 1.4 Næringsbebyggelse, signaturen BN1, BN2(Neslandet), BN3, BN4 (Mjølkil) BN5(Ålvundeid), BN6(Løykja)

- a) Oppføring, fradeling eller bortfesting til ny næringsbebyggelse kan ikke finne sted før området inngår i godkjent detaljreguleringsplan.
- b) Sikker byggegrunn må dokumenteres ved regulering.
- c) BN1 og BN4 omfattes av aktsomhetsområde skred og skredfaren må undersøkes nærmere før området kan bebygges.
- d) BN3 omfattes av aktsomhetsområde flom og skred og flom- og skredfaren må undersøkes nærmere før området kan bebygges.
- e) BN5 omfattes av aktsomhetsområde flom og flomfaren må undersøkes nærmere før området kan bebygges. Mot Leikvoll stadion skal det avsettes en buffersone med vegetasjon på minimum 10 meter.
- f) BN6 omfattes av aktsomhetsområde flom og fareområde skred og dette må undersøkes nærmere før området kan bebygges.
- g) I BN6 skal det etableres skjerming av næringsområdet mot lysløypa.

#### 1.5 Fritids- og turistformål, signaturen BFT1, BFT2, BFT3 (Fugelvåg camping), BFT4 (Brandstad)

- a) Det stilles krav om detaljregulering før utbygging.
- b) Sikker byggegrunn må dokumenteres ved regulering.
- c) I BFT1-3 må flomfaren avklares og havnivåstigning og fare for storm og stormflo skal ivaretas. Trafikkforhold, adkomst og behov for støyskjerming vurderes ved utarbeidelse av reguleringsplan for området. Det er viktig å beholde strandsonen foran

- campingområdet som allment tilgjengelige friområder uten stengsler og privatiserende tiltak.
- d) I BFT3 skal matjordlag ivaretas slik at området kan tilbakeføres til dyrkajord i framtida.
- e) I BFT4 er det krav om skredfaglig vurdering og avklaring av sikkerhet mot flom.
- f) Det kan finnes kulturminner i grunnen og dette må avklares med kulturminnemyndighetene.

#### 1.6 Råstoffutvinning, signaturen BRU1 (Virumdalen)

- a) Det stilles krav om detaljreguleringsplan.
- b) Trafikksikkerhet på vegen, tilfredsstillende avkjøring, skredfare, støy og støv må utredes i reguleringsplan.

#### 1.7 Rideanlegg, signaturen BAB1 (Elverhøy)

- a) Det stilles krav om detaljregulering før videre utbygging.
- b) Sikker byggegrunn må dokumenteres ved regulering.
- c) Flomfaren må avklares og det må tas hensyn til støysone, byggegrense mot veg, kulturmiljø, kantsone, biologisk mangfold og friluftsinnteressene langs vassdraget.
- d) Det kan finnes kulturminner i grunnen og dette må avklares med kulturminnemyndighetene.
- e) Byggverk må så langt som mulig legges utenom dyrket mark og utearealer og inngjerdinger skal utføres slik at området kan tilbakeføres til dyrka jord i framtida.

#### 1.8 Småbåtanlegg, signaturen BAB2 (Nes)

- a) Det stilles krav om detaljreguleringsplan. Endelig plassering avklares i detaljreguleringsplan.
- b) Sikker byggegrunn må dokumenteres ved regulering. Herunder må grunnforholdene i sjøen vurderes.
- c) Havnivåstigning og fare for storm og stormflo skal ivaretas ved all utbygging ved sjø.
- d) Tiltaket må ikke forringe det helhetlige kulturlandskapet og kulturminner skal ivaretas. Det skal legges vekt på god tilpassing til terreng, kulturminner og eksisterende bebyggelse. Fylling må ha god og jevn avslutning og ikke ha preg av uryddig sprengsteinfylling.

#### 2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- a) Avkjørsler fra offentlig veg, der det ikke er krav til reguleringsplan, skal plasseres, utformes og brukes i samsvar med gjeldende vegnormaler og vurderes etter den til enhver tid gjeldende rammeplan for holdninger til avkjørsler, jfr. vegloven §§ 40-43.
- b) Det stilles krav om detaljregulering for framtidige samferdselsanlegg.
- c) Gang- sykkelveger kan bygges uten reguleringsplan der det ligger til rette for det.

I henhold til veglova skal avkjørsler fra riksveg og fylkesveg ikke bygges eller nyttes uten tillatelse fra regionvegkontoret og avkjørsel fra kommunal veg skal ikke bygges eller nyttes uten tillatelse fra kommunen.

### 3. LNF-områder, Landbruks- natur og friluftsområder med areal for nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.

- a) Omfatter landbruks-, natur og friluftsområder hvor det bare kan tillates tiltak som er nødvendig for drift av næringsmessig landbruk og tilrettelegging for friluftslivet.
- b) I 100-meters beltet langs sjøen kan det tillates nødvendige bygninger, mindre anlegg og opplag som skal tjene til landbruk, fiske, akvakultur eller ferdsel til sjøs tilknyttet landbruksdriften og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag. Det kan også tillates tiltak for å øke allmennhetens tilkomst og bruk av strandsonen som turstier og badeplasser forutsatt at tiltaket er åpent for allmennheten og ikke virker privatiserende.
- c) Det må ikke iverksettes nye tiltak som vanskeliggjør fremtidig råstoffutvinning av grusressurser i områder som er registrert som regionalt viktige, meget viktige og viktige områder i grus- og pukkdatabasen.

Veileder «Garden som ressurs» skal legges til grunn for vurdering av hva som hører inn under tiltak som er nødvendig for drift av næringsmessig landbruk i punkt a).

Tilrettelegging for friluftslivet i punkt a) kan være turveger, gapahuker, badeplasser, utfartsparkering og andre tiltak/anlegg som legger til rette for aktivitet og friluftsliv og som er åpent for allmennheten og ikke virker privatiserende.

Før en kan åpne opp for tiltak tilknyttet landbruksdriften og gårdstilknyttet næringsvirksomhet i 100-meters beltet etter punkt b) skal det vurderes i hvilken grad det er nødvendig at tiltaket blir lagt innenfor 100-meters beltet langs sjø og om det eventuelt finns andre lokaliseringer.

#### 3.1 LNF-områder, Landbruks- natur og friluftsområder hvor det kan tillates spredt bolig- eller fritidsbebyggelse, LNF-SpredtBolig1 – 3 (Drøpping), LNF-SpredtBolig4 (Oppdøl), LNF-SpredtBolig5 (Viklandet), LNF -SpredtBolig6-9 (Øksendal), SpredtBolig10 (Furu) og LNF-SpredtFritid1 (Ålvundfjord), LNF-SpredtFritid2 (Flå).

I tillegg til tiltak som er nødvendig for drift av næringsmessig landbruk og tilrettelegging for friluftslivet gjelder følgende bestemmelser for områdene:

- a) I områdene LNF-SpredtBolig 1-3 (Drøpping) kan det tillates bygging av tilsammen 3 boligenheter i løpet av planperioden(4år).
- b) I områdene LNF -SpredtBolig 4 (Oppdøl) kan det tillates bygging av tilsammen 4 boligenheter i løpet av planperioden (4år).
- c) I områdene LNF -SpredtBolig 5 (Viklandet) kan det tillates bygging av tilsammen 4 boligenheter i løpet av planperioden (4år).

- d) I områdene LNF -SpredtBolig 6-7 (Øksendal) kan det tillates bygging av tilsammen 4 boligenheter i løpet av planperioden (4år).
- e) I områdene LNF -SpredtBolig 8-9 (Øksendal) kan det tillates bygging av tilsammen 4 boligenheter i løpet av planperioden (4år).
- f) I områdene LNF -SpredtBolig 10(Furu) kan det tillates bygging av tilsammen 4 boligenheter i løpet av planperioden (4år).
- g) Innenfor LNF -SpredtFritid1 (Ålvundfjord) kan det tillates fradelt/bortfestet til sammen 4 hyttetomter i løpet av planperioden (4år). Maks tillatt BRA per tomt/feste er 80 m2. Hyttene skal ha enkel og naturtilpasset standard uten vegtilknytning.
- h) Innenfor LNF -SpredtFritid2 (Flå) kan det tillates fradelt/bortfestet inntil 4 hyttetomter i løpet av planperioden. Maks tillatt BRA per tomt/feste er 100 m2.
- i) Det skal ikke bygges på dyrket mark. I tillegg gjelder byggegrense for nye boliger på minst 30 meter fra dyrka mark for å forhindre drifts- og miljømessige ulemper, samt at tilkomstveg ikke skal fragmentere eller forverre arronderinga til landbruksareal.
- j) I områder som omfattes av aktsomhetsområder skred eller flom skal skred og flomfaren undersøkes nærmere før området kan bebygges.
- k) Sikker byggegrunn skal dokumenteres.
- l) Plankartet viser ikke områder med fare for vann i kjeller og dette må sjekkes i hver byggesak.
- m) Bygninger og adkomst skal tilpasses terrenget, bratte partier og skjemmende skjæringer og fyllinger skal unngås. Avkjørsler skal utformes i henhold til vegnormalene.
- n) Ved lokalisering og utforming skal det legges særlig vekt på faglige kriterier der følgende tema inngår: Kulturminner og kulturmiljø, landskapsvirkning, friluftsliv, landbruk, naturverdier, samferdsel og infrastruktur og sikkerhet.
- o) Alle byggesøknader skal sendes til høring til fylkets kulturavdeling.

## Bestemmelser til hensynssoner, jfr pbl §11-8

### 4.1 Ras- og skredfare

#### 4.1.1 Hensynssone ras- og skredfare, faresone 1/100, signaturen H310\_1

Områdene ligger innenfor faresone skred 1/100 kartlagt av NVE 2015.

Det ikke tillatt med tiltak innenfor sikkerhetsklasse S1, S2 eller S3 i henhold til kravene i teknisk forskrift.

#### 4.1.2 Hensynssone ras- og skredfare, faresone 1/1000, signaturen H310\_2

Områdene ligger innenfor faresone skred 1/1000 kartlagt av NVE 2015.

Det ikke tillatt med tiltak innenfor sikkerhetsklasse S2 eller S3 i henhold til kravene i teknisk forskrift.

#### 4.1.3 Hensynssone ras- og skredfare, faresone 1/5000, signaturen H310\_3

Områdene ligger innenfor faresone skred 1/5000 kartlagt av NVE 2015

Det ikke tillatt med tiltak innenfor sikkerhetsklasse S3 i henhold til kravene i teknisk forskrift.

#### 4.1.4 Hensynssone ras- og skredfare, aktsomhetsområder, signaturen H310\_4

Områdene ligger innenfor aktsomhetsområder for snø-, stein-, jord og/eller flomskred.

Det ikke tillatt med ny bebyggelse for personopphold eller utviding av slik bebyggelse uten skredfaglig vurdering og dokumentasjon av sikkerhet i henhold til kravene i teknisk forskrift.

#### 4.1.5 Hensynssone ras- og skredfare, fjellområder, signaturen H310\_5

Områdene kan være utsatt for snø-, stein-, jord og flomskred og dette må undersøkes nærmere før eventuelle tiltak kan settes i verk.

Det ikke tillatt med ny bebyggelse for personopphold eller utviding av slik bebyggelse uten skredfaglig vurdering og dokumentasjon av sikkerhet i henhold til kravene i teknisk forskrift.

### 4.2 Flomfare

#### 4.2.1 Hensynssone faresone flom, signaturen H320\_1

Områdene ligger innenfor faresone flom 1/200 kartlagt av NVE 2013.

Ny bebyggelse for personopphold eller utviding av slik bebyggelse må sikres mot flomfare. Det ikke tillatt med ny bebyggelse for personopphold eller utviding av slik bebyggelse uten dokumentasjon av sikkerhet i henhold til kravene i teknisk forskrift.

#### 4.2.2 Hensynssone aktsomhetsområde flom, signaturen H320\_2

Områdene ligger innenfor aktsomhetsområder for flom. Områdene kan være utsatt for flomfare og dette må undersøkes nærmere før eventuelle tiltak kan settes i verk.

Det ikke tillatt med ny bebyggelse for personopphold eller utviding av slik bebyggelse uten dokumentasjon av sikkerhet i henhold til kravene i teknisk forskrift.

### 4.3 Høyspenningsanlegg

#### 4.3.1 Høyspenningsanlegg, båndlagt område, signaturen H740

Det er byggeforbud innenfor sonen og lovpålagte sikkerhetshensyn skal ivaretas.

#### 4.3.2 Høyspenningsanlegg, faresone, signaturen H370

Sonen angir område med fare for stråling over 0,4 mikrotesla.

Det kreves utredning av magnetfelt før utbygging av bygninger og anlegg for personopphold som skal gi grunnlag for å vurdere forebyggende tiltak for å redusere påvirkning av magnetfelt.

### 4.4 Støysoner

#### 4.4.1 Støysoner, signaturen H210 rød sone og H220 gul sone

- c) Statlige retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging skal legges til grunn for all planlegging og byggesaksbehandling.
- d) Støygrenser fastsatt i støyretningslinjene T-1442 skal overholdes.

Innenfor støysoner kreves støyfaglig utredning før utbygging av nye boliger og andre bygninger med støyfølsom bruk som dokumenterer at støykravene gitt i T-1442 og tilhørende rettleder M-128 er oppfylt.

### 4.5 Soner med særlig angitte hensyn

#### 4.5.1 Bevaring av kulturmiljø, signaturen H570 med undernummer

- a) Verneverdige enkeltbygninger, bygningsmiljø og andre kulturminner skal i størst mulig grad tas vare på som bruksressurser og istandsettes.
- b) Kulturminner må ses i sammenheng med sine omgivelser, og ved ny bebyggelse og anlegg i kulturminners nærhet må det tilstrebes tilpassing. Ethvert tiltak som berører et kulturminne eller dets omgivelser, skal prosjekteres og utføres slik at tiltaket har gode visuelle kvaliteter, både i seg selv og i forhold til tiltakets funksjon, omgivelser og plassering.

- c) Ved utbedring, ombygging og reparasjon av verneverdige bygninger skal bygningenes eksteriør med hensyn til målestokk, form, vinduer, dører, materialer og farger opprettholdes eller føres tilbake til opprinnelighet. Eventuelle tilbygg må ikke redusere bygningens verneverdi.
- d) Det er ikke tillatt å gjøre tiltak i miljøet som er egna til å visuelt skjemme kulturminneverdiene.
- e) I H570\_1 ligger Ålvund gamle kirkested som er et automatisk freda kulturminne.
- f) H570\_2 Ålvundeid, H570\_3 Øksendal, H\_570\_4 Romfo og H570\_5 Gjøra omfatter områder med listeførte kirker og følgende bestemmelser gjelder: Ved vedlikehold og utbedringer skal fasadeuttrykk og konstruksjon tas vare på. Fasadeelement som vinduer, dører, kledning, takteking og overflatebehandling skal så langt som mulig tas vare på i sin opprinnelige tilstand. Ved påkrevd utskifting det brukes samme type materialer som originalt. Alle tiltak skal legges fram for kulturminnestyresmaktene, jf. Rundskriv T-3/2000 (kyrkjerundskrivet). All bygging nærmere kirken enn 60 meter er forbudt etter kirkeloven §21, femte ledd, uten tillatelse fra biskopen. Ved all planlegging av tiltak i kirken sine nære omgivelser skal det tas hensyn til kirken sin plassering og virkning i landskapet. Alle saker som gjelder kirker skal behandles av kirkelig styresmakt etter kirkeloven. Saker som fører til inngrep i den listeførte kirka skal behandles av Riksantikvaren. Saker som gjelder omgivelsene til den listeførte kirka skal sendes fylkeskommunen for rådgivning.

#### 4.5.2 Hensyn landskap øvre Sunndal, H550\_1

- a) Landskapet skal forvaltes slik at kulturminner og kulturmiljø, biologisk verdifulle miljø, jordbruksareal, tilgjengelighet og den visuelle opplevelsen av landskapet opprettholdes som grunnlag for landbruk, kunnskap, opplevelse, verdiskaping, rekreasjon og friluftsliv. Området omfatter Grøvuassdraget med fjellgardene og seterdalene som er prioritert som nasjonalt verdifullt kulturlandskap og utvalgte kulturlandskap i jordbruket. I dette området er det store verdier knyttet til friluftsliv, kulturlandskap, kulturminner, kvartærgeologi, botanikk og villrein.
- b) Det skal som hovedregel ikke etableres nye felt for fritidsbebyggelse ut over det som allerede er godkjent i regulerings- eller kommuneplan.
- c) Det gis mulighet til å utvikle eksisterende turistbedrifter knytt til eksisterende bygninger og seteranlegg. Ny virksomhet og ferdsel skal vurderes i forhold til villrein. Det kan tilrettelegges for friluftsliv og ferdsel i dalområdene for å redusere ferdsel inn i villreinområda.
- d) Det er ikke tillatt å gjøre inngrep i landskapet som er egna til å visuelt skjemme kulturminneverdiene eller opplevelsen av det helhetlige kulturlandskapet.

#### 4.5.3 Hensyn landskap, villreinfangstlandskap, H550\_2

- a) Området omfatter et villreinfangstlandskap med stor tidsdybde.
- b) Landskapet skal forvaltes slik at kulturminnene og den visuelle opplevelsen av landskapet opprettholdes.
- c) Det er ikke tillatt å gjøre inngrep i landskapet som er egna til å visuelt skjemme kulturminneverdiene eller opplevelsen av det helhetlige naturlandskapet.

#### 4.5.4 Hensyn landskap Øksendal, H550\_3

- a) Landskapet skal forvaltes slik at kulturminner og kulturmiljø, biologisk verdifulle miljø, jordbruksareal, tilgjengelighet og den visuelle opplevelsen av landskapet opprettholdes som grunnlag for landbruk, kunnskap, opplevelse, verdiskaping, rekreasjon og friluftsliv. Området omfatter strandstedet Øksendalsøra med elveør, strandområde og bygningsmiljø og utgjør en helhet med stor verneverdi og representerer et av de få intakte og typisk utvikla landskapselementa med utgangspunkt i de mange fjordbotnene i Møre og Romsdal. I tillegg omfatter området et rikt jordbrukslandskap i dalen med mange eldre våningshus og driftsbygninger og åker- og kantareal med stort artsmangfold og et kirkested fra mellomalderen.
- b) Det er ikke tillatt å gjøre inngrep i landskapet som er egna til å visuelt skjemme kulturminneverdiene eller opplevelsen av det helhetlige kulturlandskapet.

#### 4.5.5 Hensyn grønstruktur, signaturen H540

- a) I vassdragsbeltet rundt vernet vassdrag skal områdets naturkvaliteter og biologisk mangfold tas vare på og det er forbud mot inngrep som forringer disse verdiene. Langs vannstrengen forutsettes et vegetasjonsbelte på minimum 6 meter.
- b) Utøvelse av friluftsliv og tilgjengelighet for allmennheten langs vassdraget skal ivaretas og det tillates ikke tiltak som forringer dette.

#### 4.5.6 Bevaring av naturmiljø, signaturen H560

- a) Områdene er registrert som viktige naturtypeområder.
- b) Det er ikke tillatt med tiltak som forringer verdiene i disse områdene.

Det vises til faktaark som beskriver verdiene for hver lokalitet som ligger på naturbase.no

#### 4.5.7 Hensyn friluftsliv, signaturen H530

- Områdene er registrert som svært viktige friluftsområder og det tillates ikke tiltak som hindrer tilgang og bruk av området til friluftsliv.

### 4.6 Båndleggingssoner

#### 4.6.1 Båndlagt etter kulturminneloven, signaturen H730

- a) Områdene angir kulturminner som er automatisk fredet etter kulturminneloven.
- b) Løken (id 84359), Musgjerd (id107934) og Øksendal gamle – Husby (id 146802) mellomalderkirkesteder er automatisk fredet. Det er ikke tillatt å gjøre tiltak som kan virke inn på de automatisk freda kirkestedene med mindre det er gitt dispensasjon fra kulturminneloven.
- c) Innenfor mellomalderkirkestedene er gravlegging ikke tillatt. Gravminner som er eldre enn 60 år skal ikke bli flytta eller fjerna uten at kulturminnemyndighetene er gitt anledning til å komme med merknad.
- d) En eventuell søknad om tillatelse til inngrep eller tiltak som kan ha innvirkning på kulturminne skal bli sendt kulturminnemyndighetene i god tid før arbeidet er planlagt

satt i gang. Kostnader knytt til nødvendige undersøkelser skal belastes tiltakshaver, jevnfør kulturminneloven §10.

Ifølge kulturminneloven er alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på automatisk freda kulturminne ikke tillatt.

#### 4.6.2 Områder båndlagt etter naturvernloven, H720

Det er ikke tillatt med tiltak som er i strid med forskriftene for det enkelte verneområdet

H720\_1 Dovrefjell-Sunndalsfjella nasjonalpark  
H720\_2 Trollheimen landskapsvernområde  
H720\_3 Innerdalen landskapsvernområde  
H720\_4 Åmotan-Grøvdalen landskapsvernområde  
H720\_5 Torbudalen biotopvern etter viltloven  
H720\_6 Småvollen naturreservat  
H720\_7 Gjørahaugen naturreservat  
H720\_8 Ottem naturreservat  
H720\_9 Knutsliøya naturreservat  
H720\_10 Øksendalsøra naturreservat  
H720\_11 Åfarhaugen naturreservat (mangler på kartet)  
H720\_12 Eikesdalen landskapsvernområde  
H720\_13 Hisdalen naturreservat  
H720\_14 Oppdølsstranda naturreservat HENYS

Det vises til forskriftene for hvert verneområde som ligger på lovdata.no

#### 4.6.3 Høyspenningsanlegg, båndlagt område, signaturen H740

Det er byggeforbud innenfor sonen og lovpålagte sikkerhetshensyn skal ivaretas.

#### 4.6.4 Sikringssoner, område for grunnvannsforsyning H120

H120 omfatter områder for vannforsyningsanlegg. Det er ikke tillatt med tiltak som kan forringe vannforekomsten eller kvaliteten på vannet.

## REGULERINGSBESTEMMELSER FOR GRØDALEN – ORABEKKEN, Planid. 20191010

Vedtatt av Sunndal kommunestyre 04.02.2020, sak 8/20.

Mindre endring av bestemmelsene 06.10.2022, F-sak 60/22

### 1. BEBYGGELSE OG ANLEGG

#### 1.1 Fritidsbebyggelse - frittliggende

- a. Største samlet tillatte bebygd areal (T-BYA) er 100 m<sup>2</sup> per tomt/feste inklusive overbygde terrasser og eventuelle uthus/anneks. Dette er en maksimal grense og kan kun tillates der det terreng- og landskapsmessig ligger til rette for det, og det kan dokumenteres god landskapstilpassning uten store inngrep i eksisterende terreng. Areal for parkeringsplass på tomt/feste tillates i tillegg til maks T-BYA 100m<sup>2</sup> forutsatt at den er åpen uten overbygning og at tomte er tilknyttet regulert vegadkomst.
- b. For å dempe virkningene av hyttene i landskapet skal hyttene plasseres lavt i terrenget. Høyde på fylling i forhold til opprinnelig terreng skal maksimalt være 1m.
- c. Mønehøyde skal maksimalt være 5,4 m fra ferdig planert terreng for hytter og 4,6 meter fra ferdig planert terreng for anneks.
- d. Mur- eller pillarhøyde skal maksimalt være 0,5 m fra ferdig planert terreng.
- e. Terrasse tilpasses terrenget. Avstand mellom terrasse og terreng skal maksimalt være 0,5 m fra ferdig planert terreng. Maksimal størrelse på opphøyd terrasse er 30 m<sup>2</sup>.
- f. Det kan innenfor den totale arealbegrensningen være tillatt å bygge ett separat uthus/anneks plassert sammen med hytta slik at det hele framstår som en naturlig enhet. Anneks kan inneholde rom for beboelse, men er da et søknadspliktig tiltak. Arealet for uthus/anneks skal ikke være over 25 m<sup>2</sup>.
- g. Det skal nyttes materialer og farger som har sammenheng med de naturgitte omgivelser. (naturstein, treverk, torv, skifer) og mørke jordfarger (mørkebrunt, mørk grå). Sterke eller lyse farger tillates ikke. Som takteking benyttes fortrinnsvis torv som i struktur glir best mulig inn i naturlandskapet. Alternativt kan annen takteking som gir en matt, mørk virkning benyttes. Metallplatetak eller annen takteking som har en blank virkning tillates ikke. Vinduer skal bestå av mindre enheter.
- h. Valg av takvinkel innenfor 18-32 grader skal tilpasses nærliggende bebyggelse. Hovedmøneretning skal følge terrengkoter. Eksponerte gavli / glassfasader ut mot dalen tillates ikke.
- i. Som toalett i hyttene tillates bido med lukket beholder, forbrenningsdo eller vannbesparende toalett som bruker maks 1 liter vann per spyling. Avløp fra toalett skal føres til tett tank. Det må søkes om godkjenning på eget skjema.
- j. Gråvann (vann fra vask, oppvask og dusj) kan infiltreres i grunnen som godkjent anlegg.
- k. Ledninger tillates ikke framført som luftspenn.
- l. Flaggstenger tillates ikke oppført.
- m. Det kan tillates inngjerdet inntil 30m<sup>2</sup> ved hyttenes inngangsparti/ute plass/terrasse, ellers er gjerde eller rekkverk ikke tillatt.
- n. Det er en forutsetning at beiting i området fortsatt skal kunne foregå. Alle tiltak skal utformes slik at beitedyr ikke kan sette seg fast eller skades.
- o. Alle hytter skal ha pipe og vedfyring/biobrenselanlegg for oppvarming.
- p. All belysning skal være slått av når hytta ikke er i bruk. Utelys skal være avskjermet/nedadrettet og ikke virke blendende.

- q. Hyttetomt N.3 kan ikke bebygges før bruk av tidligere etablert parkeringsplass i hensynssone H\_570.1.2 er avsluttet og tiltak for tilbakeføring av naturlig vegetasjon ifølge bestemmelse for H\_570.1.2 er iverksatt.
- r. Hyttetomt R16 kan ikke utvides for personopphold før sikring med rasvoll i henhold til krav fra geologisk fagkyndig.
- s. Det kan foretas en liten forskyving av tomteplassering dersom det terrengmessig gir et bedre resultat.

## 1.2 Fritids- og turistformål

- a Alle tiltak skal underordne seg og tilpasses den bevaringsverdige bebyggelsen i området.

## 1.3 Masseuttak

- 1.3.1 Etter ferdig uttak av masser skal områdene istandsettes med planering, utjevning av kanter og tildekking av humusholdige masser som fremmer rask vegetasjonsetablering.

## 2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- a Det kan ikke opparbeides andre veger enn det som er vist på plankartet. Opparbeiding betyr fysiske inngrep i terrenget for å komme frem med motorkjøretøy.
- b Alle anlegg skal følge eksisterende terreng uten større fyllinger og skjæringer.
- c Ved anlegging av nye anlegg skal topplaget med lyngdekke tas av, og dette skal brukes ved revegetering av nye fyllinger og skjæringer. Alle fyllinger og skjæringer skal være planert og dekket med humusholdige masser.
- d For at parkeringsplasser skal få et grønt preg og gli best mulig inn i landskapet skal toppdekket bestå av stedegne finmasser som er egnet for gjengroing.
- e Ved eventuell kryssing av bekker må bekkeløpet ikke endres.

## 2.0 Kjøreveger og gangveger utenom Grødalsvegen

- a Vegdekke skal være av stedlige masser. På våte partier kan det tilføres faste masser i maksimalt 3 meter bredde, innenfor denne bredden skal skulder på hver side dekkes med humusholdige masser og tilsås slik at bredden på grusdekket blir på maks 2,5 meter.
- b Eksponerte veger skal dekkes med humusholdige masser og tilsåes slik at de blir minst mulig synlige i landskapet.
- c Det kan foretas en liten forskyving av linjeføring på regulert vegtrase dersom det terrengmessig gir et bedre resultat.

## 2.1 Kjøreveger

- a Ved etablering av sideveg nr. 6 skal det samtidig gjøres tiltak for å hindre fortsatt bruk av tidligere etablert veg og parkeringsplass som ligger i hensynssone H\_570.1.1. Tiltak skal utarbeides i samråd med kulturminnemyndighetene.
- b Grødalsvegen går gjennom et automatisk freda kulturminne mellom Hammartjønna og Langtjønna. Tiltak på Grødalsvegen som medfører inngrep innenfor hensynssone H\_570.1.1 er ikke tillatt.

## 2.2 Parkering

- a Parkering av biler skal skje på parkeringsplasser vist på planen eller på steder langs regulerte kjøreveger eller på regulerte hyttetomter tilknyttet regulert kjøreveg hvor bilene er lite synlige i landskapet og hvor ikke kreves vesentlig inngrep i naturlig terreng og vegetasjon.
- b Det kan anlegges små lommer for en til to biler langs regulert kjøreveg eller på tomter tilknyttet regulert kjøreveg forutsatt at tiltaket og oppstilte biler blir lite synlig i landskapet og det ikke kreves vesentlig terrenginngrep, maks høydeavvik på fylling eller skjæring er 1 meter fra opprinnelig terreng.

## 2.3 Gangveger

- a) Formålet er ikke motorisert ferdsel men det tillates nødvendig kjøring for transport av tyngre varer, materialtransport i forbindelse med tillatt byggevirkosomhet, vedtransport, transport i forbindelse med landbruksdrift og transport for funksjonshemmede forutsatt at transporten tilpasses gangvegens standard og utforming. Det tillates ikke parkering langs gangveger unntatt for funksjonshemmede.

## 5. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDE SAMT REINDRIFT (LNFR)

- a. Det er en forutsetning at beiting i området fortsatt skal foregå.
- b. Bekker skal minst mulig omlegges og ikke legges i rør.
- c. Turstier med nødvendige gangbruer kan opprustes/anlegges.
- d. Ledninger tillates ikke framført som luftspenn.
- e. Alle tiltak innenfor LNFR-områder inkludert opparbeiding av turstier, graving av grøfter, bygging i forbindelse med landbruksdrift osv. skal sendes kulturminnemyndighetene for høring i god tid før tiltak blir gjennomført.
- f. Det er ikke tillatt med uttak av grus i LNFR-områder. Eksisterende grusuttak i LNF-områder skal gjenlegges.
- g. Det er ikke tillatt å sette opp utelys, forbudet gjelder også langs veger, stier og løyper.



## HENSYNSSONER

### H\_310 Fareområder ras

Bygninger til personopphold tillates ikke oppført

### H\_570.1 Bevaring av kulturmiljø; fornminneområder

Det skal ikke utføres inngrep eller utbygging av noe slag i området.

I H\_570.1.1 og H\_570.1.2 skal det ikke utføres inngrep eller utbygging av noe slag i området unntatt tiltak som avslutter bruk av tidligere etablert parkeringsplass og veg og som fremmer tilbakeføring av naturlig vegetasjon. Tiltakene skal utarbeides i samråd med kulturminnemyndighetene.

### H\_570.2 Bevaring av kulturmiljø; seterområder og bygningsmiljø

- a Seterlandskapet i området skal tas vare på. Bevaringsverdig bebyggelse med gårds-, seterhus, løer m.v. og eldre turishytter skal ivaretas og ikke rives.
- b Ved utbedring og reparasjon av bevaringsverdige bygninger skal bygningenes eksteriør med hensyn til former, materialer, detaljer farger og annet opprettholdes eller føres tilbake til det som har vært tidligere.
- c Eventuelle nye byggetiltak skal underordne seg og tilpasses den bevaringsverdige bebyggelsen.
- d Endringer vedrørende eksisterende bygninger og søknader om nye bygninger i området skal legges fram for fylkeskonservatoren til høring.
- e Tufter og rydningsrøyser tas vare på.

### H\_560 Bevaring naturmiljø

Områdets naturkvaliteter og biologisk mangfold skal tas vare på.

### H\_540 Hensyn grønnstruktur

Utøvelse av friluftsliv og allmenn ferdsel langs vann og vassdrag skal ivaretas.

### H\_730 Båndlegging etter lov om kulturminner

Det skal ikke utføres inngrep eller utbygging av noe slag i området.

## RETNINGSLINJER

1. Vedlagt byggesøknad skal det følge terrengprofiler som viser tiltakets plassering i terrenget med visning av både eksisterende og nytt terreng.
2. Utesitteplass bør bygges som utegulv tilpasset terrenget og ikke som opphøyde terrasser med rekkverk.
3. Vegetasjon bør ikke fjernes fra tomte med mindre det er nødvendig for oppføring av bygninger. Alle inngrep i terreng og vegetasjon bør utføres så skånsomt som mulig.
4. Utslipp av gråvann er søknadspliktig.
5. Framføring av eventuelle strømkabler og vannledninger må utføres på en skånsom måte og ikke gi varige sår i terrenget.
6. Det skal legges til rette for løsninger som reduserer energibruk ved blant annet oppføring av energikonomiske bygg (klimatilpassning, kompakte bygg, oppfangning av solenergi, bruk av fornybar energi til oppvarming med mer).
7. Før motorisert transport i landbruks-, natur- og friluftsområder må det søkes om tillatelse etter lov om motorferdsel i utmark. Det er en forutsetning at transporten kan utføres på en skånsom måte med mist mulig sår i terrenget. Eventuelle sår i terrenget skal fjernes etter at transporten er gjort.
8. Det skal legges til rette for at det skal kunne tas ut ved til bruk i Grødalen. Vedhogst må kunne tillates så det ikke gror igjen. En ønsker spesielt å fremme vedhogt som åpner stier- og løypetraseer. Områder som vokser igjen rundt setervoller bør ryddes for busker og kratt. Hogst i lier foretas som plukkhogst, flatehogst tillates ikke. Det skal settes igjen fine og voksekräftige trær med jevne mellomrom. Gamle trær er verdifulle for dyrelivet og bevares. Samtidig med vedhogsten bør tynning av busker og kratt i området foretas. Etter hogst skal alt hogstavfall ryddes og samles på usjenerte steder i terrenget. Ved rydding for løyper og turtraseer skal en også fjerne busker og kratt som er til hinder for ferdselen i området.

### Rettsvirkninger av planen

Det er ikke tillatt med tiltak eller bruk som ikke er i tråd med reguleringsplankartet med tilhørende bestemmelser.

### Hensvisning til lov om motorferdsel i utmark

Motorisert ferdsel utenom veger som er vist på plankartet og vilkår gitt i bestemmelsene vil ikke være tillatt uten etter søknad og tillatelse etter lov om motorferdsel i utmark.

### Hensvisning til lov om kulturminner

Dersom det under arbeid kommer fram funn eller strukturer som kan være automatisk freda kulturminne skal arbeidet straks stanses og kulturminnemyndighetene varsles.

### Hensvisning til byggt teknisk forskrift

Høyder måles i henhold til måleregler i byggt teknisk forskrift-TEK 10

### Søknadspliktige tiltak

Det vises til lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven) og forskrift om byggesak (byggesaksforskriften) som har oversikt over tiltak som krever søknad og tillatelse.



## Sunndal kommune

Adresse: Postboks 94, 6601 SUNNDALSØRA

Telefon: 71 69 90 00

Utskriftsdato: 27.06.2024

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Sunndal kommune

| Kommunenr. | 1563 | Gårdsnr. | 26 | Bruksnr. | 10 | Festenr. |  | Seksjonsnr. |  |
|------------|------|----------|----|----------|----|----------|--|-------------|--|
|------------|------|----------|----|----------|----|----------|--|-------------|--|

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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

### Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

### Plantyper uten treff

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

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

|                       |                                      |                                      |
|-----------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| <b>Id</b>             | 20151020                             |                                      |
| <b>Navn</b>           | Kommuneplan for Sunndal - arealdelen |                                      |
| <b>Plantype</b>       | Kommuneplanens arealdel              |                                      |
| <b>Status</b>         | Endelig vedtatt arealplan            |                                      |
| <b>Ikrafttredelse</b> | 06.02.2019                           |                                      |
| <b>Delarealer</b>     | <b>Delareal</b>                      | 3 331 m <sup>2</sup>                 |
|                       | <b>KPHensynsonenavn</b>              | H910                                 |
|                       | <b>KPDetaljering</b>                 | Reguleringsplan skal fortsatt gjelde |
|                       | <b>Delareal</b>                      | 3 331 m <sup>2</sup>                 |
|                       | <b>Arealbruk</b>                     | Fritidsbebyggelse,Nåværende          |
|                       | <b>Områdenavn</b>                    | BF                                   |
|                       | <b>Delareal</b>                      | 3 303 m <sup>2</sup>                 |
|                       | <b>KPHensynsonenavn</b>              | H320_2                               |
|                       | <b>KPFare</b>                        | Flomfare                             |
|                       | <b>Delareal</b>                      | 3 331 m <sup>2</sup>                 |
|                       | <b>KPAngittHensyn</b>                | Hensyn landskap                      |
|                       | <b>KPHensynsonenavn</b>              | H550_1                               |

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

|                       |   |   |
|-----------------------|---|---|
| <b>Id</b>             | 20191010  |   |
| <b>Navn</b>           | Grødalen Orabekken  |   |
| <b>Plantype</b>       | Detaljregulering  |   |
| <b>Status</b>         | Endelig vedtatt arealplan   |   |
| <b>Ikrafttredelse</b> | 04.02.2020  |   |
| <b>Bestemmelser</b>   | - <a href="https://kart14.nois.no/orkide/Content/plandialog/GetGIplanregisterFil.aspx?systemid=6c41a267e0d64aae8af291b8c5f65975&amp;k=1563&amp;arkivnavn=WINMAP">https://kart14.nois.no/orkide/Content/plandialog/GetGIplanregisterFil.aspx?systemid=6c41a267e0d64aae8af291b8c5f65975&amp;k=1563&amp;arkivnavn=WINMAP</a> |   |
| <b>Delarealer</b>     | <b>Delareal</b>   | 101 m <sup>2</sup>  |
|                       | <b>Formål</b>   | Kjøreveg  |
|                       | <b>Delareal</b>   | 793 m <sup>2</sup>  |
|                       | <b>Formål</b>   | Fritidsbebyggelse   |
|                       | <b>Delareal</b>   | 130 m <sup>2</sup>  |
|                       | <b>Formål</b>   | Friluftsområde i sjø og vassdrag  |
|                       | <b>Delareal</b>   | 2 050 m <sup>2</sup>  |
|                       | <b>RPHensynsonenavn</b>   | H_540   |
|                       | <b>Sone med angitte særlige hensyn</b>  | Hensyn grønnstruktur  |
|                       | <b>Delareal</b>   | 2 306 m <sup>2</sup>  |
|                       | <b>Formål</b>   | LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag |

### Gjeldende planstatus

Matrikkel 1563/26/10

#### Gjeldende reguleringsplan

Reguleringsplan for Grødalen Orabekken, planid. 20191010, vedtatt 04.02.2020 med tilhørende bestemmelser.

Delen av tomta som er regulert til fritidsbebyggelse er vist med oransje farge.

De grønne områdene er regulert til landbruks-, natur- og friluftsområder samt reindrift, LNFR-områder.

Sort skrå skravur er hensynssone H\_540 hensyn grønnstruktur



Utsnitt av gjeldende reguleringsplaner for området.

#### Gjeldende kommuneplan

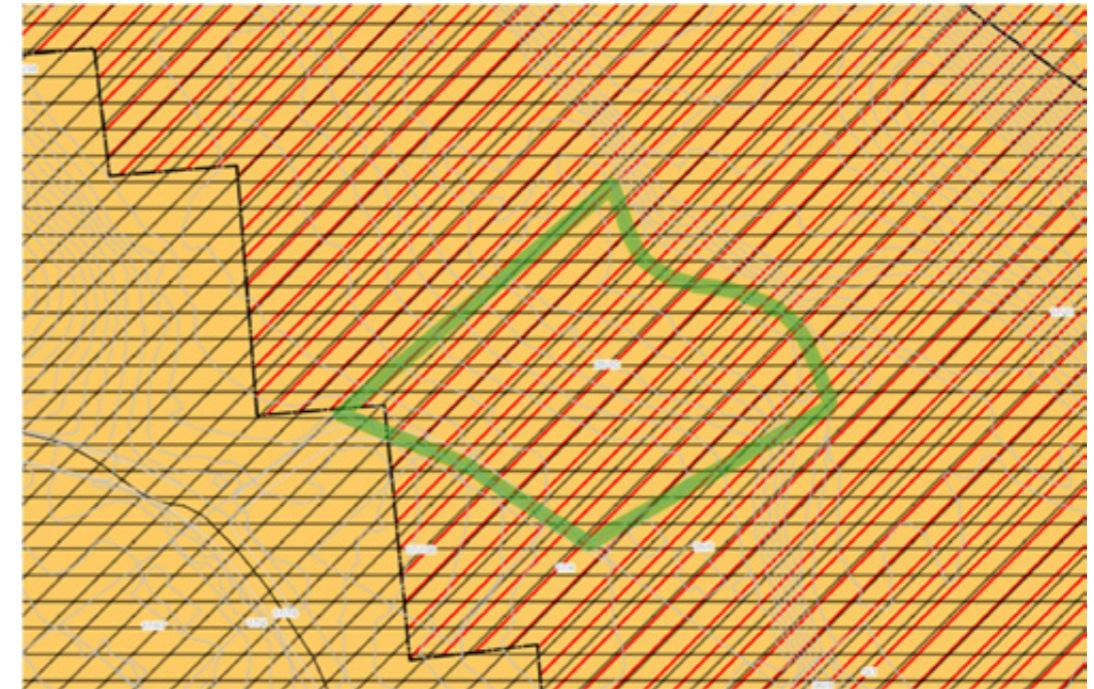
Kommuneplan for Sunndal planid. 20151020, vedtatt 6.2.2019 gjelder også for området.

Kommuneplana inneholder både generelle bestemmelser nr. 0.1 – 0.8 som gjelder alle områder og bestemmelser til de enkelte arealformål og hensynssoner som er vist på plana.

Kommuneplana viser at reguleringsplanen fortsatt skal gjelde med sone H910 (horisontal sort skravur).

Området ligger i hensynssone landskap øvre Sunndal, H550\_1 (sort skrå skravur) med bestemmelse nr. 4.5.2

Tomta ligger i aktsomhetsområde flom H320\_2 (rød skravur) med bestemmelse nr. 4.2



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|   |                      |
|---|----------------------|
| <b>Meglerfirma</b>  |                      |
| NEM Eiendomsmegling AS  |                      |
| <b>Oppdragsnr.</b>  |                      |
| 1-0065/24   |                      |
| <b>Selger 1 navn</b>  | <b>Selger 2 navn</b> |
| Inger Hoås  | Geir Jostein Sliper  |
| <b>Gateadresse</b>  |                      |
| Urabekken   |                      |
| <b>Poststed</b>   | <b>Postnr</b>        |
| GJØRA   | 6613                 |
| Er det dødsbo?<br><input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja                   |                      |
| Avdødes navn  |                      |
| Er det salg ved fullmakt?<br><input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja        |                      |
| Hjemmelshavers navn   |                      |
| Har du kjennskap til eiendommen?<br><input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |                      |
| Når kjøpte du boligen?  |                      |
| År  | 2004                 |
| Hvor lenge har du eid boligen?  |                      |
| Antall år   | 20                   |
| Antall måneder  | 0                    |
| I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?  |                      |
| Forsikringselskap   |                      |
| Polise/avtalenr.  |                      |

## Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
Svar
- 2 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja

- 3 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?  
 Nei  Ja
- 4 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja
- 5 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja
- 6 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja
- 7 Er det foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja
- 8 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja
- 9 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja
- 10 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
 Nei  Ja

Document reference: 1-0065/24

Document reference: 1-0065/24

## Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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


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

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

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

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

## E-Signing validated

secured by 

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                                 |
|----------------|--|----------------------------|---|
| Inger Hoås     | 404b5e1b57e98d58a87779<br>ced6c48986612db1d2 | 02.07.2024<br>12:23:33 UTC | Signer authenticated by<br>Nets One time code |

| NAME OF SIGNER      | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                                 |
|---------------------|--|----------------------------|---|
| Geir Jostein Sliper | 22b6600601d21d85d29656<br>29e249111093912a2f | 27.06.2024<br>21:40:03 UTC | Signer authenticated by<br>Nets One time code |

Document reference: 1-0065/24

Document reference: 1-0065/24

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

Til deg som kjøper bolig



Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

# Boligkjøperforsikring

Få hjelpen du trenger!

Unngå bekymring og stress

Spar verdifull tid

Få advokatkostnadene dekket

**NÅR**  
Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.

**HVOR**  
Via en digital bestillingsløsning i etterkant av budaksept, eller hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.

**HVORDAN**  
Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

MEG VÅR BOLIGKJØPERFORSIKRING er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Pris:

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:  
Kr 6 400

Seksjonert eiendom/aksjebolig:  
Kr 10 500

Enebolig/fritid/tomt:  
Kr 15 900

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..

\*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Les alt om boligkjøperforsikring på [soderbergpartners.no/eiendom](https://soderbergpartners.no/eiendom)

## LØSØRE OG TILBEHØR

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.

- HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- HELDEKNINGSTAPPER**, følger med uansett festemåte.
- VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 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).
- BADEROMSINNREDNING/UTSTYR**, Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 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.
- KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

## 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 megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. 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 uoppfordret 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.

**11. LYSKILDER:** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismetlamper 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 lysstyringsystem 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.

# BUDSKJEMA

## BINDENDE BUD PÅ EIENDOMMEN

Oppdragsnummer: 1-0065/24 ..... Kontaktperson: Erik Ulseth .....  
Adresse: Urabekken, ..... Tlf: 99317191 .....  
6613 GJØRA

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 tilegg 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 (akseptfrist)

Undertegnede bekrefter å ha lest opplysninger og salgsvilkår som fremkommer i salgsoppgaven datert 17.08.2024  
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**

**NEM**  
Eiendomsmegling