

Notar Nybygg

Øvre Nordstranda 78



notar



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

**notar**

# Tiltalende tomannsbolig på Valderøya med flott beliggenhet og utsikt | 4 soverom | 2 bad

Notar ved eiendomsmegler MNEF Terje Hoel presenterer en ny vertikaldelt tomannsbolig med mulighet for carport og bod. Tomannsboligen har byggestart Q1, 2026 og blir ferdigstilt i løpet av 6-12 måneder.

Stor tomannsbolig med nydelig utsikt. Hver boligseksjon har 4 soverom og eget garderoberom.

Tomannsboligene har følgende planløsning:

1. etg.: Bad, entrè, gang, 3 soverom og teknisk/vaskerom/bod.

Hovedplan: Stue/kjøkken, bad, hovedsoverom, gang og garderobe.

Følgende rom har varmekabler: Entrè, bad 1.etg og teknisk/vaskerom.

Boligen klar til egeninnsats i form av overflatebehandling av vegger og tak, samt våtrom..

Parkering på egen biloppstillingsplass. For øvrig vil det være parkeringsmulighet på gruset areal/innkjørsel på eiendommen. Mulighet for oppføring av egen carport med bod.

Gruset parkering og tilkomstvei. Soldet jord i hageareal.

Kan leveres Nøkkelferdig! Pris på forespørsel.



Fasade | Illustrasjon av bygning bakside

# Om prosjektet

## ADRESSE

Øvre Nordstranda 78 A/B

## POSTNUMMER

6050

## POSTSTED

Valderøya

## KOMMUNE

Giske

## KOMMUNENUMMER

1538

## MATRIKSEL

Gårdsnummer 183, bruksnummer 1357

## BELIGGENHET OG ADKOMST

Beliggende på Øvre Nordstranda på Valderøya med østvendt orientering.

## Prosjektet

### HJEMMESIDE

<https://profil.nabolag.no/3673222>

### OM PROSJEKTET

Notar ved eiendomsmegler MNEF Terje Hoel presenterer en ny vertikaldelt tomannsbolig med mulighet for carport og bod. Tomannsboligen har byggestart Q1, 2026 og blir ferdigstilt i løpet av 6-12 måneder.

Stor tomannsbolig med nydelig utsikt. Hver boligseksjon har 4 soverom og eget garderobesrom.

Tomannsboligene har følgende planløsning:

1. etg.: Bad, entrè, gang, 3 soverom og teknisk/vaskerom/bod.

Hovedplan: Stue/kjøkken, bad, hovedsoverom, gang og garderobe.

Følgende rom har varmekabler: Entrè, bad 1.etg og teknisk/vaskerom.

Boligen klar til egeninnsats i form av overflatebehandling av vegger og tak, samt våtrom..

Leveransen inne:

Kjøkken fra HTH

1-Stavs Laminat, og flis på gulv

Overflatebehandlet hvite lister og foringer

Slette lette innerdører med dempekarm

Balansert ventilasjon

Ute:

Kledning med mellomstrøk mørk grå utvendig

Powertekk takplater.

Parkering på egen plass

Endekapp og tilskjæringer på kledning, listverk o.l. leveres ubehandlet, og må påregnes overflatebehandles av kunde etter overtakelse.

Det er mulig å sette sitt eget preg på boligen hvis man kommer tidlig inn i prosessen.

Tomannsboligen vil holde en god standard med gipsplater på vegg. Himlinger leveres med gipsplater.

Listverk leveres mellom tak/vegg overflatebehandlet hvit, listverk rundt dører og langs gulv leveres med lister 12x58 overflatebehandlet hvit. Vindu og dør foringer i overflatebehandlet hvit.

Hvite, slette lette innerdører. Dørvrider fra Habo. A2012, børstet krom. 3-lags glassvindu med mørk standard farge utvendig og innvendig.

Kjøkken leveres fra HTH. Kundepris veil. kr. 110 000,- inkl. i kjøpesum. Opplegg til vask med armatur og oppvaskmaskin.

Bad leveres med gipsplater på vegg, støpt gulv med sluk i gulv i 1.etg, og nedsenket spongulv klart for påstøp og vk i 2.etg. Vegghengt toalett, 80cm servant innredning hvit med speil med lys. Rette dusjdører 90x90 (mulighet for badekar i 1.etg). Støpt gulv med sluk.

Bod/teknisk/vaskerom leveres med støpt gulv med sluk. Vegger leveres med standard gipsplater. Sluk i gulv, vv-tank. Opplegg til vaskemaskin og vannutkaster i yttervegg.

Balansert ventilasjon leveres iht gjeldende prosjektering fra leverandør. Ventilasjonsaggregat med varmegjenvinning plassert på teknisk rom.



Det vil bli montert stålpipeline i yttertak til hver enhet. Klargjort for montering av peis i stue 2. etg.

Trapp Fauna fra Hagen. Furu i trinn beiset. Åpen trapp med barnesikringslist. Vanger, rekkverk og håndreker. Hvitmalt.

Balkong med utgang fra stue. Leveres med 28x120 impregnerert terrassebord. På balkong er det spillerekkverk i impregnerte materialer.

Utvendig er tomannsboligene levert med 19x148 dobbelfalset kledning 60grader. Mørk farge grunnet med mellomstrøk. Listverk 19x98 grunnet med mellomstrøk mørk farge. Toppstrøk må kjøper besørge selv innen 1 år fra overtakelse.

3-lags glassvindu i mørk standard farge.

Ytterdører i svart utførelse.

Endekapp og tilskjæringer på kledning, listverk o.l. leveres ubehandlet, og må påregnes overflatebehandles av kunde etter overtakelse.

Det er mulig å sette sitt eget preg på boligen om man kommer tidlig inn i prosessen. Boligen er mulig å kjøpe klar til egeninnsats, ta kontakt for pristilbud.

Gruset parkering, carport og tilkomstvei. Soldet jord i hageareal.

Kan leveres Nøkkelferdig! Pris på forespørsel.

#### **FREMDRIFTPLAN OG FERDISTILLELSE**

Eiendommen estimeres ferdigstilt i slutten av Q3-Q4 - 2026 etter akseptert kjøpetilbud med alle rettigheter og forpliktelser slik den har tilhørt selger, forutsatt at kjøper har oppfylt sine forpliktelser.

Senest 4 uker før ferdigstilling av tomannsboligen skal selger gi kjøper skriftlig melding om endelig overtakelsesdato. Den endelige datoen er bindende og dagmulktsutløsende, og skal ligge innenfor overtakelsesperioden.

Overtagelse kan tidligst skje når det foreligger ferdigattest/midlertidig brukstillatelse, samt overtagelsesprotokoll signert av begge parter som bekrefter at overtagelse har funnet sted. En forutsetning 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 gjenstår for å få ferdigattest.

#### FORBEHOLD FRA UTBYGGER

Selger tar forbehold om salg av 1 enhet.

## Bebyggelsen

### BOLIGTYPE

Halvpart vert.delt tomannsbolig

#### AREAL FRA - TIL

BRA - i: 138 - 138 m<sup>2</sup>

BRA - e: 21 - 21 m<sup>2</sup>

#### TEKNISK BESKRIVELSE

## Tomt

### FELLESAREAL/UTOMHUS/INFRASTRUKTUR

Ca. 813 kvm eiet tomt. Tomannsboligen seksjoneres.

Snr. 1 får 217,2 kvm eksklusivt ute areal inkl. carport og bod.

Snr. 2 får 200,9 kvm eksklusivt ute areal inkl. carport og bod.

Felles arealet inkluderer biloppstillingsplasser og innkjørsel og utgjør et samlet areal på 394,9 kvm.

Tomten opparbeides med gruset parkering, carport og tilkomstvei. Soldet jord i hageareal.

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

Områdeanalyse datert 04.03.24 viser at det er Aktsomhetsområder for snøskred, Radonutsatt område og Skredfaresoner funnet på tomten.

Dvs.:

Aktsomhetskartet viser potensielle løsne- og utløpsområder for snøskred.

Kartet er først og fremst et hjelpemiddel for videre vurdering av skredfare. I mottatt kommuneplan datert 04.03.2024 er det merket av faresone Ras- og skredfare og det er ikke mulig og bygge på dette området på tomten.

Aktsomhetsgrad for radon er vurdert til middel til lav aktsomhet. Området på kartet er også på en nordvestlig del av tomten hvor det ikke er planlagt og bygge bolig på. Dog. vil boligene leveres med radonsperre iht. Tek17 krav.

Skredfaresone i områdeanalysen viser at deler av tomten mot vest ligger innenfor en gjentaksintervall for skred på 1000 år. Dette området er det ikke planer om å bygge tomannsboligene på.

Tomten blir planert og vil skrå ned mot tomtegrensen i front av tomannsboligene. På baksiden av carport vil også tomten ha et skrående areal mot tomten bak. Vedlagt situasjonsplan viser til snitt A, B, C, og D.

#### TOMTETYPE OG TOMTEAREAL

Eiet

Tomteareal 813kvm

## Standard

### TILVALG OG ENDRINGER

#### TILVALG OG ENDRINGER

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/ endring 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 overtagelsen.

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 overtagelse 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.

## Oppvarming

### OPPVARMING

Det vil bli montert stålpipeline i yttertak til hver enhet. Klargjort for montering av peis i stue 2. etg.

Hver av enhetene leveres for øvrig med varmekabler i gulv i både entré, gang, bad 1.etg, samt teknisk/vaskerom/bod. Tegning som viser areal med varmekabler (rødrosa) er vedlagt i prospektet.

### ENERGIMERKING

Selger har simulert at boligene vil få energimerke B.

Det vil bli framlagt energiattest for kjøper senest på overtakelse i forbindelse med at ferdigattest utstedes.

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.

### EL-ANLEGG

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

### RADONMÅLING

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 bygningsloven ha radonsperre eller andre forebyggende tiltak.

## Parkering og garasje

## **GARASJE/PARKERING**

Parkering på egen biloppstillingsplass. For øvrig vil det være parkeringsmulighet på gruset areal/innkjørsel på eiendommen. Mulighet for oppføring av egen carport med bod.

## **BODER**

Innvendig som del av vaskerom. Mulighet for 1 utebod i carport til hver enhet.

## **Økonomi**

### **PRIS FRA - TIL**

Kr. 4 990 000 - kr. 4 990 000

### **OMKOSTNINGER FRA - TIL**

Kr. 29 040 - kr. 29 040

### **TOTALPRIS FRA - TIL**

Kr. 5 019 040 - kr. 5 019 040

## **OMKOSTNINGER**

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

Dokumentavgift 2,5% av andel tomteverdi (kr. 1 118 000,-): kr. 27 950,-

Tinglysingsgebyr skjøte: kr. 545,-

Tinglysingsgebyr pantedokument: kr. 545,-

Sum omkostninger: kr. 29 040,-

Omkostningene skal innbetales samtidig som 1. delinnbetaling.

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.

## **PRISINFORMASJON**

Fastpris kr. 4.990.000,-

## **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/fritidsbolig og pris på denne.

## **BETALINGSPLAN**

Selger finansierer byggingen.

Fastpris kr. 4.990.000,-:

Forskudd 10%. Kr. 499.000,- ved signering av kjøpekontrakt.

Omkostningene skal innbetales samtidig som forskudd. Kr. 29 040,-.

Ved overtakelse betales resterende 90%. Kr. 4.491.000,-.

Kjøper betaler vederlag for tomt normalt snarest mulig etter avtaleinngåelse, men tidligst når det foreligger garanti jf. bustadoppføringslova §12. Skjøte oversendes deretter for tinglysing og kjøper får eiendomsretten til tomt. Vederlag for tomt kan deretter overføres til selgers.

Etter at skjøte er tinglyst betaler kjøper for boligen etter hvert som eiendommen tilføres verdier. Megler vil gi beskjed til kjøper når det er klart for neste delinnbetaling. 10% skal gjenstå til betaling ved overtakelse (ferdigstillelse) av tomannsboligen.

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.

## **INFO KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter og eiendomsskatt fastsettes av Giske kommune etter ferdigstillelse.

## **INFO EIENDOMSSKATT**

I medhold av eiendomsskattelovens § 7c – fritar kommunestyret nybygg i ett 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 2024 (midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest), vil fritaket gis i 2025

#### **FORSIKRINGSSKAP**

Fremtind Forsikring

#### **INFORMASJON FORMUESVERDI**

Formuesverdi fastsettes av Skatteetaten etter ferdigstilling. Kontakt megler for informasjon eller benytt boligkalkulatoren på [www.skatteetaten.no](http://www.skatteetaten.no) for å få beregnet en omtrentlig ligningsverdi.

## Utleie

#### **ADGANG TIL UTLEIE**

Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

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**

Picea Bolig AS

## Megler

#### **KONTAKTPERSON**

Terje Hoel

Eiendomsmegler MNEF/Partner

[terje@notar.no](mailto:terje@notar.no)

Tlf: 926 62 972

#### **AVDELING**

Sunnmøre Eiendomsmegling AS, Breivikvegen 3 A

6018 ÅLESUND

Tlf: 714 00 000

## Kjøps- og salgsbetingelser

#### **SALGSBETINGELSER OG KJØPSTILBUD**

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 leiligheten.

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, nedføringer, innkassinger, elektroinstallasjoner og dragere fremkommer ikke på plantegninger og illustrasjoner.

Kjøkken leveres fra HTH. Kundepris veil. kr. 110 000,- inkl. i kjøpesum. Opplegg til vask med armatur og oppvaskmaskin.

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 ferdigstilling 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.

### **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 dekningsalg i så fall dekkes av kjøper.

### **KJØPEKONTRAKT**

Ved signering av kjøpekontrakt, skal selger samtidig utstede skjøte til kjøper. Så snart garanti jf. bustadoppføringslova §12 er utstedt, vil kjøper bli bedt om å innbetale vederlag for tomt og omkostninger iht. betalingsplan til meglers klientkonto.

Eiendomsmegler vil deretter foreta tinglysing av skjøtet, og kjøper vil få eiendomsretten til tomten. Kjøper skal overta eiendommen fri for pengeheftelser. Så snart kjøper har fått hjemmel til eiendommen, vil vederlaget frigis til selger.

Videre vil kjøper bli bedt om å innbetale etter hvert som eiendommen tilføres verdier. Se eget pkt. «Betalingsplan» for oversikt når dette skal skje. For hver delinnbetaling må selger kunne dokumentere at eiendommen er tilført de faktiske verdier, herunder fra eksternt takstmann. Selger må selv dekke kostnader knyttet til dette.

Det følger av bustadoppføringslova §47 at minst 10% av vederlaget skal gjenslå til betaling ved overtakelse (ferdigstilling).

Dersom vilkårene iht. bustadoppføringslova §47 om forskuddsgaranti første ledd bokstav a og b ikke er oppfylt, kan det avtales at kjøper skal betale avdrag mot selvskyldnergaranti fra en finansinstitusjon som har rett til å tilby slik tjeneste i Norge (forskuddsgaranti).

### **AVBESTILLING**

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

Når skjøte er tinglyst over på kjøper kan ikke tomten avbestilles.

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.

### **SALG AV KONTRAKTSPOSISJONER**

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

Transport av kontrakt vil ikke bli akseptert.

## **Eiendommen**

### **EIERFORM**

Eiet

### **REGULERINGSPLAN OG RAMMETILLATELSE**

Eiendommen ligger i et område regulert for bolig iht. reguleringsplan med Id 1972001. Navn: Skaret, Valderøy. Plantype: Eldre reguleringsplan. Status: Endelig vedtatt arealplan. Ikrafttredelse 18.01.1972.

Området rundt eiendommen er delvis bygget ut. Det er et tomteområde med 7 kommende boliger regulert til bolig frittliggende med BYA inntil 30% sør for eiendommen. Det må påregnes at denne vil bli bebygget i fremtiden. Nord og øst for eiendommen er det også omregulert områder for bolig frittliggende med inntil 35% BYA. Flere av eiendommen er det eldre bebyggelse på så det kan bli bygget nye boliger på området i fremtiden.

Rett øst for eiendommen på motsatt side av Øvre Nordstranda er det et offentlig friområde.

Vegen Øvre Nordstranda er offentlig.

Dette prosjektet skal etablere en ny veg inn på tomten i grensen mellom 183/324 og 183/323. Denne vil gå inn på tomten fra Øvre Nordstranda og vestover. Den vil gå over til en gangveg lengst i vest frem til tomtegrensen mot vest. Se reguleringsplan i prospektet.

På tomten er det registrert følgende delarealer:

Delareal 6 kvm. Formål: Offentlig friområde.

Delareal 58 kvm. Formål: Frisiktsone.

Delareal 274 kvm. Formål: Kjørevei.

Delareal 2 210 kvm. Formål: Boliger.

Delareal 83 kvm. Formål: Gang-/sykkelvei.

Dette er hensyntatt i situasjonsplan. Vedlagt i prospektet.

Gjeldende kommuneplan:

Id 2014010 Kommuneplanen sin arealdel 2018 - 2030. Plantype: Kommuneplanens arealdel. Endelig vedtatt arealplan. Ikrafttredelse 14.06.2018.

På tomten er det følgende delareal med hensynsone:

Delareal 796 kvm. Kommune plan Hensynsonenavn: H\_310 KPfare: Ras- og skredfare

Delareal 2 573 kvm. Kommune plan Hensynsonenavn: H\_190\_3 KPSikring:

Andre sikringssoner

Delareal 3 kvm. Kommune plan Angitt Hensyn: Hensyn friluftsliv:

KPHensynsonenavn: H\_530\_7

Delareal 3 kvm. Arealbruk: LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, Nåværende

Delareal 2 570 kvm. Arealbruk: Boligbebyggelse, Nåværende. Områdenavn: BKBva\_6b

Situasjonskart, kommuneplan, utsnitt av reguleringsplan, reguleringsplan, samt reguleringsbestemmelser følger vedlagt i prospektet. 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 vil være tilknyttet kommunal vei via privat veg parsell på

tomten.

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

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**

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

1532/183/324:

11.02.1965 - Dokumentnr: 100689 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:1532 Gnr:183 Bnr:15

Rettighetshaver: Knr:1532 Gnr:183 Bnr:323

BEST. OM BRUKSRETT OG / ELLER DISPOSISJONSRETT

FESTERETT FOR BESTANDIG

HOVEDBRUKETS UTMARKSSTYKKE

11.02.1965 - Dokumentnr: 100689 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:1532 Gnr:183 Bnr:15

17.10.1964 - Dokumentnr: 105052 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1532 Gnr:183 Bnr:15

17.10.1964 - Dokumentnr: 105052 - Bestemmelse om vannledn.

Rettighet hefter i: Knr:1532 Gnr:183 Bnr:15

Rettighet hefter i: Knr:1532 Gnr:183 Bnr:1356

Bestemmelse om drenevann/stikkrenner m.v.

Gjelder denne registerenheten med flere

11.02.1965 - Dokumentnr: 100688 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:1532 Gnr:183 Bnr:323

## Vilkår og bestemmelser

### LOVANVENDELSE

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.

Bustadoppføringslova 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.

### AREALBEREGNINGER

Tomannsbolig:

1. etasje: 69,3 kvm BRA-i  
1. etasje: 69,3 kvm P-rom

2. etasje: 69,3 kvm BRA-i  
2. etasje: 69,3 kvm P-rom

Carport:  
21 kvm BRA-e følger snr. 1

Arealene oppgitt i prospektet er angitt i bruksareal (BRA-i) Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. (BRA-e) Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har

adkomst til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.

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.

### 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

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.

## Øvrig info

### VIKTIG INFORMASJON

#### GARANTIER

For de boliger som blir solgt etter Bustadoppføringslova, skal selger stille garanti i samsvar med Bustadoppføringslova §12. Selgers garantist er Sparebank 1 SMN.

Garanti jf. bustadoppføringslova §12 skal stilles av selger straks etter at avtale er inngått. Garantien gjelder som sikkerhet både for selve boligen og utomhusareal, og herunder ferdigstillingen 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 byggarbeidene starter.

I tilfeller der det skal stilles garanti etter fristen i forrige avsnitt og dette ikke er gjort, kan kjøper gi selger et skriftlig varsel med en frist på minst ti virkedager til å rette forholdet.

Garantien skal gjelde frem til fem år etter overtagelse. Garantien skal tilsvare minst 3 % av kjøpesummen mens byggarbeider pågår frem til overtagelse, og minst 5 % etter ferdigstilling. 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.

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.

#### 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.

#### OPPDRAGSNUMMER

Oppdragsnummer 2-1010/24

#### SALGSOPPGAVEDATO

Sist oppdatert: 07.01.2026

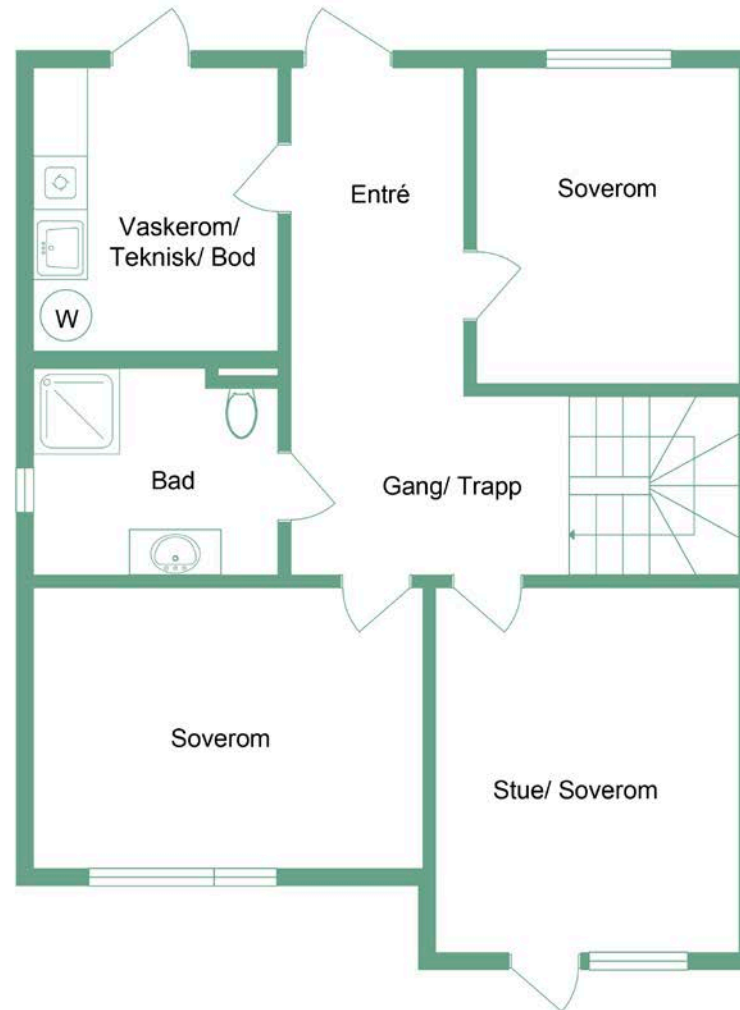
#### MEGLERS VEDERLAG

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 dekningsvalg i så fall dekkes av kjøper.

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

# SNR. 1



Øvre Nordstranda 74

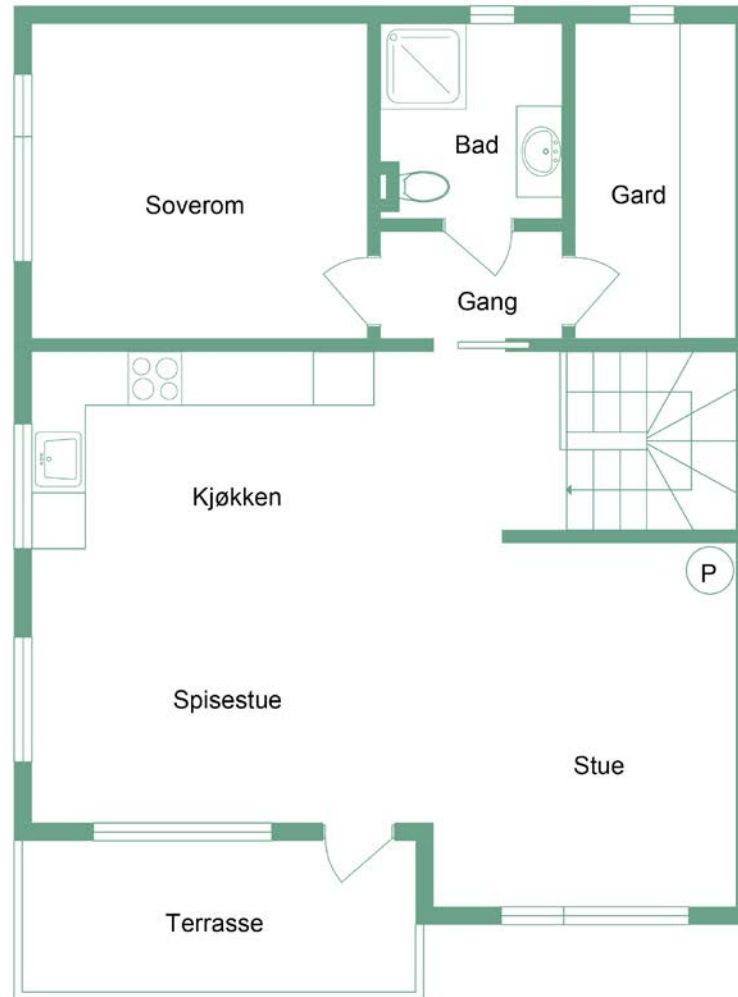
1 Etg

notar.no @notaraalesund

notar

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

# SNR. 1



Øvre Nordstranda 74

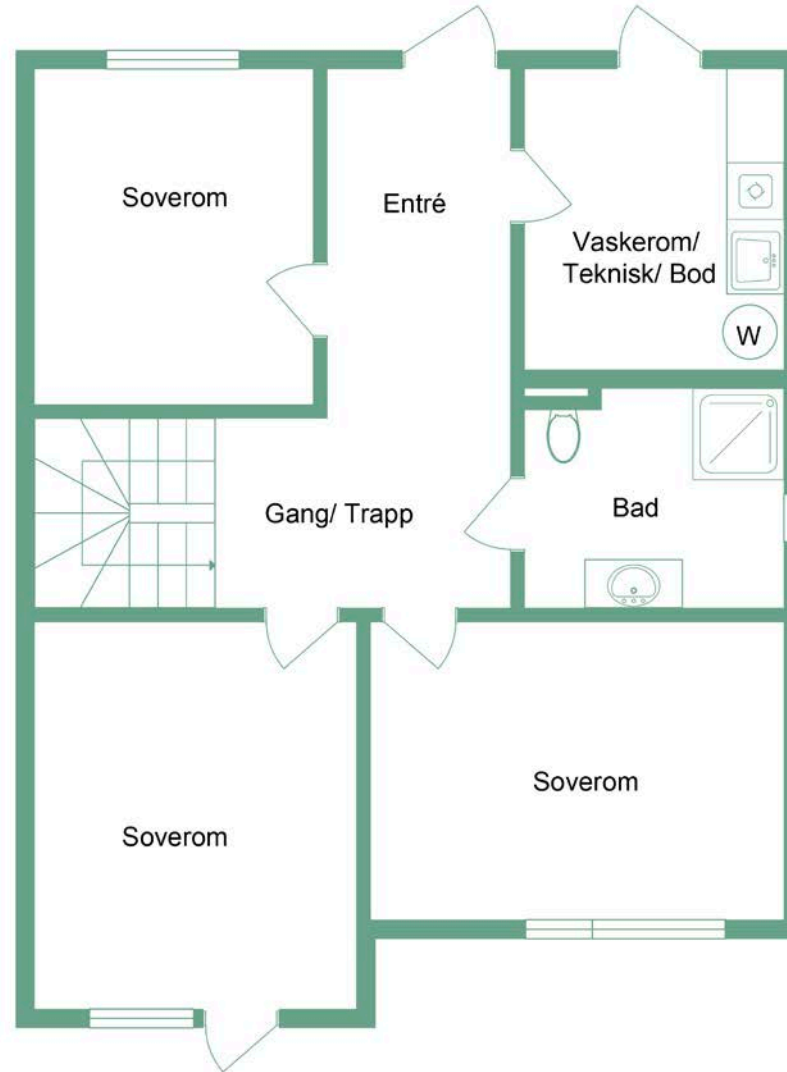
2 Etg

notar.no @notaraalesund

notar

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

## SNR. 2



Øvre Nordstranda 74

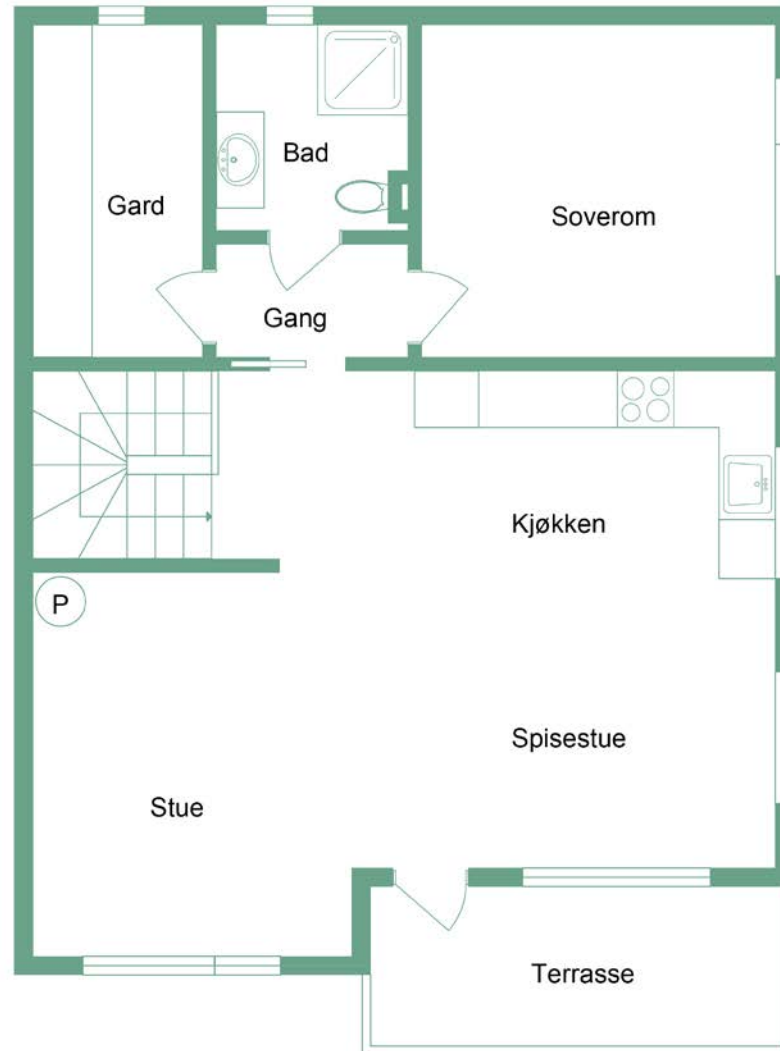
1 Etg

notar.no @notaraalesund

**notar**

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

## SNR. 2



Øvre Nordstranda 74

2 Etg

notar.no @notaraalesund

notar

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme



Fasade hage 3.jpg

# Levende nabolag

Beliggende på Øvre Nordstranda på Valderøya med østvendt orientering.

## VEDLEGG

- Leveransebeskrivelse utomhus
- Romskjema innomhus
- Hus- og plantegninger
- Situasjonsplan
- Tegning som viser areal med varmekabel og flis for hvert plan (rosa)
- Kartutsnitt
- Utsnitt av reguleringsplan
- Reguleringsplan
- Områdeanalyse, utvalg
- Aktørliste
- Nabolagsprofil





# Leveransebeskrivelse utomhus:

Kunde: \_\_\_\_\_

ROM	Vegg	Tak	Underlag	Gjerde	Listverk	Vindu	Dører		
Fasade	19x148 Dobbelfalset kledning 60grader Med 1 mellomstrøk mørk farge	Takplater med ru overflate			19x98 mellomstrøk mørk farge	Mørk utførelse inne og utvendig	Mørk farge.		
Terrasse/uteplass			28x120 imp terrassebord						
Terreng tomt.			Stedlige masser						
Parkering/tilkomst vei.			Gruset						

Dato: \_\_\_\_\_

Kunde: \_\_\_\_\_

Picea Bolig As: \_\_\_\_\_

ROM	Vegg	Tak	Underlag	Gjerde	Listverk	Vindu	Dører		

Dato: \_\_\_\_\_

Kunde: \_\_\_\_\_

Picea Bolig As: \_\_\_\_\_



# ROMSKJEMA INNVEDIG: \_\_\_\_\_

Kunde: \_\_\_\_\_

ROM	GULV	VEGG	HIMLING	ELEKTRO	SANITÆR	DØR/VINDU	LISTVERK	VENTILASJON	ANNET
Entre, gang og trapperom	Støpt gulv med varmekabel ca 4 kvm ved inngang.  Laminat Tarkett Nomad Oak Light Longboard.Hos Byggern Ålesund.	Standard gipsplater klar til overflatebehandling. (egeninnsats).	Standard gipsplater klar til overflatebehandling. (egeninnsats).	Antall stikk iht krav i NEK 400 Som er gjeldende fra kontrakt signering		Hvite, slette lette dører. Dørvrider fra Habo. A2012, børstet krom Ytterdør iht tegninger i standard farge. Vindu med mørk standard farge utv og innv.	Lister mellom tak/vegg. Dobbeltskygge 21x34 overflatebehandlet hvit. Dører og langs gulv leveres med lister 12x58 overflatebehandlet hvit. Vindu og dør foringer i overflate behandlet hvit. (Kan leveres med gips klargjort for listefritt rundt vindu og mellom tak/vegg.)	Iht gjeldende prosjektering fra leverandør.	Trapp Fauna fra Hagen. Furu i trinn beiset. Åpen trapp med barnesikringslist. Vanger, rekkverk og håndrekker. Hvitmalt.

Dato: \_\_\_\_\_

Kunde: \_\_\_\_\_

Picea Bolig As: \_\_\_\_\_

ROM	GULV	VEGG	HIMLING	ELEKTRO	SANITÆR	DØR/VINDU	LISTVERK	VENTILASJON	ANNET
Kjøkken	Laminat Tarkett Nomad Oak Light Longboard.Hos Byggern Ålesund.	Standard gipsplater klar til overflatebehandli ng. (egeninnsats).	Standard gipsplater klar til overflatebehandli ng. (egeninnsats).	Antall stikk iht krav i NEK 400 Som er gjeldende fra kontrakt signering	Opplegg til vask med armatur og oppvaskemaskin.	Hvite, slette lette dører. Dørvrider fra Habo. A2012, børstet krom Vindu med mørk standard farge utv og innv.	Lister mellom tak/vegg. Dobbeltskygge 21x34 overflatebehandle t hvit. Dører og langs gulv leveres med lister 12x58 oveflatebehandlet hvit. Vindu og dør foringer i overflate behandlet hvit. (Kan leveres med gips klargjort for listefritt rundt vindu og mellom tak/vegg.)	Iht gjeldende prosjektering fra leverandør. Avtrekk fra Kjøkkenventilator gjennom yttervegg.	Kjøkken fra HTH Kundepris veil 110 000kr.
Stue	Laminat Tarkett Nomad Oak Light Longboard.Hos Byggern Ålesund.	Standard gipsplater klar til overflatebehandli ng. (egeninnsats).	Standard gipsplater klar til overflatebehandli ng. (egeninnsats).	Antall stikk iht krav i NEK 400 Som er gjeldende fra kontrakt signering.			Lister mellom tak/vegg. Dobbeltskygge 21x34 overflatebehandle t hvit. Dører og langs gulv leveres med lister 12x58 oveflatebehandlet hvit. Vindu og dør foringer i overflate behandlet hvit. (Kan leveres med gips klargjort for listefritt rundt vindu og mellom tak/vegg.)	Iht gjeldende prosjektering fra leverandør	Montert stålppe i yttertak. Klargjort for montering av Ildsted.

Dato: \_\_\_\_\_

Kunde: \_\_\_\_\_

Picea Bolig As: \_\_\_\_\_

ROM	GULV	VEGG	HIMLING	ELEKTRO	SANITÆR	DØR/VINDU	LISTVERK	VENTILASJON	ANNET
Soverom (Kjellerstue)	Laminat Tarkett Nomad Oak Light Longboard.Hos Byggern Ålesund.	Standard gipsplater klar til overflatebehandli ng. (egeninnsats).	Standard gipsplater klar til overflatebehandli ng. (egeninnsats).	Antall stikk iht krav i NEK 400 Som er gjeldende fra kontrakt signering		Hvite, slette lette dører. Dørvrider fra Habo. A2012, børstet krom Vindu med mørk standard farge utv og innv.	Lister mellom tak/vegg. Dobbeltskygge 21x34 overflatebehandle t hvit. Dører og langs gulv leveres med lister 12x58 oveflatebehandlet hvit. Vindu og dør foringer i overflate behandlet hvit. (Kan leveres med gips klargjort for listefritt rundt vindu og mellom tak/vegg.)	Iht gjeldende prosjektering fra leverandør	
Bad	Nedsenket plategulv klar for VK og påstøp.	Standard gipsplater klar til overflatebehandli ng. (egeninnsats).	Standard gipsplater klar til overflatebehandli ng. (egeninnsats).	Antall stikk iht krav i NEK 400 Som er gjeldende fra kontrakt signering. Punkt for lys til speil over servant. VK i gulv bad i 1.etg.	Vegghengt toalett, 80cmServant- innredning hvit med speil med lys. Rette dusjdører 90x90. (mulighet for badekar i 1.etg)	Hvite, slette lette dører. Dørvrider fra Habo. A2012, børstet krom Vindu med mørk standard farge utv og innv.	Lister mellom tak/vegg. Dobbeltskygge 21x34 overflatebehandle t hvit. Dører og langs gulv leveres med lister 12x58 oveflatebehandlet hvit. Vindu og dør foringer i overflate behandlet hvit. (Kan leveres med gips klargjort for listefritt rundt vindu og mellom tak/vegg.)	Iht gjeldende prosjektering fra leverandør Avtrekk	

Dato: \_\_\_\_\_

Kunde: \_\_\_\_\_

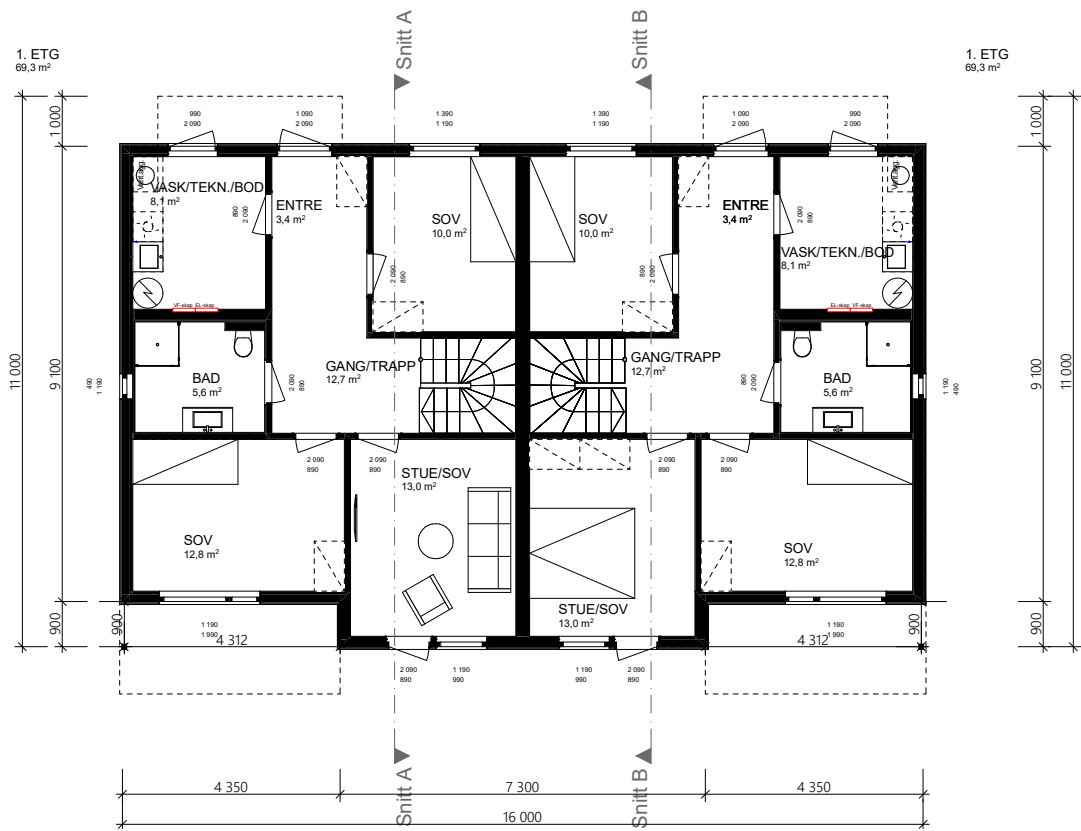
Picea Bolig As: \_\_\_\_\_

ROM	GULV	VEGG	HIMLING	ELEKTRO	SANITÆR	DØR/VINDU	LISTVERK	VENTILASJON	ANNET
Bod/teknisk/vaske rom	Støpt gulv med sluk og vk. Klar til membran og flis legging	Standard gipsplater klar til overflatebehandling. (egeninnsats).	Standard gipsplater klar til overflatebehandling. (egeninnsats).	Antall stikk iht krav i NEK 400 Som er gjeldende fra kontrakt signering. Opplegg til vaskemaskin	Sluk i gulv. vv-tank. Opplegg til vaskemaskin.	Hvite, slette lette dører. Dørvrider fra Habo. A2012, børstet krom Vindu med mørk standard farge utv og innv.	Lister mellom tak/vegg. Dobbeltskygge 21x34 overflatebehandlet hvit. Dører og langs gulv leveres med lister 12x58 overflatebehandlet hvit. Vindu og dør foringer i overflate behandlet hvit. (Kan leveres med gips klargjort for listefritt rundt vindu og mellom tak/vegg.)	Iht gjeldende prosjektering fra leverandør. Ventilasjonsaggregat med varmegjenvinning. Avtrekk	Vannutkaster i yttervegg.

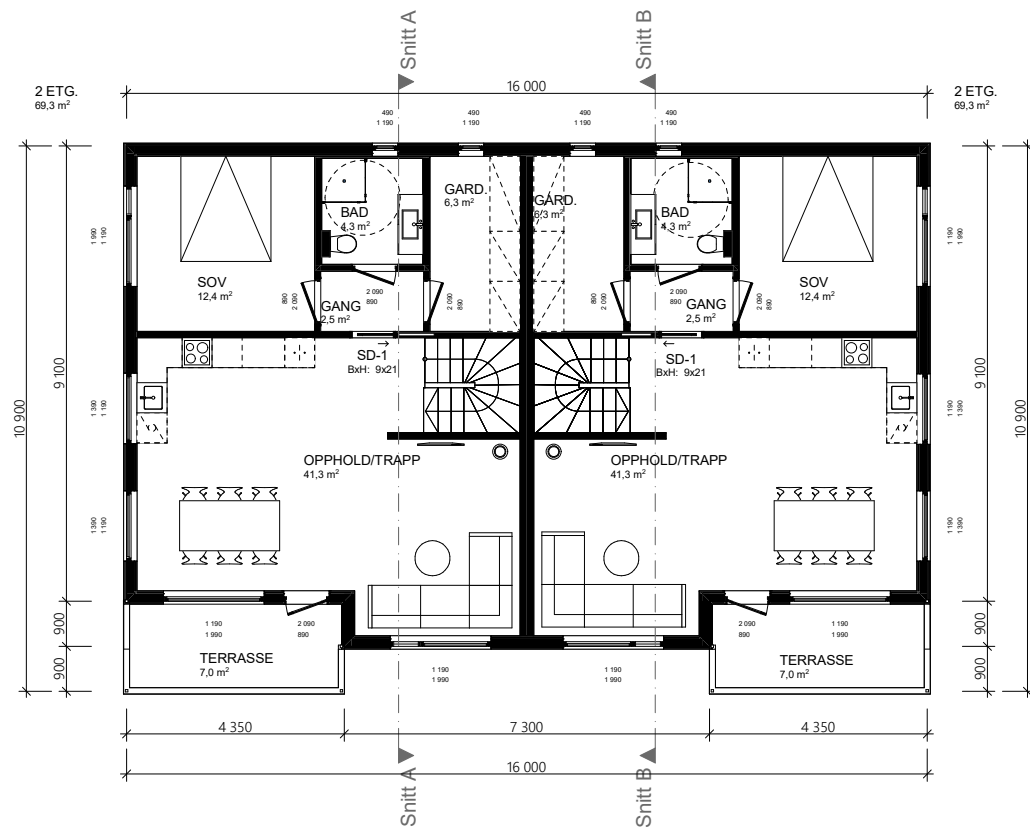
Dato: \_\_\_\_\_

Kunde: \_\_\_\_\_

Picea Bolig As: \_\_\_\_\_



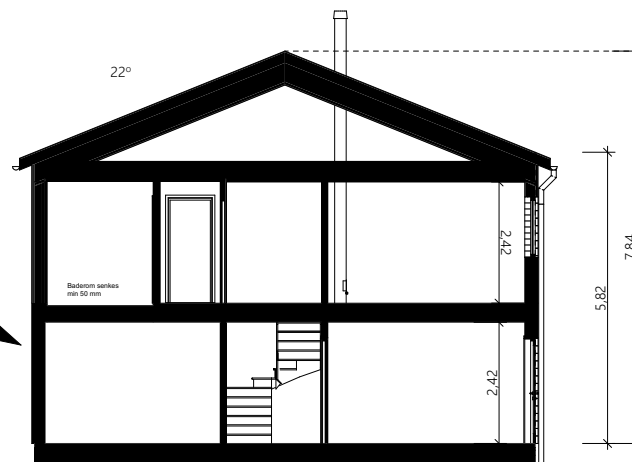
Prosjekt: <b>Tomannsbolig</b>	Kontroll prosjekt: Sign.:      Kontroll:
Gnr./Bnr./Festnr.: <b>183/324</b> <b>Giske kommune</b>	
Møblering og plassering av teknisk utstyr er kun ment som forslag.	© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke
Tegning: <b>Plan 1. Etasje</b>	Målestokk: <b>1:100</b> Tegningsnr.: <b>A20-1</b>
	Rev.:



Prosjekt: <b>Tomannsbolig</b>	Kontroll prosjekt: Sign.:      Kontroll:
Gnr./Bnr./Festnr.: <b>183/324</b> <b>Giske kommune</b>	
Møblering og plassering av teknisk utstyr er kun ment som forslag.	Date: <b>22-01-2024</b>
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke	Målestokk: <b>1:100</b>
Tegning: <b>Plan 2. Etasje</b>	Tegningsnr.: <b>A20-2</b> Rev.:

Yttervegg: 19 mm  
 Bordkledning 23 mm  
 Lekt 23 mm  
 Vindsperre 2 mm  
 Trefiberplate 12 mm  
 Isolasjon mineralull 198 mm  
 Dampspærre  
 Isolasjon mineralull 48 mm  
 Gips 13 mm

1:100 Snitt A



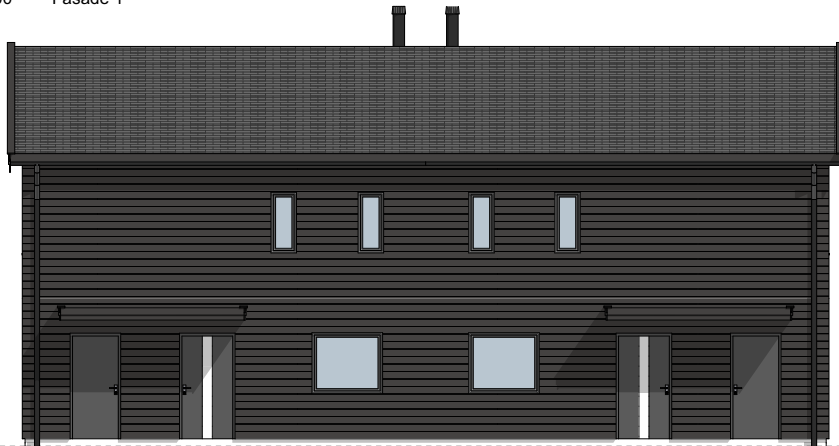
Prosjekt:	<b>Tomannsbolig</b>		Kontroll prosjekt:	Sign.:	Kontroll:
Gnr./Bnr./Festnr.:	<b>183/324</b>				
	<b>Giske kommune</b>				
Møblering og plassering av teknisk utstyr er kun ment som forslag.			© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke		
Tegning:			Dato:		
<b>Snitt A</b>			<b>11-01-2024</b>		
Tegningsnr.:			Målestokk:		Rev.:
<b>A30-1</b>			<b>1:100</b>		



1:100 Fasade 1



1:100 Fasade 2



1:100 Fasade 3

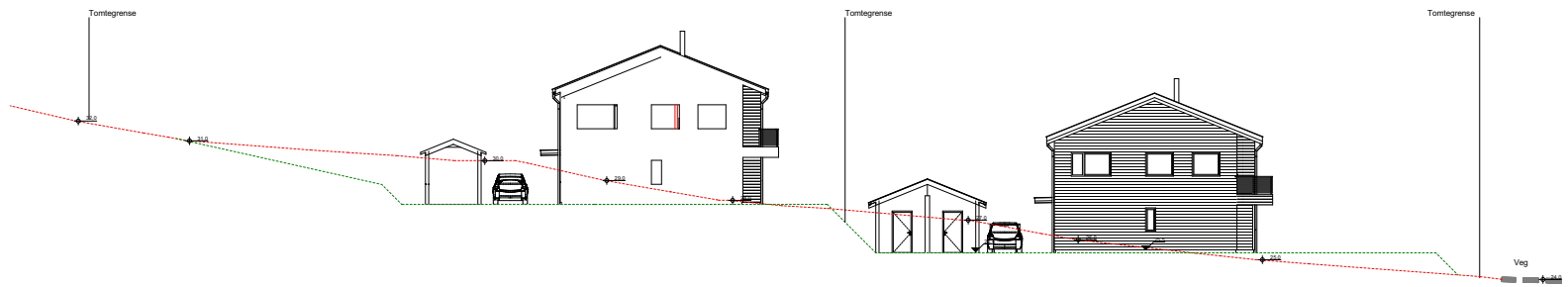


1:100 Fasade 4

Prosjekt: <b>Tomannsbolig</b>	Kontroll prosjekt: Sign.:      Kontroll:
Gnr./Bnr./Festnr.: <b>183/324</b> <b>Giske kommune</b>	
Møblering og plassering av teknisk utstyr er kun ment som forslag.	Dato: <b>11-01-2024</b>
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.	Målestokk: <b>1:100</b>
Tegning: <b>Fasader</b>	Tegningsnr.:      Rev.: <b>A40-1</b>

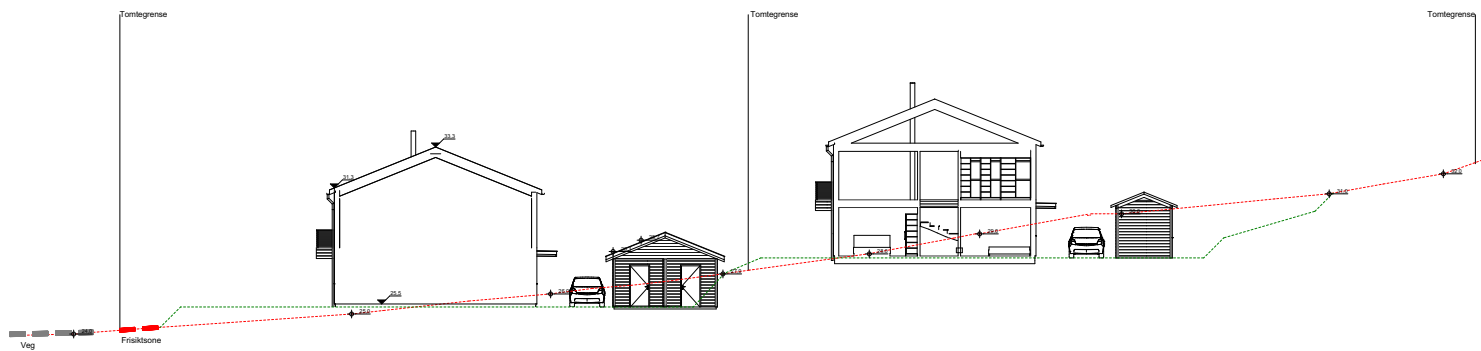







Snitt A

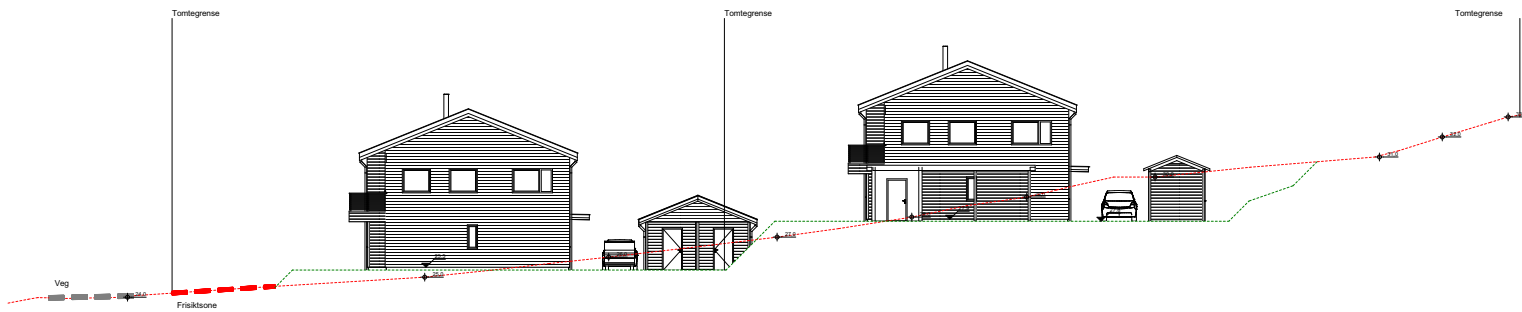
1:250



Snitt B

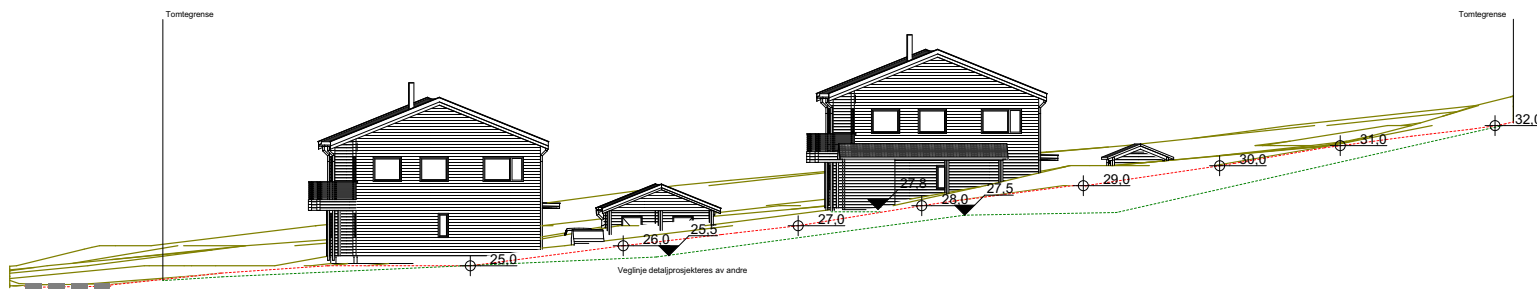
1:250

Prosjekt: <b>Tomannsbolig</b>	Kontroll prosjekt: Sign.:      Kontroll:
Gnr./Bnr./Festnr.: <b>183/1347</b> <b>Giske kommune</b>	
Møblering og plassering av teknisk utstyr er kun ment som forslag.	© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke
Tegning: <b>Snitt A og B</b>	Dato: <b>22-01-2025</b>
Tegningsnr.: <b>A30-3</b>	Målestokk: <b>1:250</b>
	Rev.:




Snitt C

1:250

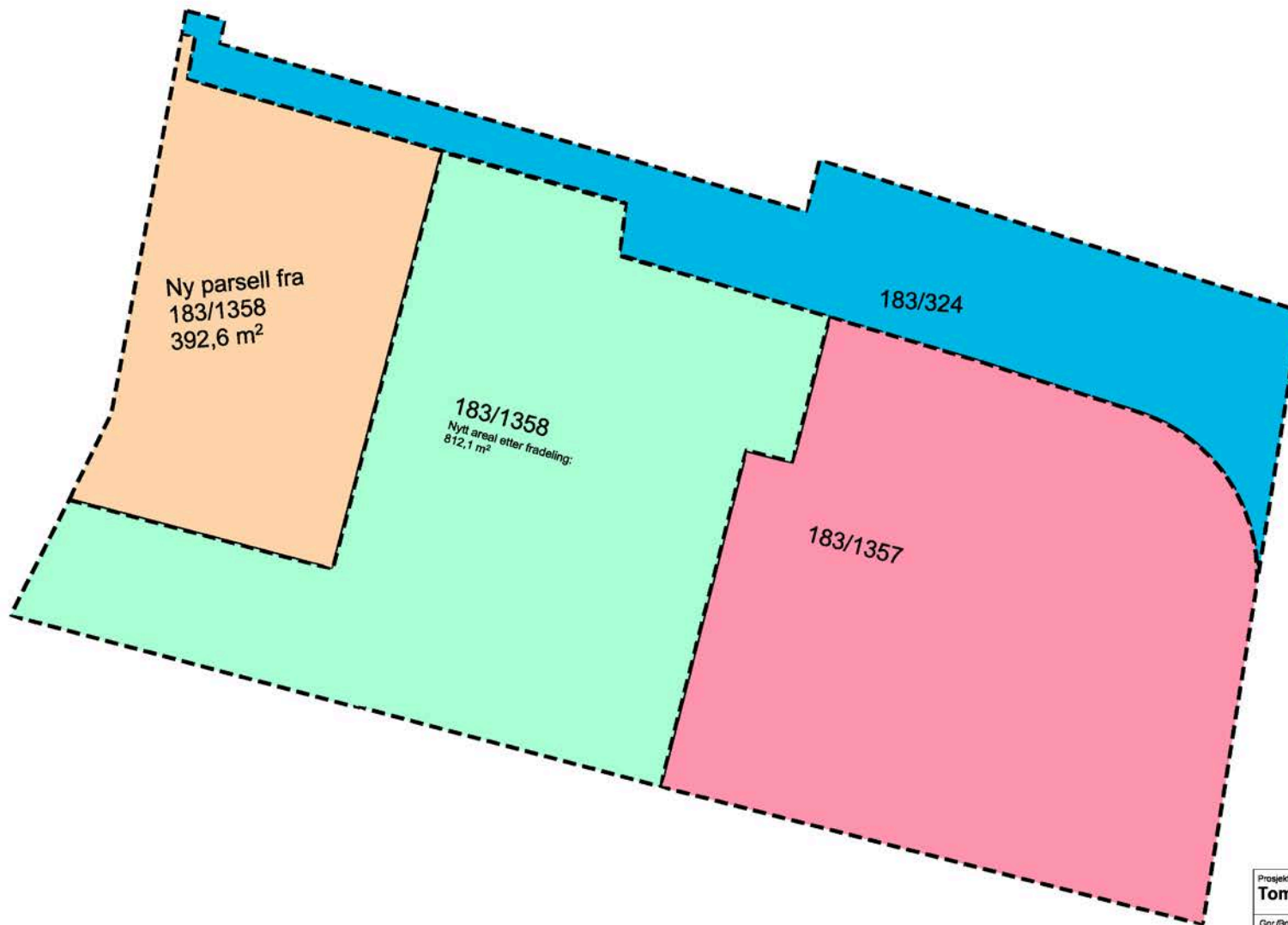



Snitt E

1:250

Prosjekt: <b>Tomannsbolig</b>	Kontroll prosjekt: Sign.:      Kontroll:
Gnr./Bnr./Festnr.: <b>183/1347</b> <b>Giske kommune</b>	
Møblering og plassering av teknisk utstyr er kun ment som forslag.	Dato: <b>22-01-2025</b>
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke	Målestokk: <b>1:250</b>
Tegning: <b>Snitt C, D OG E</b>	Tegningsnr.: <b>A30-4</b>
	Rev.:





Prosjekt: <b>Tomannsbolig</b>	Kontroll prosjekt: Sign.:      Kontroll:
Gnr./Bnr./Festnr.: <b>183/1358</b> Giske kommune	 EKAB
© Alle rettigheter tilhører utværende for prosjektering. Kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke	Dato: <b>06-10-2025</b>
Tegning: <b>Seksjonering</b>	Målestokk: <b>1:250</b>
Tegningenr.: <b>A10-5</b>	Rev.:

## Matrikkelkart

### Oversiktskart

Kommune KNR - GNR BNR / 1532 - 183 / 324 / Giske 183 / 324 / 0 / SNR 0



#### Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

#### Hjelpelinjer

- - - Vannkant
- - - Veikant

#### Fiktiv / Teigdeler

- ..... Fiktiv / Teigdeler
- ..... Punktfaste

#### Symboler

- Bygningspunkt
  - △ Sefrak kulturminne
- se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

### Teig 1 (Hovedteig)



- Nøyktighet (standardavvik)**
- 10 cm eller mindre
  - 11 - 30 cm.
  - 31 - 200 cm
  - 201 - 500 cm
  - Over 500 cm
  - Ikke angitt

- Hjelpelinjer**
- Vannkant
  - Veikant

- Symboler**
- ..... Fiktiv / Teigdeler
  - ..... Punktforløp

- Symboler**
- Bygningspunkt
  - △ Sefrak kulturminne
- se [ambita.com/sefrak](http://ambita.com/sefrak) for fargeforklaring

**Areal og koordinater**

**Areal:** 2 573,50m<sup>2</sup>  
**Arealmerknad:**  
**Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensning			Måle metode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsett i	Hjelpe linje	Grensepunkttype
Punkt	Nord	Øst						
1	6 934 967,54	352 078,31	13,10m	14		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 934 979,29	352 084,11	26,62m	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
3	6 935 005,47	352 088,94	3,19m	6		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 935 004,51	352 091,98	64,26m	6		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 934 985,24	352 153,28	36,14m	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
6	6 934 949,55	352 147,62	31,98m	14		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	6 934 957,43	352 116,63	39,63m	14		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

(<sup>1</sup>) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.



Giske kommune

# Ledningskart

Eiendom: 183/324

Adresse:

Dato: 04.03.2024

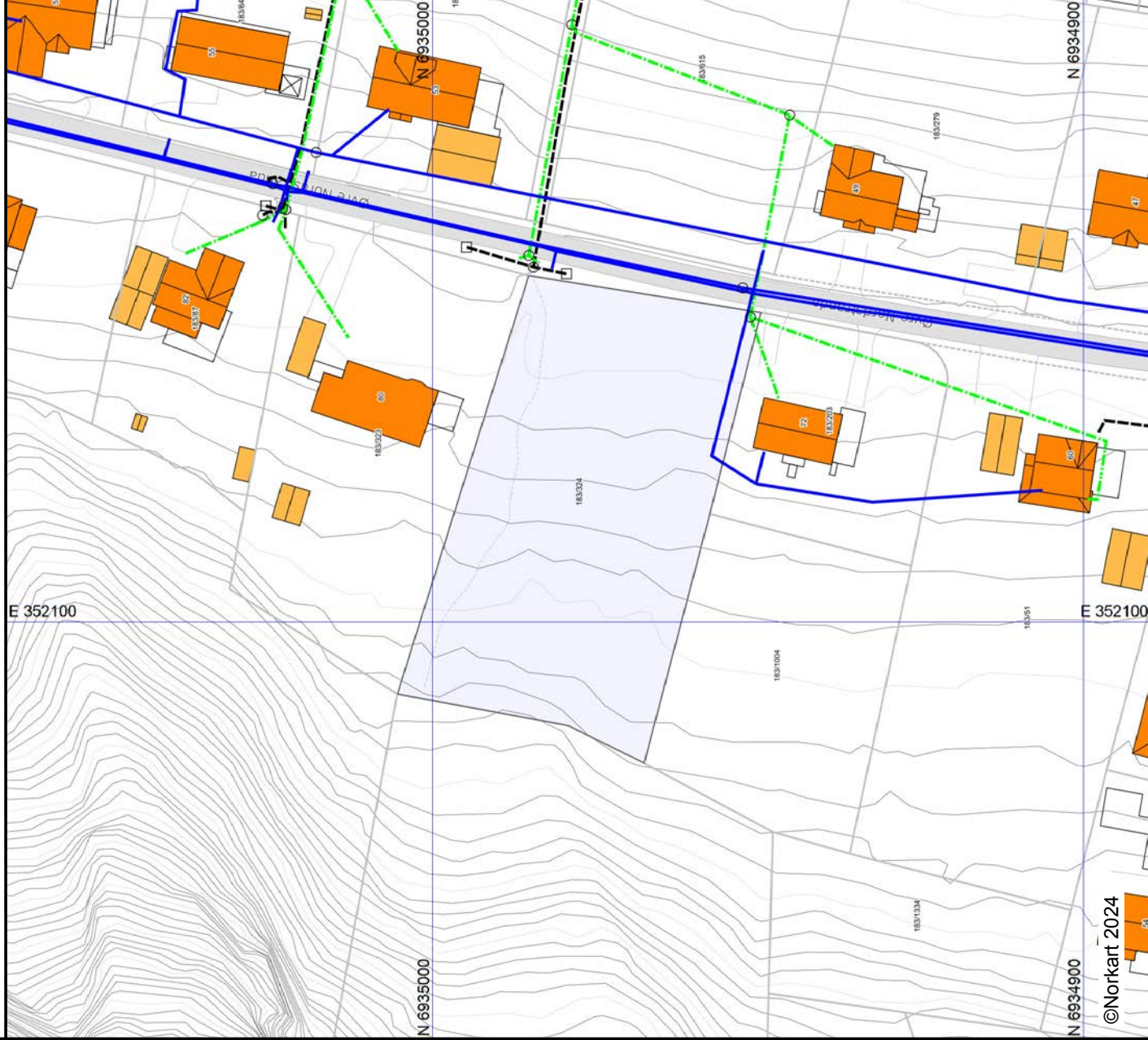
Målestokk: 1:1000



UTM-32



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



©Norkart 2024

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.



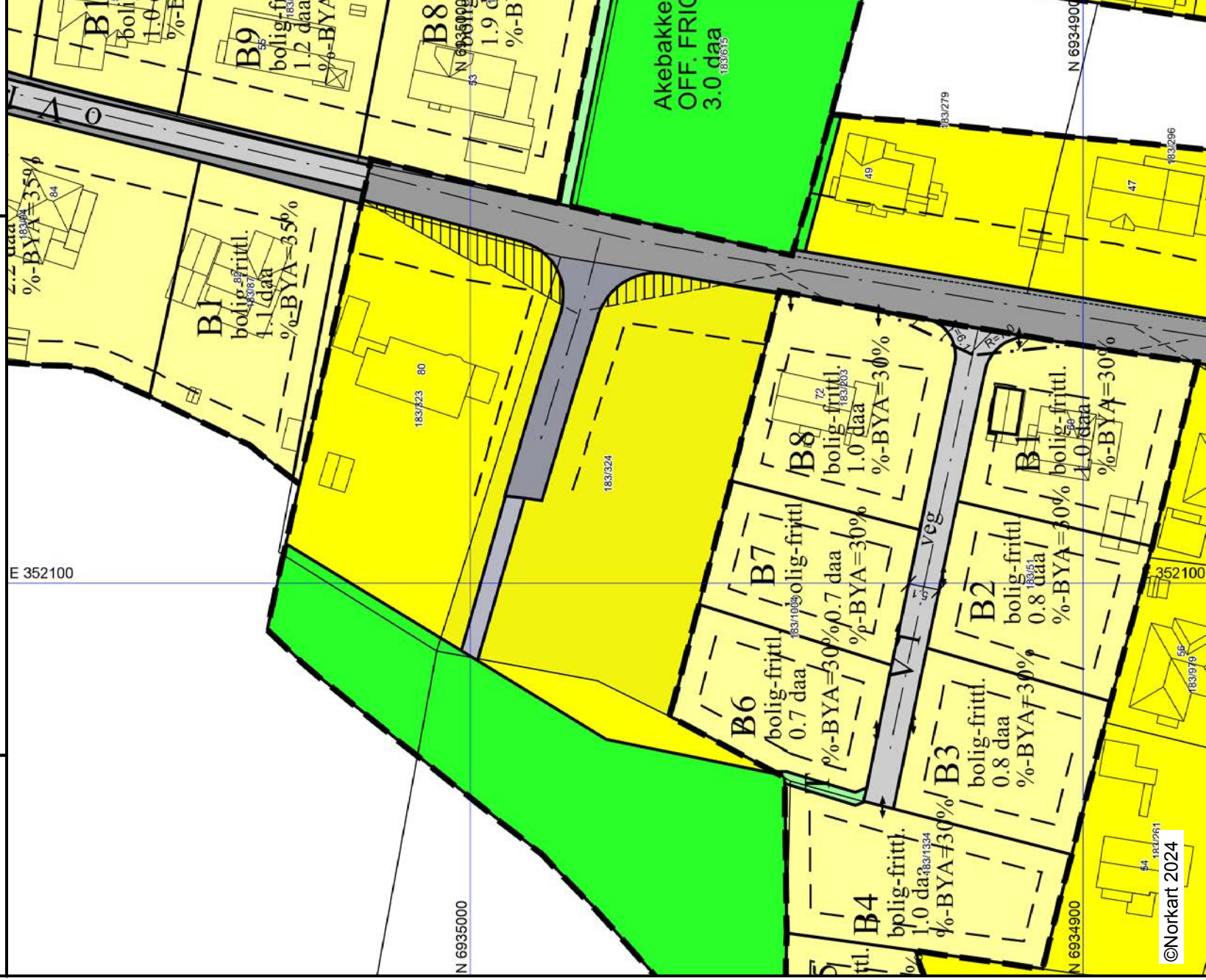
Giske kommune

# Reguleringsplankart

Eiendom: 183/324  
Adresse:  
Dato: 04.03.2024  
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2024




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 §

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Konsentrert småhusbebyggelse
-  Almennyttig barnehage

### Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Gang-/sykkelveg

### Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

-  Friområder
-  Turveg

### Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 :

-  Frisiktsone ved veg



### Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 §

-  Felles avkjørsel




### Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL19:

-  Grense for restriksjonsområde



### Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL

-  Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebygg
-  Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebygg

### Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekr

-  Veg
-  Gang/sykkelveg
-  Annen veggrunn - tekniske anlegg

### Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1

-  Grønnstruktur
-  Turveg

### Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §1:


-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Sikringsone - Frisikt


### Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE

-  Sikringsonegrense

### Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 20:

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde

-  Planens begrensning

-  Faresonegrense


-  Formålsgrense


-  Byggegrense

-  Bebyggelse som inngår i planen

-  Regulert senterlinje

-  Frisiktslinje

-  Regulert kjørefelt


-  Målelinje/Avstandslinje


-  Avkjørsel

Abc

-  Påskrift feltnavn

-  Påskrift reguleringsformål/arealformål

-  Påskrift areal

-  Påskrift utnyttning

-  Påskrift bredde

-  Påskrift radius

-  Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



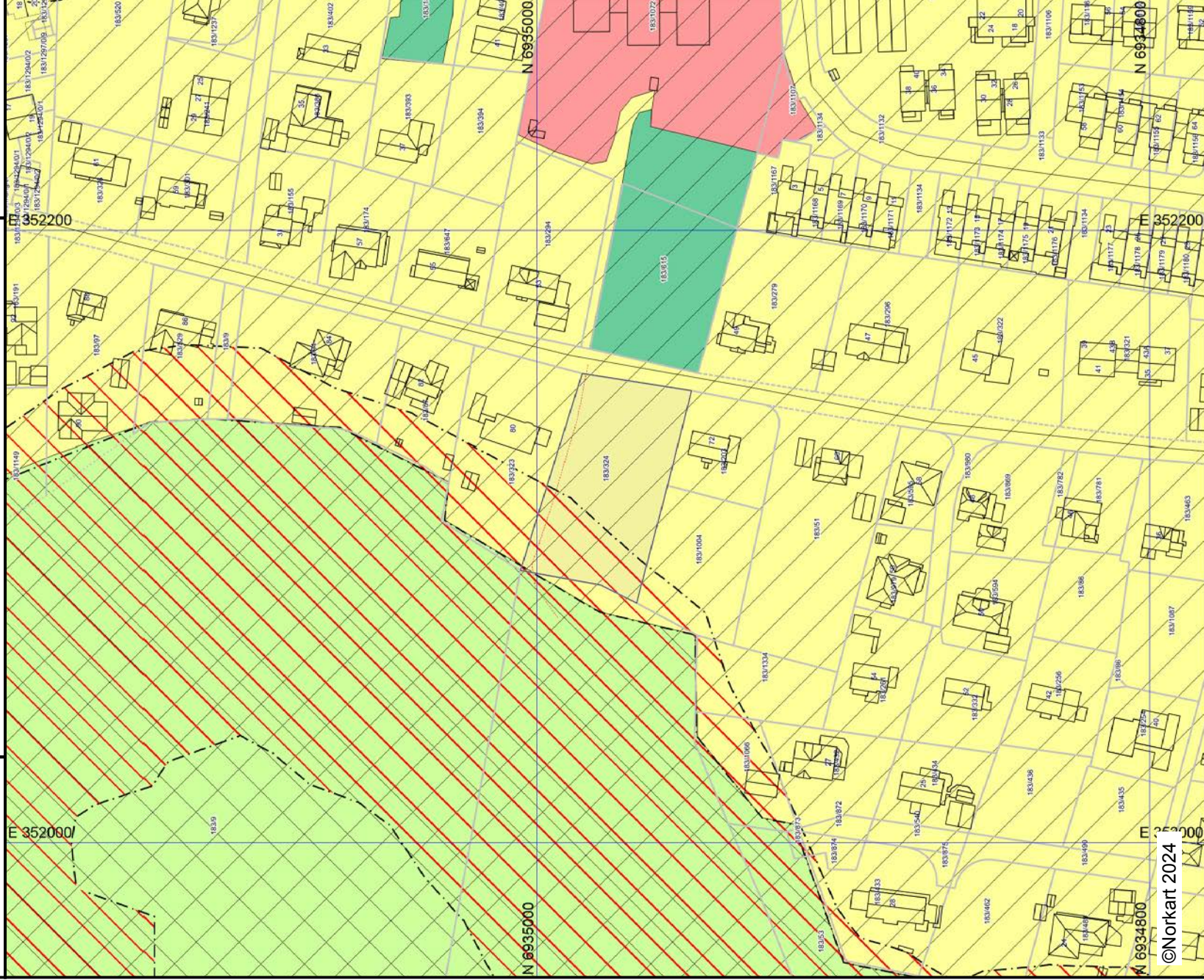
# Kommuneplankart

Eiendom: 183/324  
Adresse:  
Dato: 04.03.2024  
Målestokk: 1:2000

Giske kommune



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 awk 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 - nåværende

Tjenesteyting - nåværende

Uteoppholdsareal - nåværende

### Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsf.

LNFR-areal - nåværende

### Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren

Farleder - fremtidig

### Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-

Faresone - Ras- og skredfare

Sikringsone - Andre sikringssoner

Støysone - Gul sone iht. T-1442

Angitt hensynsone - Hensyn friluftsliv

### Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL

Faresone grense

Sikringsonegrense

Støysonegrense

Angitt hensynsgrense

### Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Planområde

Planens begrensning

Grense for arealformål

Hovedveg - nåværende

Samleveg - nåværende

Turveg/turdrag - fremtidig

## Områdeanalyse, utvalg for eiendom 1532-183/324, Eiendommen har ikke registrert adresse



### Oppdaget på eiendommen

Navn	Sist oppdatert	Status
Aktsomhetsområder for snøskred	29.01.2024	Funnet
Radonutsatt område	26.02.2024	Funnet
Skredfaresoner	26.02.2024	Funnet



### Ikke oppdaget på eiendommen

Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	26.02.2024	Ikke funnet	0.4 km
Aktsomhetsområder for snø- og steinskred	07.06.2021	Ikke funnet	1.8 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	26.02.2024	Ikke funnet	0 km
Flomfaresoner	26.02.2024	Ikke funnet	1.1 km
Forurenset grunn	26.02.2024	Ikke funnet	1.5 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	26.02.2024	Ikke funnet	0.5 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	26.02.2024	Ikke funnet	0.2 km
Kvikkleire	26.02.2024	Ikke funnet	7.3 km
Stormflo	26.02.2024	Ikke funnet	0.3 km
Støysoner	26.02.2024	Ikke funnet	0.1 km

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

## Aktsomhetsområder for snøskred

Sist sjekket:

29.01.2024

Utløps- eller utløsningsområde for snøskred

Nei

Ja



### Tegnforklaring



Utløsningsområde



Utløpsområde

### Beskrivelse

Aktsomhetskartet viser potensielle løсне- og utløpsområder for snøskred. Kartet er først og fremst et hjelpemiddel for videre vurdering av skredfare. Norges Geologiske Undersøkelse (NGU) har utarbeidet det landsdekkende kartet på oppdrag fra NVE. Kartet ble utarbeidet i 2010 og dekker skredtypen snøskred. Kartet dekker ikke sørpeskred.

Det landsdekkende kartet viser områder der en må utvise aktsomhet for snøskred. Kartet viser potensielle løсне- og utløpsområder, men sier ikke noe om sannsynligheten for snøskred.

Kartet er utarbeidet ved bruk av en høydemodell der det ut fra gitte helninger på fjellsiden defineres løснеområder. For hvert løснеområde beregnes utløpsområdet automatisk med empirisk alfa-beta metode. Det er ikke gjort feltarbeid ved utarbeiding av kartet, og effekten av lokale faktorer som f. eks. skog, utførte sikringstiltak o.l. er derfor ikke vurdert.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) og Norges Geologiske Undersøkelse (NGU)

## Radonutsatt område

Sist sjekket: 26.02.2024

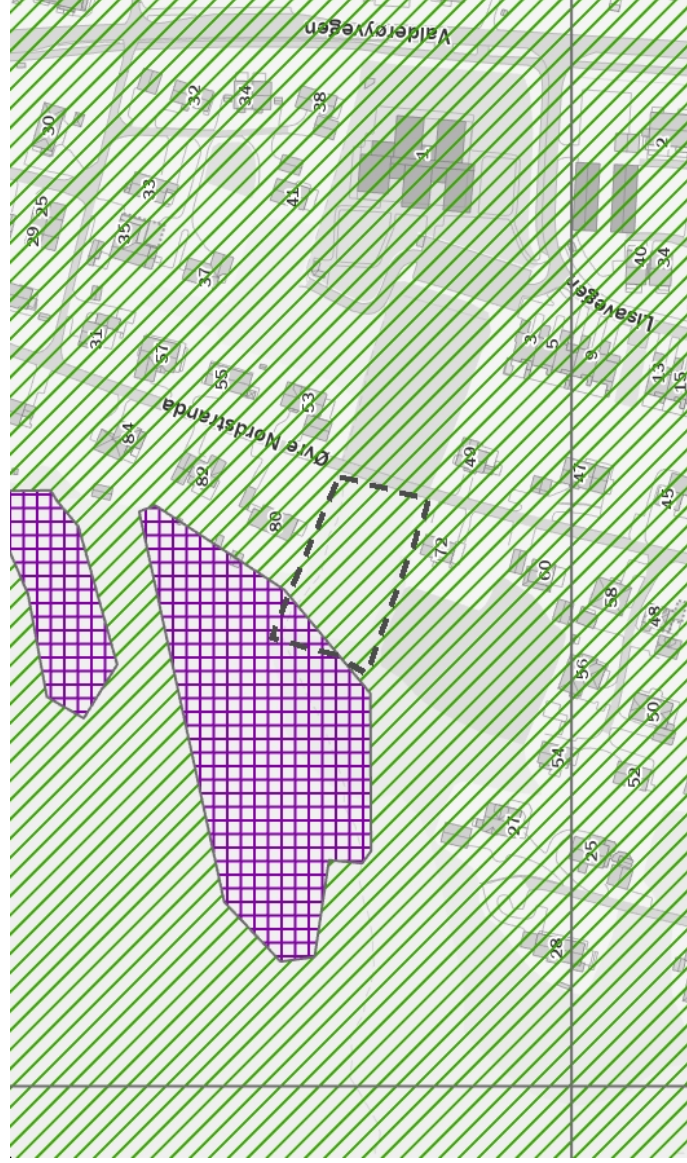
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet



### Tegnforklaring



Usikker aktsomhet



Middels til lav aktsomhet



Høy aktsomhet



Særlig høy aktsomhet

### Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m<sup>3</sup>, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m<sup>3</sup>, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyd radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

## Skredfaresoner

Sist sjekket:

26.02.2024

Gjentaksintervall for skred

Ikke faresone

5000 år

1000 år

100 år



### Tegnforklaring



Gjentaksintervall  
100 år



Gjentaksintervall  
1000 år








Gjentaksintervall  
5000 år

### Beskrivelse

NVE gjennomfører faresonekartlegging av skred i bratt terreng for utvalgte områder prioritert for kartlegging, jfr. Plan for skredfarekartlegging (NVE rapport 14/2011). Kartleggingen dekker skredtypene snøskred, sørpeskred, steinsprang, jordskred og flomskred.

Dataene egner seg for bruk innen planlegging, samfunnsikkerhet og beredskap. Sammenliknet med aktsomhetskart, er faresonekart mer detaljerte. På faresonekart er faren undersøkt nøyer ved hjelp av befaringer, modeller og målinger. Faregraden er kvantifisert med opplysninger om gjennomsnittlig årlig sannsynlighet eller gjentaksintervall for den eller de faretypene som kartet omhandler. Faresonene viser soner med ulike årlige sannsynlighet/gjentaksintervall for den aktuelle faren, ofte med de samme sannsynlighetene som er gitt for de ulike trygghetsklassene i byggteknisk forskrift (TEK 17).

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Logo	Fag	Firma	Navn	Tittel	Tlf	Epost	Adresse	Web	Håndteringsgebyr/påslag for håndtering av endringer og tillegg til Picea Bolig As
	Elektriker	<b>EL 24 Ensiko As</b>	Hans Olav Eide	Prosjektleder/Fagansvarlig	48502424	<a href="mailto:hansolav.eide@el-24.no">hansolav.eide@el-24.no</a>	Alvikvegen 201A, 6019 Ålesund	<a href="http://www.el-24.no">www.el-24.no</a>	<b>10 %</b>
	Rørlegger	<b>Fagrør As</b>	Rune Digernes	Prosjektoppfølgning/kundekontakt	90810629	<a href="mailto:rune@fagrør.no">rune@fagrør.no</a>	Spjekavikvegen 55, 6010 Ålesund	<a href="http://www.fagrør.no">www.fagrør.no</a>	<b>10 %</b>
	Byggevarer	<b>Byggern As</b>	Kim Sommervold	Proffselger/kundekontakt	97425940	<a href="mailto:kim.sommervold@smith.no">kim.sommervold@smith.no</a>	Holssletta 4, 6018 Ålesund	<a href="http://www.byggern.no">www.byggern.no</a>	<b>12 %</b>
	Trapp	<b>Hagen As</b>	Carina Moe Gjerde	Salgskonsulent	41926100	<a href="mailto:cmg@hagen.no">cmg@hagen.no</a>	Smibakken 3, 6018 Ålesund	<a href="http://www.hagen.eu">www.hagen.eu</a>	<b>10 %</b>
 <small>Butikken som har meir enn du trur!</small>	Pipe/ildsted	<b>Johan R Sunde As</b>	Jon Inge Årdal	Selger/prosjektansvarlig	95933680	<a href="mailto:jon.inge@jrsunde.no">jon.inge@jrsunde.no</a>	Solvågseidet 76, 6037 Eidsnes	<a href="http://www.jrsunde.no">www.jrsunde.no</a>	<b>10 %</b>
	Kjøkken	<b>HTH Kjøkkenforum Ålesund</b>	Even Skaar	Selger/prosjektansvarlig	90071255	<a href="mailto:even@hth.no">even@hth.no</a>	Klaus Nilsensgt 6, 6003 Ålesund	<a href="http://www.hth.no">www.hth.no</a>	<b>10 %</b>

# Nabolagsprofil

Øvre Nordstranda 74

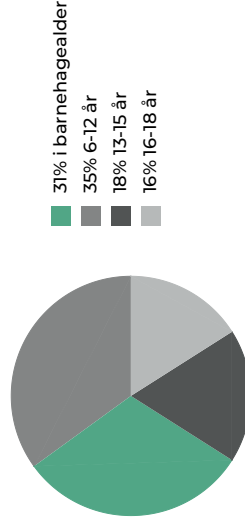
## Offentlig transport

🚏 Groven sør Linje 3	4 min ⚡ 0.3 km
✈ Ålesund Lufthavn, Vigra	8 min 🚗

## Skoler

Valderøy barneskule (1-7 kl.) 435 elever, 21 klasser	19 min ⚡ 1.5 km
Giske ungdomsskule (8-10 kl.) 351 elever, 28 klasser	23 min ⚡ 1.6 km
Ålesund videregående skole 380 elever, 19 klasser	18 min 🚗 14.7 km
Ålesund vgs. - Voldsalsberga 270 elever, 12 klasser	18 min 🚗 15.5 km

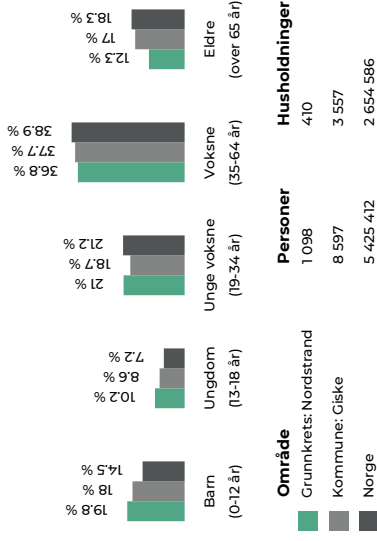
## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Sivilstand

Gift	34%	Norge	33%
Ikke gift	56%		54%
Separert	7%		9%
Enke/Enkemann	2%		4%

## Aldersfordeling



## Barnehager

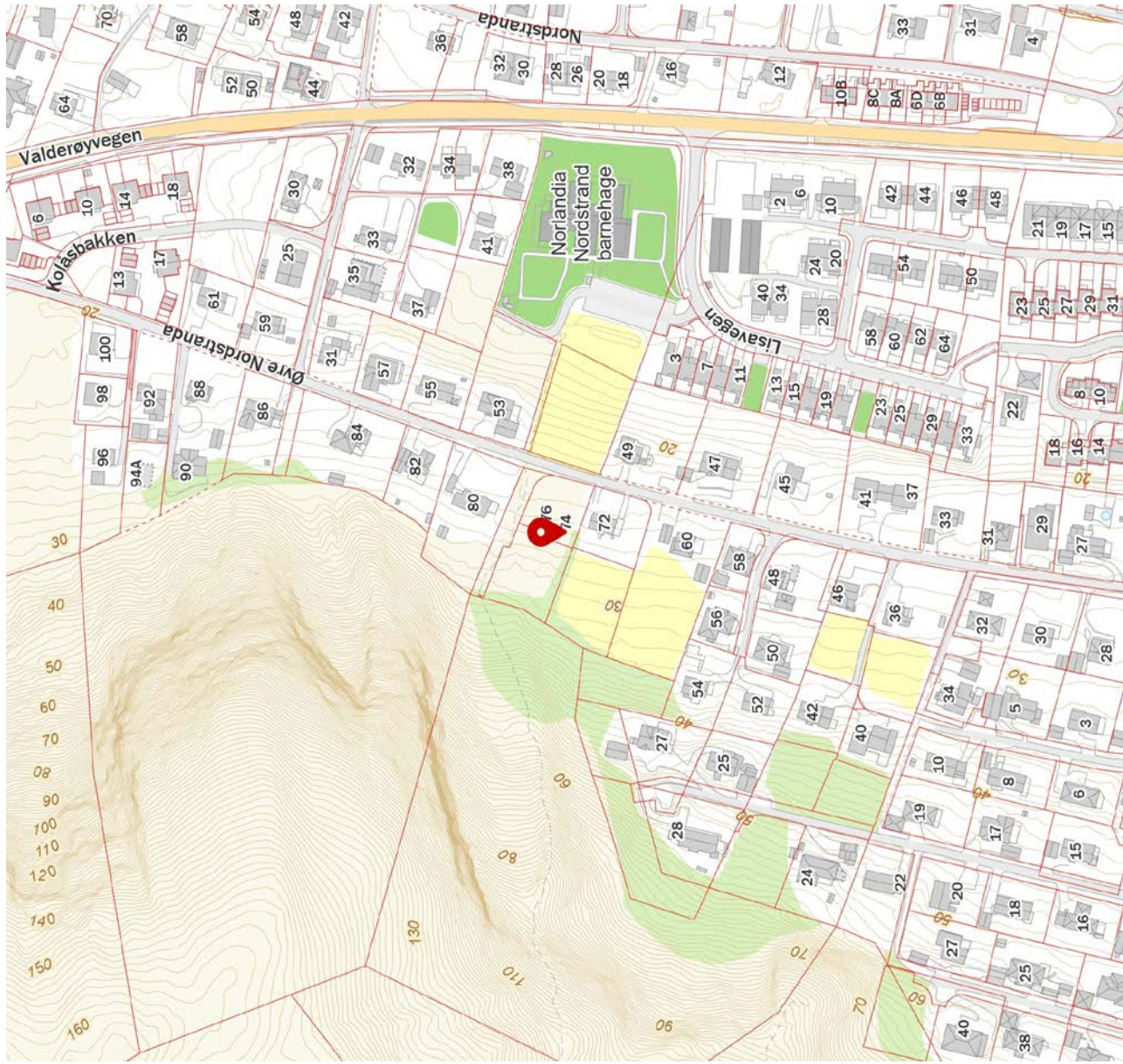
Nordstrand barnehage (0-5 år) 110 barn	8 min ⚡ 0.6 km
Daggry barnehage (0-5 år) 71 barn	14 min ⚡ 1.1 km
Sætra barnehage (0-5 år) 84 barn	18 min ⚡ 1.4 km

## Dagligvare

Eurospar Valderøy Post i butikk	12 min ⚡ 1 km
Rema 1000 Giske	22 min ⚡

## Sport

🏆 Valderøy barne- og ungdomsskole Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal...	15 min ⚡ 1.2 km
🏆 Giske kommunale idrettshall Aktivitetshall	26 min ⚡ 1.9 km
🏆 Giske Treningssenter	4 min 🚗
🏆 Sprek365 Giske	4 min 🚗



# Kjøpetilbud på Øvre Nordstranda 74

Øvre Nordstranda 74, 6050 VALDERØYA, gnr. 183, bnr. 1357 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: \_\_\_\_\_

Personnr.: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Tlf: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_

Sted, dato: \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

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**