

Notar Nybygg

Tomannsbolig Valderøya



notar



Espen Johansen
Eiendomsmegler MNEF
johansen@notar.no
922 41 140

notar

Ny tomannsbolig under oppføring med sydøstvendt beliggenhet

Notar v/ Eiendomsmegler Espen Johansen har gleden av å presentere dette flotte boligprosjektet på Valderøya!

På eiendommen planlegges en vertikaldelt tomannsbolig med to romslige seksjoner. Begge enhetene får egen parkering i carport, på asfaltert parkeringsareal.

Boligen bygges i moderne funkisstil, og byr på en fantastisk utsikt mot Ålesund og Valderhaugfjorden.

Boligen leveres nøkkelferdig, og det er mulighet for å tilpasse enkelte løsninger etter egne ønsker underveis i byggeprosessen.

Ta kontakt med megler for å avtale visning!



















Om prosjektet

KJØPSBETINGELSER TOMANNSBOLIG VALDERØYA

OPPDRAKSNUMMER

Oppdragsnummer: 2-0385/24 og 2-0386/24

Prosjektmaster: 2-1058/24

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Sunnmøre Eiendomsmegling AS

Org.nr: 990 199 817

Breivikvegen 3A

6018 Ålesund

ANSVARLIG MEGLER

Espen Johansen

Eiendomsmegler MNEF

Mobil: 922 41 140

E-post: johansen@notar.no

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.

EIENDOMMEN

SELGER / UTBYGGER

Bygg Partner AS

Org.nr.: 976 271 505

HJEMMELSHAVER

Simen Jo Akselsen Molvær og Malin Hoem Storholt

ADRESSE OG MATRIKKELNUMMER

Gnr. 183, bnr. 888 i Giske kommune

Eiendommen vil få tildelt endelig adresse ved overtakelse.

BOLIGTYPE

Halvpart vertikaldelt tomannsbolig.

EIEFORM

Eierseksjon

ENERGIMERKING

Hver enhet vil ved ferdigstilling få energimerke B, ifølge selger.

Oppvarmingskarakter oransje.

Det er selger/utbyggers ansvar å innhente lovpålagt energiattest for eiendommen, med energiklassifisering på en skala fra A-G. Dersom utbygger/selger ikke har fått utarbeidet energiattest og merke på grunnlag av byggets tekniske leveranse, må disse fremlegges senest i forbindelse med utstedelse av ferdigattest for eiendommen.

INFO STRØMFORBRUK

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

TOMT

807 kvm eiet tomt.

På eiendommen er det planlagt å oppføre 1 stk. bygg med i alt 2 stk. halvpart vertikaldelteenheter.

Eiendommen skal seksjoneres, slik at hver enkelt enhet vil tildelt sitt eget gårds-, bruks- og seksjonsnummer. Resterende areal vil bli tinglyst som fellesareal for sameiet. Hver seksjon eier en del av sameiets tomt iht. eierbrøk som defineres ved seksjoneringstidspunktet.

Tomten blir maskinplanert med stedlige masser. Parkeringsarealer og innkjørsler skal asfalteres.

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

RADON

Radon er en usynlig og luktfri gass som ligger nede i grunnen. Det varierer geografisk hvor stor forekomst det er av radon.



Alle boliger som er bygget etter 1. juli 2010 skal iht. Plan- og bygningslove ha radonsperre eller andre forebyggende tiltak.

REGULERING

Eiendommen ligger i område regulert til hovedsakelig konsentrer småhusbebyggelse i henhold til reguleringsplan, Sentrumsplan - Valderhaugstrand, med vedtatt Ikrafttredelse 09.05.2006. En del av eiendommen mot nordøst på 61 m² er regulert til annen veggrunn, samt en del på 33 m² mot nordøst er regulert til kjørevei.

Området øst for eiendommen er også regulert til konsentrert småhusbebyggelse, og langs grensen i nord er det også innregulert annen veggrunn samt kjørevei. Området nord for eiendommen er regulert til frittliggende småhusbebyggelse, og langs grensen i nord er det også innregulert annen veggrunn samt kjørevei. Området mot sør for eiendommen er regulert til bolig/forretning/kontor, og langs grensen mot sør er det innregulert konsentrert småhusbebyggelse, annen veggrunn samt kjørevei. Området mot vest er regulert til konsentrert småhusbebyggelse, og eiendommen over tomten mot vest er innregulert til lekeplass, samt en turvei mot nordvest.

KOMMUNEDELPLAN

I henhold til kommuneplanen sin arealdel 2018-2030, med vedtatt ikraftsettelse 14.06.2018, så ligger eiendommen i et område avsatt til boligbebyggelse - nåværende.

Området nord, sør, øst og vest for eiendommen er også avsatt til boligbebyggelse - nåværende. Området over Løkekevegen mot sør er avsatt til kombinert bebyggelse og anleggsformålfremtidig.

Situasjonskart, utsnitt av reguleringsplan, reguleringsplan, samt utsnitt av kommuneplanens arealdel følger vedlagt i prospektet.

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

RAMMETILLATELSE / IGANGSETTINGSTILLATELSE

Giske kommune har gitt vedtak for oppføring av en tomannsbolig den 13. februar 2025, knyttet til gnr/bnr 183/888. Vedtaket er vedlagt i salgsoppgaven.

BYGGEMÅTE OG STANDARD

Utvendig:

Gulv på grunn, isolert med min. 250mm EPS kl. 38.

Yttervegger leveres i 148mm bindingsverk med 48mm innvendig påforing, 12 mm Hunton trefiberplate, vindsperreduk, 30 mm sløyfelekter og liggende kledning.

19x148 mm dobbelfalset liggende og stående kledning som anvist i tegninger · Vindu iht. tegninger, 3-lags med trekarm, malt utvendig og innvendig.

Hoveddør leveres med et lite glass og malt i samme farge som vindu.

Takkonstruksjonen består av taksperrer med utvendig Mestertekk papptekking.

Komplette takrenner leveres i sortlakkert aluminium inkludert nedløpsrør.

19x148 rettkant kledning under takutstikk, grunnet + mellomstrøk.

Terrasser og plattinger ved inngang som viser på tegning er med i leveransen.

Utvendig belysning ved inngangsparti, carport, altan og husvegg.

Innredning:

Yttervegger er isolert med 150+50 mm Glava isolasjon kl. 34 isolasjon.

Himlinger mot yttertak er isolert med 300 mm Glava isolasjon kl. 34, sparklet og malt gips som overflate.

Himling mot bjelkelag er isolert med min. 100 mm isolasjon, sparklet og malt gips som overflate.

Alle vegger i tørre rom leveres med 13 mm ferdig sparklet og malt gipsplater i standard farger.

Vaskerom og WC i første etasje leveres med Fibo baderomsplate på vegg og våtromsbelegg på gulv.

Bad i andre etasje leveres med flislagt gulv og vegg.

Innervegger, 68/73/98 mm tykkelse, fullisolert.

Innerdører type Sand fra Scanflex malt hvit inklusiv karm.

Innerdører listes og fores med vanlig utforing av tre, listverk 12x58 karmlist.

Ytterdør og vindusforinger i listefri overgang med sparklet og malt gipsforinger.

Gulvinnredning på tørre rom leveres med laminatgulv.

Det leveres balansert ventilasjon inkl aggregat, trykkvakt til kjøkkenventilator, fleksible. lydfeller, spirokanaler, bend, t-rer, skjøter og totalt 10 ventiler.

Sargas 1 ildsted og Permeter Vent stålpipeline.

Se komplett leveransebeskrivelse som vedlegg til salgsoppgaven.

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 bygningenes 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.

OPPVARMING

Sargas 1 ildsted og Permeter Vent stålpipeline. Varmekabler på vindfang, WC og vaskerom i førsteetasje, og bad i andre etasje

TV/INTERNETT

Det er vil bli klargjort (trekkerør) for fiberoptisk nettverk inn i sikringsskapet. Kjøper må selv bestille fiber fra leverandør.

PARKERINGSFORHOLD

Det medfølger 2 stk parkeringsplasser til hver boenhet.

VEI OG VEILAG

Eiendommen vil være tilknyttet offentlig veg (forran boligene) med privat stikkveg inn.

VANN OG KLOAKK

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

AREALER

Halvpart vertikaldelt tomannsbolig (pr. enehet):

BRA-i:

1. Etasje: 48,5 kvm.
2. Etasje: 68,0 kvm.

BRA-b:

2. Etasje: 17,9 kvm.

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 tomt, uteområder, garasje, terrasse m.m.

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.

Strålevernforskriften stiller krav til radonnivået i utleieboliger. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Utleier skal kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlige. Dokumentasjonen skal ikke registreres hos myndighetene, men den skal være tilgjengelig både for leietaker og ved et eventuelt tilsyn.

ØKONOMISKE FORHOLD

PRIS

Boligene selges til fastpris Kr 4.790.000,- + omkostninger.

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.

OMKOSTNINGER

Som en del av det samlede vederlaget skal kjøper i tillegg til kjøpesummen betale følgende omkostninger pr. enhet:
Dokumentavgift 2,5% av andel tomteverdi (kr 1.000.000,-) kr. 25 000,-
Tinglysingsgebyr skjøte kr. 545,-
Tinglysingsgebyr pantedokument kr. 545,-
SUM kr. 26 090,-

Hertil kommer tinglysingsgebyr, kr. 500,-, 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.

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

TOTALPRIS

Bolig 1: kr. 4 816 090,-
Bolig 2: kr. 4 816 090,-

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.

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 dekningssalg 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.

BETALINGSPLAN

Kjøpesum, omkostninger og evt. endringer/tilvalg innbetales 2 dager før avtalt overtakelse.

Alle innbetalinger skal skje til meglers kontonummer merket med KID, som vil fremgå av kjøpekontrakten. Blir ikke beløpet innbetalt i rett tid i samsvar med avtalen, regnes dette likt med manglende betaling.

KOMMUNALE AVGIFTER OG EIENDOMSSKATT

Kommunale avgifter og eiendomsskatt fastsettes av Giske kommune etter ferdigstillelse. Nybygg har fritak fra eiendomsskatt ut året det er gitt midlertidig brukstillatelse/ferdigattest + 2 år.

FORMUESVERDI

Formuesverdi fastsettes av Skatteetaten etter ferdigstillelse. Kontakt megler for informasjon eller benytt boligkalkulatoren på www.skatteetaten.no for å få beregnet en omtrentlig ligningsverdi.

FELLESKOSTNADER

Kjøper må påregne felleskostnader til brøyting. Ellers er det ikke tiltenkt felleskostnader for sameiet. Beboerne må selv sørge for å betale løpende kostnader som eksempelvis egne kommunale avgifter, forsikring etc.

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.

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 en 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 er utarbeidet og vedlagt i prospektet. Vi oppfordrer alle interessenter til å foreta en grundig gjennomgang av disse.

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

HEFTELSE / SERVITUTTER

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

Heftelser i eiendomsrett:
Ingen heftelser registrert.

GRUNNDATA

1991/103005-1/58 10.05.1991 REGISTRERING AV GRUNN Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1532 GNR: 183 BNR: 304

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Servitutter:

1991/103352-2/58 30.05.1991 BESTEMMELSE OM VEG
Rettighet hefter i: KNR: 1532 GNR: 183 BNR: 26

Dvs: Eiendommen har rett til bruk av hovedbrukets veger.

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

OFFENTLIGE FORBEHOLD

Kjøper aksepterer at det på eiendommen kan påhefte servitutter/erklæringer som måtte bli påkrevd av offentlig myndighet.

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

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

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

Salgsoppgaven er utarbeidet med bakgrunn i opplysninger som er mottatt fra det offentlige, selger/utbygger og befaringsav eiendommen.

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

18.02.2025

VIKTIG INFORMASJON

FERDIGSTILLELSE

Forventet ferdigstillelse er 9 mnd fra inngått kjøpetilbud, men dette tidspunktet er foreløpig og ikke bindende, og utløser ikke dagmulkt.

Senest 10 uker før ferdigstillelse av boligen skal selger gi kjøper skriftlig melding om endelig overtakelsesdato. Den endelige datoen er bindende og dagmulktsutløsende.

Overtagelse kan tidligst skje når det foreligger ferdigattest/midlertidig brukstillatelse, samt overtagelsesprotokoll signert av begge parter som bekrefter at overtagelse har funnet sted. Enforutsetning for at overtagelse skal kunne finne sted er at fullt oppgjør inklusive omkostninger og evt. kostnader for tilvalg/endringer er bekreftet mottatt på meglers klientkonto.

Det er ulovlig å ta boligen i bruk uten ferdigattest/midlertidig brukstillatelse. Kjøper har heller ingen plikt til å overta eller innbetale resterende oppgjør uten at ferdigattest/midlertidig brukstillatelse foreligger.

Ved overtakelse mot midlertidig brukstillatelse, er selger forpliktet til å fremskaffe ferdigattest innen rimelig tid og senest før midlertidig brukstillatelse er utløpt på tid.

Boligen skal overleveres til kjøper i byggerengjort stand. Dette innebærer at boligen blir støvsugd med industristøvsuger, samt at evt. søl og større flekker blir vasket bort.

Kjøper må påregne å vaske ned boligen etter overtakelse. Med nedvask menes blant annet grundig støvsuging, vask av tak/vegger, vask av vinduer, vask av baderom osv. Tomt skal leveres i ryddet stand. Kjøper kan likevel ta over boligen selv om uteareal ikke er ferdigstilt, mot føring i overtagelsesprotokoll.

Kjøper opplyses om muligheten til å tilbakeholde nødvendig beløp på meglers klientkonto som sikkerhet for eventuelle mangler. Tilbakeholdt beløp må stå i samsvar med manglene. Samme forhold om tilbakehold av midler gjelder for øvrig forhold som gjelder for å få ferdigattest.

SELGERS FORBEHOLD

Selger tar forbehold om salg av 1 enhet før byggestart.

FORSIKRING

Eiendommen vil av selger være forsikret i byggeperioden, og vil bli holdt tilsvarende forsikret frem til overtakelsen. Forsikringen gjelder også materialer som er tilført eiendommen, jfr. Bustadoppføringslova § 13, siste ledd. Eiendommen vil ifølge selger være forsikret hos Veno Forsikringsmegling AS.

Kjøper må selv besørge forsikring av eiendommen ved overtakelse. Det samme gjelder forsikring av innbo- og løsøre.

Dersom eiendommen helt eller delvis skades av brann eller utsettes for annen erstatningsmessig skade som dekkes av forsikringen før overtagelsen, eller som skyldes forhold utenfor selgers kontroll, skal avtalen likevel opprettholdes fullt ut. Skadeserstatningen tilfaller i tilfelle selger, som på sin side plikter å foreta gjenoppbygging etter opprinnelige tegninger innen rimelig tid. Selger vil ved tilfelle som nevnt her ikke ha noe ansvar for kjøpers forsinkede innflytting, jfr. Bustadoppføringslova § 17.

MEGLERS VEDERLAG

Fastpris provisjon kr. 45 000,- (eks. mva) pr. solgte enhet.

Salgstilretteleggelse kr. 10 000,-

Oppgjørsgebyr pr stk. kr. 5 200,-

Annonser på nett. Finn.no og Notar target premium (1 gang): kr. 5 700,-

Alle utlegg og øvrig salgsmatriell dekkes av selger.

GENERELLE FORUTSETNINGER

KJØPSBETINGELSER

Kjøpsbetingelser regulerer betingelsene for kjøp av bolig. Avtale anses inngått når kjøper har levert megler skriftlig bindende bekreftelse på kjøp, og aksept er meddelt.

Kjøpsbetingelsen utgjør sammen med signert kjøpsbekreftelse akseptbrev, leveransebeskrivelse, skriftlige opplysninger i salgsoppgave/ brosjyremateriell, samt skriftlig kommunikasjon mellom partene, de samlede avtalevilkårene for kjøp av den aktuelle enheten.

Kjøper og selger vil senere inngå kjøpekontrakt. Inneholder kontraktsdokumentene bestemmelser som strider mot hverandre, gjelder yngre bestemmelser foran eldre, spesielle foran generelle, og bestemmelser utarbeidet særskilt for handelen foran standardiserte bestemmelser.

Kjøper gjøres oppmerksom på at alle skisser, frihånds- og oversiktstegninger i perspektiv, illustrasjoner, annonser, bilder og planer er foreløpige og utformet for å illustrere prosjektet.

Slike tegninger, illustrasjoner, annonser, beskrivelser m.m. vil derfor inneholde detaljer – eksempelvis beplantning, innredning, møbler, tekst og andre ting – som ikke nødvendigvis vil inngå i den ferdige leveransen, og er ikke å anse som en del av avtalevilkårene for kjøpet. Slike avvik kan ikke påberopes som mangel fra kjøpers side.

Innvendige rørføringer, sjakter, nedforinger, innkassinger, elektroinstallasjoner og dragere fremkommer ikke på plantegninger og illustrasjoner.

Opplysninger gitt i prospektet er gitt med forbehold om rett til endring som er nødvendig og hensiktsmessig uten at den generelle standarden forringes.

Tegningene i prospektet er nedfotografert, og må ikke benyttes som grunnlag for beregning og bestillinger ettersom avvik kan forekomme.

Avhengig av årstiden vil ferdigstillelse av utomhusarealer kunne bli utført etter overtakelse.

Ved forsinkelse kan kjøper ha krav på dagmulkt tilsvarende 0,75 promille av vederlaget i inntil 100 dager der det er eiertomt.

KONTRAKTSVILKÅR

Avtaleforholdet er underlagt bestemmelsene i lov av 13. juni 1997 nr. 43 om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad (bustadoppføringslova).

Bustadoppføringslova bruker betegnelsen entreprenør og forbruker mens her brukes uttrykkene selger og kjøper som de samme betegnelsene.

Bustadsoppføringslova sikrer kjøper rettigheter som ikke kan innskrenkes i kjøpekontrakten, jfr. Bustadoppføringslova § 3.

Prosjektet retter seg mot forbrukere som ønsker å erverve bolig til eget bruk. Selger forbeholder seg retten til å forkaste eller anta ethvert bud uten å måtte begrunne dette. For øvrig kommer gjeldende lovgivning til enhver tid til anvendelse.

Bustadoppføringslova kommer ikke til anvendelse der kjøper anses som profesjonell/investor, eller når boligen er ferdigstilt. I slike tilfeller vil handelen i hovedsak reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3.juli 1992 nr. 93. Selger kan likevel velge å selge etter Bustadoppføringslova.

Avhendingsloven er ufravikelig ved forbrukerkjøp av nyoppført bolig som ikke har vært brukt som bolig i mer enn ett år på avtaletidspunktet, dersom selger har gjort avtalen som ledd i næringsvirksomhet.

GARANTIER

For de boliger som blir solgt etter Bustadoppføringslova, skal selger stille garanti i samsvar med Bustadoppføringslova §12.

Garanti jf. bustadoppføringslova §12 skal stilles av selger straks etter at avtale er inngått. Garantien gjelder som sikkerhet både for selve fritidsboligen og utomhusareal, og herunder ferdigstillelsen av disse. Dersom selger ikke oppfyller plikten til å stille garanti straks etter at avtalen er inngått, har kjøper rett til å holde tilbake alt vederlag fremt til det er dokumentert at garantien foreligger.

Er det i avtalen tatt forbehold som beskrevet i bustadoppføringslova §12 annet ledd, andre setning, er det tilstrekkelig at selger stiller garanti straks etter at forbeholdene er falt bort, men selger skal uansett stille garanti før byggearbeidene starter.

Garantien skal gjelde frem til fem år etter overtagelse. Garantien skal tilsvare minst 3 % av kjøpesummen frem til overtagelse, og minst 5 % etter overtagelse. Garantien skal gis i form av selvskyldnergaranti eller tilsvarende fra et finansforetak som har rett til å tilby slik tjeneste i Norge.

Ved avtale om forskuddsbetaling, skal selger i tillegg stille forskuddsgaranti etter bustadoppføringslova §47. Kjøper skal ikke innbetale forskudd før denne garantien er utstedt, evt. kjøper har fått tinglyst hjemmel til eiendommen og eiendommen er tilført de faktiske verdier.

Garantier nedtegnes i kontrakten mellom kjøper og selger, og garantiene sendes til megler på vegne av kjøper. Garanti vil så bli tilsendt kjøper. Garantist vil sannsynligvis være Matix Insurance AS.

Eventuelle mangler må varsles til selger så snart som mulig etter at de er oppdaget, eller etter at det var mulig å oppdage de. Dersom en mangel ikke varsles innen rimelig tid etter at kjøperen oppdaget eller burde ha oppdaget mangelen, så kan kjøper miste retten for å gjøre mangelen gjeldende.

Reklamasjonstiden er 5 år etter overtakelse, jf. Bustadoppføringslova §30.

RENTER

Det godskrives ikke renter når disse for hver av partene utgjør mindre enn et halvt rettsgebyr, jf eiendomsmeglingsforskriften §3-10(3).

Om selger stiller §47 garanti, vil forskudd som kjøper innbetaler til meglers klientkonto, utbetales til selger/ byggelånsbank og godskriving av renter til kjøper opphører. Dersom §47 garanti kommer til anvendelse, bekrefter kjøper ved underskrift av kontrakt at garantisten får ugjenkallelig fullmakt til å utbetale garantibeløpet til meglers klientkonto slik at megler får innfridd sitt evt. inneståelsesansvar overfor kjøpers bank.

TILLEGGSARBEIDER / TILVALG

Mot vederlag, har kjøper rett til å få utført endrings- og tilvalgsarbeider. Rettigheten begrenses oppad til 15% av avtalt kjøpesum. Kjøperen kan altså ikke kreve å få utført endringer eller tilleggsarbeider som vil endre kontraktssummen med mer enn 15%. Kjøper kan ikke kreve å få utført endringer eller tilleggsarbeider hvis endringer ikke står i samsvar med selgers ytelse, eller dersom endringer vil medføre ulemper for selger. Dette i forhold til kjøpers interesse i å kreve endringer eller tilleggsarbeider. Jf. Bustadoppføringslova §9 andre avsnitt.

Selger kan kreve at kjøperen betaler forskudd for vederlag for endringer. Dette mot sikkerhet etter Bustadoppføringslova §47. Alternativt kan selgeren kreve at kjøperen stiller sikkerhet for selgeres krav på tilleggsvederlag.

Inngås kjøpsavtale etter igangsetting er kjøper kjent med at frister for tilvalg og endringer kan være utgått. Kjøper er oppfordret til å ta forbehold i kjøpstilbudet dersom prosjektet er igangsatt, og kjøper har krav til tilvalg/ending som kjøper forutsetter skal være mulig å få levert av utbygger/selger.

Kostnader knyttet til endringer utført på boligen forfaller til betaling og skal dokumenteres betalt senest ved overtakelsen.

Fakturering/betaling av tilleggsarbeider/-leveranser som ikke går gjennom utbygger omfattes ikke av garantiene utbygger er pliktig å stille. Slik betaling vil være å anse som usikret. Megler anbefaler at betalinger knyttet til tilleggsarbeider betales sammen med boligen ved overtakelse og til meglers klientkonto. Selger vil således være videre ansvarlig for betaling til underleverandører. Om det er videre spørsmål rundt dette ber vi kjøper konferere med meglerforetaket.

JUSTERING AV VEDERLAGET

Partene kan kreve justeringer i det avtalte vederlaget. Dette i henhold til Bustadoppføringslovens regler knyttet til endringer og tilleggsarbeider.

Selger kan kreve ekstra vederlag fra kjøper knyttet til de endringer kjøperen fremlegger. Dette skal skriftlig varsles fra selger, og gjøre kjøper oppmerksom på økonomiske konsekvenser av endringene, samt de tidsmessige utfordringene endringene medfører.

Kjøper kan ikke rette krav om dagmulkt ved en eventuell forsinkelse mot selger om kjøperen selv er skyld i forsinkelsen grunnet endringer, og at denne er forklart til kjøper på forhånd.

AVBESTILLING

Kjøper kan iht. bustadoppføringslova §52 avbestille hele eller deler av ytelsen før overtakelse.

For arbeid som er utført før avbestillingen, kan selger kreve vederlag. Vederlaget skal fastsettes på grunnlag av de prisene som er avtalt, eller dersom dette ikke lar seg gjøre, etter bustadoppføringslova §41 andre ledd.

Selger kan videre kreve erstatning for økonomisk tap så lagt kjøperen rimelig kunne regne med tapet som følge av avbestillingen, jf. §52 tredje og fjerde avsnitt.

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

FORSINKET BETALING

Ved forsinket betaling skal kjøperen betale forsinkelsesrenter i henhold til lov av 17. desember 1976 nr. 100 om forsinket betaling (Forsinkelsesrenteloven). Selger kan likeledes da nekte kjøperen å overta inntil betaling skjer.

Kjøperen er da ansvarlig for å innbetale fullt oppgjør av kontraktssummen inklusive omkostninger. Selv om kjøperen har betalt deler av oppgjøret til fastsatt overtagelsesdato, skal kjøper betale forsinkelsesrenter av hele kontraktssummen frem til fullt oppgjør og omkostninger er mottatt hos meglerforetakets klientkonto. Beløpet blir avregnet fra overtakelse/forfall til betaling finner sted. Kjøper godskrives i disse tilfellene innskuddsrenter av beløp innbetalt til meglers klientkonto. Bestemmelsen gir ikke kjøper rett til å forlenge betalingsfrist utover det som allerede er avtalt.

Om kjøper ikke betaler boligen, og den ikke er innbetalt innen 15 dager etter avtalt overtagelsesdato, kan selger iverksette deknings salg med 10 dagers varsel og heve kjøpet. Dette innebærer at kjøper i så fall må erstatte selgers økonomiske tap i henhold til Bustadoppføringslova §58 – Verknadene av heving.

FORSINKET LEVERING AV BOLIG

Ved forsinkelse kan kjøper ha krav på dagmulkt tilsvarende 0,75 promille av vederlaget i inntil 100 dager der det er eiertomt, jf. Bustadoppføringslova §18.

Forsinket levering grunnet tilvalg/tilleggsarbeider gjelder visse regler der selger har rett til tilleggsfrist uten kompensasjon til kjøper etter reglene i Bustadoppføringslova. Dette gjelder forhold som ekstreme klimatiske forhold, streik, kommunal forsinkelse, brann, vannskade etc. Kjøper gjøres derfor kjent med at når slike forhold er dokumentert, kan selger få tilleggsfrist for levering av boligen uten å måtte betale kompensasjon ovenfor kjøper.

Slike forhold må kjøper ta til betraktning når det kommer til evt. salg av eksisterende fritidsbolig. Vi råder derfor kjøper til å ha dialog med meglerforetaket for å få råd rundt salg av evt. eksisterende bolig. Byggforsikringen til selger vil ikke dekke eventuell erstatningsbolig for kjøper i slike tilfeller.

TRANSPORT AV AVTALEN

Dersom budgiver/kjøper ikke skal ha hjemmel til eiendommen, så må det tas forbehold om dette i bud.

Omsetning av avtaledokumentet forutsetter at selger får en tilfredsstillende dokumentasjon på at ny kjøper (kjøper 2) trer inn med de samme rettigheter og forpliktelser som opprinnelig kjøper (kjøper 1), herunder tilfredsstillende finansieringsbekreftelse.

Transport av kontrakt er avhengig av samtykke fra selger. Kjøper (kjøper 1) kan søke om å få transportere sine rettigheter og plikter til en ny kjøper (kjøper 2), senest 1 måned før overtakelse. Det gis ingen garanti for at samtykke vil bli gitt.

Ved transport av avtalen betinger megler seg et administrasjonsgebyr stort kr. 25 000,- inkludert merverdiavgift fra kjøper 1 for papirarbeid/merarbeid knyttet til dette.

Transportgebyr til selger utgjør kr. 50 000,- inkludert merverdiavgift. Dette bekostes av kjøper 1, evt. av kjøper 2 iht. egen avtale mellom partene. Påkrevde endringer av garantier ved et eventuelt videresalg/transport bekostes av kjøper 1, evt. kjøper 2 iht. egen avtale mellom partene.

KJØPER HAR UNDERSØKELSESPLIKT

Kjøper har plikt til å sette seg inn i salgsprospekt, leveransebeskrivelse og vedlegg som tegninger, reguleringsbestemmelser etc. Kjøper kan ikke reklamere på forhold han/hun har fått opplysninger om, eller fått tilgang til før handelen ble inngått. Hvis det er spørsmål rundt opplysninger, kan kjøper henvende seg til megler for forklarelse av disse. Det er viktig at kjøper har gjort seg kjent med alle forhold rundt handelen før bindende avtale inngås.

BUDGIVNING

Når selger er en profesjonell part gjelder ikke vanlige budregler. Det er derfor ingen gitte tidsfrister på innkommende kjøpsbekreftelser eller bud ved annonserte/oppsatte visninger.

Kjøpet er bindende så lenge det ikke er tatt forbehold, også knyttet til risikoen ved salg av egen bolig og pris på denne.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

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

HVITVASKINGSREGLENE

Kjøper og selger er forpliktet til å bidra til at eiendomsmegler kan gjennomføre tilfredsstillende kundekontroll i henhold til hvitvaskingsregelverket og må derfor bl.a. fremlegge gyldig legitimasjon. Dersom eiendomsmegler ikke får utført slik kontroll plikter eiendomsmegler å avstå fra å gjennomføre oppdraget/handelen. Eiendomsmeglingsforetaket fraskriver oss ansvar for eventuelle økonomiske krav som følge av ovennevnte forhold.

VEDLEGG

Leveransebeskrivelse
Hus og plantegninger
Kjøkkentegninger
Situasjonsplan
Vedtak to-mannsbolig
Eiendomskart
Ledningskart
Veiadkomst
Utsnitt av reguleringsplan
Utsnitt av kommuneplanens arealdel
Tinglyst erklæring/avtale
Nabolagsprofil



Leveransebeskrivelse 2023-22 vertikaldelt 2MB - Løkevegen

Gjelder fra 01.11.24

Innledning

Denne beskrivelsen er utarbeidet for å orientere om bygningens viktigste bestanddeler og funksjoner. Det kan forekomme avvik mellom prosjektbeskrivelse, illustrasjoner og plantegninger. I slike tilfeller er det prosjektbeskrivelsen som er retningsgivende. Enkelte illustrasjoner i tegnings- og salgsmaterialet er ment som eksempler og kan vise forhold som ikke er i samsvar med leveransen, så som møblering, fargevalg, kjøkkenløsning, fasadedetaljer, detaljer på fellesarealer, materialvalg, beplantning og lignende.

Bygget bygges etter byggeteknisk forskrift 2017 (TEK 17). Alle opplysningene i denne beskrivelsen er gitt med forbehold om rett til, uten forutgående varsel, å gjøre endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, men da uten at dette skal forringe den generelle standard.

Generelt

- Oppkjørsel og tilkomst ferdig asfaltert

Utvendig

- Gulv på grunn, isolert med min. 250mm EPS kl. 38
- Yttervegger leveres i 148mm bindingsverk med 48mm innvendig påføring, 12 mm Hulton trefiberplate, vindsperreduk, 30 mm sløyfelekter og liggende kledning
- 19x148 mm dobbelfalset liggende og stående kledning som anvist i tegninger
- Vindu iht. tegninger, 3-lags med trekarm, malt utvendig og innvendig
- Hoveddør leveres med et lite glass og malt i samme farge som vindu
- Takkonstruksjonen består av taksperrer med utvendig Mestertekk papptekking
- Komplette takrenner leveres i sortlakkert aluminium inkludert nedløpsrør
- 19x148 rettkant kledning under takutstikk, grunnet + mellomstrøk
- Terrasser og plattinger ved inngang som viser på tegning er med i leveransen
- Utvendig belysning ved inngangsparti, carport, altan og husvegg

Innredning

- Yttervegger er isolert med 150+50 mm Glava isolasjon kl. 34 isolasjon
- Himlinger mot yttertak er isolert med 300 mm Glava isolasjon kl. 34, sparklet og malt gips som overflate
- Himling mot bjelkelag er isolert med min. 100 mm isolasjon, sparklet og malt gips som overflate
- Alle vegger i tørre rom leveres med 13 mm ferdig sparklet og malt gipsplater i standard farger

Direktehandel AS

Flyplassvegen 22 • 6040 VIGRA • Telefon 908 33 908 • produksjon@byggmann.no • www.byggmann.no
Org. nr.: NO 986 818 251 MVA



Leveransebeskrivelse 2023-22 vertikaldelt 2MB - Løkevegen

Gjelder fra 01.11.24

- Vaskerom og WC i første etasje leveres med Fibo baderomsplate på vegg og våtromsbelegg på gulv
- Bad i andre etasje leveres med flislågt gulv og vegg
- Innervegger, 68/73/98 mm tykkelse, fullisolert
- Innerdører type Sand fra Scanflex malt hvit inklusiv karm.
- Innerdører listes og fores med vanlig utforing av tre, listverk 12x58 karmlist
- Ytterdør og vindusforinger i listefri overgang med sparklet og malt gipsforinger
- Gulvinnredning på tørre rom leveres med laminatgulv
- Det leveres balansert ventilasjon inkl aggregat, trykkvakt til kjøkkenventilator, fleksible lydfeller, spirokanaler, bend, t-rer, skjøter og totalt 10 ventiler
- Sargas 1 ildsted og Perimeter Vent stålpipes

Kjøkken

- Kjøkken leveres som vist på tegning fra AUBO i en dempet sort utførelse, med laminat benkeplate. Hvitevarer er inkludert iht. underlag fra leverandør

Elektroinstallasjoner og utstyr

(Utdrag av leveransen fra EL24)

- Installasjon av bolig i samsvar med TEK og NEK400
- Punkt iht. tegning
- Installering av særskilte rom etter tegning, kjøkken, vaskerom og bad
- Opplegg for skjult installasjon av elbil lade-anlegg etter normer og krav. Valgfri plassering på bygningskropp innen oppstart
- Kommunikasjonslinje mellom boenheter på brannvarsling
- Rikelig med lyskilder i oppholdsrom
- Varmekabler på vindfang, WC og vaskerom i første etasje, og bad i andre etasje
- Komplette sikringsskap med 19 stk jf-automater for ett oversiktlig og rikelig bilde av anlegget.
- Astrour for styring av utelys, lokal bryter i hver etasje.
- Varslingsenhet for gåen overspenningsvern (etter dagens krav)
- Brannvarsling m/sentral og sirener etter antall etasjer

Direktehandel AS

Flyplassvegen 22 • 6040 VIGRA • Telefon 908 33 908 • produksjon@byggmann.no • www.byggmann.no
Org. nr.: NO 986 818 251 MVA

Rørleggerarbeid og sanitærutstyr

- I 1. etg er det beregnet opplegg for et WC 2,4 m2, gulvmontert klosett og vegghengt servant.
- På vask/ Sportsbod er det beregnet opplegg for vaskemaskin, varmtvannsbereder og vannfordelerskap.
- I 2.etg er det beregnet opplegg for et baderom 8,7 m2 med opplegg for dusjhjørne, enkel servant og veggmontert WC.
- I 2.etg er det beregnet opplegg for et kjøkken med kum og oppvaskmaskin. Aktiv lekkasjesikring iht. pbl.

Kontrakter og garantier

- Leverandøren benytter kun godkjente kontraktsformularer. Leverandøren stiller sikkerhet for sine leveringer i henhold til Bustadsoppføringsloven

Diverse

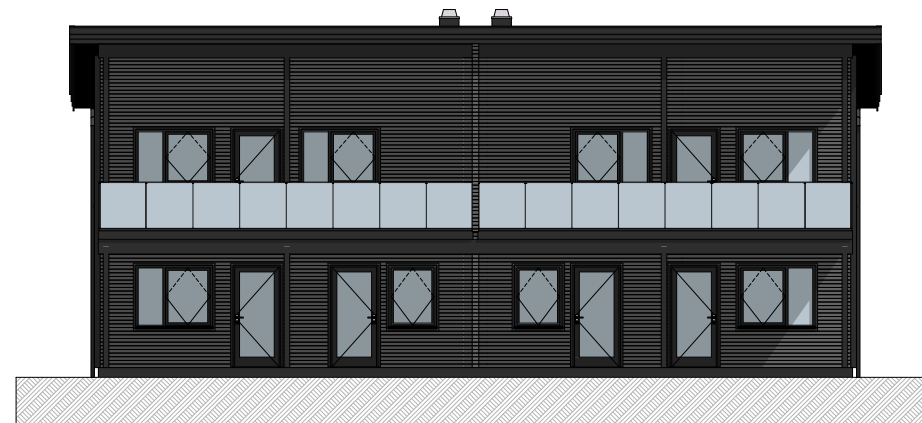
- Arbeid eller leveranser som ikke er nevnt i beskrivelsen, kontrakten eller på tilleggsskjema er ikke med i vår levering
- Alle forandringer i forhold til tilbud og kontrakt skal være skriftlige og det skal foreligge skriftlig avtale om endring før endringen er gyldig. Etter produksjonen er igangsatt kan det ikke foretas endringer.
- Alle materialer og leveringer i leveransen er av god kvalitet. Alternative produkter kan benyttes om dette er likeverdig eller bedre.
- Garantier og reklamasjoner blir regulert iht. kontrakten. For leveringen skal det benyttes kontrakttype 3427.
- Vanlige produktgarantier gjelder ved feil og mangler på de leverte produktene fra tredjemann.
- Kunden plikter å gjøre seg kjent med nødvendige vedlikehold og bruksmåter på de leverte produktene. Mangler kunden nødvendige opplysninger skal han henvende seg til leverandøren for å få dette. All bruk og vedlikehold, alternativt manglende vedlikehold er kundens hele og fulle ansvar etter bygget er overtatt.
- Alle våre leveringer er forsikret i byggeperioden.

Vigra 01.11.2024

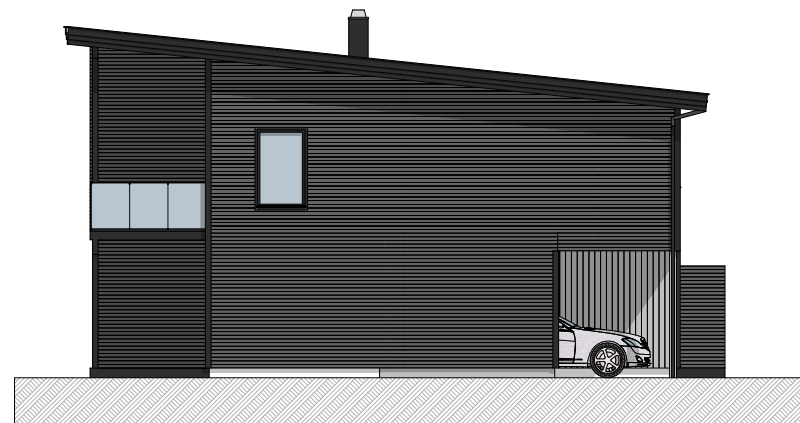
Leveransebeskrivelse kan bli endret, spør alltid etter siste versjon.

Direktehandel AS

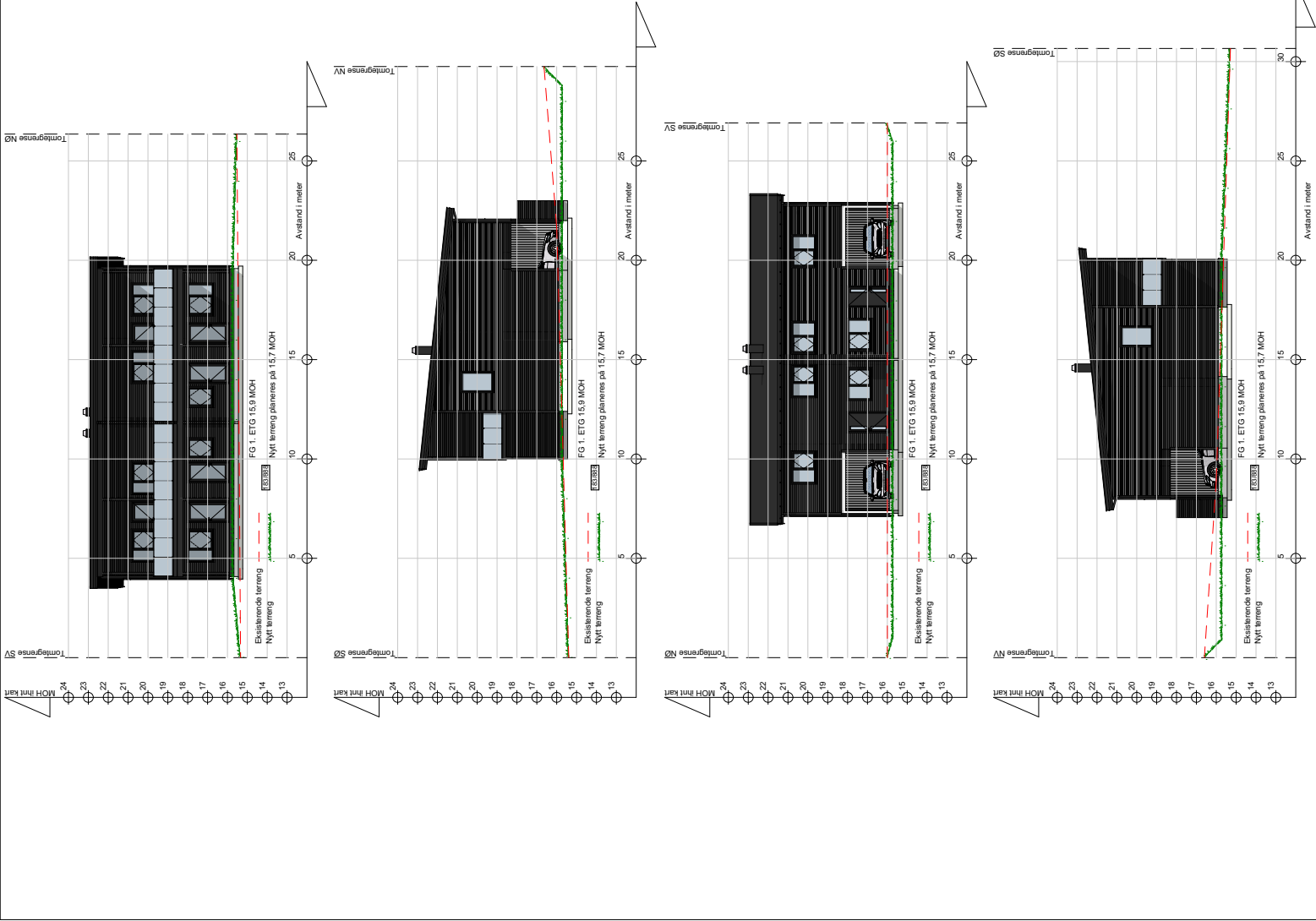
Flyplassvegen 22 • 6040 VIGRA • Telefon 908 33 908 • produksjon@byggmann.no • www.byggmann.no
Org. nr.: NO 986 818 251 MVA



Fasade 1



Fasade 2



Rev.A.: 30.07.24 SM - Arealopplysninger pr. boenhet synliggjort sammen med areal for bygget totalt

BYGGESØKNADSTEGNING
Terrengprofiler

Tillakshaver: Simen Molvær Grylastrandvegen 673, Vahne 6265	Tillak: Tomannsbolig, Valderøya Giske kommune	Gnr./Bnr. 183/888	BYGGMANN®	
			Prosjektr. 2023-22	
Leverandør: Direktehandel AS Flyplassvegen 22, Vigra 6040	ANSVARLIG PROSJEKTERENDE: Dakark AS	A3	DATO: 20.05.2024	Org. nr. 976598407
			TEGNER: SM	Tegningnr. A21-03
TEGNINGENE MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDET UTEN MEDVIRKNING FRA DAKARK AS TEGNINGENE ER IKKE GYLDIG UTEN KVALITETSIKRINGSYSTEMET TIL DAKARK AS				





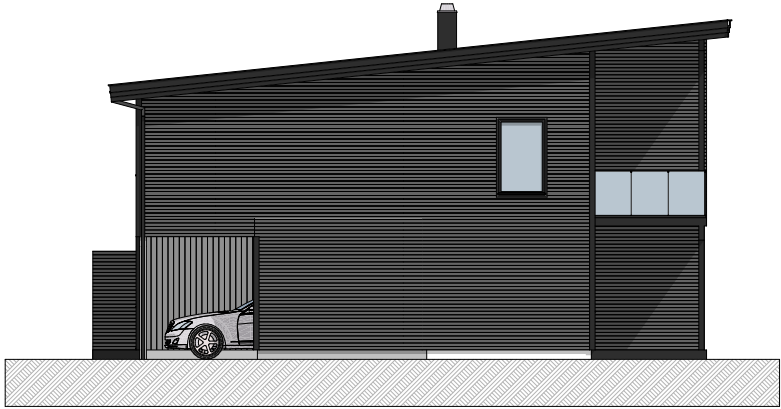
Fasade 2



Fasade 1

Rev.A.: 30.07.24 SM - Arealopplysninger pr. boenhet synliggjort sammen med areal for bygget totalt				
BYGESØKNADSTEGNING				
Fasade 1 og 2				
Tillatelsehavet: Simen Moivær Grylastrandvegen 673, Vane 6265	Tillatelse: Tomannsbolig, Valdøy Giske kommune	Gnr./Bnr. 183/888	BYGGMANN®	
			MÅL: 1:100	Prosjektnr. 2023-22
Leverandør: Direktehandel AS Flyplassvegen 22, Vigra 6040	ANSVARLIG PROSJEKTERENDE: Dakark AS	A3	DATE: 20.05.2024	Org.nr. 976598407
			TEGNER: SM	Tegningens: A21-01
TEGNINGENE MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEID UTEEN MEDVIRKNING FRA DAKARK AS				
TEGNINGENE ER IKKE GYLDIG UTEEN KVALITETSIKRINGSYSTEMET TIL DAKARK AS				
			www.byggmann.no	





Fasade 4



Fasade 3

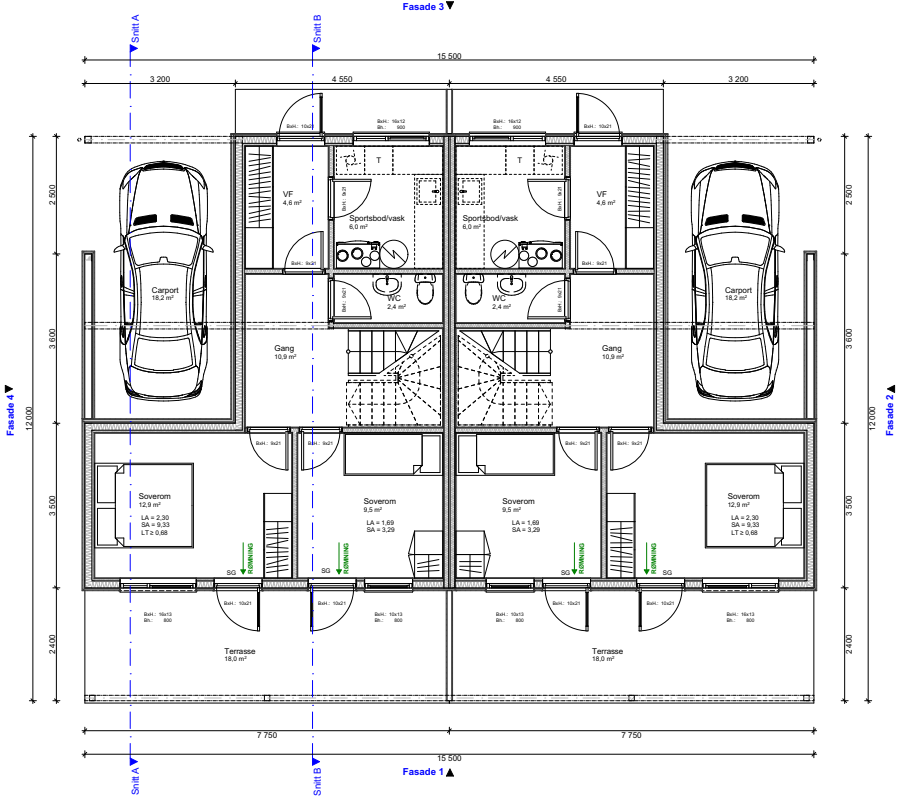
Rev.A.: 30.07.24 SM - Arealopplysninger pr. boenhet synliggjort sammen med areal for bygget totalt

BYGGESØKNADSTEGNING
Fasade 3 og 4

Tillatelsehaver: Simen Moivær Grylastrandvegen 673, Vane 6265	Tillatelse: Tomannsbolig, Valderøya Giske kommune	Gnr./Bnr. 183/888
Leverandør: Direktehandel AS Flyplassvegen 22, Vigra 6040	ANSVARLIG PROSJEKTERENDE: Dakark AS	A3
TEGNINGENE MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEID UTEEN MEDVIRKNING FRA DAKARK AS TEGNINGENE ER IKKE GYLDIG UTEEN KVALITETSIKRINGSYSTEMET TIL DAKARK AS		

BYGGMANN®		
MAK: 1:100	Prosjektr. 2023-22	
DATE: 20.05.2024	Org. nr. 976598407	
TEGNER: SM		
www.byggmann.no	Tegningsnr. A21-02	

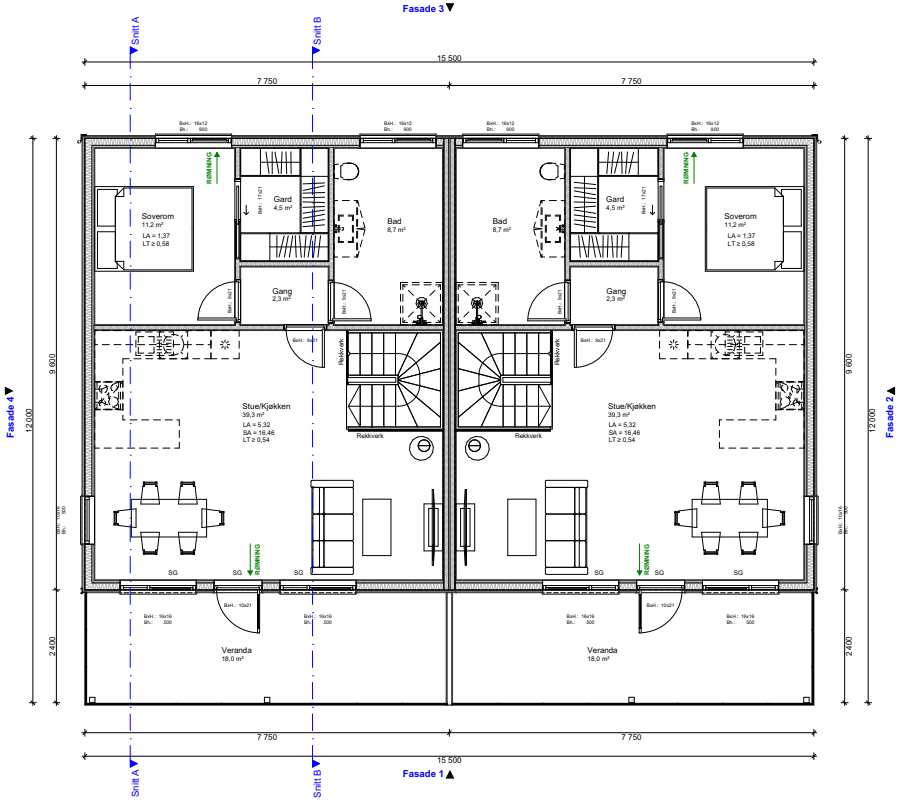




Rev.A.: 30.07.24 SM - Arealopplysninger pr. boenhet synliggjort sammen med areal for bygget totalt

BYGGESØKNADSTEGNING				BYGGMANN			
1:ETG							
Tiltakshaver: Simen Moivær Grylastrandvegen 673, Vane 6265	Tiltak: Tomannsbolig, Valderøya Giske kommune	Gnr./Bnr. 183/888	MAL: 1:100	Prosjektr. 2023-22			
Leverandør: Direktehandel AS Flyplassvegen 22, Vigra 6040	ANSVARLIG PROSJEKTERENDE: Dakark AS	A3	DATO: 20.05.2024	TEGNER: SM			
TEGNINGENE MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDET UTEN MEDVIRKNING FRA DAKARK AS				www.byggmann.no			
TEGNINGENE ER IKKE GYLDIG UTEN KVALITETSIKRINGSYSTEMET TIL DAKARK AS				A21-05			



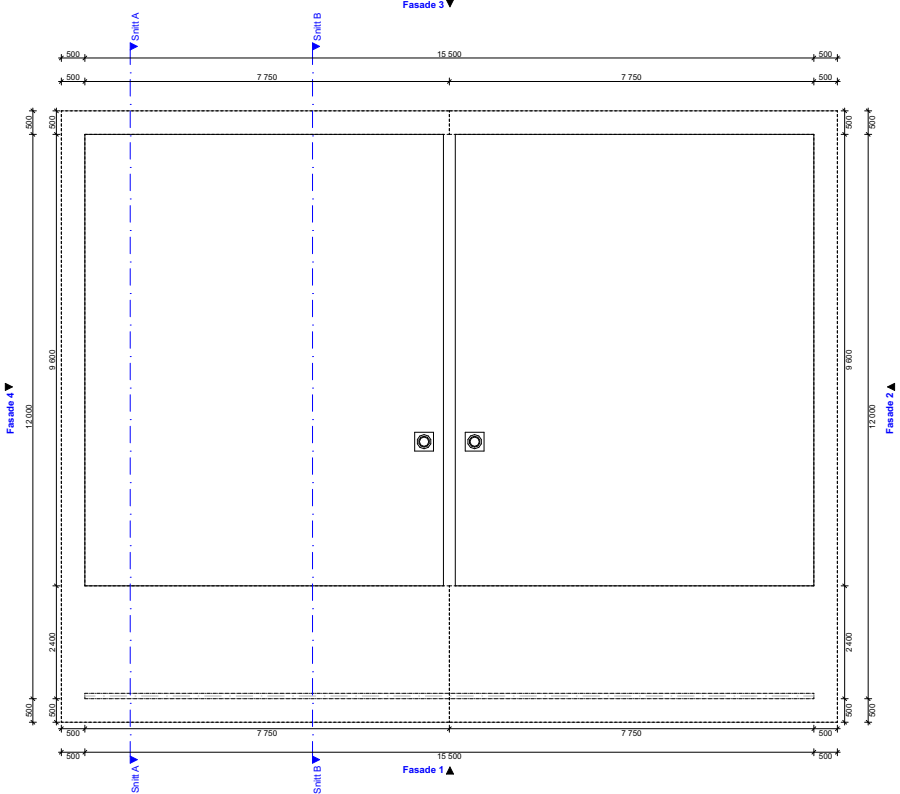


Rev.A.: 30.07.24 SM - Arealopplysninger pr. boenhet synliggjort sammen med areal for bygget totalt

BYGGESØKNADSTEGNING
2ETG

Tiltakshaver:		Tiltak:	Gnr./Bnr.	BYGGMANN®	
Simen Molvær		Tomannsbolig, Valderøya	183/888	MAL: 1:100	
Grylastrandvegen 673, Valne 6265		Giske kommune		2023-22	
Leverandør:	Direktehandel AS	ANSVARLIG PROSJEKTERENDE:	A3	DATO:	Org. nr.
				20.05.2024	976598407
Flyplassvegen 22, Vigra 6040		Dakar AS		TEGNER:	
				SM	
					Tegningens:
					www.byggmann.no
TEGNINGENE MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDET UTEN MEDVIRKNING FRA DAKAR AS					
TEGNINGENE ER IKKE GYLDIG UTEN KVALITETSIKRINGSYSTEMET TIL DAKAR AS					
A2 1-06					
Tegningens:					

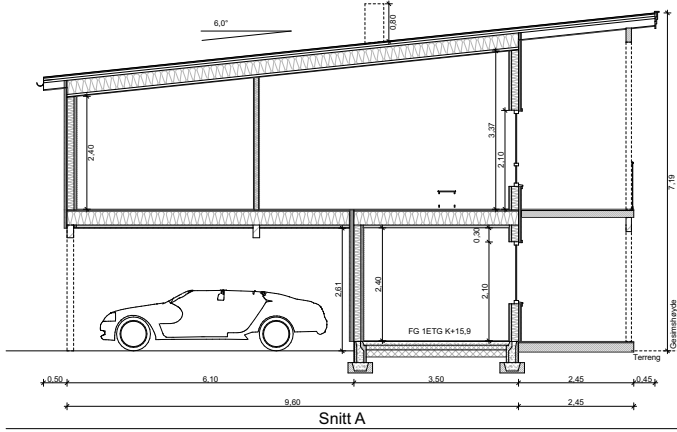
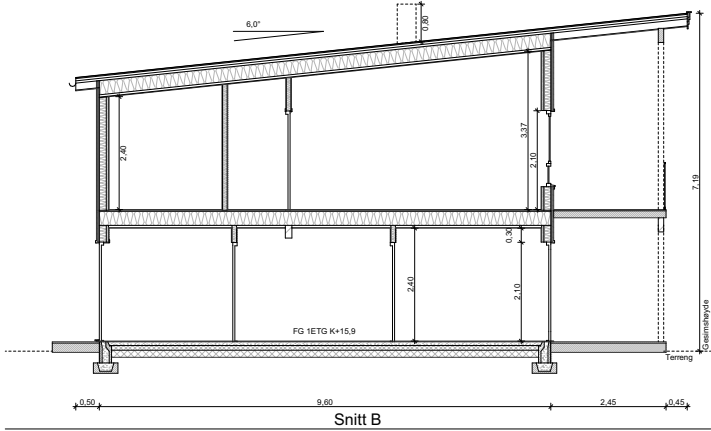




Rev.A.: 30.07.24 SM - Arealopplysninger pr. boenhet synliggjort sammen med areal for bygget totalt

BYGGESØKKNADSTEGNING				BYGGMANN®	
Takkshaver:		Tiltak:		Gnr./Bnr.	Prosjektnr.
Simen Moivær		Tomannsbolig, Valderøya		183/888	2023-22
Grylastrandvegen 673, Valne 6265		Giske kommune		MAL: 1:100	
Leverandør:		ANSVARLIG PROSJEKTERENDE:		Ansvarlig	Oppr. nr.
Direktehandel AS		Dakark AS		A3	976598407
Flyplassvegen 22, Vigra 6040				www.byggmann.no	
TEGNINGENE MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEID UTEEN MEDVIRKNING FRA DAKARK AS					
TEGNINGENE ER IKKE GYLDIG UTEEN KVALITETSIKRINGSYSTEMET TIL DAKARK AS					





Arealer totalt for bygget			
	BRA	BTa	BYA
1. etg	99,5 m ²	115,6 m ²	
2. etg	138,5 m ²	151,9 m ²	
SUM	238,0 m ²	267,5 m ²	188,3 m ²

Arealer pr. boenhet				
	BRA	BTa	P-rom	S-rom
1. etg	48,5 m ²	57,8 m ²	48,5 m ²	0,0 m ²
2. etg	68,0 m ²	75,9 m ²	62,7 m ²	5,3 m ²
SUM	116,5 m ²	133,7 m ²	111,2 m ²	5,3 m ²

Rev.A.: 30.07.24 SM - Arealopplysninger pr. boenhet synliggjort sammen med areal for bygget totalt					
BYGESØKNADSTEGNING					
Snitt A-A og B-B					
Tilfakshaver: Simen Moivær Grylastrandvegen 673, Vane 6265	Tilfak: Tomannsbolig, Valderøya Giske kommune	Gnr./Bnr. 183/888	BYGGMANN®		
			MÅL: 1:100	Projektr. 2023-22	
Leverandør: Direktehandel AS Flyplassvegen 22, Vigra 6040	ANSVARLIG PROSJEKTERENDE: Dakark AS	A3	DATO: 20.05.2024	Org. nr. 976598407	
			TEGNER: SM	Tegningnr. A21-08	
www.byggmann.no					
TEGNINGENE MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER UTEN MEDVIRKNING FRA DAKARK AS					
TEGNINGENE ER IKKE GYLDIG UTEN KVALITETSKRINGSYSTEMET TIL DAKARK AS					





Rev.A.: 30.07.24 - SM - Arealopplysninger pr. boenhet synliggjort sammen med areal for bygget totalt

BYGGESØKNADSTEGNING
Perspektiv

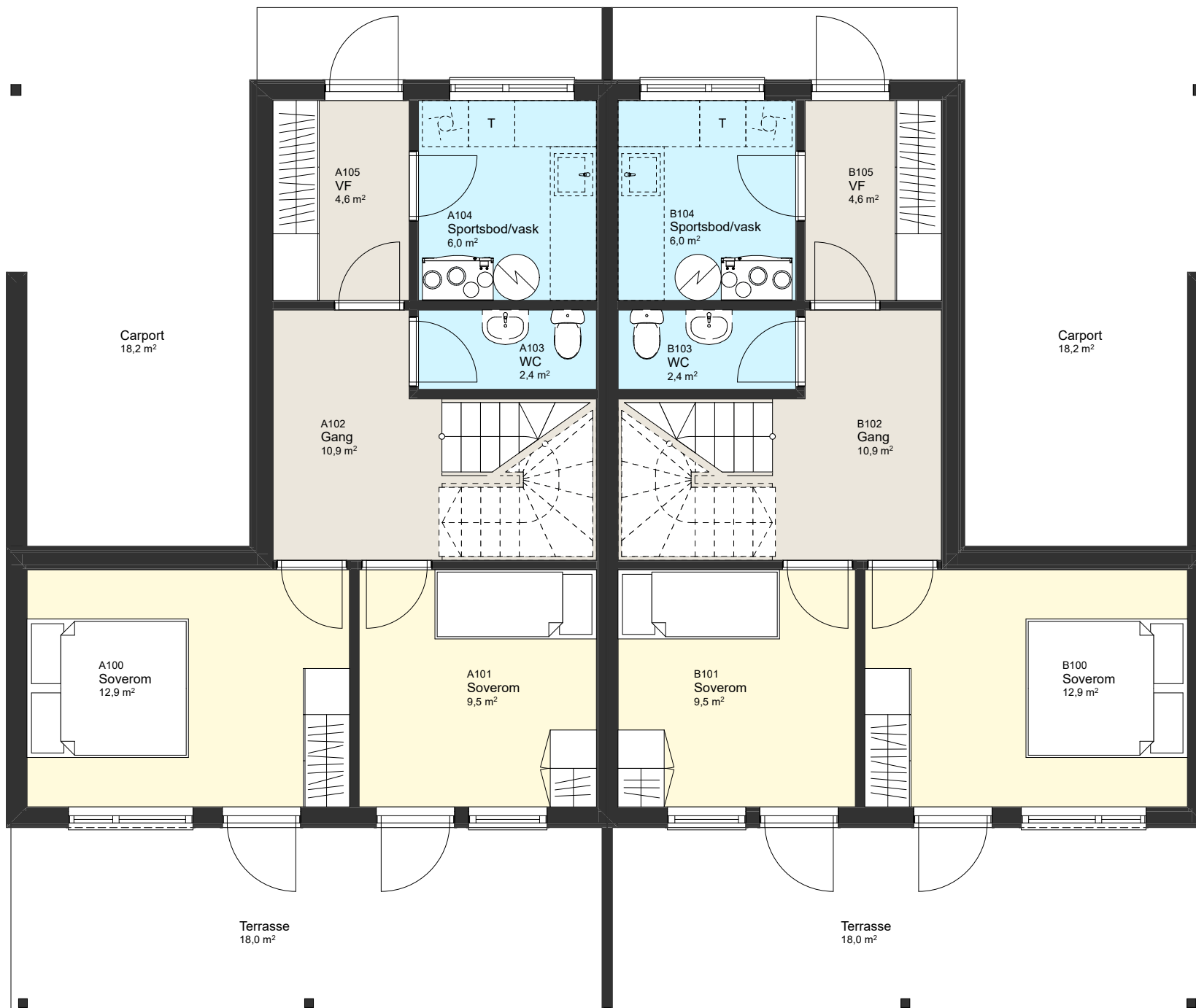
Tillakshaver: Simen Moivar Grylastrandvegen 673, Vane 6265	Tillak: Tomannsbolig, Valderøya Giske kommune	Gnr./Bnr. 183/888
Leverandør: Direktehandel AS Flyplassvegen 22, Vigra 6040	ANSVARLIG PROSJEKTERENDE: Dakark AS	A3
TEGNINGENE MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER UTEN MEDVIRKNING FRA DAKARK AS TEGNINGENE ER IKKE GYLDIG UTEN KVALITETSIKRINGSYSTEMET TIL DAKARK AS		

BYGGMANN®

MAIL:	Prosjekt nr. 2023-22
DATE: 20.05.2024	Org. nr. 976598407
TEGNER: SM	Tegningens: A21-09
www.byggmann.no	









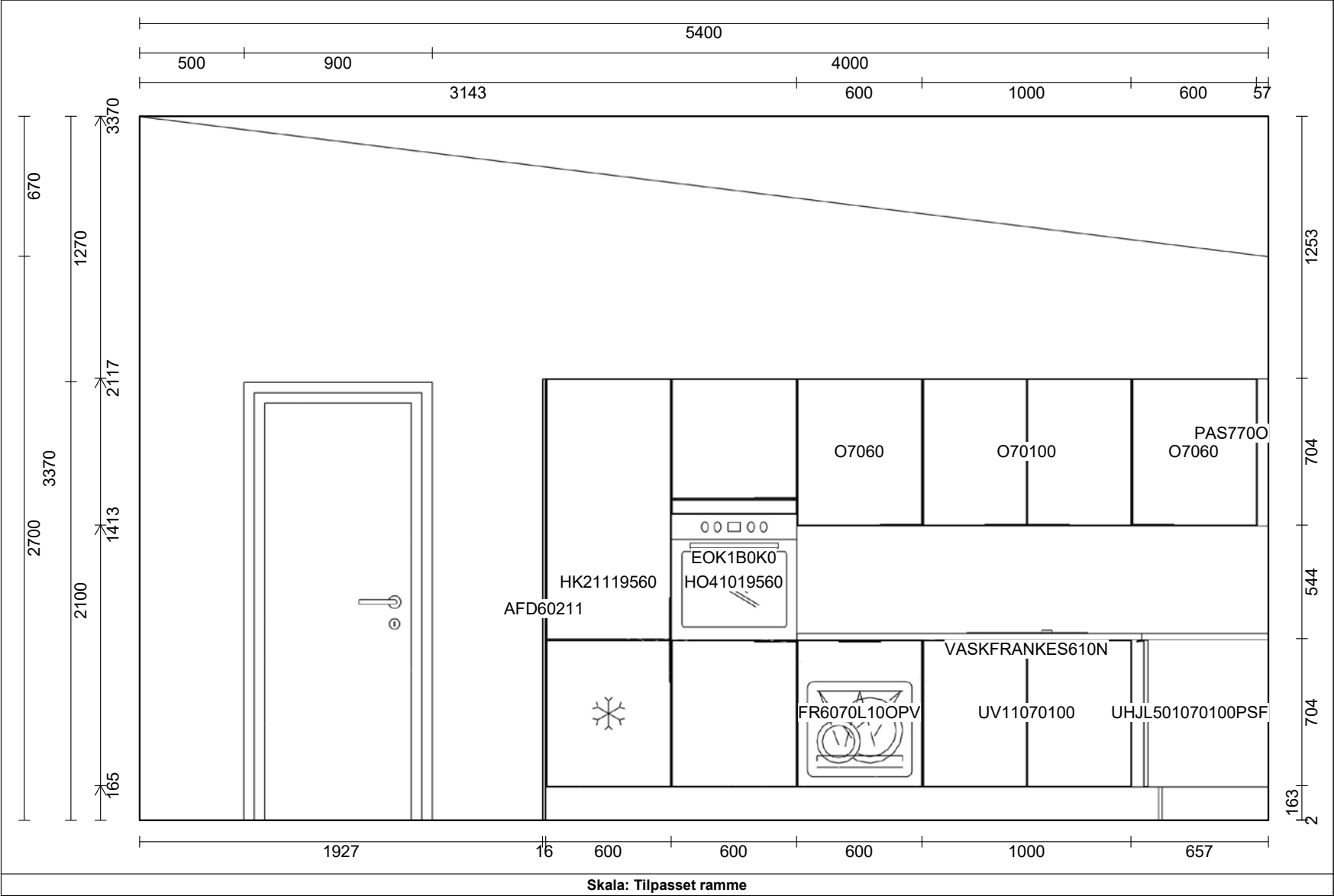
AUBO 2024-2 NO

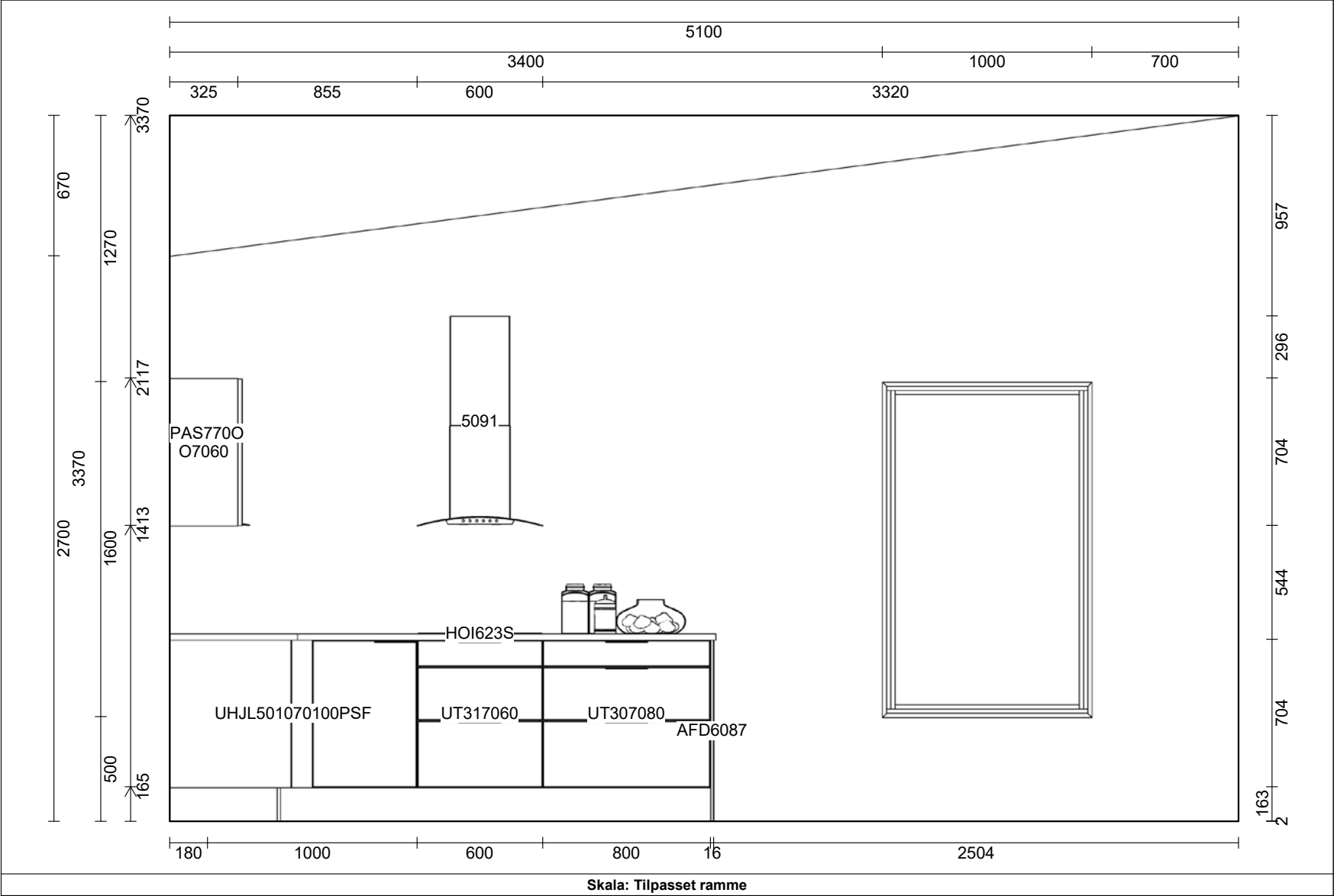
Kjøkken

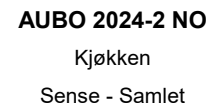
Sense - Samlet

AUBO
Dansk kjøkken på sitt beste

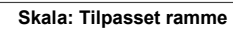








AUBO
Dansk kjøkken på sitt beste





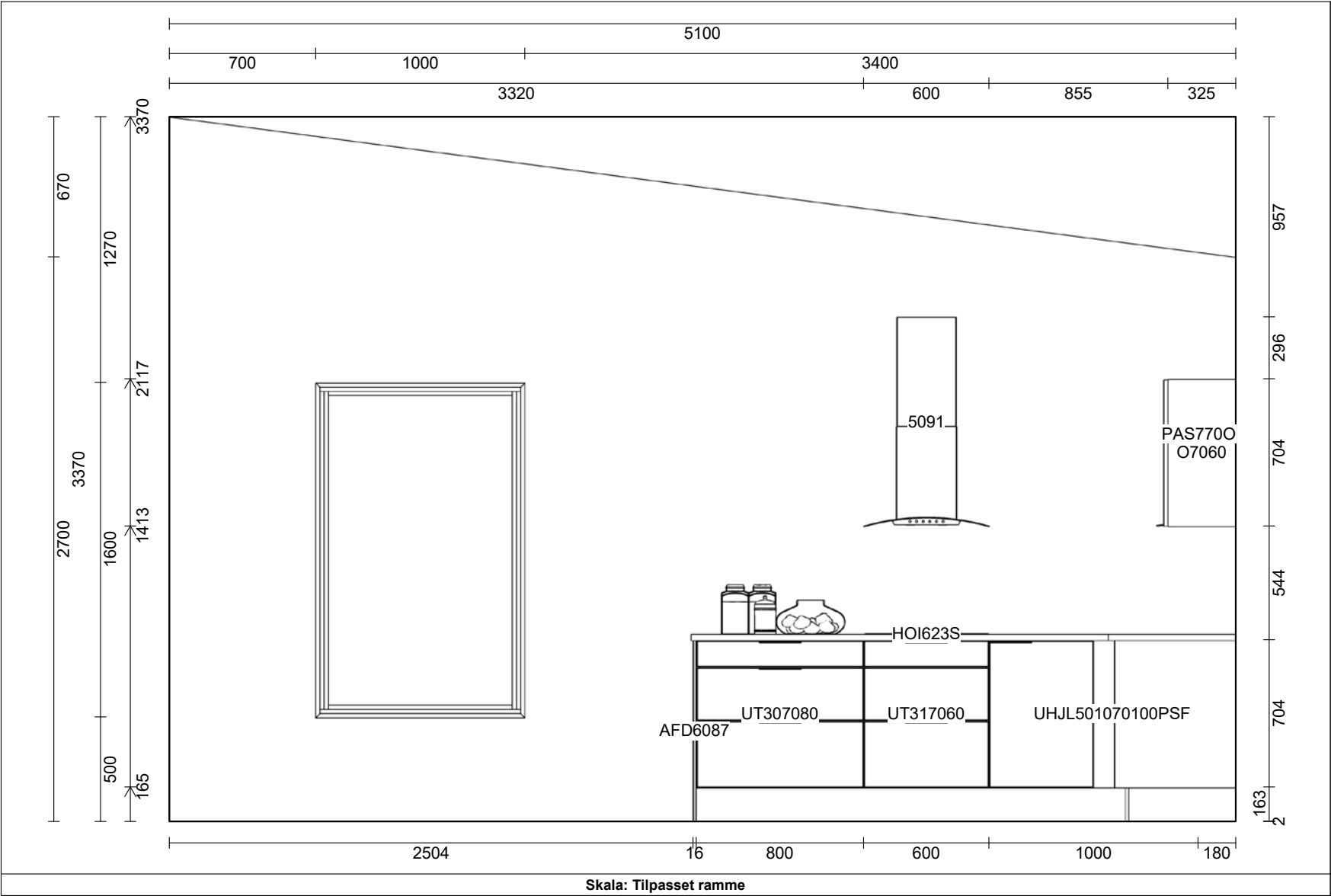
AUBO 2024-2 NO

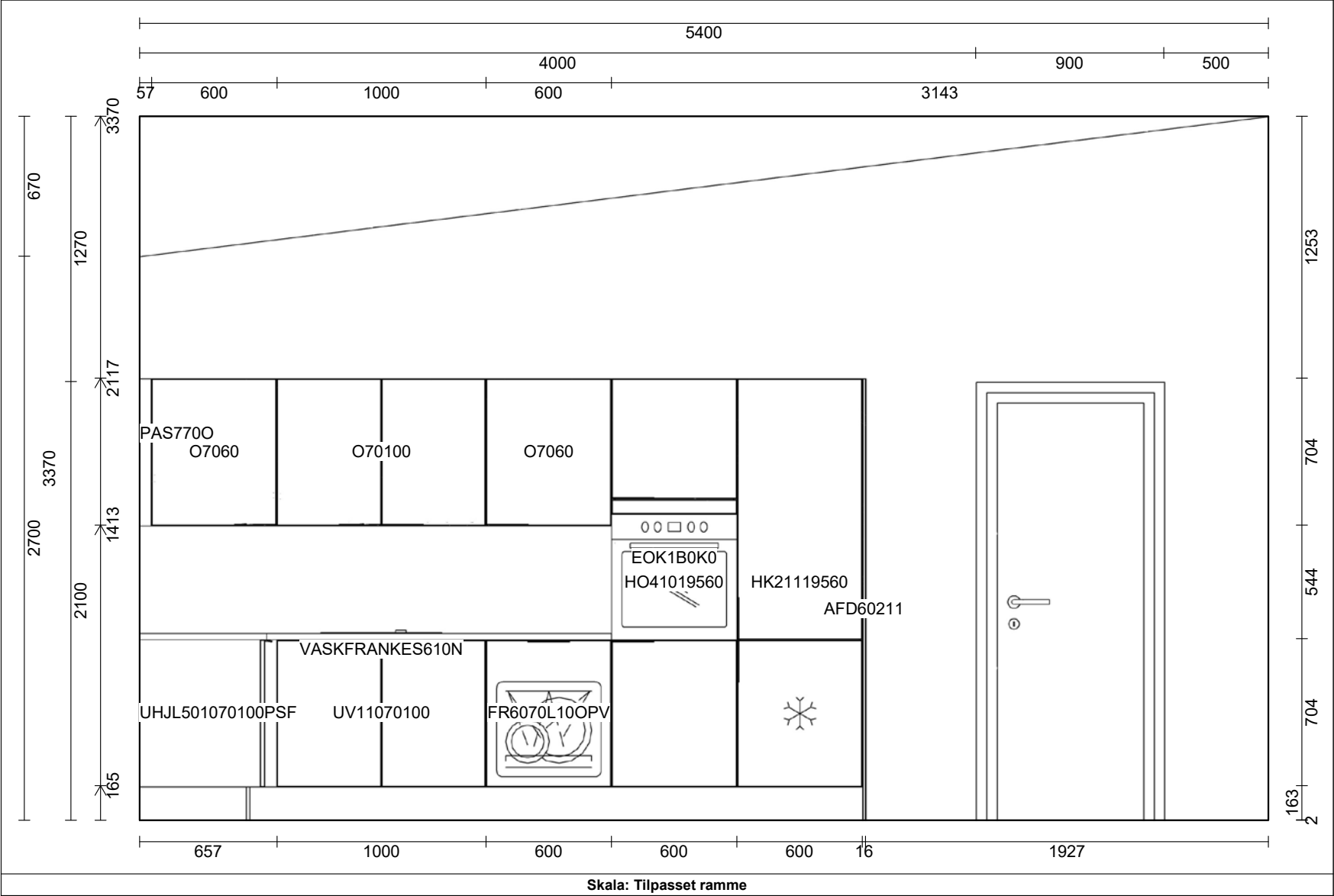
Kjøkken

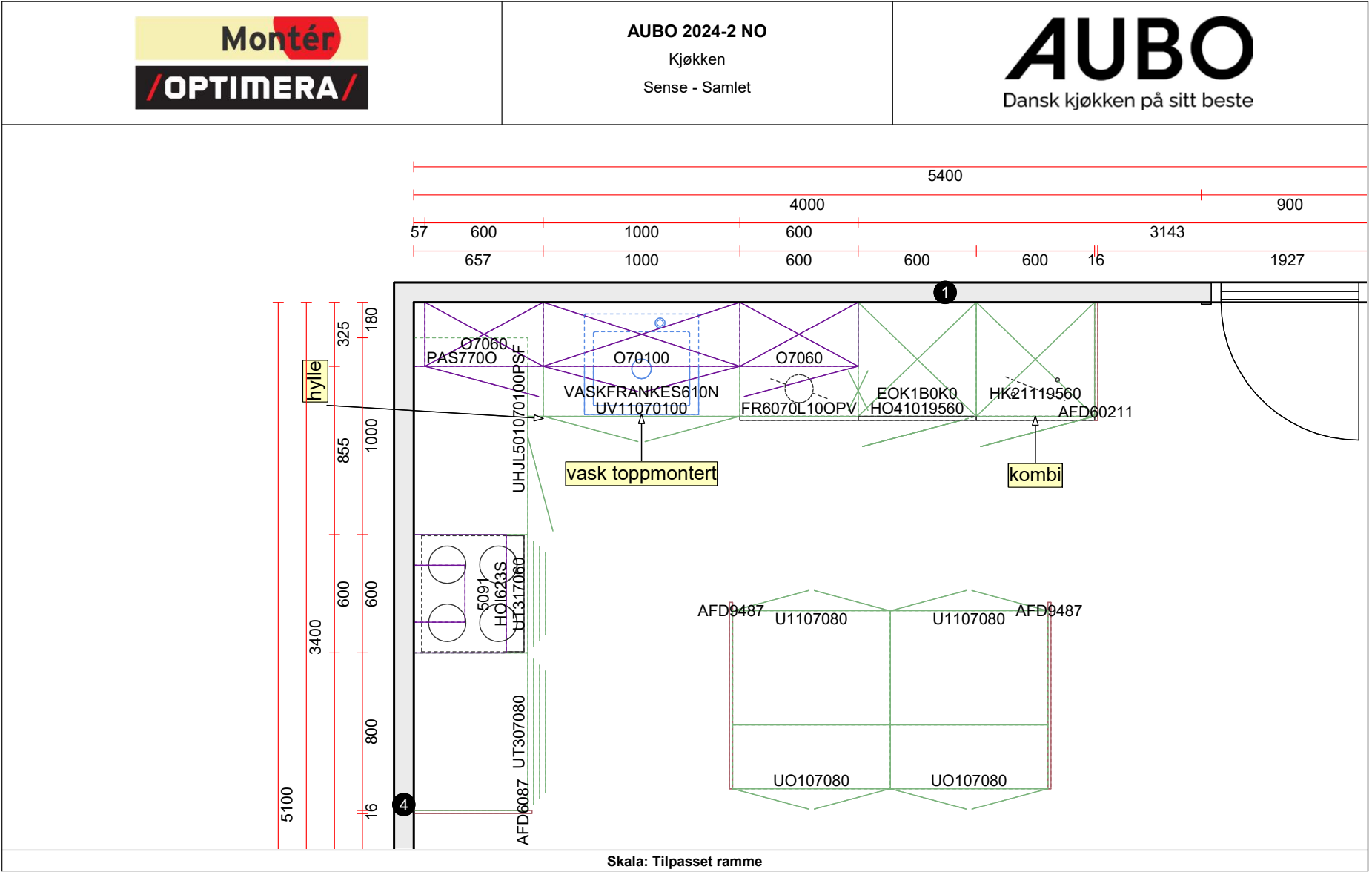
Sense - Samlet

AUBO
Dansk kjøkken på sitt beste











Gnbr.: 183/888

Dato: 15.07.2024

Målestokk: 1:500

Koordinatsystem: UTM 32N



Gnbr. 182/888 - del av BK3	
Ny tomannsbolig	Utnyttelsesgrad: 35%BYA
Veranda (overbygd, ikke MUA)	Tomtens areal: 807m²
Terrasse	Boligens areal: 188.3m² BYA
Uteoppholdsareal/grøntareal	Parkerings areal: 2x18m²=36m² BYA
Leikeareal	Samlet BYA: 188.3m² + 36m² = 224.3m²
Adkomst	Utnyttelsesgrad: 224.3m² / 807m² = 27.8%
Parkering	
Tomtegrense	Minste avstand til senter vei: 19.47m
Regulert byggegrense	Gjerder hvor høydeforskjell > 0.5m
Hovedinngang	Samlet MUA: 110m² + 119m² = 229m²
Terrengprofil	Samlet leikeareal: 51m² + 50m² = 101m²

Rev.B.: 30.07.24 SM - Korrigering av utnyttelsesgrad, tidligere 4 p-plasser utenom bolig endret til 2, ettersom 2 p-plasser inngår i BYA bolig
Rev.A.: 15.07.24 SM - Flyttet bolig og parkering mer mot nordvest for større samlet leikeareal og MUA mot sørøst

BYGGESØKNADSTEGNING

Situasjonsplan

Tiltakshaver: Simen Molvær Gyltastrandvegen 673, Vane 6265		Tiltak: Tomannsbolig, Valderøya Giske kommune	Gnr./Bnr. 183/888	MAL 1:500	Prosjektnr. 2023-22
Leverandør: Direktehandel AS Flyplassvegen 22, Vigra 6040		ANSVARLIG PROSJEKTERENDE: Dakark AS		DATE: 20.05.2024	Og. nr. 976598407
		A4		TEGNER: SM	
				Tegninger: A10-01	
				www.byggmann.no	

BYGGMANN



GODKJENT FOR ANSVARSLETT

Dakark As
Flyplassvegen 22
6040 Vigra

Dykkar ref.

Vår ref.
24/983 - 26

Dato
13.02.2025

Vedtak - Gbnr 183/888 - Løkevegen - To-mannsbustad

Tiltak: To-mannsbustad
Byggestad: Gbnr: 183/888 Løkevegen
Tiltakshavar: Simen Jo Akselsen Molvær
Ansvarleg søkar: Dakark As

VEDTAK:

Løyve

To-mannsbustad er godkjent på gbnr. 183/888, Løkevegen.

Løyvet er gyldig i 3 år.

Endringar av tiltaket kan ikkje gjerast utan gyldig endringsløyve ligg føre.

Vilkår

Avvik frå prosjektert høgd kan ikkje bli meir enn 100 mm
Avvik frå prosjektert horisontal plassering kan ikkje bli meir enn 100 mm
lgangsetting av tiltaket kan ikkje ta til før alle gebyr for tiltaket er betalt
Når arbeidet er utført skal det søkjast om ferdigattest for tiltaket

Elles gjeld vilkåra i «Normalvilkår for byggeløyve i Giske kommune» så framt ikkje anna går fram av vedtak i dette dokumentet eller reguleringa

Grunngiving

Grunngiving for vedtaket går fram av saksutgreiinga og vurderingane under.

Ansvar

Ansvarleg søkar er ansvarleg for at alle fagområde er tillagt ansvar.

Heimlar

Byggeløyve: Plan- og bygningslova § 21-4, jf. plan- og bygningslova § 20-3
Gyldigheit: Plan- og bygningslova § 21-9

Plassering: Plan- og bygningslova § 29-4, jf. SAK10 § 6-3
Ansvar: Plan- og bygningslova § 23-1, jf. plan- og bygningslova § 23-3
Gebyr: Plan- og bygningslova § 33-1, jf. gebyrregulativet til kommunen
Ferdigattest: Plan- og bygningslova § 21-10

Klagerett

Du kan klage på vedtaket i samsvar med forvaltningslova kap. VI, jf. pbl § 1-9 til Statsforvaltaren i Møre og Romsdal. Fristen for klage er 3 – tre – veker etter du har motteke dette vedtaket. Eventuell klage skal stilast til Giske kommune.

Sjå elles vedlegg om klagerett.

SAKSUTGREIING:

Saksgang

14.06.2024 Søknad motteke
17.10.2024 Søknad supplert
12.12.2024 Søknad komplett (dispensasjon behandla)

Planstatus

Aktuell plan: Sentrumsplan - Valderhaugstrand
Plantype: Eldre reguleringsplan
Nasjonal arealplanID: 1532_2006001
Iverksettingsdato: 09.05.2006
Føremål: Konsentrert småhusbusetnad

Skildring av tiltaket

Det er søkt om ein to-mannsbustad på gbnr 183/888.

Gebyr

Det blir gitt gebyr i samsvar med gjeldande gebyr- og betalingssatsar for Giske kommune.

VURDERING:

Dispensasjon

Det blei søkt om dispensasjon frå arealføremål konsentrert busetnad. I politisk møte Teknisk utval 12.12.2024 blei dispensasjonen behandla. Dispensasjonen blei innvilga. Søkar og tiltakshavar har mottatt vedtaket.

Estetikk

I søknaden blir bustaden skildra til å ha moderne stil. Tiltaket skal tilpassast best mogleg terrenget slik at det ikkje er til sjenanse for naboane. Illustrasjonane viser bustaden med mørkare grå fasadeliv med svarte detaljar rundt vindaug og dører, og svart tak. Takforma skal vere pulttak. Illustrasjonane som er sendt inn viser bustaden med lysare grått fasadeliv.

Det er av forståing at fasadeteikninga og illustrasjonane variera i tone grå, noko som også kan opplevast ulikt ut ifrå sollys og skugge.

Bustadane i området har ikkje einskild fargeval. Nokre av bustadane er kvite eller har lysare fargar som gul, mens andre bustadar i området har mørkt fasadeliv som mørk grå og mørk brun. Fargen på taka i området er heller ikkje lik. Det er innspel av raudt, mørkegrått, svart og lysegrått tak. Utforminga på taka er ulik. Nokre bustadar i området har valmtak, nokre flate tak, eitt med pulttak og elles saltak.

Ut ifrå presentert informasjon og bilete frå Google streetview vurderer Kommunedirektøren at bustaden vil estetisk passe inn i området.

Føremål

Tiltaket er i samsvar med regulert føremål – sidan dispensasjon blei innvilga.

Tiltaket sine høgder

Møne og gesimshøgder er innanfor tillate høgder i regulering. For konsentrert busetnad er maksimal gesimshøgde sett til 9 meter og maksimal mønehøgde til 12 meter frå gjennomsnittleg terrengnivå. Ut ifrå teikningane skal bustaden ha ei gesimshøgde på 7,19 meter frå gjennomsnittleg planert terreng.

Grad av utnytting

Søkar har oppgitt i søknaden at tomta er 807 m². Den matrikulerte eigedommen har den storleiken, men det som kan nyttast til utrekninga for grad av utnytting er det som er sett av til bustad i reguleringsplanen. Delar av matrikulert eigedom er sett av til veg og annan vegggrunn. Arealet som er sett av til bustad i reguleringsplanen er 715 m². I utrekninga oppgir søkar at bustaden sitt bygde areal (BYA) blir på 188,3 m² og 36 m² med parkeringsplass. Reknestykket blir difor slik:

$$\frac{224,3 \text{ m}^2}{715 \text{ m}^2} \times 100 = 31,37 \%$$

Når det reknast ut %-BYA blir talet alltid runda opp. Tomta si utnytting med tiltaket blir då på 32 %. Reguleringsplanen sitt føresegn seier at det er tillat med 35 % utnytting.

Tiltaket er innanfor tillat grad av utnytting.

Avstand til eigedomsgrense

Tiltaket er plassert i samsvar med pbl § 29-4.

Kommunaltekniske anlegg

Tiltaket ligg minst 4 meter frå kommunaltekniske anlegg.

Godkjent tilkopling til offentleg vatn og avlaup ligg i arkivsak 24/1802 datert 04.07.2024. I vedtaket til VA-kontoret er det mellom anna presisert at brannsløkkingsvatn må opprettast.

Tilkomst

Søknad om avkøyrsløse er godkjent i arkivsak 24/1878 datert 11.02.2025.

Privatrettslege forhold

Det er lagt fram for kommunen samtykke om planlagt bygging av heile BK3 i samsvar med reguleringsføresegna. Det er krav om at situasjonsplanen skal vise heile BK-området og at utbygginga skal skje i samsvar med den.

Omsynssoner

Tiltaket er plassert i aktsemdssone kvikkleire områdeskred. Multiconsult blei i 2020 engasjert til å gjere prøvetaking på nokre tomter. Omsøkt tomt er ein av desse. Konklusjonen til Multiconsult er at det ikkje er fare for områdeskred på tomta.

Kommunedirektøren vurderer rapporten frå Multiconsult som tilstrekkeleg dokumentasjon for at byggegrunnen på denne tomta er trygg.

Konklusjon

Kommunedirektøren rår til at det blir gitt løyve til tiltak.

Varsel om tilsyn

Tiltaket blir omhandla av tilsynsstrategien til Giske kommune.

Med helsing

Henriette Hovland Møller
byggesaksbehandlar
forvaltning
tlf.: 480 42 912
e-post: henriette.hovland.moller@giske.kommune.no

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

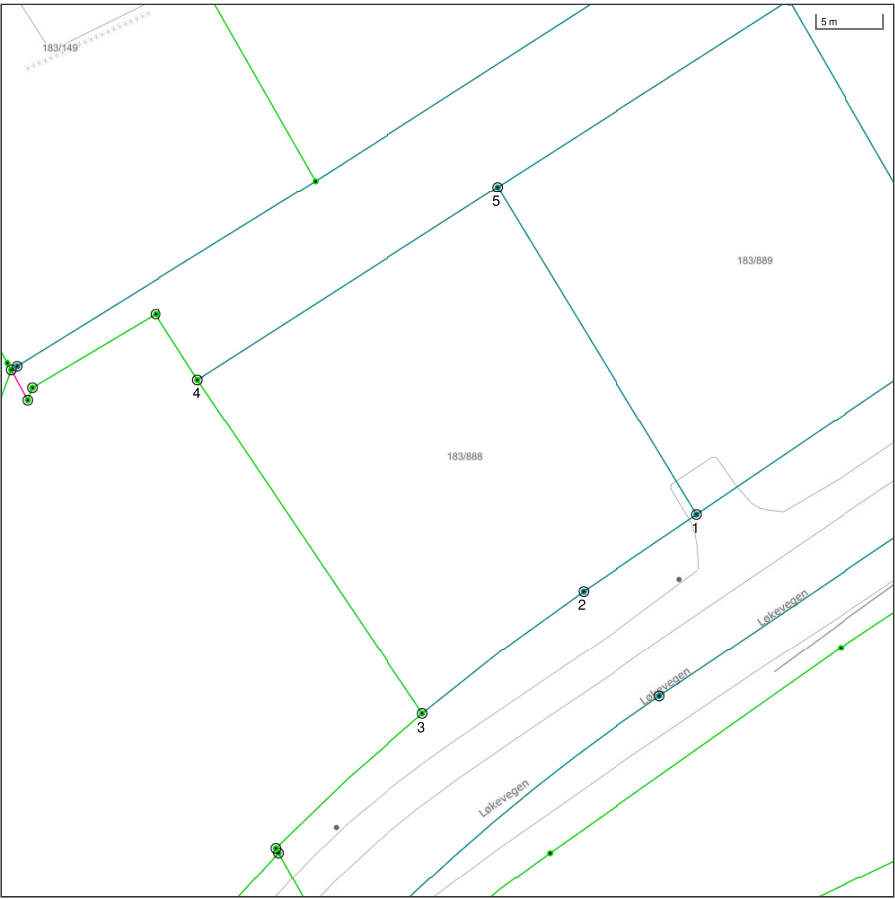
Vedlegg:

Dok.dato	Tittel
22.01.2025	Vedlegg 01 - Søknadstekst
22.01.2025	Vedlegg 02 - Situasjonsplan
22.01.2025	Vedlegg 03 - Teikningar
22.01.2025	Vedlegg 04 - Gjennomføringsplan
22.01.2025	Informasjon om klagebehandling teknisk eining.docx
22.01.2025	Normalvilkår for byggjeløyve i Giske kommune.pdf

Kopi til:

Simen Jo Akselsen Molvær Grytastrandvegen 673 6265 Vatne

Eiendomskart for eiendom 1532 - 183/888//

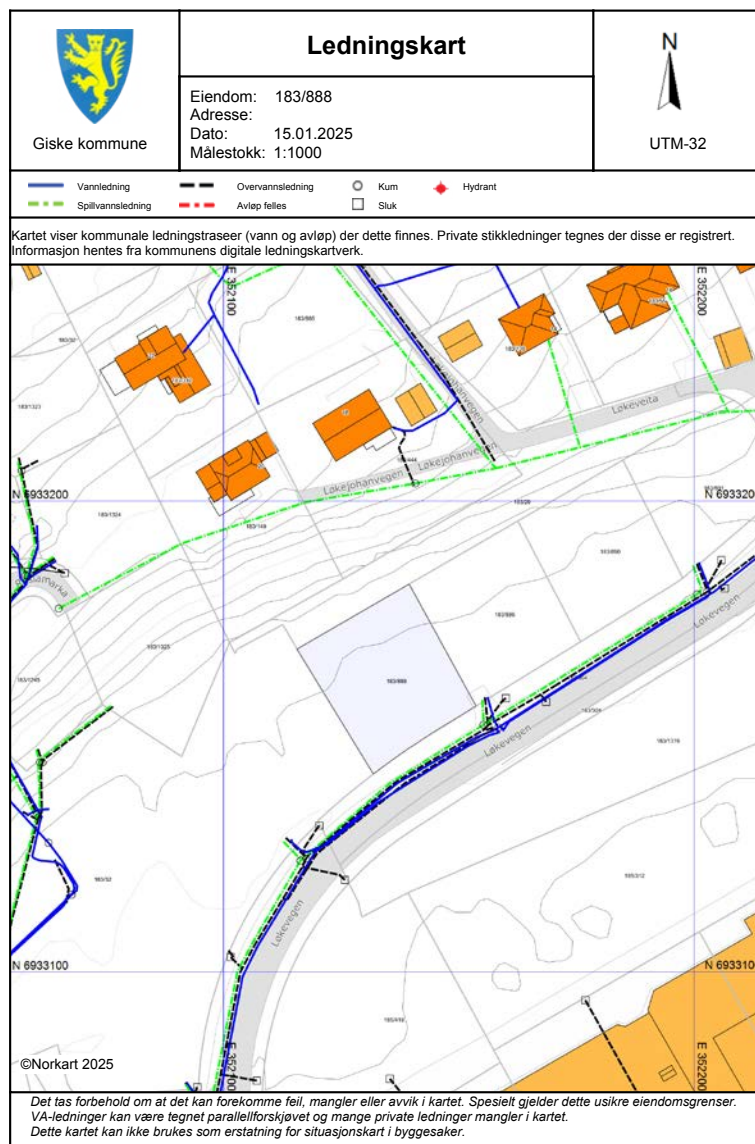


Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

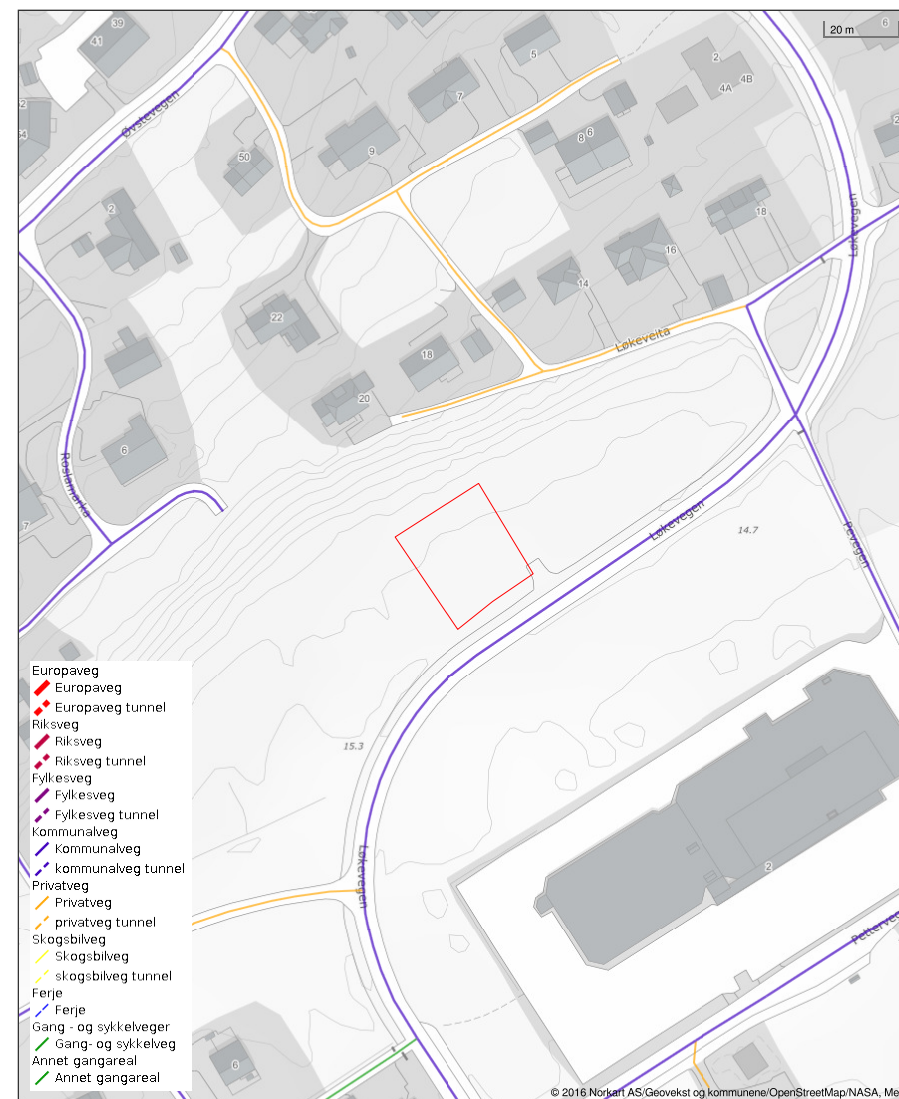
----- Eiendomsgr omtvist	----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500	● Grensepunkt lite nøyaktig	○ Grensepunkt - offentlig godkjent
- - - - - Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
..... Eiendomsgr mindre nøyaktig >10<=30	----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10	● Grensepunkt nøyaktig	⊗ Grensepunkt - kors
..... Eiendomsgr uvis nøyaktighet			⊠ Grensepunkt - rær
----- Eiendomsgr omtvist			● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- - - - - Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500			● Grensepunkt - uten klassifisering
..... Eiendomsgr mindre nøyaktig >10<=30			
..... Eiendomsgr nøyaktig <= 10			
..... Eiendomsgr uvis nøyaktighet			
----- Eiendomsgr omtvist			
- - - - - Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500			
..... Eiendomsgr mindre nøyaktig >10<=30			
..... Eiendomsgr nøyaktig <= 10			
..... Eiendomsgr uvis nøyaktighet			

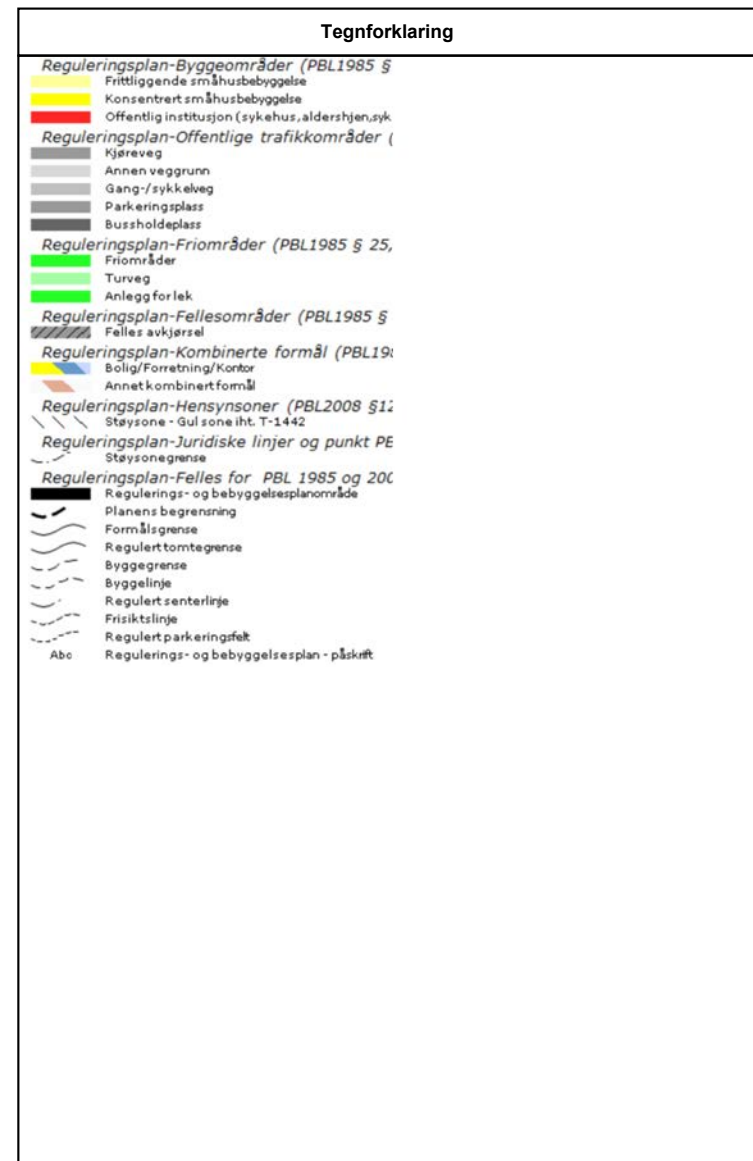
Areal og koordinater for eiendommen

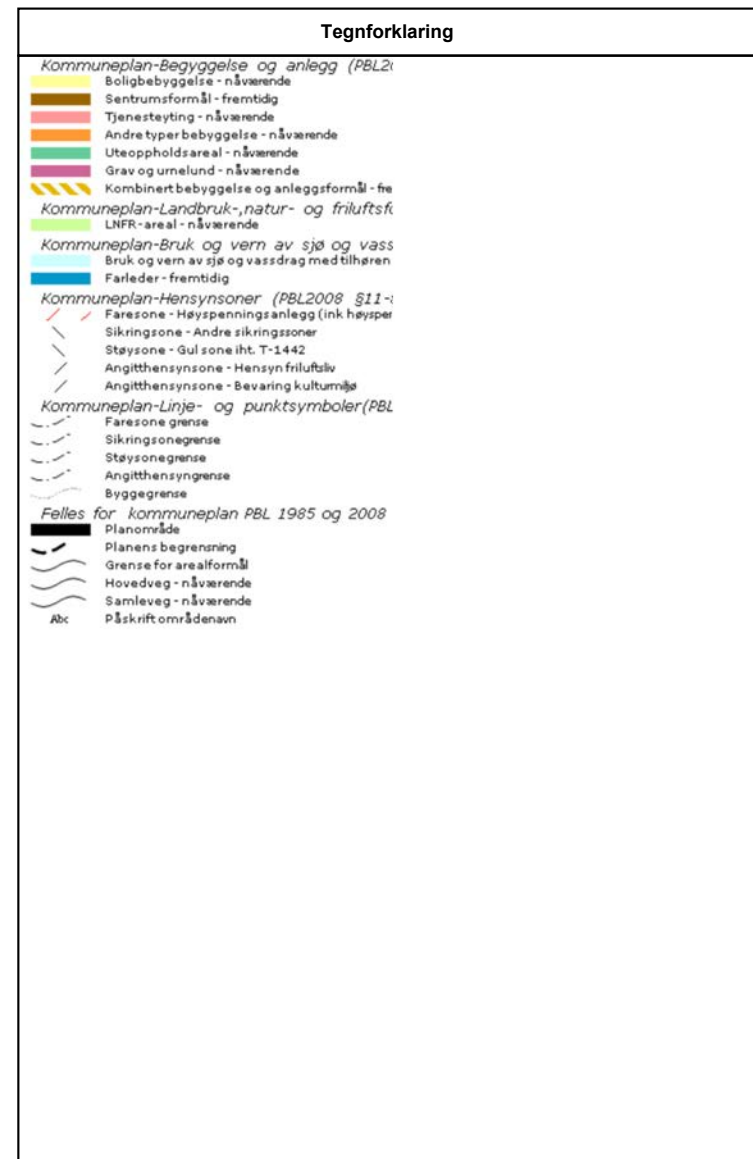
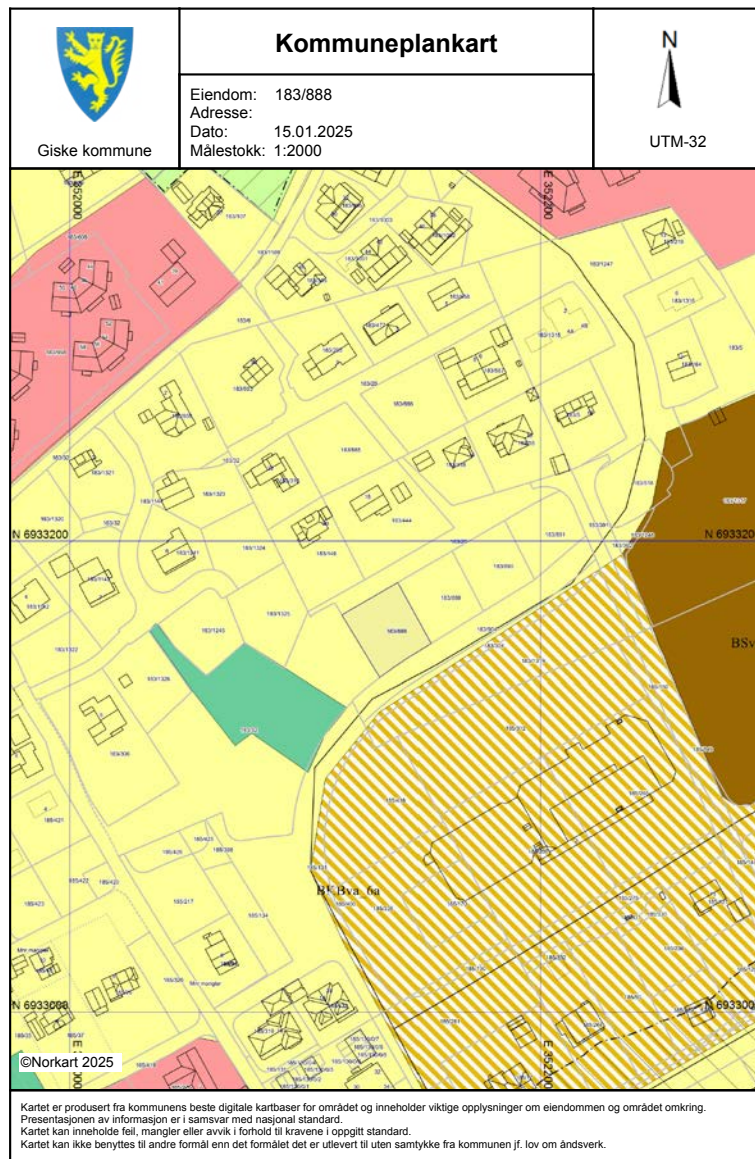
Areal		807,00 m²		Arealmerknad					
Representasjonspunkt		Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6933160,13	Øst	352137,03
Grensepunkter								Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype			Lengde	Radius
1	6933156,52	352153,65	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)			29,57	
2	6933150,99	352144,66	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)			10,55	
3	6933142,1	352131,81	5 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)			15,63	154,29
4	6933168,63	352115,6	5 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)			31,09	
5	6933182,44	352139,42	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)			27,53	



Vegstatuskart for eiendom 1532 - 183/888//







Bruk skrivemaskin eller trykte bokstaver. Les orientering side 4 før blanketten utfylles.

Dok. avg. kr. 500.-

DAGBOKFØRT

30.05.91 03352

SORENSKRIVEREN I
NORDRE SUNNMØRE

Skjøte¹

EIENDOMMEN(E)

Registreringsnummer²

Kommune

G.nr. 183

br.nr. 888

Giske

OVERDRAS FRA

Navn

Fødselsnummer³
Dag - mnd. - år - personnr

Arthur Valderhaug f.

27 01 27

Jenny Strand f.

13 02 29

Rannveig Syversen f.

07 01 40

Martin Valderhaug f.

21 02 48

TIL

Navn

Fødselsnummer³
Dag - mnd. - år - personnr

Martin Valderhaug f.

21 02 48

KJØPESUMMEN KR. 20.000,- er oppgjort på avtalt måte.

Det er gjort særskilt avtale om:⁴

Eiendommen har rett til bruk av hovedbrukets vegger.

Fortsatt

Underskrevne som er gift erklærer også at overdragelsen ikke gjelder felles bustad. Heller ikke er ektemakens eller begge sitt erverv virke knyttet til eiendommen.

Valderøy den 15 mai 1991

Arthur Valderhaug
Arthur Valderhaug

(gift)

Jenny Strand
Jenny Strand

(f. Valderhaug, gift)

Rannveig Syversen
Rannveig Syversen

(f. Valderhaug, gift)

Martin Valderhaug
Martin Valderhaug

(gift)

Har ektefellen ikke underskrevet (jfr. nedenstående stiplede linje), må utstederen - ved å krysse ut en av nedenstående ruter - erklære:

- ☐ Jeg er ugift.
☐ Jeg er gift, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig. Heller ikke er ektefellens eller begges erverv virke knyttet til eiendommen.

Sted

Dato

Utstederens underskrift

Ektefellens underskrift⁵

Fødselsnr.⁶

Jeg/vi^x bekrefter⁷ at utstederen og ektefellen er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt^x nærvær. Jeg/vi^x er myndig(e) og bosatt i Norge.

Vitneunderskrift
Vitneunderskrift

Vitneunderskrift
Vitneunderskrift

Gjentas med blokkbokstaver

Gjentas med blokkbokstaver

Nabolagsprofil

1532-183/888/0/0

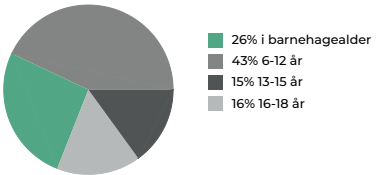
Offentlig transport

Øysenteret Linje 3	3 min 0.2 km
Ålesund Lufthavn, Vigra	10 min

Skoler

Valderøy barneskule (1-7 kl.) 435 elever, 21 klasser	11 min 0.9 km
Giske ungdomsskule (8-10 kl.) 351 elever, 28 klasser	9 min 0.7 km
Ålesund videregående skole 380 elever, 19 klasser	16 min 12.5 km
Akademiet videregående skole Ålesund 360 elever	16 min 12.6 km

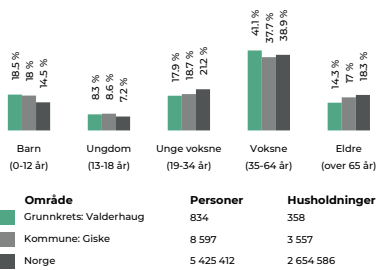
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

Aldersfordeling



Barnehager

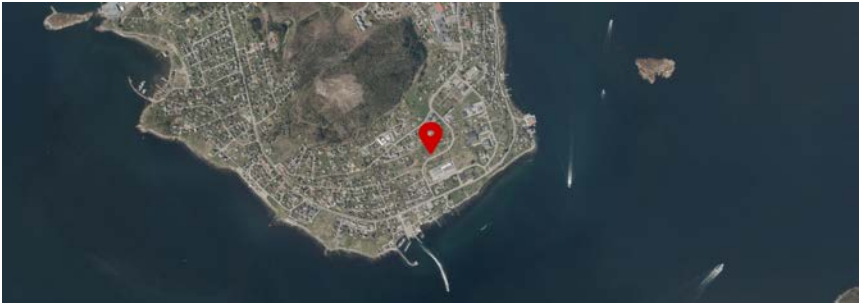
Myra barnehage (1-5 år) 38 barn	3 min 0.2 km
Daggry barnehage (0-5 år) 71 barn	16 min 1.2 km
Skjong barnehage (1-5 år) 57 barn	25 min 1.8 km

Dagligvare

Bunnpris Valderøy PostNord, søndagsåpent	3 min 0.2 km
Eurospar Valderøy Post i butikk	15 min 1.2 km

Sport

Valderøy barne- og ungdomsskole Aktivitetsshall, ballspill, sandvolleybal...	9 min 0.7 km
Giske kommunale idrettshall Aktivitetsshall	9 min 0.7 km
Sprek365 Valderøya	5 min
Giske Treningssenter	6 min



[illegible]

notar

Notater

Notater

Kjøpetilbud på Tomannsbolig Valderøya

Tomannsbolig Valderøya, 6050 VALDERØYA, gnr. 183, bnr. 888 i Giske kommune.

notar

Undertegnede gir herved bindende kjøpetilbud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum ihht. prislister kr:

Beløp med bokstaver:

+ omkostninger i henhold til opplysninger i salgsoppgave/prislister. 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 ☐ disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Undertegnede bekrefter med dette bindende bekreftelse på kjøp av ovennevnte eiendom. Bindende kjøpsbekreftelse er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven og/eller prislister. 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:

Navn:

Personnr.:

Personnr.:

Adresse:

Adresse:

Tlf:

Tlf:

E-post:

E-post:

Sted, dato:

Sted, dato:

Signatur:

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