

Tomt - Grønmyrhaugen

LANGEVÅG | SULA

notar



Prisantydning Kr 1 750 000,- Boligtype Tomter - bolig
Megler Tobias Skodje Tlf 476 07 840

NOTAR.NO

notar



Grønmyrhaugen

Boligtomt beliggende sentralt i Langevåg på Grønmyrhaugen

Adresse	Grønmyrhaugen 6030 LANGEVÅG
Prisantydning	Kr 1 750 000,-
Omkostninger	Kr 44 840,-
Totalpris	Kr 1 794 840,-
Eierform	Eiet
Boligtype	Tomter - bolig

Boligtomt beliggende på Grønmyrhaugen, like øst for Langevåg sentrum.

Eiendommen ligger i et etablert boligområde med eneboliger fra ulike tidsepoker, med kort avstand til blant annet barnehage, skoler, daglivarebutikk og turterreng, noe som gjør området svært familievennlig og praktisk for daglige gjøremål.

Tomten ligger i lett kupert terreng og består i hovedsak av utmark med noe krattskog og trær.

Kombinasjonen av gode fasiliteter og naturskjønne omgivelser gjør eiendommen attraktiv både for private boligkjøpere og utbyggere som ønsker å investere i et område med stort potensial.

Notar Moa

Breivikvegen 3 A
6018 ÅLESUND



Tobias Skodje

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



Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	9
Nøkkelinformasjon	10
Vedlegg	20
Budgivning	91

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 enden av Grønmyrhaugen, øst for Langevåg sentrum, i et etablert område med eneboliger fra forskjellige tidsepoker. Rolig og familievennlig nærområde. Det er kort vei til barne- og ungdomsskole mot øst, noe som gjør området ideelt for familier med barn.

Eiendommen ligger i et område med gode sol- og lysforhold og tomten ansees som attraktiv både for private kjøpere og profesjonelle utbyggere.

ADKOMST

Kjør opp Grønmyrhaugen ved Sula brannstasjon. Følg veien helt til enden, og tomten ligger på din høyre side.

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



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Grønmyrhaugen, 6030 LANGEVÅG

OPPDRAKSNUMMER

2-0215/25

SELGER

Sula kommune

HJEMMELSHAVER

Sula kommune

MATRIKKE

Gårdsnummer 91, bruksnummer 27,
i Sula kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Tomter - bolig

ENERGIKLASSE

Energifarge Ukjent og bokstav unknown.

TOMT

Eiet tomt på 1.125 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Eiendommen ligger i lett kupert terreng og tomten består i all hovedsak av utmark med noe krattskog og trær.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

KOMMUNEDELPLAN

I henhold til Kommuneplanens arealdel, med vedtatt ikrafttredelse den 30.04.2015, så er eiendommen avsatt til:
• Boligbebyggelse - Nåværende - Areal 1 125kvm.

KOMMUNEPLANENS RETNINGSLINJER OG FØRESEGN

Boligområder:

2.2.1. Grad av utnyttning (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 einiskilde område kan det vere aktuelt med fortetta utnyttning av arealet. Det faste utvalet for plansaker tek sjølv stilling til om eit område er egna til fortetting.

Ved utrekning av utnyttta areal skal MD sin rettleiar for grad av utnyttning leggjast 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 byggt teknisk 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 søknadspåkrav til 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.

REGULERINGSPLAN

I henhold til Reguleringendring for veg og utviding av kyrkjegard ved Langevåg kyrkje, med vedtatt ikrafttredelse 24.01.1991, så er eiendommen regulert til boliger . Området øst og sør for eiendommen er regulert til offentlig eller privat tjenesteyting.

REGULERINGSBESTEMMELSER

Reguleringsbestemmelser til reguleringsplan "Langevåg Syd" Sula kommune.

FELLESBESTEMMELSER

§4 Bebyggelsen skal plasseres innenfor de regulerte byggegrenser.

§5 Ingen tomt kan bebygges før det foreligger tomtedeling for vedkommende byggefelt, kvartal eller husgruppe, godkjent av bygningsrådet.

§6 Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggefelt får en enhetlig og harmonisk utførelse.

§7 Gjerdehøyden må ikke overstige 0,8 meter medregnet sokkel.

§8 Hvor planering medfører forstøtningsmur mot nabotomt eller veg, kan bygningsrådet påby at planeringshøyden senkes eller heves slik at forstøtningsmurens høyde reduseres.

§9 Avkjørsel til offentlig veg skal være oversiktlig og mest mulig trafikksikker. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan være sjenerende for den offentlige ferdsel. Den ubebygde del av tomten må gis en tiltalende utforming og behandling.

§ 10 Trebestand på tomta bør søkes bevart.

§ 11 Innenfor frisisiksanene (dvs. arealet mellom frisisiktlinje og veg) skal det være fri sikt i en høyde av 0,8 m over de tilstøtende vegers planum. Arealet innen frisisiksonene må ikke gis en slik bruk at friskt på noe tidspunkt kan hindres.

BYGGEOMRÅDER FOR APEN SMÅHUSBEBYGGELSE (B1-19)

§ 12 I områdene kan oppføres frittliggende etasjer med tilhørende garasjer. etasjetallet.

§ 13 Bygningens grunnflate, inklusive garasje, må ikke overstige 20 prosent av tomtens nettoareal.

§ 14 Bebyggelsen bør plasseres med møneretning (lengderetning) som vist på planen.

§ 15 Takvinkelen fastsettes av bygningsrådet, som kan kreve at bygninger i samme gruppe eller langs samme vegstrekning skal ha lik takvinkel og likeartet taktekking.

§ 16 Gjerder mot veg eller nabotomt skal ikke være høyere enn 80 cm.

Skjermvegger med høyde opptil 200 cm kan tillates oppført i tilknytning til huset. Plassering av disse skal vises i byggemeldingen, og kan oppføres i nabogrense dersom begge naboer er enige.

§ 17 Det skal være plass til minst 1 overdekket bilplass pluss 1 oppstillingsplass for bil pr. bolig på egen grunn.

Garasje skal fortrinnsvis oppføres som tilbygg til bolighuset, og tilpasses dette med hensyn til materialvalg, form og farge. Garasjen kan bare oppføres i 1 (en) etasje.

Fellesgarasje for to naboeiendommer, kan oppføres i tomtegrense. For øvrig kan garasje innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene oppføres inntil en halv meter fra nabogrense.

Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om garasjen ikke oppføres samtidig med huset.

BYGGEOMRÅDER FOR KONSENTRERT BOLIGBEBYGGELSE (BK 1-9)

§ 18 ENIMØRE OG ROMSD

I områdene kan oppføres boligbebyggelse i en etasje (rekkehus, kjedehus, atriumshus etc.) med ørende garasjer. Utnyttelsesgraden skal ligge mellom 0,15 og 0,25, hvor ikke annet er vist på planen.

§ 19 Før behandling av søknad om byggetillatelse skal bygningsrådet forlange utarbeidet en detaljert bebyggelsesplan for vedkommende byggefelt eller husgrupper.

Bebyggelsesplanen skal vise bygningenes plassering, hustyper, avkjørsler, interne kjøre- og gangveger, terrengbehandling, plassering av garasjer, parkeringsplasser, lekeplasser m.v.

§ 20 Garasjer og parkeringsplasser skal utføres som fellesanlegg.

Det skal avsettes plass for minst 1 overdekket bilplass (garasjeplass) pluss biloppstillingsplass pr. leilighet.

§ 21 Sandlekeplass for småbarn skal anlegges i hvert felt. Det bør være minst én sandlekeplass på ca. 100 m² pr. 20 leiligheter.

§22 Hvor det er vist byggegrense mot offentlig gangveg eller friområde, skal arealet utenfor byggegrensen gis parkmessig behandling og kan ikke nyttes til parkering, lagring, tørke- plass etc.

TRAFIKKOMRÅDER

§ 38 Hovedveger og samleveger (Veg nr. 1,2,3,4,5) skal være fasadefrie og avkjørler til disse tillates ikke utover det som er vist på planen.

§ 39 Bygningsrådet kan i særlige tilfelle godkjenne at atkomst til tomt skjer via gangveg, der dette virker naturlig og ikke truer trafiksikkerheten.

§ 40 Hvor det i planen er vist omtrentlig trasé for offentlig gangveg (dobbelstiplet strek) skal det i vedkommende bebyggelsesplan avsettes areal i minst 5 m bredde for offentlig gangveg gjennom feltet.

DOK-ANALYSE

I følge vedlagte DOK-analyserapport datert 22.09.2025 så er det blant annet registrert 9 berørte temadata på eiendommen:

- Eiendom: Matrikkelen – Eiendomskart Teig.
- Geologi: Løsmasser.
- Geologi: Marin grense.
- Geologi: Radon aktsomhet.
- Landbruk: Arealressurskart – AR50 – Arealtyper.
- Landbruk: FKB-AR5.
- Landskap: Naturtyper i Norge – Landskap.
- Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for kvikkleireskred.
- 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 knyttet til kommunal vei, jfr. vedlagte Vegstatuskart, men det er ikke opparbeidet avkjørsel til eiendommen.

VANN OG AVLØP

Det er påkoblingspunkt for vann, overvann og spillvann i nærheten av tomten, jfr. vedlagt lendingskart. 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. Ledig kapasitet i avløpsone Langevåg er avgrenset. Dersom det i perioden frem til nytt kommunalt renseanlegg, Konshaugen 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

I følge Sula kommune er tilknytningsgebyr for vann (kategori C - boenhet) kr. 14 375m og kr. 14 375,- for avløp (kategori C - boenhet). Tilknytningskostnader ut over tilknytningsavgift vil variere 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>.

BEBYGGELSE

Eiendommen ligger i et etablert område med eneboliger fra forskjellige tidsepoker i nærområdet.

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 Langevåg 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. 200 meter fra tomten.

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 moderat til lav 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. 1 750 000,-

VERDITAKST

Kr. 1 750 000,-

INFO KOMMUNALE avgIFTER

Det er ingen kommunale avgifter knyttet til eiendommen 21.10.2025. Grunnlag for beregning av kommunale avgifter finnes ikke da dette er en ubebygd tomt.

INFO EIENDOMSSKATT

Det er ingen eiendomsskatt knyttet til eiendommen 21.10.2025. 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 ubebygget tomt skal hverken overstige 80 % av eiendommens kostpris eller 80 % av markedsverdien.

OMKOSTNINGER

1 750 000 Prisantydning

Omkostninger

15 500 Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt)

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

43 750 Dokumentavgift

545 Tinglysing skjøte

545 Tinglysning pantedokument (pr. stk.)

44 840 Omkostninger totalt

60 340 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

63 140 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 794 840 Totalpris. inkl. omkostninger

1 810 340 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

1 813 140 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

Vi gjør oppmerksom på følgende:

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

BETALINGSBETINGELSER

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer.

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

SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

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.

Heftelser i eiendomsrett:

1946/300643-3/58 09.05.1946 BESTEMMELSE OM GJERDE

Dvs: Gjerdeplikt mot syd, vest og nord.

1949/302812-1/58 05.12.1949 UTSKIFTING

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2007/298729-2/200 30.03.2007 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Rettighetshaver: SULA KOMMUNE

ORG.NR: 964 980 543

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Dvs: Kommunen har rett til vederlagsfritt å legge og ha liggende offentlige ledninger over tomten, med ansvar for vedlikehold av disse.

2007/298729-3/200 30.03.2007 FORKJØPSRETT

Rettighetshaver: SULA KOMMUNE

ORG.NR: 964 980 543

Sula Kommune har forkjøpsrett til ubebygget tomt i to år.

Med flere bestemmelser

Dvs: For tomten gjelder en byggefrist på 2 år fra overtakelse. Sula kommune har innvilget byggetillatelse for ubebygget tomt.

Fristen skal være den samme som når kjøper betaler for tomten, uten kostnad for kommunen. Kjøper må være innforstått med å ta i bruk vegnavn i samsvar med reguleringsplanen.

GRUNNDATA

1946/300643-1/58 09.05.1946 REGISTRERING AV GRUNN
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1531 GNR: 91 BNR: 4

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Servitutter:

1946/300643-2/58 09.05.1946 BESTEMMELSE OM VEG
Rettighet hefter i: KNR: 1531 GNR: 91 BNR: 4
Bestemmelse om vann/kloakkledning.

Dvs: Mot nord til hovedbrukets 3 m. brede veigrunn for fellesvegen 43,0 m. Mot øst til bygdevegen 23,7 m. Mot syd og vest til Grønmyr 36,4 m. og 23,25 m. Parsellen skal sammen med de tre i dag utskilte parseller opprådhe fellesvegen i 70 m's lengde regnet fra bygdevegen, når en eller flere av de interesserte parseller forlanger det. Rett til bruk av fellesvegen videre vestover så langt den blir opparbeidet, mot forholdsvis andel i vedlikehold. Ellers kun plikt til del i vedlikehold av den del av vegen som den bruker. Rett til å legge forskriftsig kloakk-vann- og dreneringsgrøfter over nordenfor liggende parsell og over Grønmyr. Rett til ferdsel vestover til sjøvegen og til å benytte hovedbrukets veger. Parseller vestenfor i dag utskilte har rett til bruk av fellesvegen mot forholdsvis andel i anleggs- og vedlikeholdsomkostninger. Hovedbruket mot forholdsvis andel i vedlikehold etter bruken.

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

GRUNNBOKSDATO

21.10.2025

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, befarig av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og verditakst.

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

22.10.2025

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 2007.

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, tømrerarbeid 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
rettshjelpsforsikring 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 dekningsalg 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

GRØNMYRHAUGEN

- Verditakst
- Selgers egenerklæring
- Situasjonsskart
- Ledningskart
- Kart over veiadkomst
- Reguleringsplan
- Reguleringsbestemmelser
- Kommunedelplan
- Kommuneplanens retningslinjer og føresegner
- 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

📍 Grønmyrhaugen , 6030

📖 SULA kommune

gnr. 91, bnr. 27

Markedsverdi

1 750 000

Tomteareal 1 120,00 m²



Befaringsdato: 11.03.2025

Rapportdato: 17.03.2025

Oppdragsnr.: 18872-1811

Referansenummer: FB1876

Autorisert foretak: Birkeland Taksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Roger Birkeland

Vår ref:



Gyldig rapport
17.03.2025

Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst

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

Kr1 750 000

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

1 750 000

Konklusjon markedsverdi

=

1 750 000

Markedsvurdering

Boligtomt beliggende på Grønmyrhaugen like øst for Langevåg sentrum og like i nærheten av Langevåg kirke og gravlund. Eiendommen ligger i et etablert område med eneboliger fra forskjellige tidsepoker i nærområdet, og det er kort vei til barne- og ungdomsskole mot øst.

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

Beregninger

Beregninger

Beskrivelse

Beløp

Markedsverdi tomannsbolig

12 800 000

Det er vurdert oppført en tomannsbolig på 160 m² med tilhørende garasje og bod på ca 25 m², med nypris på kr 6.400.000,-, samlet verdi:

- Byggekost inkl garasje og bod

-9 450 000

Byggekost inkl garasje og bod beregnes til kr

- Prosjektering, teknisk anlegg, etc

-1 134 000

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

Tomteverdi i prosjekt:

2 216 000

- Risiko

-443 200

Det vurderes en risiko i prosjektet på 20 %

Markedsverdi tomt

1 750 000

Markedsverdi for tomten stipuleres til kr, avrundet

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato Tilstede

11.3.2025 Roger Birkeland

Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
1531 SULA	91	27		0	1120 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Grønmyrhaugen

Hjemmelshaver

Sula Kommune

Kommentar

Tomtearealet er 1145 m², men en liten del av tomten mot nord/øst er regulert til gangveg, slik at reell tomtestørrelse vil være ca 1120 m². Det er dette arealet som er lagt til grunn ved verdivurderingen.

Felles formue

Kr.

Felles gjeld:

Kr.

Eiendomsopplysninger

Områdebeskrivelse.

Eiendommen ligger i enden Grønmyrhaugen like øst for Langevåg sentrum, og ligger i et etablert område med eneboliger fra forskjellige tidsepoker, kirke og gravplass i nærområdet. Det er barne- og ungdomsskole mot øst.

Beskrivelse av tomten

Eiendommen ligger i lett kupert terreng og tomten består i all hovedsak av utmark med noe krattskog og trær.

Adkomstvei

Adkomst fra offentlig gate.

Tilknytning vann

Det er ikke innlagt vann til tomten, kommunalt vann i området.

Tilknytning avløp

Det er ikke innlagt avløp i tomten, kommunalt avløp i området.

Reguleringsmessige forhold

Eiendommen er regulert til boligformål med utnyttelsesgrad BYA=20 % inntil 2 etasjer og inklusive garasje. En liten del av tomten mot nord/øst vil bli utskilt til gangveg, og tomten vil ha et areal på ca 1120 m² etter fradeling.

Bygninger på eiendommen

Det er ikke oppført bygninger på tomten.

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

Andre forhold

Det opplyses om at det foreligger et hefte på tomta, ang kommunal tilbakekjøpsrett knytta til byggeplikt.

Vurdering

Eiendommen ligger på Grønmyrhaugen like vest for Langevåg kirke og ligger i et etablert område med eneboliger fra forskjellige tidsepoker i nærmiljøet, samt kirke og gravplass i nabolaget. Barne- og ungdomsskole mot øst. Eiendommen er regulert til boligformål i reguleringsplan med utnyttelsesgrad BYA=20 % inntil 2 etasjer og inklusive garasje, og det legges til grunn at det kan bygges enebolig med utleiedel/tomannsbolig med tilhørende garasje på tomten.

Tomten ligger i lett kupert terreng og består i all hovedsak av utmark med noe krattskog og trær, og vurderes å være forholdsvis enkel å opparbeide og klargjøre for boligbygging. Sammenlignbare nye tomannsboliger i området Langevåg-Mauseidvåg er priset til fra ca kr 37.500,- til kr 39.500,- pr m². Når det gjelder boligtomter i området Langevåg-Eidsnes, så er disse priset fra ca kr 1550,- til ca kr 2350,- pr m².

Tomten ligger i et etablert område med eneboliger fra forskjellige tidsepoker i nærområdet. Det er barne- og ungdomsskole mot øst, og Langevåg kirke med gravplass ligger rett i nærheten. Eiendommen ligger på en liten høyde og har gode sol- og lysforhold, men har en litt ugunstig plassering i forhold til kirke og gravplass, der det vil være en del aktivitet på dagtid, samt gudstjenester, bryllup, konfirmasjoner etc i helger. Dette vil ha en viss påvirkning på pris, men det vurderes likevel at tomten vil være forholdsvis attraktiv både for det private markedet men også for profesjonelle utbyggere.

Det vurderes at det kan bygges en tomannsbolig med grunnflate pr bolig på ca 80 m², med tilhørende garasje og bod på ca 25 m². Dette gir BRA på ca 185 m² inkl garasje og bod. Samlet areal for begge boliger 370 m² over 2 etasjer. Det er vurdert et fradrag på 12 % i forhold til prosjektering, byggeledelse, teknisk anlegg etc. Det er vurdert en risiko på 20 % i forhold til finanskostnader, markedssituasjon, tidsaspekt i prosjekt etc.

Utfra ovenstående vurderinger og beregninger så stipuleres normal tomteverdi til kr 1.750.000,-, som gir en verdi på ca kr 1.560,- pr m² utifra tomtestørrelse etter at deler av tomten er utskilt til gangveg. Dette er i nedre del av sammenlignbare tomtepriser i området, men vurderes å være innenfor normalt nivå i forhold til størrelse og beliggenhet på eiendommen.

Siste hjemmelsovergang

År	Type
2007	Annet

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Reguleringsplaner	24.10.1991		Gjennomgått	1	Nei
Situasjonskart	12.03.2025		Gjennomgått	1	Nei
Infoland.no	12.03.2025		Gjennomgått	2	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.	
2-0215/25	

Selger 1 navn
John Magne Eikrem

Gateadresse	
Grønmyrhaugen	

Poststed	Postnr
LANGEVÅG	6030

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 overtakelse.

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

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

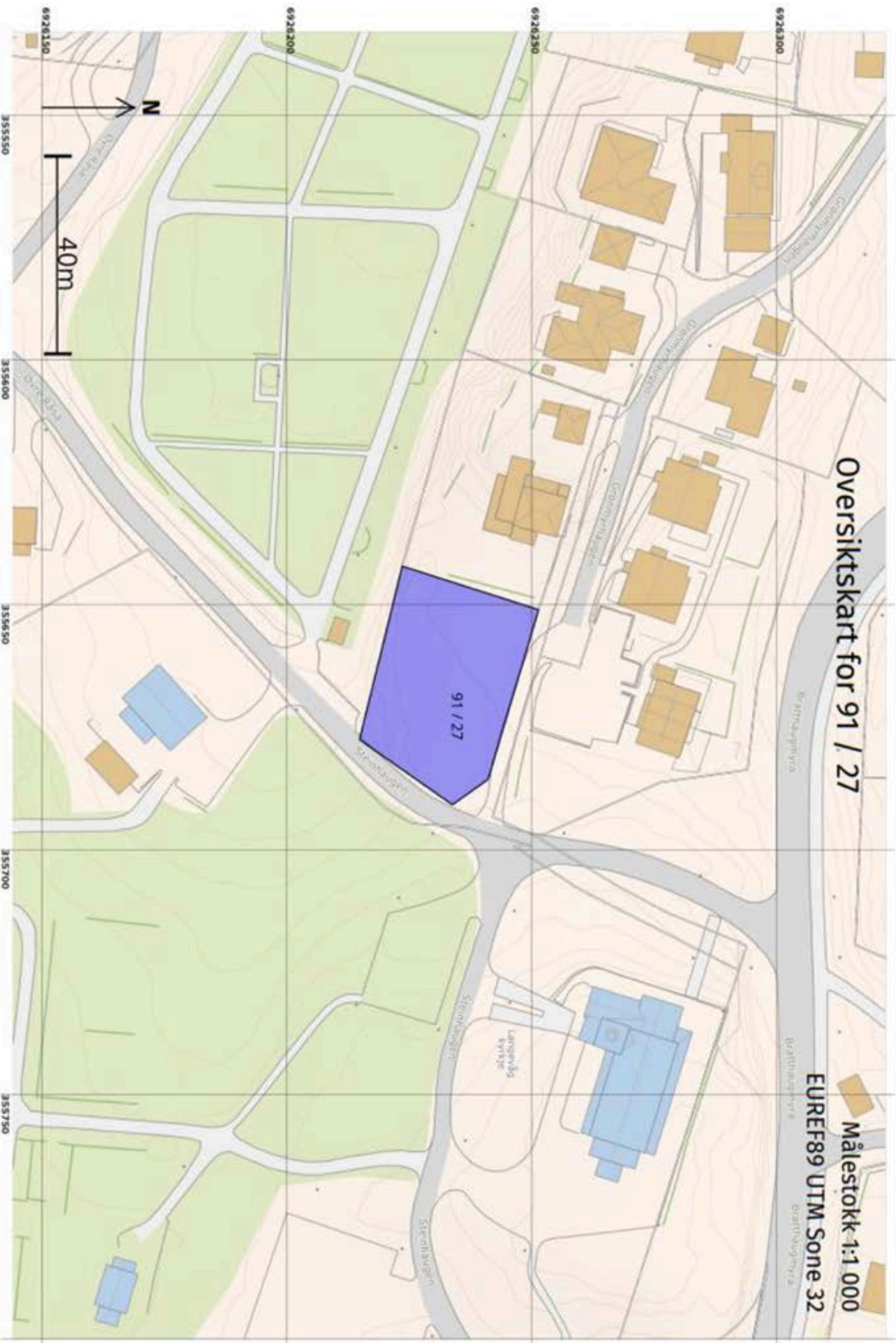
- ☐ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en 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.

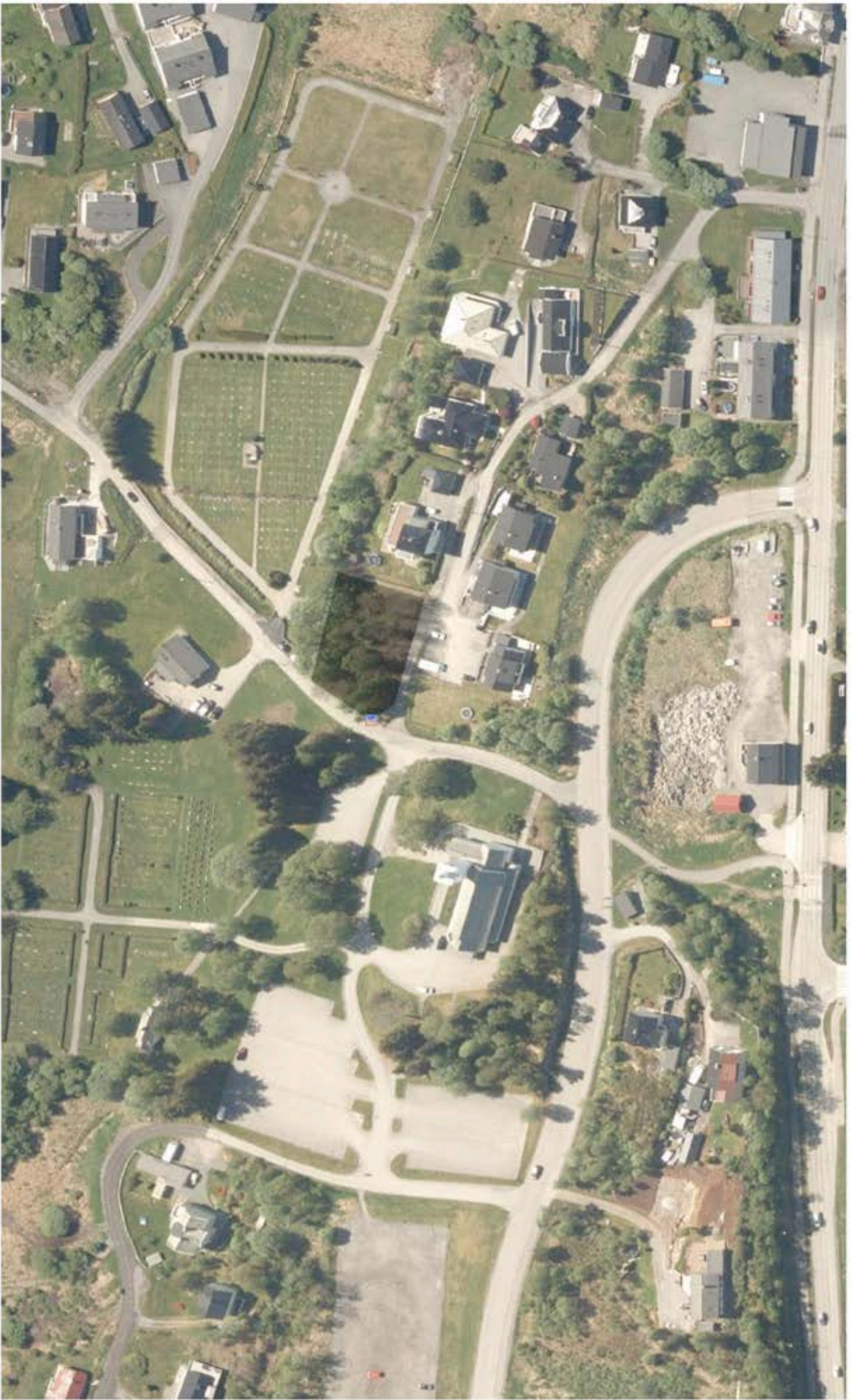
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
John Magne Eikrem	59fc72d4460424ba4e8a 0a83106f543430a8df4c	21.10.2025 13:36:45 UTC	Signer authenticated by One time code

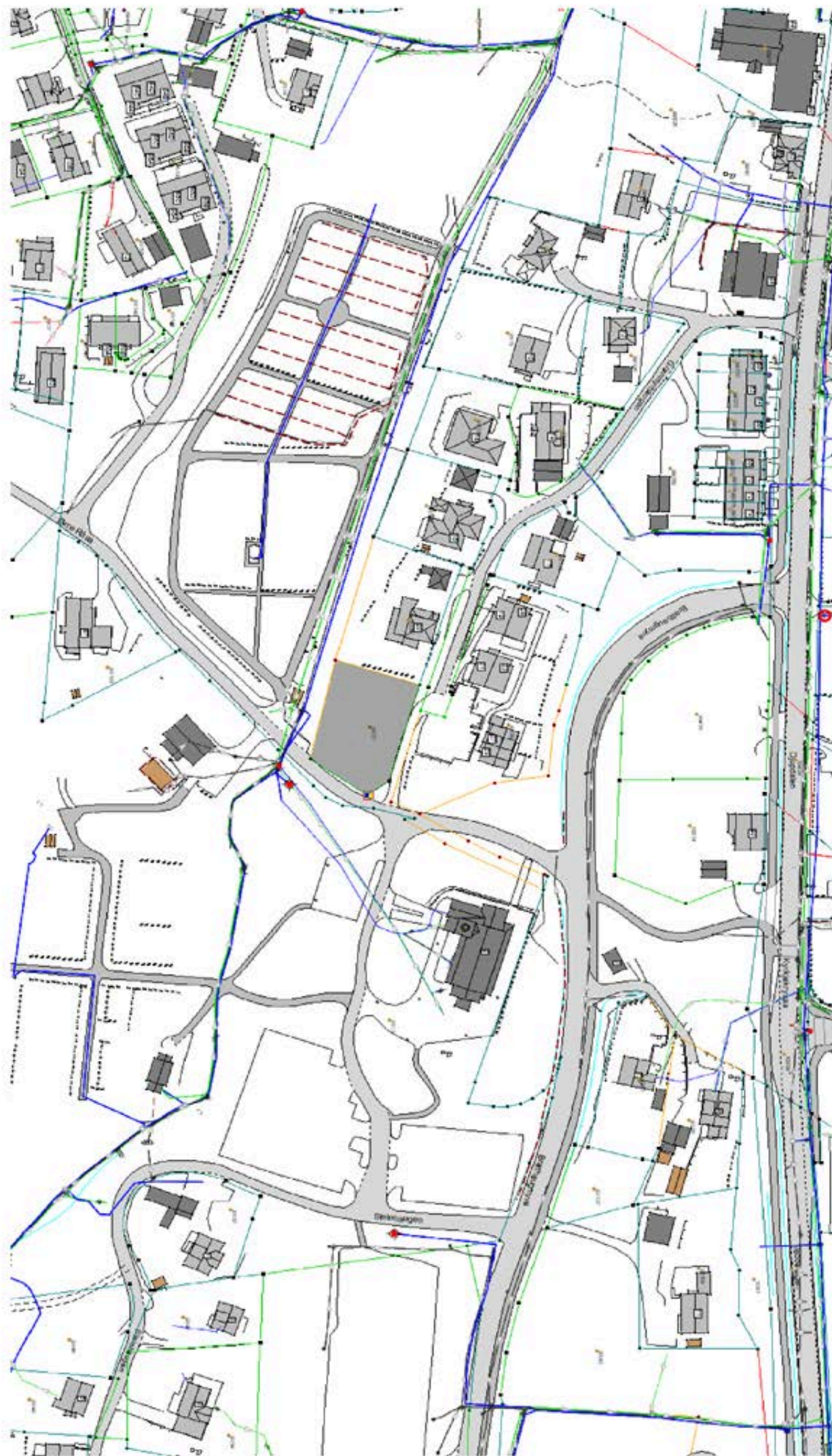
- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of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

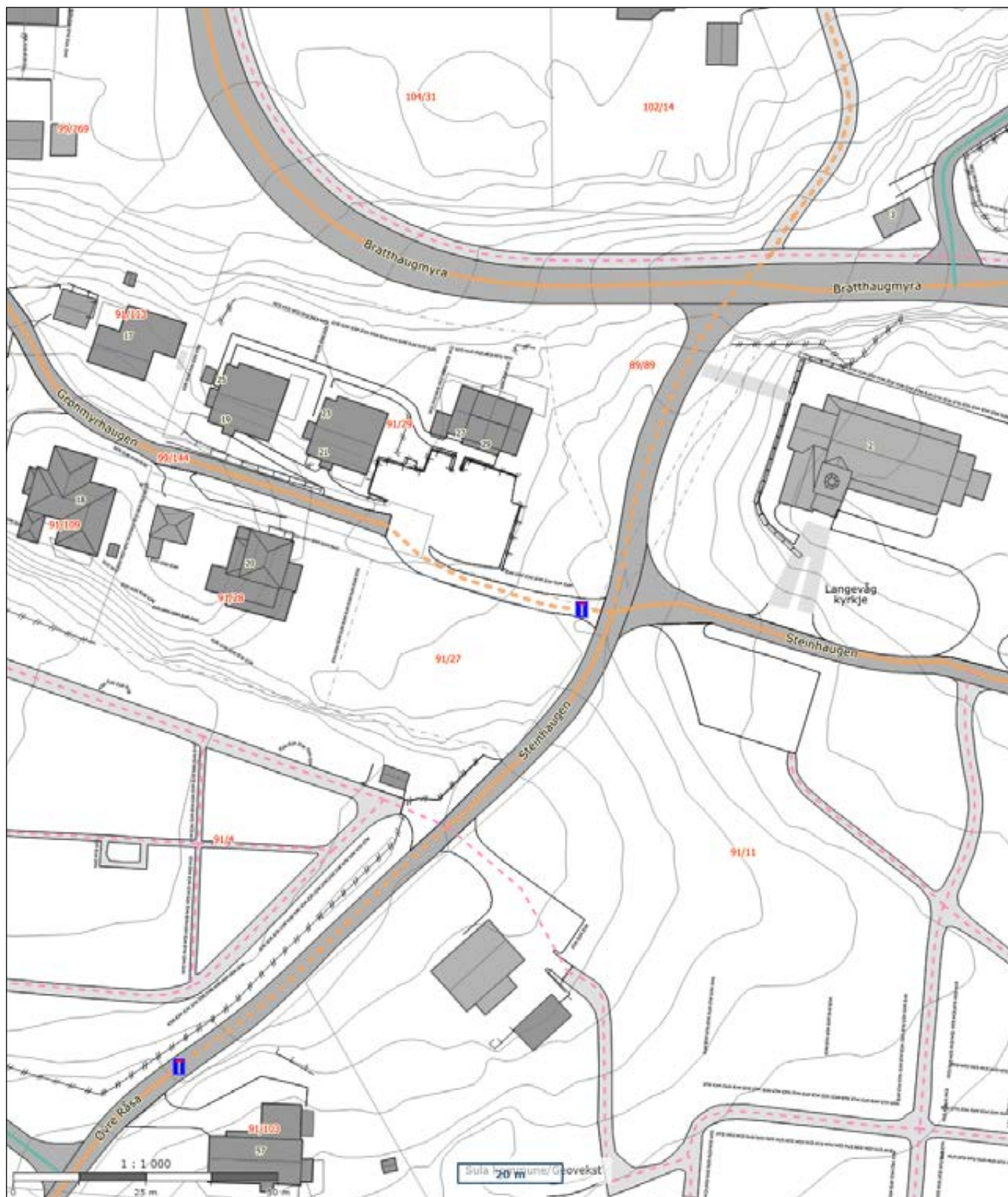
Målestokk 1:1 000

REF89 UTM Some 32









 Kart over veiadkomst	Adkomstkart	 Målestokk: 1:1000 Dato:22/10-2025 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 billerje
-  Skogsbilveg

Høydebegrensning

-  Point
-  Line
-  Polygon

Vegnamn

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

Traktorveg og sti

-  Traktorveg
-  Sti

Gards- og bruksnummer

- Az Matrikelnummer(Tekst)
- Az Adressenummer

Husnummer

- Az Matrikelnummer(Tekst)
- Az Adressenummer

Vegsperring

-  Vegsperring

Stadnamn (Presentasjonskart) Midl

- Az Stedsnavn



Sula kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 91/27
Adresse:
Utskriftsdato: 22.09.2025
Målestokk: 1:1000



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

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

-  Veg
-  Gang-/sykkelveg
-  Annan veggrunn - tekniske anlegg
-  Annan veggrunn - grøntareal

Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 20

-  Regulerings- og utbyggingsplanområde

-  Planen si avgrensning
-  Formålsgrense
-  Bygninger som inngår i planen
-  Regulert senterlinje
-  Regulert kantkjørebane
-  Regulert fotgjengarfelt
-  Regulert støttemur

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN "LANGEVÅG SYD"
SULA KOMMUNE

§ 1

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrenser. Arealet innenfor denne begrensningsslinje er regulert til:

I Byggeområder

- åpen boligbebyggelse
- konsentrert boligbebyggelse
- forretninger
- industri
- offentlig bebyggelse
- almennyttig formål
- naustområde

II Trafikkområder

III Friområder

IV Fellesareal (bygn. 1, § 26)

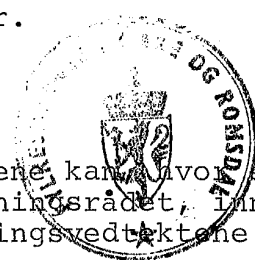
§ 2

Reguleringsbestemmelsene kommer i tillegg til bygningsloven og de gjeldende bygningsvedtekter for Sula kommune.

Det er ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse bestemmelser.

§ 3

Unntak fra disse reguleringsbestemmelsene kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet, innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for kommunen.



FELLESBESTEMMELSER

§ 4

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de regulerte byggegrenser.

§ 5

Ingen tomt kan bebygges før det foreligger tomtedeling for vedkommende byggefelt, kvartal eller husgruppe, godkjent av bygningsrådet.

§ 6

Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldinger påse at

bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggefelt får en enhetlig og harmonisk utførelse.

§ 7

Gjerdehøyden må ikke overstige 0,8 meter medregnet sokkel.

§ 8

Hvor planering medfører forstøtningsmur mot nabotomt eller veg, kan bygningsrådet påby at planeringshøyden senkes eller heves slik at forstøtningsmurens høyde reduseres.

§ 9

Avkjørsel til offentlig veg skal være oversiktlig og mest mulig trafikksikker. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan være sjenerende for den offentlige ferdsel. Den ubebygde del av tomten må gis en tiltalende utforming og behandling.

§ 10

Trebestand på tomte bør søkes bevart.

§ 11

Innenfor frisiktsonene (dvs. arealet mellom frisiktlinje og veg) skal det være fri sikt i en høyde av 0,8 m over de tilstøtende vegers planum. Arealet innen frisiktsonene må ikke gis en slik bruk at frisikt på noe tidspunkt kan hindres.

BYGGEOMRÅDER FOR ÅPEN SMÅHUSBEBYGGELSE (B1-19)

§ 12

I områdene kan oppføres frittliggende bygninger i inntil 2 etasjer med tilhørende garasjer. Sokkeletasje medregnes i etasjetallet.



§ 13

Bygningens grunnflate, inklusive garasje, må ikke overstige 20 prosent av tomtens nettoareal.

§ 14

Bebyggelsen bør plasseres med møneretning (lengderetning) som vist på planen.

§ 15

Takvinkelen fastsettes av bygningsrådet, som kan kreve at bygninger i samme gruppe eller langs samme vegstrekning skal ha lik takvinkel og likeartet taktekking.

§ 16

Gjerder mot veg eller nabotomt skal ikke være høyere enn 80 cm. Skjermvegger med høyde opptil 200 cm kan tillates oppført i tilknytning til huset. Plassering av disse skal vises i byggemeldingen, og kan oppføres i nabogrense dersom begge naboer er enige.

§ 17

Det skal være plass til minst 1 overdekket bilplass pluss 1 oppstillingsplass for bil pr. bolig på egen grunn. Garasje skal fortrinnsvis oppføres som tilbygg til bolighuset, og tilpasses dette med hensyn til materialvalg, form og farge. Garasjen kan bare oppføres i 1 (en) etasje.

Fellesgarasje for to naboeiendommer, kan oppføres i tomtegrense. For øvrig kan garasje innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene oppføres inntil en halv meter fra nabogrense.

Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om garasjen ikke oppføres samtidig med huset.

BYGGEOMRÅDER FOR KONSENTRERT BOLIGBEBYGGELSE (BK 1-9)

§ 18

I områdene kan oppføres boligbebyggelse i 1 til 3 etasjer (rekkehus, kjedehus, atriumhus etc.) med tilhørende garasjer. Utnyttelsesgraden skal ligge mellom $U=0,15$ og $U=0,25$, hvor ikke annet er vist på planen.



§ 19

Før behandling av søknad om byggetillatelse skal bygningsrådet forlange utarbeidet en detaljert bebyggelsesplan for vedkommende byggefelt eller husgrupper.

Bebyggelsesplanen skal vise bygningenes plassering, hustyper, avkjørslar, interne kjøre- og gangveger, terrengbehandling, plassering av garasjer, parkeringsplasser, lekeplasser m.v.

§ 20

Garasjer og parkeringsplasser skal utføres som fellesanlegg. Det skal avsettes plass for minst 1 overdekket bilplass (garasjeplass) pluss $\frac{1}{2}$ biloppstillingsplass pr. leilighet.

§ 21

Sandlekeplass for småbarn skal anlegges i hvert felt. Det bør være minst én sandleplass på ca. 100 m² pr. 20 leiligheter.

§ 22

Hvor det er vist byggegrense mot offentlig gangveg eller friområde, skal arealet utenfor byggegrensen gis parkmessig behandling og kan ikke nyttes til parkering, lagring, tørkeplass etc.

BYGGEOMRÅDER FOR FORRETNINGSBEBYGGELSE OG ANDRE SENTRUMSFØRMÅL (F1-6)

§ 23

Områdene kan nyttes til forretninger, kontorer, herberger, bevertningssteder og andre serviceanlegg i bebyggelse med inntil 2 etasjer der ikke annet etasjetall er vist på planen.

§ 24

Bygningsrådet bør tillate at det over 1. etasje innredes til boligformål. Håndverksbedrifter og lettere industri kan tillates når det etter rådets skjønn ikke medfører ulemper for strøket, eller i vesentlig grad vanskeliggjør utnyttelse til forretningsformål.

§ 25

Sammen med byggemelding kan bygningsrådet kreve bebyggelsesplan for hele kvartalet eller vedkommende gateparti.

§ 26

Bebyggelsen skal føres opp av brannfast materiale.

§ 27

Felles avkjørsler og gårds plass samt felles parkeringsplass tillates ikke oppdelt av gjerder eller nytt til lagring.

§ 28

Hver nybygd eller hovedombygd bedrift/eiendom skal skaffe parkeringsplasser på egen grunn eller på annen måte som bygningsrådet godkjenner, og etter de normer som til enhver tid gjelder for kommunen.



§ 29

Bebyggelsen skal nyttes for industribedrifter. Innenfor industriområdene kan arealet oppdele etter de enkelte bedrifters behov i parseller som skal ha en mest mulig regelmessig form. Utnyttelsesgraden skal maksimalt være $U=0,5$.

§ 30

Industrianleggenes art, utforming og plassering skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet. Det tillates ikke anlegg som ved lukt, røyk eller støy antas å medføre særlige ulemper for de tilgrensende strøk.

§ 31

Arealet utenfor byggegrensene skal tjene som isolasjonsbelte og skal gis parkmessig opparbeidelse. Det kan ikke nyttes til lagring. Hvor slike byggegrensar er vist, skal eventuelle gjerder settes i byggegrensar, og i tomtegrense mot veg kan kun nyttes lave parkgjerder.

§ 32

Bebyggelsen skal oppføres i branntrygg konstruksjon, og skal ikke overstige 2 etasjer.

§ 33

I industriområdet tillates ikke oppført boligbygg. Bygningsrådet kan gjøre unntak for vaktmesterleiligheter o.l., dersom helserådet samtykker.

BYGGEOMRÅDER FOR OFFENTLIGE BYGNINGER OG BYGGEOMRÅDER FOR BEBYGGELSE MED ALMENNUTTIG FORMÅL (01-3 (A1)

§ 34

Hver bedrift skal på egen grunn eller på annen måte som bygningsrådet godkjenner, ha parkeringsplasser i overensstemmelse med gjeldende normer for kommunen.

§ 35

Bebyggelsen kan, hvor ikke annet er vist på planen, oppføres i inntil 2 etasjer. Utnyttelsesgraden skal være mellom $U=0,15 - 0,30$.

§ 36

Bebyggelsens art, utforming, avkjørler, parkering, beplantning m.v. skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet.



Bygningsrådet kan kreve utarbeidet bebyggelsesplan for området i sin helhet eller deler av det før anmeldelsen av et enkelt bygg behandles.

§ 37

Det skal avsettes plass for det antall biloppstillingsplasser som bygningsrådet finner nødvendig for vedkommende bygnings bruk.

TRAFIKKOMRÅDER

§ 38

Hovedveger og samleveger (Veg nr. 1,2,3,4,5) skal være fasadefrie og avkjørler til disse tillates ikke utover det som er vist på planen.

§ 39

Bygningsrådet kan i særlige tilfelle godkjenne at atkomst til tomt skjer via gangveg, der dette virker naturlig og ikke truer trafikksikkerheten.

§ 40

Hvor det i planen er vist omtrentlig trasé for offentlig gangveg (dobbelstiplet strek) skal det i vedkommende bebyggelsesplan avsettes areal i minst 5 m bredde for offentlig gangveg gjennom feltet.

FRIOMRÅDER

§ 41

Friområdene skal opparbeides og behandles etter særskilte planer godkjent av bygningsrådet.

§ 42

Bygningsrådet kan tillate oppført bygning som har naturlig tilknytning til friområdene, f.eks. barnepark med tilhørende lokaler, når dette etter rådets skjønn ikke er til hinder for områdenes bruk som friområde.



FELLESAREAL FOR FLERE EIENDOMMER

§ 43

Felles trafikkareal (felles avkjørsel) tillates ikke bebygget eller nytt til noen form for lagring.

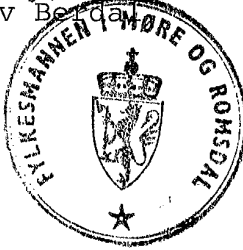
§ 44

Felles lekeplass skal gis parkmessig behandling, og utstyres med nødvendige innretninger for småbarns lek (sandkasse etc.) Arealet tillates ikke inngjerdet.

§ 45

Felles gårdsplass skal nyttes til nødvendig adkomst, av- og pålessing, parkering etc. for de tilstøtende eiendommer, og tillates ikke bebygget eller oppdelt med gjerder eller andre skiller.

Stadfestet i Molde, 22.06.81

Eiliv Bech
Eiliv Bech




Sula kommune

Kommuneplan med situasjon (1:100.000)

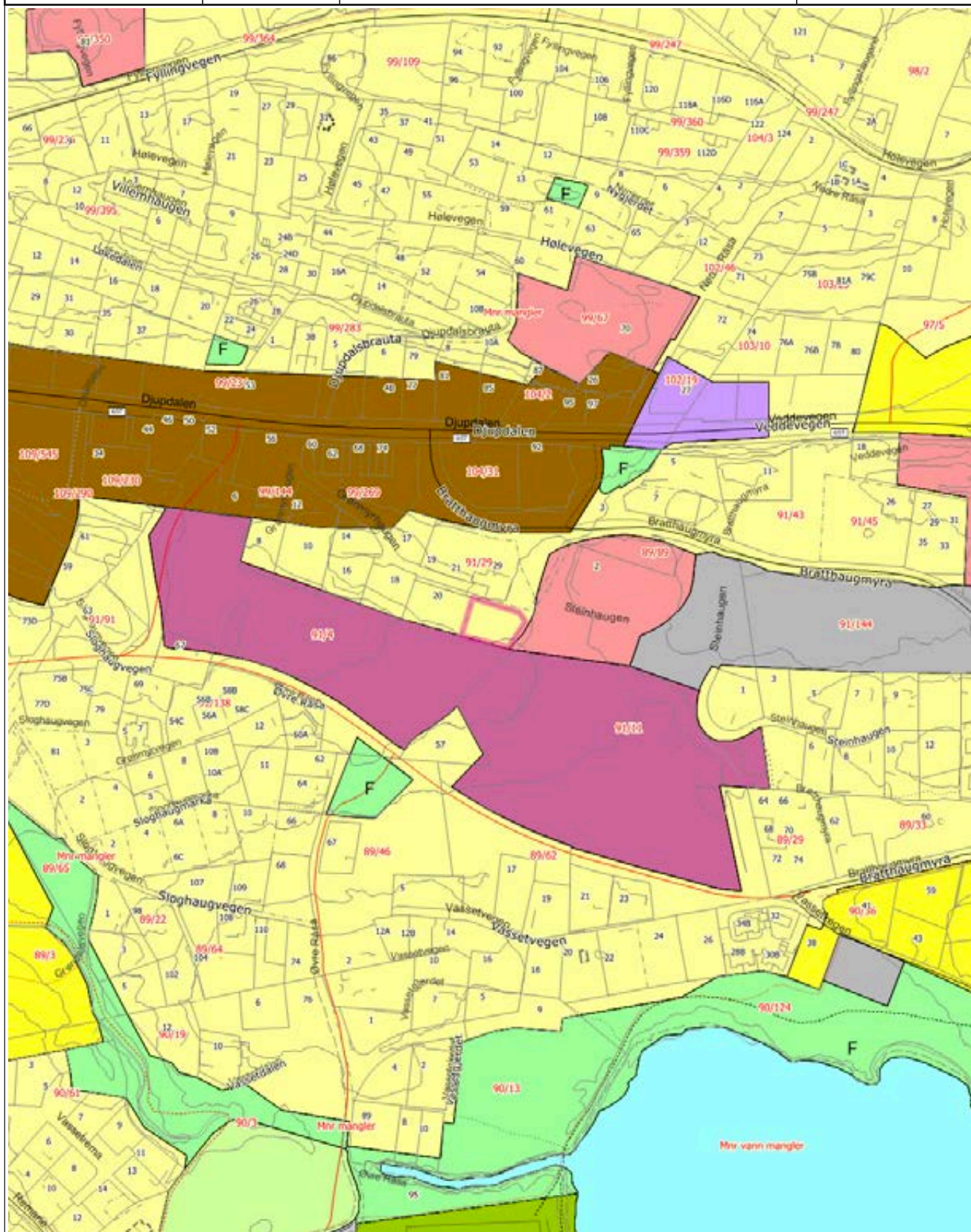
Eiendom: Gnr: 91 Bnr: 27 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse:

Annen info:



Målestokk
1:4000



Tegnforklaring

Fylkesvegboks	Fylkesveg gatenavn..	Kommunalveg gatenavn..
Privatveg gatenavn..	Sti	Traktorveg
 Vegbom	 Eiendomsgrense_nøyaktigh<1 5	 Eiendomsgrense generert
 Eiendomsgrense_nøyaktigh>1 5	 Eiendomsgrense fiktiv	 Idrettsanlegg
 Frittstående mur	 Loddrett mur	 Voll
 Byggetiltak Ca. angivelse	 Byggetiltak Ca. angivelse	 Forsenkningskurve Sula
 Høydekurve 5m Sula	 Elvekant	 Elv og bekk
 Kanal og grøft	 Innsjøkant	 Byggetiltak Ca. angivelse
 KpOmråde kommuneplan gjeldende	 Bygg godkjent revet	 Hovedveg - På bakken - Nåværende
 Hovedveg - På bakken - Fremtidig	 Samleveg - På bakken - Nåværende	 Samleveg - På bakken - Fremtidig
 Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende	 Gang-/sykkelveg - På bakken - Fremtidig	 Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende
 Turveg/turdrag - På bakken - Fremtidig	 Grense for arealformål	 Boligbebyggelse - Nåværende
 Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende	 Næringsvirksomhet - Nåværende	 Idrettsanlegg - Nåværende
 Grav- og urnelund - Nåværende	 Boligbebyggelse - Fremtidig	 Sentrumsformål - Fremtidig
 Veg - Nåværende	 Parkering - Nåværende	 Friområde - Nåværende
 Landbruks- natur- og friluftsmål samt reindrift (LNFR) - Nåværende	 Friluftsområde - Nåværende	

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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



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 føresegner 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 naudsynte 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 friluftsinteresser 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 leggjast 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 fastsettast 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 utnyttta 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 forstår 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 hytteining 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 Kyrkjundet, 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, Bjørkavågdaalen, 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 1531-91/27

Dato for analyse	22.09.2025 kl.11:13	Buffer (meter)	20
Spurte datasett	79	Ikke sjekkede datasett	0
Berørte datasett	9	Ikke berørte datasett	70
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 datoverti 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 - Eiendomskart Teig	Kartverket	16.09.2025	22.09.2025
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: FKB-AR5	Geovekst	19.09.2025	22.09.2025
Landskap: Naturtyper i Norge - Landskap	Artsdatabanken	27.03.2025	28.03.2025
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for kvikkleireskred	Norges vassdrags- og energidirektorat	10.09.2025	25.08.2025
Samfunnssikkerhet: Kvikkleire	Norges vassdrags- og energidirektorat	22.09.2025	15.09.2025

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Eiendom: Matrikkelen - Adresse	0.0 km	Kartverket	22.09.2025	22.09.2025
Eiendom: Matrikkelen - Bygningspunkt	0.0 km	Kartverket	22.09.2025	22.09.2025
Befolkning: Tilgjengelighet	0.3 km	Kartverket	22.09.2025	15.09.2025
Energi: Byggeforbudssoner kraftledninger	14.6 km	Statnett	07.03.2025	02.04.2025
Energi: Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd	0.4 km	Norges vassdrags- og energidirektorat	22.09.2025	15.09.2025
Forurensning: Forurenset grunn	0.6 km	Miljødirektoratet		15.09.2025
Forurensning: Støykartlegging veg etter T-1442	0.0 km	Statens vegvesen	17.03.2025	18.03.2025
Forurensning: Støysoner Avinors lufthavner	12.8 km	Avinor	17.01.2025	07.04.2025
Forurensning: Støysoner for Bane NORs jernbanenett	154.1 km	Bane NOR SF	12.03.2025	17.03.2025
Forurensning: Støysoner for Forsvarets flyplasser	212.1 km	Forsvarsbygg	19.05.2025	26.05.2025
Forurensning: Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt	57.1 km	Forsvarsbygg	18.03.2025	26.03.2025
Friluftsliv: Friluftslivsområder - kartlagte	0.3 km	Miljødirektoratet		15.09.2025
Friluftsliv: Friluftslivsområder - statlig sikra	0.3 km	Miljødirektoratet		15.09.2025
Friluftsliv: Turrutebasen	7.2 km	Kartverket	22.09.2025	15.09.2025
Geologi: Bergrettigheter	20.8 km	Direktoratet for mineralforvaltning	22.09.2025	08.09.2025
Geologi: Grunnvannsborehull	0.4 km	Norges geologiske undersøkelse		15.09.2025
Geologi: Grus og pukk	0.6 km	Norges geologiske undersøkelse		15.09.2025
Geologi: Mineralressurser: industrimineral, naturstein og metaller	2.7 km	Norges geologiske undersøkelse		15.09.2025
Kulturminner: Kulturminner - Brannsmitteområder	3.8 km	Riksantikvaren	20.09.2025	25.08.2025
Kulturminner: Kulturminner - Freda bygninger	3.4 km	Riksantikvaren	18.09.2025	15.09.2025
Kulturminner: Kulturminner - Kulturmiljøer	3.8 km	Riksantikvaren	18.09.2025	15.09.2025

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Kulturminner: Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	0.0 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	3.9 km	Riksantikvaren	15.09.2025	18.08.2025
Kyst og fiskeri: Akvakultur - lokaliteter	1.9 km	Fiskeridirektoratet	22.09.2025	15.09.2025
Kyst og fiskeri: Gyteområder	1.6 km	Fiskeridirektoratet	28.08.2025	01.09.2025
Kyst og fiskeri: Korallrev	14.5 km	Havforskningsinstituttet	17.09.2025	15.09.2025
Kyst og fiskeri: Låsettingsplasser	9.4 km	Fiskeridirektoratet	28.08.2025	01.09.2025
Landbruk: Dyrkbar jord	0.1 km	Norsk institutt for bioøkonomi	12.09.2025	03.09.2025
Landbruk: Jordkvalitet	3.0 km	Norsk institutt for bioøkonomi		28.11.2024
Landbruk: Reindrift - Årstidsbeite - Høstbeite	138.9 km	Landbruksdirektoratet		04.08.2025
Landbruk: Reindrift - Årstidsbeite - Høst vinterbeite	137.6 km	Landbruksdirektoratet		04.08.2025
Landbruk: Reindrift - Årstidsbeite - Sommerbeite	137.6 km	Landbruksdirektoratet		04.08.2025
Landbruk: Reindrift - Årstidsbeite - Vårbeite	143.2 km	Landbruksdirektoratet		04.08.2025
Landbruk: Reindrift - Årstidsbeite - Vinterbeite	123.0 km	Landbruksdirektoratet		04.08.2025
Landbruk: Reindrift - Avtaleområde	155.2 km	Landbruksdirektoratet		15.09.2025
Landbruk: Reindrift - Beitehage	159.7 km	Landbruksdirektoratet		04.08.2025
Landbruk: Reindrift - Ekspropriasjonsområde	139.2 km	Landbruksdirektoratet		04.08.2025
Landbruk: Reindrift - Flyttlei	126.9 km	Landbruksdirektoratet		04.08.2025
Landbruk: Reindrift - Konesjonsområde	123.0 km	Landbruksdirektoratet		04.08.2025
Landbruk: Reindrift - Konvensjonsområde	478.2 km	Landbruksdirektoratet		04.08.2025
Landbruk: Reindrift - Oppsamlingsområde	153.1 km	Landbruksdirektoratet		04.08.2025
Landbruk: Reindrift - Reinbeitedistrikt	234.9 km	Landbruksdirektoratet		04.08.2025
Landbruk: Reindrift - Reinbeiteområde	234.9 km	Landbruksdirektoratet		04.08.2025
Landbruk: Reindrift - Reindrifsanlegg	134.4 km	Landbruksdirektoratet		04.08.2025
Landbruk: Reindrift - Restriksjonsområde	282.8 km	Landbruksdirektoratet		04.08.2025
Landbruk: Reindrift - Siidaområde	234.9 km	Landbruksdirektoratet		04.08.2025
Landbruk: Reindrift - Trekklei	127.8 km	Landbruksdirektoratet		04.08.2025
Natur: Arter av nasjonal forvaltningsinteresse	0.0 km	Miljødirektoratet		15.09.2025
Natur: Kulturlandskap - verdifulle	9.9 km	Miljødirektoratet		11.09.2025
Natur: Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)	0.6 km	Miljødirektoratet		19.09.2025
Natur: Naturvernområder	2.1 km	Miljødirektoratet		19.09.2025
Natur: Naturvernområder - Foreslåtte	3.7 km	Miljødirektoratet		19.09.2025
Natur: Verneplan for vassdrag	26.2 km	Norges vassdrags- og energidirektorat	01.09.2025	03.09.2025
Natur: Villreinområder	48.4 km	Miljødirektoratet		02.09.2025

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Plan: Markagrensen	335.3 km	Klima- og miljødepartementet	02.09.2025	03.09.2025
Plan: Ståttige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen	0.5 km	Kommunal- og distriktsdepartementet	11.03.2025	05.05.2025
Samferdsel: Ankringsområder	4.8 km	Kystverket	31.08.2025	29.08.2025
Samferdsel: Hovedled og Biled	1.1 km	Kystverket	04.02.2025	14.05.2025
Samferdsel: Hovedled og Biled, arealavgrensning	1.0 km	Kystverket	05.02.2025	14.05.2025
Samferdsel: Jernbane - Banenettverk	77.3 km	Bane NOR SF	06.03.2025	14.05.2025
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for snøskred	0.6 km	Norges vassdrags- og energidirektorat	13.02.2025	17.02.2025
Samfunnssikkerhet: Flom aktsomhetsområder	0.1 km	Norges vassdrags- og energidirektorat	30.06.2025	07.07.2025
Samfunnssikkerhet: Flomsoner	7.3 km	Norges vassdrags- og energidirektorat	21.09.2025	15.09.2025
Samfunnssikkerhet: Forsvarets skyte- og øvingsfelt land	56.7 km	Forsvarsbygg	30.05.2025	09.06.2025
Samfunnssikkerhet: Jord- og flomskred aktsomhetsområder	0.7 km	Norges vassdrags- og energidirektorat	07.12.2023	28.03.2025
Samfunnssikkerhet: Skredfaresoner	3.9 km	Norges vassdrags- og energidirektorat	22.09.2025	15.09.2025
Samfunnssikkerhet: Skredhendelser	0.9 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	0.4 km	Kartverket	07.09.2025	01.09.2025

Ikke sjekkede datasett

Navn	Kilde	Årsak

Eiendom: Matrikkelen - Eiendomskart Teig

Kilde	Kartverket	Oppdatert	16.09.2025
Antall treff	8	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. Matrikelnummeret (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
Seksjon	1531	91	29	0	4
Grunneiendom	1531	89	89	0	0

Flater

Grunneiendom	1531	91	4	0	0
Grunneiendom	1531	91	11	0	0
Grunneiendom	1531	91	27	0	0
Grunneiendom	1531	91	28	0	0
Grunneiendom	1531	91	29	0	0
Grunneiendom	1531	99	144	0	0

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 løsmasstyper (også benevnt jordarter). Løsmasstypene er klassifisert etter deres dannelsesmåte. 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.
Bart fjell	Uegnet	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene
Hav-, fjord- og strandavsetning, sammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen	Lite egnet	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene

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	Antall
Moderat til lav aktsomhet	2

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 - Bebygget 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: FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Oppdatert	19.09.2025
Antall treff	5	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
Samferdsel	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	3
Bebyggd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	2

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 kystlettelandskap med tett bebyggelse

Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for kvikkleireskred

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Oppdatert	10.09.2025
Antall treff	1	Nedlastet	25.08.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	15.09.2025



Beskrivelse

Aktsomhetskart for kvikkleireskred er utviklet av NVE, og tar hensyn til både løsmassene og terrenget. Det kan brukes for å følge steg 2 og 3 i «Prosedyre for utredning av områdeskredfare» i NVE veileder 1/2019 «Sikkerhet mot kvikkleireskred» kapittel 3.2.

Tidligere var det kartet «Aktsomhet marin leire» som ble benyttet for å sjekke steg 2 i prosedyren (Avgrens områder med mulig marin leire). «Aktsomhet marin leire» baserte seg på NGUs kart Mulighet for marin leire, og viste mulighet for sammenhengende forekomster av marin leire basert på løsmassekartene (kvartær-geologisk kartlegging). Det forelå ikke noe verktøy for steg 3 i prosedyren (Avgrens områder med terreng som kan være utsatt for områdeskred /kvikkleireskred).

Aktsomhetskartet bruker «Aktsomhet marin leire» som utgangspunkt og tar i tillegg hensyn til terreng-kriteriene som er gitt i NVE veileder 1/2019. Flate områder langt unna skråninger, er dermed fjernet fra aktsomhetskartet, i tillegg til områder uten sammenhengende marin leire. Områder kartlagt som «grunnlendt» og «fjell i dagen» i Nibio AR5 Grunnforhold er tatt vekk fra kartet.

Dersom planlagte tiltak ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred, må man gå videre i prosedyren i NVE veileder 1/2019.

Metodikken aktsomhetskartet bygger på identifiserer mulige løsneområder for kvikkleireskred. NVE vurderte at aktsomhetskartet også markerer i tilstrekkelig grad hvor det kan være fare for skade fra utløp fra et kvikkleire-skred. Det er dermed ikke nødvendig å vurdere fare for utløp utenfor aktsomhetskartet.

Unntaket er der det ligger utløp fra registrerte faresoner utenom aktsomhetsområdet, dette må i så fall følge prosedyren i NVE veileder 1/2019 videre fra steg 4.

...

Flater

SKREDTYPE	OPPDATERINGSDATO	OPPHAV
141	11/13/2024	NVE

Samfunnssikkerhet: Kvikkleire

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Oppdatert	22.09.2025
Antall treff	4	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 løseområder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løseområder, 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	4
------------------	--------------	------	---	---	---

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

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

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

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

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

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

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

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

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

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

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

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

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



Hva må du passe på som selger?

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

Hva må du passe på som kjøper?

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

Den viktige tilstandsrapporten

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

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

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

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

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

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

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

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

Vite mer? Les her!

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

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

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

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

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennar 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. AVTREKKSVENTILATOR** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. 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

[illegible]

[illegible]

NOTATER

[illegible]

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 2-0215/25

Adresse: Grønmyrhaugen, 6030 LANGEVÅG, gnr. 91, bnr.
27 i Sula kommune.

Kontaktperson: Tobias Skodje

Tlf: 47607840

Epost: t.skodje@notar.no

Salgsoppgavedato: 22.10.2025

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/