

Langåsvegen 2

HJELSET

notar



Prisantydning Kr 1 500 000,- Boligtype Boligtomt
Megler Aleksander Faksvåg Talgø Tlf 990 26 362

NOTAR.NO

notar



Langåsvegen 2

Tomt sentralt beliggende på Hjelset på ca. 2,1 mål. Regulert til boligbebyggelse og konsentrert småhusbebyggelse.

Adresse	Langåsvegen 2 6450 HJELSET
Prisantydning	Kr 1 500 000,-
Omkostninger	Kr 56 490,-
Totalpris	Kr 1 556 490,-
Eierform	Eiet
Boligtype	Boligtomt

Din lokale eiendomsmegler Notar har gleden av å presentere Langåsvegen 2, sentralt beliggende tomt på Hjelset. Eiendommen er på cirka 2,1 mål og er regulert til boligbebyggelse. Sentralt og strategisk plassering vis a vis Sjukehuset Nordmøre og Romsdal (SNR) på Hjelset. Sjukehuset Nordmøre og Romsdal er fra mai 2025 det nye fellessykehuset for innbyggere i Nordmøre og i Romsdal.

Notar Kristiansund

Knut Siems gate 7
6509 KRISTIANSUND N



Aleksander Faksvåg Talgø

Eiendomsmegler MNEF/ Partner
990 26 362 / aleksander@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Bilder	5
Ditt nye nabolag	7
Nøkkelinformasjon	8
Vedlegg	16
Budgivning	74

Notar er et eiendomsmeglerfirma eid av eiendomsmeglere. Vi er overbevist om at den beste eiendomsmegleren er spesialisert og uavhengig. Vårt kundeløfte er kvalitet, trygghet og hardt arbeid.

Salgsgaranti:

Vår salgsgaranti betyr at hvis boligen ikke blir solgt til en pris du aksepterer, kan du når som helst trekke deg fra salget helt vederlagsfritt. Vår salgsgaranti er din trygghet

Live budgivning:

Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med.

"Godt gjort er bedre enn godt sagt"

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning





Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Eiendommen ligger svært fint til like ved sjøen og Sjukehuset Nordmøre og Romsdal (SNR). Kort vei til blant annet skole, barnehage, butikk og gode bussforbindelser til Molde sentrum. Det er fine turmuligheter i nærheten.

ADKOMST

Fra rundkjøringa på Hjelset følger du Opdølvegen forbi sykehuset og tar av mot Sjøvegen. Følg vegen et lite stykke opp før du tar av inn til venstre inn mot Langåsvegen. Langåsvegen 2 ligger på venstre side.

Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger. Se for øvrig kart for nærmere veibeskrivelse.



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Langåsvegen 2, 6450 HJELSET

OPPDRAKSNUMMER

4-0149/26

SELGER

Helse Møre og Romsdal HF

MATRIKSEL

Gårdsnummer 60, bruksnummer 47, ideell andel 1/1.
i Molde kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Boligtomt

TOMT

Eiet tomt på 2.122 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Eiendommen ligger svært fint til like ved sjøen og Sjukehuset Nordmøre og Romsdal (SNR). Tomten er svakt skrånende og det antas at tomten er lett å bearbeide.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse og ligger innenfor RPHensynssone H220_ iht. Detaljregulering Oppdølshaugen sør med planID 202405 datert 18.04.2024.

Utdrag fra planbestemmelser:

3.1.2 Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse BK1 - BK2

a. Innenfor arealet avsatt til konsentrert småhusbebyggelse tillates rekkehusbebyggelse med tre eller flere selvstendige boenheter bygd i en sammenhengende rekke med vertikalt skille samt tilhørende uteareal, adkomstveg, parkering og garasjer. Hver boenhet skal ha egen inngang. Det er tillatt med inntil tre målbare plan.

b. Maksimal utnyttelsesgrad %-BYA er 45%

c. Maksimal mønehøyde: kote +51 (NN2000). Maksimal gesimshøyde: kote +49 (NN2000).

d. Tillatte takvinkler: flatt tak, pulttak eller saltak.

e. Eksisterende bygninger tillates revet ved gjennomføring av tiltaket.

f. Ved gjennomføring av tiltaket skal det etableres fellesparkering samt felles avkjørsel for hvert felt. Det stilles krav om at bilder kan snu på egen tomt.

4.2 Faresone støy (§ 12-6) (H220)

H220 er kartlagt gul støysone fra helikopterstøy. Før det tillates støyfølsomme bruksformål innenfor gul støysone skal det foreligge detaljert støyutredning av støybelastning fra helikopterstøy med anbefalte støyskjermingstiltak. Anbefalte støyskjermingstiltak skal følges.

6.1 Før bebyggelse tas i bruk (BK1-BK2)

f_Lek1 skal opparbeides med funksjonskrav før nye tiltak innenfor BK1 får brukstillatelse.

Iht. Kommunedelplan Hjelset 2016-2026 med planID K201301 datert 15.12.2016, så er eiendommen avsatt til boligbebyggelse nåværende (områdenavn B_2) og båndlegging for regulering etter pbl (KPHensynsonenavn B_710_02).

Utdrag fra planbestemmelser og retningslonjer til Kommunedelplan for Hjelset 2016-2026:

§ 3.3 Følgende områder regulert/merket med båndleggingssone i plankart skal planlegges helhetlig gjennom områderegulering:

b) B_2 Oppdølsvegen

§6.1.1 I forbindelse med detaljregulering av sykehusområdet O_3 kan deler av området B_2 inngå i reguleringsplanen uten at dette utløser plankrav for hele området B_2.

Kommuneplaner under arbeid: Kommuneplanens arealdel for Molde 2028 - 2040 med planID K202501. For mer informasjon, se Molde kommune sine hjemmesider. Antatt ferdigdato 30.06.2028.

Utsnitt av reguleringskart og kommuneplan med tegnforklaring følger vedlagt i salgsoppgaven. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til

reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Molde kommune.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.

Tomten er pr. i dag ikke tilknyttet vann og avløp. Evt. tilkobling skal på forhånd være godkjent av Molde kommune. Søknad må sendes inn av godkjent rørlegger/entreprenør. Foretak som skal utføre rørleggerarbeid på kommunalt nett må være godkjent i nødvendig tiltaksklasse i henhold til plan- og bygningsloven. Kommunale gebyr for vann, avløp og slam finner du på Molde kommune sine hjemmesider. Ved evt. spørsmål vedrørende mulig tilkobling, ta kontakt med Molde kommune. Ledningskart følger vedlagt i salgsoppgaven.

Selger gjør oppmerksom på at ledningsnett for kloakk går over tomten via privat stikkledning. Plassering av stikkledning kommer fram av ledningskart og tinglyst avtale med bestemmelser som følger vedlagt i salgsoppgaven.

Det gjøres oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

RADONMÅLING

Radon er en usynlig og luktfri gass som ligger nede i grunnen. Det varierer geografisk hvor stor forekomst det er av radon. Det er ikke et krav til måling av radon i bolig, men på generelt grunnlag er dette anbefalt. Ved utleie er det et krav til måling av radon. Det ble krav om radonsperre eller andre forebyggende tiltak mot radon på nybygg 1. juli 2010.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 1 500 000,-

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Det er per dags dato ikke stipulert kommunale avgifter eller eiendomsskatt på eiendommen. Dette vil påløpe ved eierskifte.

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Det foreligger per dato ingen formuesverdi knyttet til eiendommen. Formuesverdi er derfor beregnet ut fra skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om at denne kan være mangelfull eller feil.

OMKOSTNINGER

kr. 1 500 000,- (Prisantydning)

kr. 37 500,- (Dokumentavgift)

kr. 17 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)

kr. 545,- (Tinglysning skjøte)

kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))

kr. 56 490,- (Omkostninger totalt)

kr. 1 556 490,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

BETALINGSBETINGELSER

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer. Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette. Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereieendommen før fradelingsdatoen, eller før

eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutten eldre enn festekontrakten.

Hefteelser i eiendomsrett:

1938/1298-1/60 18.06.1938 RETTIGHET

Rettighetshaver: IL HJELSET-FRAM

ORG.NR: 880 563 262

LEIEAVTALE

Fra dato 18/06/1938

Leie 2 pr. år

Kan ikke overdras uten samtykke av hjemmelshaver/utleier

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 1506 GNR: 60 BNR: 45

Dvs: Leiekontrakt. Opdøl sykehus - idrettslaget "Fram", Hjelset, Skibakke. På nordsiden av "Opdølshaugen" har "Fram" fått lov til å leie plass til ski - hopp - bakke for laget. Skibakken skal ikke være til hinder for kjøring eller annen bruk av marken vinter eller sommer. Sykehuset må ikke påføres ulemper av noen art under arrangement av renn. Leiekontrakten kan ikke overdrages til annet lag uten grunneierens samtykke. "Fram" betaler i leieavgift årlig kr. 2,- som innbetales i mars måned. Kontrakten er oppsigelig med 1/2 års varsel. Sykehusets fotballbane nede ved sjøen kan ikke benyttes av uvedkommende uten etter tillatelse fra direktøren.

2026/268278-1/200 09.03.2026

BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

RETTIGHETSHAVER: KNR: 1506 GNR: 60 BNR: 45

Tillatt å bygge nærmere tomtegrensen enn 4 m

Dvs: Erklæring. I henhold til plan- og bygningsloven § 29-4 gir undertegnede eier(e) av eiendommen gnr. 60 bnr. 47, Langåsvegen 2 sitt samtykke til at det på gnr. 60 bnr. 45 kan oppføres Boligrigg med søppelskur nærmere vår felles grense enn fastsatt i plan- og bygningsloven. Minsteavstand til grensen blir på 2,4 meter fra søppelskur og 2,9 fra Boligriggen.

2026/426401-1/200 20.04.2026

BESTEMMELSE OM KLOAKKLEDNING

RETTIGHETSHAVER: KNR: 1506 GNR: 60 BNR: 24

Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om grøfter/kummer

Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

Dvs: Erklæring om rettighet i fast eiendom - Avtale om private stikkledninger over annen eiers grunn. Mellom eiere av følgende eiendommer: Eiendom (Avgiver) 1502-60/47 Langåsvegen 2 (Grunneier) og Rettighetshaver 1502-60/24 Langåsvegen 4 (Ledningseier).

Eiendommen Langåsvegen 4, gnr. 60, bnr. 24 er tilknyttet det offentlige ledningsnett via private stikkledninger som går over eiendommen Langåsvegen 2, gnr. 60, bnr. 47. Ledningen er vist i kartskisse som følger vedlagt i salgsoppgaven.

Avtalepunkter:

1. Ledningseiers rettigheter og plikter:

a. Ledningseier har rett til å ha liggende stikkledninger for avløp, inkludert kummer og tilhørende utstyr, over grunneiers eiendom, frem til de offentlige vann- og avløpsledningene.

b. Ledningseier har rett til å føre tilsyn med, vedlikeholde og fornye ledningsanlegget, herunder utskifting av ledninger.

c. Ledningseier har rett til adgang til stikkledninger for tilsyn, vedlikehold og fornyelse, herunder bruk av private atkomstveger.

d. Ledningseier plikter å utføre nødvendig tilsyn og vedlikehold av stikkledningene og bærer fullt ansvar for eventuelle skader som måtte oppstå som følge av ledningen.

e. Ledningseier plikter å sette terrenget i ledningstraseen tilbake til opprinnelig stand så langt som mulig etter arbeid på ledningen.

f. Ledningseier plikter å varsle grunneier uten ugrunnet opphold før arbeid som kan berøre eiendommen igangsettes.

2. Grunneiers rettigheter og plikter

a. Grunneier har rett til å flytte stikkledning til annen egnet trasé på egen eiendom dersom dette er nødvendig for gjennomføring av tiltak på eiendommen.

b. Grunneier plikter å finne en løsning som fortsatt gir eiendommen tilknytning til offentlig vann- og avløpsledninger dersom grunneieren ønsker å gjennomføre tiltak som gjør det nødvendig å beskytte (legge ledningene i varerør eller kanal) eller flytte stikkledningene.

c. Grunneier plikter å varsle ledningseier i rimelig tid før flytting eller annen påvirkning på ledningsanlegget.

d. Grunneier plikter og ikke utføre tiltak på eiendommen som kan skade stikkledningene eller gjøre dem utilgjengelige.

3. Kostnader ved flytting, vedlikehold og utskifting:

a. Dersom flytting av stikkledningene skjer etter behov fra grunneierens side, skal grunneier dekke samtlige kostnader knyttet til flyttingen, inkludert eventuelle nødvendige tiltak som beskyttelse eller legging i varerør eller kanal.

b. Ledningseier bærer alle kostnader knyttet til fremtidig tilsyn, vedlikehold og utskifting dersom stikkledning er flyttet, fornyet eller utskiftet som følge av tiltak iverksatt av grunneier.

c. Ved utskifting av stikkledning som følge av ledningseiers behov eller initiativ, skal ledningseier dekke alle kostnader knyttet til utskiftingen.

4. Felles plikter:

Både grunneier og ledningseier er erstatningsansvarlig etter alminnelige erstatningsregler for skader på hverandes eiendom, herunder vann- og avløpsanlegg og løsøre.

GRUNNDATA

2026/268184-1/200 09.03.2026

REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1506 GNR: 60

BNR: 45

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

For mer informasjon om erklæringer/tilliggende rettigheter ta kontakt med meglerforetaket.

GRUNNBOKSDATO

27.05.2026

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

Notar AS og eiendomsmeglingsforetakene som er en del av Notar-kjeden, har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget:

- Søderberg & Partners leverer boligselgerforsikring
- Søderberg & Partners leverer boligkjøpeforsikring
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.
- Selger informerer om at Helse Møre og Romsdal HF søker om ferdigattest på boliggrigg (naboeiendom, gnr. 60, bnr. 45).

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger tilbys i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

SPEIELLE BESTEMMELSER

- Selger gjør oppmerksom på at det ikke er gjort undersøkelser av grunn.
- Det godtas ikke forbehold om blancoskjøte.
- Selger er ikke kjent med at det er tilført forurensning i grunnen i den tid selger har vært eier av eiendommen. Det er ikke gjennomført nærmere undersøkelser knyttet til grunnforhold utover det som fremkommer i planvurdering. Interessenter oppfordres til å foreta egne selvstendige undersøkelser. Selger fraskriver seg ethvert ansvar for beskaffenheten av grunnen herunder eventuell forurensning.
- Selger tar forbehold om at de kompetente organer i selgerne eller overordnet myndighet har godkjent at selgerne avhender eiendommen på de vilkår som følger av inngått avtale (herunder kjøpesummen).

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivning.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

27.05.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Nordmøre Eiendomsmegling AS
Knut Siems gate 7, 6509 KRISTIANSUND N. TLF. 71 30 47 50

MEGLER

Aleksander Faksvåg Talgø, Eiendomsmegler MNEF/ Partner
Epost: aleksander@notar.no

MEGLERS VEDERLAG

Prosentprovisjon med 1.25% av kjøpesum (inkl. mva).
Salgstilretteleggelse kr. 15 900,- (inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr kr. 6 000,- (inkl. mva.)
Liten markedspakke kr. 16 900,- (inkl. mva.)
Factoring/Utleddsgebyr kr. 3 000,- (inkl. mva.)
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing kr. 2 500,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om meglerforetakets vederlag: Intet salg – ingen regning. Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg. Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og annonsering utover avtalt markedspakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det 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. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser. Forsikringen er meglet fram av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med 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. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som

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

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Notar i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegleren før budet legges inn.

KONSESJON

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

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: <https://notar.no/personvern.aspx>.

HVITVASKINGSREGLENE

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og

gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven. Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må megler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

BUDGIVNING

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Alle bud må ha vedståelsesfrist på minimum 3 arbeidsdager.

Bestemmelser om budgivning gitt i medhold av eiendomsmeglingsloven § 6-8 kommer til anvendelse ved utførelsen av Oppdraget. For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan avvises.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Fra og med 01.07.25 ble det ikke lengre være lovlig å legge inn hemmelige bud.

Megler kan dermed ikke formidle bud med forbehold om at

budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inntatt i salgsoppgaven.

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ PÅSS

Undersøk med banken hvor mye du kan få i lån, og be om evt. finanseringsbevis.

3 - UNDERSØK BOLIGEN

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 alle vedlegg.

4 - BUDGIVNING

Dersom du ønsker å by kan første bud gis via GI BUD-knappen på hver eiendom, eller du kan fylle ut budskjema som leveres/sendes til megler. Påfølgende bud må også være skriftlige, men kan i tillegg gis via SMS eller epost. Se forbrukerinformasjon om budgivning i prospekt.



Vedlegg

LANGÅSVEGEN 2

Grunnkart

Eiendomskart

Vann og avløp kart

Vegstatuskart

Planrapport

Utsnitt av kommuneplan

Utsnitt av reguleringsplan

Planbestemmelser

Tinglyste rettighet - dok.nr 1298

Tinglyst bestemmelse om bebyggelse - dok.nr 268278

Tinglyst bestemmelse om kloakkledning - dok.nr
426401

Nabolagsprofil



Molde kommune

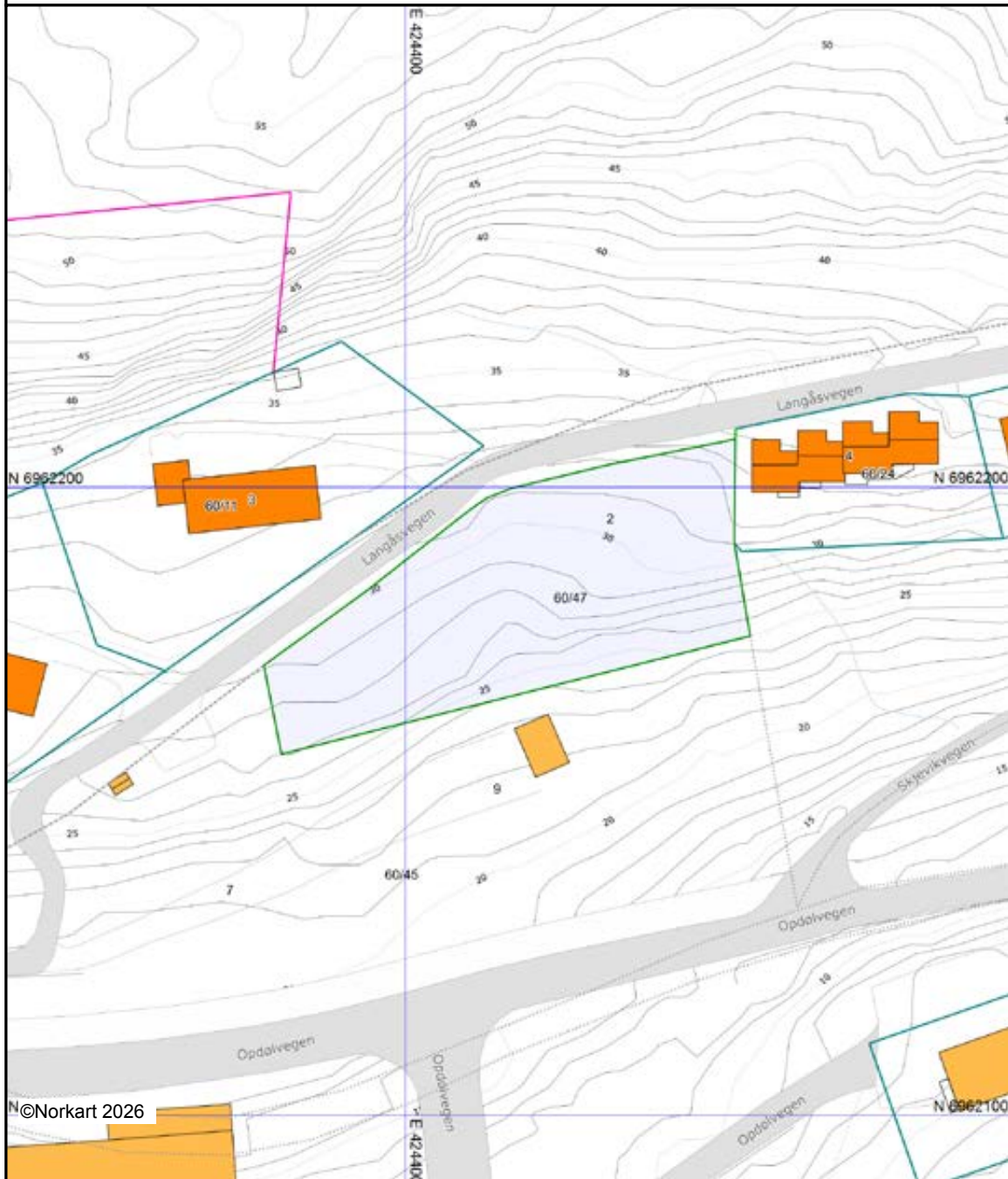
Grunnkart

Eiendom: 60/47
Adresse: Langåsvegen 2
Dato: 15.04.2026
Målestokk: 1:1000



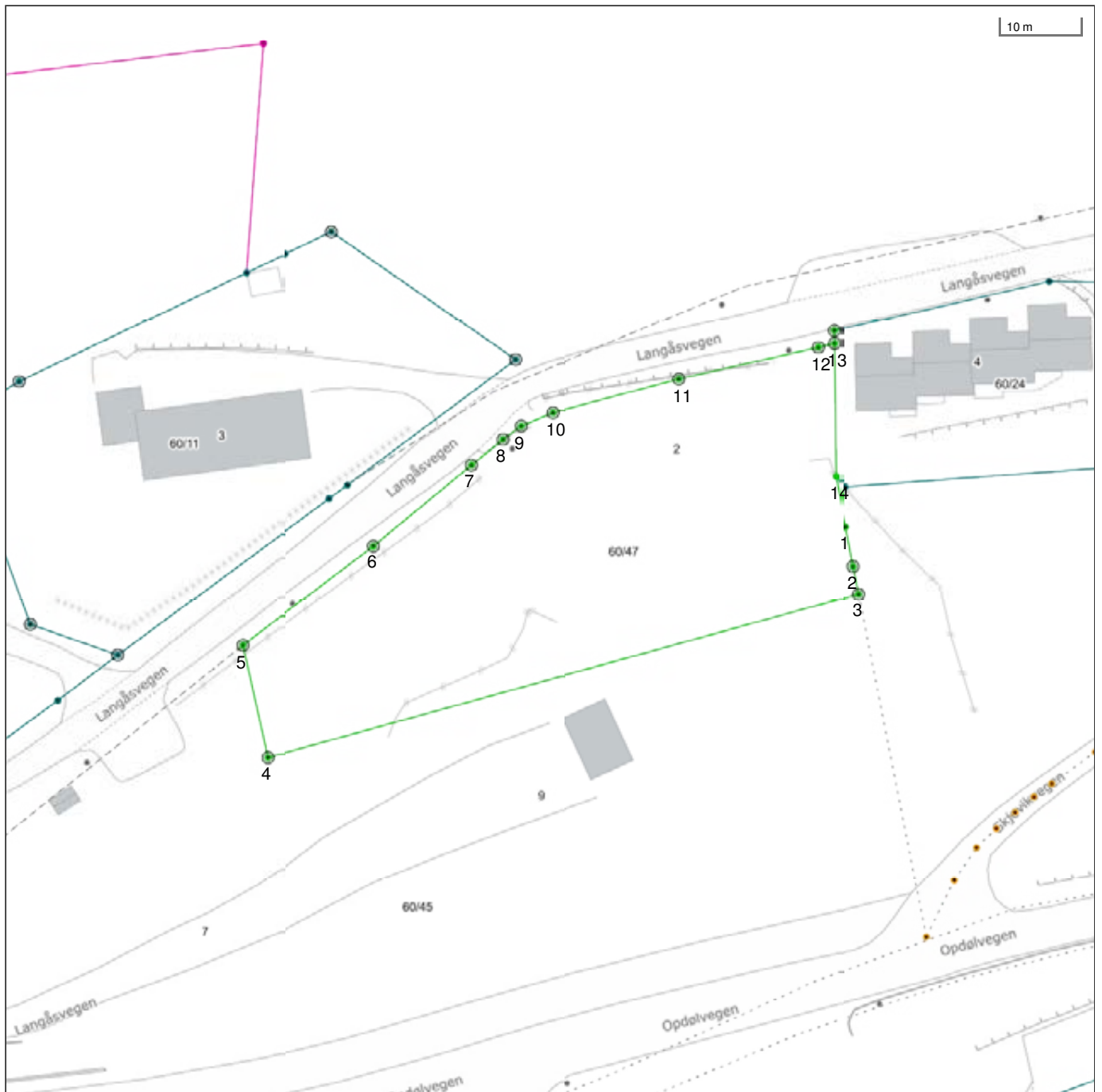
UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eiendomsgr. uss nøyaktighet	Hjelpelinje punktteste	



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Eiendomskart for eiendom 1506 - 60/47//



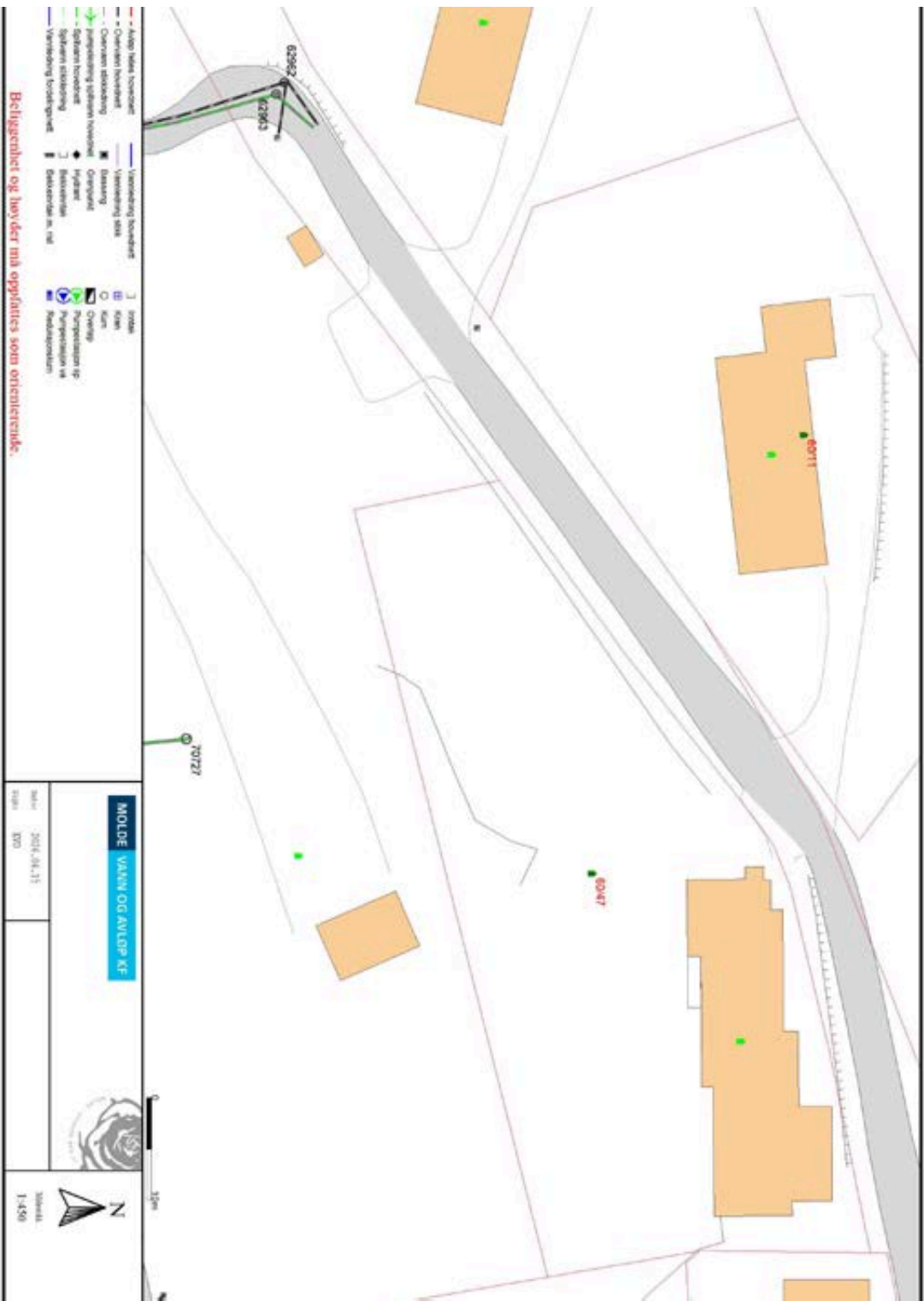
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

<ul style="list-style-type: none"> ----- Eiendomsgr omsvistet - - - - - Hjelpe linje vegkant Hjelpe linje fikliv Hjelpe linje punkt feste - - - - - Hjelpe linje vannkant 	<ul style="list-style-type: none"> ----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500 ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500 ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200 ----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30 ----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10 ----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet 	<ul style="list-style-type: none"> ● Grensepunkt lite nøyaktig ● Grensepunkt mindre nøyaktig ● Grensepunkt mindre nøyaktig ● Grensepunkt middels nøyaktig ● Grensepunkt nøyaktig 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Grensepunkt - offentlig godkjent ○ Grensepunkt - bolt ⊗ Grensepunkt - kors □ Grensepunkt - rør ● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet ● Grensepunkt - uten klassifisering
--	---	---	---

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	2 122,40 m ²	Arealmerknad		
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord 6962180,56096	Øst 424415,682981

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6962184,758733	424453,412709	1 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,42	
2	6962179,804612	424454,258192	1 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	5,03	
3	6962176,315103	424454,873113	1 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	3,54	
4	6962157,505288	424380,2889	1 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	76,92	
5	6962171,64	424377,471	1 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	14,41	
6	6962183,730917	424394,148855	1 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	20,60	
7	6962193,548808	424406,624964	1 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	15,88	
8	6962196,652214	424410,646976	1 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	5,08	
9	6962198,270202	424412,955155	1 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	2,82	
10	6962199,853287	424416,958634	1 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	4,31	
11	6962203,693402	424432,890754	1 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	16,39	
12	6962207,230181	424450,460057	1 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	17,92	
13	6962207,687905	424452,497031	1 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	2,09	
14	6962191,088	424452,32	1 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Gjerdestolpe (82)	16,60	

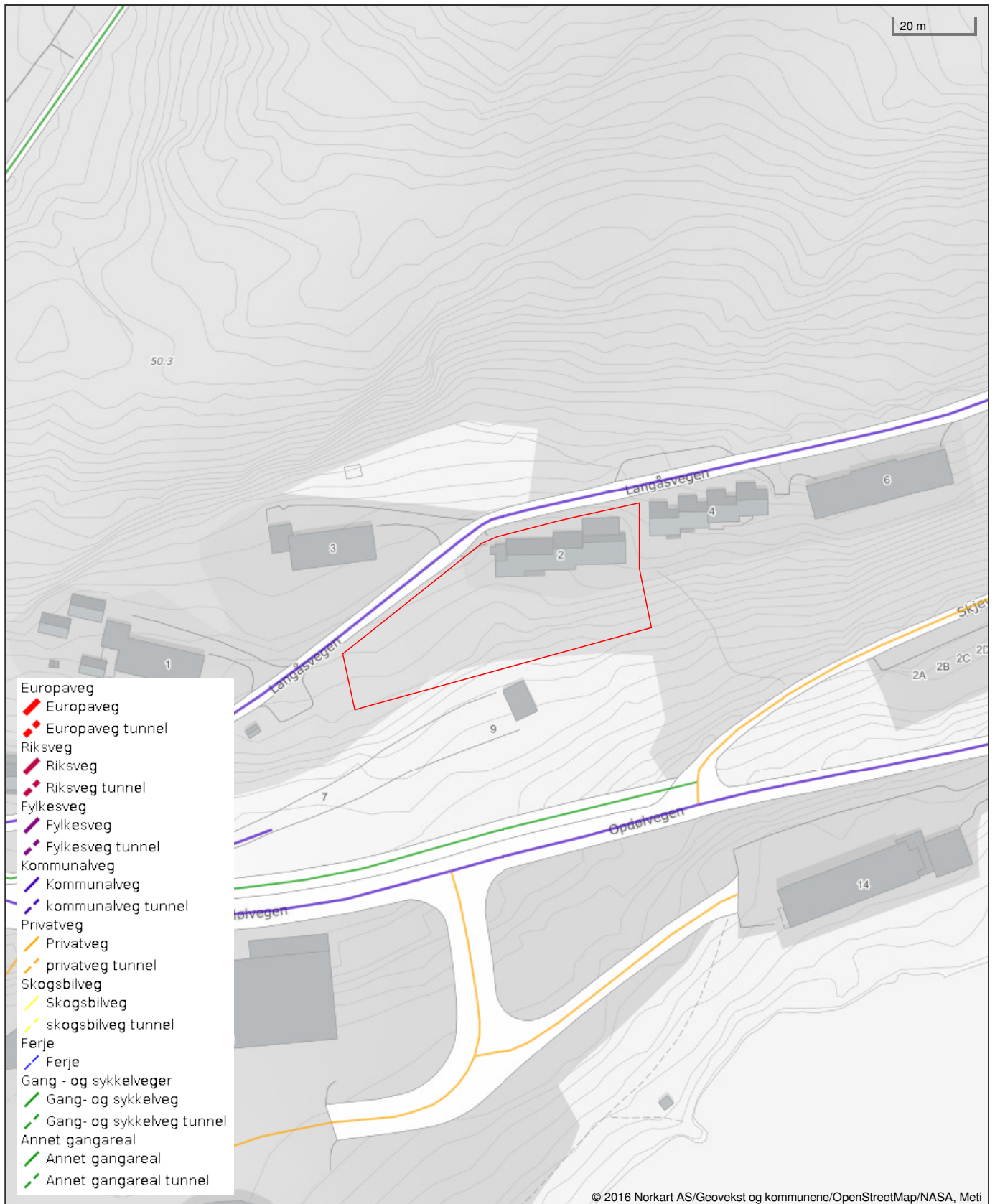


Beliggenhed og byggeri må oplyses som orienteringsdata.

MOLDE WANN OG AVLEDE KF		
Dato: 2014.04.15 Skala: MO	Skala: 1:450	



Vegstatuskart for eiendom 1506 - 60/47//



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.



Molde kommune

Adresse: Rådhusplassen 1, 6413 Molde

Telefon: 71 11 10 00

Utskriftsdato: 15.04.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1506	Gårdsnr.	60	Bruksnr.	47	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Langåsvegen 2, 6450 HJELSET								

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
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	K201301		
Navn	Hjelset 2016-2026		
Platype	Kommunedelplan		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	15.12.2016		
Bestemmelser	https://www.arealplaner.no/1506/dokumenter/2738/K201301_Bestemmelser_vedtatt.pdf		
Delarealer	Delareal	2 122 m ²	
	Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende	
	Områdenavn	B_2	
	Delareal	2 122 m ²	
	KPHensynsonenavn	B_710_02	
	KPBåndlegging	Båndlegging for regulering etter pbl.	

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	K202501
Navn	Kommuneplanens arealdel for Molde 2028 - 2040
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202105
Navn	Oppdølshaugen sør
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	18.04.2024

Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/1506/dokumenter/5306/202105_DR_oppdhaugsor_planbest_2024-02-05.pdf

Delarealer	Delareal 2 122 m ²
	Formål Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse
	Feltnavn BK1
	Delareal 2 122 m ²
	RPHensynsonenavn H220_



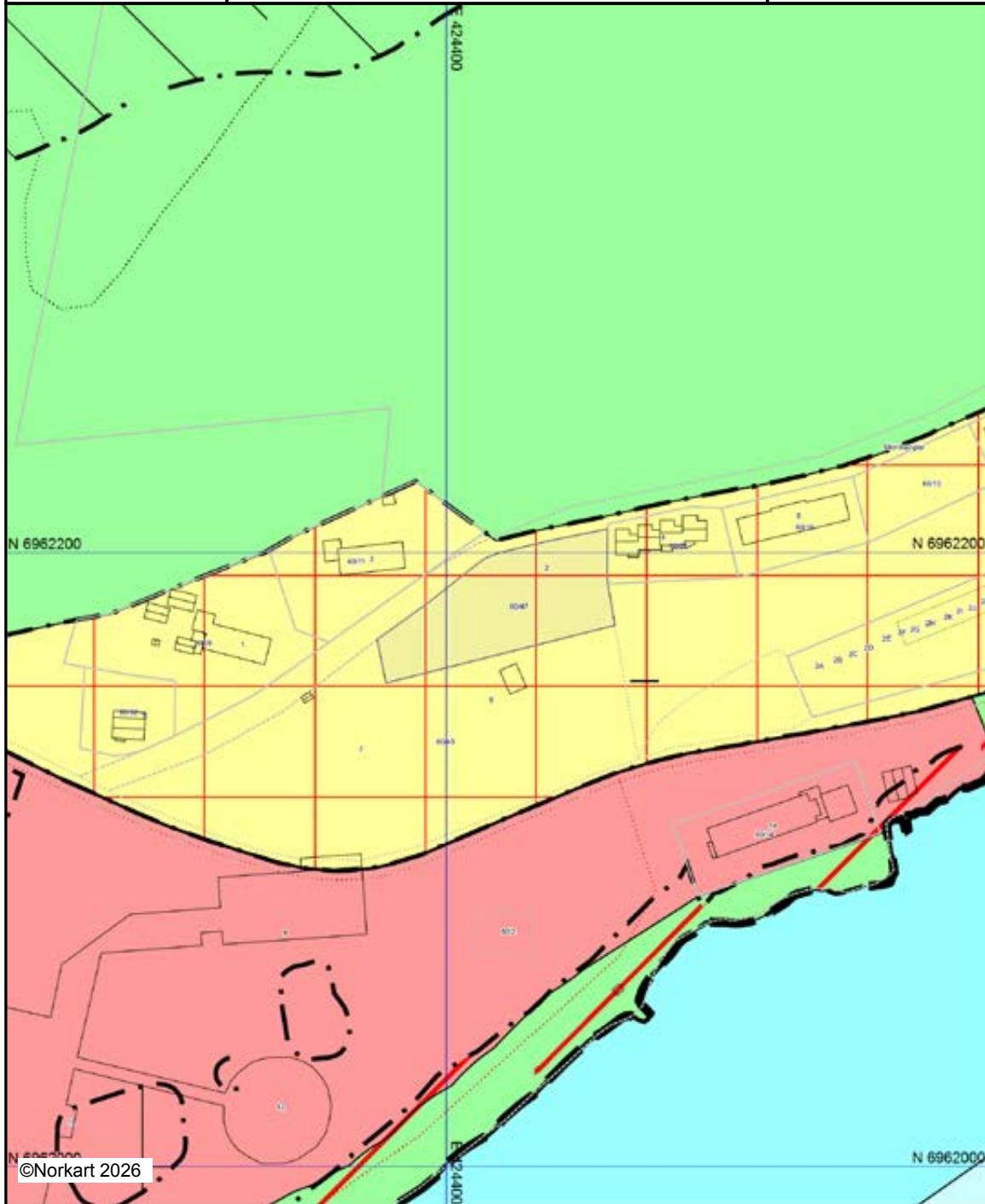
Molde kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 60/47
Adresse: Langåsvegen 2
Utskriftsdato: 15.04.2026
Målestokk: 1:2000



UTM-32





©Norkart 2026


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




Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2)

-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Tjenesteyting - nåværende





Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)

-  Grønnstruktur - nåværende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass

-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
-  Farleder - nåværende
-  Friluftsområde - nåværende







Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-)

-  Faresone - Flomfare
-  Støysone - Ander støysoner
-  Båndlegging etter lov om kulturminner - nåværende
-  Båndlegging for regulering etter PBL - fremtidig

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL)

-  Faresone grense
-  Støysonegrense
-  Båndlegginggrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Planens begrensning
-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - nåværende
-  Gang-/sykkelveg - nåværende
-  Gang-/sykkelveg - framtidig
- Abc Påskrift områdenavn



Kommunedelplan for Hjelset 2016 – 2026

Planbestemmelser og retningslinjer

Sist revidert 28.09.2016

Vedtatt i Molde kommunestyre, sak 123/16, 15.12.2016



MOLDE KOMMUNE

Innhold

Generelle bestemmelser	4
§ 1 Forholdet til kommuneplaner	4
§ 2 Forholdet til reguleringsplaner	4
§ 3 Krav om reguleringsplan	4
§ 4 Innhold i utbyggingsavtaler	6
Bestemmelser til arealformål.....	6
§ 5 Boligbebyggelse	6
§ 6 Offentlig tjenesteyting	6
§ 7 Handel og næring	7
§ 8 Samferdsel og teknisk infrastruktur	7
§ 9 Kombinert bebyggelse og anleggsformål	8
§ 10 Parkering	8
§ 11 Blå og grønne strukturer	11
§ 12 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone	11
§ 13 Fritidsbebyggelse og naust	12
Faresoner og hensynssoner.....	13
§ 14 Faresoner	13
§ 15 Hensynssoner	14
Uterom, fortetting og estetikk.....	16
§ 16 Generelt om lek og uterom.....	16
§ 17 Lekeplasser	16
§ 19 Uteoppholdsareal til boliger.....	18
§ 20 Fortetting.....	19
§ 21 Kulturmiljø	19
§ 22 Arkitektur og estetikk.....	19

Generelle bestemmelser

§ 1 Forholdet til kommuneplaner

§ 1.1 Følgende kommunedelplaner skal gjelde sammen med Kommunedelplanen for Hjelset, 2016-2026:

- Kommuneplanens samfunnsdel 2013-2022
- Kommunedelplan – Hovednett for gående og syklende i Molde kommune, 2012-2022
- Kommunal norm for utforming av bussholdeplasser innenfor pendelbusnettverket i Molde kommune

§ 2 Forholdet til reguleringsplaner

§ 2.1 Ingen reguleringsplaner oppheves som følge av Kommunedelplanen for Hjelset, 2016-2026. Der det er motstridende interesser skal kommuneplanen gjelde.

§ 2.2 Generelle bestemmelser

- a) For boligområder med planer uten krav om grad av utnyttning eller hvor utnyttelsesgrad er angitt på annen måte enn %-BYA skal %-BYA = 30 % gjelde.
- b) For planer uten bestemmelser for byggehøyde, eller byggehøyde kun angitt i etasjetall skal PBL § 29-4 legges til grunn.
- c) I planer da det er regulert til villamessig bebyggelse skal villamessig forstås som frittliggende bebyggelse (enebolig, vertikaldelt/horizontaldelt tomannsbo-lig)

Retningslinjer:

1. Ved vurdering av dispensasjon av utnyttelsesgrad kan det legges vekt på gjennomgående utnyttelsesgrad i strøket. Med strøk menes veg- og gaterom. Kommunen vurderer hva som kan inkluderes i vurderingen.
2. Ved lavere volum kan høyre utnyttelsesgrad vurderes.

§ 3 Krav om reguleringsplan

§ 3.1 Bygge- og anleggstiltak og andre tiltak som kan få en vesentlig virkning for miljø og samfunn krever reguleringsplan.

§ 3.2 Tiltak med maksimalt 4 nye boenheter i områder innenfor eksisterende boligbebyggelse krever normalt ikke reguleringsplan dersom volum og form tilpasses omkringliggende bebyggelse og bestemmelser om uteopphold, lek og parkering blir ivaretatt.

§ 3.3 Følgende områder regulert/merket med båndleggingszone i plankartet skal planlegges helhetlig gjennom områderegulering:

- a) S_1 Hjelset sentrum
- b) B_2 Oppdølvegen

For området A_6 (massedeponi) kreves det en detaljreguleringsplan.

§ 4 Innhold i utbyggingsavtaler

§ 4.1 Utbyggingsavtaler forutsettes inngått før igangsettingstillatelse gis, der utbygging i henhold til vedtatt plan (kommuneplanens arealdel, kommunedelplan eller reguleringsplan) med tilhørende bestemmelser forutsetter bygging av offentlige anlegg og/eller tilpasning av slike anlegg. Med offentlig anlegg menes alle anlegg/tiltak som er regulert til offentlig formål i arealplanen, for eksempel offentlige trafikkanlegg, offentlige friområder, offentlige anlegg for vann og avløp o.l.

§ 4.2 Utbyggingsavtale knyttet til boligsosiale tiltak forutsettes inngått der kommunen skal ha forkjøpsrett eller tilvisningsrett til en andel av boligene. Utbyggingsavtale knyttet til boligsosiale tiltak skal utformes i henhold til kommunestyrets forutsetningsvedtak.

Bestemmelser til arealformål

§ 5 Boligbebyggelse

§ 5.1 Innenfor området Hungnesmarka (B_3) skal det ved regulering avsettes areal til barnehage.

[Retningslinjer til offentlig tjenesteyting](#)

1. Før området Hungnesmarka utvikles videre, bør området B_1 reguleres og utvikles.

§ 6 Offentlig tjenesteyting

§ 6.1 Areal avsatt til offentlig tjenesteyting skal benyttes til offentlige anlegg, herunder barnehager, barne- og ungdomsskoler, sykehus, brannstasjon, helse- og velferds-senter o.l.

§ 6.1.1 I forbindelse med detaljregulering av sykehusområdet O_3 kan deler av området B_2 inngå i reguleringsplanen uten at dette utløser plankrav for hele området B_2.

§ 6.2 Størrelsen på areal til uteområder i barnehager og på skoler skal være i henhold til statlige retningslinjer. Uteområdene skal ha god sammenheng og være egnet til lek og opphold.

§ 6.3 Barnehagetomter skal primært lokaliseres i barnas nærmiljø, sekundært i tilknytning til de større arbeidsplasskonsentrasjonene.

§ 6.4 Ved etablering av helse- og omsorgssenter beregnet for varig opphold skal det settes av godt egnede uteoppholdsareal.

Retningslinjer til offentlig tjenesteyting

1. Skoler og barnehager bør der det er mulig lokaliseres i tilknytning til grønne områder som kan benyttes av barna og ungdommen.
2. For skoler og helse- og omsorgssenter kan deler av uteoppholdsarealet være regulert som offentlige friområder og inngå som en del av tilliggende grønnstruktur.
3. For helse- og omsorgssenter beregnet for varig opphold bør uteoppholdsarealet være minimum 25 m² per 100 m² bruksareal.

§ 7 Handel og næring

§ 7.1 Etablering av nytt eller utvidelse av eksisterende kjøpesenter eller forretningsareal for detaljvarer med en samlet BRA over 3000 m² tillates ikke innenfor kommunedelplanens område. Handels- og servicetilbud skal lokaliseres innenfor området regulert til sentrumsformål.

§7.2 Hjelset sentrum

Innenfor området regulert til sentrumsformål kan det etableres handels- og tjenestevirksomhet rettet til lokale behov i samsvar med statlige retningslinjer.

Retningslinjer til handel og næring

1. Næringsvirksomhet skal lokaliseres i samsvar med målsetting om rett virksomhet på rett sted. Lokaliseringskriteriene er beskrevet i planbeskrivelsen.
2. Innenfor området O_3 kan det etableres service- og handelsvirksomhet som del av eller i tilknytning til sykehuset.

§ 8 Samferdsel og teknisk infrastruktur

§ 8.1 Hovedruter for sykkel og gangtrafikk skal sikres i samsvar for kommunedelplan - Hovednett for gående og syklende i Molde kommune. Nye utbyggingsområder skal tilrettelegges med effektiv sykkelforbindelser til hovednettet.

§ 8.2 Trafikksikre gangforbindelser skal ivaretas i all arealplanlegging.

§ 8.3 Kollektivtransportens fremkommelighet skal sikres på alle hovedruter. Etablering av holdeplasser skal skje i samråd med Molde kommune og den aktuelle veg-eier. Kommunal norm om utforming av bussholdeplasser skal legges til grunn.

§ 8.4 Ved etablering av næringsvirksomhet skal det legges til rette for trafikksikker varelevering. Varelevering skal primært løses på egen grunn.

§ 8.5 Alle arealplaner skal ta hensyn til virkningen for trafikksikkerhet og fremkommelighet på berørt vegnett.

§ 8.6 Avkjørsler fra riks- og fylkesveg der det ikke er krav om reguleringsplan skal plasseres, utformes og brukes i samsvar med gjeldende vegnormal og vurderes etter

den til en hver tid gjeldende rammeplan for holdning til avkjørsler, jf. vegloven §§ 40-43.

§ 9 Kombinert bebyggelse og anleggsformål

For området avsatt til kombinert bebyggelse og anlegg er reguleringsformålet satt til næring, forretning og boliger.

§ 10 Parkering

§ 10.1 Det skal avsettes plass for biler og sykler på egen grunn i samsvar med tabellen nedenfor.

§ 10.2 Da det ikke er samsvar mellom parkeringskravene i gjeldende reguleringsplan og kommuneplanens krav skal kommuneplanen gjelde.

§ 10.3 Minst 5 % av felles og/eller offentlige parkeringsanlegg skal være tilrettelagt for forflyttingshemmede. Parkering utformes, plasseres og skiltes i samsvar med gjeldende normer og anbefalinger.

§ 10.4 Minst 6 % av parkeringsplassene til offentlige virksomheter og publikumsbygg skal ha ladepunkt for elbiler.

§ 10.5 Sykkelparkering ved kommunale/fylkeskommunale/statlige bygg og institusjoner skal skje i tilknytning til hovedinngangen. Minst 40 % av den påkrevde sykkelparkeringen skal skje under tak. Valg av stativet skal fastsettes av kommunen.

Retningslinjer til parkering

1. For boliger kan krav om sykkelparkering dekkes med tilstrekkelig bodareal i/ved huset eller garasjen.
2. Minstekravet for sykkelparkering gjelder ikke for eneboliger.
3. Forslagsstiller til reguleringsplaner bør i bestemmelsene tilrettelegge for strøm ved parkeringsplassene:
 - a. Bolig med felles parkeringsareal: En per boenhet
 - b. Parkering for ansatte: Min. 20 % av parkeringsplassene
 - c. Nærings/besøksbygg: Min. 10 % av parkeringsplassene

Krav til parkeringsplasser for nærings- og servicefunksjoner

(I de tilfeller det er nødvendig skal det rundes ned til nærmeste hele tall)

Bilplasser		
Virksomhet	P-formål	Antall
		Min - Maks
Forretning/detaljhandel	Ppl/100 m ² BRA	1,5 – 4,0
Kjøpesenter	Ppl/100 m ² BRA	-
Kontor	Ppl/100 m ² BRA	1,0 – 3,0
Industri/lager	Ppl/100 m ² BRA	≥ 1,0
Forsamlings – og konferansesenter	Ppl per 10/sitteplass	≥ 3,0
Hotell	Ppl/Gjesterom	≥ 0,5
Restaurant/kafe	Ppl/100 m ² BRA	≥ 4,0
Barnehage	Ppl/Avdeling	≥ 6,0
Institusjoner/sykehjem	Ppl/Sengeplass/boenhet	≥ 0,5
Barne- og ungdomsskole	Ppl/Ansatt	0,5 – 1,0
Videregående skole	Ppl/Ansatt	0,5 – 1,0
Høyskole	Ppl/Student	0,1 – 0,5
Idrettsanlegg m/tilskuere	Ppl/10 tilskuere	0 – 4
Idrettsanlegg u/tilskuere	Ppl/100 m ² BRA	≥ 0,5
Båthavn	Ppl/Båtplass	≥ 0,3

Sykkelplasser		
Virksomhet	P-formål	Antall
		Min
Forretning/detaljhandel	Ppl/100 m ² BRA	0,3
Kjøpesenter	Ppl/100 m ² BRA	-
Kontor	Ppl/100 m ² BRA	0,5
Industri/lager	Ppl/100 m ² BRA	0,2
Forsamlings – og konferansesenter	Ppl per 10/sitteplass	1,0
Hotell	Ppl/Gjesterom	0,1
Restaurant/kafe	Ppl/100 m ² BRA	0,2
Barnehage	Ppl/Avdeling	2,0
Institusjoner/sykehjem	Ppl/Sengeplass/boenhet	0,3
Barne- og ungdomsskole	Ppl/Ansatt/elev	0,5
Videregående skole	Ppl/Ansatt/elev	0,5
Høyskole	Ppl/Ansatt/elev	0,5
Idrettsanlegg m/tilskuere	Ppl/10 tilskuere	1,0
Idrettsanlegg u/tilskuere	Ppl/100 m ² BRA	1,0
Båthavn	Ppl/Båtplass	0,1

Krav til parkeringsplasser for bolig

(I de tilfeller det er nødvendig skal det rundes ned til nærmeste hele tall)

Bilplasser		
Boligtype	P-formål	Antall
		Min
Boenhet	Boenhet \leq 60 m ²	1,5
	Boenhet \geq 60 m ²	2,0
Studentboliger	Boenhet \leq 30 m ²	0,2
	Boenhet \geq 30 m ²	0,5

Sykkelplasser		
Boligtype	P-formål	Antall
		Min
Boliger	Boenhet \leq 60 m ²	1
	Boenhet \geq 60 m ²	2
Studentboliger	Boenhet \leq 30 m ²	1
	Boenhet \geq 30 m ²	1

§ 11 Blå og grønne strukturer

§ 11.1 Tiltak for å fremme friluftsliv, turveier og områder for lek og rekreasjon kan tillates.

§ 11.2 I regulerings-, dele- og byggesaker skal aktuelle gangatkomster til overordnet grønnstruktur og friluftsområde sikres/gjennomføres.

§ 11.3 Ved søknad om tiltak iht. pbl. §§ 20-1 og 20-2, skal det dokumenteres at store trær og annen verdifull vegetasjon bevares og gis gode vekstforhold, og at det avsettes tilstrekkelig plass til rotsystem og krone. Ved søknad iht. §§ 20-1 og 20-2 skal det ved innsendelse av søknad redegjøres for hvordan store trær eller annen verdifull vegetasjon er ivaretatt.

§ 11.4 Dersom større trær fjernes eller skades, i strid med gitt tillatelse eller godkjent reguleringsplan, kan kommunen kreve satt opp fullverdige erstatningstrær. Jf. for øvrig pbl. § 32-3. Det samme gjelder for allébeplantning eller enkeltstående trær som er regulert for bevaring innenfor arealformålet trafikkområde eller annet formål langs veiene, jf. pbl. § 32-3

§ 11.5 Sammenhengende grønne korridorer og grøntdrag (uavhengig av formål) i byggesonen, inkl. forbindelser til overordnede friluftsområder, skal sikres og videreutvikles. Grønne korridorer og grøntdrag ivaretar både landskap, økologiske sammenhenger og ferdselsårer. Gatetrær og alléer langs veier og stier skal sikres gjennom reguleringsplan.

§ 12 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone

§ 12.1 Byggeforbud i 100-metersbeltet fra strandlinjen gjelder ikke der annen byggegrense fremgår av gjeldende reguleringsplan. Bebyggelse skal ikke være til hinder for ferdsel i strandsonen.

§ 12.2 Nødvendige bygninger og anlegg i tilknytning til landbruksvirksomhet kan oppføres innenfor 100-metersbeltet langs sjøen. Det er en forutsetning at tiltaket er nødvendig for virksomheten, og at det er nødvendig for drifta at dette blir plassert innenfor 100-metersbeltet. Det skal tas særlig hensyn til jordvern, natur- og kulturmiljø, kulturminner, friluftsliv og allmenne interesser.

Disse reglene gjelder også for gjenoppbygging av bygninger eller anlegg etter brann eller ulykke.

§ 12.2 Tiltak som fremmer friluftsliv kan tillates forutsatt at økologiske funksjoner i strandsonen blir opprettholdt (med tiltak menes i denne sammenheng opparbeiding av turstier, fasiliteter knyttet til friområder og liknende).

§ 12.3 Langs vann og vassdrag skal naturverdier, landskap, kulturminner og friluftsin-teresser ivaretas. Langs alle vassdrag med årssikker vannføring (elver, bekker, vann og tjern) skal det opprettholdes og om mulig utvikles et naturlig vegetasjonsbelte som ivaretar viktige økologiske funksjoner, motvirker erosjon og bidrar til flomsikring og friluftsliv.

§ 12.4 Byggegrenser langs vann og vassdrag

- a) I områder regulert til LNF i kommuneplanen tillates det ikke tiltak etter pbl. §§20-1, 20-2 og 20-3 nærmere vassdrag enn 100 meter (pbl § 11-11 nr. 5).
- b) I ikke regulerte byggeområder langs vassdrag tillates ikke tiltak nærmere vassdrag enn 20 meter (pbl § 11-9 nr. 5).
- c) I regulerte områder langs vassdrag gjelder byggegrenser i vedtatte reguleringsplaner.
- d) Faresoner, hensynssoner og andre krav satt i kommunedelplanen gjelder for alle områdene.

Retningslinjer:

1. *Ved søknad om tiltak (bebyggelse og anlegg) langs vannfronten bør utfor-lingen av tiltakene synliggjøre og utvikle stedets særtrekk. Naturlig vegeta-sjon bør i størst mulig grad bevares, og ved nyetablering skal stedegen vege-tasjon benyttes.*
2. *Langs resterende vann, vassdrag og myrer bør det være en 5 meter sone (be-regnet fra kant) for å sikre en kantvegetasjon som ivaretar dyreliv, estetikk og biologisk mangfold.*
3. *Med tiltak menes tiltak som er omfattet av plan- og bygningsloven kapittel 20, og landbruksveger. For tiltak som vil berøre eller komme i nærheten av kul-turminner, skal det foreligge uttalelse fra kulturavdelinga i Møre og Romsdal fylkeskommune før tillatelse gis. Det vises dessuten til kulturminnelovens reg-ler knyttet til automatisk fredete kulturminner og til eventuelle funn av slike un-der gjennomføring av tiltak. Jfr. Kulturminnelova kap. II.*

§ 13 Fritidsbebyggelse og naust

§ 13.1 Ny fritidsbebyggelse kan ikke ha gesimshøyde over 5 meter eller, mønehøyde over 6 meter. Takvinkelen skal være maks 35 grader. Maks BYA er 130 m², inklusiv uthus/anneks, eks. parkeringsplasser. Utnyttelsesgraden beregnes i henhold til gjel-dende teknisk forskrift (TEK).

§ 13.2 Det skal legges vekt på god tilpasning av hyttene i terrenget. Terrengtilpas-ningen skal illustreres i forbindelse med reguleringsplan.

§ 13.3 Viktige utsiktspunkt og horisontallinjer/silhuettformede områder skal ikke byg-ges ned.

§ 13.4 Nye fritidsboliger skal ikke beskjære sammenhengende urørte naturområder, attraktive friluftsområder eller viktige sti- og løypenett.

§ 13.5 Det er ikke lov å sette opp gjerder rundt eiendommen. Nettinggjerde for avskjerming mot dyr på beite omfattes ikke av forbudet.

§ 13.6 Naust forutsettes benyttet til lagring av båt og fiskeutstyr, og kan ikke benyttes til varig opphold. Naust skal terrengtilpasses, og skal i størrelse, formspråk, materialbruk og farge harmonere med bygde og naturgitte omgivelser. Privatiserende tiltak rundt naustet er ikke tillatt, og fri ferdsel langs stranda skal ikke hindres.

§ 13.7 Naust skal oppføres frittliggende. Sammenbygging av naust kan aksepteres om forholdene tilsier det. Kaier eller moloer tillates ikke uten at dette inngår i egen detaljreguleringsplan. Maksimal mønehøyde skal ikke overstige 6 m målt fra dørstokk hoveddør mot sjøen. Takvinkelen skal ligge innenfor 28-40 grader. Totalt bruksareal eller bebygd areal beregnet i henhold til TEK, skal ikke overstige $m^2\text{-BYA}=40\text{ m}^2$. For naust tilhørende gardsbruk er $m^2\text{-BYA}$ tilsvarende $m^2\text{-BYA} = 50\text{ m}^2$. Evt. loftsrom skal ikke inneholde måleverdige areal. Altan/utkraging er ikke tillatt. Strandlinjen skal bevares i størst mulig grad når det gjelder terreng og vegetasjon.

§ 13.8 Der det er praktisk mulig skal, elveforbygninger o.l. i hovedsak utføres i naturstein.

Faresoner og hensynssoner

§ 14 Faresoner

§ 14.1 Ras – og skredfare

- Skredsikkerhet skal dokumenteres i plansammenheng. Der skredsikkerhet ikke er dokumentert i reguleringsplan, skal dette gjøres ved byggesøknad.
- Ved tiltak jf. PBL § 11-7, nr. 1-2 innenfor ras- og skredfareområder, skal farenivået og eventuelle avbøtende tiltak vurderes.
- I områder under marin grense skal eventuell forekomst av kvikkleire og rasfare vurderes av geoteknikker. Sikringstiltak må være gjennomført før bygging.

§ 14.2 Flom og havnivåstigning

- Reguleringsplaner og tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 som berører *Faresone flom* skal planlegges og utformes slik at tilstrekkelig sikkerhet oppnås. Behov for risikoreduserende tiltak skal alltid vurderes og dokumenteres.
- Flomfaren langs kysten skal vurderes i alle reguleringsplaner som er berørt av *Faresone flom* i kommuneplanen etter veileder «Håndtering av havnivåstigning i kommunal planlegging» (DSB og Fylkesmannen.no).
- Naturlige flomveier skal bevares.
- Innen en avstand på 30 meter fra bekker/elver med årssikker vannføring og som ikke er omfattet av *faresone flom* skal det i reguleringsplaner og tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1 planlegges og utformes slik, at tilstrekkelig

- sikkerhet mot flom oppnås. Behov for risikoreduserende tiltak skal alltid vurderes og dokumenteres.
- e. Utbyggingstiltak under kote +4 skal etablere egne overvannssystem for bortledning til sjø og ikke tilknyttes det kommunale fellessystemet.
 - f. Ved etablering av private avløpsnett der sluk ligger lavere enn kote +4 m, tillates ikke påslipp til offentlig nett gjennom selvfallsystem. Påslipp til offentlig nett skal skje ved hjelp av pumpeanlegg med tilbakeslagssikring.

§ 14.3 Høyspenning

I reguleringsplaner og ved søknad om tiltak skal avstand fra høyspenningsanlegg til bygg for varig opphold, samt tilhørende uteareal og lekeplasser, ikke ligge nærmere enn en grense for magnetfeltet på 0,4 μ T (mikroTesla). Jfr. retningslinjer fra Statens strålevern.

Retningslinjer:

1. Ved etablering av boliger, barnehager, skoler og utelekeområder og andre rekreasjonsområder nær høyspentanlegg eller transformatorstasjoner, skal det foretas en utredning av virkningene dersom det elektromagnetiske feltet ved gjennomsnittlig årlig strømbelastning overstiger 0,4 μ T. Det samme gjelder ved etablering av høyspentanlegg eller transformatorstasjoner. Utredningene skal foreslå avbøtende tiltak.

§ 14.5 Skytebane

Ved søknadspliktige tiltak på eller i tilgrensende områder til skytebane skal det redegjøres for hvordan sikkerhet og akseptabelt støynivå jf. statlige retningslinjer for skytebanestøy skal sikres.

§ 15 Hensynssoner

§ 15.1 Naturtyper

Ved tiltak jf. PBL 11-7 innenfor hensynssone naturtyper skal økologiske funksjoner opprettholdes.

§ 15.2 Restriksjonssone Flyplass

- a. Innenfor hensynssone H190_1 (jf. Avinors tegning) gjelder de høyderestriksjoner som er angitt med koter (sorte streksymboler) på restriksjonsplanen for Molde lufthavn Årø, Avinors tegning ENML-P-08 datert 20.08.2013. For områder beliggende mellom de viste koter, skal høyderestriksjonen beregnes gjennom interpolasjon. Innenfor restriksjonsområdet kan det ikke etableres hinder (bygninger, vegetasjon, anlegg eller andre innretninger) som overstiger høyderestriksjonene som er angitt på plankartet. vegetasjonen skal holdes under hinderflatene, og nødvendig fjerning av vegetasjon vil bli gjennomført av Avinor. Avinors gjeldende saksbehandlingsrutiner skal brukes for håndtering av utsjekk mot hinderflatene rundt rullebanen på lufthavnen.

- b. Alle nye reguleringsplaner innenfor hensynssone H190_1 (jf. Avinors tegning) skal innarbeide høyderestriksjonene i form av egen hensynssone på reguleringsplanene, jf. plan- og bygningslovens §§ 12-6 og 12-7. Alternativt må det i nye reguleringsplaner angis bestemmelser med maksimal tillatt mønehøyde på bygninger og anlegg som ikke overstiger høyderestriksjonene i restriksjonsplanen ENML-P-08 for lufthavnen.
- c. Alle søknader om etablering av nye bygninger og anlegg innenfor hensynssone H190_2 (jf. Avinors tegning), dvs. områder med byggerestriksjoner rundt navigasjonsanlegg ved Molde lufthavn Årø vist med koter (røde streksymbol) på Avinors tegning ENML-P-09 datert 20.08.2013, skal håndteres etter Avinors gjeldende saksbehandlingsrutiner. For områder beliggende mellom de viste koter, skal byggerestriksjonene beregnes gjennom interpolasjon.
- d. Avinor skal høres i forbindelse med søknad om tiltak som endrer lyssettingen rundt lufthavnen og som kan ha innvirkning på sikkerheten for lufttrafikken.

§ 15.3 Nedslagsfelt drikkevann

Innenfor nedslagsfelt for drikkevann er det forbudt med tiltak som kan forurense drikkevannet.

§ 15.4 Støysoner

Miljøverndepartementets retningslinje for støy i planleggingen T-1442/2012 gitt i tabell 3 skal legges til grunn for planlegging og tiltak etter plan- og bygningsloven pbl § 20-1.

Retningslinjer:

1. *Støysonene i kommuneplanens arealdel skal legges til grunn ved vurdering av støypåvirkning og behov for utredninger.*
2. *Støyende næringsaktivitet bør ikke etableres i samme bygning som boliger. I plan- og byggesaker for støyende næringsvirksomhet skal det fastsettes maksimumsgrenser for støy for tidsrommet 23-07 og på sønn- og helligdager, maksimumsgrenser for dag og kveld samt ekvivalente støygrenser.*
3. *Lydnivå (Lden) i grønnstruktur skal holdes under 55 dBA og et lydnivå ned mot 50 dBA skal tilstrebes. I og i nærheten av rekreasjonsområder med lydnivå under 50 dBA, såkalte stillesoner, skal utbygging og endring av virksomhet planlegges slik at økning av støynivået i rekreasjonsområdet unngås.*
4. *Med støyfølsom bruk menes skoler, barnehager, boliger, sykehus, pleieinstitusjoner, fritidsboliger og rekreasjonsarealer.*
5. *Med planforslag eller søknad om ny bebyggelse eller om anlegg som kan produsere økt støy, skal det følge en støyfaglig utredning med beregning og kartfesting av støysoner, samt påvirkning på nærliggende støyømfintlig bruk, med forslag til avbøtende tiltak og en vurdering av effekten av disse.*

6. *Det tillates ikke støyfølsom bebyggelse i rød støysone med brudd på forurensningsforskriften.*

§ 15.4 Hensynssone kulturmiljø/båndleggingssone kulturminne

Det er ikke tillatt å sette i gang tiltak som kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på en annen måte utillatelig ødelegge kulturminner innenfor disse områdene, uten tillatelse fra kulturminnemyndighetene, jf. kml. §§ 3 og 8.

Retningslinjer:

Ved utarbeiding av reguleringsplaner må eventuelle kulturminne og kulturmiljø beskrives i planbeskrivelsen, og det skal vises hvordan en har søkt å ta hensyn til disse.

Dersom verdifulle kulturminne eller kulturmiljø blir berørt av utbyggingstiltak, eller tiltaket kan virke inn på hittil ukjente automatisk fredete kulturminne, skal saken legges fram for regional kulturminnemyndighet (jf. PBL § 11-9, nr. 7 og Kulturminnelova (KML) § 8, 1. og 4. ledd.).

Dersom det i sammenheng med gravearbeid avdekkes automatisk fredete kulturminner, eller det viser seg at tiltaket kan virke inn på automatisk fredete kulturminner, skal arbeidet straks stanses og fylkeskonservator orienteres for en nærmere gransking på stedet, jf. kulturminnelova § 8, 2. ledd.

Uterom, fortetting og estetikk

§ 16 Generelt om lek og uterom

§ 16.1 Fellesbestemmelser for lek og uterom

- a. Utforming og oppfølging av krav stilt i bestemmelsene må dokumenteres i alle planer.
- b. I detaljreguleringsplaner og områdereguleringsplaner uten plankrav skal det utarbeides en utomhusplan som viser arealer til lek og opphold. Planen bør også vise plassering av utstyr, nye og eksisterende koter, områder for ferdsel og beplantning, murer og materialbruk. Utomhusplanen skal være i målestokk 1:200.
- c. I detaljreguleringsplaner skal det ligge ved sol- og skyggediagram som viser solforholdene for minst vår-/høstjevndøgn kl. 15.00.

§ 17 Lekeplasser

§ 17.1 Generelle krav til lekeplasser

- a. Hovedatkomsten til lekeplasser skal være langs gang-/sykkelveger, fortau, sti, gjennom grøntområder eller langs lavt trafikkerte veger. Ved kryssing av veg skal det legges til rette for trafikksikre løsninger.
- b. Minst 50 % av lekeplassen skal være solbelyst ved klokken 15.00 ved vår/høstjevndøgn.
- c. Ingen areal brattere enn 1:3 kan brukes som lekeareal.
- d. Det tillates ikke et støynivå på mer enn 55 dB på lekeplasser. Dette må dokumenteres.
- e. Ingen areal smalere enn 10 meter kan regnes som lekeareal.
- f. Areal avsatt til kjøreveg, parkering, fareområde og areal belagt med restriksjoner som hindrer barn sin frie lek, skal ikke regnes som lekeareal.
- g. Lekeplasser skal ikke etableres under eller i tilknytning til høyspentlinjer. Det tillates ikke bygd trafo i tilknytning til lekeplasser.
- h. Lekeplasser skal kunne brukes året rundt.

§ 17.2 Sandlekeplasser (2-6 år)

- a. Lekeplassen skal etableres med maksimal avstand på 50 meter fra boligene. For å sikre et funksjonelt areal skal en sandlekeplass være minst 200 m² og kan betjene opptil 20 boenheter. Der det er hensiktsmessig og avstandskravene overholdes kan flere lekeplasser slås sammen. For hver 5. boenhet over 20 må lekearealet økes med 25 m².
- b. Lekeplassen skal minimum tilby sandarealer, et lekeapparat og sitteplasser. Deler av arealet skal ha fast dekke for bruk av trehjulssyssel, barnevogn og rullestol. Bruk av naturlig terreng og vegetasjon bør inngå i planleggingen.

§ 17.3 Kvartalslekeplass (5-13 år)

- a. Lekeplassen skal etableres med maksimal avstand på 150 meter fra boligene. Arealet skal være minst 1500 m² og betjene opptil 200 boliger. I områder der det er hensiktsmessig kan lekeplassen knyttes til barnehager. Sambruk må være sikret gjennom avtale.
- b. 50 % av lekeplassen skal være flat med maksimal stigning på 1:20 og ha fast dekke. Lekeplassen skal tilby muligheter for blant annet ballspill, sykling og hvis mulig vinteraktiviteter som aking og ski.
- c. Det skal etableres minst 10 sykkelstativ ved lekeplassen.

§ 18.4 Bydelslekeplass (≥ 10 år)

- a. Lekeplassen skal etableres med maksimal avstand på 500 meter fra boligene. Arealet skal være minst 5000 m² og betjene opptil 500 boenheter. Arealet kan der det er hensiktsmessig deles inn i lekeplasser på 2500 m².
- b. Denne type lekeplass kan brukes som felles lekeplass for flere mindre boligområder. Lekeplassen kan med fordel legges i større, sentrale friområder. I

områder der det er hensiktsmessig kan lekeplassen knyttes til utearealet til skoler. Sambruk må være sikret gjennom avtale.

- c. Lekeplassen skal gi plass til plasskrevende aktiviteter. Det skal etableres minst 20 sykkelstativ ved lekeplassen.

§ 19 Uteoppholdsareal til boliger

§ 19.1 Med uteoppholdsareal menes her areal som kommunen har vurdert som egnet for opphold. Begrepet omfatter både private og felles uteoppholdsareal. Areal til lek inngår ikke i uteoppholdsareal.

Retningslinjer:

Følgende areal kan ikke defineres som uteoppholdsareal:

1. *Kant og restareal rundt bebyggelsen*
2. *Små, usammenhengende arealer med uhensiktsmessig form som ikke kan brukes til typiske uteoppholdsfunksjoner (for eksempel sittegrupper, lekeutstyr med mer).*
3. *Kjørbare gangveger, kjøreveger, parkeringsplasser for biler og sykler og areal for avfallsanlegg.*
4. *Alt terreng brattere enn 1:3 unntatt der det skal opparbeides akebakke med nødvendig tilleggsareal.*

§ 19.2 Utforming av uterom

- a. Ved utforming av uterom for nye boliger skal arealet være mest mulig sammenhengende, ha gode solforhold og bør være skjermet mot motorisert trafikk og forurensning.
- b. Uterom for felles bruk skal utformes etter prinsippene for universell utforming. Uterommet skal være egnet til sosial møteplass for alle aldersgrupper og kunne brukes til alle årstider.

§ 19.3 Arealkrav til uteoppholdsareal

- a. Det skal avsettes 50 m² egnet uteoppholdsareal på egen grunn.
- b. I området regulert til sentrumsformål kan offentlige områder som byrom, parker, gatetun og andre bilfrie miljø inngå som uteoppholdsareal og areal til lek. Der arealkravet ikke er mulig å oppfylle, skal dette kompenseres med høyere kvalitet i utformingen av arealet. Dette må gjøres i samråd med Molde kommune.
- c. I arealberegningen for uteoppholdsareal kan balkonger og terrasser inngå.

§ 19.4 Private og offentlige arealer

Tiltak som skaper halvprivate/halvoffentlige uteoppholdsareal skal søkes unngått.

§ 20 Fortetting

Generelle bestemmelser for fortetting

§ 20.1 For boligområder med planer uten krav om grad av utnyttning eller hvor utnyttelsesgrad er angitt på annen måte enn %-BYA skal %-BYA = 30 % gjelde.

§ 20.2 For planer uten bestemmelser for byggehøyde, eller byggehøyde kun angitt i etasjetall skal PBL § 29-4 legges til grunn.

§ 20.3 I planer som legger til rette for villamessig bebyggelse skal villamessig forstås som frittliggende bebyggelse (enebolig, vertikaldelt/horisontaldelt tomannsbolig)

§ 20.4 Ved fortetting skal krav til parkering og uteoppholdsareal tilfredsstilles.

Retningslinjer:

3. Ved vurdering av dispensasjon av utnyttelsesgrad kan det legges vekt på gjennomgående utnyttelsesgrad i strøket. Med strøk menes veg- og gaterom. Kommunen vurderer hva som kan inkluderes i vurderingen.
4. Ved lavere volum kan høyre utnyttelsesgrad vurderes.

§ 21 Kulturmiljø

§ 21.1 Tiltak som berører fredede kulturminner skal ikke utføres uten godkjenning fra kulturminnemyndighetene jf. kulturminneloven. Kulturminnelovens meldeplikt vedrørende fornminnefunn i grunnen gjelder hele planområdet.

§ 21.2 Kulturmiljø som er markert som antikvarisk verdifull skal søkes bevart.

§ 22 Arkitektur og estetikk

Generelt

§ 22.1 Bebyggelsen skal tilpasses landskap/terrengform, eksisterende tomte- og bebyggelsesstruktur og vegetasjon. Bebyggelsen skal utformes i samsvar med sin funksjon og ta hensyn til tilgrensende bebyggelse når det gjelder plassering, utnyttingsgrad, volum, takform, material- og fargevalg.

I skrånende terreng skal bygninger i størst mulig grad tilpasses terrenget og ikke legges på planerte flater. Store skjæringer, fyllinger og murer skal unngås.

§ 22.2 Solceller og solfangere

Anlegg skal være godt integrert i fasaden/taket. Solfangere og solceller til produksjon av energi og varme tillates på alle bygg med unntak der plassering kommer i konflikt med kulturminneinteresser.

§ 22.2 Arkitektonisk/visuell profil

Det gjeldende arkitektoniske/visuelle profil for Molde kommune skal legges til grunn for tiltak innenfor planområdet.

Skilt

§ 22.3 Skilt og reklame på bygninger skal plasseres på veggflater. Folie på vinduer tillates der mindre enn 1/3 av vindusflaten blir overdekket.

§ 22.4 I bygg med flere virksomheter, skal firmaenes skilt samles i en felles presentasjon. Virksomhet i lokaler med fasade langs fortau eller gate med egen inngang kan ha egne skilt, maksimalt 1 skilt per virksomhet per fasade.

§ 22.5 Skilt skal ikke fremstå som sammenhengende bånd på fasaden, og skal ikke overskride et areal på 7 m². Monteres flere skilt nær hverandre regnes dette som samlede eksponeringsflaten som et skilt.

§ 22.6 I rene boligområder, må det ikke oppføres reklame. Mindre reklame på forretninger, kiosker o.l. kan oppføres i den grad det ikke er til sjenanse for omgivelsene.

§ 22.7 I åpent landskap, friområder og parker må det ikke oppføres reklame. Reklame tillates ikke plassert på stolper, gjerder, vegger eller trær.

§ 22.8 Skilt og reklame skal ved sin størrelse, utforming og farge være tilpasset arkitekturen og miljøet for øvrig.

§ 22.9 Skilt og reklame i form av lyskasser kan kun benyttes dersom de er utført med lukket front, slik at bare tekst eller symboler er gjennomlyst.

§ 22.10 Dynamisk reklame/informasjon skal vurderes særskilt i hvert enkelt tilfelle.

Retningslinjer for arkitektur og estetikk

1. For områdene ved Hjelset sentrum bør det etableres en gatestruktur.
2. Molde bør utvikles som en tett og lav by, med små volum. Unntak fra denne regelen bør kun skje i sentrumsnære områder eller ved utvikling av større sammenhengende områder.
3. Nye tiltak bør opprettholde nærområdets karakter ved og samspille med høyde, volum, grunnflate, takform, terreng og farge.
4. Nærområdets dominerende bebyggelsesstruktur skal være retningsgivende for plassering av ny bebyggelse. Med nærområde tenkes primært gateløpet.



MOLDE KOMMUNE



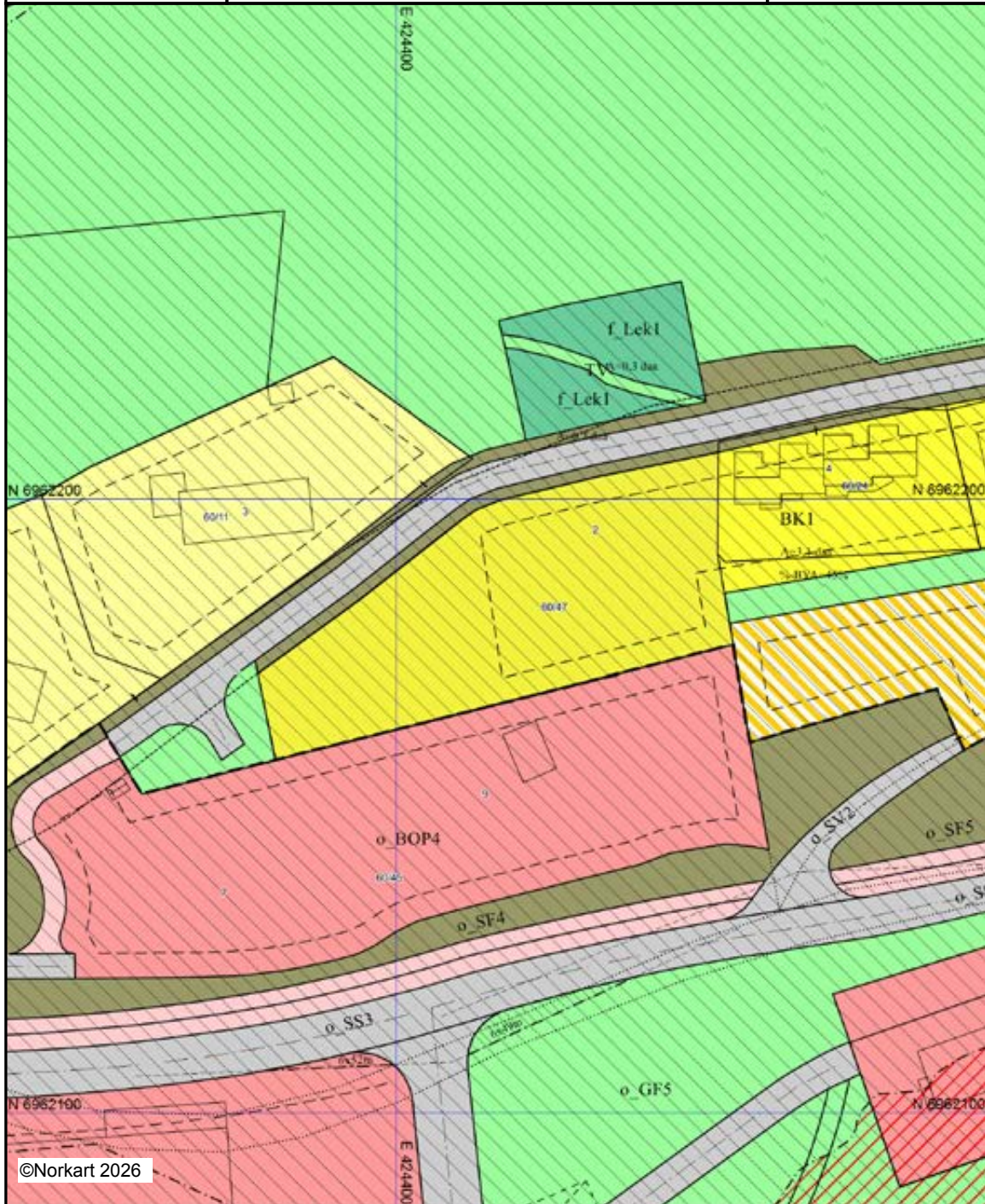
Molde kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 60/47
Adresse: Langåsvegen 2
Utskriftsdato: 15.04.2026
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

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL)

-  Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
-  Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
-  Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
-  Tjenesteyting
-  Lekeplass
-  Kombinert bebyggelse og anleggsformål


Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

-  Veg
-  Kjøreveg
-  Fortau
-  Gang/sykkelveg
-  Sykkelveg/felt
-  Annen veggrunn - grøntareal





Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1)

-  Naturområde
-  Turdrag
-  Turveg
-  Friområde



Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og vassdrag

-  Friluftsområde i sjø og vassdrag

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12)

-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Sikringsone - Frisikt
-  Støysone - Rød sone iht. T-1442
-  Støysone - Gul sone iht. T-1442

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE

-  Sikringsonegrense
-  Støysonegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Faresonegrense
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Byggegrense
-  Bebyggelse som forutsettes fjernet
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Avkjørsel
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift reguleringsformål/arealformål
-  Påskrift areal
-  Påskrift utnytting



MOLDE KOMMUNE

Oppdølshaugen sør

Planbestemmelser, datert 05.02.2024

PlanID: 202105



Innhold

INNLEDNING	2
REGULERINGSPLAN FOR OPDØLHAUGEN SØR.	3
1. PLANENS HENSIKT	3
2. FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET	3
3. BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL	6
Arealformål:	6
3.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)	6
3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)	9
3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)	10
4. BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER (§§ 12-6)	10
4.1 Frisikt (§ 12-6) (H140)	10
4.2 Faresone støy (§ 12-6) (H220)	10
4.3 Faresone ras- og skredfare (§ 12-6) (H310)	10
5. BESTEMMELSER TIL BESTEMMELSESONRÅDER	11
5.1 Bestemmelser til bestemmelsesområde (område #1)	11
6. REKKEFØLGEBESTEMMELSER	11
6.1 Før bebyggelse tas i bruk (BK1 BK2)	11
6.2 Før bebyggelse tas i bruk (B/F/N/T)	11
6.3 Krav til trafikkareal, overvann-, vann- og spillvannsanlegg	11
DOKUMENTER SOM GIS JURIDISK VIRKNING GJENNOM HENVISNING I BESTEMMELSENEFEIL! BOKMERKE ER IKKE DEFINERT.	

INNLEDNING

Reguleringsbestemmelsene gjelder for definert planområde Oppdølshaugen sør, som ligger like øst for planområdet for SNR Hjelset i Molde kommune.

REGULERINGSPLAN FOR OPDØLHAUGEN SØR.

Reguleringsbestemmelser

PlanID 15060202105

Saksnummer PLAN-21/00332

1. PLANENS HENSIKT

Formålet med planen er å tilrettelegge for boligbebyggelse, forretning, næring og tjenesteyting. Inten- sjon er å tilrettelegge for høy arealutnyttelse av området pga. nærheten til sykehuset.

2. FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET

2.1 Situasjonsplan/utomhusplan

For hver enkelt tomt skal det utarbeides en situasjonsplan/utomhusplan. Situasjonsplanen/utomhus- planen skal foreligge med byggesøknaden. Den skal være i målestokk på minst 1:200 og skal vise:

- eksisterende og nye koter og punkthøyder
- utforming av uteareal/framtidig terrenget
- utforming av lekeareal samt plassering av lekeapparater
- utforming av gangarealer
- tomtegrenser
- trapper og støttemurer
- biloppstillingsplasser og manøvreringsareal
- garasjeplassering
- renovasjon
- postkasser
- snødeponering

2.2 Universell utforming

Prinsippet for universell utforming og tilgjengelighet, jf. gjeldende byggeforskrifter, skal legges til grunn innenfor reguleringsformålene ved utforming av bygninger, adkomst, parkeringsplasser, gangarealer, felles utearealer, lekeplasser o.l.

2.3 Støy

Retningslinje T-1442/2021 og NS 8175 klasse C, jf. Kvalitetskriterium i pkt 1.2 i T-1442 legges til grunn for planen. Grenseverdiene i tabell 2 gjelder med følgende presisering. Det tillates at støynivå utenfor fasader og på uteareal tilhørende boliger overskrider grenseverdiene for støy fra helikopter forutsatt at det etableres minst ett soverom, i hver boenhet i gul støysone, vendt vekk fra helikopterlandingsplassen ved SNR Hjelset.

Bygge- og anleggsstøy:

Det skal gjøres prognoser av forventet støy til naboer i bygge- og anleggsfasen i tråd med anbefalinger i kapittel 6 i Retningslinje T-1442/2021. Varslingsrutiner angitt i kapittel 6.3 i T-1442/2021 for støyende arbeider må følges.

2.4 Kulturminner

Dersom det i forbindelse med utbyggingen oppdages automatisk fredete kulturminner, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på 5 meter. Melding om funn skal straks sendes fylkeskommunens kulturavdeling, jf. lov om kulturminner § 8, annet ledd.

2.5 Tekniske anlegg

Høyspentlinje, fordelingsnett for strømforsyning og for tele-/tv-/datakommunikasjon o.l. skal innenfor planområdet legges som jordkabler.

2.6 Uteoppholdsareal

2.6.1. Minimum 50m² egnet uteoppholdsareal skal avsettes pr boenhet over 40m². Minimum 20m² egnet uteoppholdsareal skal avsettes pr boenhet under 40m². Hotellrom utløser ikke krav om uteoppholdsareal.

2.6.2. I arealberegningen kan balkonger og terrasser uten overbygning inngå.

2.6.3. Areal brattere enn 1/3 inngår ikke i uteoppholdsareal.

2.6.4. Arealet skal være mest mulig sammenhengende, ha gode solforhold og være skjermet mot trafikk, forurensing og støy. Ved støynivå på mer enn 52 dB L_{den} på uteoppholdsareal stilles det krav om støyskjerming av et mindre område hvor brukerne kan trekke seg tilbake ved behov. Dette må dokumenteres jfr 4.2.

2.7 Lekeplass

Det vises til kommunedelplanens arealdel sine planbestemmelser for sandlekeplasser med følgende presiseringer:

Ved støynivå på mer enn 52 dB L_{den} på lekeplasser stilles det krav om støyskjerming av et mindre område hvor brukerne kan trekke seg tilbake ved behov. Dette må dokumenteres jfr 4.2.

Lekeplassen skal minimum tilby minimum 3 lekeapparat og sitteplasser.

Lekeplass på tak skal ha skjerming for vind.

Lekearealet overholdes med det som er avsatt til lekeplass i plankartet.

2.8 Parkering

Parkering opparbeides etter følgende regler:

Bilplasser

	P-formål	Antall
Boenhet	Boenhet < 40 m ²	1
	Boenhet 40- 60 m ²	1,5
	Boenhet ≥ 60 m ²	2,0
Forretning/detaljhandel	Ppl/100 m ² BRA	1,5 – 4,0
Hotell	Ppl/Gjesterom	0,5
Restaurant/kafe	Ppl/100 m ² BRA	≥ 4,0

Sykkelplasser

	P-formål	Antall
Boenhet	Boenhet < 40 m ²	1
	Boenhet 40- 60 m ²	1
	Boenhet ≥ 60 m ²	2
Forretning/detaljhandel	Ppl/100 m ² BRA	0,3
Hotell	Ppl/Gjesterom	0,1
Restaurant/kafe	Ppl/100 m ² BRA	0,2
Lekeplass	f_LEK1	10 i sykkelstativ
	f_LEK2	10 i sykkelstativ
	f_LEK3	10 i sykkelstativ
	f_LEK4	10 i sykkelstativ

Ved andre formål benyttes kommuneplanens arealdel sine bestemmelser om parkering.

I de tilfeller det er nødvendig skal det rundes ned til nærmeste hele tall.

Parkering skal etableres på egen tomt.

2.9 Takvinkler

Flatt tak: Mellom 0 og 5 grader.

Pulttak: Mellom 6 og 15 grader.

Saltak: Maks 45 grader

2.10 Byggegrenser

Byggegrenser er vist på plankartet. Disse byggegrensene gjelder også som byggegrense mot sjø. Byggegrensene gjelder for søknadspliktige tiltak.

For veganlegg innenfor 100-metersbeltet er byggegrense mot sjø i formålsgrænse pluss 4 m til fylling og skjæring.

For regulerte turveger innenfor 100- metersbeltet er byggegrense mot sjø i formålsgrænsen.

For anleggelse av tursti innenfor arealformål friområde, FRI2, er byggegrense mot sjø i plangrense.

For parkeringskjeller innenfor B/F/N/T er byggegrense i formålsgrænse mot annen veggrunn grøntareal.

Anleggelse av flytebrygge er tillatt innenfor formålsgrenser for flytebrygge i plankartet.

Garasjer med innkjøring vinkelrett mot veg kan plasseres inntil 5 meter fra regulert eiendomsgrense mot veg.

Garasjer med innkjøring parallelt med veg kan plasseres inntil 2 meter fra regulert eiendomsgrense mot veg.

2.11 Minimum kotehøyde nye bygg

Alle nye bygg innenfor planområdet, bortsett fra innenfor Naust/Uthus, skal oppføres med ferdig gulv (FG) på minimum kote +6 (NN2000).

2.12 Terrengbehandling

Massehåndtering skal ikke bidra til at fremmede arter blir tilført eller spredd i området

3. BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

Arealformål:

Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1):

Boligbebyggelse- frittliggende småhusbebyggelse (BF1)

Boligbebyggelse- konsentrert småhusbebyggelse (BK1- BK2)

Boligbebyggelse- blokkbebyggelse, lavblokk (BB1- BB2)

Offentlig eller privat tjenesteyting (o_BOP)

Naust/Uthus (N/U)

Flytebrygge

Lekeplass (f_LEK1- f_LEK4)

Kombinert bebyggelse og anleggsformål- bolig, forretning, næring og tjenesteyting (B/F/N/T)

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

Kjøreveg (o_V1- o_V3, V1 og V2)

Gang- og sykkelveg (o_GSV)

Annen veggrunn grøntareal

Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3):

Turveg (TV)

Friområde

Hensynssoner (§§ 12-6):

Frisikt (H140)

Gul støysone (H220)

Ras- og skredfare (H310)

Bestemmelsesområder (§§ 12-7):

Bestemmelsesområde #1

3.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

3.1.1 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse BF1

- a. Innenfor areal avsatt til frittliggende småhusbebyggelse tillates maksimalt 2 boenheter pr tomt i form av eneboliger, eneboliger med utleieenhet eller 2 -mannsboliger, samt tilhørende uteareal, adkomstveg, parkering og garasjer.
- b. Maksimal utnyttelsesgrad %-BYA er 35%.
- c. Alle boenheter skal ha direkte tilgang til uteareal på bakkeplan.
- d. Maks mønehøyde: 9 meter over gjennomsnittlig planert terreng.
Maks gesimshøyde: 8 meter over gjennomsnittlig planert terreng
- e. Tillatte takvinkler: flatt tak, pulttak eller saltak.
- f. Garasjer tillates oppført med maksimal mønehøyde på 5 meter og maksimal gesimshøyde 3,5 meter fra ferdig gulv i portåpning. Innenfor BF1- BF2 er maksimal tillatt m²BYA for garasjer er 50m² pr boenhet. Garasjer kan føres opp som frittstående garasje eller sammenbygd med bolig. Frittstående garasjer kan plasseres inntil 1 meter fra eiendomsgrense.
- g. Utforming, takvinkel og materialvalg av garasjer skal harmonere med tilhørende bebyggelse.

3.1.2 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse BK1- BK2

- a. Innenfor arealet avsatt til konsentrert småhusbebyggelse tillates rekkehusbebyggelse med tre eller flere selvstendige boenheter bygd i en sammenhengende rekke med vertikalt skille samt tilhørende uteareal, adkomstveg, parkering og garasjer. Hver boenhet skal ha egen inngang. Det er tillatt med inntil tre målbare plan.
- b. Maksimal utnyttelsesgrad %-BYA er 45%.
- c. Maksimal mønehøyde: kote +51 (NN2000)
Maksimal gesimshøyde: kote +49 (NN2000)
- d. Tillatte takvinkler: flatt tak, pulttak eller saltak.
- e. Eksisterende bygninger tillates revet ved gjennomføring av tiltaket.
- f. Ved gjennomføring av tiltaket skal det etableres fellesparkering samt felles avkjørsel for hvert felt. Det stilles krav om at biler kan snu på egen tomt.

3.1.3 Boligbebyggelse – blokkbebyggelse- lavblokk BB1- BB2

- a. Innenfor arealet avsatt til blokkbebyggelse, lavblokk, tillates bygg med fire eller flere boenheter i inntil fire etasjer. Felles inngang til boenhetene. I tillegg tillates opparbeidelse av tilhørende uteareal, adkomst veg, parkering og garasjer.
- b. Maksimal utnyttelsesgrad %-BYA er 45%.
- c. Maksimal gesimshøyde: kote +51 (NN2000)
- d. Tillatte takvinkler: flatt tak eller pulttak.

3.1.4 Offentlig og privat tjenesteyting- o_BOP

- a. o_BOP skal brukes til sykehusformål, forskning, undervisning og supplerende funksjoner samt tilhørende utearealer og parkering.
- b. Maksimal tillatt gesimshøyde er 18 moh. Takoppbygg for tekniske anlegg kan overskride maksimal gesimshøyde med inntil 3,0 meter. Slike anlegg skal være trukket inn på taket med minimum 3,0 meter avstand til fasadeliv og de skal være innebygd og utformet som en del av den arkitektoniske helheten til bebyggelsen.
- c. Byggegrense i formålsgrense

3.1.5 Naust/Uthus- N/U

- a. Arealet N/U kan brukes til naust/uthus for opplag og vedlikehold av båter, samt til adkomst. Det er ikke tillatt å innrede bygg innenfor N/U for varig opphold.
- b. Maksimal utnyttelsesgrad m² BYA for naust er 50m².
- c. Maksimal mønehøyde skal ikke overstige 6 m målt fra dørstokk hoveddør mot sjøen.
- d. Takvinkelen skal ligge innenfor 28-40 grader.
- e. Loftsrom skal ikke inneholde måleverdige areal. Altan/utkraging er ikke tillatt.

3.1.6 Flytebrygge

- a. Arealet flytebrygge kan benyttes til å etablere en mindre flytebrygge med landfeste for bruk til rekreasjon og friluftsliv. Flyteelement med eksponert isopor/EPS er ikke tillatt.

3.1.7 Lekeplass- f_LEK1-f_LEK4

- a. Arealet f_LEK1, f_LEK2, f_LEK3 og f_LEK4 er felles nærlekeplass for beboerne innenfor planområdet.
- b. Opparbeides i henhold til 2.7.
- c. Anbefalte støyskjerminstiltak jfr 4.2 tillates.

3.1.8 Kombinert bebyggelse og anlegg- bolig, forretning, næring og tjenesteyting- B/F/N/T

- a. Innenfor arealet avsatt til kombinert bebyggelse og anleggsformål tillates blokkbebyggelse for bolig, felles garasjeanlegg under bakken, forretning, næring og tjenesteyting med tilhørende uteareal, lekeareal, adkomstveger og parkering. Det kan etableres gangvegforbindelse over felles garasjeanlegg. Anbefalte støyskjerminstiltak jfr 4.2 tillates.
- b. Maksimal utnyttelsesgrad %-BYA er 45%.
- c. Maks gesimshøyde: kote +30.5 (NN2000)
- d. Tillatte takvinkler: flatt tak eller pulttak.

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

3.2.1 o_V1, o_V2 og o_V3.

- a. o_V1 er eksisterende kommunale veg, Langåsvegen,
o_V2 er eksisterende kommunale veg, Opdølvegen
o_V3 er regulert vendehammer for kommunal veg Hungnesvegen.
V1 og V2 er privat avkjørsler til B/F/N/T
- b. Offentlige veger, vendehammer og avkjørsler tilknyttet offentlig veg skal opparbeides i henhold til gjeldende vegnormaler, N100, fra Statens vegvesen.

3.2.2 Gang-/ sykkelveg, o_GSV

- a. Arealet er avsatt til offentlig gang- og sykkelveg som vist i plankartet.
- b. Gang- og sykkelvegen skal utformes i henhold til gjeldende vegnormaler, N100, fra Statens vegvesen.
- c. Gang- og sykkelvegen skal belyses i samsvar med kravene for universell utforming.

3.2.3 Annen veggrunn, grøntareal

- a. Annen veggrunn, grøntareal skal benyttes til grøft, skjæring, fylling, snøopplag, overvannsanlegg, sluker, skilt, lys, teknisk infrastruktur mm.
- b. Ytterligere behov for areal til disse formålene skal dekket av tilstøtende tomtegrunn.

3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

3.3.1 Turveg (TV)

Innenfor arealet skal det opparbeides en sti med en gruset bredde på 1,5 meter. Tiltak som sittebenk o. l. er tillatt. VA-ledninger, overvannsledninger- og andre tekniske kabler kan tillates lagt i disse arealene.

3.3.2 Friområde

Arealet skal være grøntområde og tjene som aktivitets- og rekreasjonsområde for beboerne i planområdet og for allmennheten. Her kan det utplasseres eller permanent opparbeides elementer/ konstruksjoner som benker hvileflater o.l. som kan bidra til kvalitet på områdene som aktivitets- og rekreasjonsområde. Tiltak som sittebenk o. l. er tillatt. VA-ledninger, overvannsledninger- og andre tekniske kabler kan tillates lagt i disse arealene. Innenfor arealet kan det opparbeides stier med en gruset bredde på 1,5 meter.

4. BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER (§§ 12-6)

4.1 Frisikt (§ 12-6) (H140)

- a. Området er avsatt til frisiktsone.
- b. Frisiktsonene i vegkryssene må ikke utnyttes slik at det på noe som helst tidspunkt hindrer fri sikt.
- c. Areal innenfor frisiktsonene skal planeres ned til 0,5 meter over nivået til tilgrensende veger.
- d. Trær med høy stamme, trafikkskilt og lysmaster kan plasseres i siktsonen.

4.2 Faresone støy (§ 12-6) (H220)

H220 er kartlagt gul støysone fra helikopterstøy.

Før det tillates støyfølsomme bruksformål innenfor gul støysone skal det foreligge detaljert støyutredning av støybelastning fra helikopterstøy med anbefalte støyskjermingstiltak. Anbefalte støyskjermingstiltak skal følges.

4.3 Faresone ras- og skredfare (§ 12-6) (H310)

Arealet H310 er utsatt for oppskylling fra fjorden ved ras fra Opstadhornet. I sonen kan det ikke oppføres bygninger og anlegg som er omfattet av første ledd i TEK17 § 7-3.

Faresonen gir ingen restriksjoner for byggverk i andre sikkerhetsklasser.

5. BESTEMMELSER TIL BESTEMMELSESOMRÅDER

5.1 Bestemmelser til bestemmelsesområde (område #1)

5.1.1. Innenfor #1 skal det etableres felles møteplass/aktivitetsareal for beboerne innenfor planområdet. Arealet skal opparbeides med funksjoner som favner alle aldersgrupper og som kan brukes året rundt. Dette kan være benker, treningsapparater, grillplass, etc.

6. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

6.1 Før bebyggelse tas i bruk (BK1- BK2)

f_Lek1 skal opparbeides med funksjonskrav før nye tiltak innenfor BK1 får brukstillatelse.

f_Lek2 skal opparbeides med funksjonskrav før nye tiltak innenfor BK2 får brukstillatelse.

6.2 Før bebyggelse tas i bruk (B/F/N/T)

Fortau langs Opdølvegen med belysning skal ferdigstilles mot tilhørende eiendom før nye tiltak innenfor B/F/N/T får brukstillatelse.

Regulerte turveger o_TV_1 og o_TV_2 skal opparbeides iht. med bestemmelsene i 3.3.1 før nye tiltak innenfor B/F/N/T får brukstillatelse.

Det er krav om 200 mm ringledning vann, før nye tiltak innenfor B/F/N/T får brukstillatelse. Løsningen skal godkjennes av Molde vann- og avløp KF.

Bestemmelsesområde #1 skal opparbeides før nye tiltak innenfor B/F/N/T får brukstillatelse.

f_Lek3 skal opparbeides med funksjonskrav før nye tiltak innenfor Skjevikvegen2 eller Skjevikvegen4 får brukstillatelse.

f_Lek4 skal opparbeides med funksjonskrav før nye tiltak innenfor Skjevikvegen6 får brukstillatelse.

Krysset mellom Skjevikvegen og Opdølvegen skal opparbeides iht. reguleringsplan og vegnormalene.

Gang- og sykkelvegen fra krysset Skjevikvegen østover langs Opdølvegen skal opparbeides med systemskifte fra sykkelveg med fortau til gang- og sykkelveg som regulert i denne planen.

6.3 Krav til trafikkareal, overvann-, vann- og spillvannsanlegg

Før det gis igangsettingstillatelse for trafikkareal, overvann-, vann- og spillvannsanlegg, skal tekniske planer for disse være godkjent av kommunen. Brannvannsløsning må være avklart med brannvesenet og det må inngås avtale med Molde kommune for anlegg kommunen skal overta drift og ansvar for.

Vannbalansen skal opprettholdes i utbyggingsområdet for å ivareta vannets kretsløp. Overvannsløsninger med tretrinnsstrategien skal benyttes.

Stempel 50 øbe.

L e i e k o n t r a k t .

Opdøl sykehus - idretslaget "Fram", Hjelset.

Skibakke.

På nordsiden av "Opdølshaugen" har "Fram" fått lov å leie plass til ski - hopp - bakke for laget.

Skibakken skal ikke være til hinder for kjøring eller annen bruk av ~~marken~~ vinter eller sommer. Sykehuset må ikke påføres ulemper av noen art under arrangering av renn.

Leiekontrakten kan ikke overdrages til annet lag uten grunneierens samtykke.

"Fram" betaler i leieavgift årlig kr. 2.- som innbetales i mars måned.

Kontrakten er opsigelig med $\frac{1}{2}$ års varsel.

Opdøl sykehus 27. juli 1937,

For idretslaget "Fram",

Per Øye, form.

For Opdøl sykehus,

T. Bauge.

Sykehusets fotballbane nede ved sjøen kan ikke benyttes av uvedkommende uten etter tillatelse fra direktøren.

Deknr: 268278 Tinglyst: 09.03.2026
STATENS KARTVERK

Revidert 02.07.2015

Erklæring

I henhold til plan- og bygningslovens § 29-4 gir undertegnede eier(e) av eiendommen.

gnr 60 bnr 47, Langåsvegen 2.

sitt samtykke til at det på

gnr 60 bnr 45

kan oppføres Bdignigg med søppelstaur nærmere vår felles grense enn fastsatt i plan- og bygningsloven.

Minsteavstand til grensen blir på 2,4 meter. fra søppelstaur og 2,9m fra Bdigniggen.

Alternativ 1*

Bygningen / tilbygget skal utføres i henhold til byggt teknisk forskrift, slik at det ikke vil redusere mulighetene for utbygging på min eiendom.

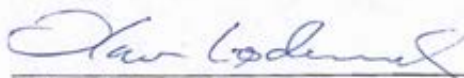
Alternativ 2*

Jeg er klar over at dette kan redusere min mulighet til å oppføre nybygg / tilbygg på min eiendom, da kravet til minsteavstand mellom bygninger på eiendommer er 8 meter.

Dette gjelder ikke mindre bygninger som uthus, bod, garasje eller lignende med bruksareal eller bebygd areal inntil 50 m².

* Det må krysses av for om nabo/den som gir samtykke velger alternativ 1 eller 2.

Molde den 29. januar 2020



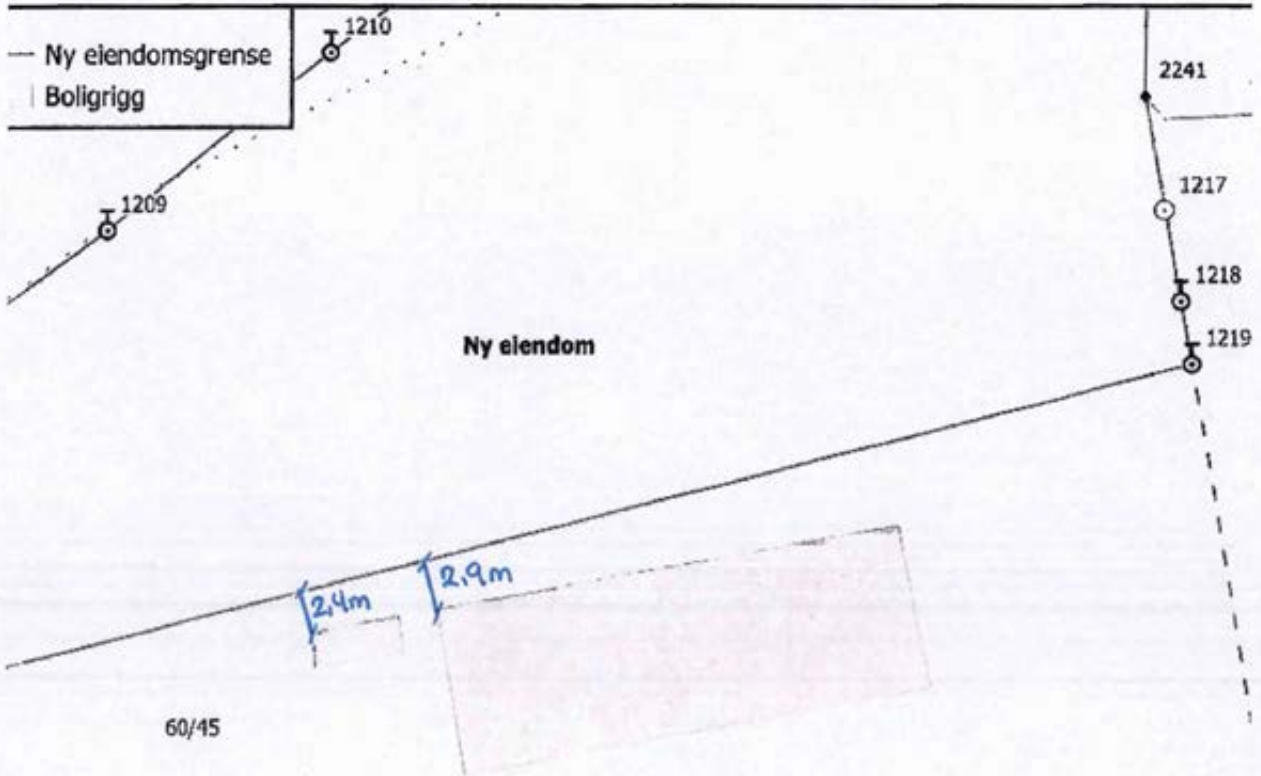
underskrift hjemmelshaver

vedlegg 1: skisse
Versjon 3

Side 1 av 1

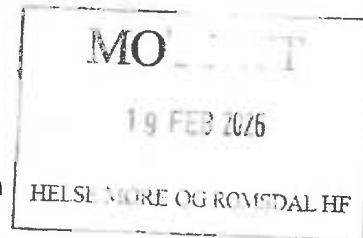
KOPPI
3/2-20

vedlegg 1.



1:350

Handwritten signature
KOPT

Innsender iht. følgebrev
Innsender ikke oppgitt:
997005562
Org.nr./forfallsnr.**Erklæring om rettighet i fast eiendom -
Avtale om private stikkledninger over annen eiers grunn****Mellom eiere av følgende eiendommer:**

	Kommunenr.	Gnr.	Bnr.	Adresse:
Eiendom (Avgiver)	1502	60	47	Langåsvegen 2 (Grunneier)
Rettighetshaver	1502	60	24	Langåsvegen 4 (Ledningseier)

Bakgrunn:

Eiendommen Langåsvegen 4, gnr. 60, bnr. 24 er tilknyttet det offentlige ledningsnettet via privat stikkledning som går over eiendommen Langåsvegen 2, gnr. 60, bnr. 47. Ledningen er vist i vedlagte kartskisse.

Avtalepunkter:**1. Ledningseiers rettigheter og plikter:**

- Ledningseier har rett til å ha liggende stikkledninger for avløp, inkludert kummer og tilhørende utstyr, over grunneiers eiendom, frem til de offentlige vann- og avløpsledningene.
- Ledningseier har rett til å føre tilsyn med, vedlikeholde og fornye ledningsanlegget, herunder utskiftning av ledninger.
- Ledningseier har rett til adgang til stikkledninger for tilsyn, vedlikehold og fornyelse, herunder bruk av private atkomstveger.
- Ledningseier plikter å utføre nødvendig tilsyn og vedlikehold av stikkledningene og bærer fullt ansvar for eventuelle skader som måtte oppstå som følge av ledningen.
- Ledningseier plikter å sette terrenget i ledningstraseen tilbake til opprinnelig stand så langt som mulig etter arbeid på ledningen.
- Ledningseier plikter å varsle grunneier uten ugrunnet opphold før arbeid som kan berøre eiendommen igangsettes.

2. Grunneiers rettigheter og plikter:

- Grunneier har rett til å flytte stikkledning til annen egnet trasé på egen eiendom dersom dette er nødvendig for gjennomføring av tiltak på eiendommen.
- Grunneier plikter å finne en løsning som fortsatt gir eiendommen tilknytning til offentlige vann- og avløpsledninger dersom grunneieren ønsker å gjennomføre tiltak som gjør det nødvendig å beskytte (legge ledningene i varerør eller kanal) eller flytte stikkledningene.
- Grunneier plikter å varsle ledningseier i rimelig tid før flytting eller annen påvirkning på ledningsanlegget.
- Grunneier plikter og ikke utføre tiltak på eiendommen som kan skade stikkledningene eller gjøre dem utilgjengelige

Doknr: 426401 Tinglyst: 20.04.2026
STATENS KARTVERK

Reti kopi bekrefte

3. Kostnader ved flytting, vedlikehold og utskiftning:

- a. Dersom flytting av stikkledningene skjer etter behov fra grunneierens side, skal grunneier dekke samtlige kostnader knyttet til flyttingen, inkludert eventuelle nødvendige tiltak som beskyttelse eller legging i varerør eller kanal.
- b. Ledningseier bærer alle kostnader knyttet til fremtidig tilsyn, vedlikehold og utskiftning dersom stikkledning er flyttet, fornyet eller utskiftet som følge av tiltak iverksatt av grunneier.
- c. Ved utskiftning av stikkledning som følge av ledningseiers behov eller initiativ, skal ledningseier dekke alle kostnader knyttet til utskiftningen.

4. Felles plikter:

Både grunneier og ledningseier er erstatningsansvarlig etter alminnelige erstatningsregler for skader på hverandres eiendom, herunder vann- og avløpsanlegg og løsøre.

Tinglysing:

Denne avtalen tinglyses som heftelse på eiendommen Langåsvegen 2, gnr. 60, bnr. 47 i Molde kommune.

Signatur:

For eiendom *Langåsvegen 2, gnr. 60, bnr. 47 i Molde kommune:*

Navn:

OLAV LØDEMEL

Hjemmelshaver (navn m/blokkbokstaver) F.nr. (11-siffer) / Org.nr (9 siffer)

Ålesund 23.02.26

Sted /Dato

Underskrift

Olav Lødemel

For eiendom *Langåsvegen 4, gnr. 60, bnr. 24 i Molde kommune:*

Ove Kjartan Lyster

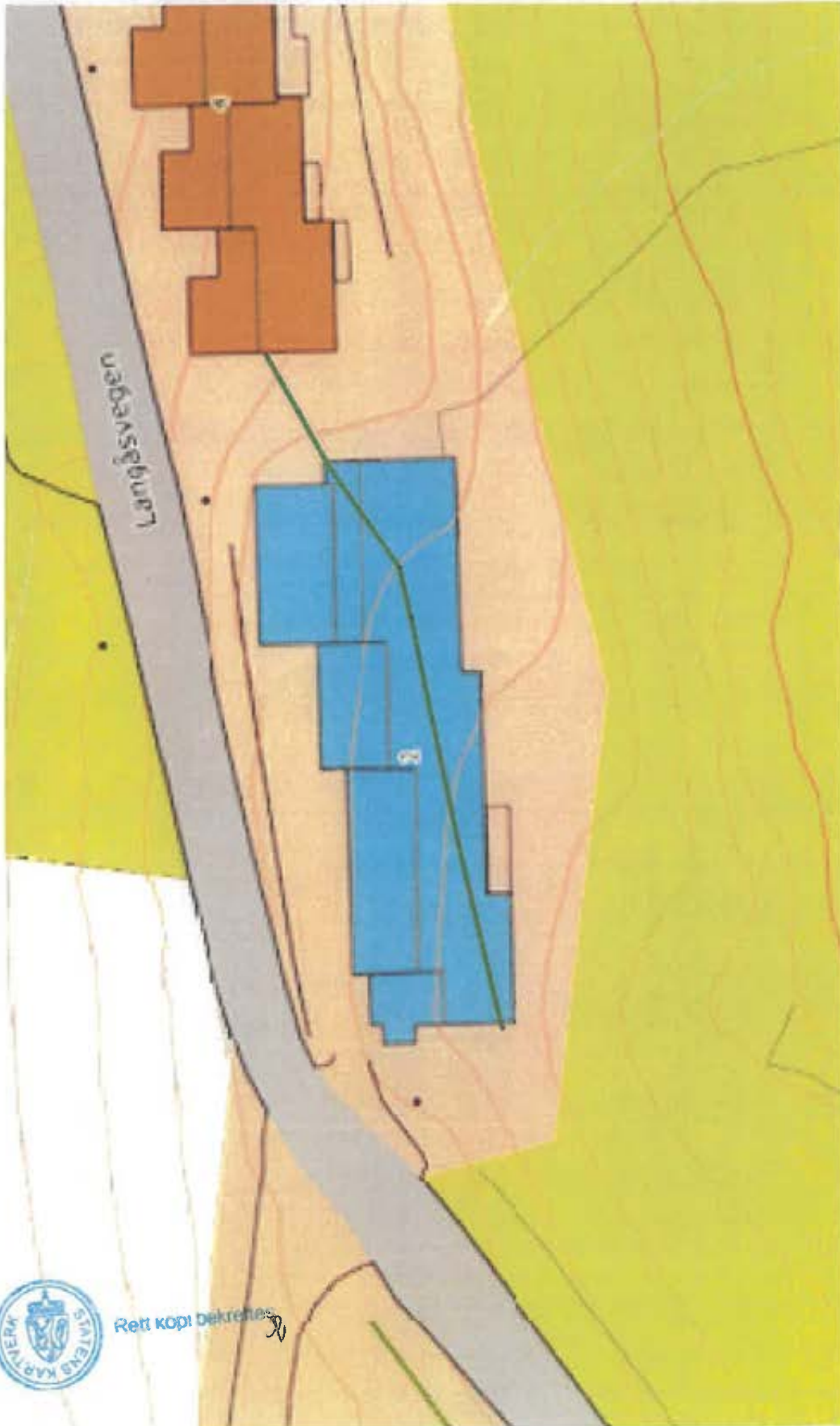
Hjemmelshaver (navn m/blokkbokstaver) F.nr. (11-siffer) / Org.nr (9 siffer)

Ålesund 23.02.26

Sted /Dato

Underskrift

Ove Kjartan Lyster



Rettskopi bekreftet

Nabolagsprofil

Langåsvegen 2 - Nabolaget Skjevik/Eide - vurdert av 19 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Offentlig transport

Opdølkrysset	7 min	🚶
Linje 100, 714, 902, 905	0.6 km	
Molde Lufthavn, Årø	17 min	🚗

Skoler

Skjevik barne- og ungdomsskole (1-10 kl.)	12 min	🚶
181 elever, 15 klasser	1 km	
Romsdal videregående skole	24 min	🚗
1037 elever	21.5 km	
Molde videregående skole	25 min	🚗
770 elever	21.8 km	

«Et godt sted å bo. Naturskjønne omgivelser og trivelige folk. Stille og rolig.»

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 81/100

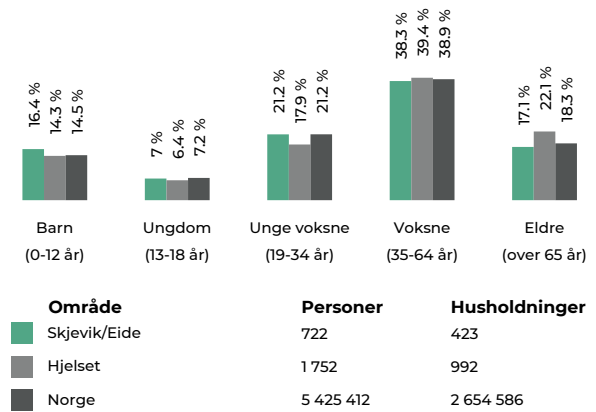
Kvalitet på skolene

Veldig bra 76/100

Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



Barnehager

Hjelset barnehage (1-6 år)	12 min	🚶
71 barn	1.1 km	
Kleive barnehage (0-5 år)	10 min	🚗
39 barn	8.3 km	

Dagligvare

Bunnpris Hjelset	14 min	🚶
Kiwi Skjevik	16 min	🚶
Post i butikk, PostNord	1.3 km	



Primære transportmidler

1. Egen bil

2. Buss

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 92/100

Trafikk

Lite trafikk 88/100

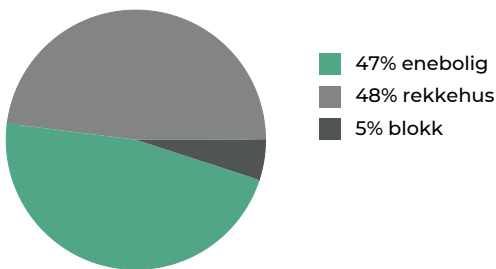
Støynivået

Lite støynivå 83/100

Sport

⚽ Opdølbanen	9 min 🚶
Fotball	0.8 km
⚽ Vikamyra skole - grusplass	12 min 🚶
Ballspill	1 km
🏊 Kleivehallen treningssenter	10 min 🚶
🏊 Puls Trening Batnfjordsøra	18 min 🚶

Boligmasse



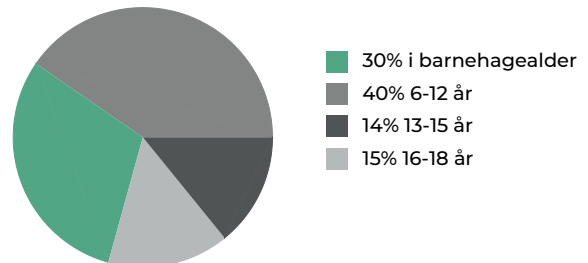
«Gode barndomsminner!»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

📄 AMFI Roseby	22 min 🚶
📄 Sjukehusapoteket SNR Hjelset	8 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

43%

Skjevik/Eide
Hjelset
Norge

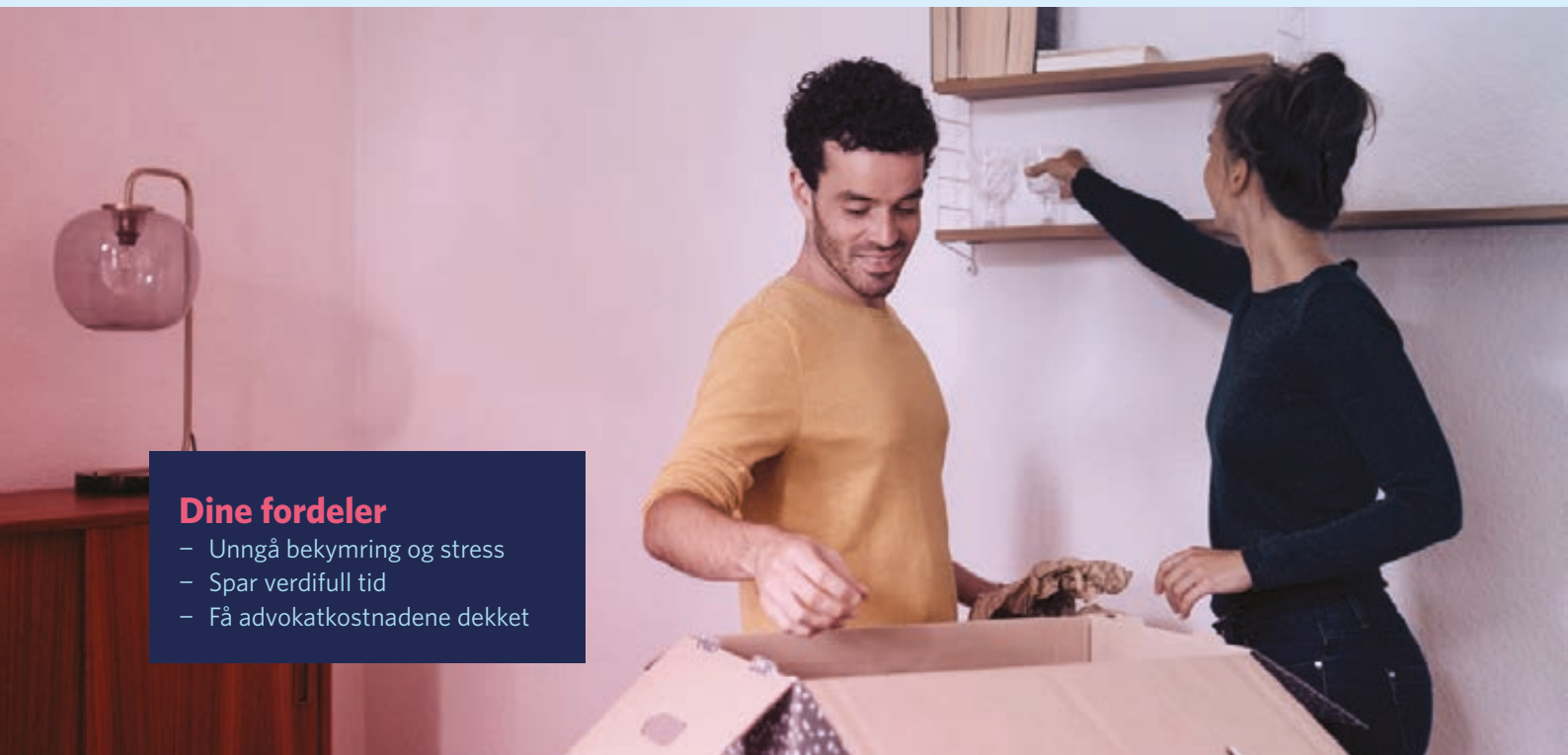
Sivilstand

		Norge
Gift	27%	33%
Ikke gift	59%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



Boligkjøperforsikring

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



Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med 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.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

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

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

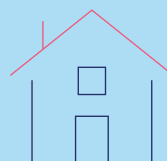
Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 11 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom



Nøklene i lomma. Forsikring fikser vi.

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring på boligen i samarbeid med Kolibri Forsikring. Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon og tilbud om videre forsikring dersom kjøper ønsker dette.

 Kolibri

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

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.

VIKTIGE AVTALERETTLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

5. Husk at 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.

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 4-0149/26

Adresse: Langåsvegen 2, 6450 HJELSET, gnr. 60, bnr. 47 i
Molde kommune.

Kontaktperson: Aleksander Faksvåg Talgø

Tlf: 99026362

Epost: aleksander@notar.no

Salgsoppgavedato: 27.05.2026

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: _____ kroner: _____

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg

(Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

Budet er bindende til kl 16.00 neste virkedag desom budgiver ikke har angitt annen akseptfrist.

For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist kan avvises.

FINANSIERING

Långiver: _____

Bank: _____

Egenkapital kr: _____

Kontaktperson: _____

Tlf: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring av bud og/eller vilkår.

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

Vi gir deg muligheten til å følge budrunden minutt for minutt på vår hjemmeside.

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/