

Tomt - Steinhaugen

LANGEVÅG | SULA

notar



Prisantydning Kr 1 700 000,- Boligtype Tomter - bolig
Megler Tobias Skodje Tlf 476 07 840

NOTAR.NO

notar



Steinhaugen

Boligtomt på 1 302 m² med sentral beliggenhet på Steinhaugen i Langevåg | Gangavstand til barne- og ungdomsskole.

Adresse	Steinhaugen 6030 LANGEVÅG
Prisantydning	Kr 1 700 000,-
Omkostninger	Kr 43 590,-
Totalpris	Kr 1 743 590,-
Eierform	Eiet
Boligtype	Tomter - bolig

Boligtomt på Steinhaugen, beliggende like øst for Langevåg sentrum.

Eiendommen ligger i et veletablert boligområde preget av eneboliger fra ulike tidsepoker. Området har kort gangavstand til barnehage, barne- og ungdomsskole, dagligvarebutikk og flotte turområder, noe som gjør beliggenheten svært familievennlig og godt tilrettelagt for en praktisk hverdag.

Tomten ligger i lett kupert terreng og består hovedsakelig av utmark, med innslag av krattskog og trær.

Avstander: ca. 350 meter til barne- og ungdomsskole, ca. 400 meter til barnehage og ca. 550 meter til dagligvarebutikk.

Med sin kombinasjon av nærhet til sentrale fasiliteter og naturskjønne omgivelser fremstår eiendommen som attraktiv både for private boligkjøpere og for utbyggere.

Tomten kan fritt besiktiges – på eget ansvar.

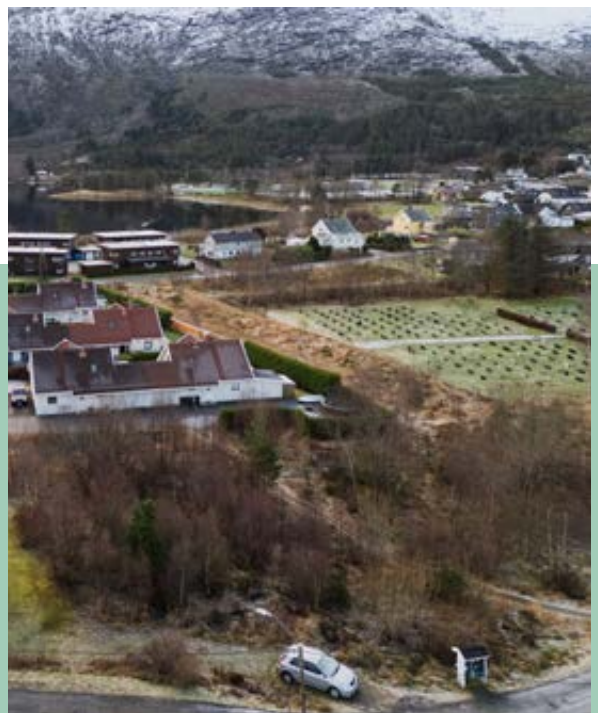
Notar Moa

Breivikvegen 3 A
6018 ÅLESUND



Tobias Skodje

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



Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	10
Nøkkelinformasjon	11
Vedlegg	20
Budgivning	79

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

Tomten ligger på idylliske Steinhaugen i Langevåg kommune, et område kjent for sin rolige atmosfære og vakre natur. Her bor du i landlige omgivelser med kort vei til både fjord og fjell, perfekt for deg som ønsker nærhet til friluftsliv og rekreasjon. Samtidig har du enkel tilgang til Langevåg sentrum med butikker, skole, barnehage og gode kollektivforbindelser. Området byr på flotte turmuligheter året rundt, og med kort kjøretid til Sula og Ålesund får du en ideell kombinasjon av landlig ro og byens fasiliteter.

ADKOMST

Fra Langevåg sentrum kjører du østover og tar til høyre ved Bratthaugmyra. Fortsett forbi Langevåg kirke og ta deretter første vei til høyre inn på Steinhaugen. Følg veien i ca. 150 meter, og tomten ligger på høyre side.

Se for øvrig kart for nærmere veibeskrivelse.



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Steinhaugen, 6030 LANGEVÅG

OPPDRAKSNUMMER

2-0274/25

SELGER

Julianne Brathaug

MATRIKKE

Gårdsnummer 91, bruksnummer 48, , ideell andel 1/1.
i Sula kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Tomter - bolig

ENERGIKLASSE

Energifarge Ukjent og bokstav unknown.

TOMT

Eiet tomt på 1.302 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Tomten ligger i et etablert boligområde med enkel adkomst. Den fremstår som en naturtomt med lett skrånende terreng og noe eksisterende vegetasjon, hovedsakelig busker og lave trær. Tomten har en uregelmessig form, men virker romslig og gir gode muligheter for tilpasning av bolig og utearealer. Det er allerede opparbeidet vei på to sider av tomten, noe som gir enkel tilkomst og fleksibilitet ved utbygging. Området rundt er preget av eneboliger med hager, og tomten har potensial for gode solforhold og utsyn mot nærliggende natur.

SOLFORHOLD

Utforsk nabolagsprofilen nederst på finn.no annonsen for nærmere informasjon om solforholdene på eiendommen.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

KOMMUNEDELPLAN

I henhold til kommuneplanens arealdel, med ikrafttredelsesdato 30.04.2015, så ligger eiendommen i et område avsatt til boligbebyggelse - nåværende. Området nord, sør, øst for eiendommen er også avsatt til boligbebyggelse - nåværende. Området vest eiendommen er avsatt til grav og- urnelund - eksisterende.

KOMMUNEPLANENS RETNINGSLINJER OG FØRESEGNER

Boligområder:

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

For bustadområde skal utnyttingsgrad %BYA (inkl. biloppstillingsplass og garasje) og utbyggingshøyde fastsettest i reguleringsplan. I bustadområde for eneboliger og tomannsboliger skal %BYA være maks 30%, for konsentrert småhus bebyggelse (4- mannsboliger, rekkehus, kjede) maks 45%, for lavblokker og blokker maks 80%. I enkelte område kan det være aktuelt med fortetta utnyttning av arealet. Det faste utvalget for plansaker tek selv stilling til om et område er egna til fortetting.

Ved utrekning av utnyttta areal skal MD sin rettleiar for grad av utnyttning legges til grunn.

For å skape attraktive bustadområde bør det legges vekt på variert tomtestørrelsen, 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 byggtetnisk forskrift til plan- og bygningslova, skal legges til grunn ved alle plansaker, ved planlegging og utbygging av publikumsretta bygg, alle kommunale bygg og offentlige eller felles private anlegg og uterom.

Ved søknader om løyve til tiltak skal det dokumenteres (for alle relevante prosjekt) hvordan disse omsyna er ivaretatt.

Støy:

I samband med utarbeiding av reguleringsplaner og søknadspåttige tiltak som grenser mot industriområde med støyende virksomheter, fylkesveger, riksveger og andre støykjelder, skal støyforhold vurderes.

Energi:

Bygg bør plasseres og utformes med omsyn til lokale klimatiske tilhøve for å redusere samla energibruk. Intensjonen i kommunen sin klimaplan skal legges til grunn.

GJELDENE REGULERING

Eiendommen ligger i område regulert til bolig i henhold til reguleringsplan for et område rundt Langevåg kyrkje, vedtatt 11.06.2002. Området nord og øst for eiendommen er regulert til vei samt boliger - konsentrert småhusbebyggelse. Området vest og sør for eiendommen er regulert til område for offentlig bebyggelse og veg.

REGULERINGS BESTEMMELSER

§ 3.

Disse bestemmelser kommer i tillegg til bygningsloven og bygningsvedtektene for Sula Kommune.

FELLESBESTEMMELSER

§ 4.

Teknisk utvalg skal ved behandling av byggemeldinger påse at bebyggelse får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt får en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel og materiale. Farge på hus skal godkjennes av teknisk utvalg.

§ 5.

Ingen tomt kan bebygges før det foreligger tomtedeling for vedkommende kvartal eller husgruppe godkjent av Teknisk Utvalg.

§ 6.

Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av Teknisk Utvalg.

§ 7.

Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart.

§ 8.

Avkjørsel til offentlig veg skal være oversiktlig og mest mulig trafiksikker.

§ 9.

Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter Teknisk Utvalg sitt skjønn kan være generende for den offentlige ferdsel.

§ 10.

Siktforhold i kryss: Innen frisiktsonene må det være friskt i en høyde av 0.5 m over de tilstøtende vegers planum. Arealet innen friskt område må ikke gis en slik bruk at friskt på noe tidspunkt kan hindres. Frisiktsone er område mellom fri siktlinje veg.

§ 11.

Etter at disse reguleringsbestemmelser er trådt i kraft er det ikke tillatt å etablere private servitutter som strider med disse bestemmelser.

§ 12.

Teknisk Utvalg kan dispensere fra reguleringsplanens bestemmelser innen rammen av bygningsloven og bygningvedtektene for Sula Kommune.

§ 13.

Ubebygde deler av tomter skal gis en tiltalende utforming.

§ 15.

Bestemmelser for områder med villamessig bebyggelse, B1, B2, B3. Frittliggende bolighus kan oppføres i inntil 2 etasjer hvor dette er naturlig med hensyn tatt til nabobebyggelse og terreng. Forholdet vil måtte vurderes og godkjennes av Teknisk Utvalg. Sokkeletasje kan oppføres for 1.etg. boliger hvor terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for dette og innredes til beboelse innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene. Gesims- og sokkelhøyde fastsettes av Teknisk Utvalg (maks mønehøyde fra gjennomsnittlig terrengnivå:8m, maks gesimshøgd:6m).

§ 16.

For hvert enkelt leilighet skal det avsettest plass for 1 garasje samt plass for oppstilling av minst 1 bil. Garasjer skal fortrinnsvis bygges sammen med bolighuset. Frittliggende garasjer skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge.

Garasjen skal bare oppføres i 1. etasje. Garasjens plassering skal fastsettes av Teknisk utvalg.

§ 17.

Bygningens grunnflate, må ikke overstige 25% av tomtens nettoareal.

§ 18.

Teknisk utvalg skal se til at bygninger i samme gruppe eller langs samme veistrekning har en enhetlig og harmonisk takutforming. Teknisk Utvalg avgjør hvilke bygninger som hører inn under en husgruppe.

Områdeanalyse

I følge vedlagte Område-analyserapport datert 25.11.2025 så er det blant annet registrert 10 berørte temadata på eiendommen:

- FKB-AR5
- Løsmasser N50/N250
- Mulighet for marin leire
- Radon
- Tettsteder
- Geologi: Radon aktsomhet.
- Kvikkleire
- Marin grense
- Naturtyper i Norge - landskap
- SR16 - Skogressurskart 16x16 meter
- Vernskog

For mer informasjon om berørte datasett - se vedlagte områdeanalyse datert 25.11.2025.

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

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

VEDLAGT I SALGSOPPGAVEN

Utsnitt av reguleringsplan og kommuneplanens arealdel følger vedlagt i salgsoppgaven. Reguleringsbestemmelser kan ses hos meglerforetaket. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Sula kommune.

VEI/VANN/KLOAKK

VEI

Eiendommen har adresse tilknyttet privat vei, både fra nord og sør siden, jf. vedlagte vegstatuskart. Det er imidlertid ikke etablert avkjørsel til eiendommen. Det må påberegnes kostnader for brøyting av veien.

VANN OG AVLØP

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

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

TILKNYTNINGSavgifter

Ifølge Sula kommunes nettsider er tilknytningsavgiften per 10.10.2025 kr 14 375,- for vann og kr 14 375,- for avløp. Det finnes offentlig ledningsnett i veien i nærheten av tomten. Kostnader utover tilknytningsavgiften vil variere fra sak til sak. Dersom det må legges ledninger over annen matts eiendom, og det kreves tinglyst erklæring eller rettighet for vann og avløp, må dette vurderes nærmere i hvert enkelt tilfelle.

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. 400 meter fra eiendommen.

RADONMÅLING

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

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 områdeanalyse-rapport datert 25.11.2025 så ligger eiendommen i et område der radon aktsomheten er registrert som moderat til lav aktsomhet.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 1 700 000,-

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Det er ingen kommunale avgifter knyttet til eiendommen 25.11.2025. Grunnlag for beregning av kommunale avgifter finnes ikke da dette er en ubebygd tomt.

INFO EIENDOMSSKATT

Det er ingen eiendomsskatt knyttet til eiendommen 25.10.2025. Grunnlag for beregning av eiendomsskatt finnes ikke da dette er en ubebygd tomt.

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

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

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

OMKOSTNINGER

kr. 1 700 000,- (Prisantydning)

kr. 42 500,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

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

kr. 43 590,- (Omkostninger totalt)

kr. 1 743 590,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

BETALINGSBETINGELSER

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

SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

HEFTELSE

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

1950/301303-3/58 22.06.1950 BESTEMMELSE OM VEG
Med flere bestemmelser

Dvs. Stykket skal ha vegrett vestover til den østlagte bygdevegen. Sammen med stykket i vest skal det opparbeides en 3 meter bred veg øst-vest, og vegen skal ligge med 1,5 meters bredde på hvert stykke. Hovedbruket forbeholder seg rett til å bruke denne vegen.

GRUNNDATA

1950/301303-1/58 22.06.1950 REGISTRERING AV GRUNN
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1531 GNR: 91 BNR: 2

2001/15272-1/58 14.11.2001 GRENSEJUSTERING
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2001/15272-2/58 14.11.2001 MÅLEBREV

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Servitutter:

1950/301303-2/58 22.06.1950 BESTEMMELSE OM VEG

Dvs. Stykket skal ha vegrett vestover til den østlagte bygdevegen. Sammen med stykket i vest skal det opparbeides en 3 meter bred veg øst-vest, og vegen skal ligge med 1,5 meters bredde på hvert stykke. Hovedbruket forbeholder seg rett til å bruke denne vegen.

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

GRUNNBOKSDATO

15.12.2025

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter.

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

29.12.2025

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.)
Oppgjørsgjebyr 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 markeds pakke 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 28.11.2025 (utdrag):

Selger kjøpte eiendommen i 2009.

Er det dødsbo?

Svar: Nei.

Er det salg ved fullmakt?

Svar: Nei.

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

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser.

Forsikringen er meglet fram av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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.

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

KONSESJON

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

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

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

HVITVASKINGSREGLENE

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

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

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

BUDGIVNING

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

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

STEINHAUGEN

- Selgers egenerklæring
- Oversiktskart
- Eiendomskart
- Grunnkart
- Ledningskart
- Kart over veiadkomst
- Reguleringsplan
- Reguleringsbestemmelser
- Kommunedelplan
- Kommuneplanens retningslinjer og føresegner
- Matrikkelrapport
- Områdeanalyse

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.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Moa	
Oppdragsnr.	
2-0274/25	

Selger 1 navn
Julianne Brathaug

Gateadresse	
Steinhaugen	

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
Julianne Brathaug	93fd594011e8516ee12693f 457a435b5f934571e	28.11.2025 08:33:52 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 2-0274/25

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

Nabolagsprofil

Bergtun - Nabolaget Holen/Sula/Vedde - vurdert av 39 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere

Offentlig transport

 Kirkekrysset Linje 4	5 min  0.4 km
 Ålesund Lufthavn, Vigra	45 min 

Skoler

Langevåg skule (1-7 kl.) 520 elever, 25 klasser	6 min  0.5 km
Sula ungdomsskule (8-10 kl.) 434 elever, 37 klasser	5 min  0.4 km
Borgund vidaregåande skole 730 elever, 54 klasser	23 min  16.6 km
Spjelkavik vidaregåande skole 492 elever	23 min  17.7 km

Ladepunkt for el-bil

 Devoldfabrikken, Langevåg	13 min 
 Devoldfabrikken	13 min 

Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

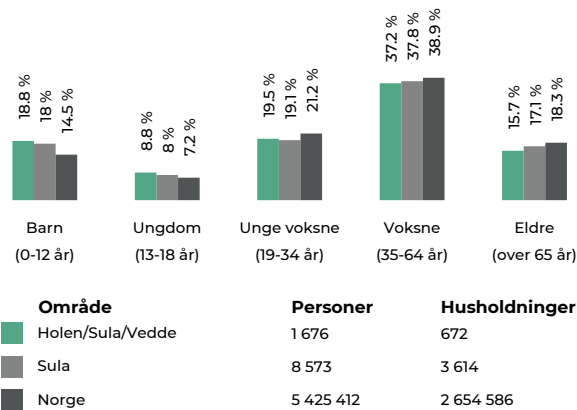
Kvalitet på skolene

Veldig bra 78/100

Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Barnehager

Vasset barnehage (1-4 år) 17 barn	3 min  0.2 km
Nymarkbakken FUS barnehage (0-5 år) 108 barn	14 min  1.2 km
Langevåg barnehage (0-5 år) 89 barn	17 min  1.6 km

Dagligvare

Kiwi Langevåg PostNord	7 min  0.6 km
Rema 1000 Langevåg	9 min 



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler

- 1. Egen bil
- 2. Båt/ferge

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100

Gateparkering

Lett 92/100

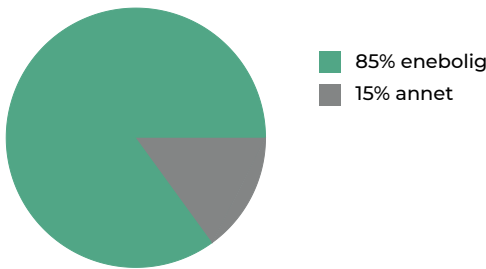
Støynivået

Lite støynivå 88/100

Sport

⚽ Langevåg skole	4 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.4 km	
⚽ Sulahallen	4 min	🚶
Aktivitetshall	0.4 km	
🏊 Aktiv Trening Langevåg	11 min	🚶
🏊 Crossfit Langevåg	14 min	🚶

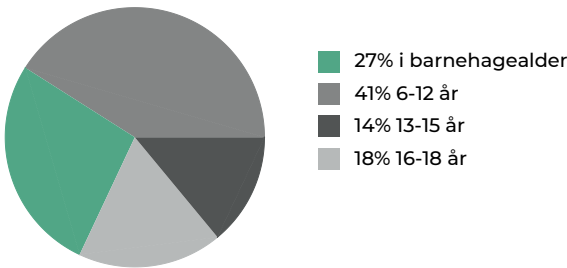
Boligmasse



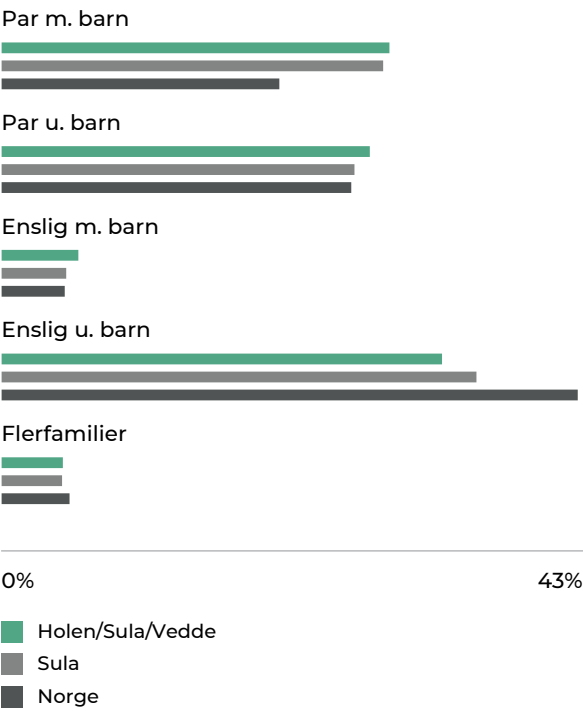
Varer/Tjenester

📺 AMFI Moa	22 min	🚗
🏪 Apotek 1 Langevåg	11 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

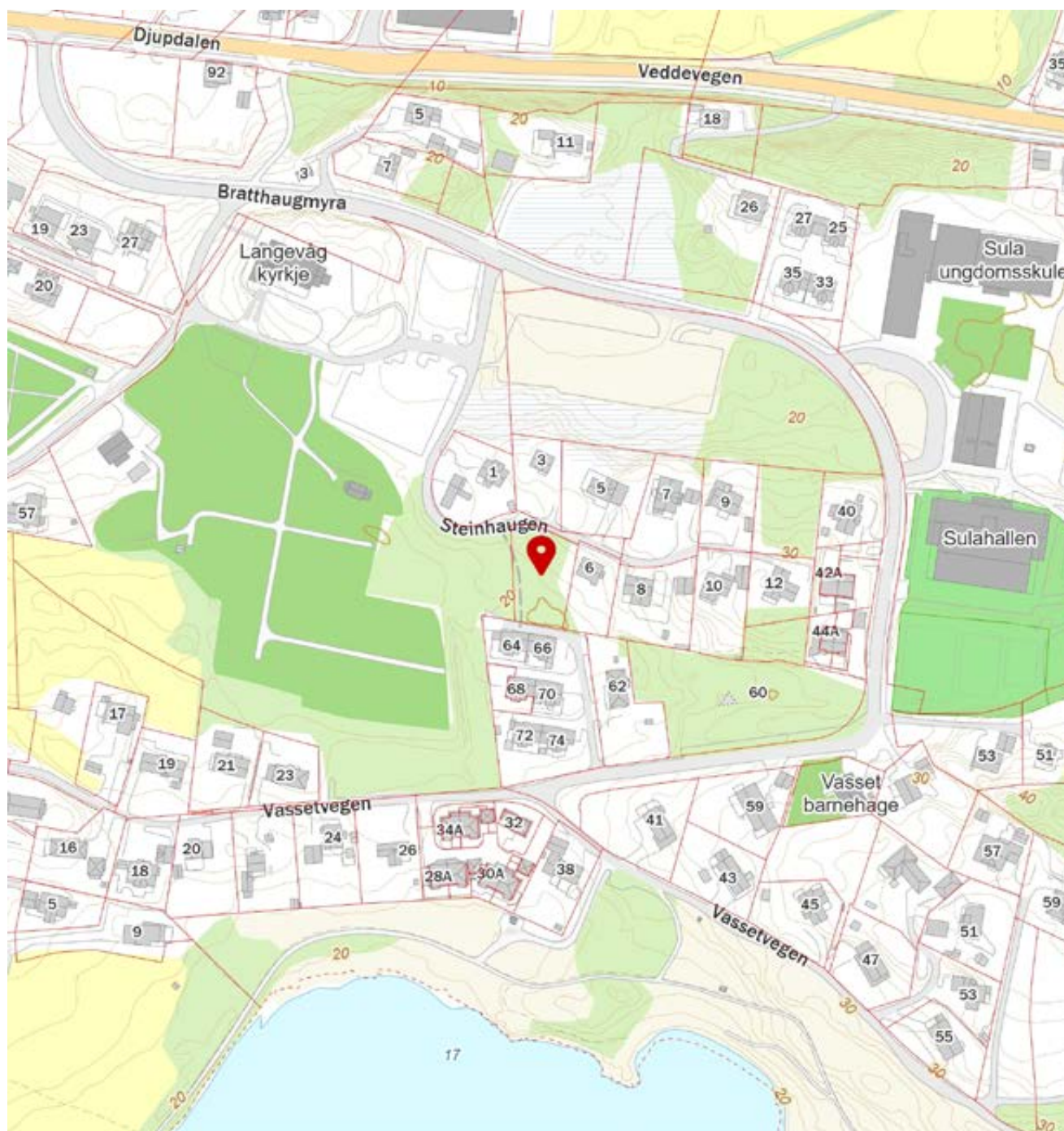
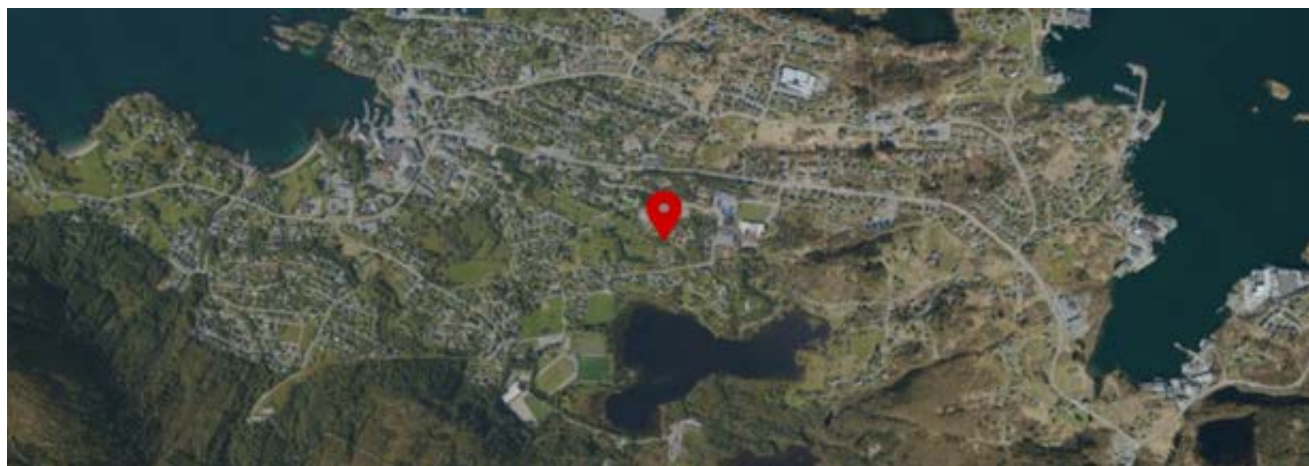


Familiesammensetning



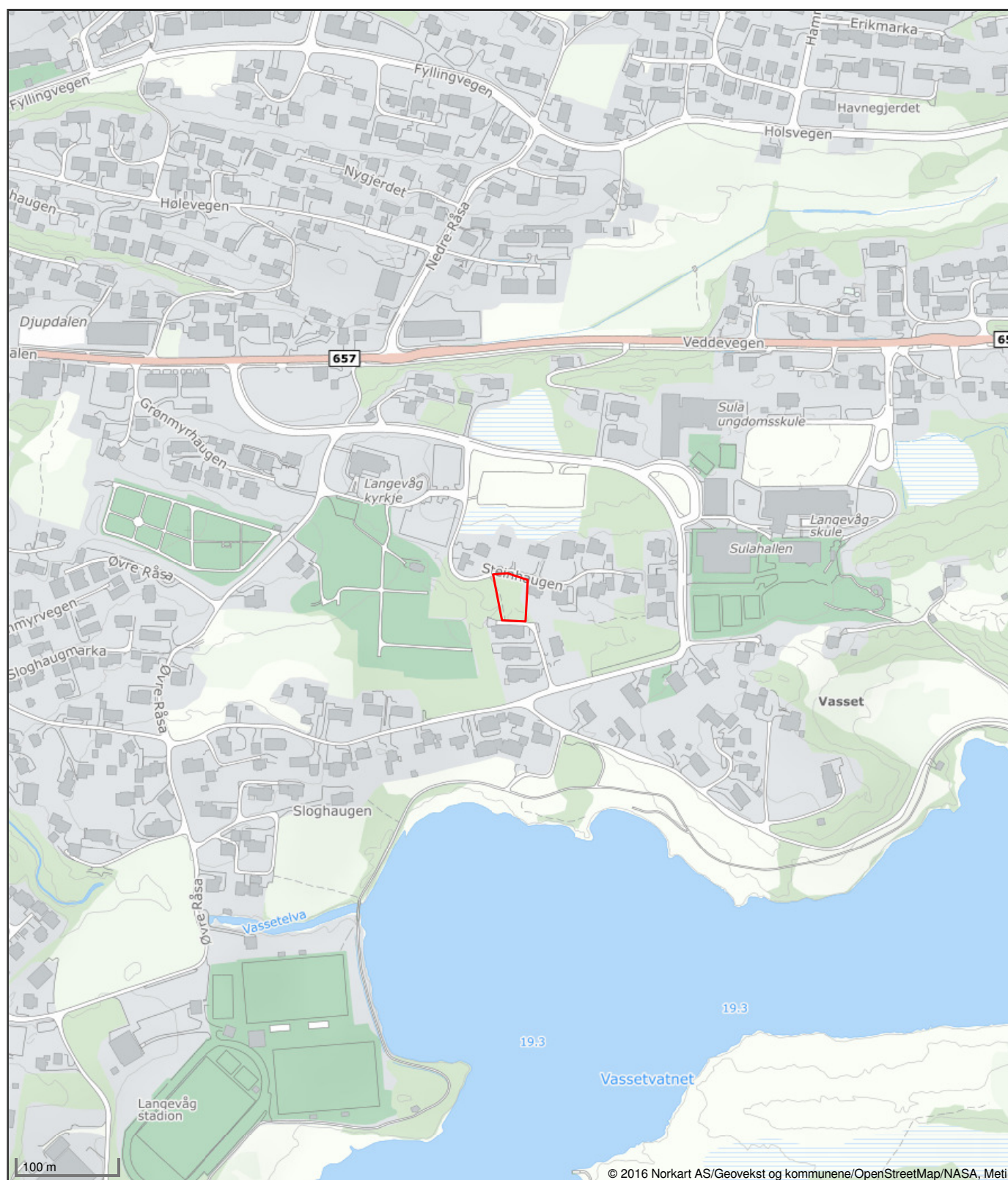
Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%





Oversiktskart for eiendom 1531 - 91/48//



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.



Eiendomskart for eiendom 1531 - 91/48//



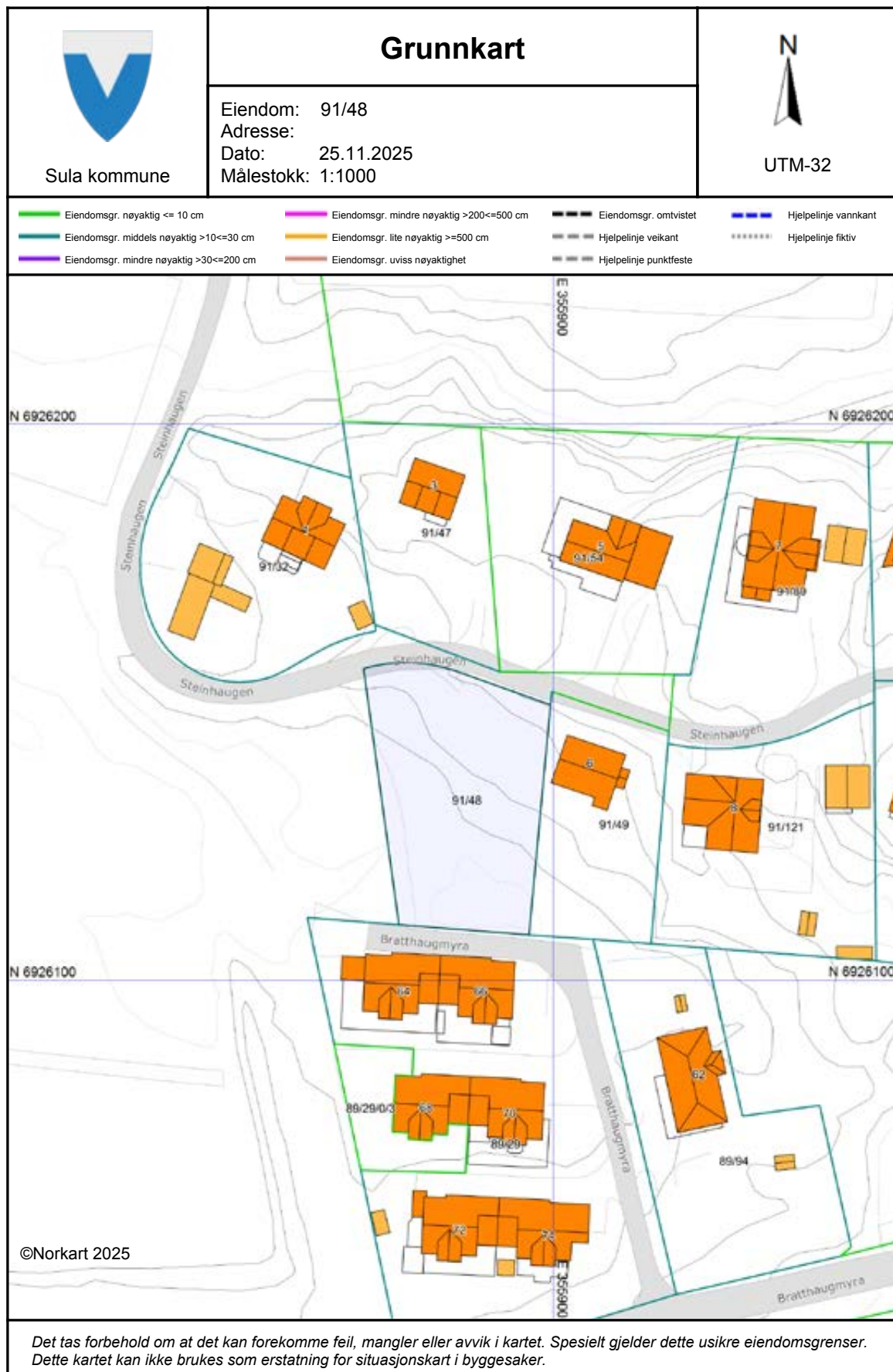
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

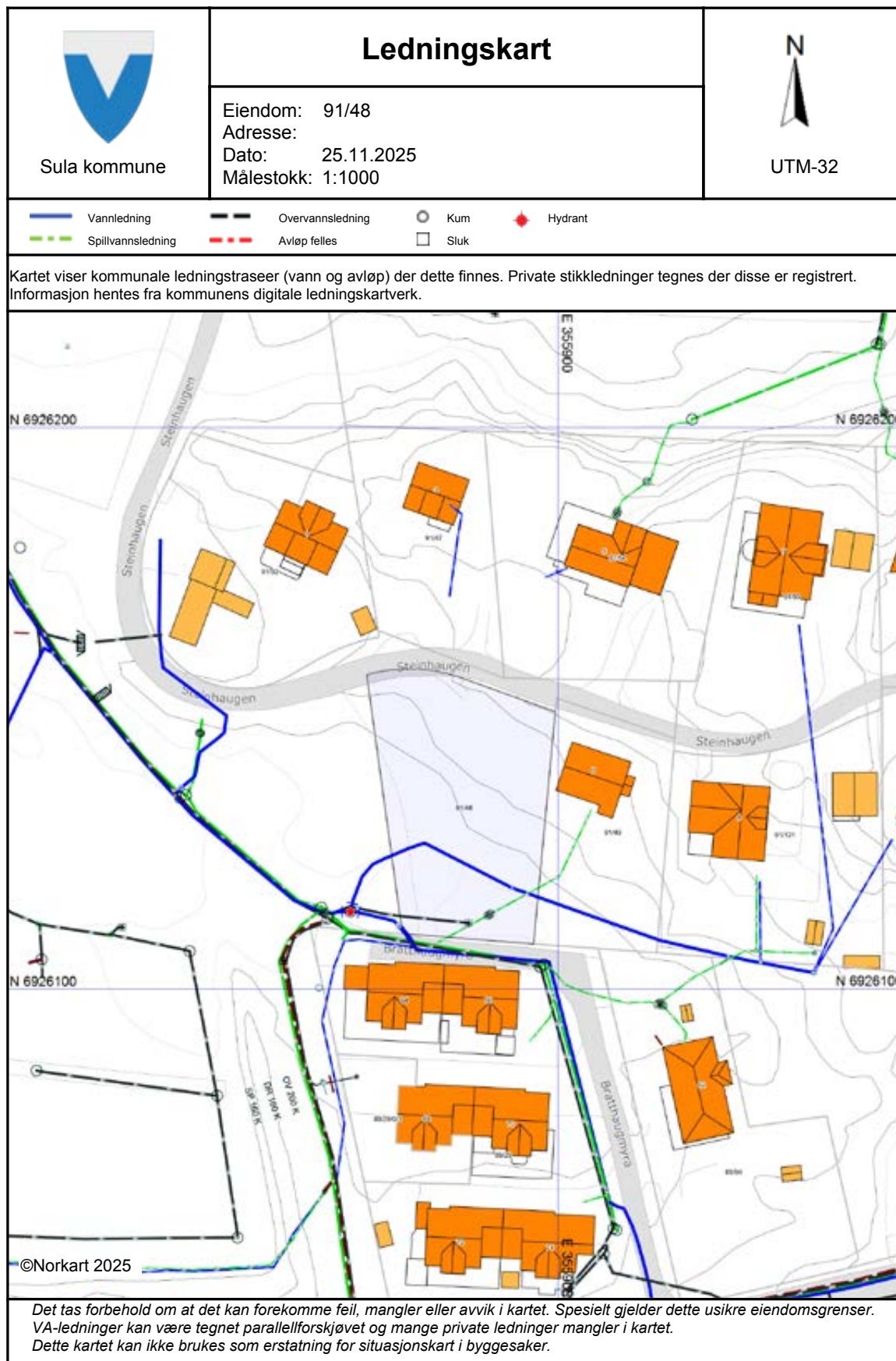
----- Eiendomsgr omstvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500	● Grensepunkt lite nøyaktig	○ Grensepunkt - offentlig godkjent
- - - - - Hjelpeinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
..... Hjelpeinje fikliv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊗ Grensepunkt - kors
..... Hjelpeinje punktfasto	----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30	● Grensepunkt middels nøyaktig	⊠ Grensepunkt - rør
----- Hjelpeinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
	----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 302,40 m ²	Arealmerknad			
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6926135,94	Øst 355886,04

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6926156	355865,96	14 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	46,53	
2	6926155,42	355882,95	14 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	17,29	27,11
3	6926149,48	355899,57	14 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	17,65	
4	6926108,08	355895,7	14 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	41,58	
5	6926109,63	355875,83	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	19,93	
6	6926109,91	355872,33	14 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	3,51	







 Veistatuskart	Veistatuskart	 Målestokk: 1:1000 Dato:18/12-2025 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

Byggegrenser for riks- og fylkesvegar

-  Meget streng
-  Streng
-  Mindre streng
-  Lite streng

Avkøyringsløyve til riks- og fylkesvegar

-  Meget streng
-  Streng
-  Mindre streng
-  Lite streng

Traktorveg og sti

-  Traktorveg
-  Sti

Parkeringsområde

-  Parkeringsområde eigedom

Parkeringsområde langs veg

-  Parkeringsplasser langs veg

Vegsperring

-  Vegsperring



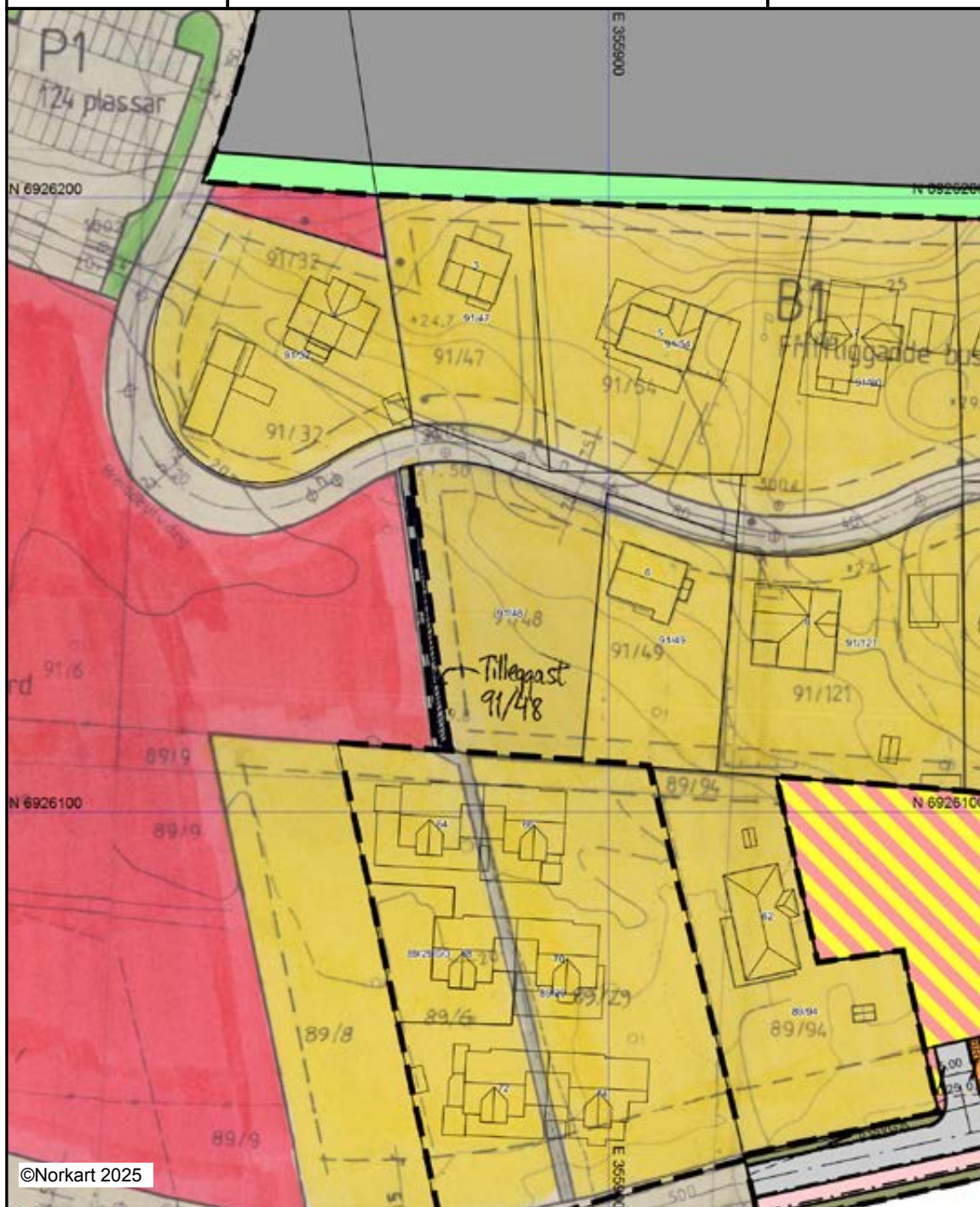
Sula kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 91/48
Adresse:
Utskriftsdato: 25.11.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Bygninger og anlegg (PBL2)

-  Renovasjonsanlegg
-  Bustad/tenesteyting

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

-  Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (i
-  Veg
-  Gang-/sykkelveg
-  Annan veggrunn - grøntareal

Reguleringsplan-Grøntstruktur (PBL2008 §1

-  Vegetasjonsskjerm

Reguleringsplan-Omsynsoner (PBL2008 §12

-  Sikringsone - Frisikt

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE

-  Sikringssonегrense

Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 20

-  Regulerings- og utbyggingsplanområde

-  Planen si avgrensing
-  Formålsgrænse
-  Byggjegrænse
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert kantkjørebane
-  Målelinje/avstandslinje
-  Påskrift breidde
-  Påskrift plantilbehør

REGULERINGSENDRING AV EIT OMRÅDE NORD FOR
VASSETVATNET I LANGEVÅG
REGULERINGSBESTEMMELSER

§ 1

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2

Arealet innenfor planens begrensningsslinje er regulert til:

I.Områder for offentlige bygninger.

II.Boligområder.

B1. Frittliggende bustadhus.

B2. " "

B3. " "

III. Trafikkområder.

Kjøreveger

Gangveger, sykkelstier, fortau.

IV. Fellesareal.

Lek-, gangareal.

Felles atkomstveg, felles avkjørsel.

§ 3.

Disse bestemmelser kommer i tillegg til bygningsloven og bygningsvedtektene for Sula Kommune.

FELLESBESTEMMELSER

§ 4.

Teknisk utval skal ved behandling av byggemeldinger påse at bebyggelse får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt får en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel og materiale. Farge på hus skal godkjennes av teknisk utval.

§ 5.

Ingen tomt kan bebygges før det foreligger tomtedeling for vedkommende kvartal eller husgruppe godkjent av Teknisk Utval.

§ 6.

Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av Teknisk Utval.

§ 7.
Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart.

§ 8.
Avkjørsel til offentlig veg skal være oversiktlig og mest mulig trafikksikker.

§ 9.
Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter Teknisk Utval sitt skjønn kan være generende for den offentlige ferdsel.

§ 10.
Siktforhold i kryss: Innen frisiktsonene må det være frisikt i en høyde av 0.5 m over de tilstøtende vegers planum. Arealet innen frisiktområde må ikke gis en slik bruk at frisikt på noe tidspunkt kan hindres. Frisiktsone er område mellom frisiktlinje og veg.

§ 11.
Etter at disse reguleringsbestemmelser er trådt i kraft er det ikke tillatt å etablere private servitutter som strider med disse bestemmelser.

§ 12.

Teknisk Utval kan dispensere fra reguleringsplanens bestemmelser innen rammen av bygningsloven og bygningvedtektene for Sula Kommune.

§ 13.

Ubebygde deler av tomta skal gis en tiltalende utforming.

§ 14.

Områder for offentlig bebyggelse. 01, 02, 03, 04.
Bebyggelse kan oppføres i inntil 4 etasjer. Bebyggelsens art og utforming, avkjørsler, parkering, beplantning, innhengning m.v. skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av Teknisk Utval. Teknisk Utval kan kreve utarbeidet bebyggelsesplan med høydeoppriss for området i sin helhet eller deler av det før anmeldelsen av et enkelt bygg behandles.

§ 15.

Bestemmelser for områder med villamessig bebyggelse, B1, B2, B3. Frittliggende bolighus kan oppføres i inntil 2 etasjer hvor dette er naturlig med hensyn tatt til nabobebyggelse og terreng. Forholdet vil måtte vurderes og godkjennes av Teknisk Utval. Sokkel-etasje kan oppføres for 1. etg. boliger hvor terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for

dette og innredes til beboelse innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene. Gesims- og sokkelhøyde fastsettes av Teknisk Utval (maks mønehøgde fra gjennomsnittlig terrengnivå: 8m, maks gesimshøgd: 6m).

§ 16.

For hvert enkelt leilighet skal det avsettest plass for 1 garasje samt plass for oppstilling av minst 1 bil. Garasjer skal fortrinnsvis bygges sammen med bolighuset. Frittliggende garasjer skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge. Garasjen skal bare oppføres i 1. etg. Garasjens plassering skal fastsettes av Teknisk utval.

§ 17.

Bygningens grunnflate, må ikke overstige 25% av tomtens nettoareal.

§ 18.

Teknisk utval skal se til at bygninger i samme gruppe eller langs samme veistrekning har en enhetlig og harmonisk takutforming. Teknisk Utval avgjør hvilke bygninger som hører inn under en husgruppe.

Stadfestet i Molde, 16.10.75

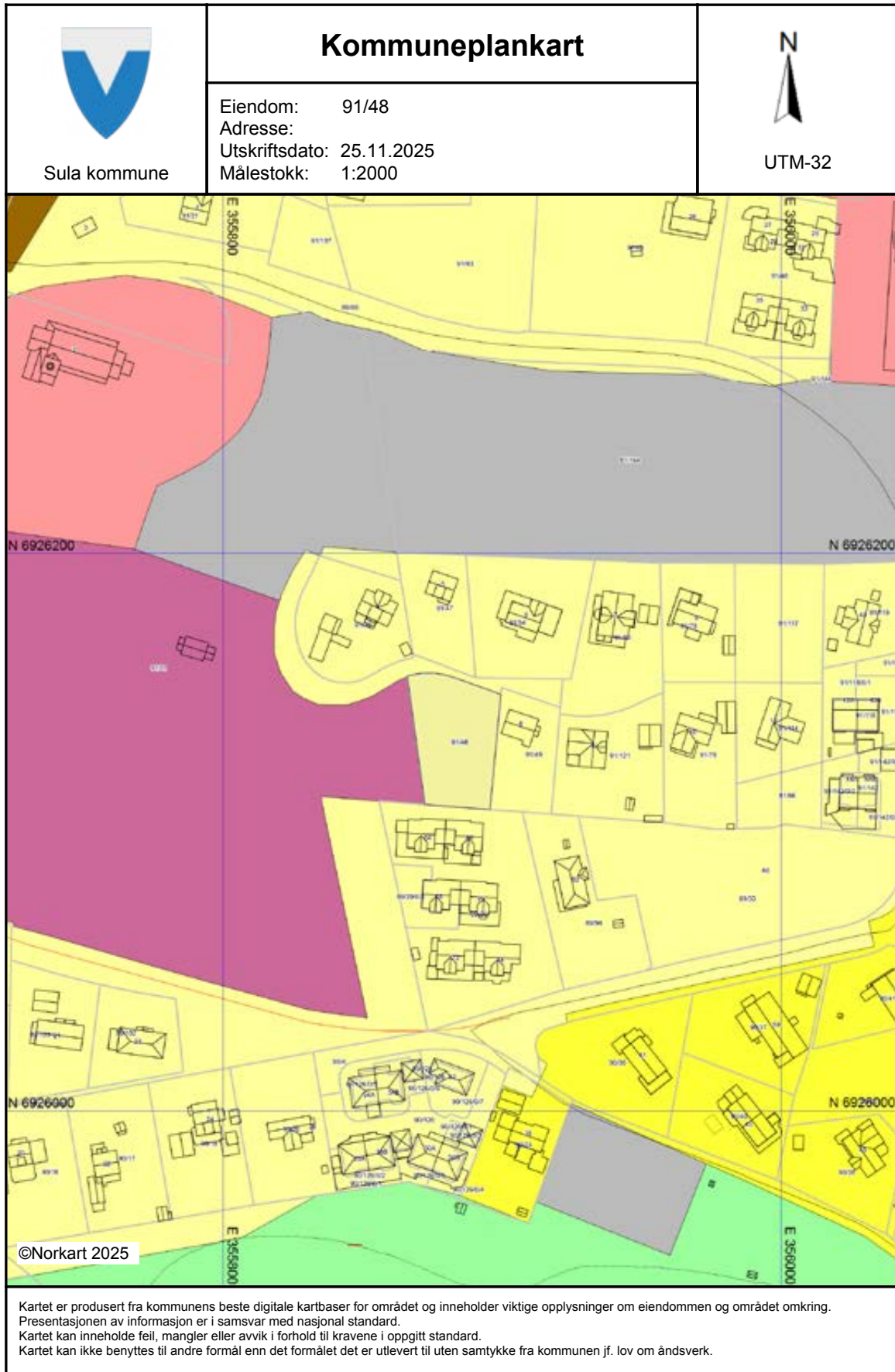
Endring: Reguleringsplan for eit område kring Langevåg Kyrkje.

VEDTAK: KOMMUNESTYRET 18.06.98

Langevåg, 23./6.-98


Gunvor Reistad Aannø
SULA KOMMUNE
Ordfører

Mappe: Vedtekt, dok.: Regb036



Tegnforklaring

Kommuneplan-Bygninger og anlegg (PBL2008)

-  Bustader - eksisterende
-  Bustader - nytt
-  Sentrumsformål - nytt
-  Offentleg eller privattenesteyting - eksisterer
-  Grav- og urnelund - eksisterende

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk

-  Parkering - eksisterende

Kommuneplan-Grøntstruktur (PBL2008 §11)

-  Friområde - eksisterende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Samleveg - nytt
-  Samleveg - eksisterende
-  Gang-/sykkelveg - eksisterende
-  Gang-/sykkelveg - nytt
-  Turveg/turdrag - eksisterende



SULA KOMMUNE

KOMMUNEPLAN – AREALDEL 2015-2025

Føresegner og retningslinjer

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

1. GENERELT

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

2. BYGGEOMRÅDE (pbl § 11-7 nr. 1)

2.1. Fellesføresegner

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

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

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

2.1.2. Risiko og sårbarheit (§ 4-3)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.1.5 Byggegrenser

2.1.5.1 Byggegrenser langs sjøen.

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

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

Innafor LNF-områder (§ 11-7 nr 5) kan det bli gitt løyve til 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: Eigar eller den/dei som har plassert utstyr på leikeområde har ansvar for at dette er godkjent etter gjeldande regelverk og i forsvarleg stand.

Framtidig ansvar og vedlikehald ligg på heimelshavar for tilgrensande eigedomar.

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

2.2.4 Parkering (pbl § 11-9 nr 5)

Parkering

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

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

I område med sentrumsformål vil opne for anna parkeringsutnytting.

Sentrumsområdet vil krav til parkering bli fastsatt i eigen sentrumsplan.

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

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

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

For utbygging av nye hytteområde vert kravd reguleringsplan - detaljregulering.

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

Bruksarealet (BRA) kan vere på inntil 100 m². Mønehøgda skal avgrensast til maksimalt 6 m og gesimshøgda til 4 m frå gjennomsnitt terreng. Det kan førast opp eit uthus/anneks pr 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 Molværvengen

Langevåg nord 2 (PlanId: 4.01):

- 1) Områda I1
- 2) Friluftssarealet 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 Tomtereregulering for felt BK2 i reguleringsplan for Langevåg Nord 1, 27.10.87
3.05	Bebyggelsesplan for gnr.94 bnr.16, Pernille Farstad, 05.06.01
3.06	Reguleringsplan for Kyrkjesundet, 20.02.03
3.07	Reguleringsplan for Stadsneshamna, 18.09.08
3.08	Detaljplan for del av Holsvegen og Fyllingsvegen, 10.05.12
3.09	Detaljplan for gbnr 22/234 m.fl., Djupdalen, 13.09.12
3.10	Detaljregulering for Bratthaugmyra, 15.02.12
4.01	Langevåg Nord 2, 15.12.82
4.02	Reguleringsplan for Landfarneset, 24.04.96
4.03	Reguleringsplan for Nedre Salen-Kølneset, 19.02.98
4.04	Reguleringsendring for Vågneset. 27.09.07
4.05	Reguleringsplan for Salneset gnr 96 bnr 4 og 8, 16.02.06
4.06	Detaljplan for Våge - Vågneset, 22.03.12
5.01	Holen, 09.07.78
5.02	Reguleringsplan for Holen Vest 1, 03.01.85
5.03	Reguleringsplan for området aust for den kommunale vegen til Holen trelast med ny veg, 31.01.77
5.04	Reguleringsplan for nordre del av Holsmyrane, 30.07.85
5.05	Reguleringsplan for fiskerihamn Urkevika, 24.10.91
5.06	Reguleringsplan for Petter Alnes gnr. 92 bnr. 33, Holen, 26.06.97

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

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

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

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.

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	BERGTUN	Beregnet areal	1302.4
Etablert dato	22.06.1950	Historisk oppgitt areal	1303
Oppdatert dato	19.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

☒ Tinglyst

☐ Del i samla fast eiendom

☐ Grunnforurensning

☐ Avtale/Vedtak om gr.ervert

☒ Bestående

☐ Under sammenslåing

☐ Kulturminne

☐ Seksjonert

☐ Klage er anmerket

☐ Ikke fullført oppmålingsforr.

Frist fullføring:

☐ Har fester

☐ Jordskifte er krevd

☐ Mangel ved matrikkelføringskrav

Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Grensejustering Grensejustering	14.11.2001	001/01		91/48 (-106,1), 91/132 (106,1)
Grensejustering Grensejustering	14.11.2001	001/01		91/48 (181), 91/132 (-181)
Skylddeling Skylddeling	22.06.1950			91/2 (-1228,1), 91/48 (1228,1)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6926135.94	355886.04	0	Ja	1302.4	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
BRATHAUG JULIANNE F070158*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Steinhaugen 7 6030 6030 LANGEVÅG	Bosatt (B)

Eiendom	1531 91/48		
Utskriftsdato	25.11.2025	Antall datasett	99

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.

10 Berørte datasett

- | | |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ❗ FKB-AR5 ❗ Løsmasser N50/N250 ❗ Mulighet for marin leire ❗ Radon ❗ Tettsteder | <ul style="list-style-type: none"> ❗ Kvikkleire ❗ Marin grense ❗ Naturtyper i Norge - landskap ❗ SR16 - Skogressurskart 16x16 meter ❗ Vernskog |
|--|---|

89 Sjekkede, ikke berørte datasett

- | | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ✔ 100-meter belte kyst ✔ Aktsomhetskart for kvikkleireskred ✔ Aktsomhetskart for steinsprang ✔ Ankringsområder ✔ Bergrettigheter ✔ Dybde data ✔ Faresonekart for flom ✔ Fiskeplasser redskap ✔ FKB-arealbruk ✔ Flom - aktsomhetsområder ✔ Forsvarets skyte- og øvingsfelt i sjø ✔ Forurenset grunn ✔ Grus og pukk ✔ Hoved- og biled ✔ Inngrepsfrie naturområder ✔ Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder ✔ Kulturlandskap - utvalgte ✔ Kulturminner - Brannsmitteområder ✔ Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner ✔ Kulturminner - Verneverdig tette trehusmiljøer ✔ Låsettingsplasser ✔ Marine Naturtyper - DN håndbok 19 ✔ Mineralressurser - industrimineral, naturstein og metaller ✔ Naturtyper - verdsatte ✔ Naturtyper på land og i ferskvann (HB13) ✔ Reindrift beitehage ✔ Reindrift flyttlei ✔ Reindrift høst vinterbeite årstidbeite ✔ Reindrift oppsamlingsområde ✔ Reindrift reinbeitedistrikt ✔ Reindrift reindrifsanlegg ✔ Reindrift reinrestriksjonsområde ✔ Reindrift sommerbeite årstidsbeite ✔ Reindrift vårbeite årstidbeite ✔ Skredhendelser ✔ Statlig sikra friluftslivsområder ✔ Stormflo ✔ Støysoner Avinors lufthavner ✔ Støysoner for Forsvarets flyplasser ✔ Strategisk støykartlegging veg ✔ Trafikkmengde ✔ Turrutebasen ✔ Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd ✔ Verneplan for vassdrag ✔ Vindkraft | <ul style="list-style-type: none"> ✔ Aktsomhetskart for jord- og flomskred ✔ Aktsomhetskart for snøskred ✔ Akvakulturlokaliteter ✔ Arter av nasjonal forvaltningsinteresse ✔ Byggeforbudssoner kraftledninger ✔ Dyrkbar jord ✔ Faresonekart for skred i bratt terreng ✔ FKB Tiltak ✔ FKB-bane ✔ Foreslåtte naturvernområder ✔ Forsvarets skyte- og øvingsfelt land ✔ Grunnvannsborehull ✔ Gyteområder ✔ Hoved- og biled, arealavgrensning ✔ Jordkvalitet ✔ Korallrev ✔ Kulturlandskap - verdifulle ✔ Kulturminner - Kulturmiljøer ✔ Kulturminner - SEFRAK ✔ Kulturminner - Fredete bygninger ✔ Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner ✔ Markagrensa ✔ Naturtyper - Utvalgte ✔ Naturtyper på land (NiN) ✔ Naturvernområder ✔ Reindrift ekspropriasjon renekspropriasjonsområde ✔ Reindrift høstbeite årstidbeite ✔ Reindrift konvensjonsområde reinkonvensjonsområde ✔ Reindrift Reinavtaleområde ✔ Reindrift reinbeiteområde ✔ Reindrift reinkonsesjonsområde ✔ Reindrift siidaområde ✔ Reindrift trekklei ✔ Reindrift vinterbeite årstidbeite ✔ Statens vegvesens kvikkleiredata ✔ Store fjellskred ✔ Støykartlegging veg etter T-1442 ✔ Støysoner for BaneNORs jernbanenett ✔ Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt etter T-1442 ✔ Tilgjengelighet ✔ Trafikkulykker ✔ Vannforekomster ✔ Veg senterlinje Elveg 2.0 ✔ Villreinområder |
|---|---|

Kilde	Geovekst	Versjon	25.11.2025
-------	----------	---------	------------



Om datasettet

FKB-AR5 beskriver Norges arealressurser i målestokk 1:5 000. AR5 vil danne grunnlag for videre ajourhold av detaljert arealressursinformasjon. AR5 er et flatedekkende datasett som er velegnet for analyseformål og kartframstillinger.

Tegnforklaring

Bebyggelse
Skog
Samferdsel

Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag
Samferdsel	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant
Bebygd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant
Skog	Organiske jordlag	Impediment	Lauvskog

Kvikkleire

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	24.11.2025
-------	---------------------------------------	---------	------------



Om datasettet

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.

Datasettet er primært ment som grunnlag for å vurdere kvikkleireskredfare på kommuneplannivå. Datasettet/kartene er også ment som grunnlag for informasjon til kommuner, grunneiere, entreprenører og andre, med tanke på å unngå terrenginngrep og andre aktiviteter som kan utløse skred. Sonene viser områder der en må vise særlig aktsomhet mot større kvikkleireskred ved arealplanlegging, utbygging og terrenginngrep. De kartlagte sonene viser bare kvikkleiresoner med potensiell fare for større skred (terreng med høydeforskjell på 15 m og mer). Det kan også finnes skredfarlige kvikkleiresoner utenfor de identifiserte sonene. I alle områder med marine leiravsetninger må det derfor utvises en generell aktsomhet mot mulige kvikkleireskred. I NVEs retningslinjer "Flaum og skredfare i arealplanar" med tilhørende veileder "Vurdering av områdestabilitet ved utbygging på kvikkleire og andre jordarter med sprøbruddegenskaper", og i veilederen til byggtknisk forskrift, er dette beskrevet nærmere. Se også NVEs hjemmesider for mer info om hvordan man skal ta hensyn til flom- og skredfare i arealplaner: <https://www.nve.no/flaum-og-skred/arealplanlegging/vassdragsmiljo-i-arealplanlegging/?ref=mainmenu>

Tegnforklaring

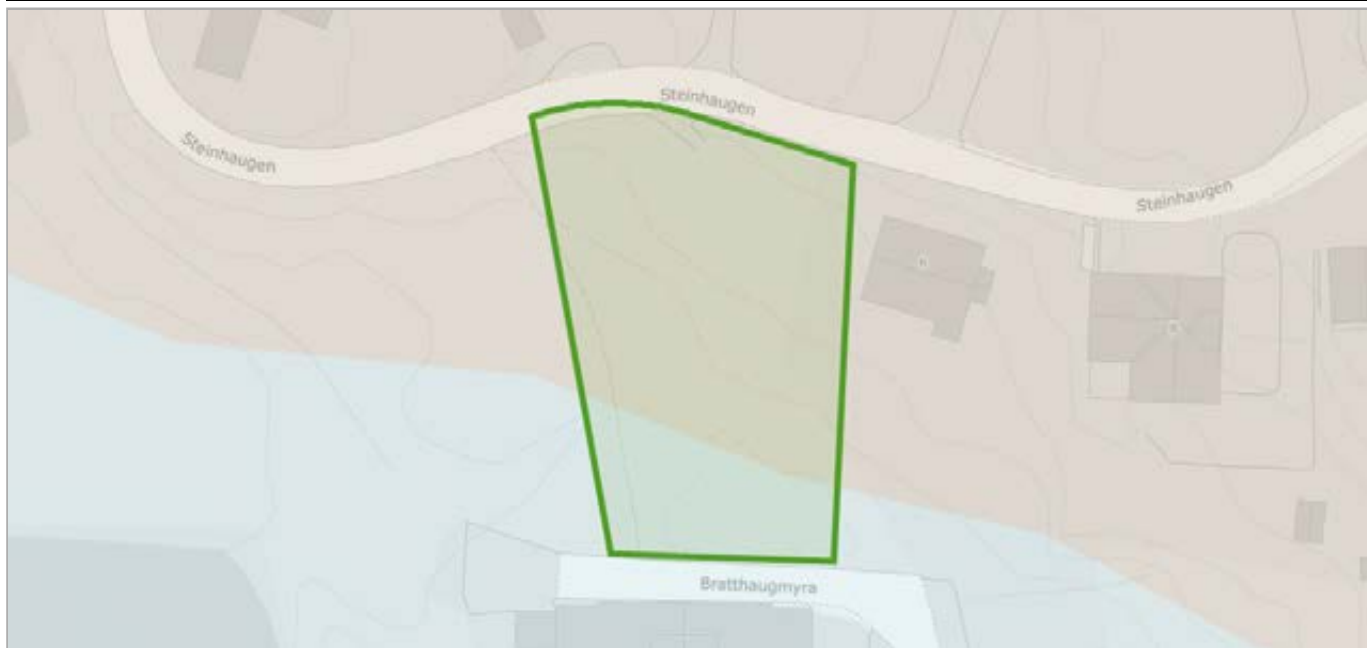
Kvikkleiredekning
 Kartlagt
 Kvikkleiresone
 Ingen kvikkleirefare

Objekter

Navn	Faregrad	Faktaark
Område uten fare	Ingen	Faktaark (https://www.nve.no/moere-og-romsdal/kvikkleirerapporter-for-sula-kommune/)

Løsmasser N50/N250

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.05.2025
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Datagrunnlaget for tema jordarter er basert på innholdet i kvartærgeologiske kart (løsmassekart), som foreligger analogt i flere målestokker (hovedsaklig M 1:50.000). Kartene er konvertert til digital form ved hjelp av skanning og vektorisering. I første omgang er kun flatene og formelementer (linjer) etablert som digitale datasett. Senere vil også punktinformasjonen bli tilgjengelig. Temakoder og egenskaper følger i hovedsak SOSI-standarden, versjon 4.0. I egenskapstabellen til kartet er det gitt opplysninger om jordartstype, og med utgangspunkt i jordartenes egenskaper er det utviklet avledede tema. Dette kan være infiltrasjonsegenskaper og grunnvannspotensiale. Forholdene ligger også til rette for senere å utvikle tema av interesse for avfallsdeponering, grunnforhold og telefare. De avleda temaene må ikke oppfattes som absolutte, men er kun retningsgivende. Lokale forhold og variasjoner vil kunne medvirke til at avledningen burde være annerledes enn oppgitt. Lokale undersøkelser anbefales derfor før tiltak basert på avledningen settes i verk.

Tegnforklaring

Løsmasser N50/N250
Hav- og fjordavsetning, tynt dekke
Humusdekke/tynt torvdekke over berggrunn

Objekter

Løsmasstype	Infiltrasjonsegenskap	Grunnvann
Hav- og fjordavsetning og strandavsetning, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen	Lite egnet	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene
Humusdekke/tynt torvdekke over berggrunn	Uegnet	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene

Marin grense

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	24.11.2025
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

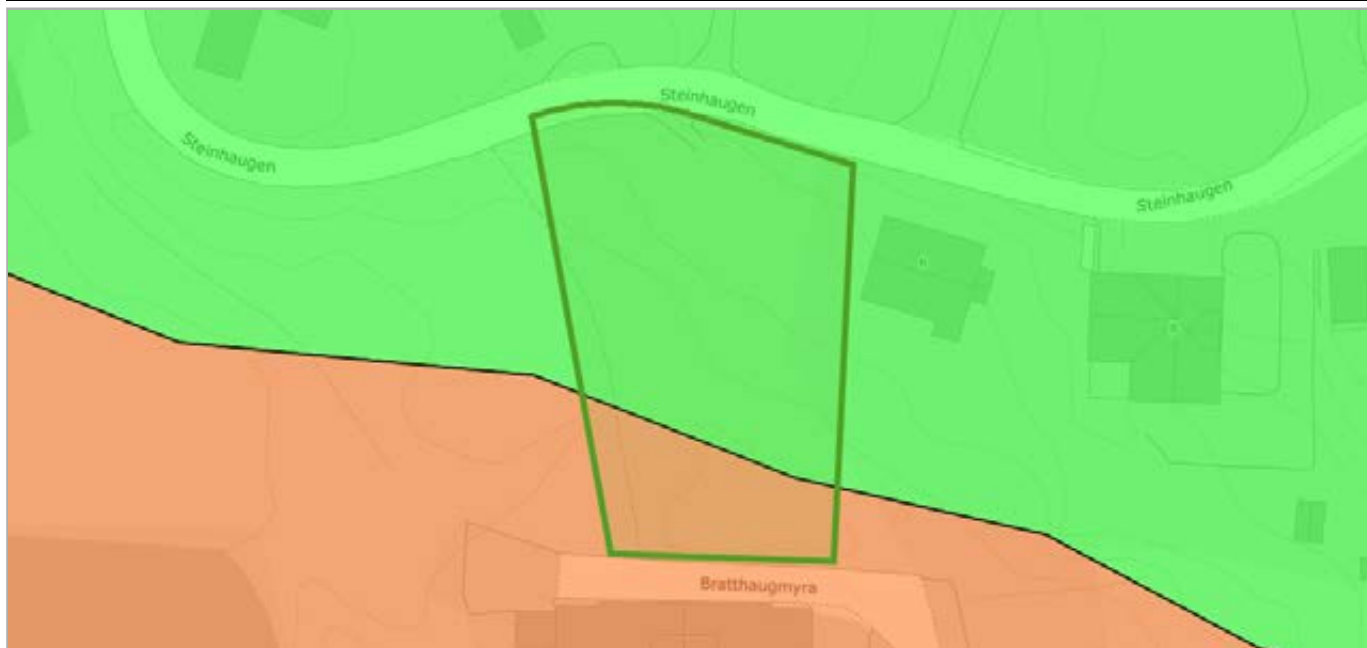
Marin grense angir det høyeste nivået som havet nådde etter siste istid. Marin grense angir dermed det høyest mulige nivået for marine sedimenter (hav- og fjordavsetninger) som er hevet til tørt land. Dataene består av punktregistreringer, linjer samt polygoner. Linjer og polygoner er modellert fra punktene og en 10 m høydemodell.

Tegnforklaring

Marin grense flate
 Marin grense flate

Mulighet for marin leire

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	24.11.2025
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Mulighet for marin leire er basert på løsmassekart i ulik målestokk og datasett for marin grense. Løsmassetyper under marin grense er klassifisert etter muligheten for å finne marin leire og kan grovt sett inndeles i seks klasser.

Karttjenesten 'Mulighet for marin leire' er opprettet som en hjelp til å lese et kvartærgeologisk kart. Datasettet kan brukes til overordnet "screening" av store områder mht mulig forekomst av marin leire. Andre type data kan bidra til å verifisere om hvorvidt marin leire er tilstede eller ikke, for eksempel grunnboringsdata.

Tegnforklaring

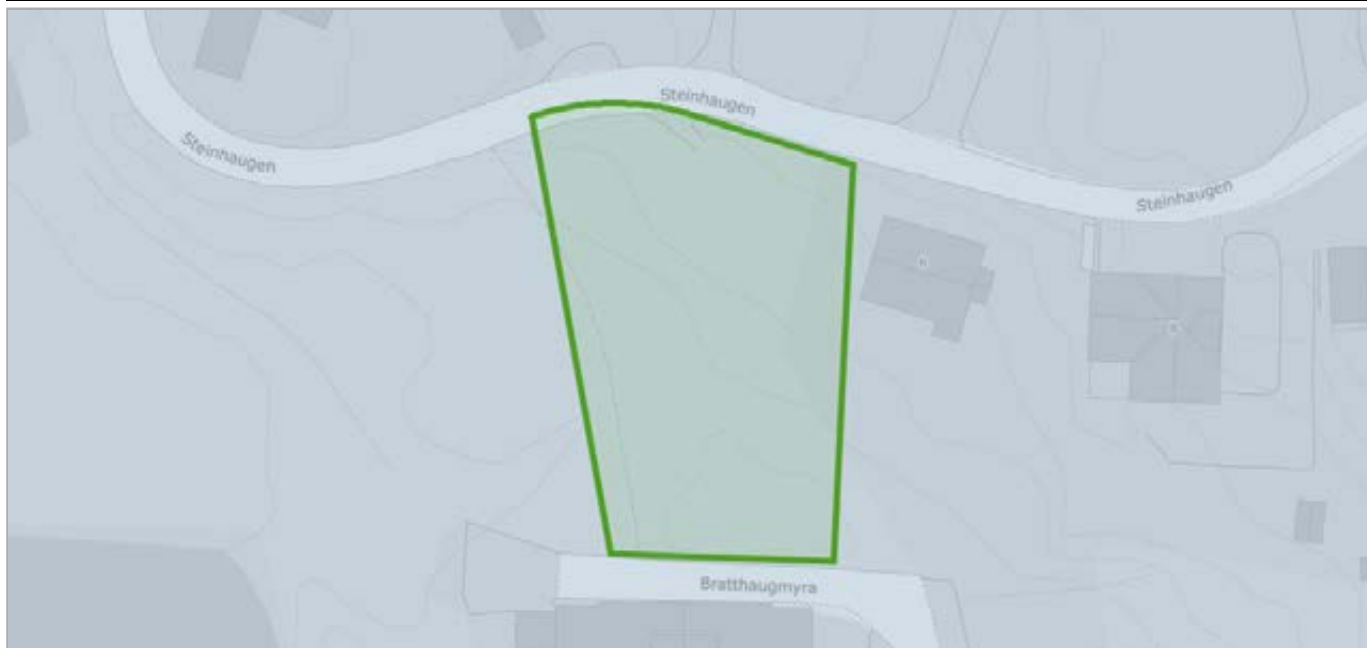
Mulighet for marin leire
■ Svært stor, men usammenhengende eller tynt
■ Stort sett fraværende

Objekter

Mulig marin leire	Løsmasstype
stortSettFraværende	Humusdekke/tynt torvdekke over berggrunn
sværtStorMenUsammenhengendeEllerTynt	Hav- og fjordavsetning og strandavsetning, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen

Naturtyper i Norge - landskap

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	24.11.2025
-------	----------------	---------	------------



Om datasettet

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.

Tegnforklaring

Kyst - slettelandskap
 Kyst - slettelandskap

Objekter

Objekttype	Kode	Landskapstype
kyst_slettelandskap	LA-TI-K-S	Skjermet indre slakt til småkupert kystslettelandskap med tett bebyggelse

Radon

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.06.2020
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger 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. Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. 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 inneluftsmålinger. 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 inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, 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.

Tegnforklaring

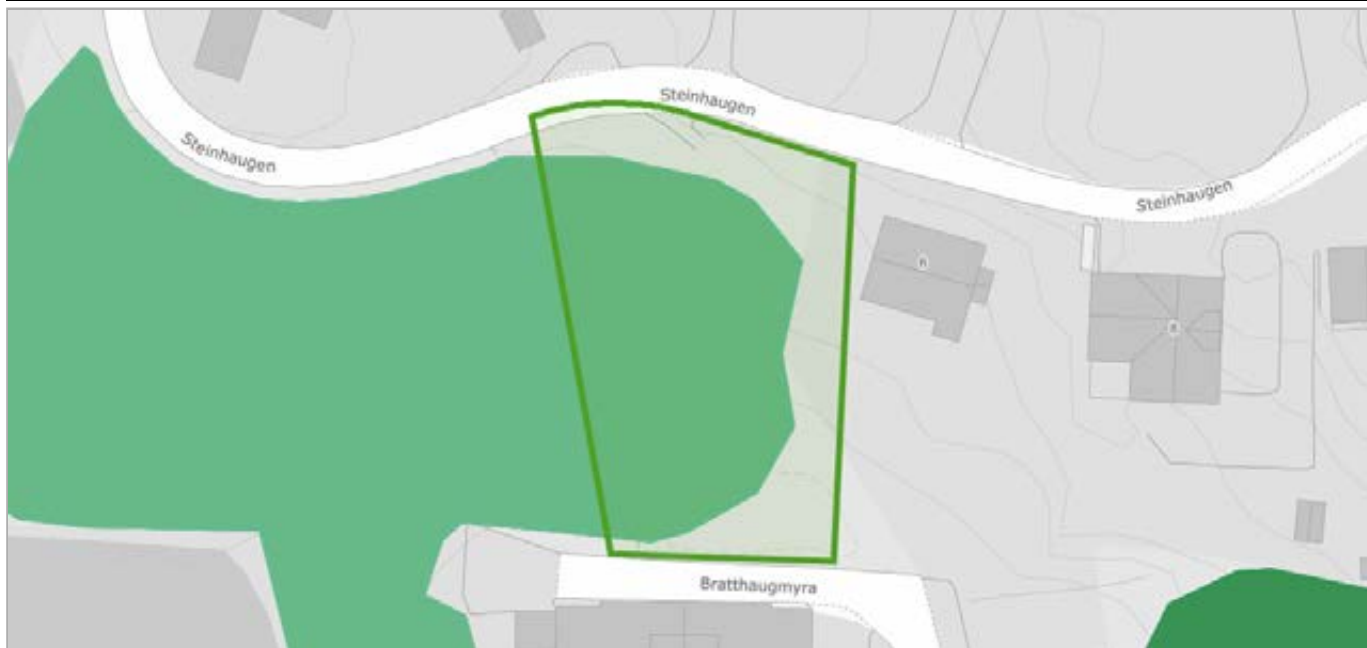
Radon aktsomhetsområde
Usikker
Moderat til lav

Objekter

Aktsomhetsgrad
Moderat til lav

SR16 - Skogressurskart 16x16 meter

Kilde	Nibio	Versjon	24.11.2025
-------	-------	---------	------------



Om datasettet

SR16 er et heldekkende datasett som gir oversikt over utbredelsen og egenskaper ved landets skogressurser. SR16 er delt opp i SR16R som er et rasterkart og SR16V som er et vektorkart. Datasettet er fremstilt gjennom automatiske prosesser som en kombinasjon av eksisterende kart (AR5), terrengmodeller, 3D fjernmålingsdata (fotogrammetri og laser) og landsskogflater. SR16 er fremstilt som et pikselkart (16 x 16 meter) og som et vektorkart som generaliserer pikselkartet til større figurer (polygoner) av relativ homogen skog. De fleste egenskapene i SR16V er beregnet som et gjennomsnitt av verdiene fra pikslene i SR16R.

Tegnforklaring

Biomasse - overjordisk masse
20 - 30 t/daa
30 - 40 t/daa
Biomasse - underjordisk masse
0 - 10 t/daa
10 - 20 t/daa
Bonitet furu
B11
Bonitet gran
B17
Bonitet løv
B11
Høyde
80 - 100 dm
Treslag sammenstilt
Lauvdominert
Volum med bark
30 - 40 t/daa
>40 t/daa
Volum uten bark
20 - 30 t/daa
30 - 40 t/daa

Objekter

Biomasse overjordisk	Biomasse underjordisk	Bonitet furu	Bonitet gran	Bonitet løv	Fjernmaalingsår	Middelhøyde	Treslag sammenstilt	Statusid	Volum med bark	Volum uten bark
26	8	11	15	10	2019	92	5	TRL_2019_0	35	29

Tettsteder

Kilde	Statistisk sentralbyrå	Versjon	24.11.2025
-------	------------------------	---------	------------



Om datasettet

Tettsteder er geografiske områder som har en dynamisk avgrensing, og antall tettsteder og deres yttergrenser vil endre seg over tid avhengig av byggeaktivitet og befolkningsutvikling.

Et tettsted er en hussamling med minst 200 bosatte og der avstanden mellom husene normalt ikke skal overstige 50 meter. Les mer om tettsted og fullstendig definisjon her: <http://www.ssb.no/bef tett>.

Tegnforklaring



Objekter

Tettstednr	Navn	Innbyggere	Areal
6025	Ålesund	55386	28.87560081608578

Vernskog

Kilde	Fylkesmannsembetene	Versjon	18.06.2020
-------	---------------------	---------	------------



Om datasettet

Vernskog er skog som tjener som vern for annen skog eller gir vern mot naturskader. Det samme gjelder områder opp mot fjellet eller ut mot havet der skogen er sårbar og kan bli ødelagt ved feil skogbehandling (ref. § 12 Vernskog i Skogbrukslova). Norsk institutt for skog og landskap forvalter og distribuerer data.

Tegnforklaring

Vernskog
 Vernskog mot fjell

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Dine fordeler

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

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

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

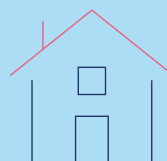
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 11 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

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: 2-0274/25

Adresse: Steinhaugen, 6030 LANGEVÅG, gnr. 91, bnr. 48 i
Sula kommune.

Kontaktperson: Tobias Skodje

Tlf: 47607840

Epost: t.skodje@notar.no

Salgsoppgavedato: 29.12.2025

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/