

Slyngstadvegen 388

SLYNGSTAD

notar



Prisantydning Kr 790 000,- Boligtype Tomter - fritid sjø
Megler Terje Hoel Tlf 926 62 972

NOTAR.NO

notar



Slyngstadvegen 388

Flott rorbutomt - Grunnarbeid/mur/ringmur er påbegynt | Adkomst med bil | Vann og avløp lagt frem til tomten

Adresse	Slyngstadvegen 388 6265 VATNE
Prisantydning	Kr 790 000,-
Omkostninger	Kr 20 840,-
Totalpris	Kr 810 840,-
Eierform	Eiet
Boligtype	Tomter - fritid sjø
Byggeår	2019
Soverom	0

Notar ved eiendomsmegler MNEF Terje Hoel presenterer ei naust/rorbutomt på Slyngstad. Vann og avløp til tomten.

Det er støpt bak- og sidevegger samt ringmur i betongstein. Det er ikke støpt betongplate. Det er klart for støp av plate.

Tomten er beliggende i landlige omgivelser på Slyngstad i Haram kommune.

Tomta ligger i en rekke av 6 rorbuer og har en sydvendt orientering mot Grytafjorden.

Eiendommen ligger ca. 5 min kjøretur fra både Tennfjorden og Vatneeidet med dagligvarebutikk.

I følge selger er vannledning og avløpsledning lagt inn på tomten før betongarbeid ble påbegynt.

Det er ca. 15 min til Digerneset, ca. 25 min til Moa og ca. 35 min til Ålesund sentrum. Fine tur- og rekreasjonsområder i nærområdet. Tilknytning til vatn er betalt, men ikke for avløp.

Velkommen til visning!

Notar Moa

Breivikvegen 3 A
6018 ÅLESUND



Terje Hoel

Eiendomsmegler MNEF/Partner
926 62 972 / terje@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Bilder	5
Ditt nye nabolag	9
Nøkkelinformasjon	10
Vedlegg	17
Budgivning	87

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



Annet



Annet



Annet



Annet



Annet



Annet



Annet



Annet

Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Rorbu/ fritidstomt beliggende på Slyngstad i Haram kommune.

Nærområdet består i hovedsak av rorbuer, naust, boligeiendommer og landbrukseiendommer.

Eiendommen ligger ca. 5 min kjøretur fra både Tennfjorden og Vatneeidet med dagligvarebutikk.

Det er ca. 15 min til Digerneset, ca. 25 min til Moa og ca. 35 min til Ålesund sentrum.

Fine tur og rekreasjonsområder i nærområdet

ADKOMST

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



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Slyngstadvegen 388, 6265 VATNE

OPPDRAKSNUMMER

2-0271/23

SELGER

Frode Feragen

MATRIKKE

Gårdsnummer 378, bruksnummer 36,
i Haram kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Tomter - fritid sjø

ENERGIKLASSE

Energifarge Ukjent og bokstav unknown.

TOMT

Eiet tomt på 230 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Rorbu/ fritidstomt. Tomta er opparbeidet med gruset adkomstveg og gruset/pukket område mot sjøen. Det er grovstøpt betongvegger i betongstein i bakkant og noe rader fremover på begge sider. Ellers er det støpt betongstein som ringmur. Klart for å støpe dekke/ betongplate og reise rorbu i reisverk.

SOLFORHOLD

Se vedlagt naboprofil

BYGGEÅR

2019

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Eiendommen er regulert til kombinert bebyggelse og anleggsformål samt havneområde i sjø ihht reguleringsplan for naustområde på gnr 78, bnr 2 og 3 datert 18.09.2014.

Eiendommen er avsatt til andre typer bebyggelse og anlegg og friluftsområde ihht kommunedelplan for Haram 2019 - 2031 datert 18.06.2020.

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/ kommunedelplanen er avsatt til

Andre typer bebyggelse og anlegg - Nåværende
Kommunedelplan for Haram 2019 - 2031 (18.6.2020) 135.76m2
Båndlegging for regulering etter pbl. Kommunedelplan for Haram 2019 - 2031 (18.6.2020) 230.41m2
Friluftsområde - Nåværende Kommunedelplan for Haram 2019 - 2031 (18.6.2020) 94.65m2
Ras- og skredfare Kommunedelplan for Haram 2019 - 2031 (18.6.2020) 52.59m2
Reguleringsplan skal fortsatt gjelde Kommunedelplan for Haram 2019 - 2031 (18.6.2020) 230.41m2

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen? Ja
1580 2024003 Slyngstad - gbnr 378/3 - detaljregulering for fritidsboliger og Molo

Utsnitt av reguleringskart med tegnforklaring følger vedlagt i salgsoppgaven. Reguleringsbestemmelser kan ses hos meglerforetaket. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Haram kommune.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen har felles privat avløpsløsning med andre rorbuer i området med felles septiktank på 9,5 m3 med overløp til sjøs i felles ledning i området. Offentlig vann via private stikkledninger.
Eiendommen har adkomst via regulert veg. Det er 13 parter i den private vegen.

Eiendommen har adresse knyttet til privat vei. Offentlig vann og mulighet for tilknytning til privat avløp via private stikk- og fellesledninger til sjøen. Det gjøres oppmerksom på at private ledninger og private veier vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger og private felles veier er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Pr. 05.06.2025 er ikke tomten tilknyttet avløp.

I følge selger er røropplegget klart til kum foran rorbuene på vatn. Røropplegget til rorbu er også lagt inn i tomta. Veien er felles for rorbuene og eierne av rorbuene og grunneiere/eiere av naustene ved siden av hvor hver parselleier har en andel. Det er ikke etablert veilag eller tilsvarende for vedlikehold.

Viktig info:

Kloakklaget har en pågående sak med rorbueiere om at det er for mye utslipp fra dem. Samtidig har kloakklaget underkjent tilkoblingene som er gjort, da disse ikke er gjort slik plankart viser. Per i dag er kloakklag i samtale med kommune med ønske om at kommune går inn å regulerer bruk av rorbuene inntil rorbuene selv får eget utslipp. Rorbuene er i søknadsprosess med kommunen for å få et eget utslipp, slik at de kan koble seg av ledningsnettet til Slyngstad kloakklag. Rorbuene har egen slamavskiller og det søkes om en egen utslippsledning fra felles slamavskiller.

Fremtidig tilknytningsavgift til det nye avløpsanlegget er ikke fastsatt. Det samme gjelder faste kostnader i året til avløpslaget når dette er etablert til fremtidig vedlikehold og faste kostnader er ikke fastsatt pga. søknad om etablering er under offentlig behandling.

Velforening

Det vil for fremtiden påløpe faste kostnader til avløpslaget når dette er etablert.

Nordic Nordvest AS har 08.05.2025 sendt inn to stk nabovarsel. Den ene gjelder ny båtslipp og skråning mot elv/bekk og den siste gjelder betongplate etablering foran de eksisterende rorbuene. Dette ble det sendt nabovarsel på i 2023 som ble avslått tidligere i 2025 av Statsforvalteren.

Alle omtalte nabovarsel er vedlagt i prospektet.

OFFENTLIGRETTLIG PÅLEGG

Byggeløyve er datert 06.11.2018. Dette innebærer at løyve ikke er gyldig lengre og at kommunen må ha en ny søknad. En ny søknad som er i samsvar med tidligere godkjenning kan en påregne vil bli gitt i følge opplysninger fra Haram kommune.

Kommunen opplyser om at det har tidligere vært gitt dispensasjon for godkjenning av platting ved rorbu, men at statsforvalteren opphevet denne godkjenningen.

Utdrag:

Dette gjaldt dispensasjon for å støype plate av betong fremom flere av rorbuene. Kommunen skriver i sin tolking av planføresegna bokstav J) at intensjonen er at ein skal unngå nivå- og høgdeskilnader på sjøsida av rorbuene. Statsforvaltaren deler ikkje kommunens tolking. For det første er planføresegna tydeleg på at det ikkje er tillat med fastmonterte konstruksjonar på sjøsida av bygningane. Ei betongplate er nettopp ein slik fastmontert konstruksjon.

Gbnr. 378/50 - Dispensasjonsvedtak - Støyppt platting ved naust/rorbu 31.10.2023

Delegert vedtak:

Søknad om dispensasjon frå byggegrense mot sjø er godkjent slik at det på eit mindre område framom naustdør kan etablerast støyppt platting. Avstand frå naustdør til front på støyppt platting kan vere maksimum 5 m.

378/50 m.fl. - Behandling av klage på dispensasjonsvedtak for etablering av plattinger ved naust/rorbu 27.02.2024
005/24 - Planutval

Vedtak:

Planutvalet har vurdert klage datert 05.11.2023 frå Jogeir Slyngstad. Utvalet finn ikkje grunnlag for å ta klagen til følge, men held fast på vedtak i delegasjonssak nr.939/23.

Klagen gir ikkje utsett iverksetting av tiltaket.

Saken sendast Statsforvaltaren i Møre og Romsdal for endeleg avgjersle.

Aktuelle partar blir underretta om vedtaket.

Haram kommune - 378/50 m.fl. - platting ved rorbu - vedtak 27.03.2025

Vedtak:

Statsforvaltaren opphevar tidlegare Ålesund kommune sitt dispensasjonsvedtak i administrativt

vedtak nr. 939/23 av 30. oktober 2023. Saka blir returnert til Haram kommune for vidare oppfølging.

Dette vedtaket er endeleg og kan ikkje klagast på, sjå

forvaltningslova § 28.

BEBYGGELSE

Jordbruksareal i nærområdet. Nede ved sjøen er det rorbuer og naust.

BARNEHAGE/SKOLE/FRITID

Se vedlagt naboprofil

SKOLEKRETS

Se vedlagt naboprofil

OFFENTLIG KOMMUNIKASJON

Se vedlagt naboprofil

AREALER

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 790 000,-

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Ingen gebyrer registrert på eiendommen per 02.06.2025.

INFO EIENDOMSSKATT

Ingen gebyrer registrert på eiendommen per 02.06.2025.

INFO VANNAVGIKT

Selger har betalt for tilknytningsavgift til Ålesund kommune i 2022 kr. 8.000,-.

VELFORENING/HUSEIERLAG

Det vil for fremtiden påløpe faste kostnader til avløpslaget når dette er etablert.

FORMUESVERDI – PRIMÆR

Kr. 65 000,- som primærbolig for 2023

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2023 kr 65 000,-.

OMKOSTNINGER

790 000 Prisantydning

Omkostninger

15 500 Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt)

2 800 Boligkjøperforsikring Help Pluss – ett års varighet (valgfritt)

19 750 Dokumentavgift

545 Tinglysing skjøte

545 Tinglysning pantedokument (pr. stk.)

20 840 Omkostninger totalt

36 340 (med Boligkjøperforsikring – fem års varighet)

39 140 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

810 840 Totalpris. inkl. omkostninger

826 340 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring – fem års varighet)

829 140 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

Vi gjør oppmerksom på følgende:

• Ovennevnte omkostninger er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om økning i gebyrer.

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:

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

avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

2010/685154-2/200 10.09.2010 BEST. OM ADKOMSTRETT
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1580 GNR: 378 BNR: 3
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1580 GNR: 378 BNR: 35
2013/669131-2/200 12.08.2013 BEST. OM ADKOMSTRETT
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1580 GNR: 378 BNR: 35
2013/669131-3/200 12.08.2013 BEST. OM ADKOMSTRETT
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1580 GNR: 378 BNR: 3

GRUNNDATA

2009/868290-1/200 13.11.2009 REGISTRERING AV GRUNN
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1580 GNR: 378
BNR: 3

2020/15201-1/200 01.01.2020 00:00
OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 1534 GNR: 78 BNR: 36

2024/161408-1/200 01.01.2024 00:00
OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 1507 GNR: 378 BNR: 36

EIENDOMMENS RETTIGHETER
Servitutter:

2010/685154-3/200 10.09.2010 BESTEMMELSE OM
PARKERING
Rettighet hefter i: KNR: 1580 GNR: 378 BNR: 3
Rettighet hefter i: KNR: 1580 GNR: 378 BNR: 50
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2013/325751-2/200 23.04.2013 BESTEMMELSE OM VEG
Rettighet hefter i: KNR: 1580 GNR: 378 BNR: 3
Rettighet hefter i: KNR: 1580 GNR: 378 BNR: 50
Bestemmelse om bruksrett
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2013/325751-4/200 23.04.2013 BESTEMMELSE OM
BÅTPLASS

Rettighet hefter i: KNR: 1580 GNR: 378 BNR: 3
Rettighet hefter i: KNR: 1580 GNR: 378 BNR: 50
Rett til fast innretning for transport av båt
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2018/332242-2/200 17.01.2018 21:00
BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT
Rettighet hefter i: KNR: 1580 GNR: 378 BNR: 40
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2018/685880-2/200 24.04.2018 21:00
BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT
Rettighet hefter i: KNR: 1580 GNR: 378 BNR: 39
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

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

GRUNNBOKSDATO
02.06.2025

DIVERSE OPPLYSNINGER
OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

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
05.06.2025

ANSVARLIG MEGLERFORETAK
Sunnmøre Eiendomsmegling AS
Breivikvegen 3 A, 6018 ÅLESUND. TLF. 71 40 00 00

MEGLER
Terje Hoel, Eiendomsmegler MNEF/Partner
Epost: terje@notar.no

ANSVARLIG MEGLER
Terje Hoel, Eiendomsmegler MNEF/Partner
Epost: terje@notar.no

MEGLERS VEDERLAG

Fastpris vederlag kr. 35 000,- (inkl. mva).
Salgstilretteleggelse kr. 12 500,- (inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr kr. 6 500,- (inkl. mva.)
Notars digitale markedspakke kr. 19 900,- (inkl. mva.)
Fotografering kr. 5 000,- (inkl. mva.)
Grunnbok/e-tinglysing kr. 2 000,- (inkl. mva.)
Trykking av prospekt kr. 1 000,- (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

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettskjøperforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](#). Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 2 200,- i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring Pluss og kr 1 200,- i honorar for Boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring kan tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

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.

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

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.

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.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

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

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 Plass

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

SLYNGSTADVEGEN 388

Tegninger

Vedtak/byggesak 2018

Situasjonskart

Ledningskart

Gjeldende regulering med bestemmelser

Reguleringsplan

Kommuneplan

Reguleringsplan

Oppheving av vedtak 2025

Nabovarsel ny søknad om utslippstillatelse fra gnr/bnr

378-3 Slyngstad

Nabovarsel x2 - Arbeid med skråning mellom SBI og

NAI i vedlagt situasjonskart, og på SBI om båtslipp.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Moa	
Oppdragsnr.	
2-0271/23	

Selger 1 navn
Frode Feragen

Gateadresse	
Slyngstadvegen 388	

Poststed	Postnr
VATNE	6265

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 3 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Grunnarbeid, oppsetting av ringmur og mur, legging av drenering, framføring av strøm, vann og avløp, inkl. kloakk er utført felles for rorbuene på Gbn 378/37, 378/36, 378/35 og 378/3. Nesagutt A/S påtok seg annsvarsrett for dette arbeidet. Arbeidet er utført /koordinert av Vikingfisk A/S. I hvilke grad Nesagutt/Vikingfisk har benyttet faglært arbeidskraft er ikke kjent for meg. Detaljert dokumentasjon på arbeid/sammsvarserklæring er ikke gjort tilgjengelig av utbygger (Nesagutt/Vikingfisk).

- 4 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

- 5 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

-Nabovarsel om fylling og planering framfor Rorbuene datert 9/1-2020 -Nabovarsel 15342012007-Detaljregulering for naustområde på gnr 78 bnr 2 og 3 datert 25/11-2021 -Varsel søknad utslippstillatelse fra gnr/bnr: 378/3 Slyngstad, datert Mai 2024 -Nabovarsel Etablering av betongplate i forkant av rorbuer datert 8/5-2025. -Nabovarsel Arbeid i skråning mellom SB1 og NA1 ogetablering av båtslipp på SB1 datert 8/5-2025.

- 6 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er framført vann og strøm til tomten via felles privat ledning fra offentlig nett, sammt klarlagt for tilknytning av felles privat kloakannlegg etablert for rorbuene. Det foreligger pt ikke avtale med de andre rorbuene for tilknytning via felles ledning/annlegg.

- 7 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

- 8 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Brukstillatelse/ferdigattest foreligger ikke.

- 9 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

- 10 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Gnr.378 Bnr.35 samt hovedbruk, Gnr.378.3 skal ha tilkomst mellom naust og sjø på Gnr.378 Bnr 36. Per 4/6-25 er det ikke etablert sammeie eller lignende organisert forum for drift og vedlikehold av fellesområder og tilkomst vei.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☒ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Frode Feragen	20c7fd17af1a91f717416824 0aa73de27cd53ce0	04.06.2025 20:19:04 UTC	Signer authenticated by One time code

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



Front facade, top



Side facade, right

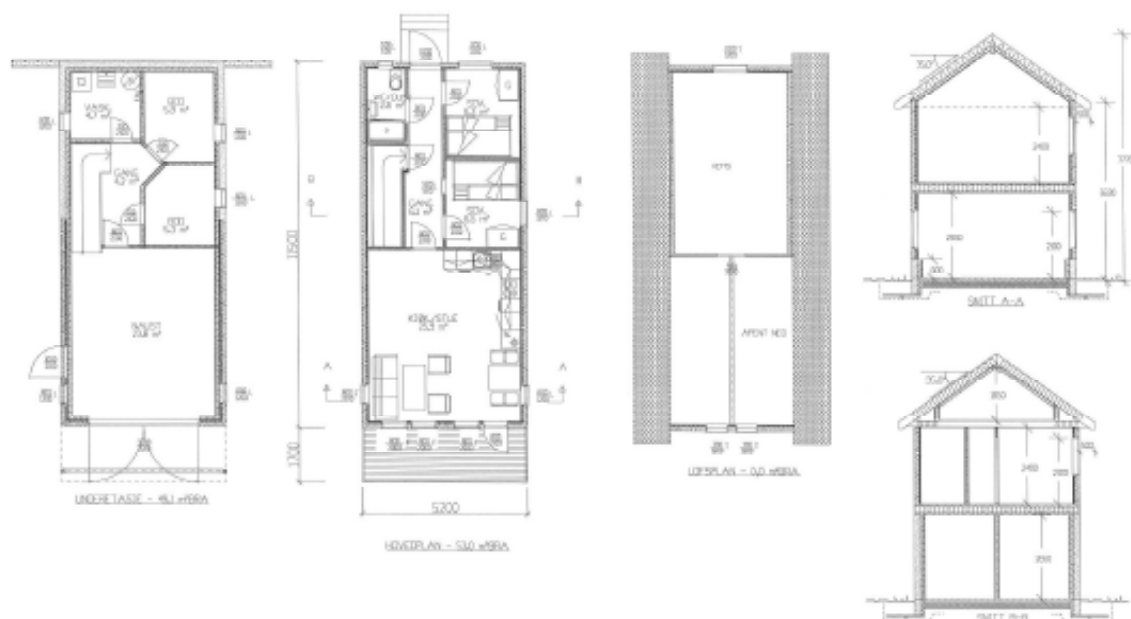


Front facade, small



Side facade, left

Tiltakshaver: ROALD OTTERLEI				Kontingents Skatteplikt 5200 Skatte
Leverandør:				
Type:	FASADER	0,000	0,000	Fagning:
Ansvarlig søker og prosjekterende		0,000	0,000	
Grn:	0,000	0,000	0,000	Prøve:
		0,000	0,000	
NE Tegningen må godkjennes av ansvarlig prosjekterende.				



Tilbakshaver: ROALD OTTERLEI

Leverandør:

Type: PLANER/SNITT

Ansvartig søker og prosjekterende:

Gen. 18/01

Sted: Øster
Tegning: 0188 Bldg

Tegning: 5550v

KB Tegningen med godkjennelse av ansvarlig prosjekterende.

GRUNNPLATE 1 M 1 00.0
OVERETASKE 1 M 1 00.0



Nesagutt AS
Neset 15
6270 BRATTVÅG

ArkivsakID-nr
18/964-
4

Saksbehandlar:
Chuyun Hu

Dato
06.11.2018

Vedtak gjort av: Byggesak landbruk og arealforvaltning
Delegert saknr.: 214/18

Gbn 78/37, 78/36, 78/35 og 78/3 - Rorbuer - Otterlei - Vedtak

Vedtak:

I medhald av plan- og bygningslova § 19-2 gjev Haram kommune dispensasjon frå reguleringsplan for frittliggande fritidsbebyggelse/naust på Slyngstad, for oppføring av tre rorbuer med BRA 102m². Det vert sett som vilkår at utvidinga av grunnflate skjer i bakkant av bygningane.

I medhald av plan- og bygningslova §§ 20-3 og 21-4 gjev Haram kommune løyve til oppføring av 4 stk rorbuer på gnr. 78 bnr. 3, 35, 36, 37.

Haram kommune gjev samstundes løyve for tilknytning til kommunaltekniske anlegg for vatn.

I medhald av plan- og bygningslova §§ 23-4 til 23-6 og SAK10 § 11-4 sjette ledd vert det gjeve løyve til å påta seg ansvarsrett som gjeve under avsnittet «Erklæring om ansvarsrett». Dette gjeld for føretak som søker kommunen om å påta seg ansvar.

Søknaden:

Søknaden gjeld oppføring av 4 stk rorbuer på gnr. 78, bnr. 3, 35, 36, 37. Roald Otterlei er ansvarleg søker og Stian Otterlei er tiltakshavar.

Dokument i søknaden:

Søknad om løyve til tiltak
Opplysningar om tiltaket sine ytre rammer
Situasjonsplan
Teikningar

Postadr.:
6270 Brattvåg

Telefon:
70 20 75 00

Telefaks:
70 20 75 01
Internett: www.haram.kommune.no

Bankgiro:
4202.46.41826

E post:
postmottak@haram.kommune.no

Gjenpart av nabovarsel
Erklæring om ansvarsrettar
Gjennomføringsplan
Søknad om dispensasjon

Opplysningar i saka:

<u>Oppgitte areal:</u>	Utbygd areal (BYA)	Bruksareal (BRA)
Rorbu	59,8 m ²	102,1 m ²

Arealdisponering:

Gjeldande plan:	Reguleringsplan for frittliggande fritidsbebyggelse/naust på Slyngstad
Formål:	FB/N-1
Tomteareal:	500337,1 – 230 m ²
Tillate grad av utnytting:	-

Tilknyting til veg og leidningsnett:

Tilkomst:	Pv
Vassforsyning:	Kommunal
Avløp:	Privat

Minste avstand til:

- nabogrense:	1 m
- vegmidte:	>50 m
- anna bygning:	2 m

Vurdering av innsendt dokumentasjon:

Dokumenta fyller krava som stilles i Byggesaksforskrifta kap. 5.

Erklæring om ansvarsrett:

Nesagutt AS, org. nr. 979567227, søker ansvarsrett på SØK for heile tiltak og UTF for grunnarbeid og tømrearbeidar i tiltaksklasse 1. føretaket har ikkje sentral godkjenning. Dei har gjort greie for sin kompetanse i vedlagd dokumentasjon. Fagleg leiar har godkjend praksis innan fagområdet.
Det er erklært ansvarsrett for alle andre fagområde i tiltaket.

Dispensasjon:

Det er ein føresetnad for å kunne gi dispensasjon etter plan- og bygningslova § 19-2 at omsyna bak regelen det dispenserast frå ikkje blir vesentleg tilsidesett. Vidare må fordelane ved å gi dispensasjon vere klart større enn ulempene etter ei samla vurdering, jf § 19-2 andre ledd.

Det er her søkt dispensasjon frå reguleringsplan for frittliggende fritidsbebyggelse/naust på Slyngstad, for oppføring av tre rorbuer med BRA 102m².

Hensikten med arealbegrensning i reguleringsplanen er ynske om å ivareta områder som er regulert til fritidsbebyggelse/naust, samt at eigedomene ikkje skal virke overbygge.

Det forutsettast at planen har tatt omsyn til hvor stor del som kan bebyggast på kvar eigedom, samt hvor stort areal som skal benyttast til friluftsmål og fellesområde for de øvrige rorbueierne, og at arealbegrensningene kommer som en følge av dette. Privatisering er også et viktig omsyn bak arealbegrensning i områder med fritidsbebyggelse. Videre er estetikk og landskapshensyn relevante omsyn bak bestemmelser om arealbegrensning, det vil seie at bebyggelsen ikkje skal virke for massiv. Dette kan vere uheldig i ein del landskapsbilder.

Kommunen har sett på byggetillatelse som er gitt for omkringliggende fritidsbebyggelse, og finner at rorbuer på naboeigedomene gbnr 78/38, 78/39, 78/40 er større enn det reguleringsbestemmelsene i gjeldende plan åpner for. Omsøkt tiltak skal vere identisk med bygd rorbuer på nabotomtene. Det vert sett som vilkår at utvidinga av grunnflate skjer i bakkant av bygningane, som vil gje inntrykk av en større åpenheit og luft mellom bebyggelsen og sjøen.

Kommunen har under tvil kommet til at omsynene bak reguleringsbestemmelsen ikkje blir "vesentlig tilsidesatt" som følge av dispensasjonen.

Ulempene med å gje dispensasjon er på generelt grunnlag at slike vedtak kan medføre et mønster for senere avgjørelser innanfor samme planområde. Som nevnt angir forarbeidene at kommunen bare i unntakstilfeller bør gje dispensasjon. Samtidig understrekes det at den høye terskelen for dispensasjon ikkje har til hensikt å forhindre en hensiktsmessig utvikling av ubebygde eiendommer som omfattes av en eldre reguleringsplan.

Det vil til en viss grad vere anledning til å legge vekt på tiltakshavers behov og ynsker ved å kunne oppføre større rorbuer. I henhold til innsendt byggesøknad har ny omsøkt rorbuer har et BYA på 59,8 m². En rorbu størrelse på inntil 60 m² BYA vil kunne anses for å være i tråd med dagens rorbustandard i området. Tiltakshavers behov for større rorbuer kan dermed tale for at dispensasjon skal kunne innvilgast.

Det kan påpekes at det er gjennomført ny nabovarsling i forbindelse med søknad om dispensasjon. Det er ikkje kommet merknader fra tilgrensende naboer på søknaden. Dette kan tilsi at det ikkje foreligger avgjørende innsigelser til en utnyttelse utover gjeldende bestemmelser. Momentet taler i retning av at dispensasjon kan innvilges som omsøkt.

På bakgrunn av en samlet helhetsvurdering har kommunen under tvil kommet frem til at fordelene ved å gje dispensasjon er klart større enn ulempene, samt at omsynene bak gjeldende reguleringsplan og lovens formålsbestemmelse ikkje er "vesentlig tilsidesatt" som følge av dispensasjonen.

Haram kommune finn at vilkåra for dispensasjon i pbl. § 19-2 er oppfylt og dispensasjon kan gjevast.

Plassering:

Plassering av tiltaket skal utførast i samsvar med vedtaket og godkjente teikningar. Bygningen skal plasserast som vist i søknaden innanfor ein toleranse på maks. $\pm 0,2$ m i høgde og $\pm 0,5$ m i horisontalplan, jf. byggesaksforskrifta § 6-3. Toleransekrav gjeld ikkje avstand til regulert byggegrense, byggegrense langs offentlig veg, regulerte høgder eller avstand til nabogrense (pbl. § 29-4).

Bygningskoordinator for tiltaket må innsendast så snart dette ligg føre og seinast ved søknad om mellombels bruksløyve eller ferdigattest.

Nabovarsel:

Naboar og gjenbuarar har blitt varsla og dei har ingen merknader til tiltaket.

Saksbehandlingsgebyr:

Basisgebyr:	Fritidsbus		Kr 7908,-
Arealgebyr:	Kr 14,-/m ² x	408,4 m ²	Kr 5717,6
Dispensasjon:	50%		Kr 2883,5
SUM:			Kr 16509,1

Tiltakshavar: Stian Otterlei, Synnalsneset, 6270 Brattvåg

Tilknytingsgebyr:

For tilkopling til kommunale vass- og avløpsleidningar skal det betalast gebyr i samsvar med "Lov om kommunale vass- og kloakkavgifter" med tilhøyrande forskrifter.

Klagerett:

Vedtaket er enkeltvedtak etter forvaltningslova, og den som er part, eller har rettslig klageinteresse i saka, har klagerett etter §§ 28 og 29 i same lov. Klagefristen er 3 veker frå melding om vedtaket er komme til vedkommande part. Klageinstansen er **Fylkesmannen i Møre og Romsdal**.

Ei eventuell klage skal være skriftleg, og sendast til **Haram kommune**, som kan ta klaga til følge, som gjev ny klagefrist for alle parter, eller halde fast vedtaket, og sende saka til fylkesmannen for endelig avgjerd. Ei klage kan føre til at vedtaket vert omgjort. Kommunen er ikkje ansvarleg for tap som tiltakshavar ev. måtte lide ved ei slik omgjerding.

Med helsing

Chuyun Hu
Ingeniør
Interntlf. 70207683

Vidare saksgang:

Før arbeidet vert igangsett

Tiltakshavar/søkar må undersøkje om det ligg leidningar, kablar o.l. der det skal gravast, eller om tekniske innretningar på/ved tomte kjem i konflikt med tiltaket, før utgravinga startar.

Endring av løyve

Tiltaket må gjennomførast i samsvar med løyvet som er gjeve. Er tiltaket ønska endra i forhold til dette vedtaket, må det søkast om endring av løyve, og endringa må være godkjent før den vert gjennomført.

Ferdigmelding

Når tiltaket er ferdig skal ansvarleg søkjar skriftleg søke om ferdigattest eller mellombels bruksløyve. Kart som viser utvendig leidningsnett frå hus til tilkoplingspunkt må ligge ved søknad om ferdigattest. Tiltaket kan ikkje takast i bruk før det føreligg mellombels bruksløyve eller ferdigattest.

Haram kommune
Byggesak, landbruk og
arealforvaltning

Storgata 19
6270 BRATTVÅG

MELDING OM IGANGSETTING AV BYGGGEARBEID

Må returnerast før bygggearbeidet
settes i gang!

ArkivsakID: 18/964

Tiltak:	Rorbuer
Byggestad:	Slyngstad
Gnr: 78	Bnr: 3, 35, 36, 37
Tiltakshavar:	Stian Otterlei
Delegert sak:	214/18

Eg/vi gir med dette melding om at bygggearbeidet vert sett i gang den _____
dato

_____ den _____
Stad Dato

Underskrift



Haram kommune

KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 378	Bnr: 36	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Slyngstadvegen 388 6265 VATNE			
Annen info:				



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

 Privatveg gatenavn.	 Bygningspunkt	 Byggetiltak Ca. angivelse
 BeskrivendeHjelpelinjeAnlegg	 Molo	 Grenselinje nøyaktig måling
 Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet	 Hjelpelinje veg-/vannkant	 Beskrivende hjelpelinje for anlegg
 Bygningslinje	 Mønelinje	 Takkant
 Veranda	 Annet vegareal avgrensning	 Vegdekkekant
 Traktorveg	 Traktorveg hvit bakgrunn	 Fritidsbolig
 Garasje, carport og uthus	 Veg	 Høydekurve 1m Haram
 Kanal og grøft	 Eiendomsteig	 Kystkontur tekniske anlegg
 Kystkontur	 Bebygd område	 Dyrka mark
 Skog	 Havflate	 Annet
 Molo	 Molo	

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST

 Europa-Riksveg	 Fylkesveg	 Kommunal veg	 Privat veg
 Offentlig gang og sykkelveg	 Kommunal gang og sykkelveg	 Privat gang og sykkelveg	
	 Traktovveg midtlinje		

Tegnforklaring Vann og Avløp Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata

 VAPåskrift (1:1.000)	 Hydrant	 Kum	 Pumpestasjon	 Renseanlegg
 Sandfangskum	 Slamavskiller	 Slamavskiller	 Sluk	 Sluk
 AvløpFelles	 Drensledning	 Overvannsledning	 Spillvannsledning	 Trekkør
 Vannledning	 Datakabel	 Gassledning		

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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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

Slyngstadvegen 388

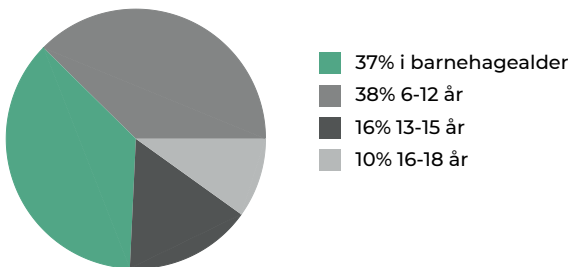
Offentlig transport

🚶 Slyngstad vest	4 min 🚶
Linje 230, 231	0.3 km
✈ Ålesund Lufthavn, Vigra	41 min 🚗

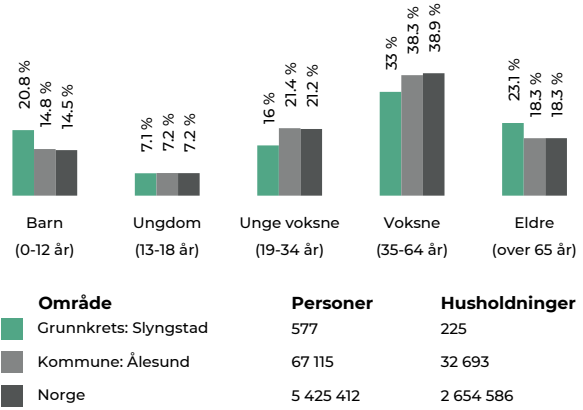
Skoler

Tennfjord skule (1-7 kl.)	7 min 🚶
191 elever, 13 klasser	5.9 km
Vatne barneskule (1-7 kl.)	9 min 🚶
89 elever, 5 klasser	7 km
Grytastranda Montessoriskule (1-7 kl.)	8 min 🚶
43 elever, 4 klasser	8.7 km
Vatne ungdomsskule (8-10 kl.)	6 min 🚶
114 elever, 8 klasser	4.9 km
Brattvåg ungdomsskule (8-10 kl.)	12 min 🚶
158 elever, 10 klasser	9.5 km
Haram vidaregåande skule	11 min 🚶
261 elever, 14 klasser	9.3 km
Spjelkavik videregående skole	25 min 🚶
492 elever	27.2 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

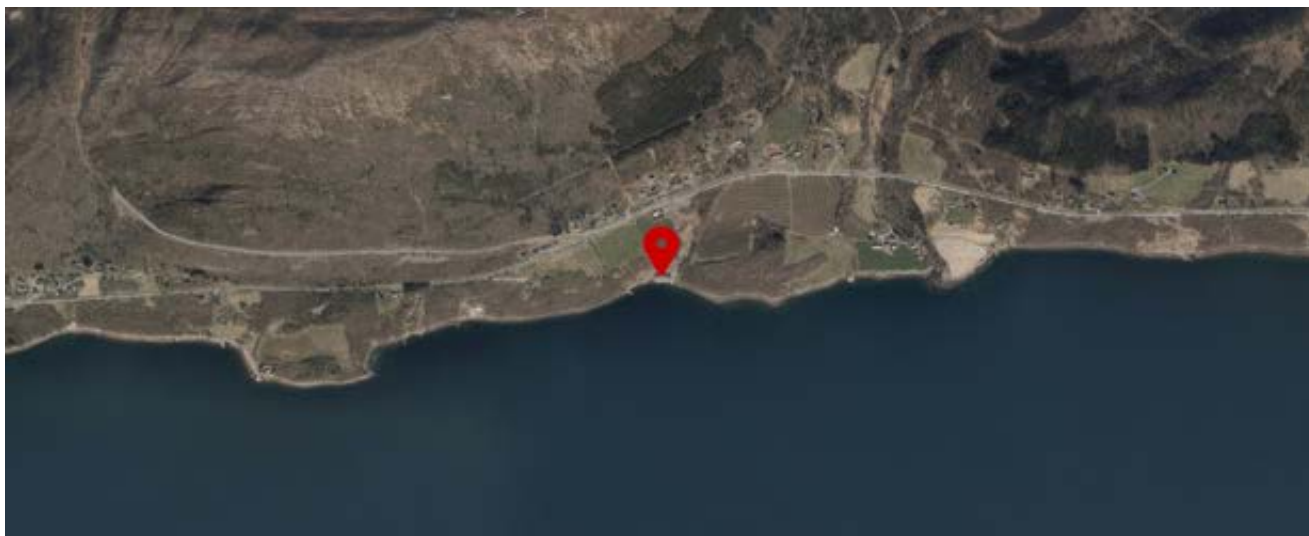
Utigarden barnehage (1-5 år)	14 min 🚶
37 barn	1.1 km
Tennfjord barnehage (1-5 år)	5 min 🚶
90 barn	4.6 km
Tryggheim barnehage Brattvåg (0-5 år)	7 min 🚶
82 barn	7.5 km

Dagligvare

Coop Extra Vatneeidet	5 min 🚶
Post i butikk	4.4 km
Bunnpris Vatne	6 min 🚶
Søndagsåpent	4.8 km

Sport

🏟 Ravn stadion	6 min 🚶
Fotball, friidrett	4.8 km
🏀 Vatne ungdomsskule	6 min 🚶
Ballspill	4.9 km
🏊 Haram Helse	9 min 🚶
🏊 Sprek365 Brattvåg	10 min 🚶



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Notar Moa kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



Haram kommune

Ledningskart

Eiendom:	Gnr: 378	Bnr: 36	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Slyngstadvegen 388 6265 VATNE			
Annen info:				



Målestokk
1:500



Tegnforklaring

 Privatveg gatenavn.	 Byggetiltak Ca. angivelse	 Grensepunkt
 Grenselinje nøyaktig måling	 Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet	 Hjelpelinje veg-/vannkant
 Mønelinje	 Takkant	 Veranda
 Annet vegareal avgrensning	 Vegdekkekant	 Fritidsbolig
 Veg	 Høydekurve 1m Haram	 Kanal og grøft
 Eiendomsteig	 Kystkontur	 Havflate

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST

 Europa-Riksveg	 Fylkesveg	 Kommunal veg	 Privat veg
 Offentlig gang og sykkelveg	 Kommunal gang og sykkelveg	 Privat gang og sykkelveg	
	 Traktoveg midtlinje		

Tegnforklaring Vann og Avløp Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata

 VAPåskrift (1:1.000)	 Hydrant	 Kum	 Pumpestasjon	 Renseanlegg
 Sandfangskum	 Slamavskiller	 Slamavskiller	 Sluk	 Sluk
 AvløpFelles	 Drensledning	 Overvannsledning	 Spillvannsledning	 Trekkør
 Vannledning	 Datakabel	 Gassledning		

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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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

Planomtale

FRITTLIGGANDE FRITIDSBEBYGGELSE/ NAUST PÅ GNR. 78/ BNR. 2 og 3 m.fl. PÅ SLYNGSTAD



INNHALD:

1	Bakgrunn for reguleringssaka	2
2	Tilhøve til andre planar	3
3	Beskrivelse av planområdet	4
4	Vurdering av risiko og sårbarheit	5
5	Beskrivelse av reguleringsføremåla	6
6	Gjennomføring	9
7	Merknader i samband med varsling av planoppstart	9
8	Merknader i samband med 1. gongs utlegging til offentleg ettersyn	11
9	Verknader av planen	12
10	Avsluttande kommentar	14
11	Vedlegg	15

1 Bakgrunn for reguleringssaka

Føremålet med reguleringsendringa er å legge til rette for bygging av naust med fleire bruksområde, m.a. loft med opphaldsrom/ hems.

Det har allereie vorte handsama ein søknad om bygging av eit naust av den typen som fleire ynskjer å bygge i dette området. Dette gjaldt ei byggesak frå Kåre Slyngstad som søkte om å bygge naust på ei av nausttomtene, gnr. 78/ bnr. 43.

Denne byggesøknaden vart avslått på grunn av at bygget ikkje var innafor rammene i reguleringsføresegnene.

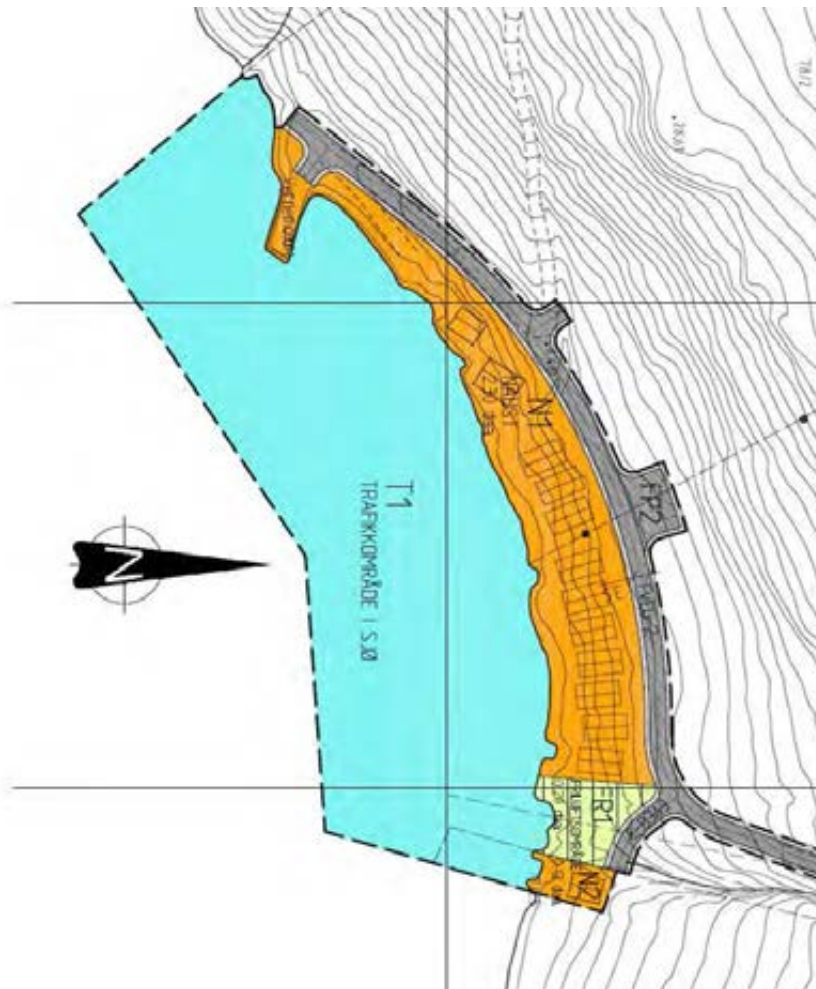
Fleire potensielle kjøparar av tomter her ynskjer å bygge seg tilsvarande naust med muligheiter til overnatting.

Ettersom kommunen ikkje vil gi løyve til bygging av naust med overnattingsmuligheiter innafor gjeldande reguleringsplan har utbygarane etter råd frå kommunen starta denne omreguleringsprosessen.

2 Tilhøve til andre planar

Arealdel av kommuneplan: Området ligg som LNF-område der landbruk er dominerande.

Gjeldande reguleringsplan: På gjeldande reguleringsplan er området regulert til fritidsbebyggelse (naust), felles vegar og parkeringsplass, naturområde og hamneområde i sjø.



Gjeldande regulering for planområdet.

3 Beskrivelse av planområdet

Planområdet ligg ved sjøen på Slingstad, og har etablert tilkomst ca. 300 m aust for kryss fylkesveg 659 og 146.

Det er bygt veg ned til området, og regulerte vegar og parkeringsplassar i området er opparbeidde, og byggeområda for nye naust er klargjort til bygging. Pendlarparkeringsplass og parkeringsplass for eigarane av rorbuer og naust ved avkøyrsla frå fylkesvegen er ikkje ferdig opparbeidd/ arrondert, men vil bli ferdigstilt før bygging av rorbuer blir oppstarta.

Bilete som viser planområdet slik det framstår no:





4 Vurdering av risiko og sårbarheit

Vi har gått igjennom "Sjekkliste for vurdering av risiko og sårbarheit i samfunnsplanlegginga" frå Fylkesmannen i Møre og Romsdal, sjå vedlegg.

Vi kan ikkje sjå at det finst vesentlege faremoment i området.

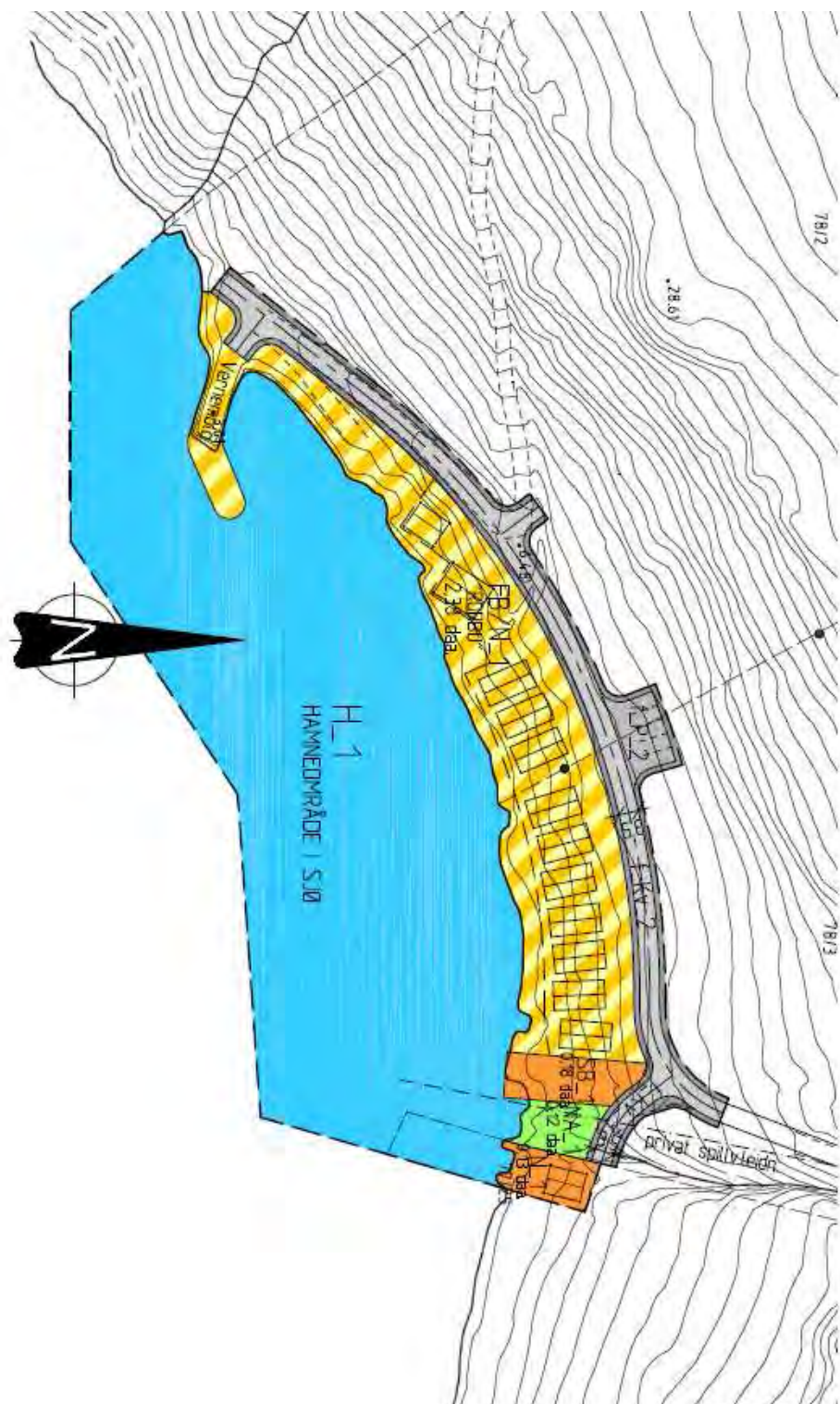
Sløkkevassforsyning:

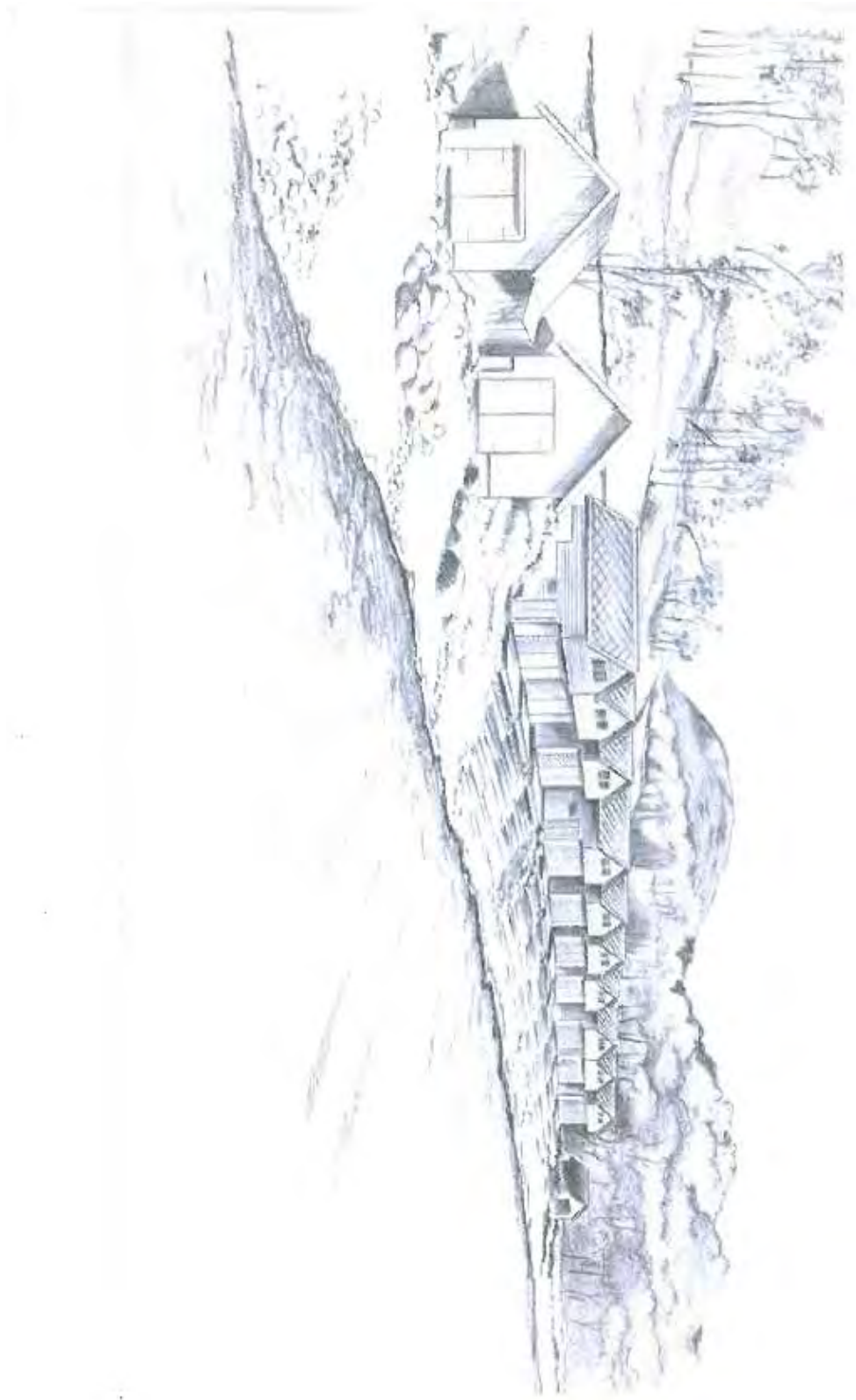
Det er berre lagt stikkleidning for vassforsyning ned til dette området som ikkje er dimensjonert for sløkkevatn.

Det ligg likevel godt til rette for brannsløkking ettersom det er bygt ny veg som er køyrbar for brannbil heilt ned til området. Brannbilane har med sløkkevatn til å starte sløkkinga, og det ligg godt til rette for å hente vatn i sjøen, f.eks. ved vernemoloen. I tillegg kan også bekken mellom NA_1 og N_1 nyttast til sløkkevatn.

Vi har diskutert løysinga med Nils Kr. Skaar som er leiar for dei kommunale vassverka og befal i brannvernet som bekrefter at dette er ei godkjent løysing for område der det ikkje er aktuelt å bygge kommunale hovudvassleidningar.

5 Beskrivelse av reguleringsføremåla



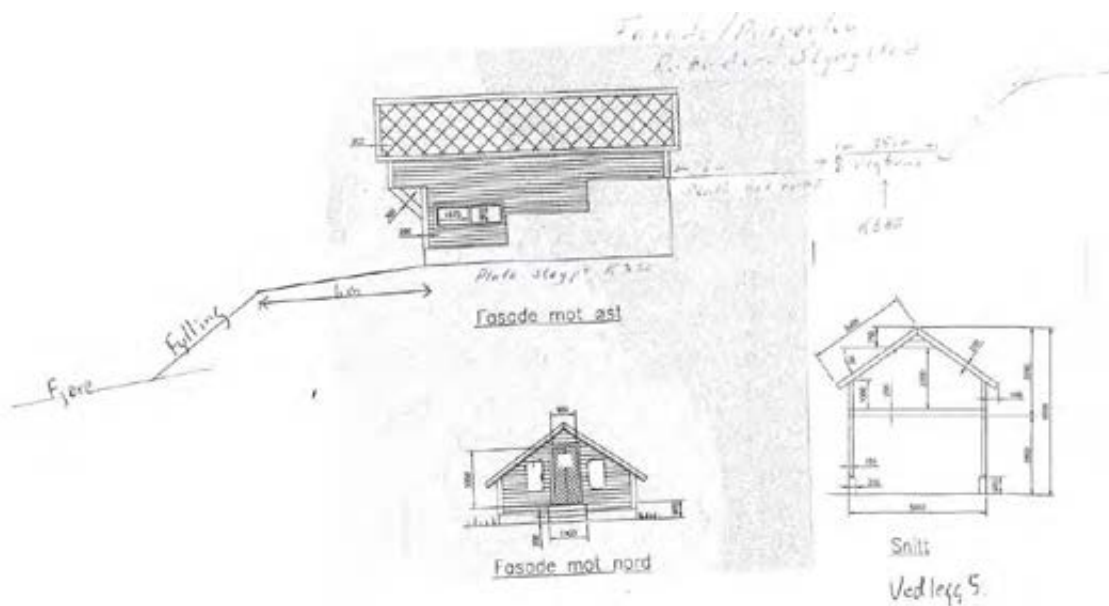


Skisse nr 4.

Planlagt utbygging sett frå vernemoloen.

- Frittliggende fritidsbebyggelse/naust: Naustområdet N1 på gjeldande plan er regulert til frittliggende fritidsbebyggelse/naust. Dette reguleringsformålet er brukt fordi "rorbu" ikkje finst som reguleringsformål. Det er planlagt at området no kan nyttast til bygningar med lagerplass for båt og fiskeutstyr i underetasjen og loft innreidd med enkel standard med muligheit for overnatting.

Teikninga nedanfor viser snitt og fasader av planlagte bygg med kotehøgder for bygg og vegar m.m.



Vernemoloen i vestenden av planområdet er forlenga litt mot aust for å skjerme området litt betre. Elles er områdeavgrensinga slik som på gjeldande plan.

Det er innlagt byggegrense mot sjø.

- Båtopptrekk: På austsida av rorbuområdet er det regulert ei 8 meter brei stripe av friluftsområdet til båtopptrekk/slipp som kan nyttast av brukarane.
- Vegformål: Vegar, snuplassar og parkering er allereie opparbeidd i området iht. gjeldande reguleringsplan. I tillegg kan det nemnast at det er opparbeidd ein parkeringsplass like ovanfor dette planområdet, samt nedanfor fylkesvegen til bruk for dei som bygg rorbuer her. Alle vegar og parkeringsplassar vil elles vere tilgjengeleg for besøkande og alle som ynskjer å nytte området til friluftsaktivitetar.
- Naustområdet N2: Dette området gjeld eit eksisterande naust og ligg som på gjeldande plan.

- Naturformål: Eit lite område mellom rorbuene og eksisterande naust på N2 er regulert til naturformål. Dette området er redusert i høve til gjeldande plan ettersom noko av det er omregulert til område for båtopptrekk.

Heile det regulerte området er elles omgitt av naturområde.

6 Gjennomføring

Dei fleste av rorbuene vil bli bygt så snart reguleringsplanen er godkjent.

7 Merknader i samband med varsling av oppstart

1. Brev frå Statens vegvesen, Plan- og trafikkseksjonen, datert 02.10.2012:

Statens vegvesen ber om å få tilsendt gjeldande reguleringsplan som viser detaljer i avkjørsleområdet.

Kommentar: Dette vart oversendt.

2. Brev frå Statens vegvesen, Plan- og trafikkseksjonen, datert 15.10.2012:

Eksisterande avkjørsle er ikkje opparbeidd i samsvar med gjeldande reguleringsplan. Det må derfor formulerast ein tekst i reguleringsføresegnene om rekkefølgekrav som fører til at naust/rorbuer ikkje kan oppførast før avkjørsle til fylkesvegen og separasjon mellom busshaldeplass og parkeringsareal er opparbeidd etter gjeldande regulering.

Kommentar: Dette er innteke i reguleringsføresegnene.

3. Brev frå Fylkesmannen i Møre og Romsdal, datert 12.11.2012:

Natur- og miljøverninteresser.

Fylkesmannen er skeptisk til å endre arealformålet frå naustområde til fritidsbusetnad – rorbuer fordi dette privatiserer strandsona.

Må vurderast om det er naudsynt å regulere sanitære tilhøve i planen.

Haram kommune må vurdere presedensverknaden av å omregulere frå naust til rorbuer.

Kommentarar: Vi trur ikkje at nokre få rorbuer i dette området medfører store ulemper for fri ferdsel i strandsona.

Ei privat spillvassleidning frå bustadområdet ovanfor passerer gjennom friluftsområdet på aust for båtopptrekket gjer det enkelt å etablere toalett og dusjmuligheiter. Det er medteke i føresegnene at for bygningar som skal nyttast til overnatting må krava til m.a. løysing for vatn og kloakk ivaretakast.

4. Brev frå Møre og Romsdal fylkeskommune, datert 14.11.2012:

Planfagleg vurdering.

Ved evt. offentlig ettersyn skal det føreligge ei vurdering av planforslagets verknader, t.d. i høve til allmenta.

Dei vil også kunne fremme motsegn til planforslaget dersom endringa vil vere særskilt negativ i forhold til deira ansvar for vern av strandsona. Og dei vil også kunne fremje motsegn dersom verknader i forhold til strandsonevernet ikkje er tilstrekkeleg utgreidd.

Bør bruke sosi-kode 1121 for frittliggande fritidsbustader.

Kommunen bør vurdere omfanget av byggeområdet og dimensjonere tilhøyrande infrastruktur i forhold til framtidig behov. Evt. utvide planområdet.

Alle planlagte bygg bør synleggjerast på planforslaget.

Bør vurdere om ein skal legge til rette for småbåtanlegg.

Kommentarar: Vurdering av verknader av planforslaget er gjort i neste punkt.

Tilrådd sosi-kode er nytta kombinert med sosikode for naust (1589).

I tillegg til dei 5 parkeringsplassane innafor planområdet er det bygt snuplass og parkeringsplass for 3 bilar ca. 50 meter ovanfor planområdet langs tilkomstvegen og parkeringsplassar for ca. 10 bilar nedanfor fylkesvegen (utanom pendlarparkeringsplassen). I tillegg kan det etablerast parkeringsplass for ein bil ved kvar tomt.

Det er ikkje planlagt å bygge fleire enn dei bygga som er viste på planen.

Det er ikkje aktuelt å etablere småbåtanlegg i området, men vernemoloen er ønskt forlenga litt for å skjerme strandsona.

Automatisk freda kulturminne.

Fylkeskommunen ønskjer å gjennomføre ei arkeologisk registrering i området.

Kommentarar: Dette kravet er seinare trekt. Sjå neste merknad.

Kulturminne frå nyare tid.

Ikkje vesentlege kulturminneverdiar frå nyare tid i området, men dei vil ikkje tilrå utbygginga.

5. Brev frå Møre og Romsdal fylkeskommune, datert 14.12.2012:

Kulturavdelinga trekker kravet om arkeologisk registrering etter å ha motteke ny informasjon i saka.

8 Merknader i samband med 1. gongs utlegging til offentlig ettersyn

Vi har motteke 4 merknader i samband med utlegging av planen til offentlig ettersyn, samt fråsegn frå Møre og Romsdal fylkeskommune etter synfaring.

1. Brev frå Statens vegvesen, Plan- og trafikkseksjonen, datert 05.09.2013:

Statens vegvesen har ikkje lenger merknad til framlagt plan.

2. Brev frå Kystverket, Midt-Norge, datert 08.10.2013:

Kystverket har ikkje merknader til planforslaget.

3. Brev frå Fylkesmannen i møre og Romsdal, datert 22.10.2013:

Dei er skeptiske til å endre planen slik at det blir høve til å innreie naustloft til varig opphald. Dei vil utifrå prinsipielle omsyn og fare for presedens rå frå at kommunen endrar planen.

4. Brev frå Fylkesmannen i Møre og Romsdal, datert 22.10.2013:

Fylkeskommunen har motsegn til planforslaget inntil ramme for ny arealbruk er avgrensa til naustføremål.

5. Fråsen frå Fylkesmannen i Møre og Romsdal etter synfaring, datert 12.02.2014:

Viktig å sikre ålmenn ferdsel i strandsona på nedsida av fritidsbustadane.

Området som er regulert til friluftsområde bør regulerast til naturføremål.

Føresegnene må presisere at bygningane skal vere frittstående.

Ein bør i planomtalen synleggjere planlagt tilkomst, vegnivå og mønehøgd m.m. Bygningshøgd bør fastsettast med utgangspunkt i kote.

Planomtalen må synleggjere korleis den samla rekka av bygningar vert å sjå frå sjøsida.

Planomtalen må vise konsekvensar av å halvere eksisterande friområde og omdisponere dette til naturområde.

Kommentarar: Vi har prøvd å imøtekome alle desse nemnde krava og tilrådingane frå fylkeskommunen.

9 Verknader av planen.

Planen gjeld omregulering av eit naustområde til område for frittliggande fritidsbustader/naust.

- ROS-analyse : ROS-analyse er utført. Det er ikkje funne spesielle faremoment i området.

Sjå kommentarane under punkt 4 ang. sløkkevatn.

- Strandsonevern og tilgjenge for allmenta: Utbygging med fritidsbustader/naust (rorbu) vil ikkje øydelegge strandsona meir enn ved bygging av naust, og det er innteke i føresegnene at "Oppsetting av stengsler som hindrer den almenne ferdsel er ikkje tillatt." Fri ferdsel også på nedsida av bygga er også innteke i vedtektene for området som skal tinglysast. Det skal heller ikkje etablerast flytebrygger eller anna småbåtanlegg i området, berre eit felles båtopptrekk aust for rorbuene. Området blir såleis opent for ferdsel både lags fjøra og på vegen ovanfor bygningane.

Opphaldsromma blir av enkel standard, og med lite område i full høgde slik at dei ikkje innbyr til langtidsopphald (sjå vedlagte teikning). Dessutan er alle tomtene eigd av personar frå nærområdet som har planlagt å nytte hemsen til eventuell overnatting etter ein dag på fisketur og evt. grilling i fjøra etterpå. Dei sjeldne personane som ruslar i fjøra vil ikkje bli avvist av folka som held til i rorbuene, men heller bli invitert på kaffi og prat før dei ruslar vidare.

Bygging av veg og parkeringsplassar som er tilgjengelege for alle (sjå neste avsnitt) gjer at dette området no blir tilgjengeleg i langt større grad enn før for dei som ynskjer å nytte det til friluftaktivitetar. Det kan spesielt nemnast at vernemoloen er ein fin fiskeplass, og det ligg elles til rette for å rusle i fjøra. Det vil også truleg bli utsett bord og benker som alle kan nytte til rast.

- Tek også med nokre vurderingar gjort i saksutgreiinga til sak 013/13 i Fast utval for plansaker for å belyse dette (sitat):

« I forhold til ålmenne interesser er området ikkje vurdert å ha spesiell verdi i forhold til friluftsliv og almenn ferdsel, naturkvalitetar, naturmangfald, kulturminne, kulturmiljø og landskap. Området er ein del av ei lengre kystlinje med tilsvarande kvalitetar, med skog og dyrkamark ned mot sjø og strandsone. Området er i gjeldande reguleringsplan godkjent utbygd med 10 nye naust. Utbygging av rorbu vil ikkje bygningsmessig vere så forskjellig frå gjeldande plan, men bruken vil vere endra, til å kunne tillate rom for overnatting i 2. etg. Bygga vil ikkje legge beslag på vesentleg meir areal enn dei godkjende nausta, men sjølv sagt vil bruken til fritidsbustad medføre ei viss privatisering av utomhusområdet. Tillate bruksareal vert auka frå 45 m2 til 60 m2, og maks. gesimshøgde vert auka frå 3 meter til 4 meter, mønehøgde det same som i godkjent plan, 6 meter. Det er ikkje tillat med inngjerding, beplantning eller liknande som hindrar almmenn ferdsel.

Å trekke desse fritidsbustadane bort frå sjøen vil medføre at sjølve hensikta med planen fell bort. Formålet med planen er å legge til rette for bygging av naust, med ein tilleggsfunksjon; innreidd 2. etg. med mogelegheiter for overnatting. Det er ikkje til hensikt å lage ein heilårs fritidsbustad, men mogelegheiter for enkel overnatting ved bruk av nausta. Forskjellen på

fritidsbustad og rorbu er at rorbu nødvendigvis må ligge ved sjøen, då 1. etg. skal vere båthus. Fritidsbustad derimot treng ikkje ligge ved sjø. Føresegnene gjer det klart at 1. etg. skal ha naustfunksjon/båthus, og skal ikkje innreiast, mens i 2. etg. kan det tillatast enkel innreiing.»



Området ved vernemoloen.

- Tilkomst før utbygging:

Det er 2 eldre naust på gbnr. 78/2 og 1 naust på gbnr. 77/25.

Naustbrukarane hadde rett til sjøveg som var ein sti til nausta.

Andre som ville nytte området til fritidsaktivitetar måtte gå over privat område utan veg eller starte frå Slyngstad gamle kai som ligg ca. 1,5 km lenger aust for nausta. Det var ingen plass til parkering for dei som ville gå i fjøra.

- Tilkomst etter utbygging:

Det er no bygt ny veg ned til sjøen som gjer at området no er langt meir tilgjengeleg for allmenta enn før. Like nedanfor fylkesvegen blir det opparbeidd ein parkeringsplass for inntil 10 bilar, og det er i tillegg ein stor pendlarparkeringsplass ved busslomma/avkøyrsla til sjøen som skal klargjerast (krav frå Statens vegvesen) før det blir igangsett bygging av rorbuer. Den vil også ha god kapasitet til å ta imot besøkande til området spesielt utanom vanleg arbeidstid.

Det er også bygt ein pakkeplass for rundballer ved bakkerøra som har plass til 3-5 bilar ovanfor siste bratte bakken mot rorbuområdet, samt ein parkeringsplass for 5

bilar innafor planområdet. Alle rorbueene er planlagt med 1 parkeringsplass på øversida av kvar rorbu på gbnr. 78/3.

Den totale parkeringskapasiteten skulle derfor vere rikeleg både for eigarane av rorbuer og naust og for andre som besøker området.

- Reduksjon av friluftsområdet: På gjeldande plan ligg eit friluftsområde på 0,29 dekar mellom 2 naustområde. På ny plan er den vestre delen av dette området regulert til småbåtanlegg for å brukast til båtopptrekk. Resten av friluftsområdet (0,12 daa.) er etter råd frå fylkeskommunen regulert til naturføremål. Det er innteke i føresegnene at bekken skal renne i naturleg løp.

Vi trur at skadeverknadane av denne reduksjonen blir små ettersom det er lange strekningar med fjøre og naturområde på begge sider av planområdet som etter bygginga av tilkomstvegen har blitt tilgjengeleg for alle som ynskjer det. Området langs bekken blir bevart som naturområde, og tilrettelegging av fiskeplass og benker gjer at det området får betre kvalitetar for friluftaktivitetar enn arealet som utgår.

- Naturmangfald: Vi kjenner ikkje til at utbygging iht. til denne reguleringsplanen vil medføre spesielle skadeverknader for landskap, naturtypar eller arter.
- Kulturminne: Det er ingen kjende automatisk freda kulturminne i området.
- Avløpstekniske tilhøve, samt vassforsyning: Det ligg til rette for tilknytning til eksisterande avløpsleidning på austsida av området, og det er lagt vatn ned til området.
- Avfallshandtering: Det er ikkje lagt opp til at det skal utførast tiltak i området som produserer avfall som er skadelege for miljøet. Vegen ned til området er ikkje bygt iht. standardkrava frå ÅRIM når det gjeld stigningtilhøve, snuplass o.l. Det er derfor ikkje lagt opp til bosshenting på området. Dei enkle rorbueene er planlagt nytta til korttidsopphald, og det er lagt opp til at kvar brukar tek med seg sitt eige avfall til bossdunkane heime. Andre brukarar av området må sjølvstendig gjere det same.

10 Avsluttande kommentar.

Ei omregulering av dette naustområdet til frittliggande fritidsbustader vil auke bruksverdien og trivselen for brukarane. Planlagt utbygging med små rorbuer av enkel standard i dette avgrensa området vil etter vår vurdering ha langt større nytteverdi enn eventuelle ulemper for andre brukarar av denne strandsona.

11 Vedlegg

1. Plankart.

2. Reguleringsføresegner.
3. ROS-analyse.
4. Skisse nr. 4 av planlagt utbygging.
5. Fasader og snitt med kotehøgder.
6. Teikning av planlagte "rorbuer".



Haram kommune

Kommuneplan

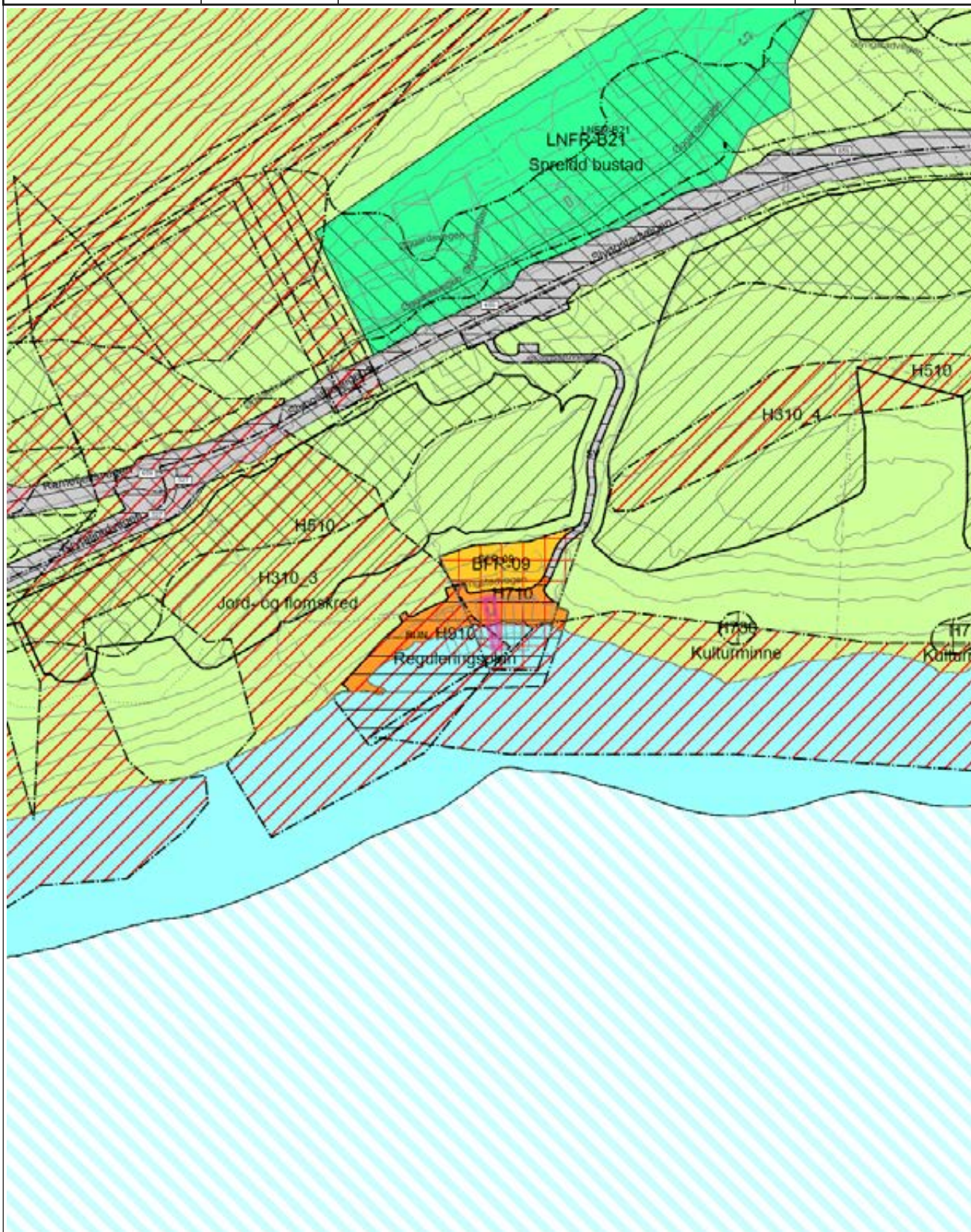
Eiendom: Gnr: 378 Bnr: 36 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Slyngstadvegen 388
6265 VATNE

Annen info:



Målestokk
1:4000



Tegnforklaring

 Fylkesvegboaks	 Fylkesveg gatenavn..	 Privatveg gatenavn..
 Sti	 Traktorveg	 Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
 Eiendomsgrense generert	 Eiendomsgrense_nøyaktigh>15	 Kulvert
 Frittstående mur	 Loddrett mur	 Byggetiltak Ca. angivelse
 Byggetiltak Ca. angivelse	 Høydekurve 5m Haram	 Elv og bekk
 Kanal og grøft	 Kystkontur tekniske anlegg	 Kystkontur
 Byggetiltak Ca. angivelse	 KpOmråde kommuneplan gjeldende	 KULTURMINNELINJE
 Hovedveg - På bakken - Nåværende	 Atkomstveg - På bakken - Nåværende	 Grense for arealformål
 Grense for angitt hensynsoner	 Grense for båndleggingssoner	 Grense for detaljeringsoner
 Grense for faresoner	 Grense for støysoner	 Hensyn landbruk
Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	Båndlegging etter lov om kulturminner - Fremtidig	Båndlegging for regulering etter pbl. - Fremtidig
 Ras- og skredfare	 Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)	 Rød sone iht T-1442
 Gul sone iht T-1442	 Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg - Nåværende	 Fritidsbebyggelse - Fremtidig
 Veg - Nåværende	 LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende	 LNFR for spredt boligbebyggelse - Fremtidig
 Friluftsområde - Nåværende	 Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone - Nåværende	

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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



Haram kommune

Reguleringsplan

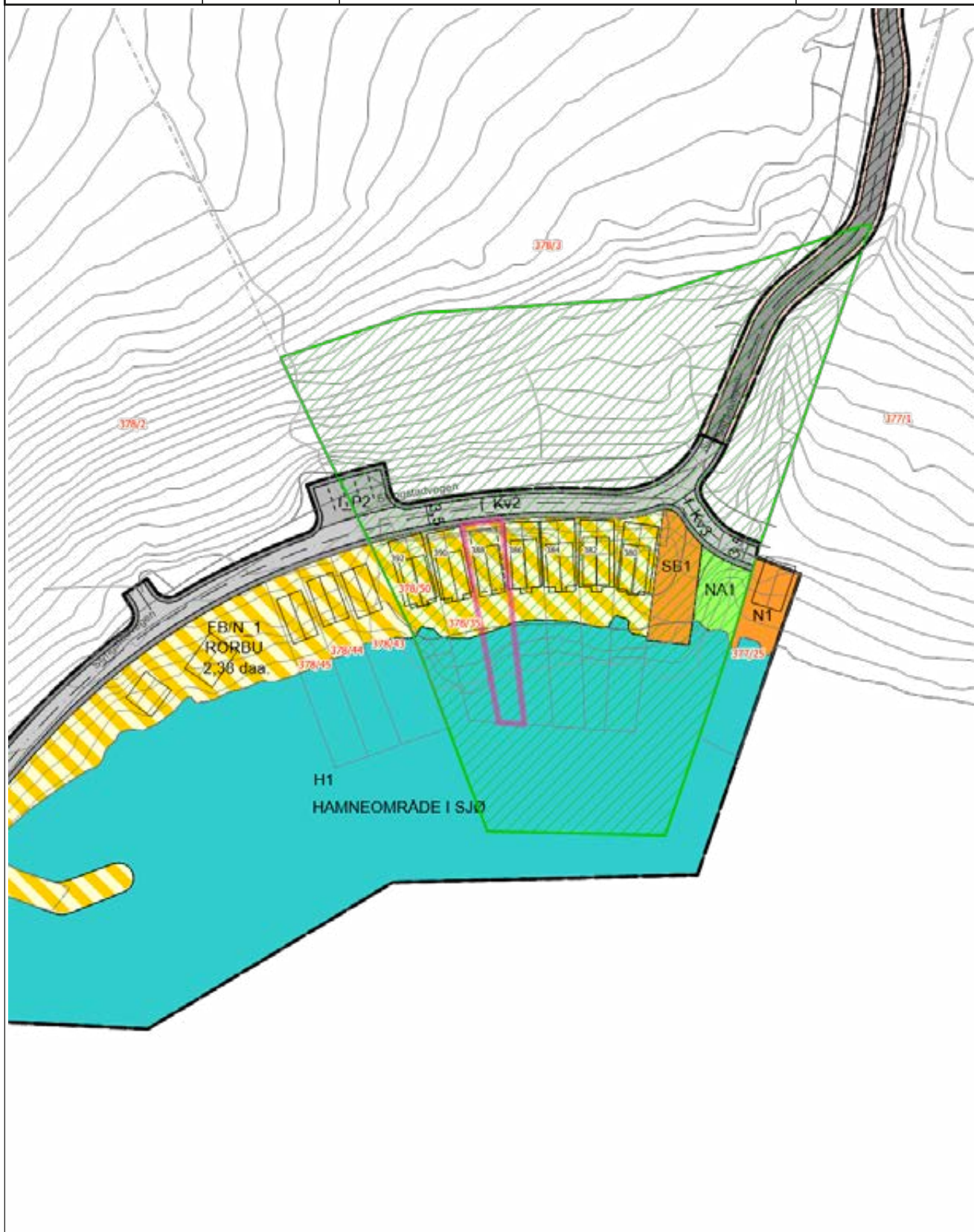
Eiendom: Gnr: 378 Bnr: 36 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Slyngstadvegen 388
6265 VATNE

Annen info:



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

	Privatveg gatenavn.		Bygningslinje		Mønelinje
	Takkant		Veranda		Eiendomsgrense_nøyaktigh<1 5
	Eiendomsgrense generert		Eiendomsgrense_nøyaktigh>1 5		Annet vegareal avgrensning
	Vegdekkekant		VegAnnenAvgrensning		AnnetVegarealAvgrensning
	Vegdekkekant		VegAnnenAvgrensning		Byggetiltak Ca. angivelse
	Høydekurve 1m Haram		Kanal og grøft		Kystkontur tekniske anlegg
	Kystkontur		RpOmråde vedtatt linje - på grunnen		RpOmråde forslag
	RpOmråde vedtatt - på grunnen		RpGrense		RpFormålgrense
	Planlagt bebyggelse		Regulert senterlinje		Regulert parkeringsfelt
	Måle- og avstandslinje		Felles avkjørsel		Annet fellesareal
	Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone		Uthus/Naust/Badehus		Kombinert bebyggelse og anleggsformål
	Kjøreveg		Annen veggrunn - tekniske anlegg		Parkering
	Naturformål		Havneområde i sjø		

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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



HARAM KOMMUNE
Postboks 33
6282 BRATTVÅG

Saksbehandlar, innvalstelefon

Andreas Welle Rusten, 71 25 84 42

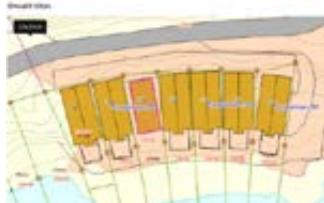
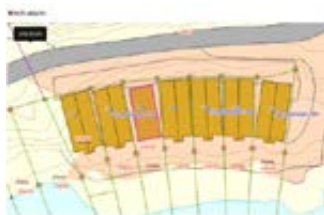
Haram kommune - 378/50 m.fl. - platting ved rorbu - vedtak

Statsforvaltaren i Møre og Romsdal opphevar tidlegare Ålesund kommune sitt løyve til å etablere platting ved rorbuene. Saken blir returnert til Haram kommune for vidare behandling.

Vi viser til oversending av klagesak den 6. mars 2024 frå Haram kommune. Saksdokumenta blei ettersendt til oss den 22. oktober 2024. Vi beklagar den lenge ventetida som følgje av manglande bemanning og aukande saksmengd hjå oss.

Sakshistorikk

Tiltakshavaren Nordic Nordvest AS søkte 21. juli 2023 om dispensasjon for å støype plate av betong framfor fleire rorbuer på eigedomane 378/50 m.fl. Utklippa under viser opphavleg og framtidig situasjon:



Eigaren av rorbutomta 378/36, Frode Feragen gjekk imot tiltaket i svar på nabovarsel den 26. august 2023. Det same gjorde Jostein Slyngstad den 28. august 2023, eigaren av nausttomta 377/25 som ligg noko aust for rorbuene. Nordic Nordvest AS har kommentert nabomerknadane.



Under høyringa av saka uttalte Møre og Romsdal fylkeskommune den 15. september 2023 at dei ikkje har merknader til tiltaket. Statsforvaltaren i Møre og Romsdal rådde den 16. oktober 2023 ifrå at kommunen gir dispensasjon.

Tidlegare Ålesund kommune innvilga dispensasjon på vilkår den 30. oktober 2023 i administrativt vedtak 939/23. Vedtaket blei klaga på av Jogeir Slyngstad den 5. november 2023.

Etter kommunedelinga 2023/2024 overtok Haram kommune saka. Haram kommune ved planutvalet tok ikkje klaga til følge i sak 005/24 den 27. februar 2024. Saka blei deretter sendt til oss for endeleg avgjerd, sjå plan- og bygningslova (pbl.) § 1-9.

Statsforvaltaren si vurdering

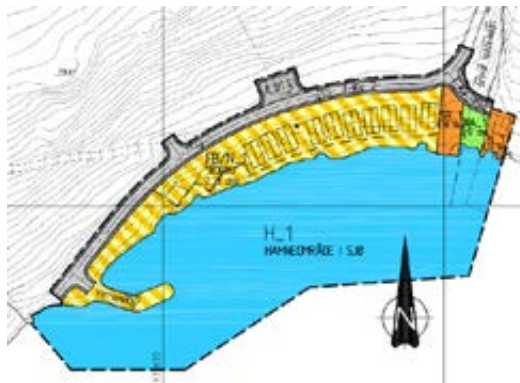
Saka gjeld støyping av betongplater på inntil 5 meter ut frå fleire rorbuer på eigedomane 378/50 mv. Området er omfatta av detaljreguleringsplanen for naustområde på gnr. 78 bnr. 2, gjeldande frå 18. september 20214.

Dispensasjon frå regulert byggegrense lang sjøen

I reguleringsplanen har Haram kommune i hovudsak regulert areal til kombinert formål frittliggende fritidsbusetnad og naust. I føresegnene punkt 3.1 A) står det at området kan nyttast til fritidsbusetnad / naust, kalla «rorbu».

Nordic Nordvest AS søkte dispensasjon frå plan- og bygningslovas byggeforbod i 100-metersbeltet langs sjøen for å støype betongplatene. Kommunen gav «dispensasjon frå byggegrense mot sjø», og vurdert saka etter pbl. § 1-8.

Av plankartet ser vi at kommunen har lagt inn ei stipla line mot sjøen framfor illustrasjonen av rorbuene, sjå utklippet til høgre. I teiknforklaringa står det at lina representerer «byggegrense». Kommunen har altså regulert ei særskilt byggegrense langs sjøen mot sjøen, sjå pbl. § 1-8 tredje ledd.



Situasjonen er dermed at kommunen har vurdert saka som ei dispensasjonssak frå det lovfesta byggeforbodet i strandsona, medan saka i realiteten gjeld dispensasjon frå den særskilt fastsette byggegrensa i reguleringsplanen. I sak 2018/4012 behandla Sivilombodet eit tilfelle der kommunen hadde gitt dispensasjon frå feil byggeforbod. Sivilombodet skriv:

«For øvrig må en for å kunne anse dispensasjonsspørsmålet som realitetsbehandlet av kommunen i første instans, kreve at kommunen har foretatt en konkret vurdering av om det kan og skal gis dispensasjon fra den byggegrensen som faktisk gjelder for tiltakseiendommen [...]. Kommunen har vurdert dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 1-8, men ikke fra byggegrensen i arealplanen. Ombudsmannen er derfor ikke enig med Fylkesmannens uttalelse om at dispensasjonsspørsmålet kan anses avgjort av kommunen i første instans».

Statsforvaltaren kan ikkje i vår klagebehandling reparere feilen som ligg føre, sjå den same saka frå Sivilombodet. Vi blir difor nøydd til å oppheve kommunens dispensasjonsvedtak og returnere saka for ny søknadsbehandling.

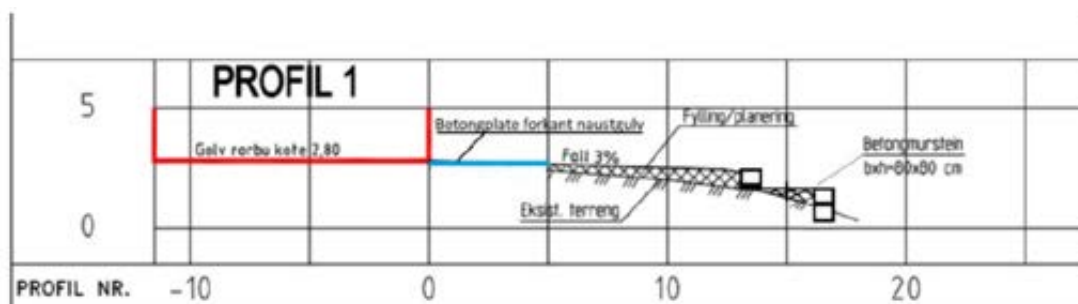


Dispensasjon frå reguleringsplanen punkt 3.1 bokstav J)

I planføresegnene punkt 3.1 bokstav B) står det at i rorbuområdet skal hovudetasjen nyttast til lager / oppbevaring av båt og fiskeutstyr, og vere utan innreiing for varig opphald. Toppetasjen kan innreiast med enkel standard for overnatting og opphald over ein avgrensa periode.

Vidare står det i bokstav J) at «[d]et er ikkje tillate med fastmonterte konstruksjonar, for eksempel platting, badestamp og le-vegg m.m. på sjøsida av bygningane». Eit spørsmål som reiser seg er om betongplatene krev dispensasjon frå føresegna.

Søkaren skriv at betongplatene skal etablerast i same nivå som eksisterande naustgolv. Kommunen sette som vilkår for dispensasjonsvedtaket at det mellom dei ulike platene skal fyllast opp med eigna masse slik at området vert fritt for tersklar. Terrenget framfor rorbuene vil dermed vere jamt, medan området nærare sjøen og på sida av rorbuene vil ligge noko lågare i terrenget. Sjå profil 1 under:



Formålet med betongplata kjem ikkje tydeleg fram av oversendinga, men vi ser at søkaren mellom anna trekk fram omsyn til universell utforming og betra forhold for båtarbeid utandørs.

Kommunen skriv i si tolking av planføresegna bokstav J) at intensjonen er at ein skal unngå nivå- og høgdeskilnader på sjøsida av rorbuene. Statsforvaltaren deler ikkje kommunens tolking.

For det første er planføresegna tydeleg på at det ikkje er tillat med fastmonterte konstruksjonar på sjøsida av bygningane. Ei betongplate er nettopp ein slik fastmontert konstruksjon.

For det andre ser vi av dokumenta tilhøyrande reguleringsplanen at forhold knytt til privatisering og allmentas bruk og tilgang til strandsona sto sentralt då planen blei utarbeidd. Sjå til dømes planomtalen punkt 9 og ulike fråsegner. Føresegna må tolkast i samanheng med dette.

Vår konklusjon er at støyping av betongplatene utgjør ein fastmontert konstruksjon som krev dispensasjon frå føresegna 3.1 bokstav J).

Vedtak

Statsforvaltaren opphevar tidlegare Ålesund kommune sitt dispensasjonsvedtak i administrativt vedtak nr. 939/23 av 30. oktober 2023. Saka blir returnert til Haram kommune for vidare oppfølging.

Dette vedtaket er endeleg og kan ikkje klagast på, sjå forvaltningslova § 28.

Partane er orienterte om utfallet av saka ved kopi.



Dersom Jostein Slyngstad har krav om å få dekt sakskostnader, må kravet sendast innan tre veker etter at han fekk dette brevet. Kravet skal avgjerast av Statsforvaltaren, sjå forvaltningslova § 36.

Med helsing

Gunnhild Anett Naas (e.f.)
underdirektør

Andreas Welle Rusten
seniorrådgivar

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

NORDIC NORDVEST AS
Jogeir Slyngstad
Frode Feragen

Strandgata 50
Øggardsvegen 50
Rudsberghaugen 31

6270
6265
2005

BRATTVÅG
Vatne
Rælingen

Varsel søknad utslippstillatelse fra gnr/bnr: 378/3 Slyngstad.

Nordic Nordvest AS, som grunneier av 378/3 der dagens slamavskiller og planlagte utslippsrør er lokalisert, er i en prosess med å søke om en utslippstillatelse for avløpet som kommer fra nedgravd 9.5 kubikkmeter slamavskiller øst av rorbu på 378/40. Denne slamavskilleren er for de 6 rorbuene som er bygget på Slyngstad. Det vil bli etablert en egen utslippsledning fra utløpet av denne slamavskiller til sjø. Det er søkers intensjon at denne utslippspunktet på denne utslippsledningen skal både lenger ut og dypere en lovens minimumskrav som er 2 meter under laveste vannstand. Total mengde avløp til sjø vil ikke øke som en følge av dette tiltaket, da de 6 rorbuene sitt nåværende utslipp vil komme til fratrekk i dagens utslippspunkt, som er i samme nærområdet. Dersom omsøkt utslippspunkt blir etablert lenger ute en eksisterende, anser søker dette som positivt da deler av dagens utslipp blir flyttet lenger ut fra land og til dypere vann med større sirkulasjon av vannmengder. Det er derfor søkers oppfatning at dette tiltaket vil ha en nøytral/svakt positiv innvirkning på nærområde.

Mottakere av dette varsel har 4 uker fra dato varsel er sendt til å komme med en uttalelse.

Søknaden, samt vedlegg, er vedlagt dette varsel. Det er utelatt noen bilder av eksisterende 9,5 m3 slamavskiller som av praktiske hensyn (printerkapasitet). Disse kan oversendes på forespørsel. Søknad er ikke oversendt kommune og det kan forkomme endringer i søknad før endelig oversendelse til kommune.

Ta kontakt for ytterlig informasjon.

Mvh

Stein Are Valdal

Nordic Nordvest AS

Strandgata 50

6270 Brattvåg

savalidal@hotmail.com



HARAM
KOMMUNE

Søknad om utslippstillatelse for bolig-, fritids- og annen bebyggelse

Innledning

Der det er mulig skal eiendommer tilknyttes offentlig avløpsnett. I områder der offentlig avløpsnett ikke er tilgjengelig kan man søke om å etablere private utslipp.

Etablering av nye utslipp av sanitært avløpsvann, eller vesentlig økning av eksisterende utslipp, er søknadspliktige etter forurensningsforskriften kapittel 12 (lovdata.no) for utslipp mindre enn 50 personekvivalenter (pe).

Søknadsplikten gjelder også når avløp går til lukket tank.

Alle bygninger som har innlagt vann, må ha utslippstillatelse for avløpsvannet.

Opplysninger om søker og eiendom

Ansvarlig søker

Ansvarlig søker er normalt den som eier og driver anlegget, og som er ansvarlig for utslippet. Håndheving og sanksjoner av regelverket vil skje overfor den ansvarlige.

Ansvarlig søker er

- ☐ Enkeltperson
☒ Firma/sameie/lag

Er ansvarlig søker den samme som ansvarlig eier

- ☒ Ja
☐ Nei

Firma/sameie/lag

Organisasjonsnummer

920603165

Organisasjonsnavn

NORDIC NORDVEST AS

Adresse

Strandgata 50

Postnummer/-sted

6270 BRATTVÅG

Telefonnummer 97509982			
E-postadresse savaldal@hotmail.com			
Eiendom/byggested			
Hvis flere eiendommer skal tilknyttes anlegget, legges liste over eiendommene med som vedlegg.			
Gnr. 378	Bnr. 3	Innr.	Snr.
Adresse Slyngstad			
Postnr/sted 6265 VATNE			
Er avløpsanlegget omsøkt etter plan- og bygningsloven? ☐ Ja ☒ Nei			
Mindre avløpsanlegg og private ledninger kan også være søknadspliktige etter § 20-1 i Plan- og bygningsloven. Du må undersøke om det må sendes egen søknad til virksomhet for Plan- og bygning (søknad om tillatelse til tiltak).			

Søknad
Søknaden gjelder: ☐ Nytt anlegg ☐ Bolig ☒ Fritidsbolig ☒ Utvidelse/endring ☐ Rehabilitering ☐ Annen bebyggelse
Utslippets størrelse (for rensing) i antall personekvivalenter 15
Personekvivalenter er et mål på mengde organisk materiale i avløpsvannet. Som hovedregel sies det at en person bidrar med 1 pe ved utslipp fra hus og hytter med innlagt vann og vannklosett.
Teknisk løsning

Alle utslipp skal lokaliseres og utformes slik at virkningene på resipienten blir minst mulig og at brukerkonflikter unngås, herunder slik at utslippet ikke medfører fare for forurensning av drikkevann.

Hvilket rensekrav som gjelder på det stedet du planlegger utslippet er avhengig av om utslippsstedet ligger i et følsomt/normalt eller mindre følsomt område, om det er brukerkonflikter involvert og om det er fare for overgjødning. I Ålesund kommune er ingen områder klassifisert som følsomme. Alle ferskvannsförekomster er normalt område og all sjø er mindre følsomt område.

Hva slags renseanlegg skal installeres?

- ☒ Slamavskiller
- ☐ Infiltrasjonsanlegg
- ☐ Gråvannsfilter
- ☐ Tett tank (for alt avløpsvann)
- ☐ Tett tank for svartvann
- ☐ Filterbedanlegg
- ☐ Biologisk toalett
- ☐ Kjemisk/biologisk minirensanlegg
- ☐ Annen løsning

Vannforsyning til eiendommen

Privat vannledning fra kommunal ledning som går langs fylkesvei 659

Beskrivelse av anlegget og dokumentasjon fra fagkyndig legges ved som vedlegg A og B.

Utslippssted

- ☒ Sjø
- ☐ Innsjø
- ☐ Bekk/elv med helårsvannføring
- ☐ Stedegne løsmasser
- ☐ Annet utslippssted

Hvis ledninger eller anlegg må plasseres på annen eiendom, må det foreligge skriftlig godkjenning fra grunneiere. Slik godkjenning må tinglyses hos [Kartverket \(kartverket.no\)](http://kartverket.no).

Skjemaet er utfyllt av

Fornavn

Stein Are

Efternavn

Valdal

Telefonnummer

97509982

E-postadresse

savaldal@hotmail.com

På vegne av

Grunneier av 378/3 samt de seks rorbuene som er bygget på 378/40, 378/39, 378/38, 378/37, 378/35 og 378/50

Berørte interesser

Berørte brukerinteresser

Berøres noen av følgende brukerinteresser av utslippet?

Drikkevannskilde (vann, elv, brønn)

☐ Ja

☒ Nei

Badeplass

☐ Ja

☒ Nei

Fiskeplass

☐ Ja

☒ Nei

Rekreasjonsområde

☐ Ja

☒ Nei

Næringsvirksomhet

☐ Ja

☒ Nei

Andre interesser

☐ Ja

☒ Nei

Helse og miljø - brukerinteresser

Generell beskrivelse av tiltak for å ivareta helse og miljø

Det er i dag en eksisterende 9,5 m3 slamavskiller med som er koblet på en nærliggende utslippsledning. Det skal etableres separat utslippsledning fra eksisterende 9,5 m3 slamavskiller. Utslippsledningen skal etableres fra utløp av slamavskiller og graves ned helt til den kommer til sjø. Deretter skal ledning gå ut i fra land til den avstand at utløp minimum ligger 2 meter under havnivå ved lavvann. Vi vil etterstrebe å få lagt ut ledning vesentlig lenger ut enn dette da vi ønsker utslipp av kloakk til å være i lengre avstand fra land enn minimumskrav etter loven. Eksisterende utslipp fra rorbuer er i dag tilkoblet en utslippsledning som har utslipp i samme området. Total volum utslipp i området vil derfor ikke øke med denne søknaden. Dersom vi får etablert et nytt utslipps punkt lengre fra land enn eksisterende vil dette totalt være nøytralt/positivt for nærområdet.

Generell merknad vedrørende brukerinteresser

Utslippsledningen vil være nedgravd fra slamavskiller og til sjø så dette vil ikke påvirke noen på land. Endepunkt på rørledning vil minimum være 2 meter under havoverflate ved lavvann, så det vil også være i henhold til kravene.

Vedlegg

Vedlegg til søknaden

A - Beskrivelse av valgt anlegg, anleggets dimensjonerte størrelse og dokumentasjon av anleggets rensegrad jf. § 12-10

B - Dokumentasjon fra fagkyndig

C - Kopi av signert serviceavtale og driftsinstruks

D - Plassering av avløpsanlegg, utslippssted, eiendomsgrenser og vegadkomst på kart i målestokk 1:5000 eller større. Eventuelle drikkevannsbrønner i området skal tegnes inn

E - Kvittering på varsling av naboer, grunneiere og andre interessenter som antas å bli berørt av utslippet og mottatte uttalelser.

F - Liste over eiendommer som skal tilknyttes anlegget

A, B og D må legges ved om søknaden skal behandles. C, E og F legges ved om det er relevant.

Kart kan lastes ned via kommunens hjemmeside, eller så kan du få det hos kommunens servicetorg.

Mangler det vedlegg vil søknaden ikke kunne bli behandlet.

Vedlegg
Ingen vedlegg er lagt til
Eventuelle andre vedlegg
Ingen vedlegg er lagt til

A: Beskrivelse av eksisterende anlegg, endringer, dimensjonering og rensegrad:

Det er installert en 9,5 m3 slamavskiller liggende Kingspan VPI med 3 kammer øst for første rorbu i rekke på gnr/bnr 378/3.

<https://www.ahlsell.no/products/va-og-mark/kloakk-og-slamavskillere/slamavskiller/3246219/>

Tanken ble nedsatt i 2017 av OK Entreprenør AS.

Det er det etablert en kum på 0.5 m3 og en elektrisk pumpe på nedsiden av installert slamavskiller. Denne pumper væske til første kammer 9.5 m3 slamavskiller. Dette ble utført i 2023 av Sunnmøre Anlegg AS.

Det er planlagt å etablere et eget utslippsrør fra utløp slamavskiller og til sjø. Eksakt lengde, diameter og utslippspunkt vil bli innmeldt i entreprenørportalen av rørlegger/entreprenør med ADK-1 sertifikat i forkant av oppstart av dette arbeidet. Dette utslippspunktet vil minimum være på en lokasjon som tilfredsstiller kravet om minst 2 m dybde ved lavvann. Det vurderes et utslippspunkt som ligger på vesentlig dypere vann for å få et utslippspunkt som ligger lengre ut fra land da rorbuenes ligger inne i en bukt med gode vilkår for tilbakeslag inn mot strand. Dette forsterkes av en grunne som går ut som en undervannsodde øst for rorburekke som sikkert bidrar til reduserer vannsirkulasjon i bukten.

Det legges ikke med noen beregninger på kapasitet på dette anlegget når tilbakemeldingen fra ulike personer i kommunenes VA avdelinger er at en 9,5 m3 slamavskiller er mer enn tilstrekkelig for rorbuanlegget.

B: Dokumentasjon fra fagkyndig: Eksisterende slamavskiller ble installert av OK Entreprenør AS som har utstrakt erfaring med denne type prosjekter. Etter krav fra, og i samarbeid, med Ålesund Kommune ble det planlagt og installert en kum med pumpe for å pumpe avløpsvann fra rorbuenes underetasje til slamavskiller. Dette arbeidet ble utført av Sunnmøre Anlegg AS. Ålesund Kommune har godkjent rorbuenes sitt eksisterende kloakk anlegg med unntak av etablering av ny sjøutslippsledning. En rørlegger/entreprenør med ADK-1 sertifikat vil melde inn til kommunens entreprenørportal i forkant av utlegging av utslippsrør.

C: Serviceavtale og driftsinstruks: Slamavskiller er på 9,5 m3 med 3 kamre og har blitt, og er avtalt, tømt hvert andre år av Årim. Pumpestasjon på 0.5 m3 inspiseres av eiere av rorbu hvert kvartal. Dette er den eneste delen av systemet som ikke er gravitasjonsdrevet, og det er i denne delen av anlegget det er størst sannsynlighet for komplikasjoner.

D: Kart Merk endringer på utslippsledning kan forkomme etter samtaler med rørlegger/entreprenør og logging av vanndybde. Her er eksisterende 9,5 m³ slamavskiller inntegnet i blått til høyre for siste rorbu i rekken. Det er inntegnet et utslippsrør i blått som går cirka 30 meter ut fra sjøkant i dette kartet. Kartet er for å gi et grovoversikt og endringer kan forkomme. Vi har logget vanndybde i utenfor rorbuene i forbindelse med endring av reguleringsplan vedrørende en vernemolo, men det var rett ut for rorbu til venstre i dette kartet. Endelig lengde på utslippsrør må fastsettes etter logging av dybde på valgt trase, og ansvarlig rørlegger/entreprenør vil melde inn endelig trase til entreprenørportalen i forkant av oppstart. Det vil uansett være i en lengde som tilfredsstill minimumskravene på 2 m under havflaten ved lavvann.



F: Liste over eiendommer som skal tilknyttes anlegget: Eiendommer som skal tilknyttes anlegget per nå er: 378-50, 378/35, 378/37, 378/38, 378/39 og 378/40 . I tillegg så vil det i nær fremtid bli ferdigstilt arbeid med regulering av tomter til 3 fritidstomter i overkant av rorburekke som skal knyttes til dette anlegget.

Diverse:

Vurdering av utslippspunkt: Utslippspunktet er til sjø og vil ikke påvirke drikkevannsforsyning eller næringsvirksomhet. Dette er etter vår vurdering ikke definert som et følsomt område. Det finnes en annen kloakkledning i omtrentlig samme område, og total mengde avløpsvann vil ikke øke i nær fremtid som en følge av denne etableringen. Det er vår vurdering av det kan være fordelaktig å få etablert utslippspunkt dypere enn lovpålagte 2 meter under lavvannsnivå da det er etablerte fritidsboliger og naust ved sjø, samt at utløpspunkt på utslippsledning ligger inne i en bukt med en nærliggende grunne som begrenser sirkulasjonen av vann. Etableringen av en ny utslippsledning lenger ut enn dagens eksisterende ledning vil resulterer at en andel av dagens eksisterende utslipp vil bli sluppet ut lenger fra land og på større dyp der vannutskiftningen er bedre.

•

Vedlegg nr.
C –

Nullstill



Opplysninger gjeve i nabovarsel skal sendast kommunen saman med søknaden

(Gjenpart av nabovarsel)

Pbl § 21-3

Tiltak på eigedommen:					
Gnr.	Bnr.	Festnr.	Seksjonsnr.	Eigedomen si adresse	Postnr. Poststad
378	50			Slyngstadvegen 392	6265 Vatne
Eigar/festar				Kommune	
Nordic Nordvest AS				Haram	

Det varslast med dette om					
☐ Nybygg	☐ Anlegg	☐ Endring av fasade	☐ Riving		
☐ Påbygg/tilbygg	☐ Skilt/reklame	☐ Innhegning mot veg	☐ Bruksendring		
☐ Mellombels bygning, konstruksjon eller anlegg	☐ Antennesystem	☐ Oppretting/ending av matrikkeleining (eigedomsdeling) eller bortfeste	☒ Anna		
Dispensasjon etter plan- og bygningslova kapittel 19					
☐ Plan- og bygningslova med forskrifter	☐ Kommunale vedtekter	☐ Arealplanar	☐ Veglova	Vedlegg nr. B –	

Arealdisponering			
Set kryss for gjeldande plan			
☐ Arealdel av kommuneplan	☐ Reguleringsplan	☐ Utbyggingsplan	☐ Eventuelt andre planar
Namn på plan			

Beskriv nærare kva nabovarslet gjeld	
Se vedlegg om arbeid å skråning mellom SB1 og NA1 i vedlagt situasjonskart, og på SB1 om båtslipp.	
Merk at dere får 2 nabovarsel i 1 forsendelse.	
•	
Vedlegg nr. Q –	

Spørsmål som gjeld nabovarsel skal rettast til			
Føretak/tiltakshavar			
Nordic Nordvest AS			
Kontaktperson, namn	E-post	Telefon	Mobil
Stein Are Valdal	sav@shareconsulting.com		97509982
Søknaden finst på heimeside: (ikkje obligatorisk)			

Merknader skal sendast til			
Eventuelle merknader skal vere mottokne innan 2 veker etter at dette varslet er sendt. Ansvarleg søker/tiltakshavar skal saman med søknad sende innkomne merknader og gjere greie for ev. endringar.			
Namn		Postadresse	
Nordic Nordvest AS		Strandgata 50	
Postnr.	Poststad	E-post	
6270	Brattvåg	sav@shareconsulting.com	

Følgjande vedlegg er sendt med nabovarselet			
Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. frå – til	Ikke relevant
Dispensasjonssøknad/vedtak	B	1 –	☐
Situasjonsplan	D	2 –	☐
Teikningar snitt, fasade	E	3 –	☐
Utgreiingar/kart	F	4 –	☐
Andre vedlegg	Q	5 –	☐

Underskrift		
Tilsvarende opplysningar med vedlegg er sendt i nabovarsel til naboar og gjenbuarar som er berørte. Kvittering for nabovarsel viser mottakarar av nabovarslet.		
Stad	Dato	Underskrift ansvarleg søker eller tiltakshavar
Brattvåg	8 mai 2025	
		Gjenta med blokkbokstavar Stein Are Valdal

Beskrivelse av arbeid skråning elv/bekk samt etablering av båtslipp

Skråning mot elv/bekk:

Det skal i forkant av dette arbeidet påbegynnes fjernes eksisterende påkobling mellom septiktank rorbuer og eksisterende utslippsledning. Etter dette arbeidet er ferdigstilt skal det i skråning ned mot elv/bekk utføres et arbeid hvis hovedmålet er at det skal etableres en skråning fra rorbuområde ned mot elv/bekk som er stødig og stabil over tid. Større steiner fjernes, og det forsøkes å skape en skråning med overflate som består av mindre steiner som ikke overstiger 40-50 cm lengde/ bredde. Avvik kan forekomme. Etter skråning er planert, skal det tilføres jord fra topp av fylling ned til ca 1 m over vannføring i elv. Det trenger ikke å tilføres jord i skråning som en utenfor elvemunning ved lavvann. Området som skal prioriteres er fra overgang elv/bekk til naust, og ned til elveutløpets lavvannsmerke. Jord nedenfor dette merket finne en ikke naturlig i et fjærettereng. Her skal det fokuseres å etablere en stabil overgang fra rorbuområde og elvemunning. Ved tilføring av jord i denne skråningen ned mot elv/bekk vil den naturlige vegetasjonen sannsynligvis gradvis vende tilbake. Tilført jord kan vaskes bort ved stor vannføring i elv/bekk, eller ved mye regnfall. Primær objektiv med dette arbeidet vil derfor være å etablere en stabil skråning fra rorbuområdet ned mot elv.

Båtslipp:

Det skal etableres en båtslipp vest av munning av elv/bekk som inntegnet i reguleringsplan. Den skal være mellom 2 og 4 m bred og formålet er å tilrettelegg for sjøsetting og ilandføring av småbåter. Båtslipp skal være fra topp av rorbufylling til under lavvannsmerke. Se vedlagt profil. Endelig profil på båtslipp kan avvike fra vedlagt profil dersom entreprenør finner at en annen profil er mer hensiktsmessig for å oppnå best mulig sluttresultat. Avhengig av eksisterende infrastruktur som kan sette begrensninger. Det er ønskelig med så lav vinkel på båtslipp som mulig. Båtslippens dekke skal støpes med betong.

PROFIL 1

olv rorbu kote 2.80

avnivå kote 0

Terreng foran rorbu

Båtslipp

10

0

(Gjenpart av nabovarsel)

Pbl 5 21-3

Tiltak på eiendommen:

Gnr.	Bnr.	Festnrr.	Seksjonsnr.	Eiendomen si adresse	Postnr.	Poststad
378	50			Slyngstadvegen 392	6265	Vatne

Elgar/lestar	Kommune
Nordic Nordvest AS	Haram

Det varslast med dette om

☐ Nybygg	☐ Anlegg	☐ Endring av fasade	☐ Riving
☐ Påbygg/tilbygg	☐ Skilt/reklame	☐ Innhegning mot veg	☐ Bruksendring
☐ Mellombels bygning, konstruksjon eller anlegg	☐ Antennesystem	☐ Oppretting/endring av matrikkeleining (eigedomsdeling) eller bortfeste	☒ Anna

Dispensasjon etter plan- og bygningslova kapittel 19

☒ Plan- og bygningslova med forskrifter ☐ Kommunale vedtekter ☒ Arealplanar ☐ Veglova

Areal disponering

Set kryss for gjeldende plan

☒ Arealdel av kommuneplan ☒ Reguleringsplan ☐ Utbyggingsplan ☐ Eventuelt andre planar

Namn på plan

15342012007

Beskriv nærare kva nabovarslet gield

Etablering av betongplate i forkant av rorbuer

Vedlegg nr.
0 -

Spørsmål som gjeld nabovarsel skal rettast til

Føretak/tiltakshavar

Nordic Nordvest AS

Kontaktperson, navn Stein Are Valdal	E-post sav@shareconsulting.com	Telefon	Mobil 97509982
---	-----------------------------------	---------	-------------------

Søknaden finst på heimeside:
(ikkje obligatorisk)

Merknader skal sendast til

Eventuelle merknader skal vere mottekne innan 2 veker etter at dette varslet er sendt.
Ansvarleg søkjar/tiltakshavar skal saman med søknad sende innkomne merknader og gjere greie for ev. endringar.

Navn		Postadresse
Nordic Nordvest AS		Strandgata 50
Postnr.	Poststad	E-post
6270	Brattvåg	sav@shareconsulting.com

Følgjande vedlegg er sendt med nabovarselet

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. frå – til	Ikkje relevant
Dispensasjonssøknad/vedtak	B	1 —	☐
Situasjonsplan	D	2 —	☐
Teikningar snitt, fasade	E	3 —	☐
Utgreiingar/kart	F	4 —	☐
Andre vedlegg	Q	5 —	☐

Underskrift _____

Tilsvarende opplysninger med vedlegg er sendt i nabovarsel til naboar og gjenbuarar som er berørte. Kvittering for nabovarsel viser mottakarar av nabovarslet.

Stad Brattvåg	Dato 8 mai 2025	Underskrift ansvarleg sokjar eller tilfakshavar 
		Gjenta med blokkbokstavar Stein Are Valdal

Nabovarsel etablering av betongplate i forkant av rorbuer på 378/40, 378/39, 378/38, 378/37, 378/35 og 378/50.

Det skal søkes på nytt om tilsvarende tiltak som det ble sendt nabovarsel på i 2023.

Gbnr 378/36 er ikke omfattet av søknaden.

Det skal søkes om dispensasjon fra plan og bygningsloven §1-8 og dispensasjon fra Haram Kommune sin arealplan 15342012007 med tilhørende planføresegner for overnevnte eiendommer for etablering av en betong plate i forkant av de overnevnte rorbuer.

Det søkes om dispensasjon fra byggegrense mot sjø og føresegn § 3.1.j.

«J. Det er ikkje tillate med fastmonterte konstruksjonar, for eksempel platting, badestamp og le-vegg m.m. på sjøsida av bygningane.»



Beskrivelse av tiltak:

Det planlegges å etablere betongplater i forkant av rorbuene, i samme nivå som eksisterende naustgulv. De planlagte betongplatene vil gi minimale profilendringer av terreng, mer en form for endring av substans av deler av underlaget i forkant av rorbuene. Platene vil ha en bredde som minimum er bredden av naustdører og bredden av rorbuen. Det åpnes også for at det støpes en sammenhengende plate mellom rorbuer der dette faller naturlig. Det er en varierende avstand mellom de rorbuene som søker om dette tiltaket. Platene vil ha en utstrekning ut fra robu på maksimalt 5 meter. Her vil det også kunne variere med hensyn på naboareal samt avstand til sjøkant. Terreng rund etablerte plater vil bli hevet tilsvarende som betongplate slik det ikke vil bli noe nivåforskjell mellom plate og områdene rundt som vil føre til bedre tilgjengelighet for alle brukere. Det vil ikke bli noe høydeforskjell mellom plate og områder i mellom, eller i forkant av, platene som vil hindre eller avskrekke allmenn ferdsel i strandsonen. Dette tiltaket vil fremme universell utforming av rorbuenes underetasje da brukere kan flytte seg mellom rorbuens naustområdet og naustdelens uteområdet som er en naturlig del av bruken for brukere av rorbuer.

Det kan også antas at dersom en etablerer uteområde og naustgulv uten nivå forskjeller, vil redusere risikoen for fallulykker for alle som ferdes i et miljø med harde gulv og der skarpe/harde kanter ofte forekommer.

Mange ønsker å arbeide med båt utenfor selve naustrommet, enten for eksempel å skrape eller bunnsmøre båter. En støpt plate i forkant av naustdøren vil i tillegg til å gi en god, stabil og sikker arbeidsareal. I tillegg vil et arbeidsareal av betong gi vesentlig bedre mulighet til å feie opp avskrapet maling/lakk fra grunnen, og eventuell søl med olje/lakk/bunnsmørning ikke vil trekke ned i grunnen, men kan samles opp og fjernes. Dette vil være et positivt tiltak for miljøhensyn. I tillegg vil en solid arbeidsplate for båtarbeid kunne øke sikkerheten vesentlig for de som arbeider med båt da for eksempel oppstøtninger av båt står på en stabil og solid grunn sterkt reduserer risiko for personskade grunnet uventet bevegelser av båt grunnet ustabil grunn.

Det vil være rikelig med plass til ferdsel mellom sjøkant og ytterkant på flate, estimert til mellom 4-12 m i forkant for de ulike platene.

Det er vår oppfatning at dette tiltaket har svært lav påvirkning på naboers eiendommer og interesser. Dette tiltaket etablerer ikke hindringer i terreng, det etableres ingen elevert konstruksjon i forhold til nærliggende terreng, det påvirker ikke solforhold eller skaper mer støy.

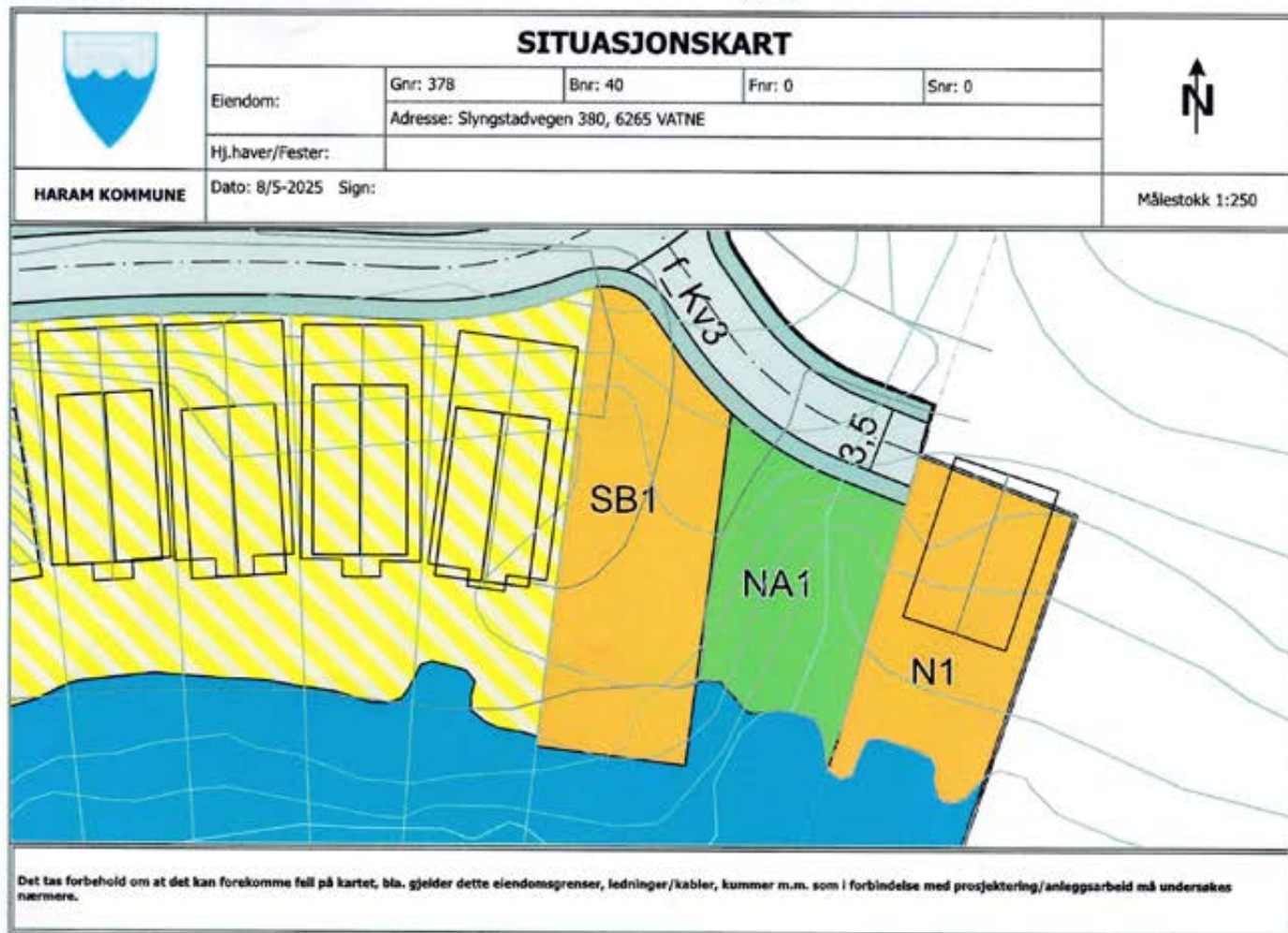
Dersom en har innsigelser til dette tiltaket send disse til savaldal@hotmail.com innen 14 dager fra poststempelt dato på varsel. Dersom en velger å sende tilbakemelding til Nordic Nordvest AS per post, gi beskjed om dette på overnevnte epost, eller ring/sms til meg på 975 09982, Søknad til Haram Kommune vil bli skrevet i etterkant av mottatte tilbakemeldinger. Endelig søknadstekst til Haram Kommune kan avvike fra oversendt tekst, men tiltaket det søkes om vil ikke avvike fra beskrivelsen av tiltaket i første halvdel av denne oversendelse.

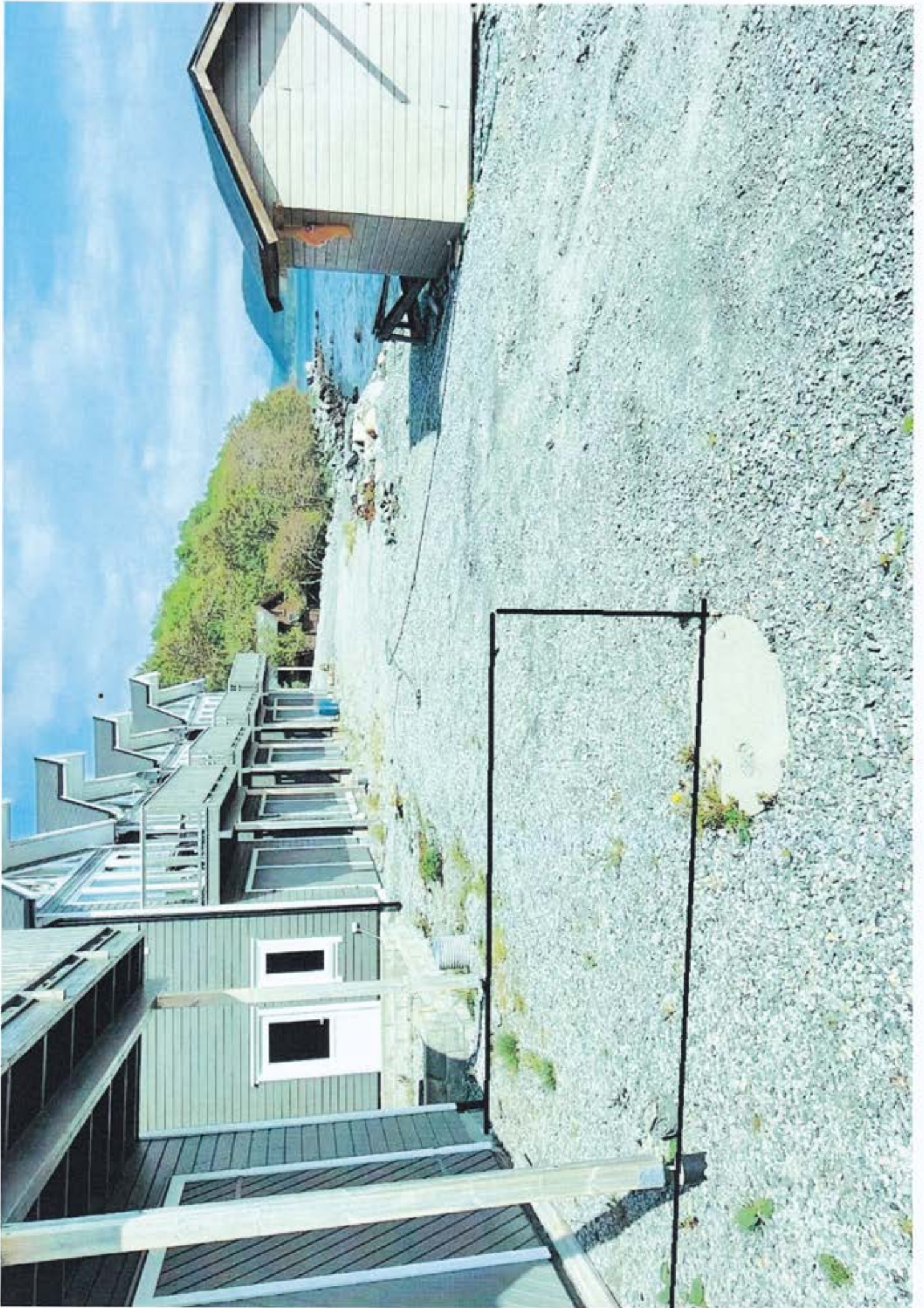
Mvh

Stein Are Valdal

Nordic Nordvest AS

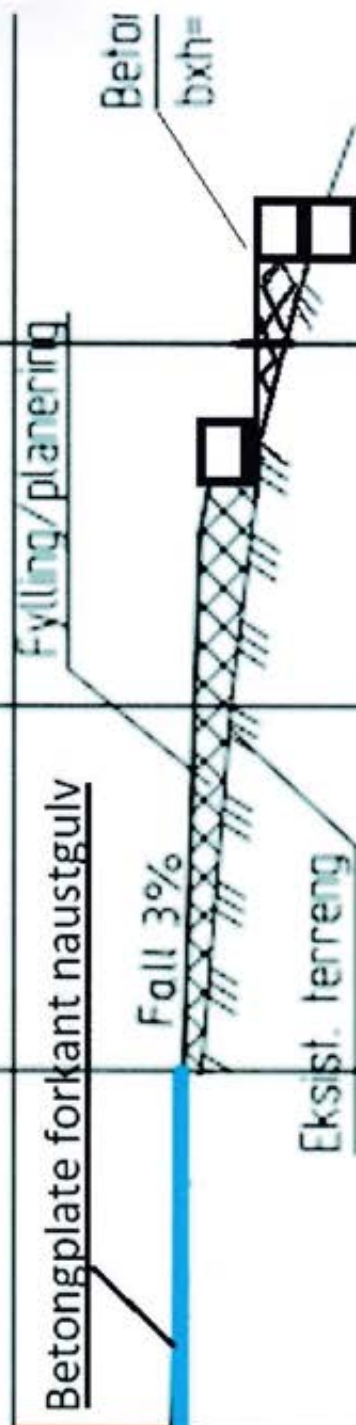
Som representant for rorbueierne på Slyngstad





PROFIL 1

olv rorbu kote 2.80



0

10

3/0/0

378/3;

Slyngstadvege

380

378/40

378/40)

Slyngstadvegen 384

382

378/39)

384

378/38)

386

378/37)

Slyngstadvegen 390

388

378/36)

378/36

390

378/35)

392

378/50)

378/43

378/43)

4)

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventninger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!



Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fylle ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningssakkyndige vurderer

boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen

ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningssakkyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstiller de nye kravene.

Vite mer? Les her!

[Huseierne.no/boligsalg](https://huseierne.no/boligsalg)

[Norsktakst.no](https://norsktakst.no)

[NEEno](https://neeno.no)

[Forbrukerrådet.no](https://forbrukerradet.no)

[EiendomNorge.no](https://eiendomnorge.no)



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSVENTILATER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 500
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING

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

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendoms-meglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4. Ned-enfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. 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. Nor-malt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

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

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

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde

budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle for-behold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at 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 også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper. Norges Eiendomsmeglerforbund - www.nef.no - firmapost@nef.no

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 2-0271/23

Adresse: Slyngstadvegen 388, 6265 VATNE, gnr. 378, bnr.
36 i Haram kommune.

Kontaktperson: Terje Hoel

Tlf: 92662972

Epost: terje@notar.no

Salgsoppgavedato: 05.06.2025

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)

FINANSIERING

Långiver: _____

Kontaktperson: _____

Bank: _____

Tlf: _____

Egenkapital kr: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

☐

Jeg/vi er fysisk(e) person(er) som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

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/