

Notar Nybygg

Ytterlandshamna



notar



Thomas Frøystad
Eiendomsmegler MNEF / Partner
thomas@notar.no
450 50 453

Ytterlandshamna 22 leiligheter med balkong, nydelig utsikt og garasje-plass.

Notar har gleden av å presentere 22 leiligheter i forskjellige størrelser på Ytterland.

Prosjektet vil få en unik og moderne arkitektonisk utforming som harmonerer med omgivelsene. Her bygges det leiligheter på alt fra 42 kvm til 161 kvm. Alle leilighetene vil få både utsikt og egen parkeringsplass i garasje. Samtlige leiligheter vil også få uteplass i form av balkong eller veranda. Prosjektet vil få en idyllisk beliggenhet i sjøkanten. Her får man utsikt rett ut i havgapet og gode solforhold.

Det skal bygges en boligblokk med 3 boligetasjer og lagerseksjoner på bakkeplan. Prosjektet leveres blant annet med kjøkken fra kvalitetsleverandøren HTH med mulighet for å tilpasse kjøkkenet etter egne ønsker og behov.

Alle leilighetene vil få oppvarming ved vannbåren gulvvarme på oppholdsrom, og elektriske varmekabler på bad. Estetiske valg som farger på vegger og valg av gulv er opp til den enkelte kjøper å tilpasse.

Her vil også bli opparbeidet flotte uteområder med lekeplass, offentlig gangsti langs sjøen og gjestebrygge.



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



Illustrasjon fra sørøst.



Ytterlandshamna BAA Nord - illustrasjon sett fra Signalen

Om prosjektet

KJØPSBETINGELSER SIST REVIDERT

13.05.2026

OPPDRAKSNUMMER

Oppdragsnummer: 2-0045/26 til 2-0062/26

Prosjektmaster: 2-1025/26

ADRESSE

Ytterlandshamna

POSTNUMMER

6050

POSTSTED

Valderøya

KOMMUNE

Giske

KOMMUNENUMMER

1532

MATRIKSEL

Gårdsnummer 188, bruksnummer 23 i Giske kommune.

Gårdsnummer 188, bruksnummer 123, snr. 1-4 i Giske kommune.

VISNING

Ta kontakt med megler for å avtale visning.

All ferdsel på byggeplassen i anleggsperioden er forbundet med fare. Av sikkerhetshensyn må derfor kjøpere og interessenter ikke ta seg inn på byggeplassen uten særskilt avtale med entreprenør eller megler.

BELIGGENHET OG ADKOMST

Eiendommen har en attraktiv og sjønær beliggenhet i Ytterlandshamna på Valderøya i Giske kommune. Området er kjent for sitt etablerte og familievennlige bomiljø med nærhet til både sjøen og flotte turområder. Her bor man i rolige omgivelser med lite trafikk, samtidig som det er kort avstand til det meste av service- og fritidstilbud.

Valderøya byr på gode oppvekstvilkår med barnehager, skole og dagligvarebutikker innen kort kjøreavstand. Fra eiendommen er det også enkel tilgang til turstier, sjø og rekreasjonsmuligheter året rundt, noe som gjør området attraktivt for både barnefamilier og andre som ønsker nærhet til naturen.

Det er gode kommunikasjonsforbindelser med kort vei til Ålesund sentrum via fastlandsforbindelse. Ålesund lufthavn Vigra ligger også i nærområdet, noe som gir enkel tilgang både nasjonalt og internasjonalt. Enkel adkomst fra Ytterland til Ytterlandshamna.

Prosjektet

OM PROSJEKTET

Dette er det første av tre byggetrinn i prosjektet Ytterlandshamna. Første byggetrinn består av 22 leiligheter og 10 lagerseksjoner. Lagerseksjonene selges på et annet prospekt – ta kontakt med megler for mer informasjon. De neste byggetrinnene vil

videre bestå av fire eneboliger i rekke og 10 leiligheter i blokk. Ytterlandshamna Prosjektet består av 22 leiligheter med balkong, nydelig utsikt og garasjeplass. Unik beliggenhet i sjøkanten.

Denne blokka er byggetrinn 1 av 3 i et større prosjekt, og de neste byggetrinnene vil inneholde både eneboliger og leiligheter.

FREMDRIFTPLAN OG FERDISTILLELSE

Estimert ferdigstillelse 4. kvartal (Q4) i 2027.

Dette tidspunktet er foreløpig, ikke bindende, og utløser ikke dagmulkt. En senere igangsetting og/eller en lengre byggetid enn forventet kan medføre en senere overtakelse. Når selger har opphevet forbeholdene som selger har satt i pkt. kjøpsbetingelser, skal selger fastsette en overtakelsesperiode med minst sju dagers varsel iht. Bustadoppføringslova § 15. Selger skal skriftlig varsle kjøper om når overtakelsesperioden begynner og slutter. Denne endelige datoen er bindende og dagmulktutløsende, og skal ligge innenfor overtakelsesperioden. Hvis en varslet overtakelsesforretning må utsettes som følge av entreprenørens forhold, kan forbrukeren på nærmere vilkår kreve dagmulkt etter bustadoppføringslova § 18.

Ved overtagelse foretas en felles befaring av Eiendommen hvor både kjøper og selger deltar. Dersom noen av partene krever det, skal en representant fra entreprenør være til stede. Det skal føres protokoll over befaringsen.

Selger plikter å rette eventuelle feil/mangler som inngår i protokollen, som Selger har akseptert å rette, så snart arbeidet kan gjøres av hensyn til årstidene og rasjonell fremdriftsplan. For øvrig henvises det til Buofl. §§ 10 og 11.

Selger har ansvar for å fremskaffe midlertidig brukstillatelse og ferdigattest på Eiendommen. Det gjøres oppmerksom på at ferdigattest normalt foreligger lang tid etter overtagelse. Midlertidig brukstillatelse skal foreligge før overtakelse.

Selger skal informere Kjøper dersom det kan påregnes endringer i forhold til den planlagte perioden for overtagelse, herunder som følge av endrings- eller tilleggsarbeider bestilt av Kjøper.

Forhåndsbefaring:

Selger kan om ønskelig innkalle til forhåndsbefaring ca to uker før overlevering hvor Eiendommen besiktiges av Selger og kjøper i fellesskap, og eventuelt sammen med entreprenøren. Eiendommen skal overtas ved overtagelsesforretning.

Kontrollbefaring/ 1 års befaring:

Hver av partene har rett til om lagt ett år etter overlevering å innkalle til en felles kontrollbefaring av Eiendommen, jf Buofl. § 16. Selger skal føre protokoll fra kontrollbefaringen. Eventuelle reklamasjonsberettigede mangler og feil som blir avdekket under kontrollbefaringen plikter Selger å utbedre innen rimelig tid.

FDV:

Hver kjøper vil ved overtakelse få tildelt dokumentasjon som viser hvilke materialer, produkter og fargevalg som benyttet i boligen, og i tillegg adresselister med oversikt over kontaktpersoner/firma som er ansvarlige for de forskjellige arbeider/produkter (FDV-dokumentasjon).

FORBEHOLD FRA UTBYGGER

Selger tar følgende forbehold for gjennomføring av prosjektet:

- Det tas forbehold om at det blir solgt boliger som samlet verdi utgjør minst 70% av totalverdien for salgstrinnet.
- Det tas forbehold om godkjent byggelån fra bankinstitusjon.
- Det tas forbehold om gitt igangsettingstillatelse fra Giske kommune.

Selgers frist for å slette sine forbehold er satt til 15.12.2026.

Selger forbeholder seg retten til å foreta nødvendige endringer som følge av offentlige pålegg eller tilpasninger i forhold til tekniske løsninger. Videre forbeholder Selger seg rett til å bestemme endelig utforming av utomhusarealer, materialvalg og fargevalg samt innvendige og utvendige fellesarealer, uten at Kjøper har rett til å kreve endringer av avtalt pris.

Dette gir ikke Selger rett til endringer som fraviker de beskrivelser og illustrasjonsmaterieill som er vedlagt salgsoppgave på en slik måte at Boligens standard objektivt sett forringes eller som objektivt svekker dens bruksverdi. Selger skal så langt det er praktisk mulig informere Kjøper om slike endringer.

Ved besøk på byggeplass før overtagelse skal kunder alltid være i følge med en representant fra Selger. All annen ferdsel på byggeplassen i anleggsperioden er beheftet med høy grad av risiko og er forbudt.

Selger kan ikke garantere at det ikke er skjeggkre eller perlekre i boligen ved overlevering.

Selgeren skal levere boligen, fellesarealer og arbeider på tomten med god håndverksmessig standard. Materialer forutsettes av vanlig god kvalitet.

I nye bygg vil det normalt oppstå svinriss, sprekker i tapet, maling mv. ved skjøter og sammenføyninger, dels på grunn av uttørring av materialer. Det påpekes spesielt at sprekker i materialoverganger og mellom tak og vegg og i hjørner ikke kan forlanges utbedret, så lenge disse ikke innebærer avvik fra god håndverksmessig standard.

GENERELL ORIENTERING

Boligprosjekt Ytterlandshamna prosjekteres og oppføres i samsvar med gjeldende byggt teknisk forskrift (TEK17). For alle arealangivelser er Norsk Standard 3940:2023 + AC:2024 lagt til grunn.

Der det er avvik mellom leveransebeskrivelse, tegninger og illustrasjoner så er det denne leveransebeskrivelsen som er gjeldende.

Illustrasjoner i salgsmaterialet kan vise elementer som ikke inngår i den endelige leveransen, som for eksempel møblering, fargevalg, detaljer, beplantning og annet som kun er ment som illustrasjon.

Opplysningene i denne leveransebeskrivelsen er gitt med forbehold om at byggherre, uten forutgående varsel, kan foreta endringer som vurderes som hensiktsmessige eller nødvendige for prosjektets gjennomføring.

Eventuelle justeringer skal ikke redusere den generelle standarden, men bidra til å sikre et moderne, funksjonelt og kvalitetsmessig godt resultat.

Bebyggelsen

BOLIGTYPE

Eierleilighet

AREAL FRA - TIL

BRA - i: 42 - 161 m²

BRA - e: 5 - 12 m²

Se arealer pr. enhet.

Arealene er hentet fra byggetegninger datert 04.05.2026. Arealer på tegninger, selv om disse er angitt med desimaler, er omtrentlig angitt og arealavvik kan forekomme.

BRA-i (internt bruksareal): bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

BRA-e (eksternt bruksareal): bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten, som enten tilhører boenheten gjennom seksjonering eller som boenheten har vedtektsfestet rett til bruk, for eksempel sportsbod i kjeller.

De oppgitte arealer i markedsføringen er å betrakte som cirka areal, og partene har ingen krav mot hverandre dersom arealet skulle vise seg å være 5% mindre/større enn markedsført. Dette gjelder også oppgitte arealer på uteområder, terrasser, balkonger og fellesareal m.m.

TEKNISK BESKRIVELSE

Boligene leveres som angitt i kravspesifikasjon, tegninger og leveransebeskrivelse vedlagt i prospekt. Selger kan foreta nødvendige og/eller hensiktsmessige endringer i spesifikasjonene, f.eks. som følge av offentligrettslige krav, manglende tilgjengelighet eller prisendringer, så lenge dette ikke reduserer boligens forutsatte standard. Dette gjelder også for endringer/tilvalg. Slike endringer utgjør ikke en mangel, og gir ikke kjøper rett til prisavslag eller andre sanksjoner.

Tegninger og illustrasjoner i prospektet og tegningsmaterialet er kun av illustrativ karakter. Ved eventuelle avvik gjelder leveransebeskrivelsen foran prospektet og tegninger.

Konstruksjon

Bæresystemet består hovedsakelig av betong og stål. Parkeringskjellerens tak består av hulldekkeelementer for å sikre god lastfordeling og høy robusthet til lekeplassen over. Øvrige konstruksjonsprinsipper i bygget er tilpasset byggets funksjon og krav til bæreevne. Disse bæremåtene gir et effektivt, stabilt og funksjonelt bygg med materialvalg tilpasset både bruksområde og tekniske krav.

Hulldekkeelementene leveres med synlig himling i lagerseksjoner og parkeringsarealer. Utvalgte vegger, søyler og himlinger leveres i synlig betong, og overflatebehandles for å sikre et robust og varig uttrykk. Gulv i underetasjen, herunder parkeringskjeller vil avhengig av funksjon være betong og asfalt. Fellesarealer som korridorer, trapperom og øvrige gjennomgangssoner leveres flislagt.

Bygget etableres med innvendige isolerte taknedløp med taksluk på yttertak. Slukene etableres med komplette kondensisolerte avløpsstuss.

Fasade

Byggets underetasje kles med en liggende skrå dobbelfals ferdig malt trekledning. Parkeringskjellerens vegger er pusset betong. I øvrige etasjer blir det stående ferdig malt trekledning. Øverste etasje trekkes tilbake fra fasadelivet og får en lys plateledning.

Yttertak

Taket er et fullisolert kompakttak med PVC tekking. Gesimser er teknet og beslått med beslag i samme fargenyanser som øvrige beslagsdetaljer.

Balkonger/Terrasser/uteplasser

Balkongene kles med en ferdig malt spileledning. Spileledningen utføres som liggende

spiler med sort bakgrunn for å gi et rolig og helhetlig uttrykk. Terrassebord leveres i impregnerert furu. Himling på balkonger utføres i likt materiale som tilstøtende vegger. Balkongene leveres med lav brystning med tett oppkant. I denne er det innspente glassrekkverk.

Trapper

Det leveres flislagte betongtrapper fra kjeller og opp til leilighetsetasjene. Alle synlige veggflater i trapperommene sparkles og males. Alle opptrinn merkes iht. gjeldende byggeforskrifter, inkludert krav til barnesikring, rekkverk, stigningsforhold, trinnstørrelse og trinnhøyde.

Himlingsplater benyttes i alle trapperommene for å sikre gode akustiske forhold og et helhetlig visuelt uttrykk.

Leilighetene har også tilkomst via heis fra hovedinngang på bakkeplan samt fra parkeringskjeller.

Heiser

Leilighetene har også tilkomst via heis fra hovedinngang på bakkeplan samt fra parkeringskjeller. Heisene leveres iht. gjeldende krav til størrelse og tilgjengelighet.

Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget består av et desentralisert balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning for hver leilighet. Veggmontert kombiboks av type Flexit eller lignende for inntak/avkast vil bli benyttet.

Sanitær

Vannboren gulvvarme med varmepumpe av typen væske/vann. EL kjel som tilleggsvarme. Borehullpark for energibrønner.

Brannsikring

Bygget er fullsprinklet med automatisk vannbasert brannsløkkeanlegg. Det vil være hvite sprinklerhoder med dekkrosett i himling eller på vegg i samtlige rom, samt utvendige sprinklerhoder i grå/krom utførelse.

Dører og vinduer

Alle dørblad leveres som kompakte med malt overflate. Foringer og eventuelle synlige overganger inngår som en integrert del av karmens utførelse. Dørene skal tilfredsstillende krav til universell utforming, inkludert terskelløsning tilpasset rullestolbrukere.

Vinduer og dører leveres iht. krav fastsatt av NDVK (Norsk dør- og vinduskontroll). Alt glass dimensjoneres etter produsentens anvisninger og tilpasses stedlige belastninger. Glass leveres i samsvar med NS 3510. Eventuelle åpningsvinduer på bakkeplan utstyres med FG-godkjent sikring. Vinduer leveres med karmen i aluminium. Trevinduer og tredører leveres fabrikkmalt/-lakkert. Synlige spiker-/skruerhoder etterbehandles ikke. Det leveres vinduer med 3-lags energiglass, utført i tre med utvendig aluminiumskledning.

Balkongdører leveres i samme materialitet. Alle dører, både innvendige og utvendige, utstyres med dørstoppere. Utforming, inndeling og plassering av balkongdører og vindusfelt kan avvike fra tegninger som følge av tekniske eller arkitektoniske tilpasninger.

Overflater og kledning

Alle vegger i leilighetene kles med gips, og alle synlige veggflater sparkles og males der annet ikke er beskrevet. Gulvoverflater utføres generelt med keramiske fliser i format 60x60 cm og 1-stavs eikeparkett i alle leiligheter. Alle gulvoverflater skal være enkle å rengjøre. Gulv i fellesarealer, inkl. inngangspartier og trapper, flislegges også med 60x60 cm fliser. Fliser fra FagFlis -

Grespor Glade.

Det kan forekomme innkassing av tekniske rørføringer, som vil bli utført med malt gips. Disse vil bli overflatebehandlet som en del av overflaten der konstruksjonen blir montert.

Det vil bli benyttet vannbasert fabrikkframstilt maling, der dette ikke kommer i konflikt med krav til våtrom og hygiene. Malingstypen og kvalitet vil være egnet til bruken av rommet

FELLESAREAL I BYGG

Fellesarealer som korridorer, trapperom og øvrige gjennomgangssoner leveres flislagt.

Tomt

FELLESAREAL/UTOMHUS/INFRASTRUKTUR

Eiendommen har usikkert areal, og det ovennevnte arealet kan derfor avvike dersom det avholdes nye kartforretninger/oppmålinger. Dette pga. deler av tomten skal benyttes til vei, parkering, lekeplass m.v.

TOMTETYPE OG TOMTEAREAL

7 363,8 kvm eiet tomt.

Prosjektet vil bestå av av 22 leiligheter og 10 lagerseksjoner i byggetrinn 1. Videre vil prosjektet bestå av byggetrinn 2 og 3, som vil inneholde 4 eneboliger i rekke og 10 leiligheter i blokk.

Antall enheter kan endres dersom selger velger å slå sammen eller dele enkelte leiligheter. Videre kan det skje endringer i byggetrinn 2 og 3 ved en eventuell omprosjektering.

De 22 leilighetene som nå selges vil seksjoneres, slik at hver enkelt enhet vil bli tildelt sitt eget gårds-, bruks- og seksjonsnummer. Hver seksjon eier en del av sameiets tomt iht. eierbrøk som defineres ved seksjoneringstidspunktet.

Areal som ikke tilhører den enkelte seksjon, vil være fellesareal. Utvendig vil det også være arealer som vil være felles for alle byggetrinnene i prosjektet. Det er planlagt at disse arealene vil tinglyses som realsameie.

Selger kjenner ikke til at eiendommen er forurenset av forhold som medfører behov for tiltak.

SOLFORHOLD

Eiendommen har gode solforhold med lys og sol store deler av dagen i sommerhalvåret. Beliggenheten ved Ytterlandshamna gir gode ettermiddags- og kveldssolforhold, noe som gir fine rammer for uteopphold på terrasser og utearealer. I tillegg bidrar den åpne beliggenheten mot sjøen til gode lysforhold og lite skjerming fra omkringliggende bebyggelse.

Standard

KJØKKEN

HTH kjøkken leveres og monteres av kjøkkenleverandør som har utarbeidet egne tegninger og spesifikasjonsark.

Kjøkken modell 36 - beige dekor. Kjøkken med beige fronter og detaljer, hvitt skrog og grep i børstet stål. Overskap med push-åpning, skuffer med Lux fulluttrekk og demping, samt softclose hengsler. Integrert avfallsløsning (60 cm) med 2 bøtter og 1 stk bestikkinnlegg.

Laminat benkeplate med rette kanter (30 mm) i farge Light Grey Pietra Fanano, med underlimt stålvaske fra Franke.

Hvitevarer fra Bosch: Integrert stekeovn, kombiskap, oppvaskmaskin og induksjonstopp. Ventilator fra Røros Metall – 60cm beregnet for kullfilter.

I leilighet B303 er det induksjonstopp 80 cm med m/ventilator i senter. Beregnet for kullfilter

BAD

Baderomsinnredningen leveres med benkeskap, heldekkende servant, speil med lys, armatur til servant, dusjvegger, dusjarmatur med garnityr, vegghengt toalett og tilkobling for vaskemaskin og kondensstørketrommel. Kjøkkenbatteri med avstenging for oppvaskmaskin. Vannsensor for lekkasjesikring. Sanitærarmatur i krom utførelse.

Badene leveres med keramiske gulv- og veggfliser i størrelse 60x60. FagFlis – Grespor Glade. Himling sparkles og males.

GARDEROBE-FASILITETER

Det blir levert ett garderobeskap pr. sengeplass som plasseres iht. tegning. Standard hvite 0,6x1m.

POSTKASSER

Postkasser plasseres i hovedinngangene.

PORTTELEFON OG ADGANGSKONTROLL

Det installeres en porttelefon med anropspanel med videokamera og fjernåpning for hver hovedinngang i 1.etasje. Ved hver leilighets inngangsdør monteres en separat ringeknapp. Innvendig leveres et svarapparat med video og fjernåpning.

KABELTV/BREDBÅND/TELEFONI

Klargjøres for fiber til hver leilighet. Det blir opp til sameiet og etablere abonnement.

TILVALG OG ENDRINGER

Kjøper har mulighet til å få utført endrings- og tilleggsarbeider etter særskilt avtale. Alle endrings- eller tilleggsarbeider skal avtales skriftlig mellom partene og avtalen skal redegjøre for pris og ev. fristforlengelse som følge av endringene. Kjøperen kan ikke kreve å få utført endrings- eller tilleggsarbeid som endrer kjøpesummen med mer enn 15 %, ellers som forsinker prosjektets samlede fremdrift.

Kjøperen kan ikke kreve å få utført endringer eller tilleggsarbeider:

- a) som vil endre kontraktsummen med 15% eller mer
- b) som ikke står i sammenheng med selgers ytelse, eller
- c) som vil medføre ulemper for selger som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve endringen eller tilleggsarbeidet.

Selger skal skriftlig klargjøre for kjøperen de kontraktsmessige og tidsmessige konsekvensene av de endringene eller tilleggsarbeidene kjøperen krever.

Muligheter for tilvalg vil være avhengig av hvor langt man er kommet i byggeprosessen når kjøpstilbudet aksepteres.

Selger er ansvarlig for prising av tilvalg. Pris beregnes etter netto innkjøpspris til selger med et påslag på 15%. Ved eventuelt fratrukk avregnes netto pris til selger.

Muligheter for tilvalg vil være avhengig av hvor langt man er kommet i byggeprosessen når kjøpstilbudet aksepteres.

Endringene blir en del av kjøpekontrakten, på samme måte som de opprinnelig avtalte

hovedytelsene. Endringene innebærer at beskrivelsen av salgsobjektet, med vedlegg, justeres i henhold til de avtalte endringer og tilvalg. Det er også etter Endringene selger som er ansvarlig for hele leveransen av boligen, og kjøper kan forholde seg til selger ved eventuell forsinkelse eller mangler knyttet til Endringene. Kjøper er ansvarlig for å betale hele kjøpesummen, inkludert betaling for Endringene, til eiendomsmeglers klientkonto. Selgers forpliktelse til å stille forskuddsgaranti etter denne kontrakten og bustadoppføringslova § 47 vil gjelde tilsvarende for Endringene. Utbygger gis anledning til å beregne seg et påslag på bestilte tilleggsarbeider gjort med underleverandører.

Endringsavtaler skal være skriftlige og tilvalg prises etter kjøpstilbud er akseptert.

Oppvarming

OPPVARMING

Vannboren gulvvarme med varmepumpe av typen væske/vann. EL kjel som tilleggsvarme. Borehullpark for energibrønner. Soverom og bod har ikke vannbåren varme.

ENERGIMERKING

Estimert energimerke: B.

Energiberegningen er utført på rammenivå. Energimerket kan derfor avvike når bygget endelig står ferdig.

INFO STRØMFORBRUK

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

EL-ANLEGG

Det vil bli levert i all hovedsak skjulte opplegg. Unntak gjelder for fremlegg og punkter plassert på evt. betongvegger og skillevegger mot nabo hvor installasjonene legges åpne av hensyn til brann- og lydkrav.

Prosjektet leveres iht. offentlige myndigheters forskriftskrav, dvs. NEK400. Tekniske anlegg og fremføringer til disse blir ikke inntegnet på tegninger som omfattes av kjøpekontrakt.

Endelig plassering av disse bestemmes av selger basert på hva som er hensiktsmessig og nødvendig.

Egne sikringskap i hver leilighet plasseres fortrinnsvis i bod eller på annet egnet sted.

RADONMÅLING

Det legges radonduk over betongen ved bygging og det er krav som må være oppfylt iht. TEK-17. Radonmembran – også kalt radonsperre, radonduk eller radonmatte – brukes som tettesjikt for å sperre forbindelsen mellom luften inne og luften i byggegrunnen.

Radonmembran beskytter effektivt mot farlig radongass – en naturlig gass som dannes i berggrunn, samt i pukk og grus og som siver inn gjennom byggegrunnen.

Radonmembran er i de fleste tilfeller produsert av plast, gummi eller asfalt.

Radonmembran gir en sikker og effektiv beskyttelse mot at helsefarlige konsentrasjoner av radongass skal trenge inn i bygget. Radonmembranen vil samtidig fungere som en særdeles effektiv fuktspærre.

Parkering og garasje

GARASJE/PARKERING

Hver leilighet får en egen p-plass i underetasjen. Det vil bli mulig å etablere el-billading i tilvalgsprosessen.

Selger forbeholder seg retten til å organisere parkering på den måte som anses mest hensiktsmessig, for eksempel som en del av sameiets fellesarealer, som tilleggsdel til seksjonene eller som en særskilt seksjon. Parkeringsplassene tildeles av utbygger. Utbygger tar forbehold om annen organisering av parkering dersom det skulle vise seg nødvendig eller hensiktsmessig.

Parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne, skal gjøres tilgjengelig for disse, jf. eierseksjonsloven §26. En seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en seksjonseier uten behov for en tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

BODER

Det følger med bod i garasjeanlegg til hver leilighet. Bodene er plassert ved seksjonens p-plass.

Økonomi

PRIS FRA - TIL

Kr. 3 500 000 - kr. 14 000 000. Se egen utarbeidet prisliste for prosjektet.

OMKOSTNINGER FRA - TIL

Kr. 4 310 - kr. 9 490

TOTALPRIS FRA - TIL

Kr. 3 504 310 - kr. 14 009 490

OMKOSTNINGER

Som en del av det samlede vederlaget skal kjøper i tillegg til kjøpesummen betale følgende omkostninger:

Dokumentavgift 2,5% av andel tomteverdi kr. se prisliste,
Tinglysingsgebyr skjøte kr 545,
Tinglysingsgebyr pantedokument kr 545,
Startkapital til sameiet kr 1 500,
SUM kr 2 590,- + dok.avgift

Hertil kommer tinglysingsgebyr, kr. 545,-, for hver ekstra obligasjon kjøper må la tinglyse på eiendommen i forbindelse med etablering av lån.

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer. En eventuell økning av de offentlige tinglysingsomkostningene må dekkes av kjøper. Eventuelt overskytende skiftelsesgebyr overføres til sameiets driftskonto.

Tinglysingsdommeren avgjør om dokumentavgiftsgrunnlaget aksepteres, og dersom grunnlaget skulle bli endret vil en eventuell reduksjon/økning være selgers ansvar og risiko.

PRISINFORMASJON

Se egen utarbeidet prisliste for prosjektet.

Selger står til enhver tid fritt til, uten forutgående varsel, å regulere salgspriser eller betingelser på usolgte enheter. Selger forholder seg også retten til å leie ut og endre kjøpsbetingelser på usolgte enheter.

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter og eiendomsskatt fastsettes av Giske kommune etter ferdigstilling.

INFO EIENDOMSSKATT

I medhold av eiendomsskattelovens § 7c – fritar kommunestyret nybygg i to år. Fritaket gjelder året etter brukstillatelsen foreligger og kun boligeiendommer. Eiendomsskattekontoret forholder seg til eiendommens tilstand per 1. januar hvert år, jf. eiendomsskatteloven § 4. Hvis du har fått brukstillatelse i løpet av året 2027 (midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest), vil fritaket gis i 2029.

INFORMASJON FORMUESVERDI

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

SAMEIE / FORRETNINGSFØRER

Sameiet skal ha forretningsfører. Selger har anledning til å inngå bindende forretningsføreravtale med 6 mnd. oppsigelse, på vegne av sameiet.

Kjøperne vil bli innkalt til oppstartsmøte hvor styre blir valgt, samt en gjennomgang av sameiets budsjett, vedtekter og eventuelt husordensregler. Lokalleie i forbindelse med møte og eventuelt gebyr for registrering i Brønnøysund faktureres sameiet ved overtakelse via startkapital og stiftelsesgebyr nevnt under punkt vedr. omkostninger.

FELLESKOSTNADER

Kjøper er forpliktet til å betale sin andel av eierseksjonssameiets felleskostnader. Budsjetterte felleskostnader er utarbeidet av selger, og følger vedlagt i prospektet.

Felleskostnader iht. budsjett omfatter blant annet snøbrøyting, årlig kontroll av sprinkleranlegg, service og kontroll av heis, kontroll av røykluker og brannalarmanlegg, bygningsforsikring, kommunale avgifter samt strøm til fellesarealer og utendørs belysning og andre driftskostnader. Oppvarming, varmt tappevann, avregning og leasing avregnes a-konto.

Budsjettet er et driftsbudsjett for normaldrift av sameiet i 1 år. Budsjettet er utarbeidet av selger basert på opplysninger om eiendommen gitt av selger/utbygger.

Det tas forbehold om stipulerte inntekter og kostnader i driftsbudsjettet, da styret vil kunne endre budsjettet og inngå avtaler som vil tilføre sameiet andre eller større kostnader.

Individuelt strømforbruk er ikke inkludert i felleskostnadene, og faktureres direkte til hver enhet. Kjøper må selv besørge forsikring av innbo og løsøre.

Selger/utbygger forplikter seg til å betale løpende fastsatte

felleskostnader, stiftelsesomkostninger og startkapital på usolgte enheter.

Stipulering av budsjett samt stifting av sameiet anses ikke som eiendomsmegling og omfattes dermed ikke av den sikkerhetsstillelse/ansvarsforsikring som gjelder eiendomsmeglingsloven.

EIERFORHOLD

Kjøper blir ved gjennomføring av avtalen medlem i et eierseksjonssameie. Kjøper vil få enerett til bruk av sin egen bolig/seksjon med eventuelt tinglyst tilleggsareal. Kjøpers øvrige rettigheter som medlem i et eierseksjonssameie følger av av Lov om eierseksjon av 2018 (eierseksjonsloven), og gjeldende vedtekter til enhver tid.

DIVERSE OPPLYSNINGER

Vedlagte plantegninger er ikke i målestokk og derfor kun å anse som skisser.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

Informasjonen i salgsoppgaven er utarbeidet med bakgrunn i opplysninger mottatt fra det offentlige, selger og selgers leverandører. All informasjon er godkjent av selger, hvor selger innestår for innholdet.

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

- Søderberg & Partners leverer boligselgerforsikring
- Søderberg & Partners leverer boligkjøpeforsikring
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.

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

Utleie

ADGANG TIL UTLEIE

Boligene vil kun ha én boenhet og ingen separat utleiedel. Hver seksjon kan leies ut i sin helhet til boligformål.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt, jfr. eierseksjonsloven § 24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn.

Selger

UTBYGGER

Ytterlandshamna Nord AS - org. nr. 937 308 426

HJEMMELSHAVER

Fylø Eiendom AS - org.nr. 992 910 178

Megler

ANSVARLIG MEGLER

Terje Hoel

Eiendomsmegler MNEF/Partner

terje@notar.no

Tlf: 926 62 97

KONTAKTPERSON

Thomas Frøystad
Eiendomsmegler MNEF / Partner
thomas@notar.no
Tlf: 450 50 453

AVDELING

Sunnmøre Eiendomsmegling AS
Breivikvegen 3 A
6018 ÅLESUND
Tlf: 714 00 000

Kjøps- og salgsbetingelser

SALGSBETINGELSER OG KJØPSTILBUD

Utbygger skal stille garanti jfr. Bustadoppføringsloven §12 så raskt som mulig etter kontraktsmøte og selgers forbehold er løftet.

Kjøpesum og omkostninger og evt. tilvalg skal være innbetalt meglerforetakets klientkonto innen overtagelse.

Dersom kjøper er å regne som profesjonell innkreves 20 % forskudd. Resterende kjøpesum betales inn senest to dager før overtagelse. Megler har ikke lov å kreve noen form for betaling før garantier etter bustadsoppføringsloven er stilt.

BETALINGSBETINGELSER

Kjøper er innforstått med at tilfredsstillende finansieringsbekreftelse for hele kjøpesummen skal forelegges megler når avtale om kjøp inngås, og at disse opplysningene kan bli videre formidlet til utbyggers byggelånsbank. Hvis nåværende bolig skal benyttes helt eller delvis til finansiering av kjøpet kan denne stilles som sikkerhet etter verddivurdering utført av Notar.

Handelen er juridisk bindende for begge parter ved aksept. Dersom kjøper ikke overholder sin forpliktelse med tilfredsstillende finansieringsbevis, er kjøper likevel bundet og selger vil kunne påberope seg avtalen som vesentlig misligholdt og heve avtalen. Kjøper samtykker til at omkostninger knyttet til heving og deknings salg i så fall dekkes av kjøper.

KREDITTVURDERING / DOKUMENTASJON AV FINANSERINGSEVNE

Selger forbeholder seg retten til å foreta kredittvurdering av kjøpere, og kan avvise en kjøper som ikke er kredittverdig på kjøpstidspunktet.

AVBESTILLING

Om kjøper avbestiller kjøpet før det er gitt igangsettingstillatelse, betaler kjøper avbestillingsgebyr stort kr. 250 000,-. Dette iht. bustadoppføringslova §54.

Om kjøper avbestiller etter at det er gitt igangsettingstillatelse, betaler kjøper avbestillingsgebyr med 10% av total kontraktssum inkludert merverdiavgift. Dette i henhold til Bustadoppføringslova §52 og §53.

Bestilte endrings- og tilleggsarbeider betales i sin helhet.

Kjøper bærer all risiko ved avbestilling. Avbestilling skal skje skriftlig.

SALG AV KONTRAKTSPOSISJONER

Videresalg av kontrakt - salg av kontraktsposisjon - før overtakelse krever utbyggers samtykke. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag, og utbygger kan også stille betingelser for et eventuelt samtykke. Ny kjøper vil være bundet av eventuelle bestillinger av tilvalg og endringer for seksjonen. Selger kan på fritt grunnlag avslå forespørsel om transport/videresalg av kjøpekontrakten avtalt senere enn 1 måned før overtakelse.

Eiendommen

EIERFORM

Eierseksjon

REGULERINGSPLAN OG RAMMETILLATELSE

Eiendommen inngår i detaljreguleringsplan Ytterlandshamna II, som legger til rette for en attraktiv utvikling med kombinasjon av bolig, næring og sjørelaterte aktiviteter. Planen åpner for variert bebyggelse med gode utnyttelsesmuligheter, etablert infrastruktur, samt felles uteområder og lekeplasser.

Området gir direkte nærhet til sjø med småbåthavn, brygger og offentlig tilgjengelig strandlinje med tursti. Det er tilrettelagt for moderne bebyggelse med fokus på bokvalitet, tilgjengelighet og gode sol- og uteforhold.

Utsnitt av reguleringskart med tegnforklaring følger vedlagt i salgsoppgaven.

Reguleringsbestemmelser kan ses hos meglerforetaket. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Giske kommune.

VEI, VANN OG AVLØP/INFORMASJON VANNAVGIFT

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

Eiendommen vil bli tilknyttet offentlig vann og offentlig avløp via private stikkledninger. Alle arbeider og kostnader knyttet til tilknytning er inkludert i prisen.

TINGLYSTE BESTEMMELSER OG RETTIGHETER

Boligene selges fri for pengeheftelser. Sameiet har imidlertid legalpant i hver enkelt seksjon som sikkerhet for eventuelle fordringer mellom seksjonseier og sameiet.

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

1532/188/23:

29.11.1957 - Dokumentnr: 103770 - Bestemmelse om veg

Gjelder denne registerenheten med flere

Dvs. Det innebærer at eiendommen både kan ha rett til å benytte adkomstvei over andre eiendommer, og/eller plikt til å tåle at andre eiendommer benytter vei over denne eiendommen.

02.10.1964 - Dokumentnr: 104809 - Utskifting

Bestemmelse om veg

Gjelder denne registerenheten med flere

Dvs. Tinglyst utskiftingssak med bestemmelser om veg. Dette er eldre jordskifte som regulerer bruk, grenser og adkomst mellom flere eiendommer.

28.03.1994 - Dokumentnr: 4222 - Bestemmelse om veg

Refusjonsplikt til kommunen

Med flere bestemmelser

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Gjelder denne registerenheten med flere

Dvs. Det innebærer at eiendommen både kan ha rett til å benytte adkomstvei over andre eiendommer, og/eller plikt til å tåle at andre eiendommer benytter vei over denne eiendommen. Bestemmelse om refusjonsplikt til kommunen (kan gjelde bidrag til opparbeidelse av veg, vann og/eller avløp) og bestemmelser om vann- og kloakkledninger (rettigheter knyttet til etablering, drift og vedlikehold av ledningsnett).

22.02.2010 - Dokumentnr: 134693 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:1532 Gnr:188 Bnr:123 Snr:1

Rettighetshaver: Knr:1532 Gnr:188 Bnr:123 Snr:4

Gjelder denne registerenheten med flere

Dvs. Det innebærer at eiendommen både kan ha rett til å benytte adkomstvei over andre eiendommer, og/eller plikt til å tåle at andre eiendommer benytter vei over denne eiendommen. Presiserer rettighetshavere (gnr/bnr/snr 188/123), noe som typisk gjelder interne adkomstforhold i området.

28.11.2022 - Dokumentnr: 1347536 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:1532 Gnr:188 Bnr:123 Snr:1

Rettighetshaver: Knr:1532 Gnr:188 Bnr:123 Snr:2

Rettighetshaver: Knr:1532 Gnr:188 Bnr:123 Snr:3

Rettighetshaver: Knr:1532 Gnr:188 Bnr:123 Snr:4

Dvs. Det innebærer at eiendommen både kan ha rett til å benytte adkomstvei over andre eiendommer, og/eller plikt til å tåle at andre eiendommer benytter vei over denne eiendommen. Presiserer rettighetshavere (gnr/bnr/snr 188/123), noe som typisk gjelder interne adkomstforhold i området.

10.12.2009 - Dokumentnr: 951098 - Grensejustering

Gjelder denne registerenheten med flere

06.01.2010 - Dokumentnr: 6034 - Grensejustering

Gjelder denne registerenheten med flere

27.07.1957 - Dokumentnr: 102344 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:1532 Gnr:188 Bnr:1

Rettighet hefter i: Knr:1532 Gnr:188 Bnr:161

Rettighet hefter i: Knr:1532 Gnr:188 Bnr:169

Rettighet hefter i: Knr:1532 Gnr:188 Bnr:170

Rettighet hefter i: Knr:1532 Gnr:188 Bnr:171

Gjelder denne registerenheten med flere

Dvs. Det innebærer at eiendommen både kan ha rett til å benytte adkomstvei over andre eiendommer, og/eller plikt til å tåle at andre eiendommer benytter vei over denne eiendommen.

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

LEGALPANT

Det gjøres oppmerksom på at sameiet har legalpanterett i seksjonen tilsvarende 2 x folketrygdens grunnbeløp for felleskostnader samt andre krav som skriver seg fra sameieforholdet.

EIERBEGRENSNING

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting. Den som har ervervet seksjonen i strid med forbudet vil i et slikt tilfelle, frivillig eller etter pålegg, måtte selge seksjonen videre til noen som lovlig kan erverve den.

VEDTEKTER

Vedtekter vil bli utarbeidet i forbindelse med seksjonering.

Vilkår og bestemmelser

LOVANVENDELSE

Salget følger Bustadoppføringslova:

Dette innebærer at selger må stille garanti, eller tilsvarende fra finansinstitusjon, til kjøper for rett oppfyllelse av avtalen, jf. buofl. § 12. Frem til overtakelse skal garantien være på 3% av vederlaget. Fra overtakelse og frem til 5 år etter overtakelse skal garantien dekke en sum som svarer til 5 % av vederlaget.

Videre er selger forpliktet til å stille garantier for evt. delinnbetalinger fra kjøper, iht. buofl, § 47.

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.

AREALBEREGNINGER

Arealene er hentet fra byggetegninger datert 04.05.2026. Arealer på tegninger, selv om disse er angitt med desimaler, er omtrentlig angitt og arealavvik kan forekomme. Arealene oppgitt i prospektet er angitt i bruksareal (BRA-i) som er boligens mål innvendig, innbefattet innvendige boder og vegger, men ikke medregnet yttervegg.

De oppgitte arealer i markedsføringen er å betrakte som cirka areal, og partene har ingen krav mot hverandre dersom arealet skulle vise seg å være 5% mindre/større enn markedsført. Dette gjelder også oppgitte arealer på uteområder, terrasser, balkonger og fellesareal m.m.

FERDIGATTEST/BRUKSTILLATELSE

Midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest skal foreligge innen overtakelse av boligen.

Dersom midlertidig brukstillatelse ikke foreligger skal overtagelsen utsettes frem til dette er på plass. Det er selger/utbyggers ansvar å fremskaffe ferdigattest på boligen, selv etter at boligen er overlevert kjøper. Det gjøres oppmerksom på at ferdigattest ofte kan foreligge noe tid etter overtakelse, og blant annet avhenger av årstid for opparbeidelse av uteareal og endelig ferdigstilling av felles infrastruktur. Det må påregnes at det vil pågå byggearbeider på fellesarealene og i enhetene som ikke er ferdigstilt i forbindelse med prosjektet.

BESTEMMELSER TILTAK MOT HVITVASKING / KJØPERS INNBETALING

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.

Øvrig info

OPPDRAKSNUMMER

Oppdragsnummer 2-1025/26

SALGSOPPGAVEDATO

Sist oppdatert: 12.05.2026

MEGLERS VEDERLAG

Selger forbeholder seg retten til å foreta kredittvurdering av kjøpere, og kan avvise en kjøper som ikke er kredittverdigg på kjøpstidspunktet.

VEDLEGG

Prisliste
Estimerte felleskostnader
Fasade- og plantegninger
Leveransebeskrivelse
Situasjonsplan
Utsnitt av reguleringsplan
Utsnitt av kommunedelplan
Rammetillatelse



Illustrasjon fra sjøen.



Illustrasjon fra sørøst.



Illustrasjon fra balkong.



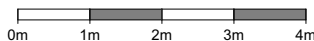
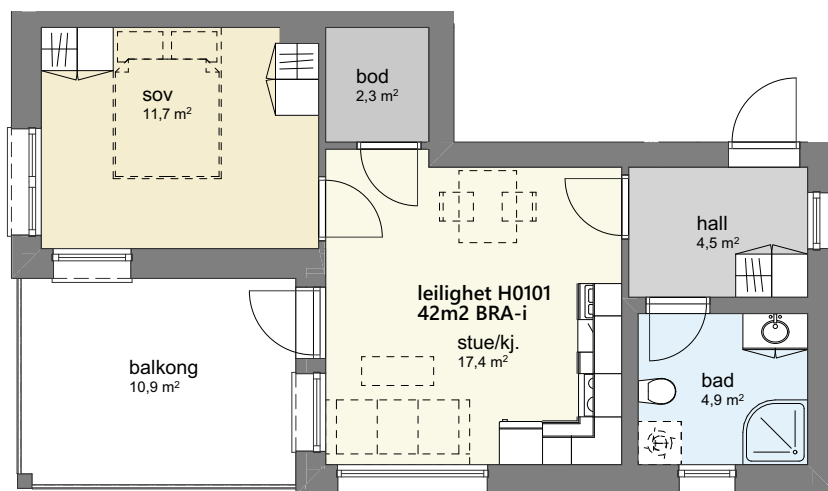
Illustrasjon fra sør.

2 roms

BAA5 Nord
Leilighet H0101
1. etasje

| | |
|-------|------------------|
| BRA | 49m ² |
| BRA-i | 42m ² |
| BRA-e | 7m ² |
| TBA | 11m ² |

Eksklusiv parkeringsplass i felles p-kjeller med tilknyttet sportsbod.



målestokk: 1:100

dato: 04.05.2026

BRA er beregnet innenfor leilighetens omsluttende vegger, inkludert alle tekniske sjakter uavhengig av om plassering er inne i leilighet eller ved omsluttende vegger. TBA er forkortelsen for Terrasse- og BalkongAreal. BRA-i er internt i boenhet og BRA-e er eksternt.

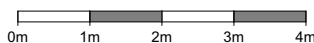
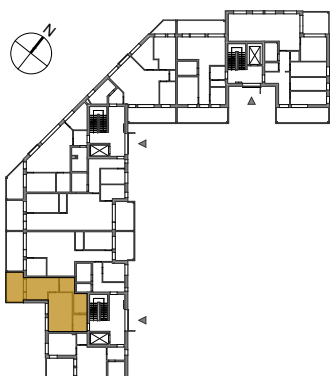
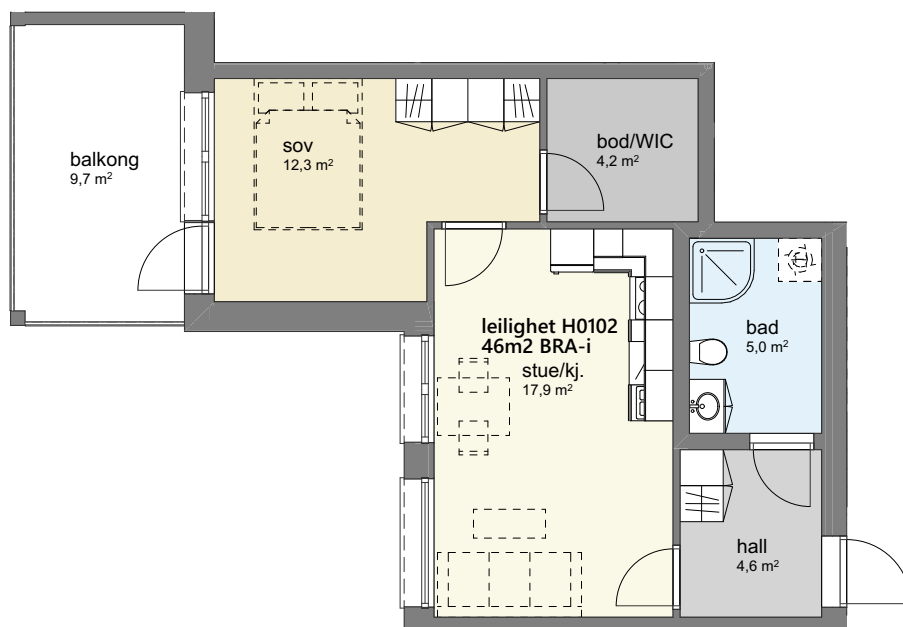
Det tas forbehold om at det kan forekomme mindre endringer som er forårsaket av tekniske løsninger og tilpassinger.

2 roms

BAA5 Nord
Leilighet H0102
1. etasje

| | |
|-------|------------------|
| BRA | 53m ² |
| BRA-i | 46m ² |
| BRA-e | 7m ² |
| TBA | 10m ² |

Eksklusiv parkeringsplass i felles p-kjeller med tilknyttet sportsbod.



målestokk: 1:100

dato: 04.05.2026

BRA er beregnet innenfor leilighetens omsluttende vegger, inkludert alle tekniske sjakter uavhengig av om plassering er inne i leilighet eller ved omsluttende vegger. TBA er forkortelsen for Terrasse- og BalkongAreal. BRA-i er internt i boenhet og BRA-e er eksternt.

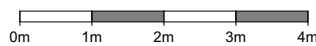
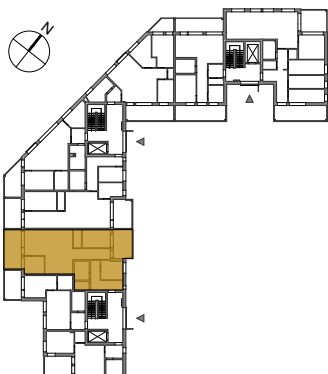
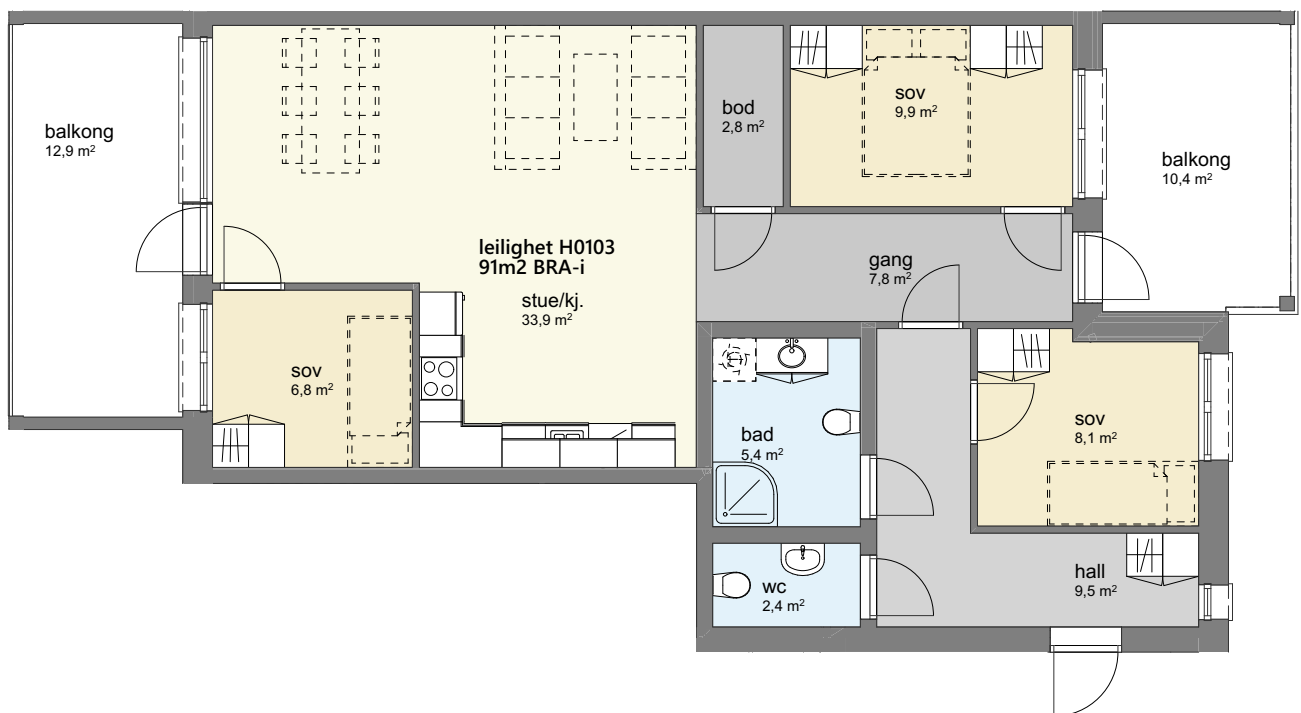
Det tas forbehold om at det kan forekomme mindre endringer som er forårsaket av tekniske løsninger og tilpassinger.

4 roms

BAA5 Nord
Leilighet H0103
1. etasje

| | |
|-------|------------------|
| BRA | 96m ² |
| BRA-i | 91m ² |
| BRA-e | 5m ² |
| TBA | 23m ² |

Eksklusiv parkeringsplass i felles
p-kjeller med tilknyttet sportsbod.



målestokk: 1:100

dato: 04.05.2026

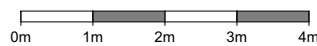
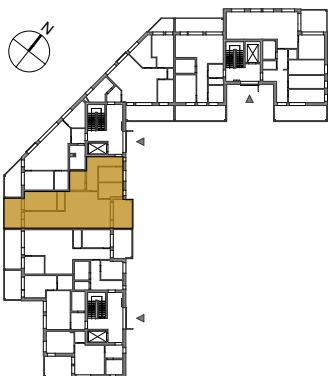
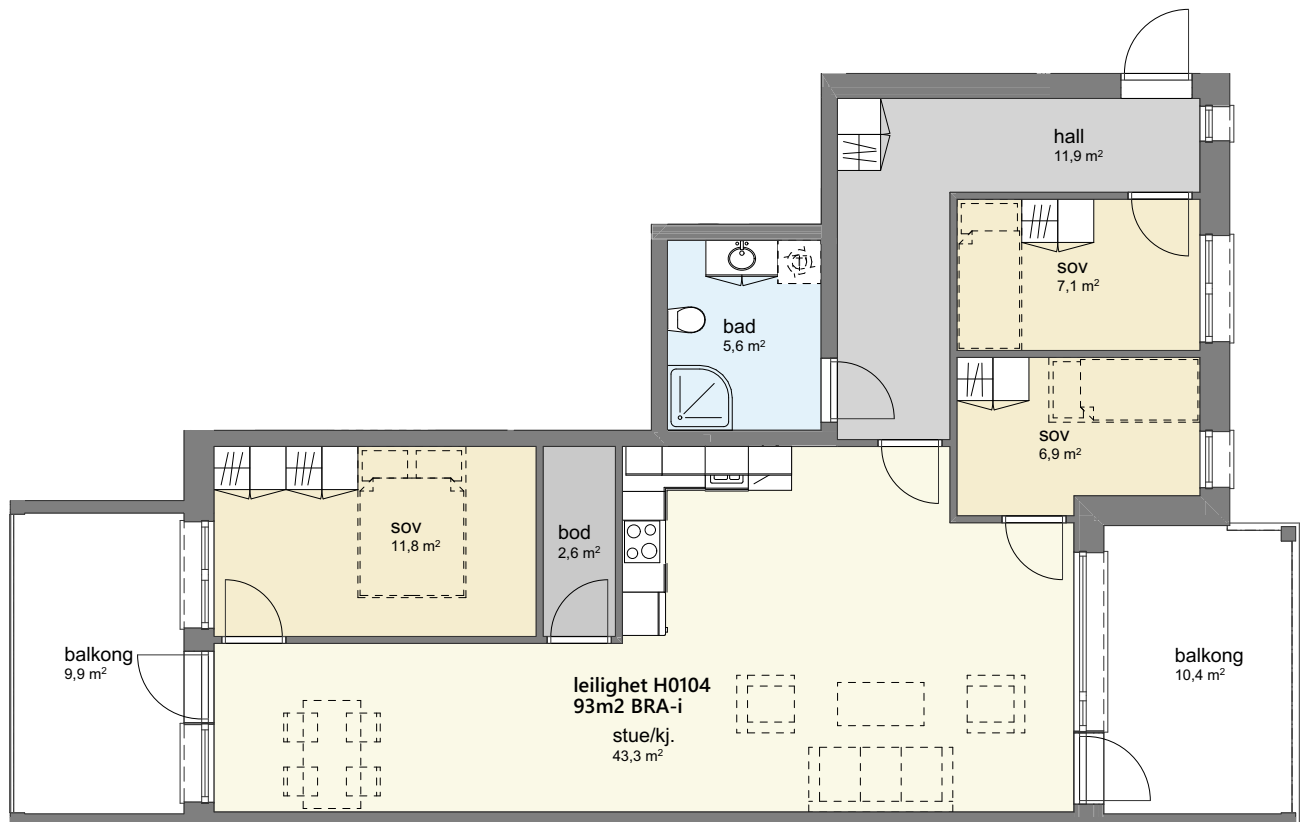
BRA er beregnet innenfor leilighetens omsluttende vegger, inkludert alle tekniske sjakter uavhengig av om plassering er inne i leilighet eller ved omsluttende vegger. TBA er forkortelsen for Terrasse- og BalkongAreal. BRA-i er internt i boenhet og BRA-e er eksternt. Det tas forbehold om at det kan forekomme mindre endringer som er forårsaket av tekniske løsninger og tilpassinger.

4 roms

BAA5 Nord
Leilighet H0104
1. etasje

| | |
|-------|------------------|
| BRA | 98m ² |
| BRA-i | 93m ² |
| BRA-e | 5m ² |
| TBA | 20m ² |

Eksklusiv parkeringsplass i felles p-kjeller med tilknyttet sportsbod.



målestokk: 1:100

dato: 04.05.2026

BRA er beregnet innenfor leilighetens omsluttende vegger, inkludert alle tekniske sjakter uavhengig av om plassering er inne i leilighet eller ved omsluttende vegger. TBA er forkortelsen for Terrasse- og BalkongAreal. BRA-i er internt i boenhet og BRA-e er eksternt.

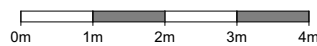
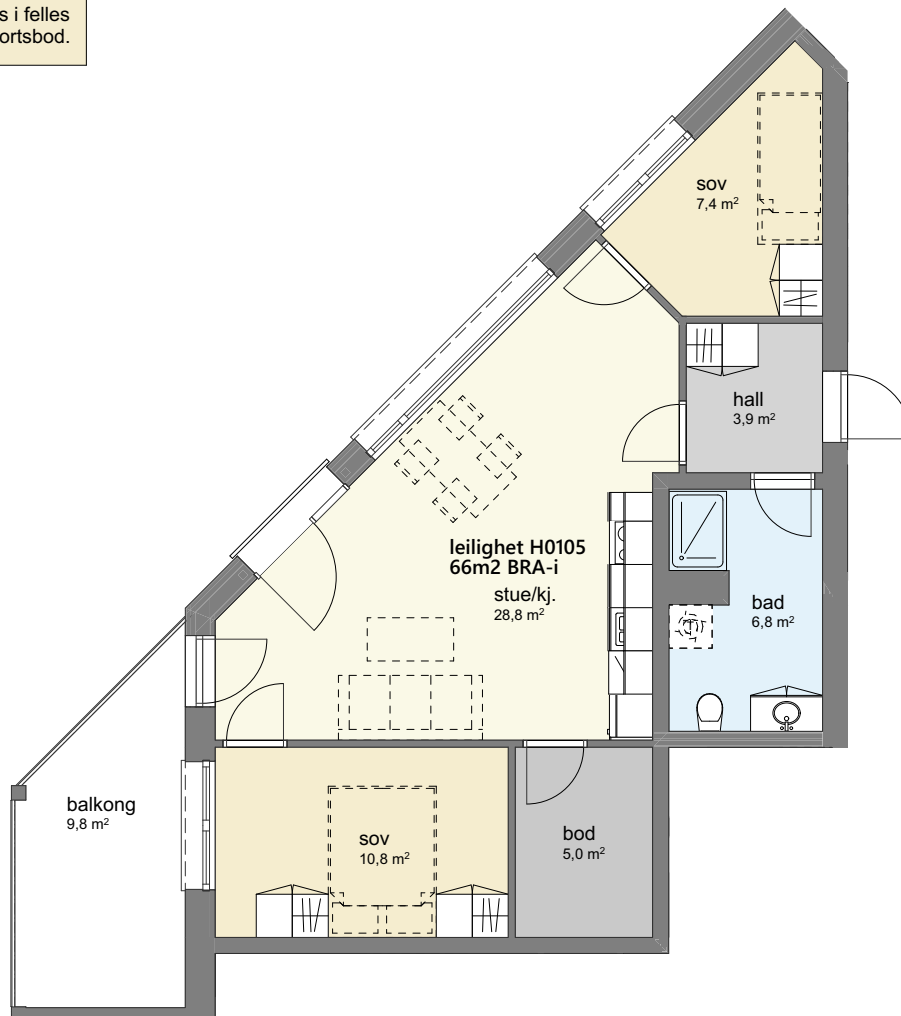
Det tas forbehold om at det kan forekomme mindre endringer som er forårsaket av tekniske løsninger og tilpassinger.

3 roms

BAA5 Nord
Leilighet H0105
1. etasje

| | |
|-------|------------------|
| BRA | 72m ² |
| BRA-i | 66m ² |
| BRA-e | 6m ² |
| TBA | 10m ² |

Eksklusiv parkeringsplass i felles p-kjeller med tilknyttet sportsbod.



målestokk: 1:100

dato: 04.05.2026

BRA er beregnet innenfor leilighetens omsluttende vegger, inkludert alle tekniske sjakter uavhengig av om plassering er inne i leilighet eller ved omsluttende vegger. TBA er forkortelsen for Terrasse- og BalkongAreal. BRA-i er internt i boenhet og BRA-e er eksternt.

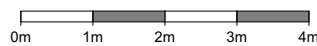
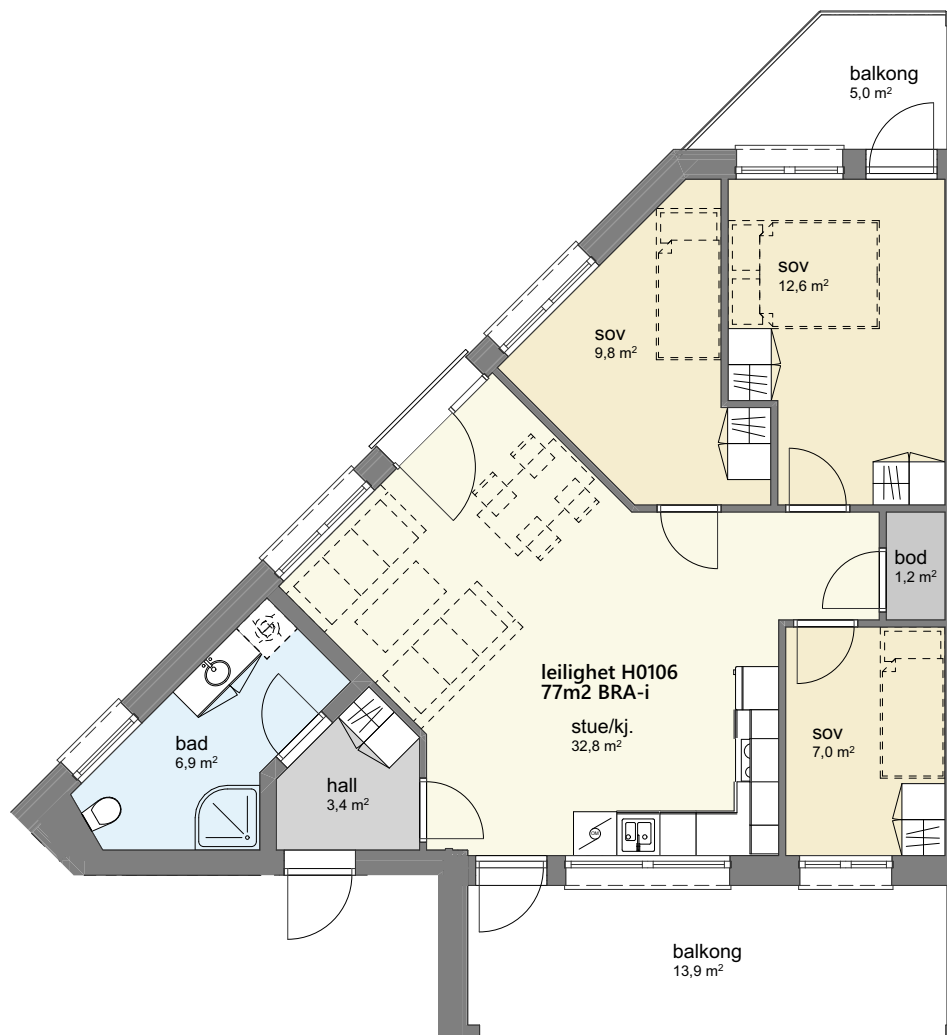
Det tas forbehold om at det kan forekomme mindre endringer som er forårsaket av tekniske løsninger og tilpassinger.

4 roms

BAA5 Nord
Leilighet H0106
1. etasje

| | |
|-------|------------------|
| BRA | 83m ² |
| BRA-i | 77m ² |
| BRA-e | 6m ² |
| TBA | 19m ² |

Eksklusiv parkeringsplass i felles p-kjeller med tilknyttet sportsbod.



målestokk: 1:100

dato: 04.05.2026

BRA er beregnet innenfor leilighetens omsluttende vegger, inkludert alle tekniske sjakter uavhengig av om plassering er inne i leilighet eller ved omsluttende vegger. TBA er forkortelsen for Terrasse- og BalkongAreal. BRA-i er internt i boenhet og BRA-e er eksternt.

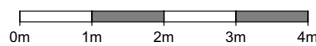
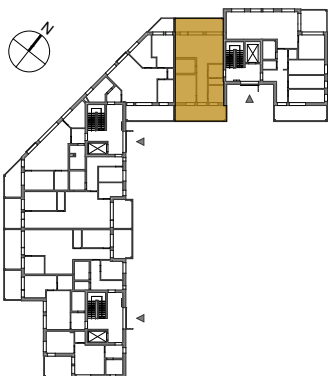
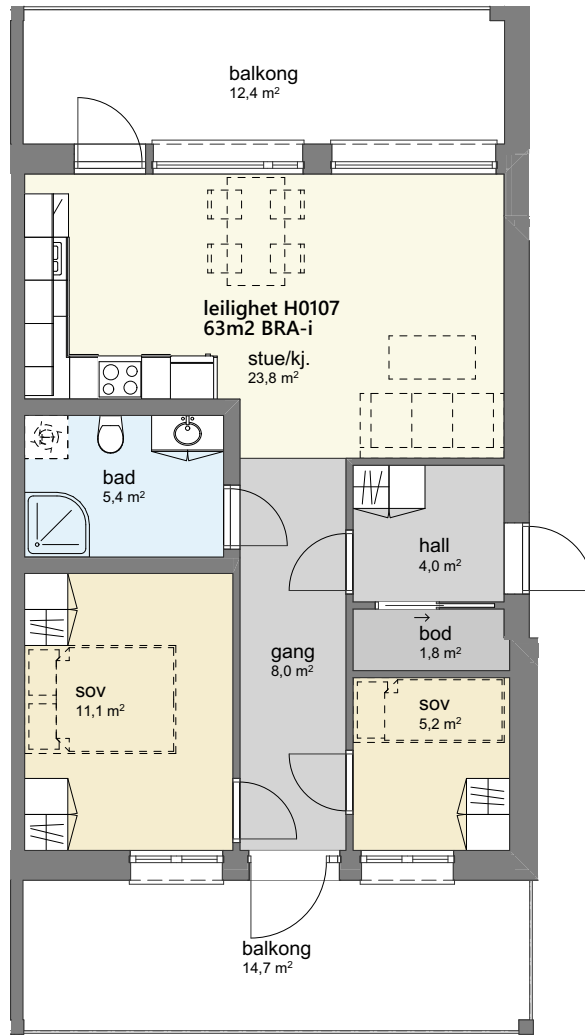
Det tas forbehold om at det kan forekomme mindre endringer som er forårsaket av tekniske løsninger og tilpassinger.

3 roms

BAA5 Nord
Leilighet H0107
1. etasje

| | |
|-------|------------------|
| BRA | 68m ² |
| BRA-i | 63m ² |
| BRA-e | 5m ² |
| TBA | 27m ² |

Eksklusiv parkeringsplass i felles p-kjeller med tilknyttet sportsbod.



målestokk: 1:100

dato: 04.05.2026

BRA er beregnet innenfor leilighetens omsluttende vegger, inkludert alle tekniske sjakter uavhengig av om plassering er inne i leilighet eller ved omsluttende vegger. TBA er forkortelsen for Terrasse- og BalkongAreal. BRA-i er internt i boenhet og BRA-e er eksternt.

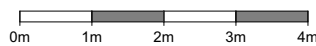
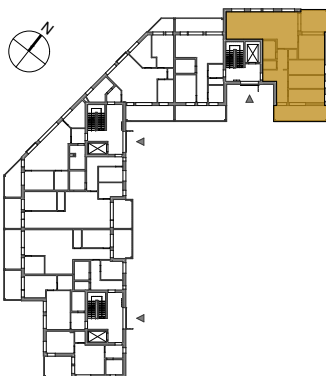
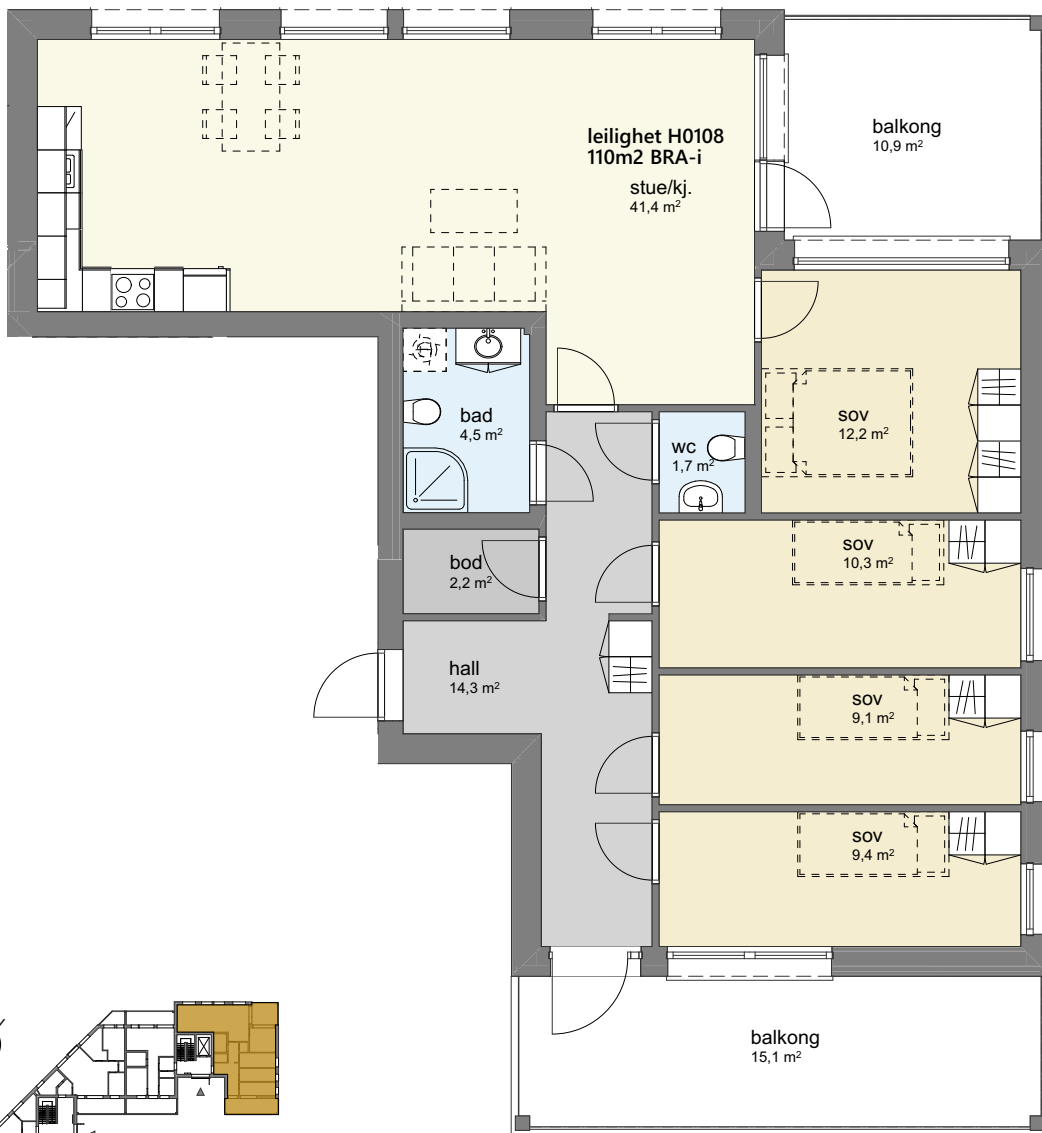
Det tas forbehold om at det kan forekomme mindre endringer som er forårsaket av tekniske løsninger og tilpassinger.

5 roms

BAA5 Nord
Leilighet H0108
1. etasje

| | |
|-------|-------------------|
| BRA | 116m ² |
| BRA-i | 110m ² |
| BRA-e | 6m ² |
| TBA | 26m ² |

Eksklusiv parkeringsplass i felles
p-kjeller med tilknyttet sportsbod.



målestokk: 1:100

dato: 04.05.2026

BRA er beregnet innenfor leilighetens omsluttende vegger, inkludert alle tekniske sjakter uavhengig av om plassering er inne i leilighet eller ved omsluttende vegger. TBA er forkortelsen for Terrasse- og BalkongAreal. BRA-i er internt i boenhet og BRA-e er eksternt.

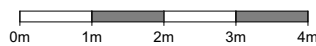
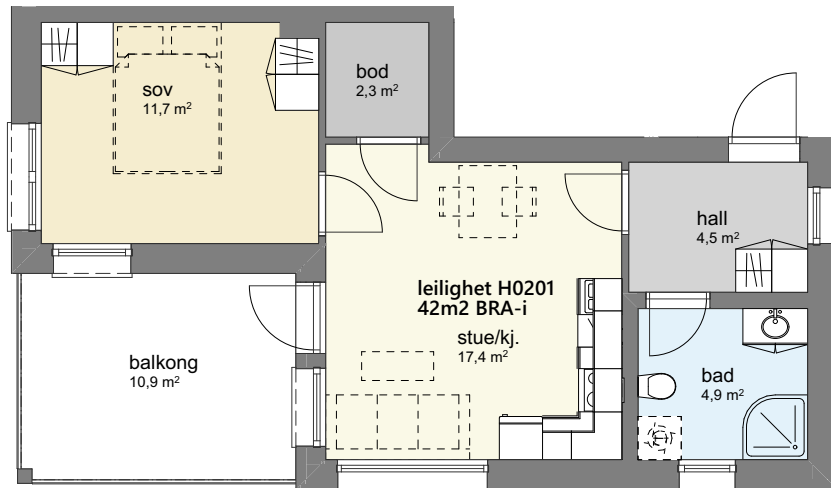
Det tas forbehold om at det kan forekomme mindre endringer som er forårsaket av tekniske løsninger og tilpassinger.

2 roms

BAA5 Nord
Leilighet H0201
2. etasje

| | |
|-------|------------------|
| BRA | 48m ² |
| BRA-i | 42m ² |
| BRA-e | 6m ² |
| TBA | 11m ² |

Eksklusiv parkeringsplass i felles p-kjeller med tilknyttet sportsbod.



målestokk: 1:100

dato: 04.05.2026

BRA er beregnet innenfor leilighetens omsluttende vegger, inkludert alle tekniske sjakter uavhengig av om plassering er inne i leilighet eller ved omsluttende vegger. TBA er forkortelsen for Terrasse- og BalkongAreal. BRA-i er internt i boenhet og BRA-e er eksternt.

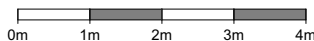
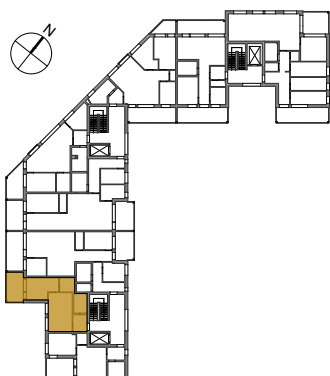
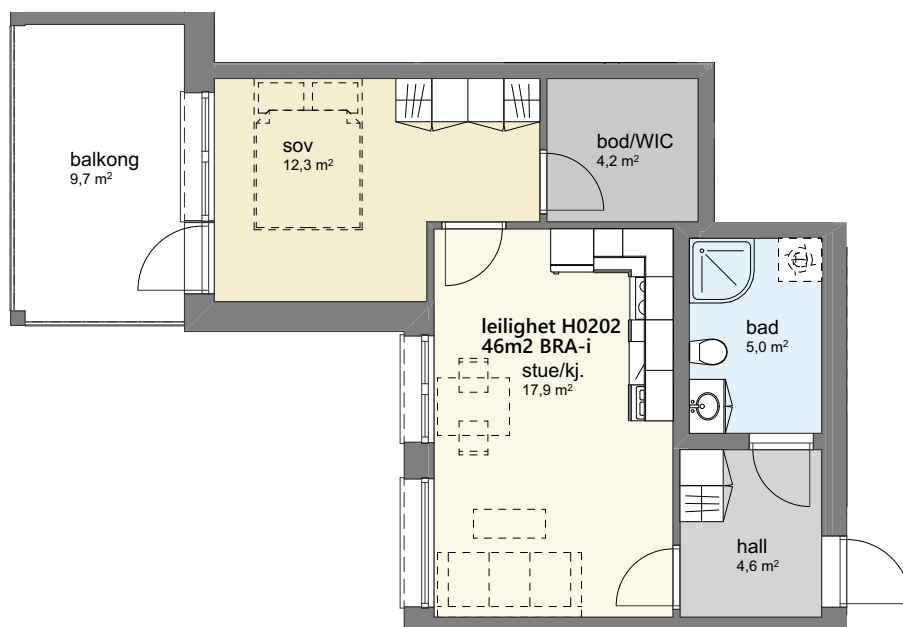
Det tas forbehold om at det kan forekomme mindre endringer som er forårsaket av tekniske løsninger og tilpassinger.

2 roms

BAA5 Nord
Leilighet H0202
2. etasje

| | |
|-------|------------------|
| BRA | 52m ² |
| BRA-i | 46m ² |
| BRA-e | 6m ² |
| TBA | 10m ² |

Eksklusiv parkeringsplass i felles p-kjeller med tilknyttet sportsbod.



målestokk: 1:100

dato: 04.05.2026

BRA er beregnet innenfor leilighetens omsluttende vegger, inkludert alle tekniske sjakter uavhengig av om plassering er inne i leilighet eller ved omsluttende vegger. TBA er forkortelsen for Terrasse- og BalkongAreal. BRA-i er internt i boenhet og BRA-e er eksternt.

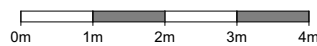
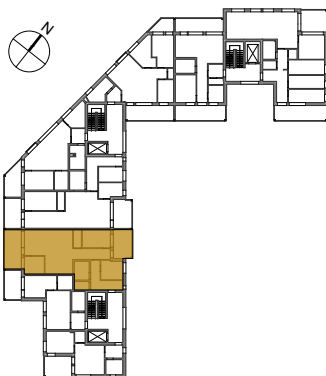
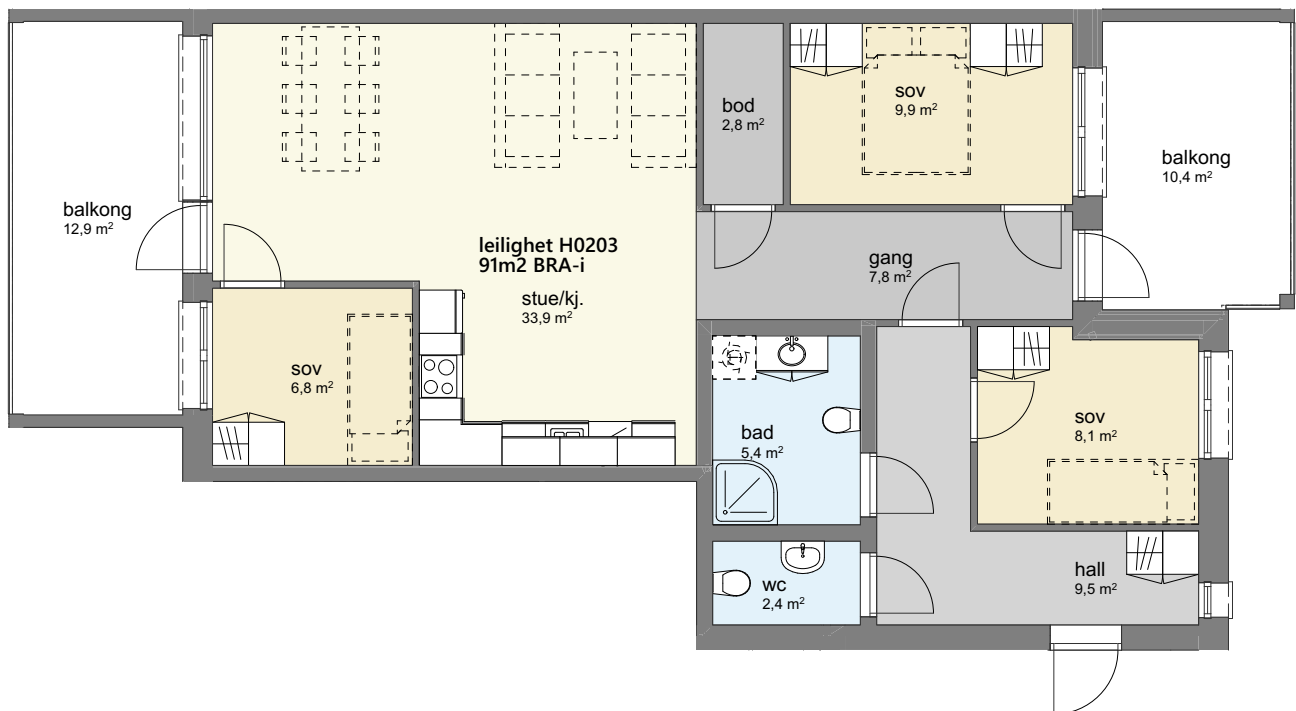
Det tas forbehold om at det kan forekomme mindre endringer som er forårsaket av tekniske løsninger og tilpassinger.

4 roms

BAA5 Nord
Leilighet H0203
2. etasje

| | |
|-------|------------------|
| BRA | 97m ² |
| BRA-i | 91m ² |
| BRA-e | 6m ² |
| TBA | 23m ² |

Eksklusiv parkeringsplass i felles p-kjeller med tilknyttet sportsbod.



målestokk: 1:100

dato: 04.05.2026

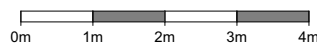
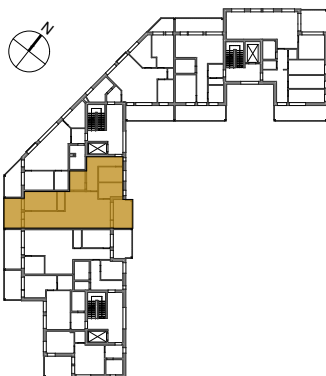
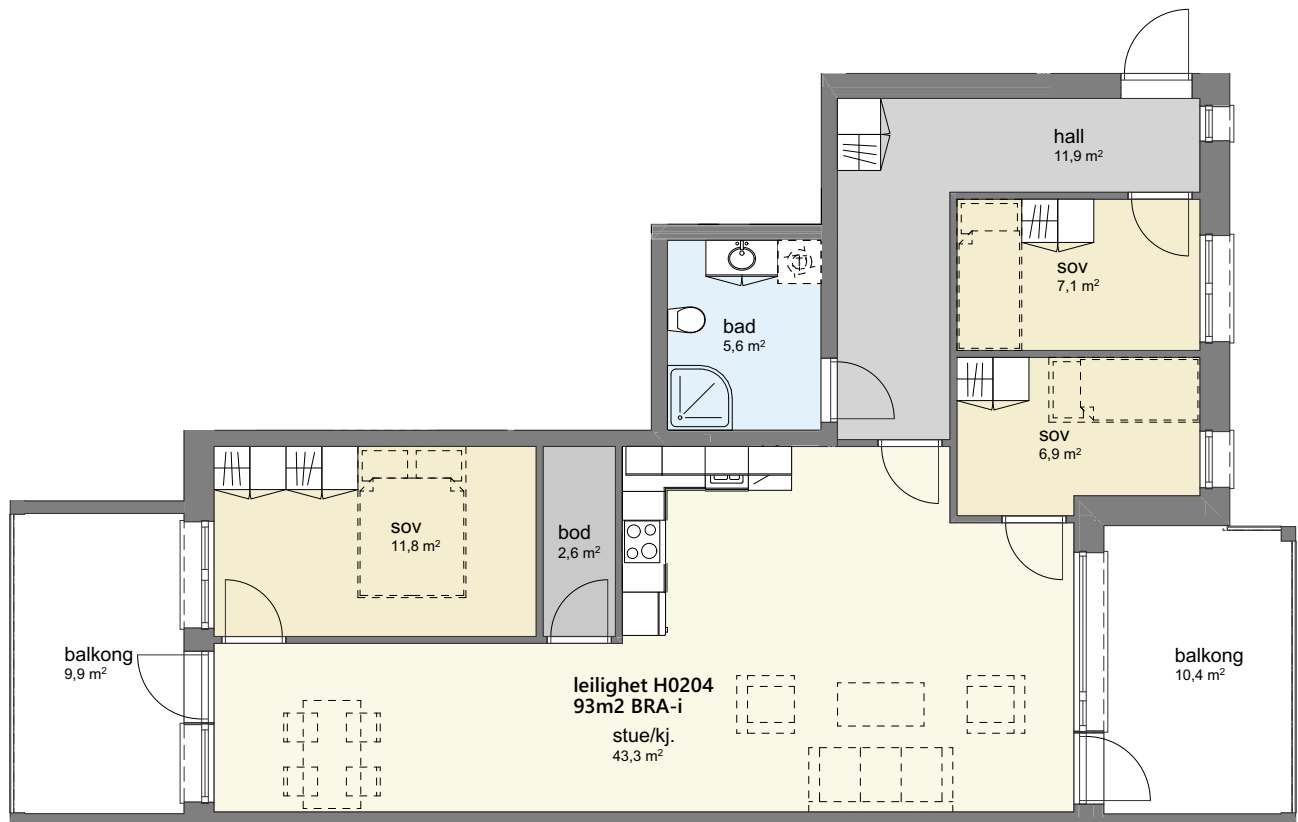
BRA er beregnet innenfor leilighetens omsluttende vegger, inkludert alle tekniske sjakter uavhengig av om plassering er inne i leilighet eller ved omsluttende vegger. TBA er forkortelsen for Terrasse- og BalkongAreal. BRA-i er internt i boenhet og BRA-e er eksternt. Det tas forbehold om at det kan forekomme mindre endringer som er forårsaket av tekniske løsninger og tilpassinger.

4 roms

BAA5 Nord
Leilighet H0204
2. etasje

| | |
|-------|------------------|
| BRA | 99m ² |
| BRA-i | 93m ² |
| BRA-e | 6m ² |
| TBA | 20m ² |

Eksklusiv parkeringsplass i felles p-kjeller med tilknyttet sportsbod.



målestokk: 1:100

dato: 04.05.2026

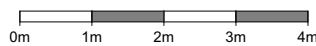
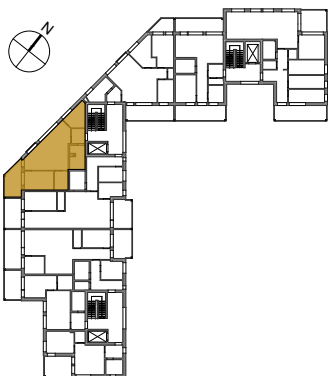
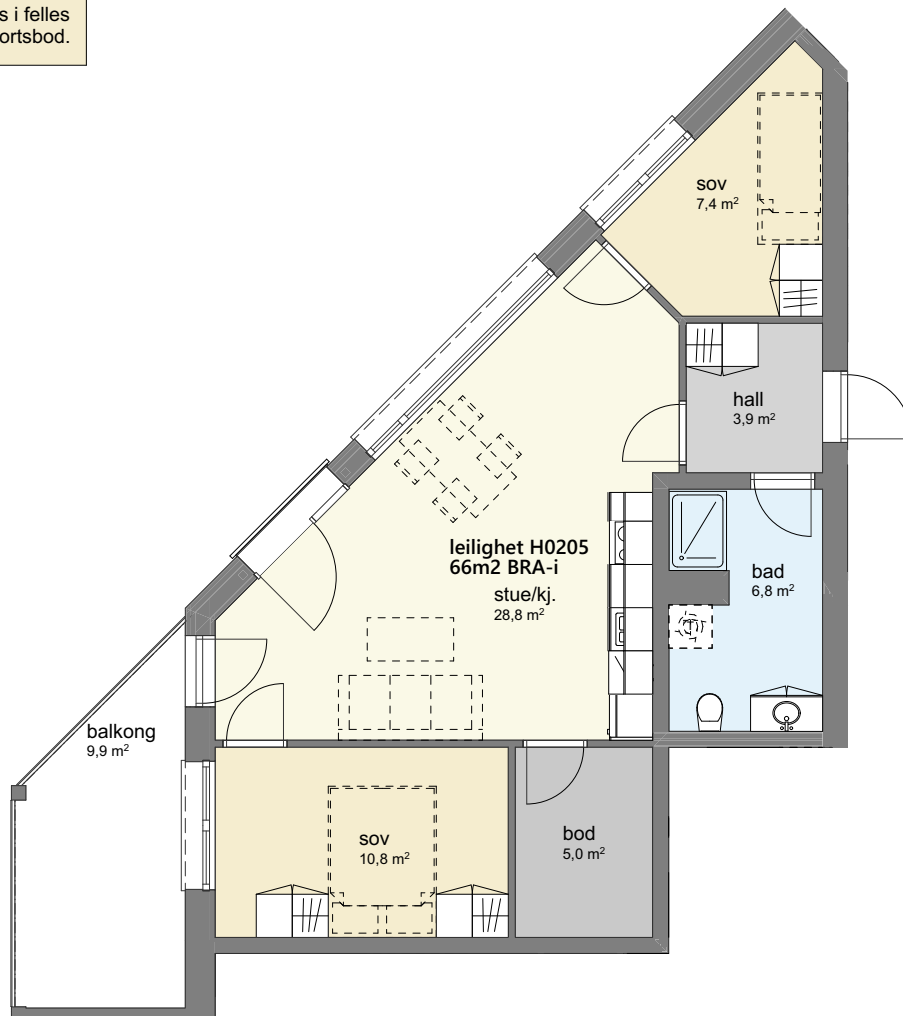
BRA er beregnet innenfor leilighetens omsluttende vegger, inkludert alle tekniske sjakter uavhengig av om plassering er inne i leilighet eller ved omsluttende vegger. TBA er forkortelsen for Terrasse- og BalkongAreal. BRA-i er internt i boenhet og BRA-e er eksternt. Det tas forbehold om at det kan forekomme mindre endringer som er forårsaket av tekniske løsninger og tilpassinger.

3 roms

BAA5 Nord
Leilighet H0205
2. etasje

| | |
|-------|------------------|
| BRA | 72m ² |
| BRA-i | 66m ² |
| BRA-e | 6m ² |
| TBA | 10m ² |

Eksklusiv parkeringsplass i felles p-kjeller med tilknyttet sportsbod.



målestokk: 1:100

dato: 04.05.2026

BRA er beregnet innenfor leilighetens omsluttende vegger, inkludert alle tekniske sjakter uavhengig av om plassering er inne i leilighet eller ved omsluttende vegger. TBA er forkortelsen for Terrasse- og BalkongAreal. BRA-i er internt i boenhet og BRA-e er eksternt.

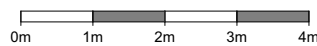
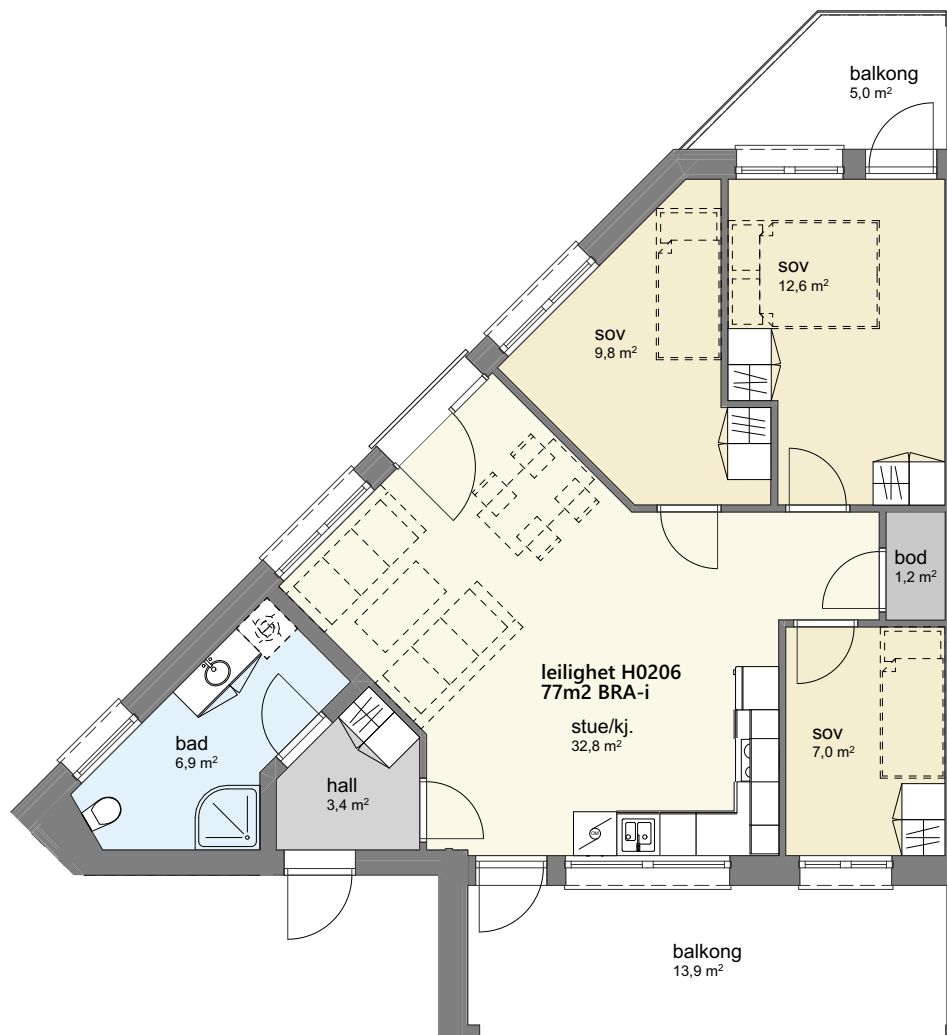
Det tas forbehold om at det kan forekomme mindre endringer som er forårsaket av tekniske løsninger og tilpassinger.

4 roms

BAA5 Nord
Leilighet H0206
2. etasje

| | |
|-------|------------------|
| BRA | 86m ² |
| BRA-i | 77m ² |
| BRA-e | 9m ² |
| TBA | 19m ² |

Eksklusiv parkeringsplass i felles p-kjeller med tilknyttet sportsbod.



målestokk: 1:100

dato: 04.05.2026

BRA er beregnet innenfor leilighetens omsluttende vegger, inkludert alle tekniske sjakter uavhengig av om plassering er inne i leilighet eller ved omsluttende vegger. TBA er forkortelsen for Terrasse- og BalkongAreal. BRA-i er internt i boenhet og BRA-e er eksternt.

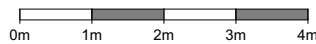
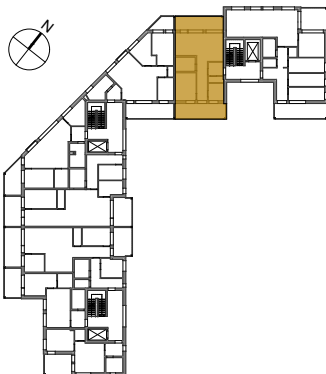
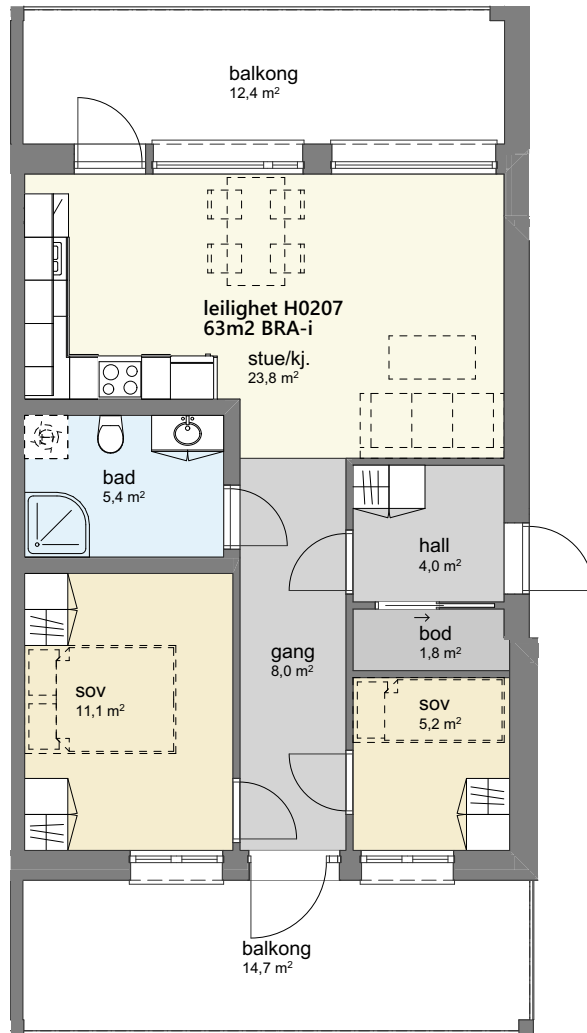
Det tas forbehold om at det kan forekomme mindre endringer som er forårsaket av tekniske løsninger og tilpassinger.

3 roms

BAA5 Nord
Leilighet H0207
2. etasje

| | |
|-------|------------------|
| BRA | 69m ² |
| BRA-i | 63m ² |
| BRA-e | 6m ² |
| TBA | 27m ² |

Eksklusiv parkeringsplass i felles p-kjeller med tilknyttet sportsbod.



målestokk: 1:100

dato: 04.05.2026

BRA er beregnet innenfor leilighetens omsluttende vegger, inkludert alle tekniske sjakter uavhengig av om plassering er inne i leilighet eller ved omsluttende vegger. TBA er forkortelsen for Terrasse- og BalkongAreal. BRA-i er internt i boenhet og BRA-e er eksternt.

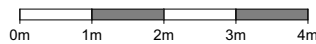
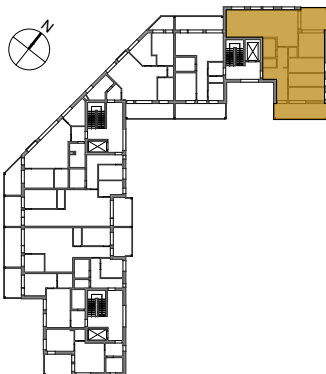
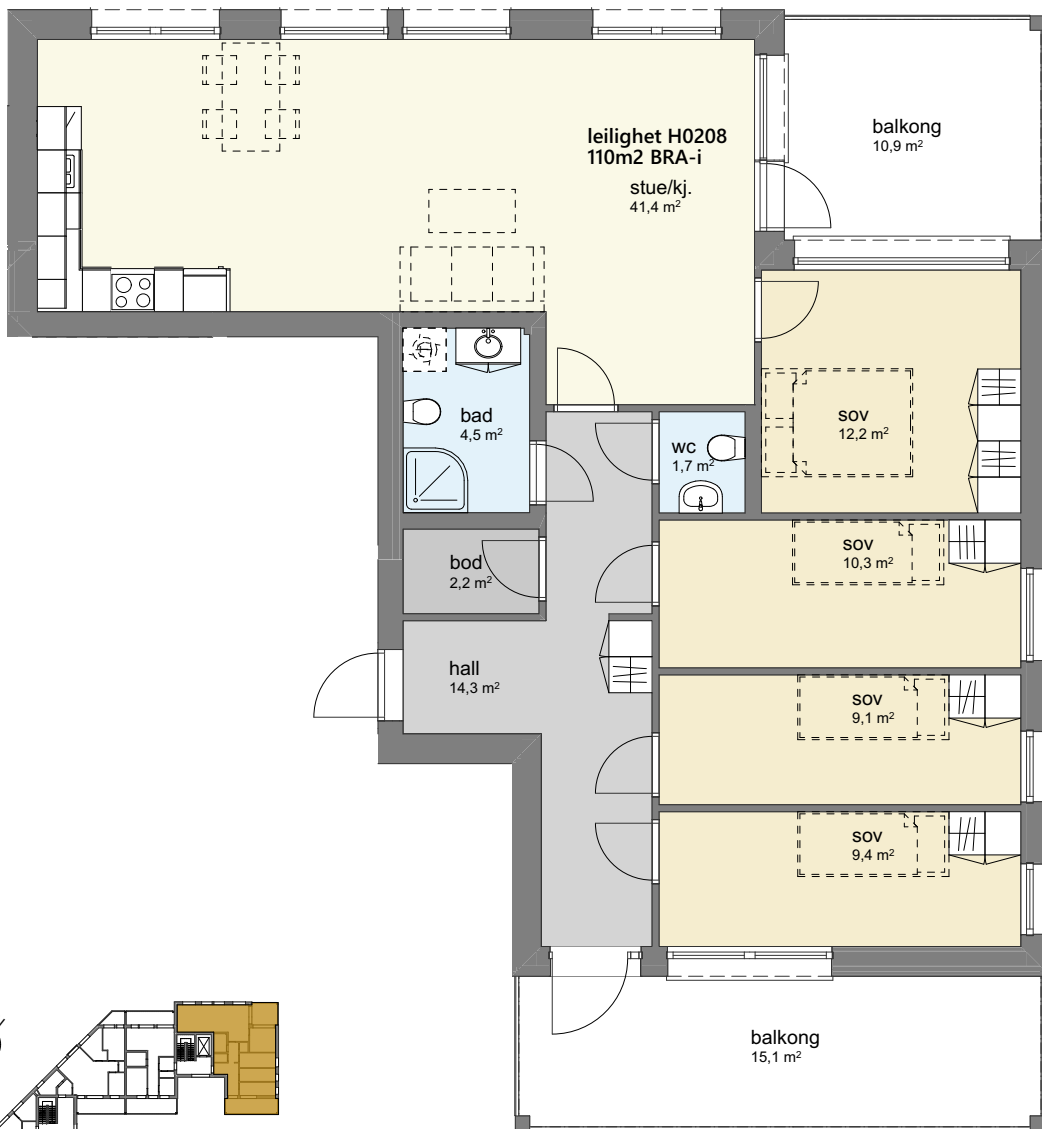
Det tas forbehold om at det kan forekomme mindre endringer som er forårsaket av tekniske løsninger og tilpassinger.

5 roms

BAA5 Nord
Leilighet H0208
2. etasje

| | |
|-------|-------------------|
| BRA | 117m ² |
| BRA-i | 110m ² |
| BRA-e | 7m ² |
| TBA | 26m ² |

Eksklusiv parkeringsplass i felles
p-kjeller med tilknyttet sportsbod.



målestokk: 1:100

dato: 04.05.2026

BRA er beregnet innenfor leilighetens omsluttende vegger, inkludert alle tekniske sjakter uavhengig av om plassering er inne i leilighet eller ved omsluttende vegger. TBA er forkortelsen for Terrasse- og BalkongAreal. BRA-i er internt i boenhet og BRA-e er eksternt.

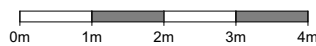
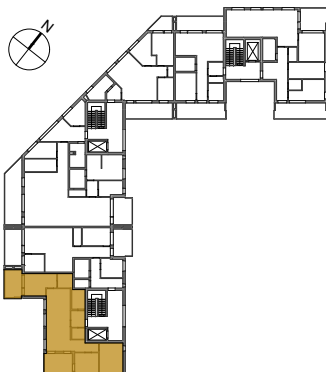
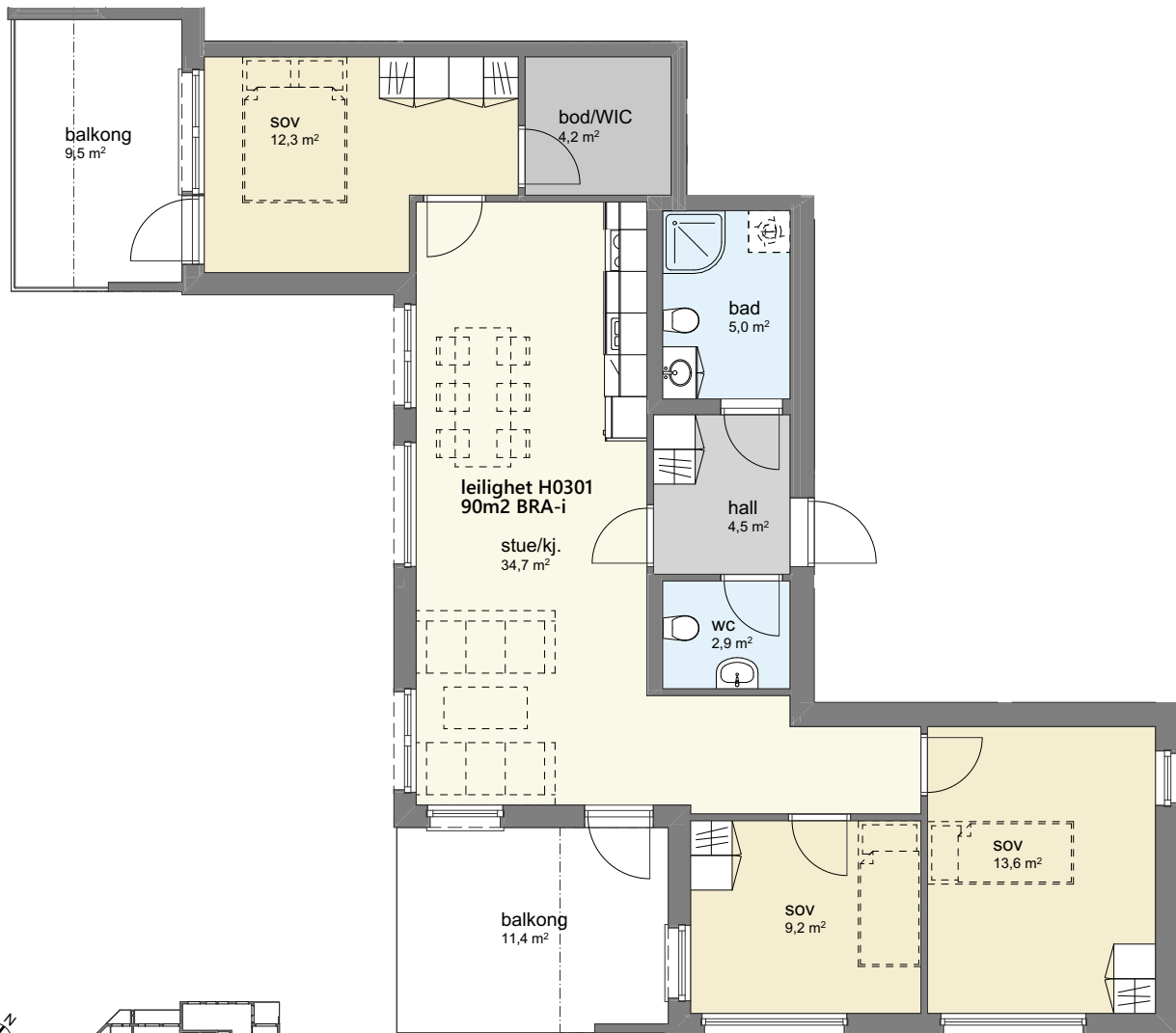
Det tas forbehold om at det kan forekomme mindre endringer som er forårsaket av tekniske løsninger og tilpassinger.

4 roms

BAA5 Nord
Leilighet H0301
3. etasje

| | |
|-------|------------------|
| BRA | 96m ² |
| BRA-i | 90m ² |
| BRA-e | 6m ² |
| TBA | 21m ² |

Eksklusiv parkeringsplass i felles
p-kjeller med tilknyttet sportsbod.



målestokk: 1:100

dato: 04.05.2026

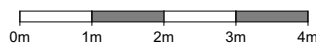
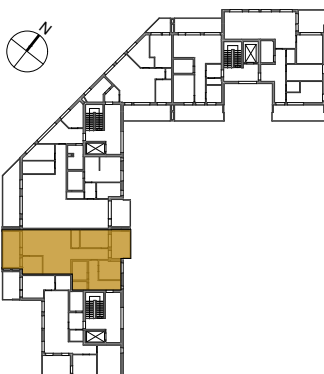
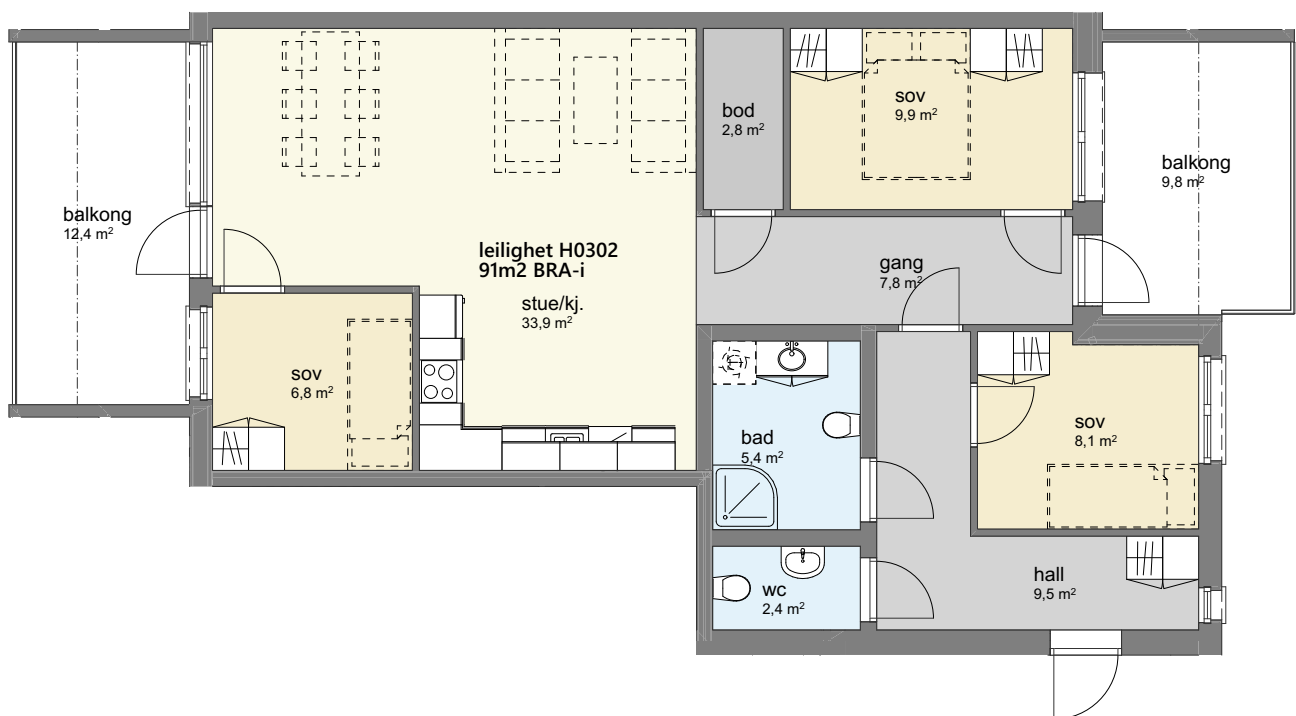
BRA er beregnet innenfor leilighetens omsluttende vegger, inkludert alle tekniske sjakter uavhengig av om plassering er inne i leilighet eller ved omsluttende vegger. TBA er forkortelsen for Terrasse- og BalkongAreal. BRA-i er internt i boenhet og BRA-e er eksternt. Det tas forbehold om at det kan forekomme mindre endringer som er forårsaket av tekniske løsninger og tilpassinger.

4 roms

BAA5 Nord
Leilighet H0302
3. etasje

| | |
|-------|------------------|
| BRA | 98m ² |
| BRA-i | 91m ² |
| BRA-e | 7m ² |
| TBA | 22m ² |

Eksklusiv parkeringsplass i felles p-kjeller med tilknyttet sportsbod.



målestokk: 1:100

dato: 04.05.2026

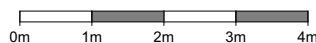
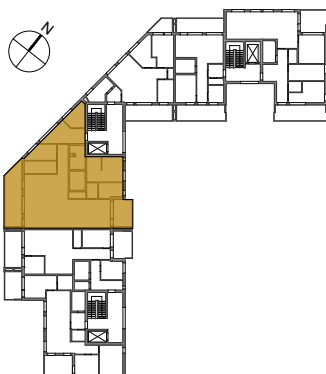
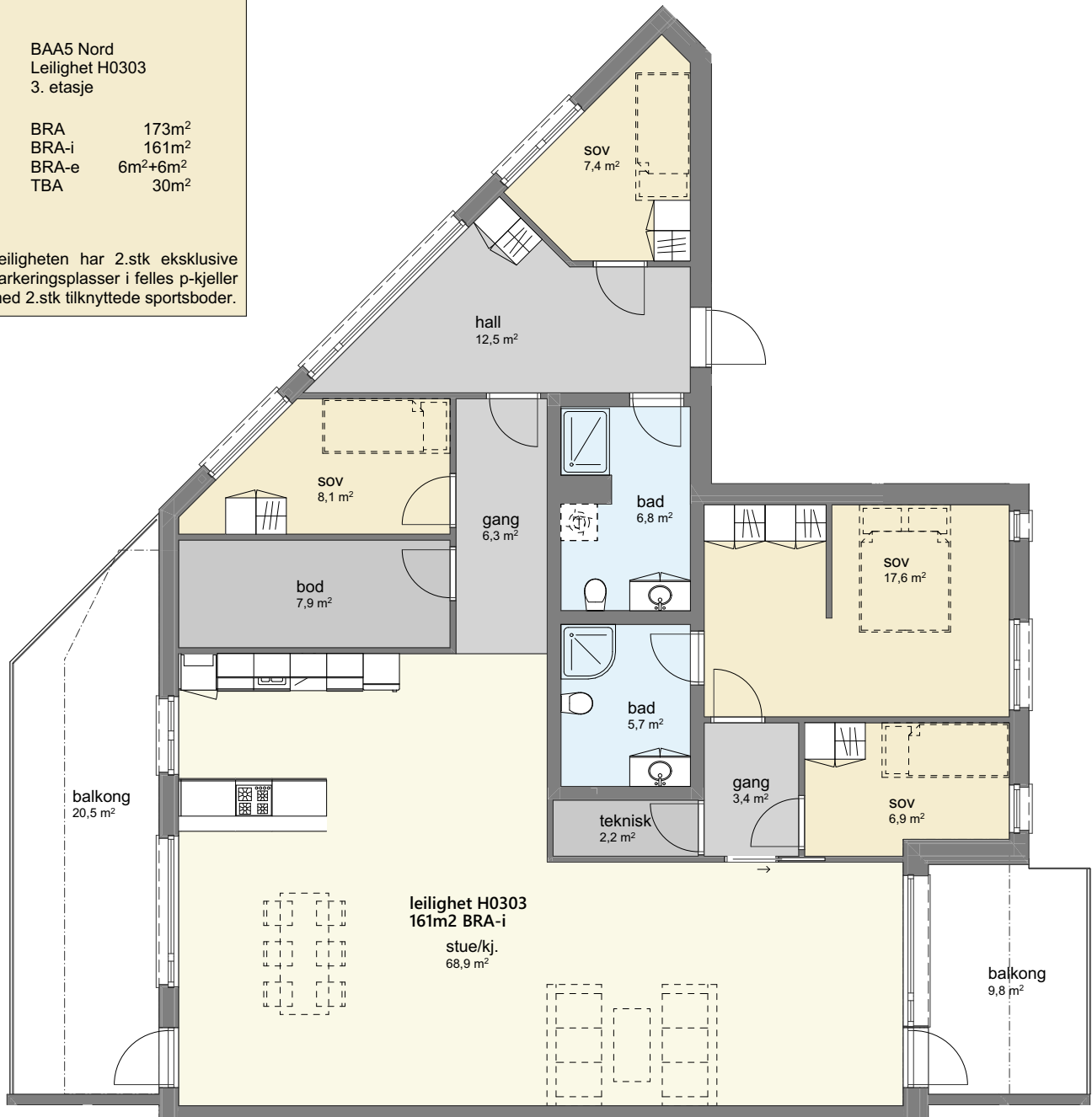
BRA er beregnet innenfor leilighetens omsluttende vegger, inkludert alle tekniske sjakter uavhengig av om plassering er inne i leilighet eller ved omsluttende vegger. TBA er forkortelsen for Terrasse- og BalkongAreal. BRA-i er internt i boenhet og BRA-e er eksternt. Det tas forbehold om at det kan forekomme mindre endringer som er forårsaket av tekniske løsninger og tilpassinger.

5 roms

BAA5 Nord
Leilighet H0303
3. etasje

BRA 173m²
BRA-i 161m²
BRA-e 6m²+6m²
TBA 30m²

Leiligheten har 2.stk eksklusive parkeringsplasser i felles p-kjeller med 2.stk tilknyttede sportsboder.



målestokk: 1:100

dato: 04.05.2026

BRA er beregnet innenfor leilighetens omsluttende vegger, inkludert alle tekniske sjakter uavhengig av om plassering er inne i leilighet eller ved omsluttende vegger. TBA er forkortelsen for Terrasse- og BalkongAreal. BRA-i er internt i boenhet og BRA-e er eksternt.

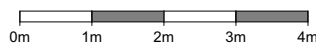
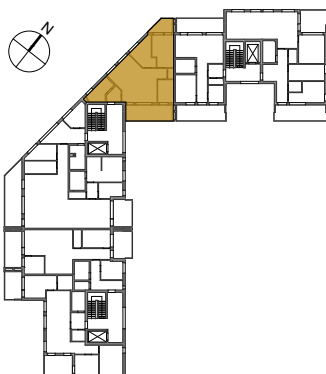
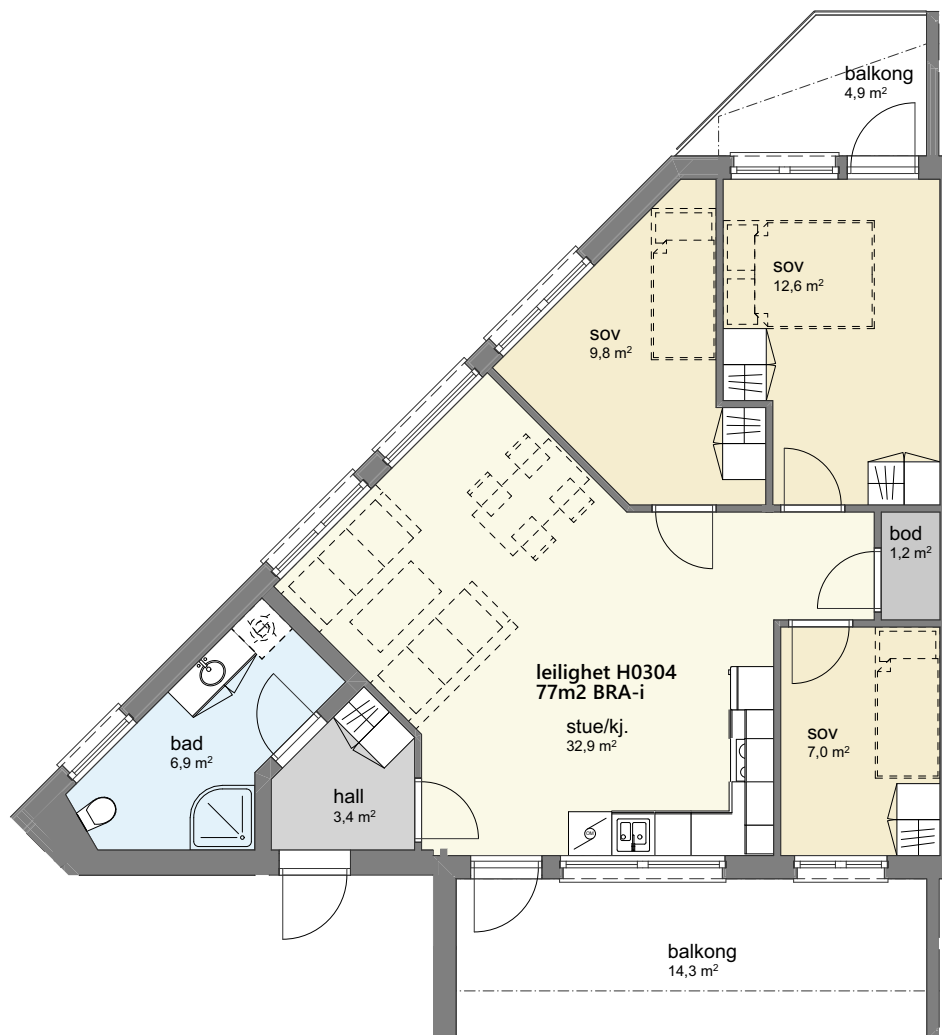
Det tas forbehold om at det kan forekomme mindre endringer som er forårsaket av tekniske løsninger og tilpassinger.

4 roms

BAA5 Nord
Leilighet H0304
3. etasje

| | |
|-------|------------------|
| BRA | 83m ² |
| BRA-i | 77m ² |
| BRA-e | 6m ² |
| TBA | 19m ² |

Eksklusiv parkeringsplass i felles p-kjeller med tilknyttet sportsbod.



målestokk: 1:100

dato: 04.05.2026

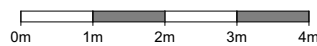
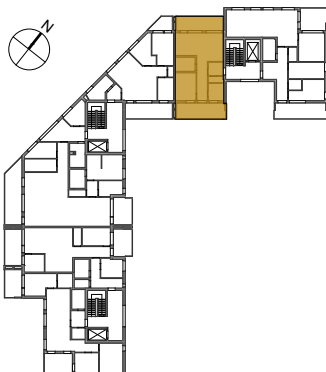
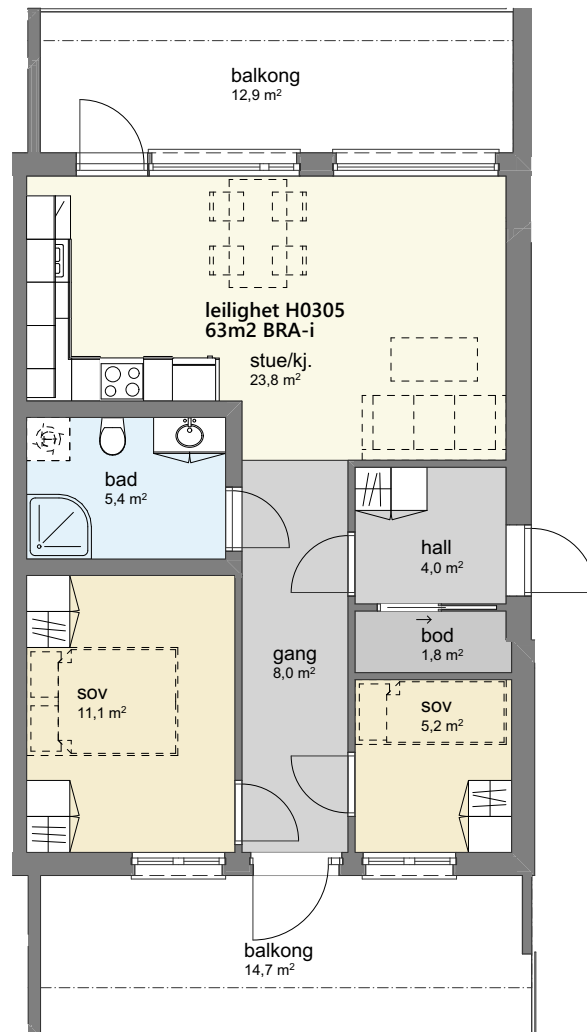
BRA er beregnet innenfor leilighetens omsluttende vegger, inkludert alle tekniske sjakter uavhengig av om plassering er inne i leilighet eller ved omsluttende vegger. TBA er forkortelsen for Terrasse- og BalkongAreal. BRA-i er internt i boenhet og BRA-e er eksternt. Det tas forbehold om at det kan forekomme mindre endringer som er forårsaket av tekniske løsninger og tilpassinger.

3 roms

BAA5 Nord
Leilighet H0305
3. etasje

| | |
|-------|------------------|
| BRA | 69m ² |
| BRA-i | 63m ² |
| BRA-e | 6m ² |
| TBA | 28m ² |

Eksklusiv parkeringsplass i felles p-kjeller med tilknyttet sportsbod.



målestokk: 1:100

dato: 04.05.2026

BRA er beregnet innenfor leilighetens omsluttende vegger, inkludert alle tekniske sjakter uavhengig av om plassering er inne i leilighet eller ved omsluttende vegger. TBA er forkortelsen for Terrasse- og BalkongAreal. BRA-i er internt i boenhet og BRA-e er eksternt.

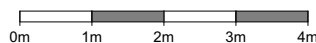
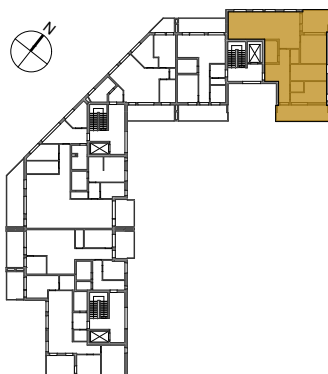
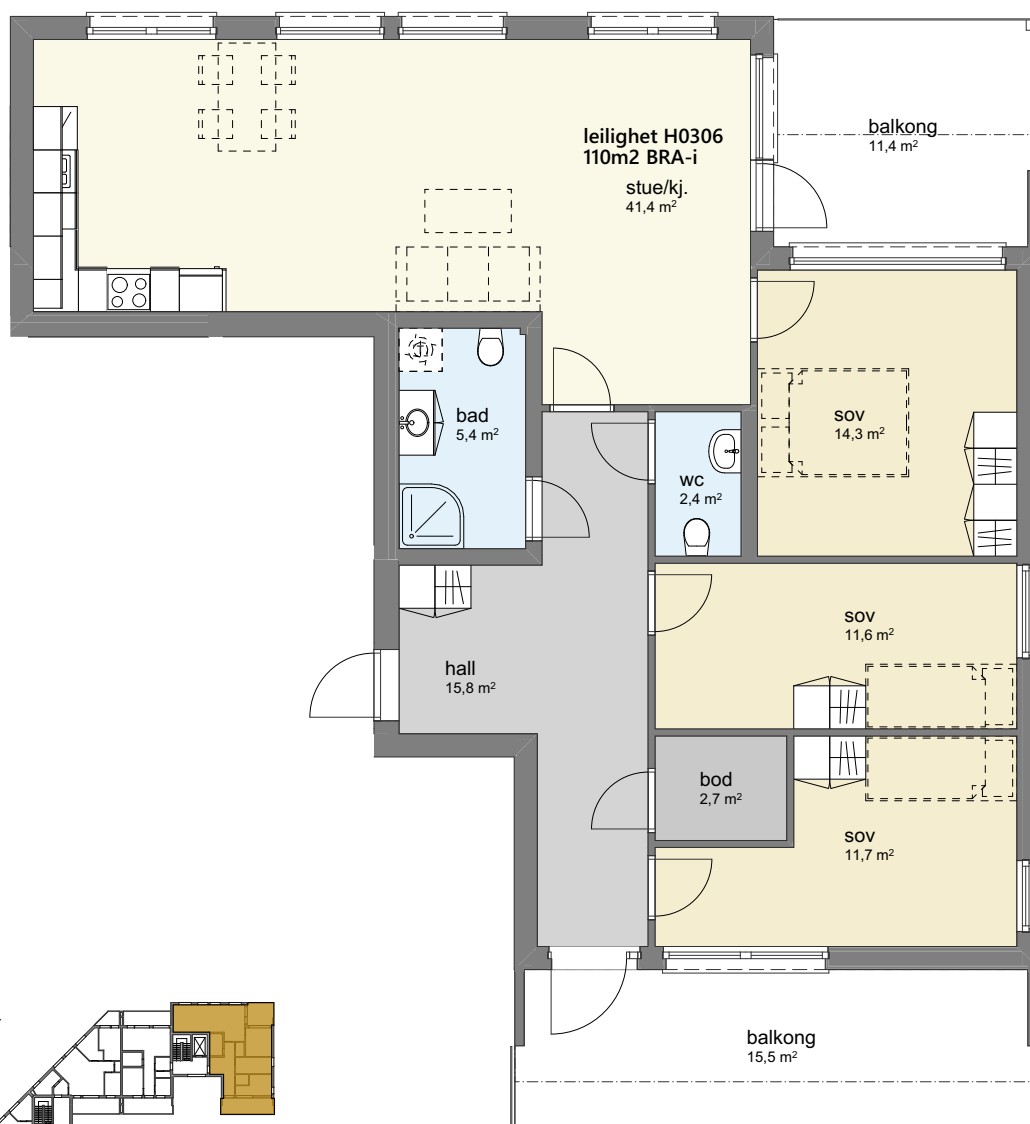
Det tas forbehold om at det kan forekomme mindre endringer som er forårsaket av tekniske løsninger og tilpassinger.

4 roms

BAA5 Nord
Leilighet H0306
3. etasje

| | |
|-------|----------------------------------|
| BRA | 122m ² |
| BRA-i | 110m ² |
| BRA-e | 6m ² +6m ² |
| TBA | 27m ² |

Leiligheten har 2.stk eksklusive parkeringsplasser i felles p-kjeller med 2.stk tilknyttede sportsboder.



målestokk: 1:100

dato: 04.05.2026

BRA er beregnet innenfor leilighetens omsluttende vegger, inkludert alle tekniske sjakter uavhengig av om plassering er inne i leilighet eller ved omsluttende vegger. TBA er forkortelsen for Terrasse- og BalkongAreal. BRA-i er internt i boenhet og BRA-e er eksternt.

Det tas forbehold om at det kan forekomme mindre endringer som er forårsaket av tekniske løsninger og tilpassinger.



MERK: Tegningen er bare retningsgivende.

Selger: Haram, Heidi Furnes

Side:1 (1)

Illustrasjon HTH Kjøkken leil B103-B203-B302



MERK: Tegningen er bare retningsgivende.

Selger: Haram, Heidi Furnes

Side:1 (1)

Illustrasjon HTH Kjøkken leil B106-B206-B304



MERK: Tegningen er bare retningsgivende.

Selger: Haram, Heidi Furnes

Side:1 (1)

Illustrasjon HTH Kjøkken leil B105-B205-B301



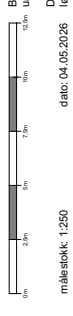
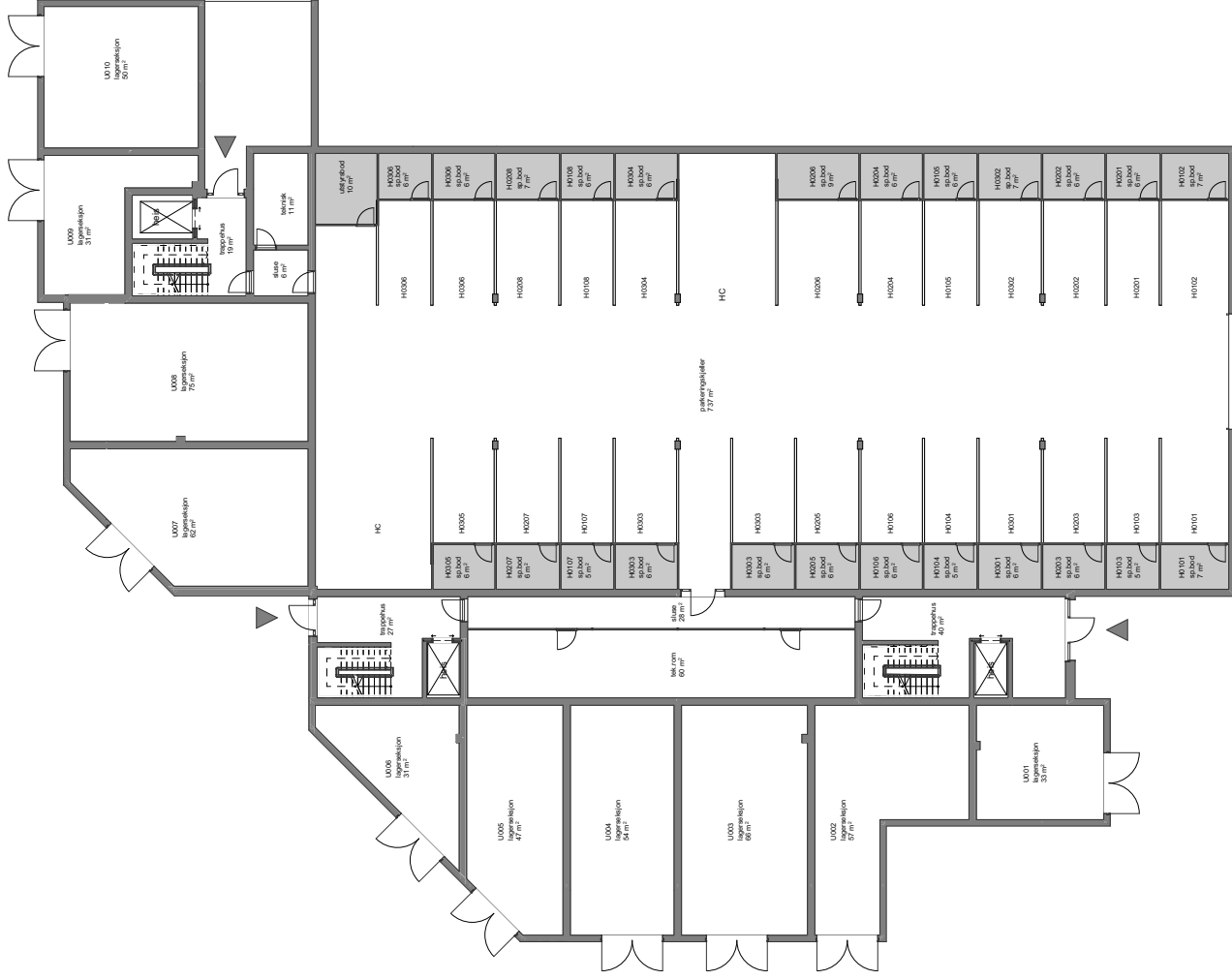
MERK: Tegningen er bare retningsgivende.

Selger: Haram, Heidi Furnes

Side:1 (1)

Illustrasjon HTH Kjøkken leil B107-108-207-208-305-306

U. etasje



målestokk: 1:250

dato: 04.05.2026

BRÅ er beregnet innenfor leilighetens omsluttende vegger, inkludert alle tekniske sjakter
 avhengig av om plassering er inne i leilighet eller ved omsluttende vegger.
 Det tas forbehold om at det kan forekomme mindre endringer som er forårsaket av tekniske
 løsninger og tilpassinger.

1. etasje



målestokk: 1:250

dato: 04.05.2026

BRÅ er beregnet innenfor leilighetens omsluttende vegger, inkludert alle tekniske sjakter uavhengig av om plassering er inne i leilighet eller ved omsluttende vegger.
Det tas forbehold om at det kan forekomme mindre endringer som er forårsaket av tekniske løsninger og tilpassinger.

3. etasje

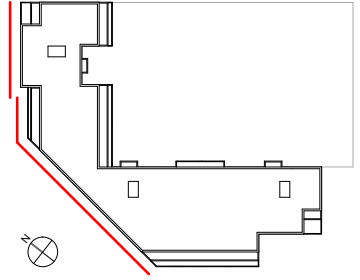


målestokk: 1:250

dato: 04.05.2026

BRÅ er beregnet innenfor leilighetens omsluttende vegger, inkludert alle tekniske sjakter uavhengig av om plassering er inne i leilighet eller ved omsluttende vegger. Det tas forbehold om at det kan forekomme mindre endringer som er forårsaket av tekniske løsninger og tilpassinger.

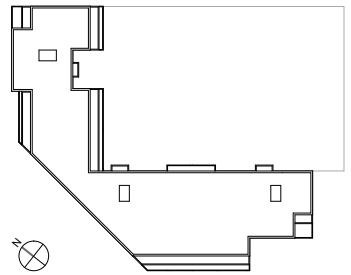
Fasade nord



BRA er beregnet innenfor leilighetens omsluttende vegger, inkludert alle tekniske sjakter
avhengig av om plassering er inne i leilighet eller ved omsluttende vegger.
Det tas forbehold om at det kan forekomme mindre endringer som er forårsaket av tekniske
løsninger og tilpassinger.
date: 04.05.2026
målestokk: 1:200



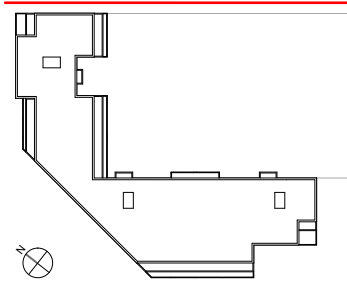
Fasade sør



BRA er beregnet innenfor leilighetens omsluttende vegger, inkludert alle tekniske sjakter
avhengig av om plassering er inne i leilighet eller ved omsluttende vegger.
Det tas forbehold om at det kan forekomme mindre endringer som er forårsaket av tekniske
løsninger og tilpassinger.
date: 04.05.2026
målestokk: 1:200



Fasade øst

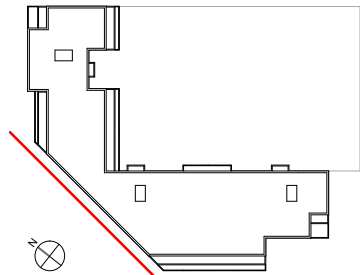
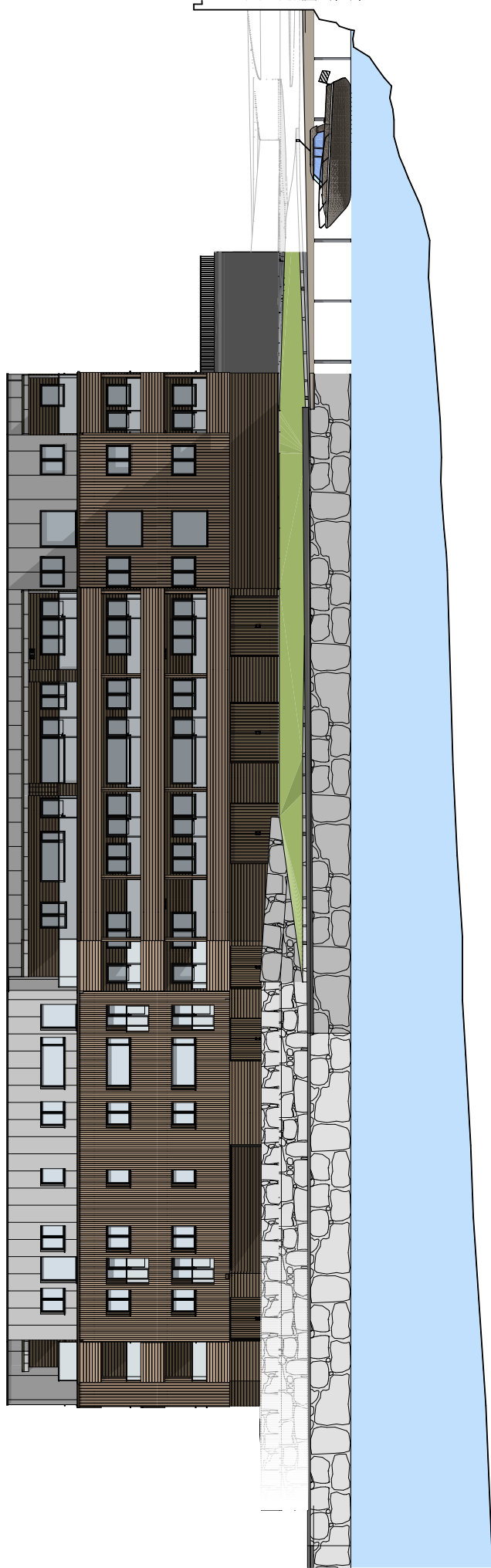


BRA er beregnet innenfor leilighetens omsluttende vegger, inkludert alle tekniske sjakter
avhengig av om plassering er inne i leilighet eller ved omsluttende vegger.
Det tas forbehold om at det kan forekomme mindre endringer som er forårsaket av tekniske
løsninger og tilpassinger.

date: 04.05.2026

målestokk: 1:200

Fasade vest

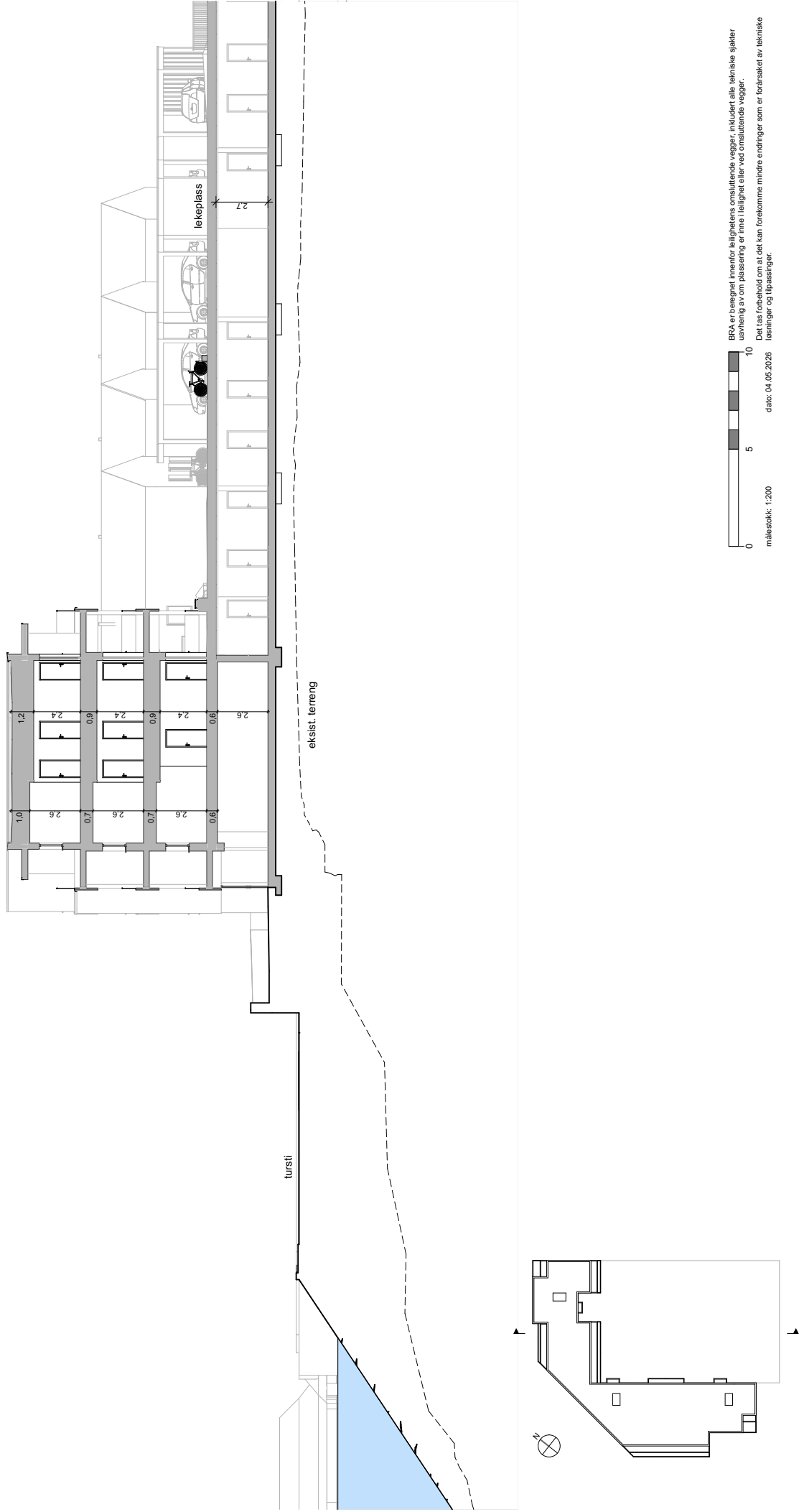


BRA er beregnet innenfor leilighetens omsluttende vegger, inkludert alle tekniske sjakter avhengig av om plassering er inne i leilighet eller ved omsluttende vegger.
Det tas forbehold om at det kan forekomme mindre endringer som er forårsaket av tekniske løsninger og tilpassinger.

date: 04.05.2026

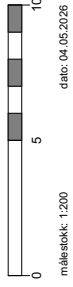
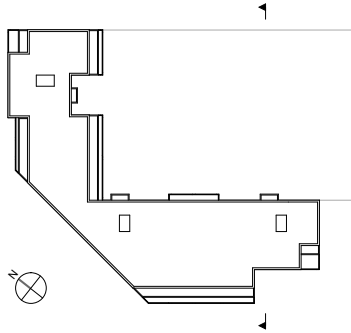
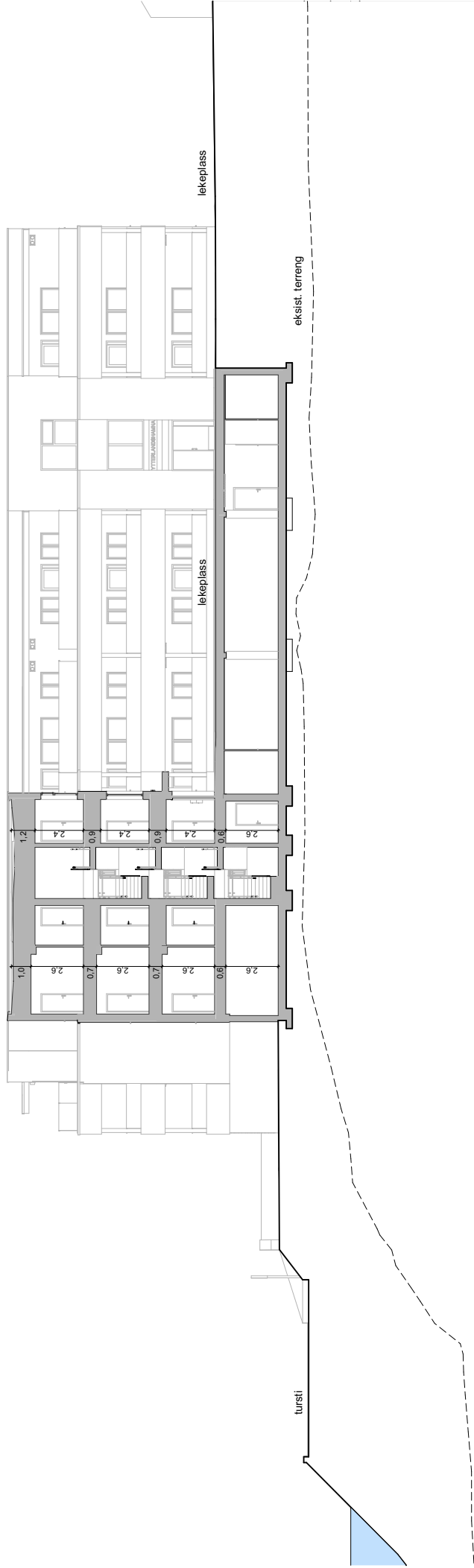
målestokk: 1:200

Snitt C-C



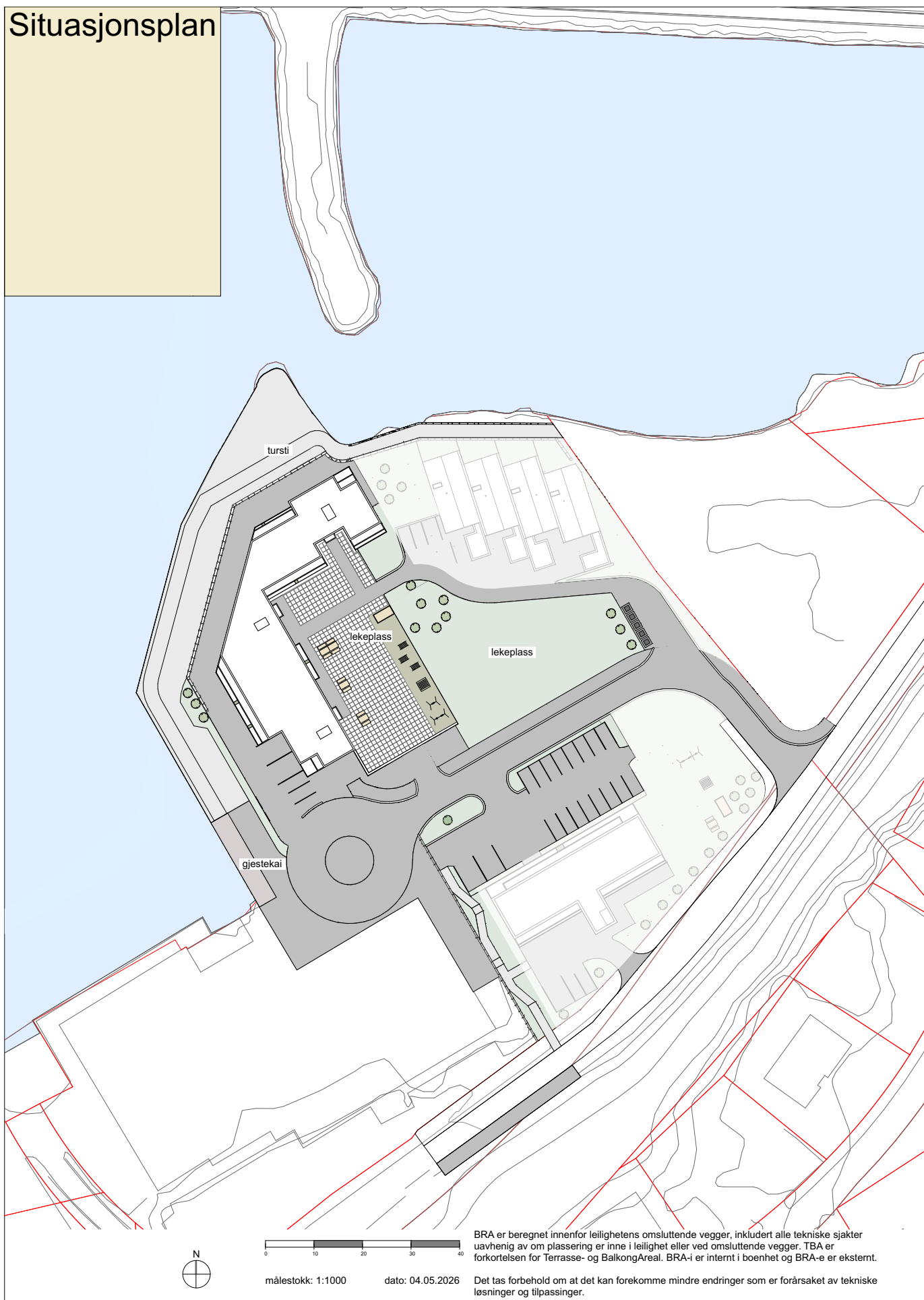
BRCA er beregnet innenfor leilighetens omsluttende vegger, inkludert alle tekniske sjakter
uavhengig av om plassering er inne i leilighet eller ved omsluttende vegger.
Dette tas forbehold om at det kan forekomme mindre endringer som er forårsaket av tekniske
løsninger og tilpassinger.
dato: 04.05.2026
målestokk: 1:200

Snitt E-E



BRCA er beregnet innenfor leilighetens omsluttende vegger, inkludert alle tekniske sjakter
uavhengig av om plassering er inne i leilighet eller ved omsluttende vegger.
Det tas forbehold om at det kan forekomme mindre endringer som er forårsaket av tekniske
forandringer og tilpassinger.
dato: 04.05.2026

Situasjonsplan



BRA er beregnet innenfor leilighetens omsluttende vegger, inkludert alle tekniske sjakter uavhengig av om plassering er inne i leilighet eller ved omsluttende vegger. TBA er forkortelsen for Terrasse- og BalkongAreal. BRA-i er internt i boenhet og BRA-e er eksternt.

målestokk: 1:1000

dato: 04.05.2026

Det tas forbehold om at det kan forekomme mindre endringer som er forårsaket av tekniske løsninger og tilpassinger.

Leveransebeskrivelse for BAA5 Nord, Ytterlandshamna

Generelt

Boligprosjekt Ytterlandshamna prosjekteres og oppføres i samsvar med gjeldende byggteknisk forskrift (TEK17). For alle arealangivelser er Norsk Standard 3940:2023 + AC:2024 lagt til grunn.

Der det er avvik mellom leveransebeskrivelse, tegninger og illustrasjoner så er det denne leveransebeskrivelsen som er gjeldende. Illustrasjoner i salgsmaterialet kan vise elementer som ikke inngår i den endelige leveransen, som for eksempel møblering, fargevalg, detaljer, beplantning og annet som kun er ment som illustrasjon.

Opplysningene i denne leveransebeskrivelsen er gitt med forbehold om at byggherre, uten forutgående varsel, kan foreta endringer som vurderes som hensiktsmessige eller nødvendige for prosjektets gjennomføring. Eventuelle justeringer skal ikke redusere den generelle standarden, men bidra til å sikre et moderne, funksjonelt og kvalitetsmessig godt resultat.

Byggemåte

Bæresystemet består hovedsakelig av betong og stål. Parkeringskjellerens tak består av hulldekkeelementer for å sikre god lastfordeling og høy robusthet til lekeplassen over. Øvrige konstruksjonsprinsipper i bygget er tilpasset byggets funksjon og krav til bæreevne.

Disse bæremåtene gir et effektivt, stabilt og funksjonelt bygg med materialvalg tilpasset både bruksområde og tekniske krav.

Grunn-/betongarbeider

Hulldekkeelementene leveres med synlig himling i lagerseksjoner og parkeringsarealer. Utvalgte vegger, søyler og himlinger leveres i synlig betong, og overflatebehandles for å sikre et robust og varig uttrykk.

Gulv i underetasjen, herunder parkeringskjeller vil avhengig av funksjon være betong og asfalt.

Fellesarealer som korridorer, trapperom og øvrige gjennomgangssoner leveres flislagt.

Utvendige overflater

Byggets underetasje kles med en liggende skrå dobbelfals ferdig malt trekledning.

Parkeringskjellerens vegger er pusset betong.

I øvrige etasjer blir det stående ferdig malt trekledning. Øverste etasje trekkes tilbake fra fasadelivet og får en lys platekledning.

Takrenner og beslag

Bygget etableres med innvendige isolerte taknedløp med taksluk på yttertak. Slukene etableres med komplette kondensisolerte avløpsstuss.

Balkong/terrasse

Balkongene kles med en ferdig malt spilekledning. Spilekledningen utføres som liggende spiler med sort bakgrunn for å gi et rolig og helhetlig uttrykk. Terrassebord leveres i impregnert furu. Himling på balkonger utføres i likt materiale som tilstøtende vegger.

Balkongene leveres med lav brystning med tett oppkant. I denne er det innspente glass-rekkverk.

Vinduer/ytterdører

Vinduer og dører leveres iht. krav fastsatt av NDVK (Norsk dør- og vinduskontroll). Alt glass dimensjoneres etter produsentens anvisninger og tilpasses stedlige belastninger. Glass leveres i samsvar med NS 3510. Eventuelle åpningsvinduer på bakkeplan utstyres med FG-godkjent sikring. Vinduer leveres med karm i aluminium. Trevinduer og tredører leveres fabrikkmalt/-lakkert. Synlige spiker-/skruer etterbehandles ikke.

Det leveres vinduer med 3-lags energiglass, utført i tre med utvendig aluminiumskledning. Balkongdører leveres i samme materialitet. Alle dører, både innvendige og utvendige, utstyres med dørstoppere.

Utforming, inndeling og plassering av balkongdører og vindusfelt kan avvike fra tegninger som følge av tekniske eller arkitektoniske tilpasninger.

Tak

Taket er et fullisolert kompakttak med PVC-tekking. Gesimser er tekket og beslått med beslag i samme fargenyanser som øvrige beslagsdetaljer.

Listverk/foringer

Alle himlinger og vinduer vil bli utført listefritt, og alle foringer sparkles og males i samme farge som tilstøtende vegger. Alle gulvlister i leilighetene vil bli levert i eik og skal harmonere med valgte 1-stavs eikeparkett.

I rom med keramiske fliser på gulv vil det leveres gulvflis med tilhørende oppkant mot vegg, utført i samme materiale for helhetlig og funksjonell avslutning.

Innvendige overflater

Alle vegger i leilighetene kles med gips, og alle synlige veggflater sparkles og males der annet ikke er beskrevet.

Gulvoverflater utføres generelt med keramiske fliser i format 60×60 cm og 1-stavs eikeparkett i alle leiligheter. Alle gulvoverflater skal være enkle å rengjøre. Gulv i fellesarealer, inkl. inngangspartier og trapper, flislegges også med 60×60 cm fliser.

Det kan forekomme innkassing av tekniske rørføringer, som vil bli utført med malt gips. Disse vil bli overflatebehandlet som en del av overflaten der konstruksjonen blir montert.

Malerarbeider

Det vil bli benyttet vannbasert fabrikkframstilt maling, der dette ikke kommer i konflikt med krav til våtrom og hygiene. Malingstypen og kvalitet vil være egnet til bruken av rommet.

Kjøkken og garderobe

Kjøkken leveres og monteres av kjøkkenleverandør som har utarbeidet egne teninger og spesifikasjonsark.

Det blir levert ett garderobeskap pr. sengeplass som plasseres iht. tegning.

Felles trappe- og heisrom

Det leveres flislagte betongtrapper fra kjeller og opp til leilighetsetasjene. Alle synlige veggflater i trapperommene sparkles og males. Alle opptrinn merkes iht. gjeldende byggeforskrifter, inkludert krav til barnesikring, rekkverk, stigningsforhold, trinnstørrelse og trinnhøyde.

Himlingsplater benyttes i alle trapperommene for å sikre gode akustiske forhold og et helhetlig visuelt uttrykk.

Leilighetene har også tilkomst via heis fra hovedinngang på bakkeplan samt fra parkeringskjeller. Heisene leveres iht. gjeldende krav til størrelse og tilgjengelighet.

Postkasser plasseres i hovedinngangene.

Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget består av et desentralisert balansert ventilasjonsanlegg med varme-gjenvinning for hver leilighet. Veggmontert kombiboks av type Flexit eller lignende for inntak/avkast vil bli benyttet.

Innvendige dører

Alle dørblad leveres som kompakte med malt overflate. Dørene skal tilfredsstillende krav til universell utforming, inkludert terskelløsning tilpasset rullestolbrukere.

Elektriske installasjoner

Det vil bli levert i all hovedsak skjulte opplegg. Unntak gjelder for fremlegg og punkter plassert på evt. betongvegger og skillevegger mot nabo hvor installasjonene legges åpne av hensyn til brann- og lydkrav.

Prosjektet leveres iht. offentlige myndigheters forskriftskrav, dvs. NEK400. Tekniske anlegg og fremføringer til disse blir ikke inntegnet på tegninger som omfattes av kjøpekontrakt. Endelig plassering av disse bestemmes av selger basert på hva som er hensiktsmessig og nødvendig.

Egne sikringskap i hver leilighet plasseres fortrinnsvis i bod eller på annet egnet sted.

Hver leilighet får en egen p-plass i underetasjen. Det vil bli mulig å etablere el-billading i tilvalgsprosessen eller bli etterbestilt gjennom sameiet.

Rørleggerarbeid

Baderomsinnredningen leveres med benkeskap, heldekkende servant, speil med lys, armatur til servant, dusjvegger, dusjarmatur med garnityr, vegghengt toalett og tilkobling for vaskemaskin og kondensstørketrommel. Kjøkkenbatteri med avstenging for oppvaskmaskin. Vannsensor for lekkasjesikring. Sanitærarmatur i krom utførelse.

Vannboren gulvvarme med varmepumpe av typen væske/vann. EL kjel som tilleggsvarme. Borehullpark for energibrønner.

Bygget er fullsprinklet med automatisk vannbasert brannsløkkeanlegg. Det vil være hvite sprinklerhoder med dekkrosett i himling eller på vegg i samtlige rom, samt utvendige sprinklerhoder i grå/krom utførelse.

Flis på bad

Badene leveres med keramiske gulv- og veggfliser i størrelse 60x60. Himling sparkles og males.

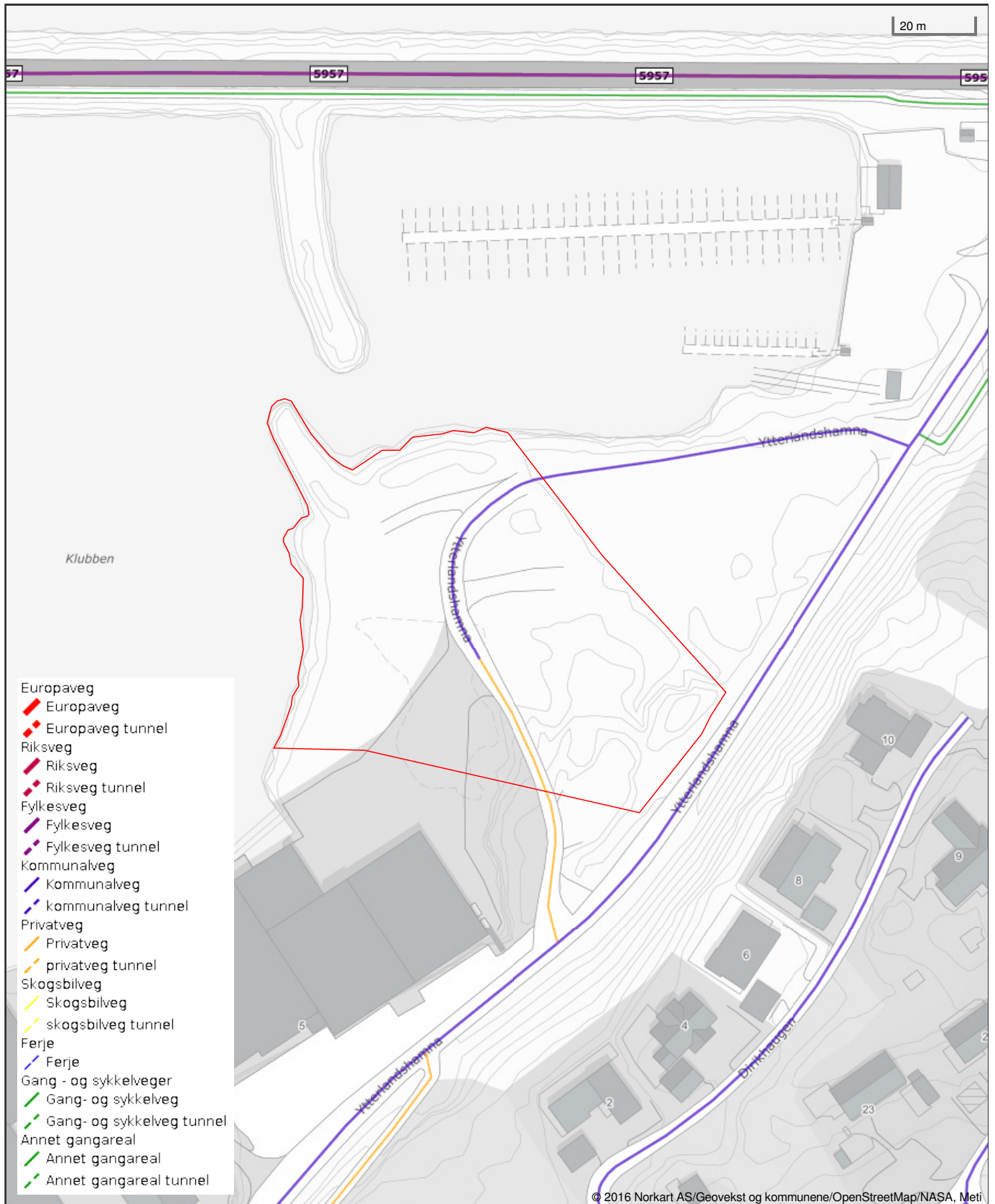
Øvrige installasjoner og leveranser

Det installeres en porttelefon med anropspanel med videokamera og fjernåpning for hver hovedinngang i 1.etasje. Ved hver leilighets inngangsdør monteres en separat ringeknapp. Innvendig leveres et svarapparat med video og fjernåpning.

Brannslukningsapparat leveres iht. forskrifter.



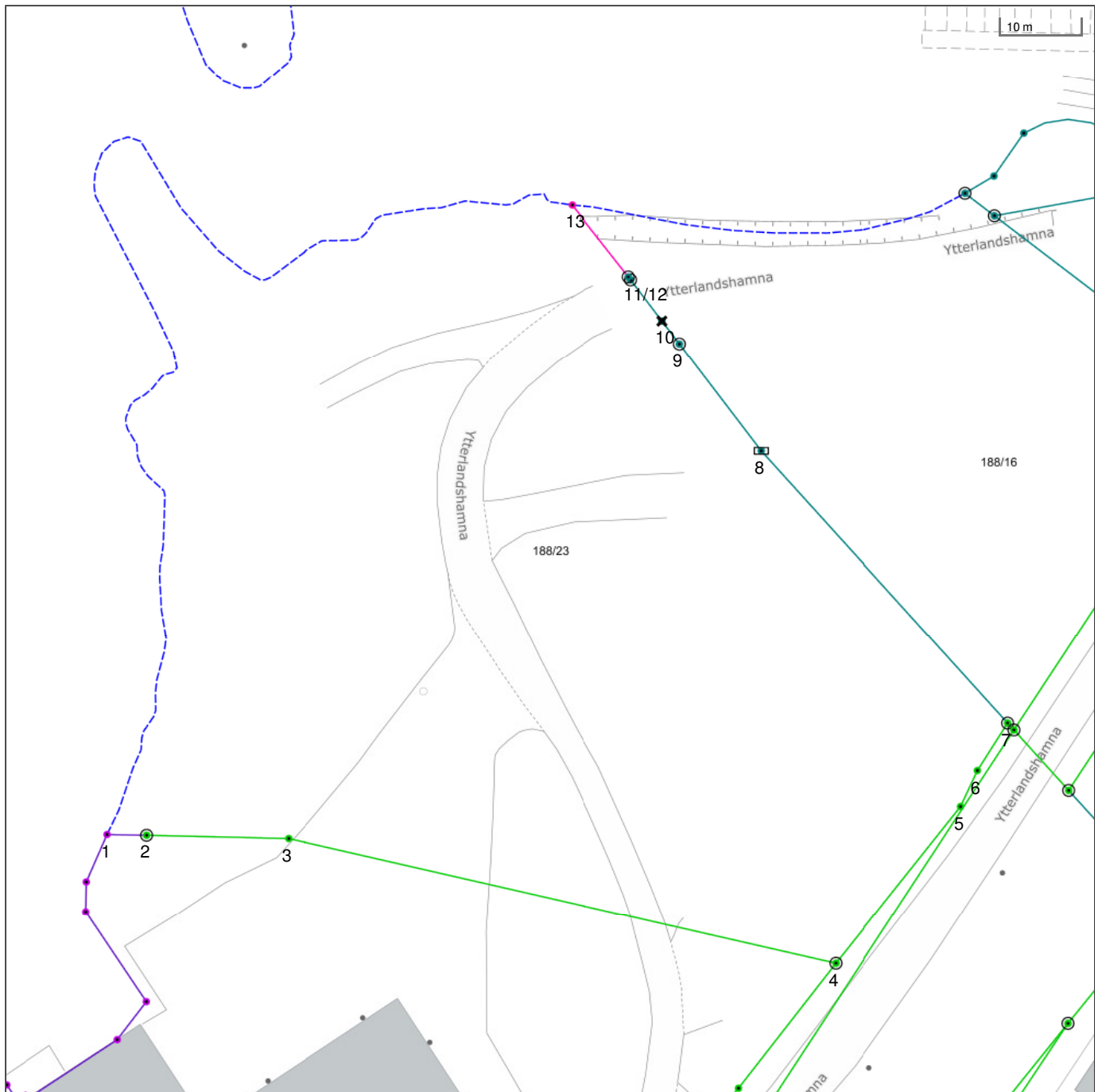
Vegstatuskart for eiendom 1532 - 188/23//



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 1532 - 188/23//



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 omtvistet | — Eiendomsgr lite nøyaktig >=500 | ● Grensepunkt lite nøyaktig | ○ Grensepunkt - offentlig godkjent |
| - - - - - Hjelpelinje vegkant | — Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500 | ● Grensepunkt mindre nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - bolt |
| Hjelpelinje fiktiv | — Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200 | ● Grensepunkt mindre nøyaktig | ⊗ Grensepunkt - kors |
| Hjelpelinje punkt feste | — Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30 | ● Grensepunkt middels nøyaktig | □ Grensepunkt - rør |
| - - - - - Hjelpelinje vannkant | — Eiendomsgr nøyaktig <= 10 | ● Grensepunkt nøyaktig | ● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet |
| | — Eiendomsgr uvis nøyaktighet | | ● Grensepunkt - uten klassifisering |

Areal og koordinater for eiendommen

| | | | | | |
|-----------------------------|-------------------------|---------------------|----------------------|-----------|----------------------|
| Areal | 7 363,80 m ² | Arealmerknad | Hjelpelinje vannkant | | |
| Representasjonspunkt | Koordinatsystem | EUREF89 UTM Sone 32 | Nord | 6933895,2 | Øst 350516,74 |

| Grensepunkter | | | | | | Grenselinjer (m) | |
|---------------|------------|-----------|------------|-----------------------|--------------------------------|------------------|--------|
| # | Nord | Øst | Nøyaktigh. | Nedsatt i | Grensepunkttype | Lengde | Radius |
| 1 | 6933885,69 | 350472,75 | 50 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 167,73 | |
| 2 | 6933885,37 | 350477,74 | 5 cm | Jord (JO) | Off. godkjent grensemerke (51) | 5,00 | |
| 3 | 6933884,15 | 350495,68 | 5 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 17,98 | |
| 4 | 6933865,23 | 350564,18 | 5 cm | Jord (JO) | Off. godkjent grensemerke (51) | 71,06 | |
| 5 | 6933884,36 | 350580,88 | 5 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 25,39 | |
| 6 | 6933888,81 | 350583,22 | 5 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 5,03 | |
| 7 | 6933894,63 | 350587,3 | 5 cm | Jord (JO) | Off. godkjent grensemerke (51) | 7,11 | |
| 8 | 6933930,47 | 350557,68 | 14 cm | Ikke spesifisert (IS) | Stein eller røys (55) | 46,50 | |
| 9 | 6933944,48 | 350547,98 | 14 cm | Jord (JO) | Off. godkjent grensemerke (51) | 17,04 | |
| 10 | 6933947,48 | 350545,91 | 14 cm | Ikke spesifisert (IS) | Kors (53) | 3,64 | |
| 11 | 6933952,84 | 350542,2 | 14 cm | Jord (JO) | Off. godkjent grensemerke (51) | 6,52 | |
| 12 | 6933953,23 | 350541,92 | 14 cm | Ikke spesifisert (IS) | Off. godkjent grensemerke (51) | 0,48 | |
| 13 | 6933962,6 | 350535,19 | 200 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 11,54 | |



Oversiktskart for eiendom 1532 - 188/23//





Giske kommune

Ledningskart

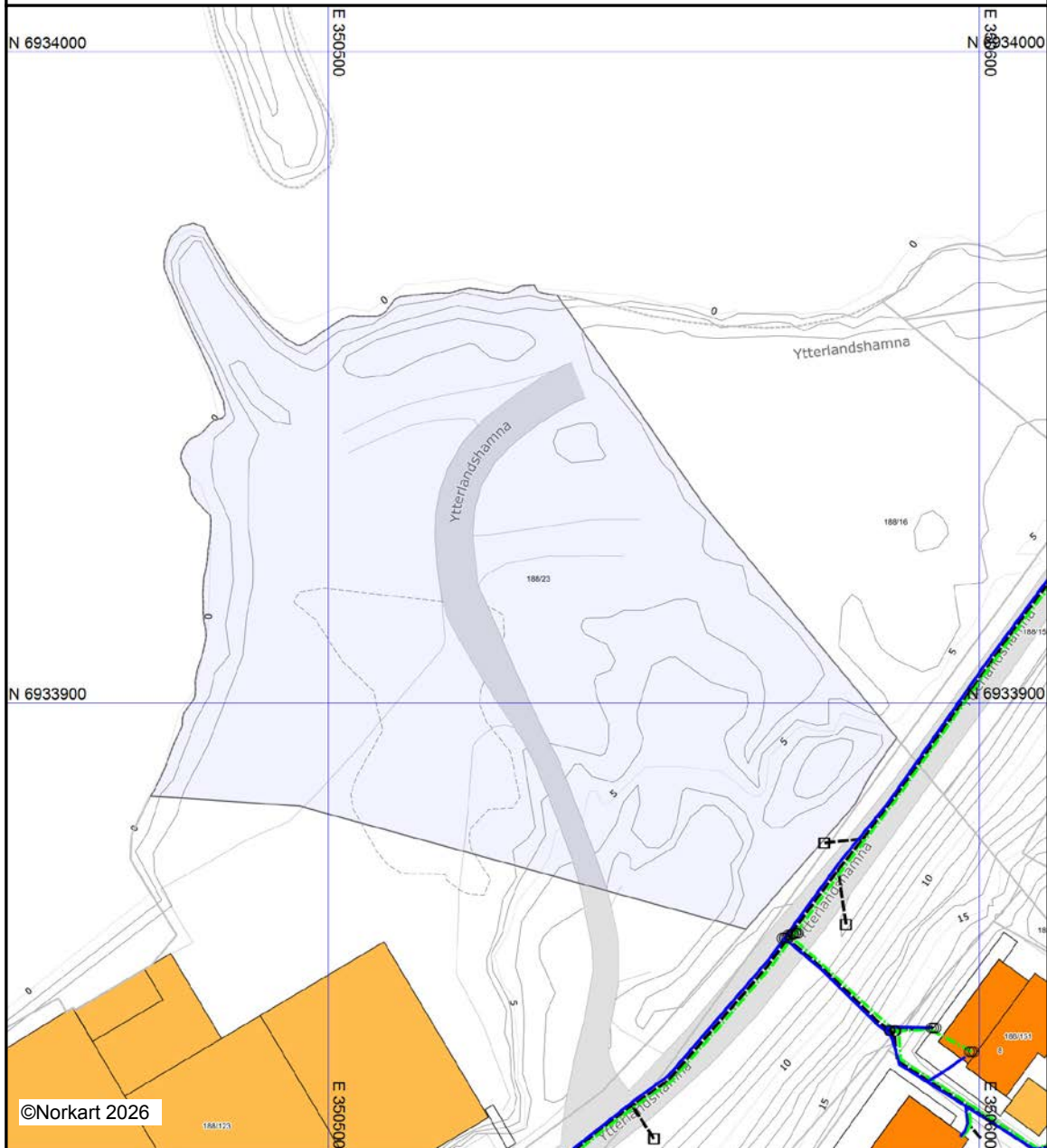
Eiendom: 188/23
Adresse:
Dato: 23.04.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32

| | | | |
|-------------------|------------------|------|---------|
| Vannledning | Overvannsledning | Kum | Hydrant |
| Spillvannsledning | Avløp felles | Sluk | |

Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



Giske kommune

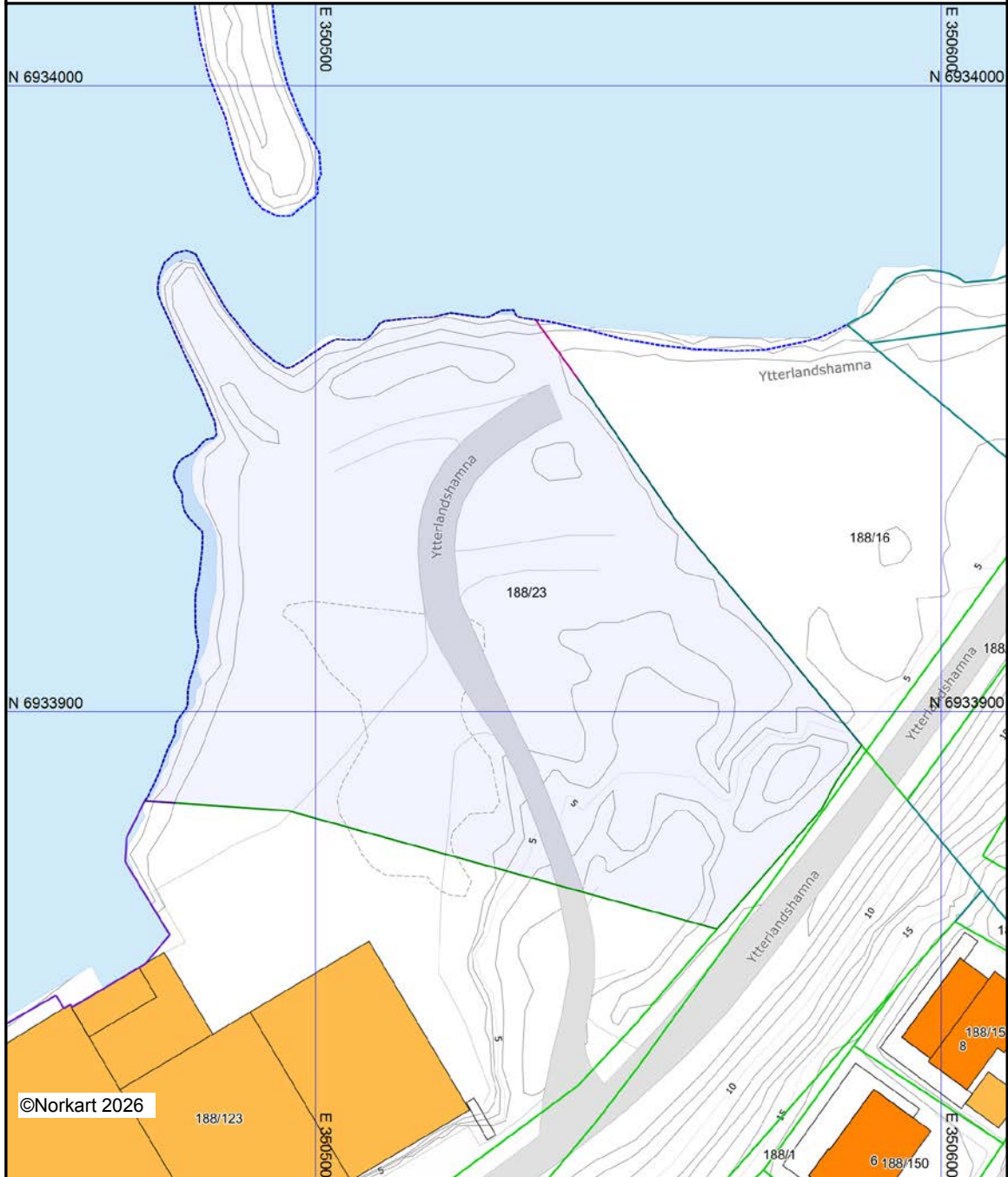
Grunnkart

Eiendom: 188/23
Adresse:
Dato: 23.04.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32

| | | | |
|--|---|------------------------|----------------------|
| Eiendomsg. nøyaktig <= 10 cm | Eiendomsg. mindre nøyaktig >200<=500 cm | Eiendomsg. omtvistet | Hjelpelinje vannkant |
| Eiendomsg. middels nøyaktig >10<=30 cm | Eiendomsg. lite nøyaktig >=500 cm | Hjelpelinje veikant | Hjelpelinje fiktiv |
| Eiendomsg. mindre nøyaktig >30<=200 cm | Eiendomsg. uviss nøyaktighet | Hjelpelinje punktteste | |



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



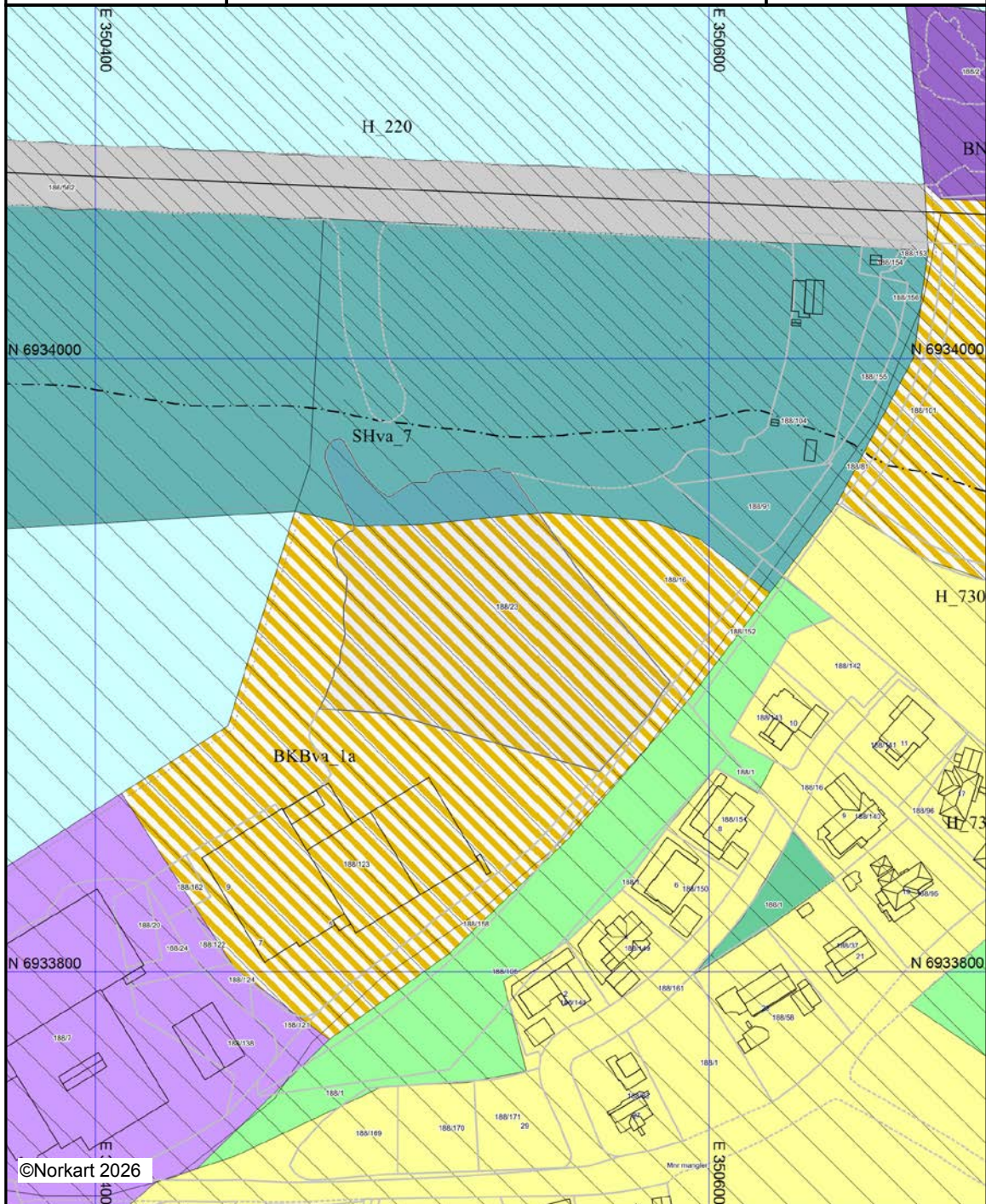
Giske kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 188/23
Adresse:
Dato: 23.04.2026
Målestokk: 1:2000



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




Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2

-  Boligbebyggelse - eksisterende
-  Fritids- og turistformål - nytt
-  Næringsbebyggelse - eksisterende
-  Næringsbebyggelse - nytt
-  Uteoppholdsarealer - eksisterende
-  Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk

-  Veg - eksisterende








Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11

-  Grønnstruktur - eksisterende
-  Naturområde - eksisterende
-  Friområde - eksisterende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass

-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
-  Farleder - nytt
-  Småbåthavn - nytt
-  Naturområde vann - nytt







Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-

-  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
-  Sikringsone - Andre sikringssoner
-  Støysone - Gul sone iht. T-1442
-  Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
-  Båndlegging etter lov om kulturminner - nytt
-  Detaljeringsone - Reguleringsplan skal fortsatt

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL

-  Faresone grense
-  Sikringsonegrense
-  Støysonegrense
-  Angitthensynsgrense
-  Båndlegginggrense
-  Detaljeringgrense
-  Byggegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Planens begrensning
-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - eksisterende
-  Samleveg - eksisterende
-  Påskrift områdenavn



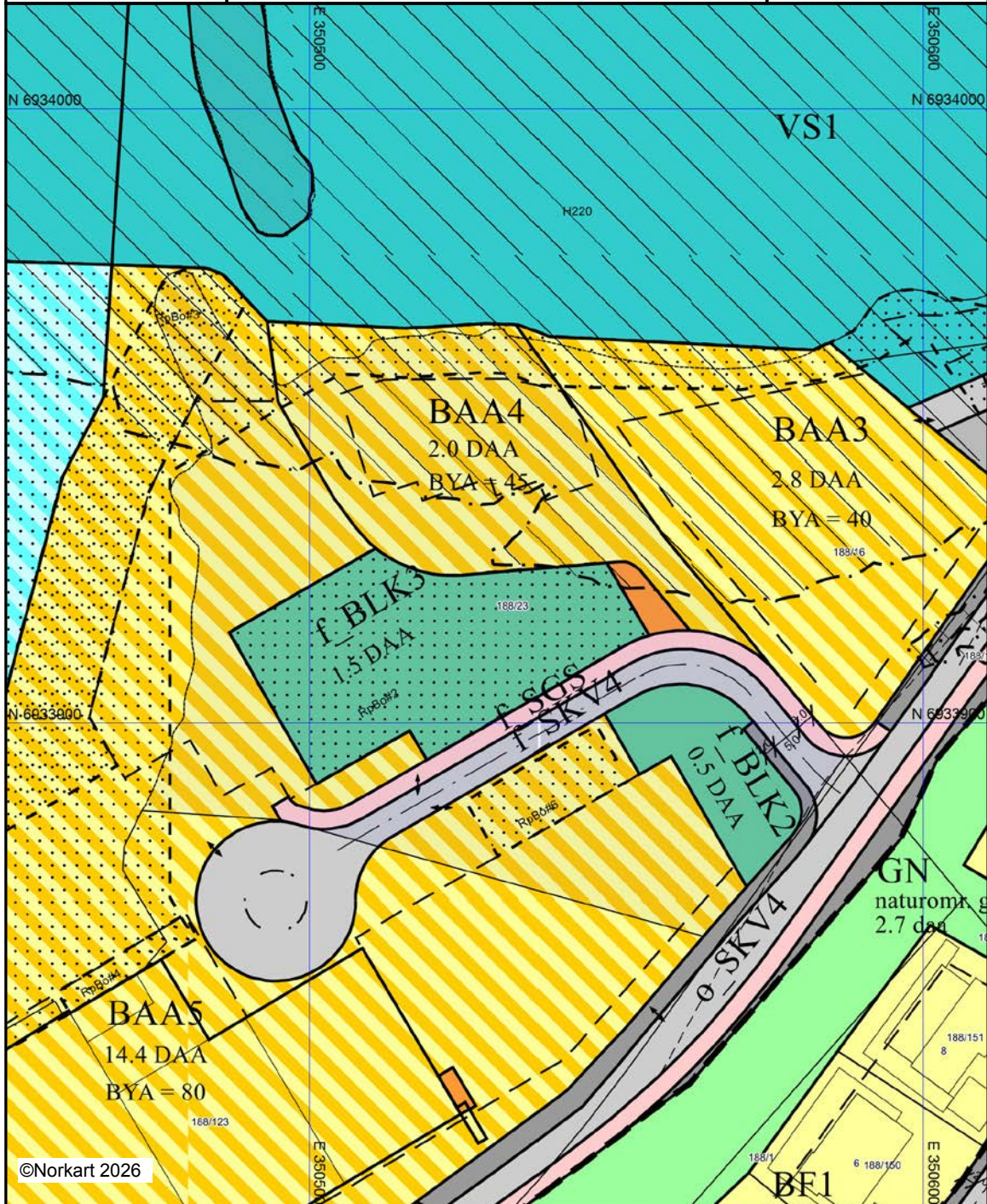
Giske kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 188/23
Adresse:
Dato: 23.04.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32





©Norkart 2026





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

Tegnforklaring


Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Område for industri/lager

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (.)

-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Gang-/sykkelveg
-  Havneområde (landdelen)

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §

-  Friluftsområde (på land)

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL

-  Boligbebyggelse, frittliggende småhus
-  Renovasjonsanlegg
-  Lekeplass
-  Kombinert forretning og kontor
-  Bebyggelse og anlegg kombinert med andre



Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

-  Veg
-  Kjøreveg
-  Gang- og sykkelveg
-  Annen veggrunn, teknisk anlegg
-  Annen veggrunn, grøntarea
-  Molo
-  Parkeringsplasser




Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1

-  Grønnstruktur
-  Naturområde
-  Friområde


Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og v

-  Småbåthavn
-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med eller ute

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12

-  Sikringsone - Frisikt
-  Støysone - Rød sone iht. T-1442
-  Støysone - Gul sone iht. T-1442

Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PB

-  Bestemmelseområde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE

-  Sikringsonegrense
-  Støysonegrense
-  Bestemmelsegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Byggegrense
-  Bebyggelse som inngår i planen
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert kant kjørebane
-  Regulert kjørefelt
-  Målelinje/Avstandslinje

-  Avkjørsel

- Abc Påskrift feltnavn

- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål

- Abc Påskrift areal

- Abc Påskrift utnytting

- Abc Påskrift bredde

- Abc Påskrift plantilbehør

- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

**DETALJREGULERINGSPLAN
FOR GNR. 188 BNR. 23, 90 OG 100 MED FLERE
YTTERLANDSHAMNA II
VALDERØY - GISKE KOMMUNE**

REGULERINGSFØRESEGNER

§1. Generelt

A. Disse føresegnene gjeld for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense.

B. Areala innanfor planen sine grenselinjer er regulert til desse formåla:

1. Bygg og anlegg (PBL§12-5, nr. 1)

- Renovasjonsareal
- Leikeplass, felles f_BLK
- Angitt bygnings og anleggsformål kombinert med andre gitte hovedformål BAA
- Bestemmelsesområde – tiltak innanfor byggeformål RpBo

2. Anlegg for samferdsel og teknisk infrastruktur (PBL §12-5,nr.2)

- Køyreveg, offentleg o_SKV
- Køyreveg, felles avkjørsle f_SKV
- Gang-/sykkelveg, offentleg o_SGS
- Annan veggrunn, teknisk anlegg
- Annan veggrunn, grøntareal
- Molo
- Kollektivknutepunkt, offentleg o_SKK
- Parkeringsplassar, offentlege o_SPP
- Parkeringsplassar, felles f_SPP
- Bestemmelsesområde – tiltak innanfor vegformål RpBo

3. Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone (PBL §12-5,nr.6)

- Småbåthamn VS
- Angitt formål i sjø og vassdrag med eller utan tilhøyrande strandsone VAA
- Bestemmelsesområde – tiltak innanfor bruk og vern av sjø og vassdrag RpBo

4. Omsynssone (PBL§12-6)

- | | |
|----------------|------|
| - Frisiktsone | H140 |
| - Støysone rød | H210 |
| - Støysone gul | H220 |

- C. Disse reguleringsvedtekter kommer i tillegg til plan- og bygningslova og bygningsvedtektene for Giske kommune. Det er ikkje tillate ved private servituttar å etablere forhold som strider mot reglane.

§2. Fellesreglar

- A. Innanfor byggeområdet kan det oppførast trafokioskar, pumpestasjonar eller andre tekniske innretningar kor dette er nødvendig. Bueiningar skal ikkje utsetjast for magnetfeltnivå over 0,4 μ T. Dersom trafokiosk kjem nærare enn 10 m til bustad/varig opphald, skal det gjennomførast utgreiingar som skal gje grunnlag for å vurdere førebyggjande tiltak for å redusere magnetfelt ([Bebyggelse nær høgspenlegg](#)).
- B. Mindre vesentlege unntak frå disse reglene kan, når særlege grunner taler for det, tillatast av kommunen innanfor ramma av plan- og bygningslova og bygningsvedtektene i kommunen.
- C. Opparbeiding av leikeplassar skal skje i samsvar med forskrift om sikkerheit ved leikeplassutstyr frå Barne- og familiedepartementet og kommunens eigen leikeplassnorm. Området skal sikrast forsvarleg mot tilstøytande vegar. I leikeplassen skal det minimum vere sandkasse, huskestativ, klatrestativ og benkar.
- D. Kommunen skal ved behandling av byggemeldingar sjå til at bygningane får en god form og materialbehandling. Bygningane si form skal svare til bygningens funksjon og gi uttrykk for notida sin arkitektur og materialval. Kommunen kan stille krav til fargeval. Prosjektering skal vise at bygningar i vindutsett område blir bygd med tilstrekkeleg vindlast.
- E. Areal må ikkje tilplantast med trær eller busker som etter kommunens skjønn vil virke sjenerande for trafiksikkerheten.
- F. Dersom ein under arbeid kjem over noko som kan vere automatisk freda kulturminne, plikter ein å stoppe arbeidet og ta kontakt med kulturavdelinga i fylket for avklaring, jf. kulturminnelova §8 andre ledd.
- G. Områda skal utbyggast etter prinsippet om universell utforming og tilgjengelegheit etter TEK17 der terrenget tillater det.
- H. Utnytting, gesims- og mønehøgde skal som hovudregel reknast ut i samsvar med rettleiar H2300B «Grad av utnytting». Eventuell frittliggande parkeringskjellar under planert terrenghøgde eller parkeringskjellar som er bygd utanfor bygningens ytterveggar men under planert terrenghøgde, skal ikkje medreknast ved berekning av utnytting.

- I.** Før søknad om byggeløyve kan behandlast skal det ligge føre situasjonsplan inkludert eventuell tomtedeling. Den skal vise tilkomst, ev. støttemurar, parkering, frisiktzone med meir. Den ubygde delen av tomta skal gis ei tiltalende utforming. Det skal utarbeidast profiler som viser terrenginngrep, og tiltaka si høgdeplassering. Bygningar skal plasserast innanfor regulerte byggegrenser. Parkeringskjellar under bakkenivå, og utandørs parkingsplasser, kan plasserast utanfor regulert byggegrense der dette er angitt særskilt, og etter avtale med Statens vegvesen.
- J.** Areal innanfor alle formål kan delast frå utan dispensasjon under føresetnad av at det ligg føre situasjonsplan for arealet som skal delast frå. Det må i den samanheng dokumenterast med illustrasjonar at frådelinga ikkje er til hinder for ei god utnytting av restarande areal innanfor formålet.
- K.** Avkjørselspiler i plankartet markerer kva veg området kan etablere avkjørsle til. Endeleg plassering og utforming på avkjørsler blir avklart i situasjonsplan i forbindelse med byggesøknad, der det også skal visast frisiktlinjer. Uregulerte avkjørsler skal etablerast med utforming og siktkrav i samsvar med krav i N100.
- L.** Renovasjonsareal skal fungere som felles oppsamlingsplass for hushaldningsavfall frå bueingar. Det er tillate å plassere beholder for nedgravd løysing utanfor planformålet for renovasjon, dvs. innanfor byggeformål (under bakkenivå). Innkashuset/opning skal plasserast innanfor regulert renovasjonsareal. Det skal etablerast tilkomst som er utforma på ein slik måte at arealet kan betjenast av Årim's bilar, fram til renovasjonsarealet. Areal for plassering og oppsamling av avfall frå næringsverksemd skal definerast i byggesøknad. Bebuarar innanfor BAA3 skal etablere ordning som skal avtalast med Årim i samband med byggesøknad.
- M.** Parkeringskrav: Ein biloppstillingsplass skal minimum reknast med 18 m² i utrekninga av BYA. Det kan etablerast hurtigladestasjonar for elbilar innanfor området.

| Føremål | P-føremål | Biloppstilling (min.) | Sykkel (min.)* |
|-------------------------|--|-----------------------|----------------|
| Forretning/detaljhandel | Parkeringsplass (Ppl.)/40 m ² BRA | 1 | 0,3 |
| Kontor | Ppl./40 m ² BRA | 1 | 0,5 |
| Industri/lager | Ppl./100 m ² BRA | 1 | 0,3 |
| Forsamlingslokale | Ppl./100 m ² BRA | 2 | 0,3 |
| Hotell | Ppl./Gjesterom | 0,5 | 0,1 |
| Restaurant/kafé | Ppl./100 m ² BRA | 2 | 0,3 |
| Trening studio | Ppl./100 m ² BRA | 2 | 1 |
| Båthamn | Ppl./båt plass | 1 | 0,1** |

For blokk, konsentrert småhusbusetnad og offentleg verksemd er det krav om sykkeloppstilling, som skal reknast med minimum 2 m² per plass. Sykkeloppstilling skal ikkje reknast med i BYA.

| <u>Bustad Føremål</u> | <u>Tal p-plassar (pr. bueining) min.</u> | <u>Sykkel (pr. bueining) min.</u> |
|--|--|-----------------------------------|
| Sekundærleilegheit i bustad inntil 40 m ² | 1 | 1* |
| Sekundærleilegheit i bustad over 40 m ² | 2 | 1 – 3* |
| Konsentrert småhusbusetnad | 2 | 1 – 3 |
| Blokk | 2 | 1 – 3 |
| Rorbu/hytte/fritidsbustad/naust | 1 | 1 – 3* |
| | | * Retningsline |

- N.** Tiltak/bygg/etableringar i sjø krev eigne løyve etter havne og farvannsloven. Vassforskrifta og EU sitt vassdirektiv skal leggest til grunn i byggeperioden og i samband med drift av areal ved sjøen. Det skal ikkje fyllast ut masse i sjø i januar, februar, mars og april, som er den mest sårbare perioden for fisken.
- O.** Uteområdet skal tilretteleggast for bruk som en attraktiv og funksjonell møteplass, samt tilretteleggast for trygg ferdsel til fots.
- P.** For bustadareal i blokkbygning skal det setjast av eit minste uteopphaldsareal (MUA) på 50 m² per bueining, der minst 10 m² skal vere privat/skjerma. Privat uteopphaldsareal kan overbyggast. Gode innvendige fellesareal kan kompensere for krav om felles MUA. Privat /skjerma MUA skal ikkje inngå i fellesareal. Heile eller delar av ikkje overbygd del av terrassar og takterrassar kan reknast som felles uteopphaldsareal. Det skal dokumenterast at det er tilfredsstillande kvalitetar på uteopphaldsareal for mellom anna støy, sol, utsikt, vind og innsyn. Fellesareal på bakkenivå som kan medreknast som felles uteopphaldsareal i arealrekneskapen bør ha ei bredde på 7 meter, men areal som er smalare kan medreknast dersom dei er spesielt godt tilgjengelege for bebuarane dersom arealet er del av eit større samanhengande uteopphaldsareal. Minste bredde for felles uteopphaldsareal på tak skal vere 5 meter.
- Q.** I strandlinja kan det etablerast hamn, brygge, gangveg og tilrettelegging for bruk som møteplass og ferdsel til fots langs sjøen. Det er ikkje tillate med gjerde, levegg, plating eller andre stengsler som hindrar/privatiserer for ålmenta sin tilgang til strandlinja. Lavaste høgde for overkant golv for bygning i strandsona bør vere 3,6 m. Dersom ein plasserer bygning lavare, skal bygningsdel under kote 3,1 m dimensjonerast og utformast for å tåle å bli overfløymd, bygningsdelar under kote 3,6 m må dimensjonerast for påkjenningar av stormflo. Referansenivå NN2000. Bustadareal og næringsareal skal ikkje etablerast lavare i terrenget enn kote 3,6. Ved etablering av parkeringskjellar, skal innkjørsel til parkeringskjellaren sikrast mot overfløyning frå stormflo dersom innkjørsel blir etablert lavare enn kotehøgde 3,6.
- R.** Innenfor planområdet kan det etablerast næringsareal, areal for offentleg eller privat tjenesteyting inntil maksimalt 14.000 m² BRA totalt. Ved etablering av næringsareal og/eller areal for offentleg eller privat tjenesteyting, skal planlagd bruk og tal m² BRA spesifiserast og talfestast,

og det skal dokumenterast at ein ikkje tilrettelegger for meir enn tillaten ramme for arealstørrelse samanlagt for formåla jf. §§3.2.1 og 3.2.4. Næringsareal som skal etablerast i nærområdet til bustadar, skal vere av ein slik art at drifta ikkje påverkar bustadareala negativt. Dei skal ikkje påføre omgivingane støyplagar, luktplagar eller liknande.

§3. Bygg og anlegg

§3.1 Leikeplass, felles (f_BLK)

Felles leikeplass f_BLK1, skal være felles for bebuarar innanfor BAA2.

Felles leikeplass f_BLK2, f_BLK3, skal være felles for bebuarar innanfor BAA4 og BAA5.

Opparbeiding av leikeplasser skal skje i samsvar med forskrift om sikkerheit ved leikeplassutstyr frå Barne- og familiedepartementet og i tråd med norm for leikeareal og friareal i Giske kommune. I nærleikeplassar skal det minimum vere sandkasse, piknik-benk, klatrekonstruksjon og huske. I minileikeplassar skal det vere sandkasse/huske, piknikbenk.

Leikeplassar skal vere trafiksikker og skjermast mot veg med gjerde eller tett planting. I tillegg til leik kan området brukast som samlingspunkt og det kan leggjast til rette for etablering av fleire benkar og grillar. Leikeplassar skal sikrast trygg gangtilkomst.

§3.2 Angitt bygnings og anleggsformål kombinert med andre gitte hovudformål (BAA)

§ 3.2.1 BAA1 og BAA2:

Maksimal størrelse for areal som skal nyttast til næringsareal og areal for offentleg eller privat tjenesteyting er 8.000 m² BRA. Av dette kan detaljhandel etablerast med inntil 3.000 m² BRA til saman for begge områder. Det skal etablerast gangvegssystem innanfor formåla mellom kollektivhaldeplass og øvrig bygningsmasse som sikrar trygg ferdsel for mjuke trafikantar til bygning og areal i nærområdet.

§ 3.2.2 BAA1:

Innanfor føremålet kan det etablerast næringsareal, kontor, forretning, detaljhandel, samt areal for offentleg eller privat tjenesteyting, hotell, overnatting, bevertning, samt parkanlegg, uteopphaldsareal, gangareal, parkering, veg, og tekniske anlegg. Næringsareal kan etablerast med inntil 3.600 m² BRA under føresetnad av at arealet ikkje overstig det maksimale tillatne talet for området BAA1 og BAA2 samanlagt. Av dette kan detaljhandel etablerast med inntil 500 m² BRA under føresetnad av at arealet ikkje overstig det maksimale tillatne talet for området BAA1 og BAA2 samanlagt. Næringsareal og areal for offentleg eller privat tjenesteyting kan etablerast i 1., 2., og 3. etasje.

Bygningar og parkeringsareal kan etablerast inntil ei utnytting på 80 % BYA. Bygningar kan etablerast med inntil 3 etasjar. Parkering skal etablerast i tråd med fellesføresegner. Maksimal kotehøyde for bygning er kote + 20,2. Heissjakt og teknisk rom kan etablerast i nødvendig høgde over tillatt maksimalhøgde.

§ 3.2.3 **BAA2:**

Innanfor føremålet kan det etablerast bustadar samt næringsareal, kontor, forretning, detaljhandel, samt areal for offentleg eller privat tjenesteyting, bevertning, samt parkanlegg, uteopphaldsareal, gangareal, parkering, veg, og tekniske anlegg.

Innanfor området kan det etablerast bygningar og parkeringsareal inntil ei utnytting på 80 % BYA. Bygningar kan etablerast med inntil 5 etasjar over terreng, og inntil 2 underetasjar.

Næringsareal kan etablerast med inntil 6.300 m² BRA under føresetnad av at arealet ikkje overstig det maksimale tillatne talet for området BAA1 og BAA2 samanlagt. Av dette kan detaljhandel etablerast med inntil 3.000 m² under føresetnad av at arealet ikkje overstig 3.000 m² BRA samanlagt for BAA1 og BAA2. Næringsareal og areal for offentleg eller privat tjenesteyting kan etablerast i 1. og 2. etasje. Bustadareal kan etablerast i 2-5 etasje med inntil 20 bueiningar. Maksimal kotehøgde for bygningen er kote + 27,5. Heissjakt og teknisk rom kan etablerast i nødvendig høgde over tillatt maksimalhøgde..

Plassering av renovasjonsareal skal definerast i samband med søknad om tiltak.

3.2.4 BAA3 og BAA5: Maksimal størrelse for areal som skal nyttast til næringsareal og areal for offentleg eller privat tjenesteyting er 6.000 m² BRA.

3.2.5 **BAA3:**

Innanfor føremålet kan det etablerast naust, fritidsbustad, rorbu, lager, næring, utleiehytter, kiosk, salgsboder, tilrettelegging for aktivitetar og utleieverksemd retta mot turisme, generelt fritids- og turistformål. I tillegg uteopphaldsareal, parkanlegg, tursti, parkering, veg, og tekniske anlegg.

Bygningar som nevnt over kan etablerast i 2 etasjer + loftsetasje eller 1 etasje + underetasje og loftsetasje. Tillaten % BYA er 40 %. Tillaten maksimal BYA pr bygningseenhet er 80 m². Tillaten maksimal BRA pr bygningseenhet er 150 m². Fleire bygningar kan samanbyggast. Parkering skal etablerast i tråd med fellesføresegner. Tillaten takform er saltak. Maksimal kotehøgde for bygningar er kote +13,6.

Det skal avsetjast areal til offentlig tursti i strandsona innanfor bestemmelsesområde nr 3 (RpBo#3).

3.2.6 **BAA4:**

Innanfor området kan det etablerast bustadar. Maksimalt tal bueiningar som kan etablerast innanfor området BAA4 er 8 stk. Parkering skal etablerast i tråd med fellesføresegner. Heile eller deler av parkeringskravet kan etablerast innanfor område BAA5.

Bygningar kan etablerast i inntil 3 etasjer. Tillaten BYA er 45 % inkludert parkeringsareal. Fleire bygningar kan samanbyggast. Tillaten takform er saltak. Carport kan plasserast utanfor regulert byggegrense. Maksimal kotehøgde for bygningar er kote

+14,6.

Det skal avsetjast areal til offentleg tursti i strandsona innanfor bestemmelsesområde nr 3 (RpBo#3).

3.2.7 BAA5:

Innanfor føremålet kan det etablerast bustadar samt næringsareal og areal for offentleg eller privat tjenesteyting, kontor, overnatting, bevertning.

Bygningar kan etablerast i inntil 3 etasjar over terreng + parkeringskjellar i underetasje. 3. etasje skal være tilbaketrekt frå fasadene. Næringsareal og areal for offentleg eller privat tjenesteyting kan etablerast i 1. etasje. Underetasjen kan nyttast til næring der terrenget tilrettelegg for dette. Bustadar kan etablerast med inntil 32 bueiningar i 1., 2. og 3. etasje fordelt slik: 22 bueiningar nord for f_SKV4 og 10 bueiningar sør for f_SKV4. Parkering skal etablerast i tråd med fellesføresegner og skal hovudsakleg plasserast i parkeringskjellar. Parkeringskjellar kan etablerast under regulert leikeareal innanfor bestemmelsesområde nr 2 og under uteareal innanfor bestemmelsesområde nr 6 (RpBo#2 og RpBo#6). For området gjelder en BYA på 80 %.

Videre kan det etablerast parkanlegg, uteopphaldsareal, gangareal, parkering, veg, og tekniske anlegg, samt gjestehavn. Eksisterande lager og verkstaddrift kan vidareførast i same form som i dag. Det skal etablerast gangvegssystem innanfor formålet som sikrar trygg ferdsel for mjuke trafikantar til areal i nærområdet. Innanfor området skal det etablerast gjestebrygge med universell tilkomst. Maksimal kotehøyde for bygning er kote + 18,6. Heissjakt og teknisk rom kan etablerast i nødvendig høgde over tillatt maksimalhøgde.

Det skal avsetjast areal til offentlig tursti i strandsona innanfor bestemmelsesområde nr 3 (RpBo#3).

§3.3 Bestemmelsesområde RpBo#2

Det er tillate å etablere parkeringskjellar under regulert leikeareal med bestemmelsesområde RpBo#2.

§3.4 Bestemmelsesområde RpBo#3

Innanfor bestemmelsesområdet skal det etablerast tursti som skal være open for almenta, dvs offentlig tursti. Innanfor området skal det ikkje gjennomførast tiltak som er til hinder for etablering av tursti.

§3.5 Bestemmelsesområde RpBo#4

Det er tillate å etablere bygning over tursti som skal etablerast i tråd med RpBo#3.

§3.6 Bestemmelsesområde RpBo#5

Innanfor området kan det etablerast gjestebrygge med universell tilkomst.

§3.7 Bestemmelsesområde RpBo#6

Det er tillate å etablere parkeringskjellar under regulert byggeareal med bestemmelsesområde RpBo#6.

§4. Anlegg for samferdsel og teknisk infrastruktur

§4.1 Kjøreveg, offentlig (o_SKV)

Innanfor regulert veggrunn tillatast ikkje andre innretningar/anlegg oppført enn dei som er nødvendige for veganleggets drift og vedlikehald. Vegskjering og fylling skal plantast/såast til eller behandlast på en tiltalende måte.

§4.2 Gang-/sykkelveg, offentlig, o_SGS

Innanfor regulert veggrunn tillatast ikkje andre innretningar/anlegg oppført enn de som er nødvendige for veganleggets drift og vedlikehald. Vegskjering og fylling skal plantes eller behandlast på en tiltalende måte. Regulerte gang-/sykkelvegar skal etablerast i regulert breidde.

§4.3 Kjøreveg, felles (f_SKV)

Felles køyrevegar skal etablerast i regulert trasé i tråd med kommunens vegnorm og dimensjonerast for planlagt bruk. Felles køyrevegar er felles for alle brukarar som har sin tilkomst via vegen. Vegstrekning som kan gi tilkomst til strandlinja kan i tillegg nyttast av allmenta som gangareal.

§ 4.4 Annan veggrunn, teknisk anlegg

Områder avsett til annan veggrunn er sideareal/grøfteareal.

§ 4.5 Molo

Området definerer ein etablert molo. Det er tillate å etablere brygge for større båtar langs moloen under føresetnad av at den ikkje kjem i konflikt med småbåthavn.

§ 4.6 Kollektivknutepunkt, offentlig (o_SKK)

Arealet er opparbeida som eksisterande offentlig kollektivknutepunkt og skal vidareførast i tråd med dagens bruk. Planen for området som var vedteken 15.05.2001 skal framleis gjelde. Ved høve dersom det ikkje er samsvar mellom ovenfor nemde plan og kommuneplanen, skal kommuneplanen gjelde. Nye tiltak skal gjennomførast med universell utforming jf Tek17.

§4.7 Parkeringsplassar, offentlige (o_SPP)

Arealet er opparbeida som eksisterande offentlig parkeringsplass og skal vidareførast i tråd med dagens bruk.

Innanfor området kan det etablerast parkeringsplassar på terreng og parkeringshus under bakken i inntil 2 underetasjar.

Området kan nyttast til «park and ride» -funksjon, og generell parkeringsdekning for området, saman med f_SPP1.

§4.8 Parkeringsplassar, felles (f_SPP)

f_SPP2 kan nyttast som felles parkeringsplassar for bebuarar innanfor område BAA3. Innanfor f_SPP1 kan det etablerast parkeringsplassar på terreng og parkeringshus under bakken i inntil 2 underetasjar. Området kan nyttast til «park and ride» -funksjon, og generell parkeringsdekning for området, saman med o_SPP.

§4.9 Bestemmelsesområde RpBo#1

Innanfor området er det registrert sikkerheitssone for kulturminne med ID nr 215710. Rekkefølgeføresegn må oppfyllest før arealet kan nyttast som regulert.

§4.10 Bestemmelsesområde RpBo#7

Innanfor området kan det etablerast parkeringsplassar på terreng. Dersom Statens vegvesen i framtida får behov for areala til egen bruk, skal parkeringsplasser fjernast.

Innanfor området kan det etablerast parkeringskjellar i 2. etasjer, basert på særskilt avtale med Statens vegvesen.

§4.11 Bestemmelsesområde RpBo#8

Innanfor området kan det etablerast parkeringsplassar på terreng og parkeringshus under bakken i inntil 2 underetasjar.

4.12 Bestemmelsesområde RpBo#9

Innanfor området skal det etablerast fysisk skille mellom parkeringsareal og kjøreveg.

§5. Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone (PBL §12-5, nr.6)

§5.1 Småbåthamn

Etablering av småbåthavn er søknadspliktig tiltak.

VS1 og VS2: Området skal nyttast til småbåthavn med nødvendige bygg og anlegg som har naturleg tilknytning til denne.

VS2: Det er tillate å etablere brygge for større båtar under føresetnad av at den ikkje kjem i konflikt med småbåthavn.

§5.2 Angitt formål i sjø og vassdrag med eller utan tilhøyrande strandsone (VAA)

Arealet kan nyttast som trafikkområde for større og mindre fartøy. Innanfor området kan det etablerast hamner for skyssfartøy, fiskebåtar og liknande samt brygger, flytebrygger og gjestehamn for småbåtar.

§5.3 Bestemmelsesområde RpBo#5

Innanfor området kan det etablerast gjestebrygge med universell tilkomst.

§6. Omsynssoner

§6.1 Frisikt

Innanfor frisiktsona skal det være fri sikt på minimum 0,5 m over tilgrensande vegars nivå. Busker, trær, gjerde eller andre konstruksjonar som kan hindre sikten er ikkje tillate.

Høgstamma trær, trafikkskilt og lysmaster kan plasserast i frisiktsona, dersom dei ikkje hindrar fri sikt. Parkeringsplassar kan ikkje etablerast i frisiktsona. Kommunen kan krevje at sikthindrande vegetasjon og gjenstandar blir fjernet.

§6.2 Støysone, gul (H220)

- Alle boenheter skal være gjennomgående og ha tilgang til en stille side, hvor støygrensene i tabell 3 (i Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2016) tilfredsstilles. Krav til støynivå for stille side på felles og privat uteoppholdsareal er 55 dB. Innglasa balkong kan ikkje medreknast som uteoppholdsareal.
- For alle leiligheter skal minimum 50 % av tal på rom til støyfølsamt bruksformål inkludert minimum ett soverom ha vindusfasade mot en stille side, hvor støygrensene i tabell 3 (i Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2016) tilfredsstilles og tilgang til private utearealer hvor støygrensene i tabell 3 tilfredsstilles.
- Alle bueningar kor eit eller fleire rom til støyfølsam bruksformål berre har vinduer mot støyutsett side, må ha balansert mekanisk ventilasjon.
- Felles uteareal / leikeplass skal tilfredsstille grenseverdiene for støy i tabell 3. Støykrav for uteopphaldsareal skal være tilfredsstilt, maksimal Lden 55 dB.

Det skal ved rammesøknad fremlegges støyfaglig utredning og nødvendig dokumentasjon på at kravene til støytiltak i denne bestemmelsen er oppfylt. Grenseverdiene for innendørs

støynivå i teknisk forskrift NS8175:2012 klasse C skal være oppfylt.

§6.3 Støysone rød (H210)

- Det skal ikkje etablerast tiltak innanfor rød støysone.

§7. Rekkefølgjekrav

§ 7.1 Felles leikeplassar f_BLK

Felles leikeplass f_BLK1, skal være ferdigstilt før det kan gis bruksløyve for første bueining innanfor BAA2.

Før det kan gis bruksløyve for første bueining innanfor BAA4 skal del av felles leikeplass f_BLK3, være ferdigstilt med en størrelse tilsvarende 50 m² pr boenhet som skal etablerast innanfor BAA4, men ikkje mindre enn 200 m².

Felles leikeplass f_BLK3, skal være ferdigstilt før det kan gis bruksløyve for første bueining etablert nord for f_SKV4 innanfor BAA5.

Felles leikeplass f_BLK2, skal være ferdigstilt før det kan gis bruksløyve for første bueining etablert sør for f_SKV4 innanfor BAA5.

§7.2 Bestemmelsesområde kulturminne i regulert gangveg RpBo#1

o_SGS2 innanfor bestemmelsesområde nr 1 (RpBo#1) kan ikkje etablerast før Riksantikvaren har gitt løyve til utbygging.

§ 7.3 Offentlig tursti innanfor bestemmelsesområde RpBo#3

Innanfor området bestemmelsesområde nr 3 (RpBo#3) skal det etablerast offentlig tursti før det kan gis bruksløyve for nye tiltak innanfor området BAA4 og BAA5.

§7.4 Køyreveg, tilkomst til bygningar

Før det kan gis bruksløyve for nye bygningar innanfor kvart område, skal køyreveg fram til bygningane og tilhøyrande parkeringsareal vere etablert.

§7.5 Areal for renovasjonsoppsamling

Før det kan gis bruksløyve for nye bygningar, skal areal for renovasjonsoppsamling være etablert. Det skal dokumenterast at arealet er etablert med tilstrekkelig kapasitet for planlagde brukarar og med veg som sikrar god tilkomst for Årims bilar.

§7.6 Støyreducerende tiltak:

Det kan ikkje gis bruksløyve for nye bustader før det er dokumentert at bustadane har oppfylt krav til støyforhold gitt i § 6.2.

Dersom det er behov for støyskjerming av leikeareal som skal nyttast av aktuelle bustadar, kan det ikkje gis bruksløyve for nye bustader som skal nytte leikeplassen, før avbøtande tiltak for leikeplassen i tråd med støyvurdering datert 14.09.2019 er etablert.

§ 7.7 Teknisk og sosial infrastruktur:

Teknisk og sosial infrastruktur skal vere tilgjengeleg før utbygging av bustadar i planområdet.

§7.8 Områdeleikeplass «Petterskogen»:

Overordna plan for etablering av framtidig offentlig områdeleikeplass «Petterskogen» inkludert gangvegssystem som sikrer adkomst frå naboareal, skal vere godkjent av kommunen, før det kan gis løyve til bustadtiltak innanfor planområdet.

Jf. gjeldande kommuneplan kan det gis bruksløyve for inntil 50 % av planlagde bueningar innanfor område BAA2 før det blir stilt krav om opparbeiding av leikeareal innanfor Petterskogen. Før det kan gis bruksløyve til nye bustadar ut over 50% av planlagde bustadeiningar, skal det dokumenterast at det i regi av utbygger er etablert eitt godkjent leikeapparat innanfor områdeleikeplassen med plassering i tråd med godkjent overordna plan. Det skal samstundes dokumenterast at det er opparbeida egna gangvegtilkomst til områdeleikeplassen som kan nyttast av bueningar innanfor planområdet.

Jf. gjeldande kommuneplan kan det gis bruksløyve for inntil 50 % av planlagde bueningar innanfor område BAA5 og/eller BAA4 før det blir stilt krav om opparbeiding av leikeareal innanfor Petterskogen. Før det kan gis bruksløyve til nye bustadar ut over 50% av planlagde bustadeiningar, skal det dokumenterast at det i regi av utbygger er etablert eitt godkjent leikeapparat innanfor områdeleikeplassen med plassering i tråd med godkjent overordna plan. Det skal samstundes dokumenterast at det er opparbeida egna gangvegtilkomst til områdeleikeplassen som kan nyttast av bueningar innanfor planområdet.

Tilkomstveg + den delen av arealet som får etablert leikeapparat, skal leggst til rette med universell utforming. For øvrig bør natur og terreng behaldast i stor grad.

Ålesund, 14.09.18

Rev.: 29.10.18

Rev. 18.12.19

Rev. 28.02.20

Dato: 22.04.20

proESS AS

Nabolagsprofil

Øvsteberg - Nabolaget Skjong/Ytterland - vurdert av 44 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere

Offentlig transport

| | |
|----------------------------|---------|
| 🚏 Ytterland | 5 min 🚶 |
| Linje 3, 32, FB65 | 0.4 km |
| ✈️ Ålesund Lufthavn, Vigra | 8 min 🚗 |

Skoler

| | |
|-------------------------------|----------|
| Giske skule (1-7 kl.) | 5 min 🚶 |
| 88 elever, 7 klasser | 3.3 km |
| Valderøy barneskule (1-7 kl.) | 8 min 🚶 |
| 458 elever, 22 klasser | 3.8 km |
| Giske ungdomsskule (8-10 kl.) | 5 min 🚶 |
| 328 elever, 28 klasser | 3.2 km |
| Ålesund vgs. - Volsdalsberga | 12 min 🚶 |
| 270 elever, 12 klasser | 11.4 km |
| Ålesund videregående skole | 13 min 🚶 |
| 380 elever, 19 klasser | 10.6 km |

«Landlig men likevel sentralt pga 12 minutt med bil til bysentrum.»

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100

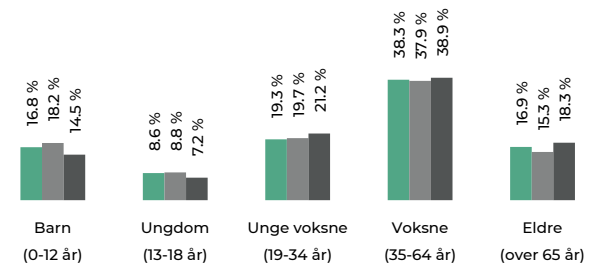
Naboskapet

Godt vennskap 77/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 76/100

Aldersfordeling



| Område | Personer | Husholdninger |
|------------------|-----------|---------------|
| Skjong/Ytterland | 998 | 397 |
| Nordstrand | 4 356 | 1 766 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

Barnehager

| | |
|---------------------------|----------|
| Skjong barnehage (0-5 år) | 14 min 🚶 |
| 56 barn | 1.2 km |
| Myra barnehage (1-5 år) | 4 min 🚶 |
| 37 barn | 2.5 km |
| Giske barnehage (1-5 år) | 3 min 🚶 |
| 58 barn | 3.2 km |

Dagligvare

| | |
|------------------------|---------|
| Kiwi Valderøy | 5 min 🚶 |
| PostNord | 0.5 km |
| Bunnpris Valderøy | 5 min 🚶 |
| PostNord, søndagsåpent | 2.8 km |

Primære transportmidler

1. Egen bil

2. Buss

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 98/100

Støynivået

Lite støynivå 93/100

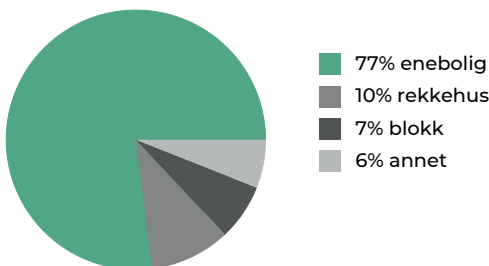
Gateparkering

Lett 90/100

Sport

| | |
|--------------------------------|----------|
| ⚽ Valdervoll friidrett/fotball | 11 min 🚶 |
| Fotball, friidrett | 1.1 km |
| ⚽ Syvermarka | 21 min 🚶 |
| Ballspill | 1.9 km |
| 🚴 Sprek365 Valderøya | 2 min 🚶 |
| 🚴 Giske Treningssenter | 5 min 🚶 |

Boligmasse



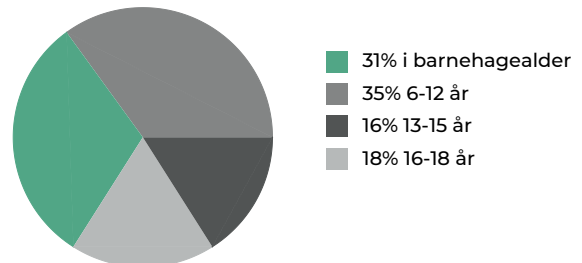
«Landlig, men sentralt pga kun 12 minutts kjøring til bysentrum. Bra utvalg av butikker, legekantor og det meste på øya»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

| | |
|-------------------------------|----------|
| 📍 Kremmergaarden Butikksenter | 12 min 🚶 |
| 📍 Apotek 1 Giske | 5 min 🚶 |

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



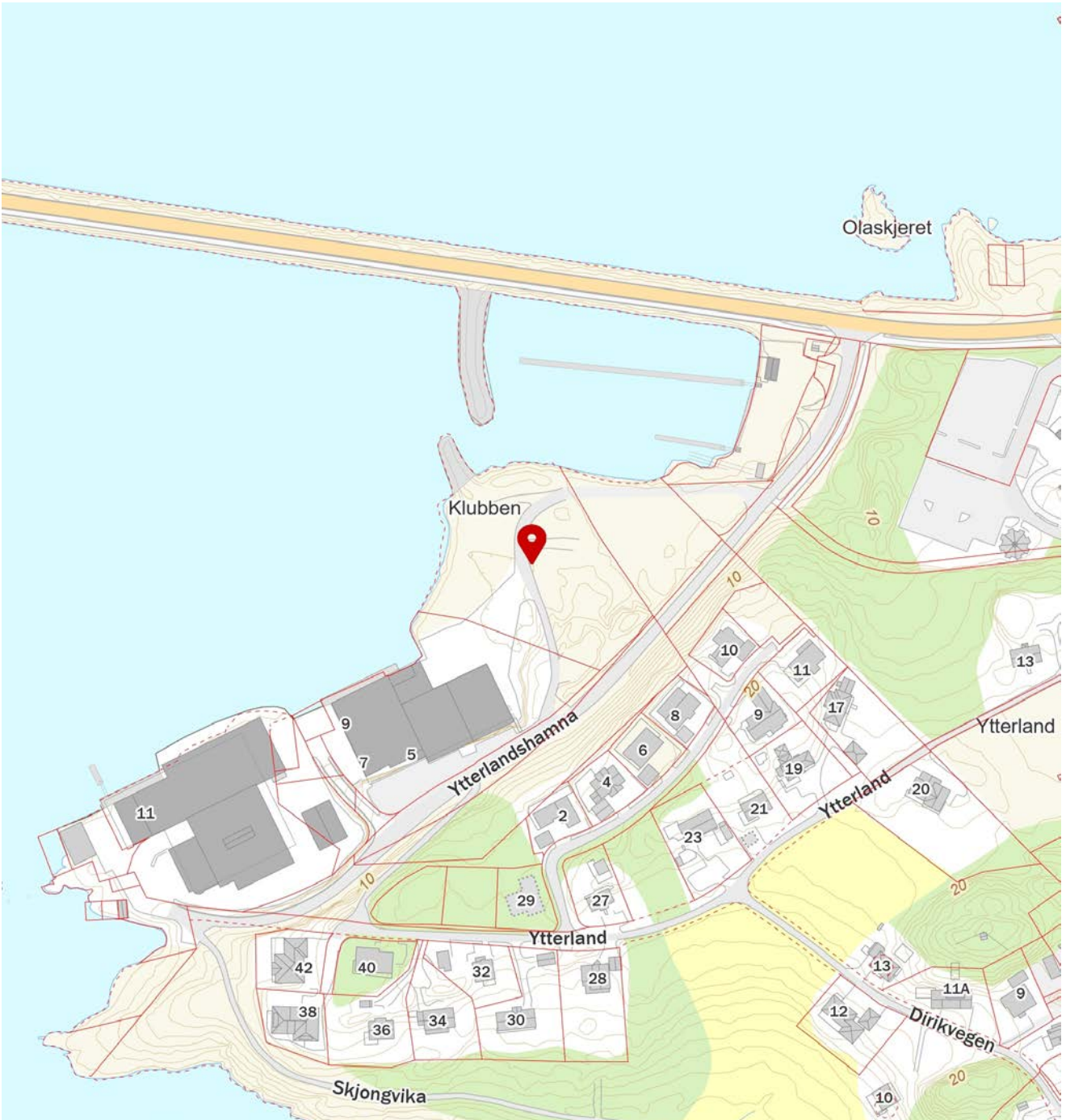
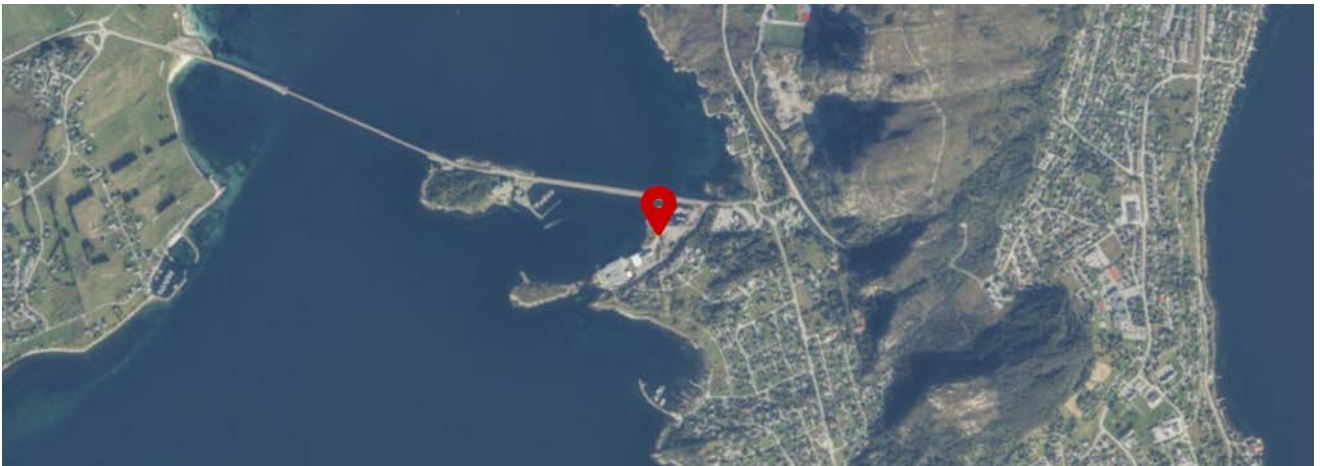
0%

43%

■ Skjong/Ytterland
■ Nordstrand
■ Norge

Sivilstand

| | | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift | 37% | 33% |
| Ikke gift | 54% | 54% |
| Separert | 6% | 9% |
| Enke/Enkemann | 3% | 4% |



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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Kjøpetilbud på Ytterlandshamna

Ytterlandshamna, 6050 VALDERØYA, gnr. 188, bnr. 23 og 123 i Giske kommune.

Undertegnede gir herved bindende kjøpetilbud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum iht. prisliste kr:

Beløp med bokstaver:

+ omkostninger i henhold til opplysninger i salgsoppgave/prisliste. Eventuell andel fellesgjeld kommer i tillegg til kjøpesummen.

Eventuelle forbehold:

Kjøpesum og omkostninger finansieres slik:

| | | | |
|-----------------|--------------|---------|----|
| Lån i | v/ | tlf | kr |
| Lån i | v/ | tlf | kr |
| Egenkapital i | v/ | tlf | kr |
| Finansiering kr | Bekreftet av | Dato/kl | |

Egenkapital består av salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom

Undertegnede bekrefter med dette bindende bekreftelse på kjøp av ovennevnte eiendom. Bindende kjøpsbekreftelse er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven og/eller prislisten. Kjøper er inneforstått med at kopi av legitimasjon og finansieringsbekreftelse for hele kjøpesummen skal forelegges megler sammen med nærværende bindende bekreftelse på kjøp. Bindende bekreftelse på kjøp kan ikke trekkes tilbake etter at dette er gjort kjent for megler på vegne av selger. Bindende avtale er regulert iht. Lov om avtaler av 31. mai 1918.

Budgivere

Navn: _____

Personnr.: _____

Adresse: _____

Tlf: _____

E-post: _____

Sted, dato: _____

Signatur _____

Budgivere

Navn: _____

Personnr.: _____

Adresse: _____

Tlf: _____

E-post: _____

Sted, dato: _____

Signatur _____



Veien til et nytt hjem

Å kjøpe en helt ny bolig kan være både utfordrende og spennende. Vi guider deg trygt fra kontrakt til ferdig bolig.

notar