

Tomt - Solavågsvegen 11

SOLEVÅG | SULA

notar



Prisantydning Kr 850 000,- Boligtype Tomter - bolig
Megler Tobias Skodje Tlf 476 07 840

NOTAR.NO

notar



Solavågsvegen 11

Boligtomt sentralt beliggende i Solevåg, med gode solforhold og flott utsikt

Adresse	Solavågsvegen 11 6037 EIDSNES
Prisantydning	Kr 850 000,-
Omkostninger	Kr 22 340,-
Totalpris	Kr 872 340,-
Eierform	Eiet
Boligtype	Tomter - bolig

Solavågsvegen 11 er en flott boligtomt med sentral beliggenhet i Solevåg i Sula kommune. Området er etablert og rolig, med en god blanding av eneboliger, flermannsboliger, næringsbygg og flotte turområder i nærheten.

Tomten ligger i et lett skrånende terreng og består hovedsakelig av mark, et ideelt utgangspunkt for deg som ønsker å bygge drømmeboligen i et trivelig nabolag.

Fra eiendommen er det gangavstand til bussholdeplass, dagligvarebutikk, Solevåg barneskole og barnehage, noe som gjør beliggenheten både praktisk og familievennlig. Tomten har gode solforhold og fin utsikt, som bidrar til en lys og luftig atmosfære året rundt.

Tomten kan fritt besiktiges – på eget ansvar.

Notar Moa

Breivikvegen 3 A
6018 ÅLESUND



Tobias Skodje

Eiendomsmeglerfullmektig
476 07 840 / t.skodje@notar.no



NaN /

Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	11
Nøkkelinformasjon	12
Vedlegg	22
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













Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Eiendommen ligger i noe skrånende terreng og tomten består i all hovedsak av mark. Opprinnelig hus på eiendommen er revet.

ADKOMST

Fra krysset ved Spar Eidsnes, følg Sulavegen i retning Sula i omtrent 850 meter, før du tar av til høyre. Kjør videre i cirka 100 meter, og ta deretter første avkjørsel til høyre. Kryss broen – eiendommen ligger da på venstre side.

Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger.



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Solavågsvegen 11, 6037 EIDSNES

OPPDRAKSNUMMER

2-0216/25

SELGER

Sula kommune

HJEMMELSHAVER

Sula kommune

MATRIKKE

Gårdsnummer 65, bruksnummer 140,
i Sula kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Tomter - bolig

ENERGIKLASSE

Energifarge Ukjent og bokstav unknown.

TOMT

Eiet tomt på 716 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Eiendommen ligger i noe skrånende terreng og tomten består i all hovedsak av mark. Opprinnelig hus på eiendommen er revet.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

KOMMUNEDELPLAN

I henhold til kommuneplanens arealdel, med ikrafttredelsesdato 30.04.2015, så ligger eiendommen i et område avsatt til boligbebyggelse - fremtidig. En mindre del av eiendommen på 46 m2 mot sør ligger innenfor hensynsone H310 (Ras- og skredfare). Området sør og øst for eiendommen er også avsatt til boligbebyggelse - fremtidig.

Området vest for eiendommen er avsatt til boliger - nåværende og området nord for eiendommen er avsatt til kombinert bygge- og anleggsformål - nåværende.

KOMMUNEPLANENS RETNINGSLINJER OG FØRESEGNER GENERELT

Nedenfor er oppført vedtekter som gjelder for arealdelen. Rettslig bindende bestemmelser knyttet til planen med hjemmel i Plan- og bygningsloven § 11-7 er uthevet med ramme. All annen tekst er av orienterende art og gir blant annet retningslinjer for saksbehandlingen.

BYGGEOMRÅDER (pbl § 11-7 nr. 1)

2.1. Fellesbestemmelser:

2.1.1. Krav om reguleringsplan (pbl § 11-9 nr. 1)

I områder avsatt til byggeformål kan tiltak nevnt i pbl § 20-1 (tiltak som krever søknad og tillatelse), samt fradeling til slike formål, ikke finne sted før området inngår i godkjent reguleringsplan.

2.1.9. Forhold som skal omtales i reguleringsplaner, jf. pbl § 11-9 nr. 8

Krav til universell utforming (funksjonskrav)

I plan- og byggesaksbehandlingen skal det redegjøres for hvordan universell utforming er ivarettet.

Universell utforming skal legges til grunn for utforming av alle tilrettelagte leke- og oppholdsarealer - så langt terrengforholdene tillater det. Gangveier, bussholdeplasser og atkomst skal utformes med overflate som gir tilgjengelighet for alle. Ny bebyggelse skal legges til rette etter prinsippene om universell utforming.

Krav til teknisk plan

Ved utarbeiding av detaljregulering settes det krav om utarbeiding av teknisk detaljplan for veier slik at stigningsforhold dokumenteres med lengdeprofil og vises med skrånings- og fyllingsareal. Trasé fram til tilknytningspunkt for kommunal vannforsyning og avløp skal fremgå av plandokumentene. Løsning for håndtering av overvann skal vises og dokumenteres.

Bestemmelsene i forskrift om husholdningsavfall og slam for Ålesundsregionen skal oppfylles. Kommunen kan stille ytterligere krav avhengig av plansakens omfang.

BOLIGOMRÅDER

2.2.1. Grad av utnytting (pbl § 11-9 nr. 5)

For boligområder skal utnyttingsgrad %BYA (inkludert biloppstillingsplass og garasje) og byggehøyde fastsettes i reguleringsplan.

I boligområder for eneboliger og tomannsboliger skal %BYA være maks 30 %, for konsentrert småhusbebyggelse (firemannsboliger, rekkehus, kjedehus) maks 45 %, og for lavblokker og blokker maks 80 %.

I enkelte områder kan det være aktuelt med fortettet utnyttelse av arealet. Det faste utvalget for plansaker avgjør selv om et område er egnet for fortetting.

Ved beregning av utnyttet areal skal

Miljøverndepartementets rettleder for grad av utnytting legges til grunn.

For å skape attraktive boligområder bør det legges vekt på variert tomtestørrelse, gode fellesarealer og grøntområder utover minstekravene.

2.2.2. Krav til utforming og lokalisering av bygg og anlegg (pbl § 11-9 nr. 5)

Universell utforming:

Prinsippene for universell utforming jf. NS 11001-1:2009 og byggt teknisk forskrift til plan- og bygningsloven skal legges til grunn i alle plansaker, ved planlegging og utbygging av publikumsrettede bygg, alle kommunale bygg samt offentlige og felles private anlegg og uterom.

Ved søknader om tillatelse til tiltak skal det dokumenteres (for alle relevante prosjekter) hvordan disse hensynene er ivarettatt.

Støy:

Ved utarbeiding av reguleringsplaner og søknadspliktige tiltak som grenser mot industriområder med støyende virksomhet, fylkesveier, riksveier eller andre støykilder, skal støyforhold vurderes.

Energi:

Bygg bør plasseres og utformes med hensyn til lokale klimatiske forhold for å redusere samlet energibruk.

Intensjonene i kommunens klimaplan skal legges til grunn.

2.2.4. Parkering (pbl § 11-9 nr. 5)

I reguleringsplan og byggesaker skal det avsettes plass til parkering på egen grunn.

Det skal opparbeides 2 biloppstillingsplasser per boenhet, og 2 plasser per 100 m² bruksareal for forretning/kontor.

I områder med sentrumsformål åpnes det for annen parkeringsutnyttelse.

DISPENSASJON (pbl § 19)

Kommunen kan, jf. pbl § 19-2, gi varig eller midlertidig dispensasjon fra planen, men bare dersom hensynet til formålene i planen og bestemmelsene ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved dispensasjon være klart større enn ulempene, og det skal legges særlig vekt på helse, miljø, sikkerhet, tilgjengelighet og på statlige og regionale rammer og mål.

Kommunens adgang til å gi dispensasjon er begrenset. Dispensasjon krever begrunnet søknad, og det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon. Planen representerer en gjennomtenkt helhet, og det skal derfor ikke være kurant å få dispensasjon.

Før eventuell dispensasjon gis, skal kommunen innhente uttalelse fra regionale og statlige myndigheter som har interesser i området.

GJELDENDE REGULERING

Området er per 07.10.2025 uten detaljregulering, men omfattes av kommuneplanens arealdel. Eiendommen er avsatt til boligbebyggelse – fremtidig. Deler av eiendommen mot vest er regulert til utvidelse av vei med gangveg. Utvidelse av veg gjør at nettoarealet på tomten blir vesentlig redusert. Området sør og vest for eiendommen er regulert til vei og fortau. Området nord for eiendommen er regulert til felles avkjørsel og bolig/forretning/kontor. Området øst for eiendommen er uregulert.

DOK-ANALYSE

I følge vedlagte DOK-analyserapport datert 22.09.2025 så er det blant annet registrert 13 berørte temadata på eiendommen:

- Eiendom: Matrikkelen - Adresse.
- Eiendom: Matrikkelen - Bygningspunkt.
- Eiendom: Matrikkelen - Eiendomskart Teig.
- Forurensning: Støykartlegging veg etter T-1442.
- Geologi: Løsmasser.
- Geologi: Marin grense.
- Geologi: Radon aktsomhet.
- Landbruk: Arealressurskart - AR50 - Arealtyper.
- Landbruk: Dyrkbar jord.
- Landbruk: FKB-AR5.
- Landskap: Naturtyper i Norge - Landskap.
- Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for snøskred.
- Samfunnssikkerhet: Kvikkleire.

For mer informasjon om berørte datasett - se vedlagte DOK-analyse datert 22.09.2025.

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

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

VEDLAGT I SALGSOPPGAVEN

Utsnitt av reguleringsplan og kommuneplanens arealdel 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 Sula kommune.

VEI/VANN/KLOAKK

VEI

Eiendommen har adresse tilknyttet offentlig vei, jf. vedlagt vegstatuskart. Det er imidlertid ikke etablert avkjørsel til eiendommen.

VANN OG AVLØP

Det finnes tilknytningspunkter for vann og spillvann i den vestlige delen av tomten, jf. vedlagt ledningskart. For tomten er det, frem til det nye kommunale avløpsrenseanlegget Kongshaugen renseanlegg settes i drift, ikke påregnelig med tilknytning til kommunalt avløpsanlegg.

Kjøper må selv søke Virksomhet for vann, avløp og renovasjon om tilknytning og dekke kostnadene med tilknytningen. Det gjøres oppmerksom på at det må søkes om forhåndsuttalelse fra VA for nærmere informasjon om tilknytningspunkt. I følge Sula kommune er det pr. tid ledig kapasitet på kommunalt avløpsanlegg, og da mulig å søke om tilknytning. Dersom det i perioden frem til nytt kommunalt renseanlegg, Kongshaugen renseanlegg, blir satt i drift ikke er grunnlag for å søke om tilknytning til kommunalt avløpsanlegg må privat renseanlegg vurderes. Kongshaugen renseanlegg er under bygging og er planlagt satt i drift første halvår 2028.

TILKNYTNINGSavgifter

Ifølge Sula kommunes nettsider er tilknytningsavgiften per 10.10.2025 kr 14 375,- for vann og kr 14 375,- for avløp.

Det er ikke aktuelt å koble seg på avløpsnett før Kongshaugen renseanlegg er i drift og overføringsledning er etablert.

I tillegg kommer eventuelt saksbehandlingsgebyr for nye utslipp - gebyr for behandling av utslippstillatelse iht. kapittel 12 i forurensningsforskriften, på kr 4 000,-, ikke mva-pliktig.

Det finnes offentlig ledningsnett i nærheten av tomten. Kostnader utover tilknytningsavgiften vil variere fra sak til sak. Dersom det må legges ledninger over annen matts eiendom, og det kreves tinglyst erklæring eller rettighet for vann og avløp, må dette vurderes nærmere i hvert enkelt tilfelle.

For tilknytningsavgift sjå kommunenes gebyrregulativ:
[https://www.sula.kommune.no/tenester/
naring-skatt-og-okonomi/
gebyr-og-betalingssatsar-for-kommunale-tenester/
gebyr-for-kommunaltekniske-tenester.12957.aspx](https://www.sula.kommune.no/tenester/naring-skatt-og-okonomi/gebyr-og-betalingssatsar-for-kommunale-tenester/gebyr-for-kommunaltekniske-tenester.12957.aspx).

BEBYGGELSE

Eiendommen ligger i Solavågsvegen og ligger i et område med eneboliger, konsentrert bebyggelse og forretningsvirksomhet i nærmiljøet. Det er kort vei til barnehage, barneskole, nærbutikk og turterreng.

BARNEHAGE/SKOLE/FRITID

Opplysninger om barnehager, skoler, fritidsaktiviteter og offentlig transport fremgår av nabolagsprofilen som er vedlagt i salgsoppgaven.

SKOLEKRETS

Sula kommune har 3 skolekretser for 1. – 7. klasse, hvor eiendommen tilhører Solevåg skolekrets.

For 8. – 10. klasse er det en felles skole for hele kommunen, Sula ungdomsskole, alle ungdomsskoleelever i Sula kommune hører til den.

OFFENTLIG KOMMUNIKASJON

Bussholdeplass ca. 150 meter fra eiendommen.

RADONMÅLING

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

Byggteknisk forskrift (TEK17) stiller krav til at alle nye bygninger som er beregnet for varig opphold, skal oppføres med radonsperre eller andre radonforebyggende tiltak.

I henhold til vedlagte DOK-analyserapport datert 22.09.2025 så ligger eiendommen i et område der radon aktsomheten er registrert som usikker aktsomhet.

Rapporten bygger på automatiserte geoanalyser mot et stort antall kartlag fra mange ulike kilder, og som sammen utgjør DOK = «det offentlige kartgrunnlaget». Lokale datasett og registreringer fra den enkelte kommunen er som regel ikke med i DOK og derfor heller ikke i rapporten, mens enkelte nasjonale datasett som per i dag ikke er med i DOK, er tatt med i rapporten likevel. Kartlagene er produsert i henhold til ulike nøyaktighetskrav, og blir oppdatert med ulik frekvens. Det gis derfor ingen garanti for at innholdet er oppdatert og korrekt til enhver tid. Vær oppmerksom på at begrepet 'ikke registrert' i noen tilfeller betyr 'ikke kartlagt'. I slike tilfeller kan tiltakshaver gis pålegg om kartlegging. Radon og geotekniske undersøkelser er eksempler på slike datasett.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 850 000,-

VERDITAKST

Kr. 850 000,-

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Det er ingen kommunale avgifter knyttet til eiendommen 03.10.2025. Grunnlag for beregning av kommunale avgifter finnes ikke da dette er en ubebygd tomt.

INFO EIENDOMSSKATT

Det er ingen eiendomsskatt knyttet til eiendommen 03.10.2025. Grunnlag for beregning av eiendomsskatt finnes ikke da dette er en ubebygd tomt.

Det fremgår av kommunen sine hjemmesider at kommunen i hovedsak bruker boligverdien (formuegrunnlaget) fra Skatteetaten, for å fastsette eiendomsskattegrunnlaget for boligeiendommer. I de tilfellene de ikke har mottatt denne boligverdien fra Skatteetaten, blir taksten fastsatt av kommunen.

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Det er ikke fastsatt formuesverdi for eiendommen på nåværende tidspunkt. Formuesverdien på ubebygd tomt skal verken overstige 80 % av eiendommens kostpris eller 80 % av markedsverdien.

OMKOSTNINGER

850 000 Prisantydning

Omkostninger

15 500 Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt)

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

21 250 Dokumentavgift

545 Tinglysing skjøte

545 Tinglysning pantedokument (pr. stk.)

22 340 Omkostninger totalt

37 840 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

40 640 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

872 340 Totalpris. inkl. omkostninger

887 840 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

890 640 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/servitutter/rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

HEFTELSE

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

Ingen heftelser registrert.

GRUNNDATA

2000/10880-1/58 24.08.2000 REGISTRERING AV GRUNN
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1531 GNR: 65
BNR: 3

2002/16243-1/58 04.12.2002 GRENSEJUSTERING
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2002/16243-2/58 04.12.2002 MÅLEBREV

2025/597430-1/200 28.05.2025 21:00

AREALOVERFØRING

VEDERLAG: NOK 0

Omsetningstype: Uoppgitt

AREAL OVERFØRT TIL : KNR: 1531 GNR: 65 BNR: 70

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

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

GRUNNBOKSDATO

07.10.2025

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 verditakst.

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

21.10.2025

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

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

MEGLER

Tobias Skodje, Eiendomsmeglerfullmektig
Epost: t.skodje@notar.no

ANSVARLIG MEGLER

Ole Christian Walderhaug, Daglig leder/ Partner/
Eiendomsmegler MNEF
Epost: ole@notar.no

MEGLERS VEDERLAG

Fastpris vederlag kr. 40 000,- (inkl. mva).
Salgstilretteleggelse kr. 13 900,- (inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr kr. 6 500,- (inkl. mva.)
Markedspakke kr. 21 000,- (inkl. mva.)
Fotografering kr. 5 300,- (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.

Selger ønsker å trekke frem følgende i sin egenerklæring datert 21.10.2025 (utdrag):

Selger kjøpte eiendommen i 2023.

Er det dødsbo?

Svar: Nei.

Er det salg ved fullmakt?

Svar: Ja.

Hjemmelshavers navn: Sula Kommune.

Har du kjennskap til eiendommen?

Svar: Ja.

Spørsmål for alle typer eiendommer:

Spm. 1 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei.

Spm. 2 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Svar: Nei.

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

Svar: Nei.

Spm. 4 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Svar: Nei.

Spm. 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?

Svar: Nei.

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

Svar: Nei.

Spm. 7 Er det foretatt radonmåling?

Svar: Nei.

Spm. 8 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Svar: Nei.

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

Svar: Nei.

Spm. 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)?

Svar: Nei.

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av eiers egenerklæring som følger vedlagt i salgsoppgaven. Denne inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen.

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.

KONSESJON

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

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

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

HVITVASKINGSREGLENE

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

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

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

BUDGIVNING

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

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.

Fra og med 01.07.25 vil det ikke lenger være lovlig å legge inn hemmelige bud.

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

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

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

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ 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

SOLAVÅGSVEGEN 11

- Verditakst tomt
- Selgers egenerklæring
- Situasjonsskart
- Ledningskart
- Kart over veiadkomst
- Reguleringsplan
- Kommunedelplan
- Kommuneplan – arealdel 2015-2025
- DOK-analyserapport

Det gjøres oppmerksom på at salgsoppgaven ikke er komplett uten alle vedlegg. Ta kontakt med meglerforetakets representant dersom du mener at noen av vedleggene mangler.

Verditakst Tomt

📍 Solavågsvegen 11, 6037 EIDSNES

📖 SULA kommune

gnr. 65, bnr. 140

Markedsverdi

850 000

Tomteareal 714,00 m²



Befaringsdato: 02.12.2024

Rapportdato: 19.12.2024

Oppdragsnr.: 18872-1769

Referansenummer: OU2016

Autorisert foretak: Birkeland Taksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Roger Birkeland

Vår ref:



Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Møretakst AS

Møretakst AS er et kontorfellesskap for takstmenn med hovedkontor i Breivika i Ålesund og avdelingskontor i Ulsteinvik. Fra 1.1.2020 er vi 8 selvstendige takstmenn tilknyttet Møretakst AS, og er dermed den største sammenslutning av rene takstmenn mellom Bergen og Trondheim. Sammenslutningen har som hovedformål å skape et tynge fagmiljø og dermed øke kompetansen blant takstmenn tilsluttet Møretakst AS. Videre vil vi gjennom dette opplegget sikre våre oppdragsgivere et kvalitetsprodukt levert innenfor tilfredsstillende leveringsfrister.

Alle takstmenn tilsluttet Møretakst AS har lang erfaring fra bransjen, og det kreves at takstmennene er tilsluttet Norsk Takst som har tilfredsstillende dataverktøy, utdanningssystemer og forsikringsordninger.

Sammenslutningen er den markedsledende aktørene på nordvest-landet innen verdi- og tilstandsvurderinger av bolig og næringseiendommer.



Rapportansvarlig

Roger Birkeland

Roger Birkeland

Uavhengig Takstingeniør

roger@moretakst.no

901 34 242



Konklusjon og markedsvurdering

Markedsverdi
Kr850 000

Markedsverdi er en vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunktet.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi uten fradrag

850 000

Konklusjon markedsverdi

=

850 000

Markedsvurdering

Mindre boligtomt beliggende i Solavågsvegen på Eidsnes. Eiendommen ligger i et område med eneboliger, konsentrert bebyggelse og forretningsvirksomhet i nærmiljøet. Det er kort vei til barnehage, barneskole, nærbutikk og turterreng. Det har opprinnelig stått en enebolig på tomten, men pga ny reguleringsplan med utvidelse av vei og gangveg, så er dette huset revet, og utnyttelsen av tomten er vesentlig redusert. Selve boligtomten er ikke regulert men avsatt til boligformål i kommuneplanen. Utnyttelsesgrad på boligområder i nærområdet ligger på 20 %, men det forutsettes at det vil bli gitt dispensasjon på denne slik at det kan bygges en ny, mindre enebolig med tilhørende carport på tomten.

Utifra den visuelle befaringen, sammenlignbare salg i nærområdet og en totalvurdering av eiendommen antas tomten å kunne omsettes for den stipulerte markedsverdien i dagens marked.

Beregninger

Beregninger

Beskrivelse

Beløp

Markedsverdi enebolig

5 900 000

Det er vurdert en enebolig på ca 140 m² med tilhørende garasje/carport. Normal markedsverdi for ny enebolig vurderes til kr:

- Byggekost inkl garasje

-4 300 000

Byggekost for enebolig inkl garasje/carport, oppført etter krava i Tek-17

- Prosjektering, byggeledelse, teknisk anlegg etc

-516 000

Prosjektering, byggeledelse, teknisk anlegg etc vurderes til 12 % av byggekost.

Tomteverdi i prosjekt:

1 084 000

- Risiko

-216 800

Det er vurdert en risiko i prosjektet på 20 %

Markedsverdi tomt.

850 000

Markedsverdi vurderes til kr, avrundet:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato 02.12.2024 **Tilstede** Roger Birkeland **Takstingeniør**

Matrikkeldata

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
1531 SULA	65	140		0	714 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Solavågsvegen 11

Hjemmelshaver

Sula Kommune

Kommentar

Tomteareal er ca 714 m² etter at vei og gangveg er utvidet. Arealet kan avvike noe uten at det har vesentlig betydning for verdifastsettelsen.

Felles formue

Kr.

Felles gjeld:

Kr.

Eiendomsopplysninger

Områdebeskrivelse.

Eiendommen ligger i Solavågsvegen og ligger i et område med eneboliger, konsentrert bebyggelse og forretningsvirksomhet i nærmiljøet. Det er kort vei til barnehage, barneskole, nærbutikk og turterreng.

Beskrivelse av tomten

Eiendommen ligger i noe skrånende terreng og tomten består i all hovedsak av mark. Opprinnelig hus på eiendommen er revet.

Adkomstvei

Adkomst fra offentlig gate.

Tilknytning vann

Det er offentlig vannforsyning til eiendommen.

Tilknytning avløp

Det er offentlig avløp i området.

Reguleringsmessige forhold

Deler av eiendommen mot vest er regulert til utvidelse av vei med gangveg. Selve boligtomten er ikke regulert. Utvidelse av veg gjør at nettoarealet på tomten blir vesentlig redusert.

Kommuneplan

Eiendommen er avsatt til boligformål i kommuneplanen.

Bygninger på eiendommen

Det er ingen bygninger på eiendommen idag. Opprinnelig bolighus er revet.

Konsesjonskrav

Nei

Risiko for radon

Ligger eiendommen i et område som på NVE Radon aktsomhetskart er definert med "høy" eller "særlig høy" aktsomhetsgrad?

Nei

Risiko for flom

Ligger eiendommen i et område som i gjeldende kommuneplan er merket med hensyn-/faresone for flom?

Nei

Risiko for skred

Ligger eiendommen i et område som i gjeldende kommuneplan er merket med hensyn-/faresone for ras/skred?

Nei

Vurdering

Tomten ligger i Solavågsvegen og ligger i et område med eneboliger, konsentrert bebyggelse og forretningsvirksomhet i nærmiljøet. Det er kort vei til barnehage, barneskole, nærbutikk og turterreng. Eiendommen er avsatt til boligformål i kommuneplanen. Deler av eiendommen mot vest er regulert til utvidelse av vei med fortau, og dette vil begrense utnyttelsen av tomten, som gjør at tomtearealet blir ca 714 m², med et nettoareal på ca 280 m² når man tar hensyn til byggegrenser med 4 meter til tomtegrense og 12,5 meter fra midtlinje på veg. Tomten er ikke regulert, men utnyttelsesgrad for boligområdet mot nord har vært 20 %. Dersom man skal kunne bygge en ny bolig med garasje/carport på eiendommen, så må det gis dispensasjon fra utnyttelsesgraden i området, og denne må trolig opp til ca 35 % for at man skal kunne bygge en normal enebolig på tomten. Utfra dette så vurderes det at det kan bygges enebolig på 2 etasjer med BRA på ca 140 m² pluss frittliggende garasje/carport med bod på ca 25 m². I forhold til sammenlignbare tomter i nærområdet og Sula generelt, så varierer prisen mye i forhold til størrelse og beliggenhet, med priser fra ca kr 1.500.000,- til ca kr 2.300.000,-, der m²-prisen varierer mellom ca kr 1500,- til ca kr 2500,-. Gjeldene tomt blir liggende litt inneklemt mellom veien og næringseiendom mot nord, med tilkomst til tomten fra nord/øst, og vil ha begrensninger i forhold til utnyttelse pga utvidelse av vei og fortau mot vest. Dette gjør at m²-prisen vil ligge i underkant av vanlig prissjikt for boligtomter i området.

Det vurderes at det kan bygges en enebolig på ca 140 m² med tilhørende garasje/carport på eiendommen. Det er for tiden ingen nye, sammenlignbare eneboliger for salg i Sula, det er noen tomannsboliger der prisene ligger fra ca kr 39.000,- pr m² til ca kr 48.000,- pr m². Nye sammenlignbare eneboliger i Vegsund, Blindheim, Flisnes-området ligger i prisområdet fra ca kr 40.000,- pr m² til ca kr 58.000,- pr m², men da med noe større boliger. Det vurderes at prisnivået for enebolig på gjeldene tomt vil ligge i nedre del av dette prissjiktet.

Det er vurdert et fradrag på 12 % i forhold til prosjektering, byggeledelse, teknisk anlegg etc. Det ligger vannrør inn i tomta, avløpsrør må knyttes til eksisterende avløp i området. Det er vurdert en risiko i prosjektet på 20 % som gjenspeiler risiko med finanskostnader, markedsituasjon, tidsaspekt i prosjektet etc.

Uifra ovenstående vurderinger og beregninger så stipuleres normal tomteverdi på kr 850.000,-, som gir en verdi på ca kr 1200,- pr m² utifra tomtestørrelse etter at vei og gangveg er bygget. Dette ligger noe under andre tomtepriser i området, men vurderes likevel å være innenfor normalt nivå i forhold til størrelse og beliggenhet på eiendommen.

Siste hjemmelsovergang

År

2023

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommuneplan	03.12.2024		Gjennomgått	3	Nei
Situasjonskart	03.12.2024		Gjennomgått	3	Nei
Infoland.no	02.12.2024		Gjennomgått	3	Nei
Reguleringsplaner	03.12.2024		Gjennomgått	3	Nei

Avgrensninger for Verditakst Tomt

Forutsetning

Generelt

Takstingeniøren baserer sine vurderinger og konklusjoner på eiendommens tilstand slik den var ved befaringen. I en verditakst for tomt vurderer takstingeniøren lett tilgjengelig terreng og eventuelt kart og flyfoto.

Hvis ikke annet er nevnt i rapporten, har takstingeniøren ikke utført noen form for inngrep i eller målinger av eiendommen. Takstingeniøren har ikke kontrollert grunnforhold eller foretatt undersøkelser av om det foreligger forurensning i grunnen.

Dersom annet ikke er opplyst, legger takstingeniøren til grunn opplysninger i grunnboksbladet. Det er i forbindelse med rapporten ikke utført dokumentkontroll eller undersøkelser i kommunens arkiver.

Arealplan og regulering for eiendommen gjennomgås og kommenteres ved behov.

Hvilket formål eiendommen kan benyttes til (kontor, lager, forretning, bolig osv.), vil avgjøre eiendommens markedsleie eller markedsverdi.

Takstingeniøren legger til grunn at eventuelle pålegg fra offentlig myndigheter er oppfylt, og at det ikke foreligger uoppfylte pålegg på eiendommen, servitutter eller lignende, som kan påvirke eiendommens verdi. Eiendommen vurderes som om den var heftelsesfri.

Kunden skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstingeniøren hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør du kontakte takstingeniøren for ny befaring og oppdatering. Takstingeniøren forholder seg til Norsk takst sine instruksjoner og regelverk, og det mandat og de forutsetninger som kunden gir ved inngåelse av oppdraget.

Særlig om forhåndstakst

Ved forhåndstakst av eiendom, hvor eiendommen ikke har nødvendige tillatelser eller det legges til grunn andre forutsetninger, foretar ikke takstingeniøren undersøkelser av eller tar stilling til om forutsetningene vil inntre. Takstingeniøren fastsetter hva verdien er hvis slike forutsetninger foreligger. Takstingeniøren har ikke ansvar eller risikoen for at forutsetningene for taksten kan eller vil inntre.

Egne forutsetninger

Markedsverdi

Markedsverdi er hva en kjøper vil betale for eiendommen i et åpent marked. Markedsverdien finner man ved å sammenligne med andre solgte eiendommer i samme område. Eksakt markedsverdi vet man først når eiendommen er solgt.

Personvern

iVerdi AS, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

Takstingeniørens rolle

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstingeniør uten bindinger til andre aktører i boligbransjen. Se nærmere om kravene til god takseringsskikk i Norsk taksts etiske retningslinjer på www.norsktakst.no

Reklamasjonsnemda for takstmenn

Er du som forbruker misfornøyd med takstingeniørens arbeid eller opptreden ved taksering av bolig og fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Moa	
Oppdragsnr.	
2-0216/25	

Selger 1 navn
John Magne Eikrem

Gateadresse	
Solavågsvegen 11	

Poststed	Postnr
EIDSNES	6037

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
- 4 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 5 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

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.

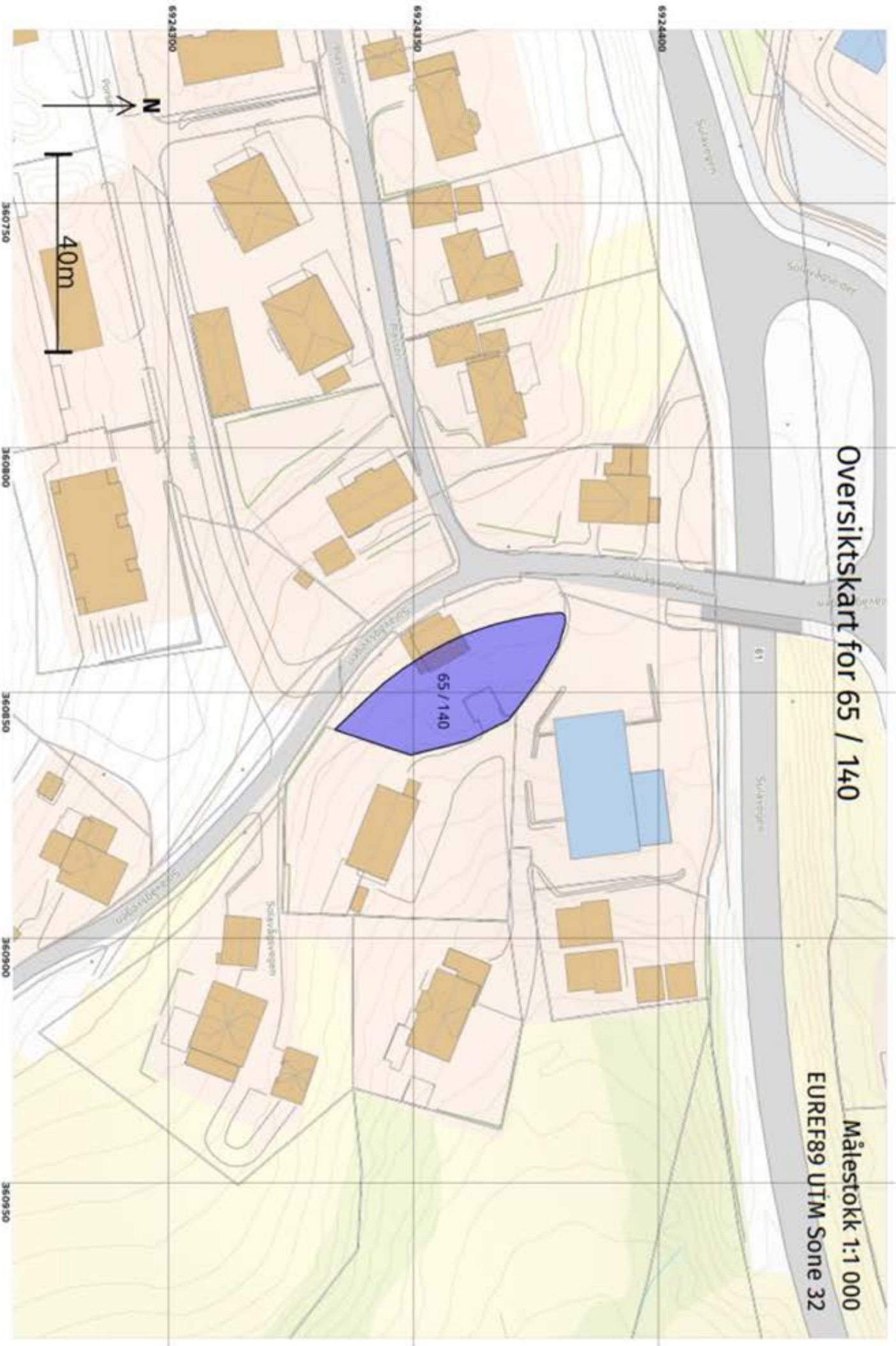
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
John Magne Eikrem	59fc72d4460424ba4e8a 0a83106f543430a8df4c	21.10.2025 13:45:28 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 2-0216/25

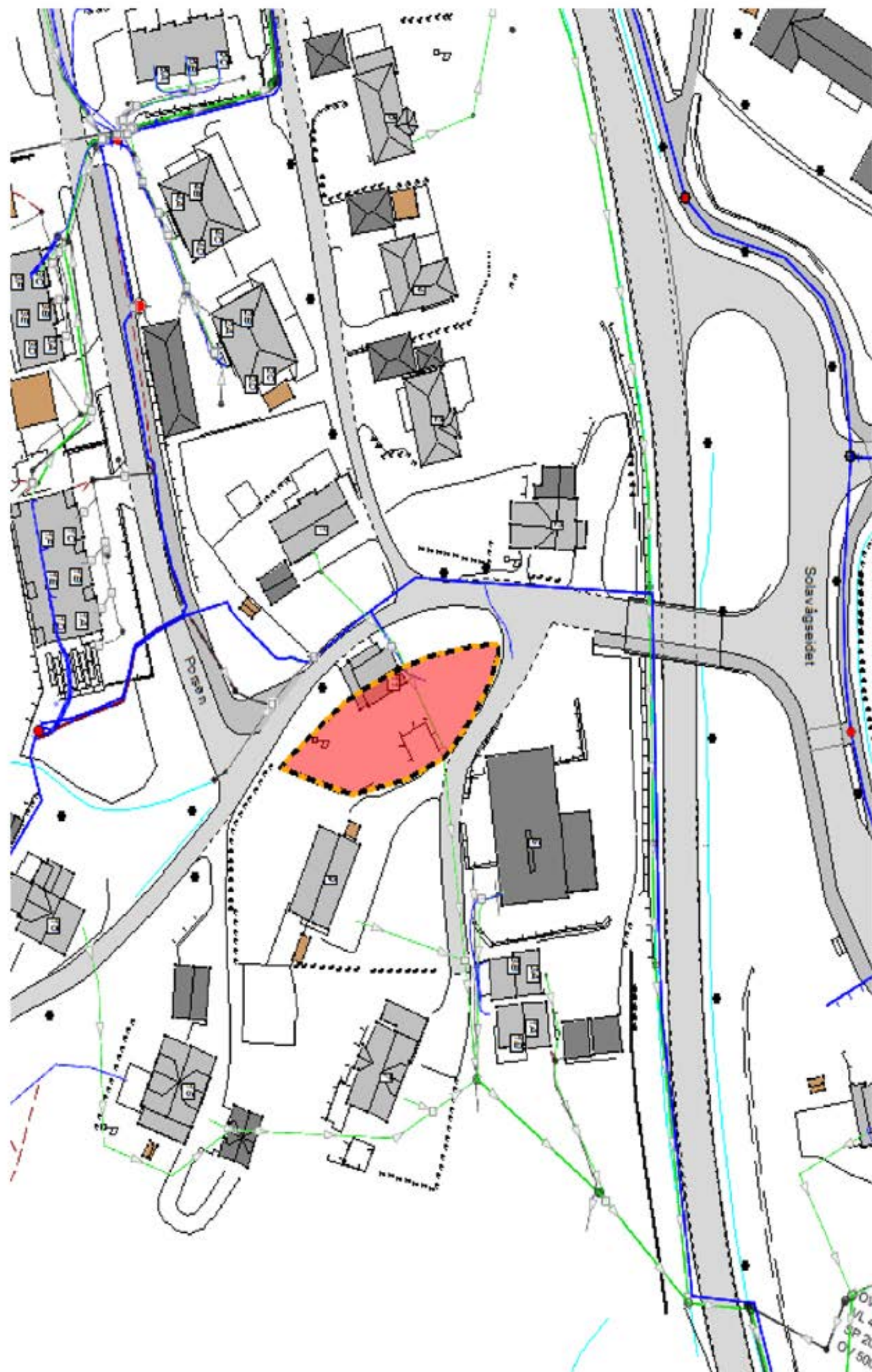
- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of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

Oversiktskart for 65 / 140

Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32

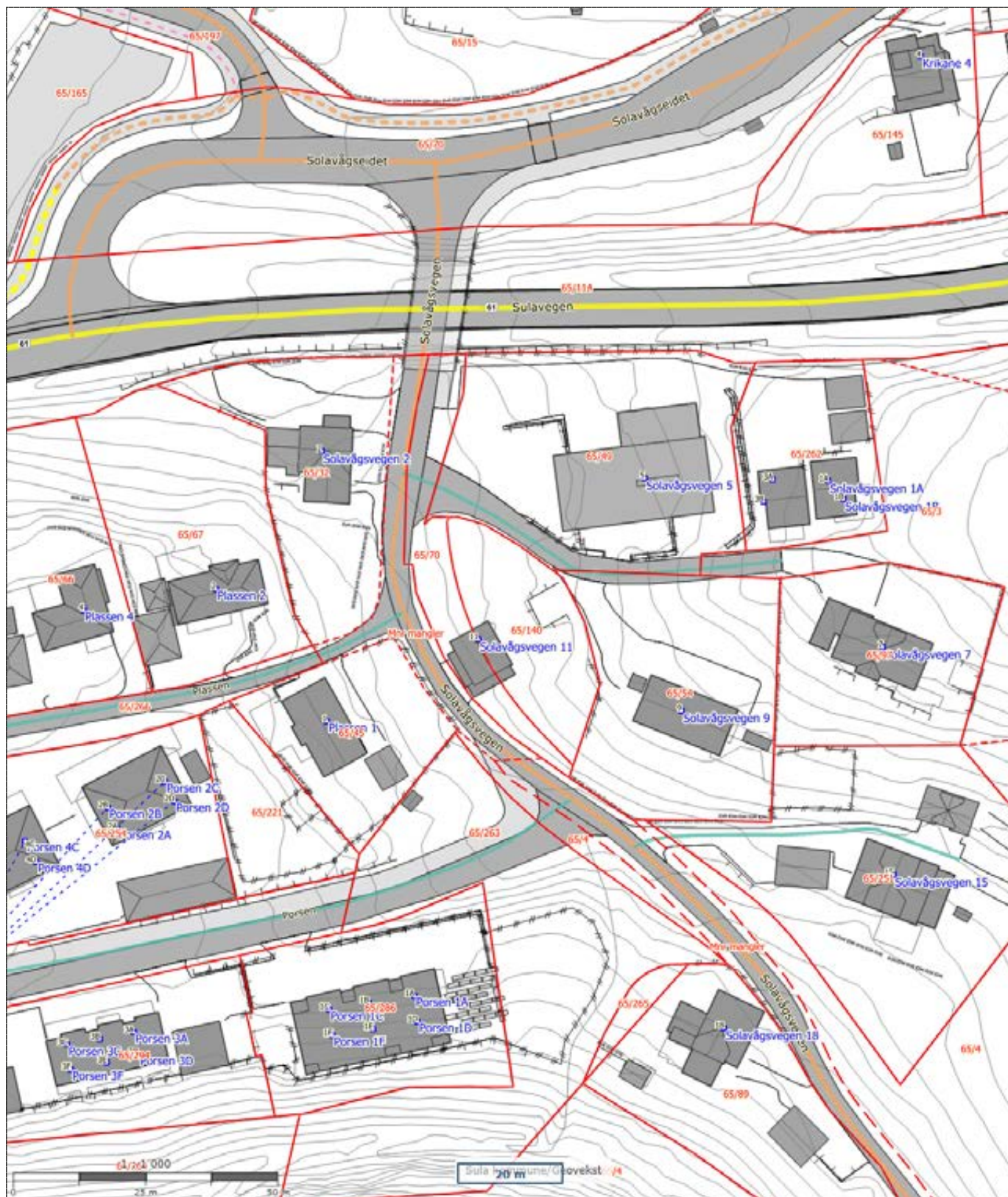






	Spillvann sugeledning (vanlig)
	Spillvann tunnel (detalj)
	Spillvann tunnel
	Spillvann kopling (detalj)
	Spillvann kopling (vanlig)
	Vannledning (detalj)
	Vannledning (vanlig)
	Vann inntaksledning (detalj)
	Vann inntaksledning (vanlig)
	Vann kanal (detalj)
	Vann kanal (vanlig)
	Vann pumpeledning (detalj)
	Vann pumpeledning
	Vann tunnel (detalj)
	Vann tunnel
	Utspyler/spyleledning (detalj)
	Utspyler/spyleledning
	Fjernvarmeledning (detalj)
	Fjernvarmeledning (vanlig)
	Gassledning (detalj)
	Gassledning (vanlig)
	Gass pumpeledning (detalj)
	Gass pumpeledning (vanlig)
	Gass sugeledning (detalj)
	Gass sugeledning (vanlig)
	Kuldeledning (detalj)
	Kuldeledning (vanlig)
	Andre (detalj)
	Andre (vanlig)
	Nedlagt
	Fjernet
	Prosjektert
	Reserve/ikke i bruk
	Nedlagt
	Fjernet
	Prosjektert
	Reserve/ikke i bruk
	Prosjektert
	Reserve/ikke i bruk
	Rule 94
	Rule 95
	Rule 96
	Nedlagt (2000-5000)
	Fjernet (2000-5000)
	Private (100-2000)
	Fallretning (0-100)
	Fallretning (100-250)
	Fallretning (250-500)
	Fallretning (500-1000)
	Fallretning (1000-2000)

	Avløp felles ledning (vanlig)
	Avløp felles dykkerledning (detalj)
	Avløp felles dykkerledning
	Avløp felles kanal (detalj)
	Avløp felles kanal (vanlig)
	Avløp felles overløpsledning (detalj)
	Avløp felles overløpsledning (vanlig)
	Avløp felles pumpeledning (detalj)
	Avløp felles pumpeledning
	Avløp felles tunnel (detalj)
	Avløp felles tunnel
	Avløp felles kopling (detalj)
	Avløp felles kopling (vanlig)
	Drensledning (detalj)
	Drensledning (vanlig)
	Sigevannsledning (detalj)
	Sigevannsledning (vanlig)
	Sigevann overløpsledning (detalj)
	Sigevann overløpsledning (vanlig)
	Sigevann pumpeledning (detalj)
	Sigevann pumpeledning
	Overvannsledning (detalj)
	Overvannsledning (vanlig)
	Overvann fordrøyning (detalj)
	Overvann fordrøyning (vanlig)
	Overvann infiltrasjonsledning (detalj)
	Overvann infiltrasjonsledning (vanlig)
	Overvann kanal (detalj)
	Overvann kanal (vanlig)
	Overvann overløpsledning (detalj)
	Overvann overløpsledning (vanlig)
	Overvann pumpeledning (detalj)
	Overvann pumpeledning
	Overvann renne (detalj)
	Overvann renne (vanlig)
	Overvann stikkrenne (detalj)
	Overvann stikkrenne (vanlig)
	Overvann tunnel (detalj)
	Overvann tunnel
	Overvann overløp i tunnel (detalj)
	Overvann overløp i tunnel
	Overvann kopling (detalj)
	Overvann kopling (vanlig)
	Spillvannsledning (detalj)
	Spillvannsledning (vanlig)
	Spillvann dykkerledning (detalj)
	Spillvann dykkerledning
	Spillvann kanal (detalj)
	Spillvann kanal (vanlig)
	Spillvann overløpsledning (detalj)
	Spillvann overløpsledning (vanlig)
	Spillvann pumpeledning (detalj)



 Kart over veiadkomst	Adkomstkart	 Målestokk: 1:1000 Dato:21/10-2025 Format A4
---	----------------------	--

Det tas forbehold om evt. feil/mangler i kartgrunnlaget. I forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må aktuelle faginstans kontaktes.

Veglenke

-  Privat veg
-  Kommunal veg
-  Fylkesveg
-  Riksveg
-  Europaveg
-  Fortau, trapp, gågate, gangveg- og gangfelt
-  Privat gang- og sykkelveg, fortau m.m.
-  Kommunal gang- og sykkelveg, fortau m.m.
-  Gang- og sykkelveg (fylkeskommune)
-  Riks- gang- og sykkelveg, fortau m.m.
-  Europa- gang- og sykkelveg, fortau m.m.
-  Passasjer- og bilferje
-  Skogsbilveg

Eigedomsgrenser

-  Grenselinje nøyaktig måling
-  Grenselinje middels nøyaktighet-skissenøyaktighet
-  Hjelpelinje fiktiv
-  Hjelpelinje vegkant eller vannkant
-  Uavklart grense

Høydebegrensning

-  Point
-  Line
-  Polygon

Vegnamn

- Az Fylkesveg
- Az Kommunalveg
- Az Privat veg
- Az gang og sykkelveg

Traktorveg og sti

-  Traktorveg
-  Sti

Husnummer

- Az Matrikelnummer(Tekst)
- Az Adressenummer

Atkomstpunkt

-  atkomst_linje
-  Atkomst

Gards- og bruksnummer

- Az Matrikelnummer(Tekst)
- Az Adressenummer

Atkomstpunkt

-  atkomst_linje
-  Atkomst

Grensepunkt-informasjon

-  Grensepunkt

Matrikkelenhet (Eiendom)

- Matrikkelenhet

Vegsperring

-  Vegsperring

Vegnummer

- Az Fylkesveg



Sula kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 65/140
Adresse: Solavågsvegen 11
Utskriftsdato: 22.09.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Bygninger og anlegg (PBL2)

-  Bustader - frittliggjende småhus
-  Bustader - konsentrert småhus
-  Andre særskilt angitte bygninger og anlegg
-  Leikeplass
-  Bustad/forretning/kontor

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

-  Veg
-  Køyreveg
-  Fortau
-  Gang-/sykkelveg
-  Annan veggrunn - tekniske anlegg
-  Annan veggrunn - grøntareal
-  Tekniske bygninger/konstruksjoner

Reguleringsplan-Grøntstruktur (PBL2008 §1)

-  Naturområde

Reguleringsplan-Omsynsoner (PBL2008 §12)

-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Sikringsone - Frisikt
-  Støysone - Raud sone etter rundskriv T-1442
-  Støysone - Gul sone etter rundskriv T-1442

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE

-  Sikringssonегrense
-  Støysonegrense

Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 20

-  Regulerings- og utbyggingsplanområde
-  Planen si avgrensing
-  Faresonegrense
-  Formålsgrense
-  Eieidomsgrænse som skal opphevast
-  Byggjegrænse
-  Bygninger som inngår i planen
-  Bygninger som skal fjernast
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert støttemur
-  Målelinje/avstandslinje
-  Avkjørsel
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift reguleringsformål/arealformål
-  Påskrift areal
-  Påskrift utnytting
-  Påskrift breidde
-  Påskrift radius
-  Påskrift plantilbehør



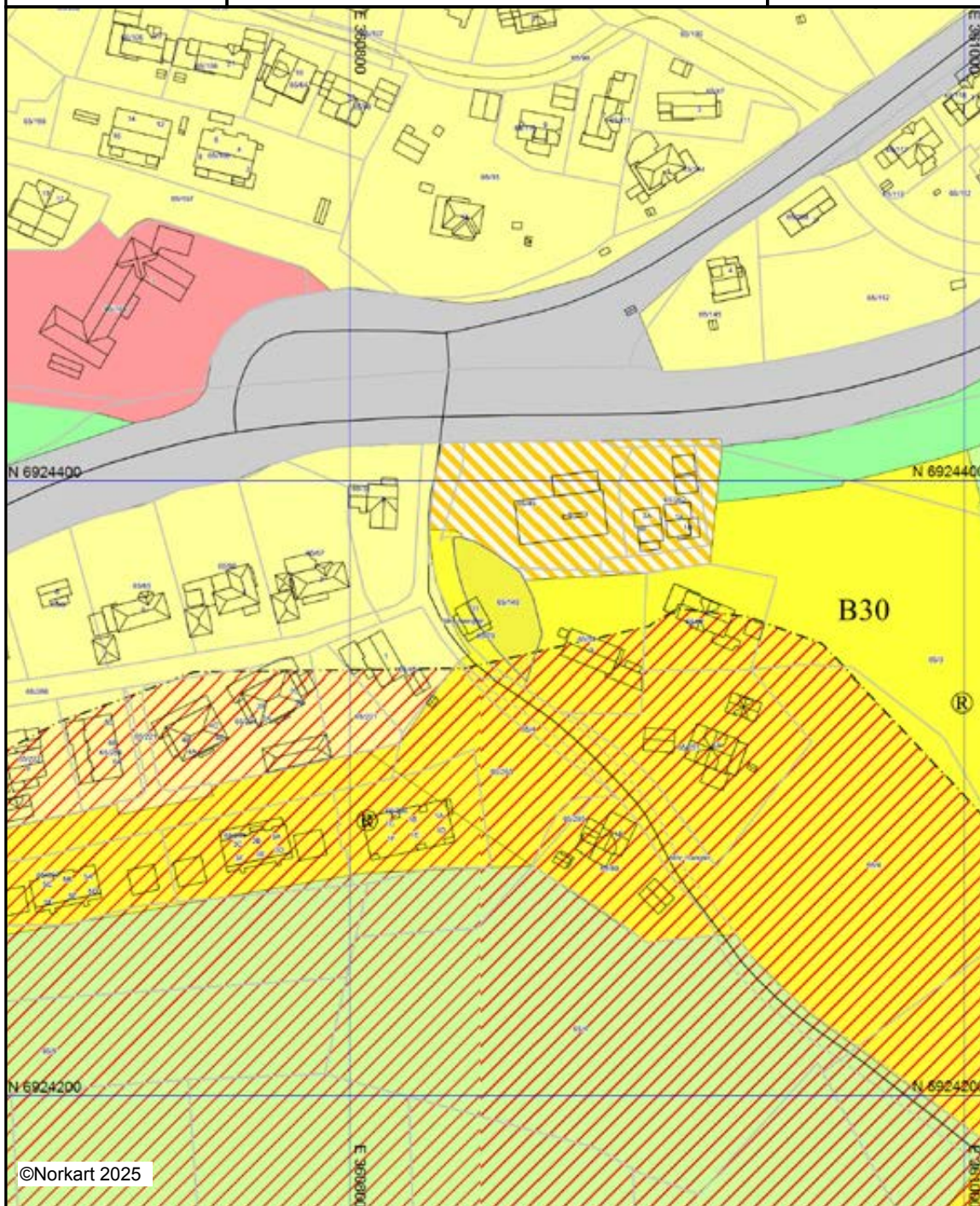
Sula kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 65/140
Adresse: Solavågsvegen 11
Utskriftsdato: 22.09.2025
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2025

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

Tegnforklaring

<i>Kommuneplan-Bygninger og anlegg (PBL2008)</i>	
	Bustader - noverande
	Bustader - framtidig
	Offentleg eller privattjenesteyting - noverande
	Kombinert byggje- og anleggsformål - noverande
<i>Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk</i>	
	Køyreveg - noverande
<i>Kommuneplan-Grøntstruktur (PBL2008 §11)</i>	
	Frilandsområde - noverande
<i>Kommuneplan-Landbruks-, natur- og friluftsliv</i>	
	Landbruks-, natur- og friluftslivsformål same tid
<i>Kommuneplan - Omsynsoner (PBL2008 §11)</i>	
	Faresone - Ras- og skredfare
<i>Kommuneplan-Linje- og punktsymbol (PBL2008)</i>	
	Faresonegrense
	Forbodsgrense sjø
<i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i>	
	Planområdet
	Planens si avgrensing
	Grense for arealformål
	Fjernveg - noverande
	Hovudveg - noverande
	Samleveg - noverande
	Gang-/sykkelveg - noverande
	Gang-/sykkelveg - framtidig
Abc	Kommune(del)plan - påskrift



SULA KOMMUNE

KOMMUNEPLAN – AREALDEL 2015-2025

Føresegner og retningslinjer

Føresegner og retningslinjer vedtatt av kommunestyret i møte 30.04.2015. To motsegner har blitt avgjort av Kommunal- og moderniseringsdepartementet, brev datert 03.04.2017. Plankart og føresegnene er endra i samsvar med vedtaket.

1. GENERELT

Nedanfor er oppført vedtekter som gjeld for arealdelen. Rettsleg bindande føresegnar knytt til planen med heimel i Plan- og bygningslova § 11-7 er utheva med ramme. All annan tekst er av orienterende art, og gjev m.a. retningslinjer for sakshandsaminga.

2. BYGGEOMRÅDE (pbl § 11-7 nr. 1)

2.1. Fellesføresegner

2.1.1. Krav om reguleringsplan (pbl § 11-9 nr.1)

I område avsett til byggeformål kan tiltak nemnd i pbl § 20-1 (tiltak som krev søknad og løyve), samt frådelling til slike formål, ikkje finne stad før området inngår i godkjend reguleringsplan.

Område med reguleringskrav er vist med teikn [®] i plankartet.

2.1.2. Risiko og sårbarheit (§ 4-3)

Samfunnstryggleik og beredskap skal ivaretakast i arealplanlegginga. Vurdering av risiko skal inngå i reguleringsplanar og i byggesakshandsaming. Utreiing skal vere avgrensa til relevante problemstillingar. Behov for avbøtande tiltak skal avklarast.

Fare for flodbølge som følgje av skred på Åkneset
I planområdet til gjeldande reguleringsplanar som ligg i faresona for flodbølge kan utbygging ikkje finne stad før det kan dokumenterast at desse planane stetter vilkåra i ny byggeteknisk forskrift (FOR 2010-03-26 nr. 489) kapittel 7.

Krav om ny reguleringsplan med tilhøyrande konsekvensutgreiing må vurderast i kvart enkelt tilfelle.

2.1.3. Utbyggingsavtaler (pbl § 11-9 nr.2)

Det kan i alle større plan- og byggesaker utarbeidast utbyggingsavtaler mellom kommunen og utbyggjar for utbygging av teknisk infrastruktur (veg, parkering, vatn og avløp, energi) og grøn infrastruktur (uteareal, gang- og turveg). I alle reguleringsplanar skal behov for fortau/gangveg vurderast.

I plan- og byggesaker der utbygginga omfattar 10 eller fleire bustadeiningar og/eller omfattar meir enn 1000 m² bruksareal (BRA) kan det inngåast utbyggingsavtale mellom kommunen og utbyggjar. Det same gjeld for plan- og byggesaker der utbyggingsarealet overstig 10 dekar.

2.1.4. Krav om rekkefølge (pbl § 11-9 nr.4)

I område som er sett av til byggjeformål kan utbygging ikkje skje før godkjende tekniske anlegg (køyreveg, gang- og sykkelveg, avløp, energi- og vassforsyning) er etablert og samfunnstenester (barnehage og skule) er dekt og områdeaktuelle saker er avklara.

Bustadområde B 26 – Område kan ikkje utbyggast før veg 2 i reguleringsplan for Mause er etablert.

Bustadområde B 33a – Den sørvestre delen av B 33 (gnr 64/74), kan ikkje starte utbygging før minst 85% av tomtearealet avsett til bustadformål i godkjend reguleringsplan innafor B 33 er utbygd, og at hovudvegtilkomsten er etablert.

Bustadområde B 38 - Ein detaljert ROS-analyse med vurdering av tiltak skal liggeføre før regulering av feltet.

2.1.5 Byggegrenser

2.1.5.1 Byggegrenser langs sjøen.

Følgjande byggegrenser gjelder for pbl § 1-8 om forbod om tiltak langs sjø:

- Bygningar og anlegg – blanda (kode 1001) inntil 25 meter frå strandlinja, dersom det ikkje anna er bestemt i reguleringsplan.
- Sentrumsformål og næringsbygningar – 3 meter
- Naust - 0 meter
- Andre arealformål - 100 meter

Innafor LNF-områder (§ 11-7 nr 5) kan det bli gitt løyve til naudsyste bygningar, mindre anlegg og opplag innafor 100 metersbeltet langs sjøen med sikte på landbruk, fiske, fangst og ferdsel langs sjøen. Heimel pbl 11-11, nr 5

2.1.5.2 Byggegrenser langs vassdrag

Langs bredda av vassdrag med årsikker vassføring skal det oppretthaldast eit naturleg vegetasjonsbelte, jf. vassressurslova § 11. Tiltak etter § 1-6. 1. ledd, med unntak av riving og fasadeendringar, kan ikkje settast i verk innafor 20-metersbelte på bae sider av vassdraget.

Unntak: Løyve kan bli gitt til naturvenleg tilrettelegging for allmenne friluftsiresser og landbruk. Heimel § 11-9, nr 5

2.1.6 Hamner og småbåthamner

Vilkår for nyetablering og utviding av hamner:
Båthamner (for 20 eller fleire båtar) med servicebrygge/slipp og sjønære opplagsområder skal vere utstyrt med oljeskillar (godkjent etter norsk-europeisk standard NS-EN 858).

Det skal leggst til rette for kjeldesortering av avfall i småbåthamner, og miljøfarleg avfall skal takast hand om på ein forsvarleg måte, både i høve miljø og brann.

2.1.7 Barn og unges sine interesser

Retningslinjer/forskrift om barn og planlegging skal leggjast til grunn for all planlegging og søknad om tiltak. Det skal sikrast eit fysisk og sosial oppvekstmiljø som er i samsvar med tilgjengeleg kunnskap om barn og unge sine behov.

Ein føresetnad for eventuell omdisponering av areal som er viktige for barns leik er at det sikrast erstatningsareal i rimeleg nærleik med tilsvarende storleik, kvalitet og bruksmoglegheiter.

Digital barnetråkkregistrering skal inngå i vurderingsgrunnlaget plan- og byggjesaker. Dette avklarast samstundes med planlegging av omdisponering.

2.1.8 Biologisk mangfald

Areal med registrerte verdier for biologisk mangfald skal takast vare på.

Biologisk mangfald skal takast i vare gjennom prinsippa i Naturmangfaldslova. Det skal takast omsyn til naturverdiane og gjer det som er rimeleg for å unngå skade på naturmangfaldet.

I saker der kunnskapen om det biologiske mangfaldet ikkje er tilfredstillande gjeld føre var-prinsippet.

2.1.9 Tilhøve som skal omtalast i reguleringsplanar, jf. PBL § 11 - 9 nr. 8

Krav til universell utforming (funksjonskrav)

I plan- og byggjesakshandsaminga skal det gjerast greie for korleis universell utforming er løyst. Universell utforming skal leggjast til grunn for utforming av alle tilrettelagde leike- og opphaldsareal - så langt dei terrengmessige tilhøva tillèt det. Gangvegar, busshaldeplassar og tilkomst skal utformast med overflate som gir tilgjenge for alle. Ny busetnad skal leggjast til rette etter prinsippa om universell utforming.

Krav til teknisk plan

Ved utarbeiding av detaljregulering vert det sett krav om utarbeiding av teknisk detaljplan for vegar slik at stigningsforhold vert dokumentert med lengdeprofil og vist med skrånings- og fyllingsareal. Trase fram til tilknytingspunkt til kommunal vassforsyning og avløp skal gå fram av plandokumenta. Løysing for handtering av overflatevatn skal visast og dokumenterast.

Omsyna i forskrift om hushaldingsavfall og slam for Ålesundsregionen skal oppfyllest. Kommunen kan stille andre krav avhengig av plansaka sitt omfang.

Naturtypar, grøntstruktur og biologisk mangfald

Tilhøvet til naturmangfaldlova skal skildrast i alle reguleringsplanar. Det skal gjerast ei vurdering av om planframlegget bør omfatte utgreiingar av biologisk mangfald og viktige naturtypar.

Risiko- og sårbarheitsanalyse (ROS-analyse)

Ved utarbeiding av reguleringsplanar skal det gjennomførast ei risiko- og sårbarheitsanalyse. ROS-analysen skal leggjast ved private planframlegg (detaljregulering) og kommunale reguleringsplanar (områderegulering eller detaljregulering). Til ei kvar tid gjeldande rettleiar frå Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap, skal leggjast til grunn ved utarbeiding av ROS-analysen. ROS-analysen skal omfatte kartlegging av grunntilhøve (geologisk/geoteknisk utstabilitet, ureina grunn), hendingar i trafikken, samt andre farar og uønskt hendingar som kan utgjere fare for skade eller medføre ulukker for miljø og samfunn.

Kulturminne

Ved utarbeiding av reguleringsplanar, samt større byggje- og anleggstiltak, skal tiltakshavar ta kontakt med kulturmynde for å avklare behovet for gjennomføring av kartlegging av automatisk freda kulturminne og kulturminne frå nyare tid, jf. Lov om kulturminne §§ 4,8, 9 og 10.

2.2. Bustadområde

2.2.1. Grad av utnytting (pbl § 11-9 nr 5)

For bustadområde skal utnyttingsgrad %BYA (inkl.biloppstillingsplass og garasje) og utbyggingshøgde fastsettest i reguleringsplan. I bustadområde for einebustad og tomannsbustad skal %BYA vere maks 30%, for konsentrert småhusbusetnad (4-mannsbustader, rekkjehus, kjede) maks 45%, for lavblokker og blokker maks 80%.

I einskilde område kan det vere aktuelt med fortetta utnytting av arealet. Det faste utvalet for plansaker tek sjølv stilling til om eit område er egna til fortetting.

Ved utrekning av utnytta areal skal MD sin rettleiar for grad av utnytting leggast til grunn. For å skape attraktive bustadområde bør det leggjast vekt på variert tomtestorleik, gode fellesareal og grøntområde utover minstekrava.

2.2.2 Krav om utforming og lokalisering av bygg og anlegg (pbl § 11-9 nr 5)

Universell utforming

Prinsippa om universell utforming Jf NS 11001-1:2009 og byggtknisk forskrift til plan- og bygningslova, skal leggjast til grunn ved alle plansaker, ved planlegging og utbygging av publikumsretta bygg, alle kommunale bygg og offentlege eller felles private anlegg og uterom. Ved søknader om løyve til tiltak skal det dokumenterast (for alle relevante prosjekt) korleis desse omsyna er ivaretatt.

Støy

I samband med utarbeiding av reguleringsplanar og søknadspliktige tiltak som grensar mot industriområde med støyande verksemder, fylkesvegar, riksvegar og andre støykjelder, skal støyforhold vurderast.

Energi

Bygg bør plasserast og utformast med omsyn til lokale klimatiske tilhøve for å redusere samla energibruk. Intensjonen i kommunen sin klimaplan skal leggjast til grunn.

Estetikk

Ved utbygging skal det leggjast vekt på estetisk utforming av bygga, vurdering av tiltaket sin estetiske verknad i seg sjølv og i forhold til nabobygg, samt tilpassing til landskap og terreng.

Støy

Støyforhold skal oppfylle Miljøverndepartementet si retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442). Avbøtande tiltak skal omtalast i regulerings- og byggjesakene, samt innarbeidast i føresegnene til reguleringsplan.

2.2.3 Krav til uteareal - leikeplass (pbl § 11-9 nr 5)

Ved ny planlegging av bustadfelt skal det settast av areal til leikeplass og andre friområde. Uteopphaldsareal for den enkelte bueining skal etablerast i tillegg til leike- og friområde.

Leikeplassar og uteopphaldsareal skal ha tilfredsstillande støyforhold (maks. 55 dbA).

Leikeplassane skal ha solrik plassering, vere skjerma mot forureining, trafikkfare og sterke elektromagnetiske felt.

Leikeplassen bør ikkje ligge i område brattare en 1:3 og minst 40 % av arealet bør være flatt (1:20). Dette gjeld ikkje akebakkar og likande. Leikeplassar skal gi eit allsidig leiketilbod med følgjande oppdeling:

Nærleikeplass

Alle bueiningar skal innan gangavstand ha ein nærleikeplass med storleik på minst 200 m². Dimensjonert for inntil 20 bueiningar som er felles om leikeplassen som min. skal ha sandkasse, benk og noko fast dekke.

Kvartalsleikeplass

Alle bueiningar skal innan gangavstand ha ein kvartalsleikeplass med storleik på minst 1500 m². Dimensjonert for 20- 50 bueiningar som er felles om leikeplassen som skal leggast til rette for varierte aktivitetar som til dømes balleik, aking, sykling og liknande.

Før ferdigattest eller mellombels bruksløyve blir gitt, skal nærleikeplassen som bueininga tilhøyrer vere opparbeidd. Ved omdisponering av areal som i plan er avsett til felles areal og friområde skal det skaffast fullverdig erstatning.

Ansvar: Eigiar eller den/dei som har plassert utstyr på leikeområde har ansvar for at dette er godkjent etter gjeldande regelverk og i forsvarleg stand.

Framtidig ansvar og vedlikehald ligg på heimelshavar for tilgrensande eigedomar.

Ved alle plan- og byggesaker skal det gjerast greie for plassering av felles uteareal. Det skal dokumenterast om behov for eksisterande og ny utbygging er dekt.

2.2.4 Parkering (pbl § 11-9 nr 5)

Parkering

I reguleringsplan og i byggesaker skal det settast av plass for bilar på eigen grunn.

Det skal opparbeidast 2 biloppstillingsplassar (pl.) per bueining, 2 pl. per 100 m² bruksareal for forretning/kontor.

I område med sentrumsformål vil opne for anna parkeringsutnytting.

Sentrumsområdet vil krav til parkering bli fastsatt i eigen sentrumsplan.

2.2.5 Andre typar bygningar og anlegg– naust (pbl § 11-9 nr 5)

- a) Med naust forstås vi her bygning for oppbevaring av båt og fiskevegn og elles utstyr som har med sjø- og båtliv å gjere.
- b) Naust skal førast opp frittliggjande. Samanbygging av mindre naustgrupper kan akseptast, dersom dette harmonerer med terrengforhold og eksisterande bygningar. Strandlina skal i størst mogleg grad takast vare på både når det gjeld terreng og vegetasjon. Plassering av naust må ikkje hindre fri ferdsel i strandsona. Situasjonsskart skal vise korleis fri passering vert sikra.
- c) For kvar 400 kvadratmeter utbygd naustareal skal det vere ei branngate på 8m. eller anna godkjent brannskilje.
- d) Naust skal førast opp i tradisjonell byggestil, og stette dei estetiske krava i §29, 2. ledd i Plan- og bygningslova.
- e) Nausta skal ha mønetak mot sjøen, og med takvinkel mellom 32° og 45°. Naust kan i regel godkjennast med høgd på inntil 7,5m. målt mellom møne og terreng i sjøfasade. Grunnflata skal ikkje overstige 60m² BYA. Storleik og høgd kan i enkelte tilfelle vurderast utifrå terrengtilpassing.
- f) Eit rektangulært småruta vindauge er tillate i kvar endegavl, elles tilpassa ein arkitektonisk heilskap.
- g) Dersom ein ønskjer installert sanitære anlegg og/eller rom for varig fritidsopphald skal det avklarast i reguleringsplan for området.

2.2.6 Fritidsbygg – hytte (pbl § 11-9 nr 5)

For utbygging av nye hytteområde vert kravd reguleringsplan - detaljregulering.

Ved detaljregulering av nye hytteområde og ved einskildsaker der storleiken ikkje er fastlagt i plan, skal følgjande leggjast til grunn:

Bruksarealet (BRA) kan vere på inntil 100 m². Mønehøgda skal avgrensast til maksimalt 6 m og gesimshøgda til 4 m frå gjennomsnitt terreng. Det kan førast opp eit uthus/anneks pr hytteeining i storleik på inntil 15 m² BRA, mønehøgde inntil 3 m og gesimshøgde inntil 2,5 m. Det kan lagast til terrasse/utegolv på inntil 20 m². Tomta skal ikkje gjerdast inne.

Det skal leggjast vekt på tilpassing til lokal byggjeskikk i form og materialbruk. Bygningane skal tilpassast kulturlandskap og eksisterande miljø.

Det skal leggjast til rette for avfallsløysingar i samsvar med det til ei kvar tid gjeldande regelverk.

2.2.7 Fritidsbygg – rorbu (pbl § 11-9 nr 5)

Rorbu vert definert som naust der 1.etasjen er utforma som eit tradisjonelt naust for oppbevaring av båt, fiskereiskap, båtutstyr, o.a., og der andre etasjen er innreidd for overnatting og opphald. Bygging av rorbuer føreset utarbeiding av reguleringsplan.

Ved bygging av rorbuer legg ein vekt på at det framleis skal vere tilgjenge for ålmenta langs fjøra. Utbygging skal vere tett og skape heilskapelege hamnemiljø mest mogleg i tråd med lokal byggeskikk og tradisjon. For rorbuer skal det leggjast til rette for avfallsløysingar i samsvar med det til ei kvar tid gjeldande regelverk.

2.2.8 Næringsområde

For område avsett til næring kan ikkje tiltak settast i verk før godkjent reguleringsplan ligg føre (§ 11-9 pkt 1).

2.2.9 Elektromagnetiske felt

Utgreiingskrav for magnetfelt . Statens strålevern sitt utgreiingsnivå for magnetfelt nær høgspentanlegg på 0,4 µT (gjennomsnitt gjennom året) skal leggjast til grunn.

Netteigar skal ved oppføring av nye høgspentanlegg eller oppgradering av eksisterande, utgreie om magnetfeltet i nærliggande bygg kan bli høgare enn 0,4 µT. Alternative løysingar for å redusere felt skal i så fall vurderast. Tilsvarande for planlegging og oppføring av nye bygg nær eksisterande høgspenteleidningar.

2.2.10 Forretningsområde

For område avsett til forretning kan ikkje tiltak settast i verk før godkjent reguleringsplan ligg føre (§ 11-9 pkt 1). Etablering av nye forretningar må vere i samsvar med rikspolisk bestemming om kjøpesenter og fylkesdelplan for senterstruktur.

2.2.11 Andre typar nærmare angitte bygningar og anlegg (pbl § 11-19 nr 5)

Område innafor reguleringsplan for fiskerihamn Urkevika, Planld 5.05 , som er endra til «Andre særskilt angitte bygningar og anlegg» skal nyttast til naust, dvs bygning for oppbevaring av båt og fiskevegn og elles utstyr som har med sjø- og båtliv å gjere. Utforming, plassering etc jfr føresegna 2.2.5 fritidsbygg- naust.

2.2.12 Kombinert byggje- og anleggsformål (pbl § 11-19 nr 5)

Område innafor reguleringsplan for Landfarneset, Planld 4.02 , som er endra til «Kombinert byggje- og anleggsformål» skal nyttast til naust/rorbu/industri.

2.2.13. Bygge- og deleforbodsområdet for eit område i Veddevika.

For eigedomar som ligg inntil og/eller i bygge – og deleforbodsområdet for eit område i Veddevika (Plansak 133/10). Når bygge- og deleforbod ikkje lengre gjeld og arealbehovet for reguleringsplanen for tunnelen er avklara vil det vere høve for desse områda å få vurdert oppstart og gjennomføring av reguleringsendring sjølv om det i arealplanen har eit anna formål.

3. VIKTIGE LEDD I KOMMUNIKASJONSSYSTEMET (Pbl § 11-7-4, nr 2)

Avkjørsler frå riks- og fylkesvegar skal leggst, brukast og utformast i samsvar med den til ei kvar tid gjeldande rammeplan for avkjørsler, utarbeidd av Statens vegvesen. Nye vegtraséar vist på arealdelen til kommuneplanen er retningsgivande. Detaljert linjeføring for samle-, tilkomst- og gangvegar skal avklarast i reguleringsplan.

4. OMRÅDE FOR SÆRSKILD BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (pbl § 11-11, nr 3)

4.1 NFFF- område

Dette er område for natur, fiske ,ferdsel og friluftsliv i kombinasjon.

Fiske (F)

Område avsett til fiske er område for aktive reiskap og viktige gyte- og oppvekstområde. Arealformålet omfattar all hausting av viltlevande marine ressursar.

I desse sjøområda finst viktige interesser i tilknytning til natur, ferdsel, fiske, og friluftsliv. Områda skal brukast slik at desse interessene ikkje vert skadelidande.

Anlegg i sjø og vassdrag skal avklarast i forhold til automatisk freda kulturminne.

5. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDE (pbl § 11-7 nr.5)

Innafor LNF-område skal det ikkje tillatast ny eller vesentleg utviding av bustad-, nærings- eller fritidsutbygging eller fradeling til slike formål. Forbodet gjeld ikkje utbygging som har direkte tilknytning til stadbunden næring.

6. FØRESEGNISER TIL OMSYNSSONER (PBL § 11-8)

6.1 Område med potensiell skredfare, Jf pbl § 11-8 a)

Innanfor omsynssone som i plankartet er vist som Faresone- Ras og skredfare, skal det ikkje førast opp nye bygg utan at det er gjort ei nærare vurdering av om arealet kan opnast for utbygging, basert på dokumentasjon frå person eller føretak med relevant geologisk kompetanse. I området som er regulert til utbygging, gjeld ikkje dokumentasjonskravet dersom det er utført rasfarevurdering som del av reguleringsplanprosessen.

For område med marine avsetningar, som vist på temakart – marine avsetningar, må det i bratt terreng gjennomførast vurdering av rasfare før utbygging.

6.2 Område bandlagde etter naturvernlova Jf pbl § 11-8 d)

Områder som er freda i medhald av Naturvernlova:

- Djupvikvatnet-Kringlevatnet
- Sula sørvestside
- Sulesund
- Solavågsfjellet
- Vegsundholmane-Veibustholmen

6.3 Område med automatisk freda kulturminne Jf pbl § 11-8 d)

Omsynsona (H 730) femner om automatisk freda kulturminne med fredingsareal i samsvar med kulturminnelova §§3, 4 og 6 og fastsette grenser i godkjende reguleringsplanar. Det naturlege vegetasjonen skal takast vare på og alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på automatisk freda kulturminne er ikkje tillate. Møre og Romsdal fylkeskommune, kulturavdelinga og skal kontaktast i alle saker der tiltak kan påverke automatisk freda kulturminne.

Soner kring automatisk freda kulturminne (H 730) er i utgangspunktet å sjå på som sikringsareal kring kulturminnet. Det må her ikkje gjerast anleggstiltak eller andre tiltak som kan svekke verdien av kulturminnet. Nye tiltak skal ivareta omsynet til kulturminne i området . Saker som gjeld tiltak i omsynssona skal sendast kulturminnevernmyndigheitene for vurdering i høve kulturminnelova, jf. § 3. Vilkår for godkjenning av tiltak vil m.a. vere at plan for tiltaket er lagt fram for kulturminnestyresmakta til uttale og avgjerd etter kulturminnelova.

6.4 Område med kulturmiljø (H570), Jf pbl 11-8 c)

Omsynssone H 570 fungerer som ein buffersone for automatisk freda kulturminne (H 730). Innafor omsynssone H570 – kulturmiljø, skal tiltak som plan- og dispensasjonssaker, byggjesaker, saker om skogsveg, tiltak i landbruket sitt kulturlandskap m.m. sendast til fylkeskommunen til høyring. Målet er å styre utviklinga slik at nye tiltak tek tilstrekkeleg omsyn til kulturminna.

6.5 Område med prioriterte naturtypar (H560), Jf pbl 11-8 c)

I område med registrerte naturtype lokalitetar må eventuelle tiltak verte vurderte opp mot verdivurderingane i rapport om biologisk mangfald.

6.6 Område med forureina grunn, jf pbl 11-8 a

Innafor omsynssone H390_1 – forureina grunn, skal er det forbod mot etablering av bustad og liknande bygg. I høve detaljplan av område skal det gjennomførast vurdering av forureiningsfaren.

6.7 Område med krav om områdeplan, jf pbl 11-8 e

Innafor omsynssone områdeplan OP, skal det gjennomførast ein områderegulering før detaljregulering og gjennomføring av tiltak. Planen skal løyse behov for ny infrastruktur og meir effektiv arealutnytting.

7. VERKNAD AV KOMMUNEPLANEN

7.1 Rettsverknad (pbl § 11-6)

I medhald av plan- og bygningslova § 11-3 skal godkjent kommuneplan vere grunnlag for all utbygging i kommunen. Arbeid og tiltak som nemnt i plan- og bygningslova kap. 20, samt frådeling av eigedom til slike føremål, må ikkje være i strid med arealbruk eller føresegner fastlagt i planen. Det same gjeld andre tiltak som kan vere til vesentleg ulempe for gjennomføring av planen.

7.2 Område der gjeldande reguleringsplan framleis skal gjelde (pbl § 11-8 pkt f)

**Område kor gjeldande reguleringsplan framleis skal gjelde (§ 11-8 pkt. f)
Oversikt over kva planar som framleis skal gjelde og kva delområde som skal opphevast går fram av opplistinga nedanfor. Områda som reguleringsplanen framleis skal gjelde er også vist i eige temakart.**

Vedtekne reguleringsplanar og utbyggingsplanar skal framleis gjelde, og ved eventuell motstrid går dei framfor kommunens arealdel. Når det gjeld reguleringsplanar lista opp nedanfor har kommuneplanens arealdel endra arealbruk i forhold til reguleringsplan på desse enkelt områda:

Langevåg sør (PlanId: 2.01):

- 1) Endra vegsystem for veg 33, Råsa og veg 5 sør for Vassetvegen.
- 2) Friområde er justert litt i høve bustadhuset på gnr 109 bnr 24 vest for Molværsbrauta og området aust for Moldværsbrauta (gnr 109 bnr 24) er endra til offentleg formål
- 3) BK 6 til LNF
- 4) Endring av delar av friområde og BK3 til offentleg formål
- 5) LNF område gnr 109 bnr 72 til bustadformål

- 6) Den vestre delen av Veg nr 1 skal takast ut og ikkje koplast mot Molværvægen

Langevåg nord 2 (PlanId: 4.01):

- 1) Områda I1
- 2) Friluftarealet aust for veg 11 (Skrivarhamna) til to bustadfelt.
- 3) Større naustareal mellom Salneset -Djuphamna
- 4) Del av friluftsområde på gnr 94 1 og 39 endra til bustadformål
- 5) Del av friluftsområdet på Kipperberget endra til naust og utviding av B1 mot vest.

Reguleringsplan for Landfarneset (PlanId: 4.02)

- 1) Del av I3 endra til kombinertformål naust/rorbu/industri

Holen (PlanId: 5.03):

Del av parkeringsareal til grøntareal (buffersone)

Langevåg nord 1 (PlanId: 3.01):

- 1) Områda G10, O4 og BK 8
- 2) Områda O5, O3, B6 og B13
- 3) Del av friluftsområdet nord for B24 til bustad

Reguleringsplan for fiskerihamn Urkevika (PlanId: 5.05)

- 1) IF5 er endra til formålet «Andre typar angitte bygningar og anlegg».

Rørstad (PlanId: 7.05):

- 1) Kyrkjehaugen – endra frå LNF til bustad
- 2) Haneneset – mindre areal av spesialområde friluftsliv endra til bustad aust for N4.

Rørstad vest (PlanId: 7.06):

Områda U,V,W

Mauseidvåg (PlanId: 8.01):

- 1) Område A1 og G1

- 2) Delar av G1 er endra til bustadformål (gnr 74 bnr 6) og gnr 74 bnr 19

Furneset (PlanId: 8.04):

I2

Reitehaug (PlanId: 11.03):

- 1) Områda B3, B4, B5, IS4, N1, O1, F3 og FO.
- 2) Plan for Rv 1 og Rv 61:
- 3) Områda I4 og I5. Veg 1 går ut.

Sunde-Leirvåg (PlanId: 10.04):

- 1) Deler av naustområdet vert endra til næringsformål gnr 63 bnr 23
- 2) Olamyra endra til bustad og offentleg område (barnehage)
- 3) Del av friluftsområde endra til bustad aust for veg 5
- 4) Gnr 63/105 til bustadformål
- 5) Del av friområdet G1 til bustad (gnr 63 bnr 185)
- 6) Del av friluftsområdet til bustad (gnr 63 bnr 1 og 9)
- 7) Del av friluftsområdet til næring gnr 63 bnr 196

Reguleringsplan for strandlinje Veibust-Kvasnes (PlanId: 11.02):

Gnr 59/14 og 19

8. DISPENSASJON (pbl § 19)

Kommunen kan jfr. pbl §19-2, gi varig eller mellombels dispensasjon frå planen, men berre dersom omsynet til formåla i plan og føresegner ikkje vert sett vesentleg til side. I tillegg må fordelane ved dispensasjon vere klart større enn ulempene, og det skal leggjast særleg vekt på helse, miljø, tryggleik, tilgjenge og på statlege og regionale rammer og mål.

Kommunen sitt høve til å gi dispensasjon er avgrensa. Dispensasjon krev grunngjeven søknad og det må liggje føre ei klar overvekt av omsyn som talar for dispensasjon. Planen representerer ein gjennomtenkt heilskap, og det skal difor ikkje vere kurant å få dispensasjon.

Før eventuell dispensasjon vert gitt, skal kommunen innhente fråsegn frå regionale og statlege styresmakter som har interesse i området.

Vedlegg 1

Godkjente reguleringsplanar

PlanId	Plan
1.01	Langevåg sentrum, 17.12.84
1.02	Langevåg sentrum del A, 15.06.95
1.03	Langevåg sentrum del B, 13.03.97
1.04	Plan for eit område kring Olafsminde i Langevåg sentrum, 10.09.98
1.05	Plan for eit område sør-vest for Devold fabrikkar, 26.01.77
2.01	Langevåg syd, 22.06.81
2.02	Reguleringsplan for eit område nord for Vassetvatnet i Langevåg, 16.10.75
2.03	Reguleringsplan for tomtefeltet Vestre, Molværshaugane, 24.03.88
2.04	Reguleringsplan for Vasset friluft- og idrettspark, 26.06.97
2.05	Bebyggelsesplan for Remane I og II (BK5 og BK7), 20.12.83
2.06	Reguleringsplan for gnr. 95 bnr. 4, Peder Jensen, 10.05.90
2.07	Reguleringsplan for eit område kring Langevåg kyrkje, 18.06.98
2.08	Tomtedelingsplan for Lunden, gnr 89 bnr 25, 19.04.89
2.09	Reguleringsplan for Legemarka, 16.11.06
2.10	Reguleringsplan for Veddegjerdet - gnr 89 bnr 4, 17 og 39, 11.12.02
2.11	Reguleringsplan for Sandvika gnr 113 bnr 2 m.fl.,
2.12	Utbyggingsplan for gnr 109 bnr 11 - Haugedammen, 18.09.07
2.13	Reguleringsplan for Øvre Holen - gnr 92 bnr 230 og 257, 27.09.07
2.14	Reguleringsplan for utviding av Sandvikvegen, 06.05.10
2.15	Detaljregulering av Bratthaugmyra, 12.05.12
3.01	Langevåg Nord I, 10.12.82
3.02	Reguleringsendring i Åregjerdevågen, 24.01.75
3.03	Reguleringsplan for Åregjerdvågen, 31.07.84
3.04	Reguleringsplan for Fyllingen Tomteregulering for felt BK2 i reguleringsplan for Langevåg Nord 1, 27.10.87
3.05	Bebyggelsesplan for gnr.94 bnr.16, Pernille Farstad, 05.06.01
3.06	Reguleringsplan for Kyrkjesundet, 20.02.03
3.07	Reguleringsplan for Stadsneshamna, 18.09.08
3.08	Detaljplan for del av Holsvegen og Fyllingsvegen, 10.05.12
3.09	Detaljplan for gbnr 22/234 m.fl., Djupdalen, 13.09.12
3.10	Detaljregulering for Bratthaugmyra, 15.02.12
4.01	Langevåg Nord 2, 15.12.82
4.02	Reguleringsplan for Landfarneset, 24.04.96
4.03	Reguleringsplan for Nedre Salen-Kølneset, 19.02.98
4.04	Reguleringsendring for Vågneset. 27.09.07
4.05	Reguleringsplan for Salneset gnr 96 bnr 4 og 8, 16.02.06
4.06	Detaljplan for Våge - Vågneset, 22.03.12
5.01	Holen, 09.07.78
5.02	Reguleringsplan for Holen Vest 1, 03.01.85
5.03	Reguleringsplan for området aust for den kommunale vegen til Holen trelast med ny veg, 31.01.77
5.04	Reguleringsplan for nordre del av Holsmyrane, 30.07.85
5.05	Reguleringsplan for fiskerihamn Urkevika, 24.10.91
5.06	Reguleringsplan for Petter Alnes gnr. 92 bnr. 33, Holen, 26.06.97

5.07	Reguleringsplan for veg frå Frikyrkja til Holskrysset, 24.03.88
5.08	Reguleringsplan for Holsgjerdet, 17.06.04
5.09	Reguleringsplan for Bakkegjerdet, 13.03.08
5.10	Detaljplan for gnr 93 bnr 1 Holsfeten, 12.02.14
6.01	Veddevika, 05.04.90
6.02	Vedde- Djupvika, 19.02.98
6.03	Djupvika, 27.10.87
6.04	Felt B3 - bebyggelsesplan for Djupvikstranda, 11.03.08
7.01	Fiskarstrand, 16.03.87
7.02	Reguleringsplan for eit område kring Fiskerstrand verft, 07.10.99
7.03	Reguleringsplan for Bakketun gnr 78 bnr 5, 04.02.99
7.04	Bebyggelsesplan for deler av gnr 76 bnr 1- Svein P. Blomvik, 06.05.97
7.05	Reguleringsplan for Rørstad, 04.02.99
7.06	Rørstad Vest, 28.04.75
7.07	Reguleringsplan for Bakketun gnr 79 bnr 10 og 15, 17.02.10
7.08	Reguleringsendring ved Fiskarstrandverft gnr 79 bnr 46 m.fl., 28.02.08
7.09	Reguleringsplan for gnr 87 bnr 8 ved rv 657 på Fiskarstrand, 05.10.06
7.10	Reguleringsplan for gnr 76 bnr 2 – Korsneset, 24.05.12
8.01	Reguleringsplan for Mauseidvåg, 05.05.88
8.02	Reguleringsplan for Eikremseidet, 20.12.90
8.03	Reguleringsplan for Mause, 18.12.07
8.04	Reguleringsplan for Furneset, 28.05.04
8.05	Reguleringsplan for Bakkevika, 12.11.09
8.06	Reguleringsplan for småbåthamn Mauseidvåg, 16.10.08
8.07	Detaljplan for gnr 69 bnr 1 på Eikrem, 13.12.12
8.08	Detaljreguleringsplan for fv 61/fv657 Furneskrysset, 26.09.13
9.01	Sulebust, 27.10.88
9.02	Plan for eit område rundt Sulesund fergekai, 18.10.01
10.01	Reguleringsplan for Bjørkavågen bustadområde, 13.03.97
10.03	Reguleringsplan for RV 1/RV 61 Sjukeneset Bjørkavåg - Solevåg, 16.12.93
10.04	Sunde — Leirvåg, 10.05.80
10.06	Reguleringsplan for Bjørkavågen, 11.12.01
10.07	Reguleringsplan for deler av området Stølenakken, Solevågseidet, 19.06.03
10.08	Reguleringsplan for gnr 65 bnr 7 i Bjørkavågen, Bjørkavågdalen, 13.10.05
10.09	Reguleringsplan for Bjørkavågen sør, gnr 65 bnr 2 m.fl., 29.06.06
10.10	Reguleringsplan for Einahaugen, 29.06.06
10.11	Reguleringsplan for eit område ved Solevåg skule, 27.09.07
10.12	Reguleringsplan for gnr 64 bnr 9 Johansgarden, 17.02.10
10.13	Reguleringsplan for gnr 64 bnr 7 Nathaugen, 28.02.08
10.15	Reguleringsplan for gnr 61 bnr 142, 08.09.05
10.16	Reguleringsplan for Bjørkavåg aust, 08.09.05
10.17	Reguleringsplan for del av gnr 65 bnr 5 - Bjørkavåg aust, 29.09.11
10.18	Reguleringsplan for gnr 65 bnr 49- Bjørkavåg, 2.03.12

10.19	Detaljregulering for gbr 62/30 og 62/84, Leirvågen, 13.09.12
10.20	Detaljregulering for gnr 69 bnr9, Bjørkavågen, 13.09.12
11.01	Reguleringsplan for Veibust, 07.09.89
11.02	Reguleringsplan for strandslinje Veibust-Kvasnes, 05.04.90
11.03	Reguleringsplan for Reitehaug, 04.02.93
12.01	Reguleringsplan for veg til Kvasnes Trevarefabrikk, 09.09.76

Revidert 27.05.2015. Motsegn (Møre og Romsdal fylkeskommune) for sjøareala er trekt. Vedtak i Fylkesutvalet møte 26.05. 2015 sak U-57/15.

DOK-analyse for eiendom 1531-65/140

Dato for analyse	22.09.2025 kl.11:13	Buffer (meter)	20
Spurte datasett	79	Ikke sjekkede datasett	0
Berørte datasett	13	Ikke berørte datasett	66
Kommunens valgte	98	Utelatte datasett	36

'Spurte datasett': Datasett som blir sjekket i analysen

'Ikke sjekkede datasett': Datasett som skulle blitt sjekket i analysen, men ikke ble med. Dekker feilsituasjoner der data er utilgjengelige

'Berørte datasett': Datasett som blir sjekket i analysen og har treff

'Ikke berørte datasett': Datasett som blir sjekket i analysen og ikke har treff

'Kommunens valgte': Datasett valgt av kommune for DOK-analyse

'Utelatte datasett': Dette inkluderer basis kartdata, datasett med svært lav - eller ingen relevans for saksbehandling, sensitive datasett som det ikke finnes eksplisitte, skjermede tjenester for, samt datasett som dataeieende organisasjon ikke har infrastruktur for å distribuere

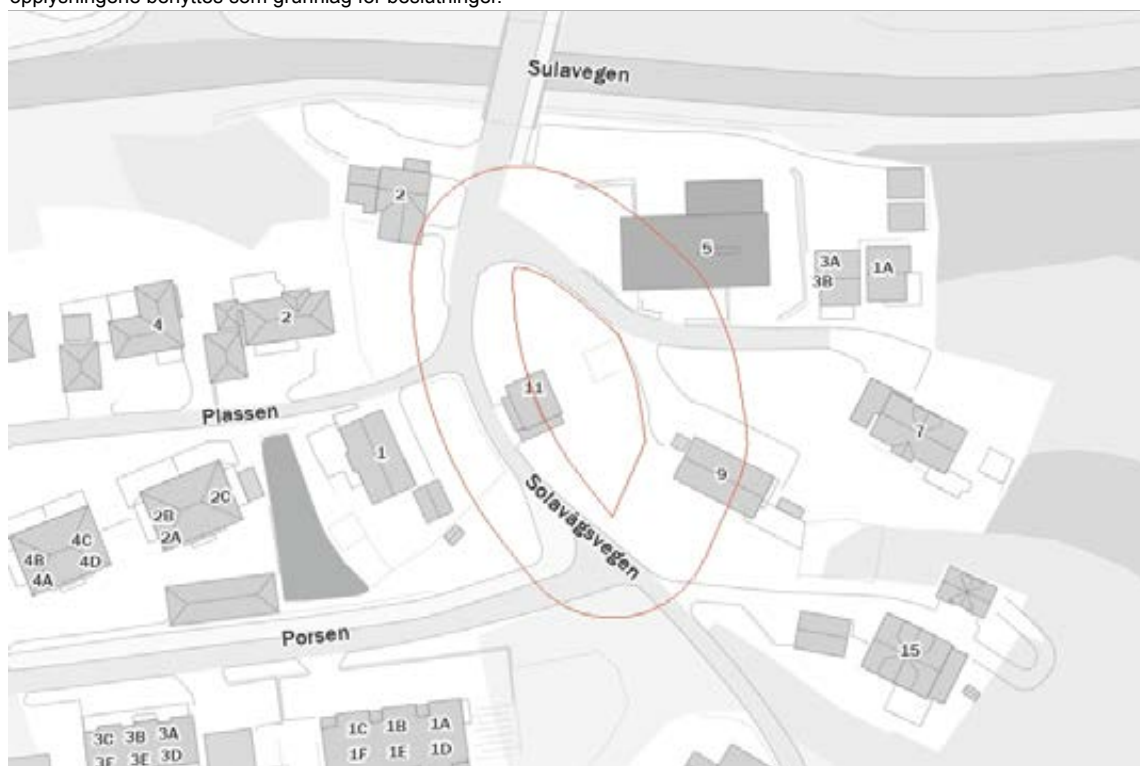
Datoer:

'Oppdatert' er dato for siste oppdatering, som oppgitt av originaldatavert. Der feltet er tomt, betyr det at originaldatavert ikke formidler slik datoverdi for det aktuelle datasettet.

'Nedlastet' er dato for nedlasting av ny versjon. Verdien i dette feltet blir oppdatert av respektive nedlastings-/produksjonslinjer hos Geodata.

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

Det tas forbehold om kartgrunnlagets korrekthet og fullstendighet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Rettigheter: Kartverket, Geovekst og kommuner - Geodata AS

Berørte datasett

Navn	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Eiendom: Matrikkelen - Adresse	Kartverket	22.09.2025	22.09.2025
Eiendom: Matrikkelen - Bygningspunkt	Kartverket	22.09.2025	22.09.2025
Eiendom: Matrikkelen - Eiendomskart Teig	Kartverket	16.09.2025	22.09.2025
Forurensning: Støykartlegging veg etter T-1442	Statens vegvesen	17.03.2025	18.03.2025
Geologi: Løsmasser	Norges geologiske undersøkelse		15.09.2025
Geologi: Marin grense	Norges geologiske undersøkelse		15.09.2025
Geologi: Radon aktsomhet	Norges geologiske undersøkelse		15.09.2025
Landbruk: Arealressurskart - AR50 - Arealtyper	Norsk institutt for bioøkonomi		03.09.2025
Landbruk: Dyrkbar jord	Norsk institutt for bioøkonomi	12.09.2025	03.09.2025
Landbruk: FKB-AR5	Geovekst	19.09.2025	22.09.2025
Landskap: Naturtyper i Norge - Landskap	Artsdatabanken	27.03.2025	28.03.2025
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for snøskred	Norges vassdrags- og energidirektorat	13.02.2025	17.02.2025
Samfunnssikkerhet: Kvikkleire	Norges vassdrags- og energidirektorat	22.09.2025	15.09.2025

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Befolkning: Tilgjengelighet	1.3 km Kartverket	22.09.2025	15.09.2025
Energi: Byggeforbudssoner kraftledninger	9.3 km Statnett	07.03.2025	02.04.2025
Energi: Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd	2.2 km Norges vassdrags- og energidirektorat	22.09.2025	15.09.2025
Forurensning: Forurenset grunn	1.0 km Miljødirektoratet		15.09.2025
Forurensning: Støysoner Avinors lufthavner	16.5 km Avinor	17.01.2025	07.04.2025
Forurensning: Støysoner for Bane NORs jernbanenett	148.6 km Bane NOR SF	12.03.2025	17.03.2025
Forurensning: Støysoner for Forsvarets flyplasser	209.2 km Forsvarsbygg	19.05.2025	26.05.2025
Forurensning: Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt	56.2 km Forsvarsbygg	18.03.2025	26.03.2025
Friluftsliv: Friluftslivsområder - kartlagte	0.1 km Miljødirektoratet		15.09.2025
Friluftsliv: Friluftslivsområder - statlig sikra	2.1 km Miljødirektoratet		15.09.2025
Friluftsliv: Turrutebasen	2.1 km Kartverket	22.09.2025	15.09.2025
Geologi: Bergrettigheter	15.3 km Direktoratet for mineralforvaltning	22.09.2025	08.09.2025
Geologi: Grunnvannsborehull	0.1 km Norges geologiske undersøkelse		15.09.2025
Geologi: Grus og pukk	5.7 km Norges geologiske undersøkelse		15.09.2025
Geologi: Mineralressurser: industrimineral, naturstein og metaller	2.6 km Norges geologiske undersøkelse		15.09.2025
Kulturminner: Kulturminner - Brannsmitteområder	8.5 km Riksantikvaren	20.09.2025	25.08.2025
Kulturminner: Kulturminner - Freda bygninger	4.1 km Riksantikvaren	18.09.2025	15.09.2025
Kulturminner: Kulturminner - Kulturmiljøer	4.9 km Riksantikvaren	18.09.2025	15.09.2025

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Kulturminner: Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	0.1 km Riksantikvaren	22.09.2025	15.09.2025
Kulturminner: Kulturminner - SEFRAK-bygninger	0.1 km Riksantikvaren	01.09.2025	08.09.2025
Kulturminner: Kulturminner - Verneverdig tette trehusmiljøer	8.6 km Riksantikvaren	15.09.2025	18.08.2025
Kyst og fiskeri: Akvakultur - lokaliteter	0.6 km Fiskeridirektoratet	22.09.2025	15.09.2025
Kyst og fiskeri: Gyteområder	2.4 km Fiskeridirektoratet	28.08.2025	01.09.2025
Kyst og fiskeri: Korallrev	19.9 km Havforskningsinstituttet	17.09.2025	15.09.2025
Kyst og fiskeri: Låsettingsplasser	13.9 km Fiskeridirektoratet	28.08.2025	01.09.2025
Landbruk: Jordkvalitet	5.3 km Norsk institutt for bioøkonomi		28.11.2024
Landbruk: Reindrift - Årstidsbeite - Høstbeite	133.6 km Landbruksdirektoratet		04.08.2025
Landbruk: Reindrift - Årstidsbeite - Høstvinterbeite	132.4 km Landbruksdirektoratet		04.08.2025
Landbruk: Reindrift - Årstidsbeite - Sommerbeite	132.4 km Landbruksdirektoratet		04.08.2025
Landbruk: Reindrift - Årstidsbeite - Vårbeite	137.9 km Landbruksdirektoratet		04.08.2025
Landbruk: Reindrift - Årstidsbeite - Vinterbeite	118.0 km Landbruksdirektoratet		04.08.2025
Landbruk: Reindrift - Avtaleområde	150.6 km Landbruksdirektoratet		15.09.2025
Landbruk: Reindrift - Beitehage	154.3 km Landbruksdirektoratet		04.08.2025
Landbruk: Reindrift - Ekspropriasjonsområde	134.8 km Landbruksdirektoratet		04.08.2025
Landbruk: Reindrift - Flyttlei	121.9 km Landbruksdirektoratet		04.08.2025
Landbruk: Reindrift - Konesjonsområde	118.0 km Landbruksdirektoratet		04.08.2025
Landbruk: Reindrift - Konvensjonsområde	475.2 km Landbruksdirektoratet		04.08.2025
Landbruk: Reindrift - Oppsamlingsområde	148.3 km Landbruksdirektoratet		04.08.2025
Landbruk: Reindrift - Reinbeitedistrikt	231.4 km Landbruksdirektoratet		04.08.2025
Landbruk: Reindrift - Reinbeiteområde	231.4 km Landbruksdirektoratet		04.08.2025
Landbruk: Reindrift - Reindriftnlegg	129.3 km Landbruksdirektoratet		04.08.2025
Landbruk: Reindrift - Restriksjonsområde	277.8 km Landbruksdirektoratet		04.08.2025
Landbruk: Reindrift - Siidaområde	231.4 km Landbruksdirektoratet		04.08.2025
Landbruk: Reindrift - Trekklei	122.8 km Landbruksdirektoratet		04.08.2025
Natur: Arter av nasjonal forvaltningsinteresse	0.0 km Miljødirektoratet		15.09.2025
Natur: Kulturlandskap - verdifulle	14.8 km Miljødirektoratet		11.09.2025
Natur: Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)	0.3 km Miljødirektoratet		19.09.2025
Natur: Naturvernrområder	0.3 km Miljødirektoratet		19.09.2025
Natur: Naturvernrområder - Foreslåtte	4.8 km Miljødirektoratet		19.09.2025
Natur: Verneplan for vassdrag	22.8 km Norges vassdrags- og energidirektorat	01.09.2025	03.09.2025
Natur: Villreinområder	42.9 km Miljødirektoratet		02.09.2025
Plan: Markagrensen	330.4 km Klima- og miljødepartementet	02.09.2025	03.09.2025

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Plan: Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen	0.1 km	Kommunal- og distriktsdepartementet	11.03.2025	05.05.2025
Samferdsel: Ankringsområder	6.4 km	Kystverket	31.08.2025	29.08.2025
Samferdsel: Hovedled og Biled	0.8 km	Kystverket	04.02.2025	14.05.2025
Samferdsel: Hovedled og Biled, arealavgrensning	0.7 km	Kystverket	05.02.2025	14.05.2025
Samferdsel: Jernbane - Banenettverk	72.5 km	Bane NOR SF	06.03.2025	14.05.2025
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for kvikkleireskred	0.1 km	Norges vassdrags- og energidirektorat	10.09.2025	25.08.2025
Samfunnssikkerhet: Flom aktsomhetsområder	0.5 km	Norges vassdrags- og energidirektorat	30.06.2025	07.07.2025
Samfunnssikkerhet: Flomsoner	3.6 km	Norges vassdrags- og energidirektorat	21.09.2025	15.09.2025
Samfunnssikkerhet: Forsvarets skyte- og øvingsfelt land	57.2 km	Forsvarsbygg	30.05.2025	09.06.2025
Samfunnssikkerhet: Jord- og flomskred aktsomhetsområder	0.4 km	Norges vassdrags- og energidirektorat	07.12.2023	28.03.2025
Samfunnssikkerhet: Skredfaresoner	4.1 km	Norges vassdrags- og energidirektorat	22.09.2025	15.09.2025
Samfunnssikkerhet: Skredhendelser	1.0 km	Norges vassdrags- og energidirektorat	21.09.2025	15.09.2025
Samfunnssikkerhet: Steinsprang - aktsomhetsområder	1.0 km	Norges vassdrags- og energidirektorat	16.12.2023	01.04.2025
Samfunnssikkerhet: Stormflo og havnivå	0.1 km	Kartverket	07.09.2025	01.09.2025

Ikke sjekkede datasett

Navn	Kilde	Årsak

Eiendom: Matrikkelen - Adresse

Kilde	Kartverket	Oppdatert	22.09.2025
Antall treff	2	Nedlastet	22.09.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	22.09.2025



Beskrivelse

Offisielle fysiske adresser registrert i Matrikkelen (Norges offisielle eiendomsregister). En offisiell adresse er den fullstendige adressen for en bygning, bygningsdel, bruksenhet, eiendom eller et annet objekt. En adresse er enten Vegadresse (Storgata 10) eller Matrikeladresse (33/2-2). Det er et mål at alle matrikeladresser skal erstattes av vegadresser.

Adressen inneholder informasjon om kretstilhørighet til post-, valg-, tettsted-, sokn- og grunnkrets. Datasettet har ikke med adressens knytning til eiendom (matrikelnummer) ned på seksjonsnivå, kun til grunneiendom-/feste-nivå.

Distribusjonen er satt opp mot en løsning som gir noe forsinkelse fra det offisielle Matrikkelssystemet. Fra ca. 15 minutters forsinkelse på WFS og for nedlasting av fritt valgt område fra kart, en dag forsinkelse for kommunefiler og WMS og ukentlig for fylkes-/landsfiler (ny fil genereres kun hvis det har skjedd endringer i kommunen). Ved større endringer/lastinger kan forsinkelse bli større.

...

Punkter

ID	ADRESSE
130145392	Solavågsvegen 9
130165158	Solavågsvegen 11

Eiendom: Matrikkelen - Bygningspunkt

Kilde	Kartverket	Oppdatert	22.09.2025
Antall treff	2	Nedlastet	22.09.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	22.09.2025



Beskrivelse

Datasettet Matrikkelen-Bygningspunkt inneholder et lite utdrag av bygningsinformasjonen som er registrert i Matrikkelen, Norges offisielle register over fast eiendom, herunder bygninger. Datasettet inneholder representasjonspunkt, bygningstype, bygningsnummer, nåværende bygningsstatus. I tillegg inneholder det ulike id-er for gjenfinning og koblinger (lokal id eller universell uuid) for bygning, og det leveres id(er) for adresse og eiendom pr bygning (hentet fra bruksenhetobjekter i matrikkelsystemet) samt Sefrak-id.

Utgåtte bygninger er ikke med, - heller ikke bygningsendringer som for eksempel påbygg eller tilbygg. Produktet inneholder data som er fritt tilgjengelig for alle.

Distribusjoner er satt opp mot en distribusjonsløsning som baserer seg på endringslogg-tjeneste fra Matrikkelsystemet. De ulike distribusjonene har ulik oppdateringsfrekvens, fra 15 minutters forsinkelse på WFS og nedlasting av fritt valgt område fra kart, daglig for kommunevis filer og ukentlig for fylkes- og lands-filer (ny fil kun hvis det er skjedd endringer i Matrikkelen). Ved større endringer/lastinger kan forsinkelsen bli større.

...

Punkter

TYPE	NR
Enebolig m/hybel/sokkelleil.	180343067
Enebolig	180343075

Eiendom: Matrikkelen - Eiendomskart Teig

Kilde	Kartverket	Oppdatert	16.09.2025
Antall treff	12	Nedlastet	22.09.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	22.09.2025



Beskrivelse

Datasettet Matrikkelen-Eiendomskart Teig inneholder et utdrag av eiendomsinformasjon som er registrert i Matrikkelen, Norges offisielle register over fast eiendom. Datasettet inneholder teiger (avgrensede arealer/jordstykker) med informasjon om hvilken eiendom (matrikkelenhet) de tilhører. Matrikkelnummeret (kommunennummer-gårdsnummer/bruksnummer eventuelt festenummer, seksjonsnummer) identifiserer eiendommen og ligger til datatypen Matrikkelenhet. Matrikkelenhet inneholder også andre nøkkelopplysninger og "varsel-flagg" om eiendommen. Grensepunkt, grenser og teigareal med kvalitetsopplysninger er med i datasettet. Volumer til anleggseiendommer (eiendommer over/under bakken) leveres som et areal, - et plant "fotavtrykk", men oppgittVolum kan være registrert.

I tillegg fins ulike id-er for enklere gjenfinning og koblinger (lokal id eller universell uuid). Matrikkelen-Eiendomskart Teig inneholder data som er fritt tilgjengelig for alle (åpne data). Produktet Matrikkelen-Bygningspunkt inneholder id-er for kobling mellom Adresse, Bygning og Eiendom.

Distribusjonen er satt opp mot en distribusjonsløsning som gir noe forsinkelse fra Matrikkelsystemet, - fra 30 minutters forsinkelse ved nedlasting av data i fritt valgt område fra kart, daglig for WMS og WFS, ukentlige for nedlasting av ferdiglagde filer og databaser (ny fil kun hvis det er skjedd endringer i Matrikkelen). Ved større endringer/lastinger kan forsinkelsen være større.

...

Flater

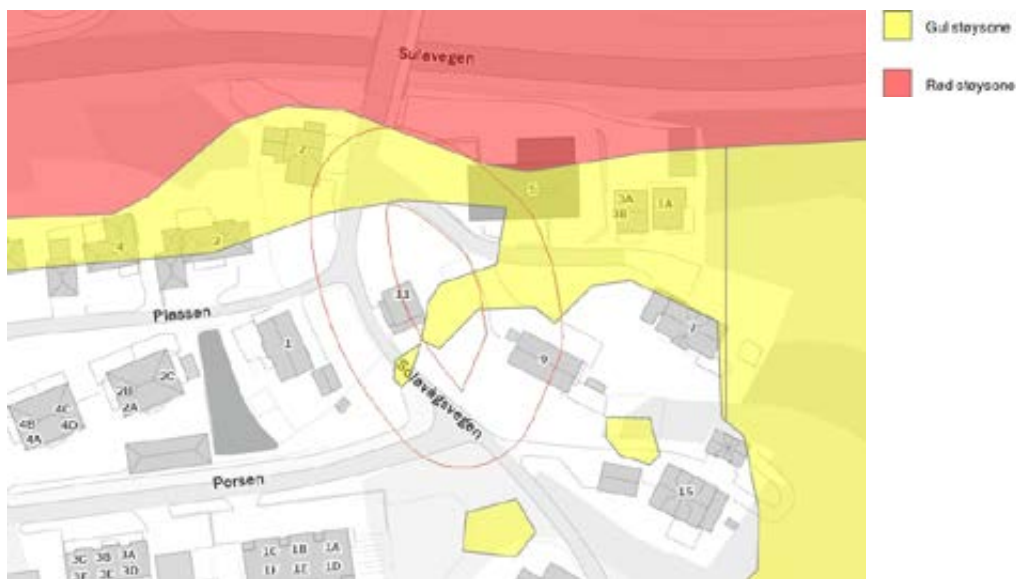
TYPE	KNR	GNR	BNR	FNR	SNR	Antall
Grunneiendom	1531	65	251	0	0	1
Grunneiendom	1531	65	263	0	0	1

Flater

Grunneiendom	1531	65	4	0	0	2
Grunneiendom	1531	65	32	0	0	1
Grunneiendom	1531	65	45	0	0	1
Grunneiendom	1531	65	49	0	0	1
Grunneiendom	1531	65	54	0	0	1
Grunneiendom	1531	65	70	0	0	1
Grunneiendom	1531	0	0	0	0	2
Grunneiendom	1531	65	140	0	0	1

Forurensning: Støykartlegging veg etter T-1442

Kilde	Statens vegvesen	Oppdatert	17.03.2025
Antall treff	3	Nedlastet	18.03.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	15.09.2025



Beskrivelse

Denne tjenesten inneholder Støyvarselkart etter T-1442. Støyvarselkartene er utarbeidet etter Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442). Støyvarselkartene viser beregnet rød ($L_{den} > 65\text{dB}$) og gul ($L_{den} > 55\text{dB}$) støysoner langs riks- og fylkesveg. Støyvarselkartene fra Statens vegvesen viser en prognosesituasjon 15–20 år fram i tid. Det vil si at trafikkvolum (ADT), som er en av de viktigste parameterne i støyberegningsmodellen, er fremskrevet (basert på prognoser) til oppgitt beregningsår. Beregningshøyden er 4 meter. Kartleggingene er gjennomført med Statens vegvesens beregningsverktøy NorStøy. Beregningsmetode er Nord2000Road. Data om vegene og trafikken hentes fra Nasjonal vegdatabank (NVDB). De viktigste parameterne er ADT, tungtrafikkandel og hastighet. Kartdata hentes fra felles kartdatabasen (FKB). Informasjon om bygninger hentes fra matrikkelen.

...

Flater

KILDE	KATEGORI	Antall
Road	Red zone	1
Road	Yellow zone	2

Geologi: Løsmasser

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	2	Nedlastet	15.09.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	15.09.2025



Beskrivelse

Løsmassedataene viser utbredelsen av løsmassetyper (også benevnt jordarter). Løsmassetypene er klassifisert etter deres dannelses måte. Dataene viser hvilken løsmasstype som dominerer i terrengoverflaten, og avspeiler landskapets oppbygning og utvikling. Det er viktig å være klar over at andre løsmasstyper kan opptre i dypet. Dataene viser også arealer med fjell uten løsmassedekke. Datasettet er landsdekkende og representerer de beste løsmasseregistreringene i databasen.

...

Flater

NAVN	INFILTRASJONSEVNE	GRUNNV.POT.
Morenemateriale, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet	Middels egnet	Begrenset grunnvannspotensial
Marin strandavsetning, sammenhengende dekke	Middels egnet	Begrenset grunnvannspotensial

Geologi: Marin grense

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	15.09.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	15.09.2025



Beskrivelse

Marin grense angir det høyeste nivået som havet nådde etter siste istid. Informasjon om marin grense er sentral i arbeidet med å avgrense områder med marine leirer i Norge. Marin grense angir høyeste nivået for marint avsatte sedimenter på land. Problemstillinger som involverer slike avsetninger kan utelukkes over marin grense, hvilket er viktig informasjon i bl.a. offentlig planarbeid. For eksempel kan kvikkleire og skred i hav- og fjordavsetninger som marin leire kun forekomme under marin grense. Videre kan grunnvannskvaliteten under marin grense være påvirket av relik saltvann, og leire kan begrense utbredelsen av akviferer. Informasjon vedrørende tidligere havnivå er også av betydning for forståelsen av landskapsutvikling generelt.

Dataene består av punktregistreringer, linjer samt polygoner. Linjer og polygoner er modellert fra punktene og en 10 m terrengmodell. Terrengmodellen som er benyttet i analysen har oppløsning (rutenettstørrelse) på 10x10 meter, og er hentet fra [hoydedata.no](#). Terrengmodellen er generert ut fra de detaljerte laserdata som var tilgjengelig høsten 2020, supplert med høydedata fra 2013-utgaven av DTM10 for områder uten dekning. Datasettet er landsdekkende.

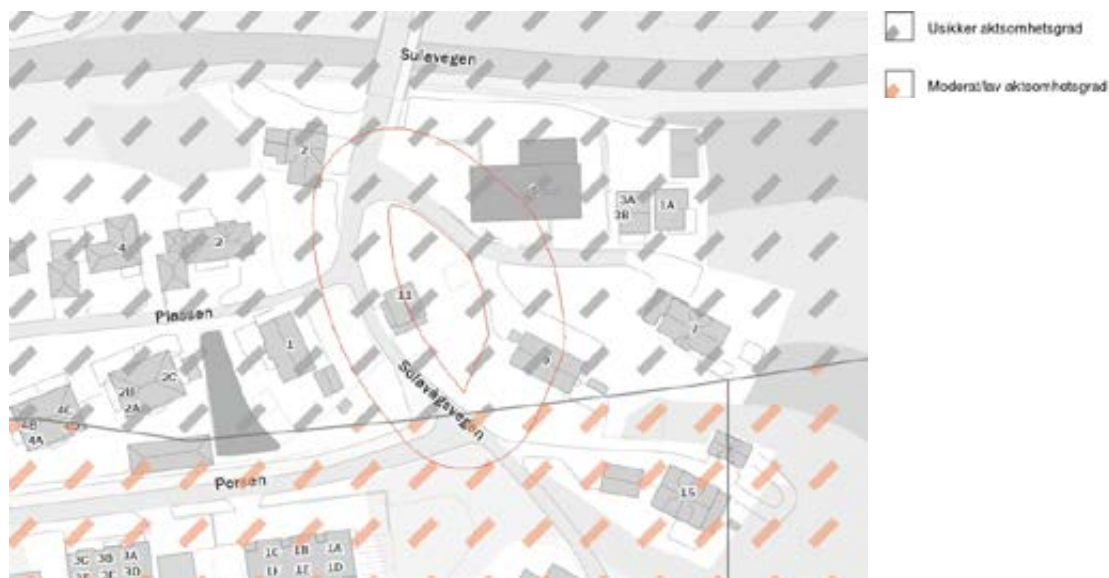
...

Flater

BELIGGENHET
Areal under marin grense

Geologi: Radon aktsomhet

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	2	Nedlastet	15.09.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	15.09.2025



Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra NRPA sin nasjonale database, og geologi er fra NGU sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon, totalt 34563 geo-refererte målepunkt. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

...

Flater

NAVN
Usikker aktsomhet
Moderat til lav aktsomhet

Landbruk: Arealressurskart - AR50 - Arealtyper

Kilde	Norsk institutt for bioøkonomi	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	03.09.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	03.09.2025



Beskrivelse

Arealtype er et kartlag eller egenskap med egne presentasjonsregler i det landsdekkende datasettet AR50. Det viser hovedtyper av arealressurser tilpasset bruk i målestokker fra 1:20 000 til 1:100 000. Arealtype er en inndeling i åtte arealressursklasser. Egenskap/kolonne i datasettet som skal brukes til å fremstille kartlaget heter ARTYPE i SOSI-format og arealtype i gml og gdb-format. Lovlige egenskapverdier i henhold til kodelisten er: 10 - Bebyggd og samferdsel; 20 - Jordbruksareal; 30 - Skog; 50 - Snaumark; 60 - Myr; 70 - Snølsbre; 81 - Ferskvann; 82 - Hav; 99 - Ikke kartlagt.

For mer informasjon om datasettet AR50, les om Arealressurskart - AR50 Serie på <https://kartkatalog.geonorge.no/metadata/arealressurskart-ar50-serie/4bc2d1e0-f693-4bf2-820d-c11830d849a3>

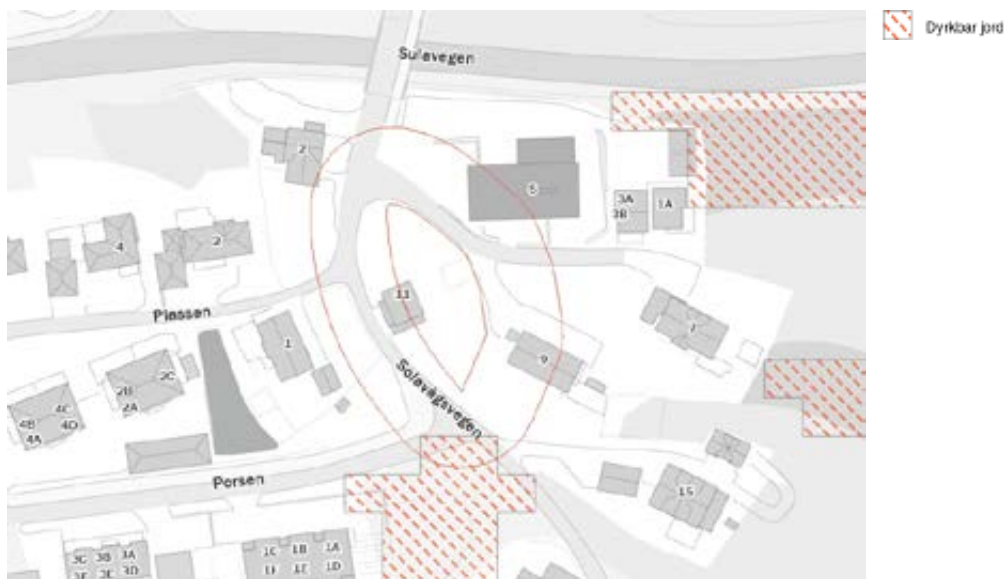
...

Flater

AREALTYPE	JORDBRUK	SKOGBONITET	TRESLAG	VEGETASJONSDEKKE
10	98	98	98	98

Landbruk: Dyrkbar jord

Kilde	Norsk institutt for bioøkonomi	Oppdatert	12.09.2025
Antall treff	1	Nedlastet	03.09.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	03.09.2025



Beskrivelse

Datasettet Dyrkbar jord er et landsdekkende data-sett som viser arealer som per i dag ikke er fulldyrka jord, men som ut fra agronomiske perspektiv kan dyrkes opp, og som holder kravene til klima og jordkvalitet for plantedyrking. Dyrkbar jord kan være registrert på arealtypene Overflatedyrka jord, Innmarksbeite, Skog, Åpen fastmark og Myr, slik disse er klassifisert i AR5.

Datasettet er et automatisk avledet produkt som produseres årlig.

15.9.2025: Dyrkbar jord er i år (2025) revidert gjennom bruk av flere datakilder og nye metoder. Det er lagt inn flere nye tematiske egenskaper i datasettet, og det er gjort en teknisk rydding som innebærer nye objekter og ny geometri. Gå til produksiden for å lese mer om det reviderte datasettet.

...

Flater

DYRKING	ENDRET
Crop land	Arealtilstand er endret etter 2008 som følge av ajourhold av AR5

Landbruk: FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Oppdatert	19.09.2025
Antall treff	6	Nedlastet	22.09.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	22.09.2025



Beskrivelse

FKB-AR5, som står for "Felles Kartdatabase - Arealressurs 5", representerer en omfattende kartlegging og beskrivelse av Norges arealressurser på et svært detaljert nivå. Dette datasettet er designet for å gi en grundig og presis oversikt over landets arealbruk, naturressurser, og topografiske forhold, og er et kritisk verktøy for planleggere, forskere, og beslutningstakere som arbeider med landforvaltning, miljøovervåking, og utviklingsplanlegging.

AR5-datasettet er flatedekkende, noe som betyr at det gir en sammenhengende oversikt over hele Norges landareal, inkludert både urbane og rurale områder. Det skiller seg ut ved sin høye oppløsning og detaljnivå, som muliggjør analyse og kartframstillinger av høy kvalitet. Denne detaljerte innsikten er spesielt verdifull for å forstå og håndtere komplekse arealbruksutfordringer, som balansen mellom bevaring og utvikling, landbruk, skogbruk, og byutvikling.

En av de viktigste funksjonene til AR5 er dens rolle i ajourhold og oppdatering av Norges arealressursinformasjon. Ved å tilby en detaljert og nøyaktig base, gjør AR5 det mulig for ulike aktører å hollegge, oppdatere, og dele relevant informasjon om arealbruksendringer, miljøtilstand, og ressursforvaltning. Dette sikrer at beslutningstaking kan baseres på oppdatert og nøyaktig informasjon, noe som er avgjørende for effektiv forvaltning og bærekraftig utvikling.

Videre er AR5 designet for å være fleksibelt og tilgjengelig for en bred brukergruppe, inkludert offentlige etater, private selskaper, forskningsinstitusjoner, og den generelle offentligheten. Dette gjør datasettet til et verdifullt verktøy for en rekke analyseformål, fra miljøovervåking og risikostyring til urban planlegging og landskapsanalyser.

Samlet sett representerer FKB-AR5 et fundamentalt verktøy for å forstå, forvalte, og utvikle Norges arealressurser på en bærekraftig måte. Dets detaljerte innsikt og omfattende dekning gjør det mulig for brukere å utføre avanserte analyser og skape informative kartframstillinger som understøtter informerte beslutninger og effektiv ressursforvaltning.

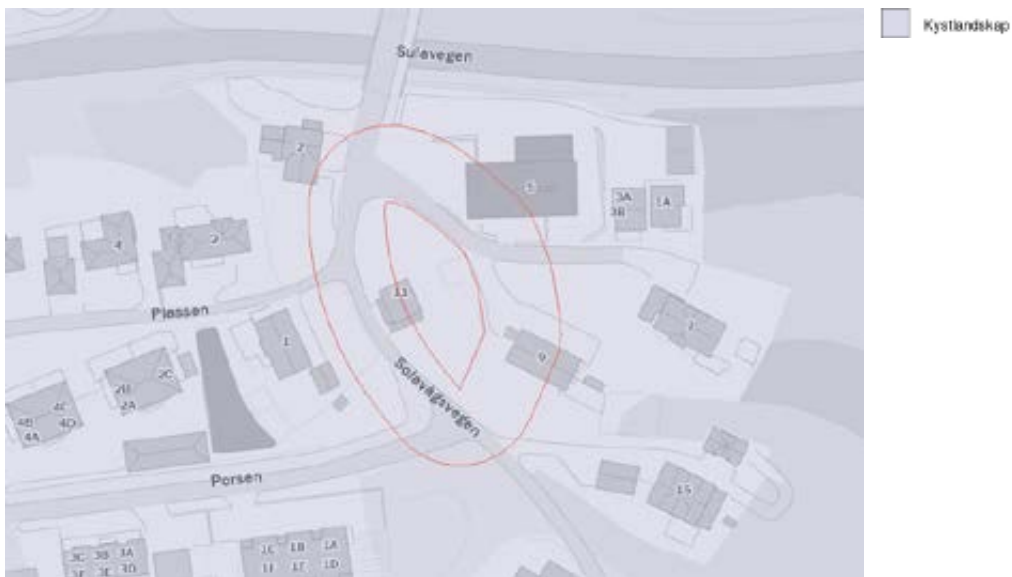
...

Flater

AREALTYPE	TRESLAG	SKOGBONITET	GRUNNFORHOLD	Antall
Åpen fastmark	Ikke tresatt	Høy	Jorddekt	1
Samferdsel	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	2
Bebyggd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	3

Landskap: Naturtyper i Norge - Landskap

Kilde	Artsdatabanken	Oppdatert	27.03.2025
Antall treff	1	Nedlastet	28.03.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	20.09.2025



Beskrivelse

NiN landskap er et system for beskrivelse av landskapsmessig variasjon som forholder seg til definisjonene i den europeiske landskapskonvensjonen og i naturmangfoldloven. NiN landskap er en del av Artsdatabanken sitt typesystem «Natur i Norge (NiN)». Kartleggingsmetodikken er utviklet for Nordland fylke, og standarden er utviklet etter et pilotprosjekt i Nordland fylke. Systemet inneholder standardisert metodikk for avgrensing og typeinndeling av landskap. Landskapsnivået i NiN er tilpasset kartlegging i målestokk 1:50 000. Landskapstypeinndelingen i NiN omfatter alle landskap fra naturlandskap, via jordbrukslandskap til bylandskapet. På grunnlag av digitale terrengformanalyser er det laget standardiserte kriterier for inndeling i hovedtyper og grupper av hovedtyper, som fanger opp variasjonen i landskapet på grov skala. Videre er det utarbeidet en typeinndeling for å adressere landskapsvariasjon i finere skala basert på variasjon i landskapets innhold og egenskaper. Variasjon i landskapet langs ti gradienter danner grunnlag for denne inndelingen.

...

Flater

GRUNNTYPENAVN

Skjermet indre slakt til småkupert kystslettelandskap med tett bebyggelse

Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for snøskred

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Oppdatert	13.02.2025
Antall treff	2	Nedlastet	17.02.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	15.09.2025



Beskrivelse

Aktsomhetskart for snøskred er et GIS-generert landsdekkende datasett som gir en grov oversikt over områder som potensielt kan være snøskredutsatt. Aktsomhetskartet ble ferdigstilt i 2023 med ny metodikk. Kartet er utviklet av Norges Geotekniske Institutt (NGI) og blir forvaltet av NVE.

Nye aktsomhetskart for snøskred 2023 finnes i tre forskjellige utgaver:

Aktsomhetskart snøskred S3 til bruk i kommuneplan for å avklare sikkerhet for bygg opp til sikkerhetsklasse S3. Kartet er sammensatt av aktsomhetskart for snøskred fra 2010 og Aktsomhetskart for snøskred S2 uten skog fra 2023.

Aktsomhetskart snøskred S2 uten skogeffekt til å avklare sikkerhet for bygg opp til og med sikkerhetsklasse S2 uten å måtte båndlegge skog.

Aktsomhetskart snøskred S2 med skogeffekt til å avklare sikkerhet for bygg opp til sikkerhetsklasse S2, dersom skogen sin sikringseffekt er sikret.

Nasjonal høydemodell er brukt som grunnlag for å identifisere områder der snøskred kan løsne. Klimadata fra SeNorge og skogdata fra SR16-datasettet til NIBIO er brukt til å estimere snømengder og sannsynlighet for skred. Kartet bruker en dynamisk utløpsmodell som gir utløpssoner som er mer tilpasset terrenget og dermed gir mer realistiske utløpssoner enn tidligere aktsomhetskart.

...

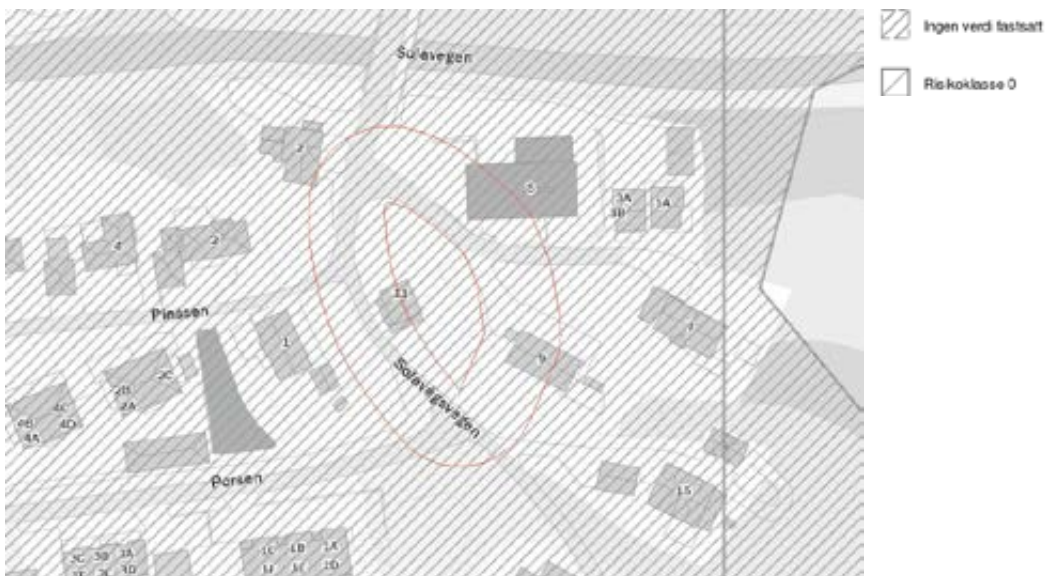
Flater

Flater

SKREDTYPE	SIKKERHETSKLASSE	SKOGEFFEKT
130	S3	Nei
130	S2	Nei

Samfunnssikkerhet: Kvikkleire

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Oppdatert	22.09.2025
Antall treff	2	Nedlastet	15.09.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	15.09.2025



Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktsomhetsområder) for større kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvartærgeologisk kartlegging (for å identifisere områder med marin leire), geoteknisk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter løснеområder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løснеområder, må utløpsområdene vurderes særskilt.

De identifiserte kvikkleiresonene er klassifisert i tre faregradsklasser (høy-, middels- og lav faregrad), basert på topografiske, geotekniske og hydrologiske kriterier. Sonene er videre klassifisert i tre konsekvensklasser (høy-, middels- og lav konsekvensklasse) avhengig av konsekvenser som et skred i sonen vil ha på bebyggelse og infrastruktur. Sonene er deretter klassifisert i fem risikoklasser, utledet fra faregrads- og konsekvensklassifiseringen.

...

Flater

NAVN	KVIKKLEIRERISK	FAREKLASSE	KONSEKVENSKLASSE	KVALITET	Antall
------	----------------	------------	------------------	----------	--------

Flater

Område uten fare	Risk Class 0	None	0	Det er kun topografiske vurderinger som ligger til grunn for kvikkleirefaresonen, ingen befaring eller grunnundersøkelse. Denne kodeverdien må brukes dersom man skal utveksle soner som ikke er klassifisert	2
------------------	--------------	------	---	---	---

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

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

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. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

NOTATER

This image shows a blank sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 2-0216/25

Adresse: Solavågsvegen 11, 6037 EIDSNES, gnr. 65, bnr.
140 i Sula kommune.

Kontaktperson: Tobias Skodje

Tlf: 47607840

Epost: t.skodje@notar.no

Salgsoppgavedato: 21.10.2025

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/