

# PROAKTIV

SEPTEMBER 2023



VALDERØYA

Tomt Ytterlandsvika



## Våre kontorer

### NORDLAND

• **Bodo**  
Dronningens gate 18  
Tlf: 98 45 35 71  
bodo@proaktiv.no

### Lofoten

• **Ålesund**  
Korsetts gate 1  
Tlf: 93 40 05 04  
kirmy@proaktiv.no

### TRØNDELAG

• **Trondheim**  
Bassengbakken 4, Trondheim  
Tlf: 73 99 22 55  
trondheim.sentrum@proaktiv.no

### Helgeland

• **Helgeland**  
Sakstadsveien 1, Helgeland  
Tlf: 72 59 92 40  
helgeland@proaktiv.no

### Moholt

• **Moholt**  
Bressiveen 168, Trondheim  
Tlf: 73 20 26 50  
moholt@proaktiv.no

### Møre og Romsdal

• **Ålesund**  
Korsetts gate 2, Ålesund  
Tlf: 91 73 83 52  
jon@proaktiv.no

### VESTLAND

• **Snåstrandsgt.**  
Småttstrandsgate 6, Bergen  
Tlf: 55 36 40 40  
proaktiv.bergen@proaktiv.no

### Sandviken

• **Sandviken**  
Ct. 55 50 32 00  
sandviken@proaktiv.no

### Voss

• **Voss**  
Vangsgata 16, Voss  
Tlf: 56 52 19 50  
vosse@proaktiv.no

### ROGALAND

• **Stavanger**  
Leikni 52, Stavanger  
Tlf: 51 52 75 75  
stavanger@proaktiv.no

### Sandnes

• **Sandnes**  
Langgata 39, Sandnes  
Tlf: 51 68 68 00  
sandnes@proaktiv.no

### OSLO

• **Briskeby**  
Løvenskioldsgt. 23, Oslo  
Tlf: 22 44 24 00  
briskeby@proaktiv.no

### VIKEN

• **Lorentskog**  
Opplysningsvesenetsgt. 8, Rasta  
Tlf: 57 40 40 00  
lorentskog@proaktiv.no

### Lillestrøm

• **Lillestrøm**  
Slorgata 5A, Lillestrøm  
Tlf: 63 80 59 90  
lillestrom@proaktiv.no

### Aker

• **Aker**  
Krikkveien 212, Aker  
Tlf: 47 68 44 00  
vk@proaktiv.no

### Drammen & Lier

• **Drammen & Lier**  
Albunns gate 15, Drammen  
Tlf: 47 67 10 25  
drammen.lie@proaktiv.no

### VESTFOLD OG TELEMARK

• **Holmestrand**  
Jernbanegaten 17  
Tlf: 47 68 44 00  
lie@proaktiv.no

# NØKKEL- INFORMASJON



**Adresse:** Tomt Ytterlandsvika, 6050  
Valderøya

**Gnr./Bnr.:** Gnr. 188, bnr. 109, i Giske  
kommune

**Prisantydning:** 1 600 000,-

**Omkostninger:** 41 342,-

**Totalpris:** 1 641 342,-

**Boligtype:** Boligtomt

**Eierform:** Selveier

**Garasje/Parkering:** Det er for frittliggende småhus krav i kommuneplanen om at det skal være 2 parkeringsplasser per boenhet. En biloppstillingsplass regnes som 18 kvm i BYA.

**Tomt:** 973 m²

# INNHOOLD

|    |                   |    |              |    |                |   |            |
|----|-------------------|----|--------------|----|----------------|---|------------|
| 2  | Nøkkelinformasjon | 4  | Leder/megler | 5  | Kontorets side | 6 | Nærområdet |
| 16 | Kjerneinformasjon | 19 | Vedlegg      | 32 | Budskjema      |   |            |



"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Daglig Leder/Eiendomsmegler:  
**Jon Kristian Røsek**

**Jon Kristian Røsek**  
Daglig Leder/Eiendomsmegler  
**Mobil:** 9173 83 52  
**E-post:** jon@proaktiv.no

**AVDELING:**  
Proaktiv Ålesund  
**Telefon:**  
Ålesund Bolig og Prosjektmegling AS  
Org. nummer: 826 455 292

## EN NY HVERDAG

Jon Kristian Valderhaug Røsek har opparbeidet seg en bachelorgrad i Eiendomsmegling hos BI i Bergen og har jobbet i bransjen siden 2014.

Med mange års erfaring fra serviceyrker møter du en trygg megler med fokus på å ta de rette avgjørelsene til rett tid.

Med stå på-vilje, tilgjengelighet og en skarp penn har Jon Kristian alle redskapene som skal til for å ta ditt boligsalg til nye høyder.

Du merker både planen og gjennomføringsevnen fra første møte. Ved å tenke riktig først, og handle riktig etterpå sitter du som kunde igjen med merverdi av å bruke Jon Kristian.

Velkommen til et godt samarbeid



«Verdifulle kunder  
fortjener verdifull  
rådgivning.»



## Proaktiv Ålesund

Høyt motiverte meglere med høy kompetanse, god lokalkunnskap og det beste materialet er klare til å presentere din bolig på best mulig måte.

I 2021 ble en av Ålesunds beste eiendomsmeglere en del av Proaktiv-kjeden. Ålesund har Jon Kristian gjort seg bemerket i kommunene og tettstedene utenfor de syv øyene. De tilbyr bruktboligsalg, prosjekterte boliger, fritidssalg og tomtessalg. Markedsføringen er svært omfattende og de er stolte av å ha markedets mest stilfulle og kvalitative delen av megling som skaper merverdi for kunden.

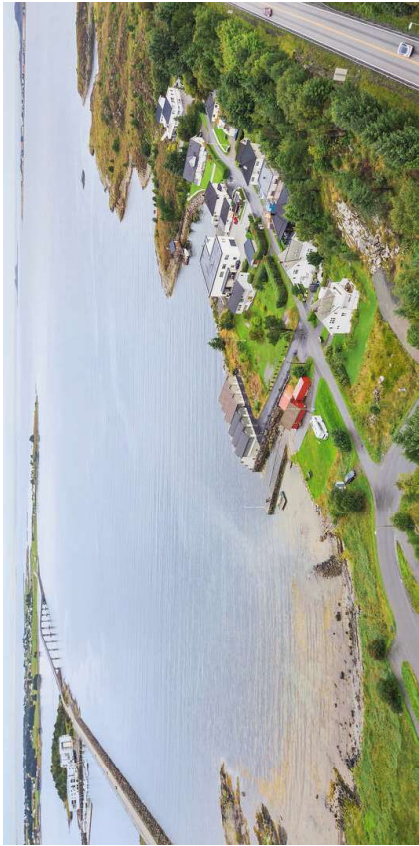
Flinke mennesker med det beste materialet, de beste metodene, og den riktige motivasjonen skaper alltid det beste resultatet for kundene. Ta kontakt hvis du ønsker en motivert megler tilfeldigheter får spillerom, blir bolighandelen med solid faglig kompetanse og svært god trygghet for både kjøper og selger.

**Beliggenhet**  
Kontoret vårt finner du i Kongens gate 2. I den karakteristiske Gågata finner du ditt nye meglerkontor.

Onkranset av brostein og Jugendstil står vi klare til å hjelpe akkurat deg. Her er det gode parkeringsmuligheter på Sankten og i Aksla Parkering og kaffen står alltid klar.

**Proaktiv Ålesund**  
Kongens gate 2, 6002 Ålesund  
**Tlf.:**  
**E-post:**

*Jon Kristian Røsek*  
Daglig Leder/Eiendomsmegler  
**Jon Kristian Røsek**



# VALDERØYA

Kommune: Giske / Område: Giske-Valderøya

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

## Beliggenhet

Her på Ytterland har det siden boligene ble oppført vært en yndet område godt egnet for barnefamilien. Her lever man livet med Valdervoll, Skjonghellereen og Signalen omtrent i egen bakgård. Med nærhet til det aller meste og fint opparbeidet lekeplass er det ingenting som holder igjen for beliggenheten. Bare et par hundre meter unna er det bussterminal og er det utenfor rutetidene har du tilgang til dobbel garasje med enkel tilkomst som sikrer at dagens gjøremål går unna på null komma svisj.

Området rundt består av eneboliger med tilhørende uteområde. Den vestvendte orienteringen sikrer en fantastisk ettermiddags- og kveldssol. Like ved har man turområder og stier som kan ta deg rundt hele øya, enten på fjellet eller på tursli.



## OFFENTLIG TRANSPORT

Ytterland  
Linje 3, 32, FB65  
6 min 0.4 km

Ålesund Lufthavn, Vigra  
7 min

## DAGLIGVARE

Kiwi Valderøy  
PostNord  
6 min 0.5 km

Rema 1000 Giske  
3 min

## VARER/TJENESTER

Ålesund Storsenter  
12 min

Apotek 1 Giske  
4 min

## SPORT

Valdervoll friidrett/fotball  
Fotball, friidrett  
12 min 0.9 km

Syvermarka  
Ballspill  
23 min 1.8 km

Sprek365 Valderøya  
11 min

Sprek365 Giske  
3 min



### Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Her på Ytterland skal du følge deg trygg på at du får en god hverdag og at du kan nyte fine værsdager på verandaen. Mot sør finnes det bademuligheter, og har du et triks på innerforma kan disse vises frem for eksempel på Johansbuda

Det er cirka 30 minutter å gå til Valdervoll barneskule og cirka like langt til ungdomsskolen. Det er flere barnehager på øya, blant annet Myra barnehage, Daggyr barnehage og Skjong

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.  
Passer det dine ønsker og behov?

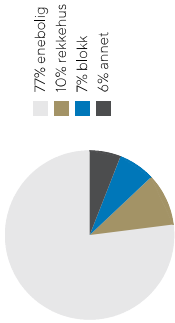
barnehage. Alle med avdelinger for den neste generasjonen fra 0-6 år. Det er mellom 10 og 30 minutters gange til alle disse

Offentlig kommunikasjon er svært lett tilgjengelig, og er bokstavelig talt bare et steinkast unna. Pass på å ikke treffe noen av de som venter på bussen. Her går bussen fra Valderøy til Ålesund sentrum og til Vigra. Giske, Godøya Bussrute 672 og 673 går på det aller hyppigste hver halvtime til Ålesund sentrum hvor det enkelt finnes videreforbindelser til Moa, Langevåg og ellers i distriktet. Fra Fergekaia er det sågar hurtigbåt til både Harøid og Nordøyane.

På Ytterland finner man kafé, dagligvarebutikk og blomsterbutikk, samt overnattings tilbud. Her er også trafikkrysepunkter som lar deg hvor du enn måtte trenge. I Ålesund sentrum og på Moa finner du alt du ikke visste du trengte, som ikke finnes på Valderøya. Her har du eminente spisesteder, Vinmonopol, klesbutikker, kjødebutikker og ikke minst nissebutikker.

En kjøp biltur gjennom tunellene, og plutselig er du i Ålesund. Her og i området finnes det likefullt gode turmuligheter. På Sukkertoppen, på Tueneset eller på tur til

BOLLIGMASSE



Høgkubben. Det finnes rett og slett noe for alle!

XL, Zuuma, Sjøbua, Happy Elefant, Nonna Lina, Molo Brew, Bryt, Tapas, Bro, Anno og Apotekegata no 5, er noen av spisestedene som finnes i sentrum og på slutten av kvelden sikrer hurtigbåten en trygg tur hjem på cirka 10 minutter. Siste strekket tar omkring ti minutter å gå på fitt, tilrettelagte fortau.

På Moa kjøpesenter finnes gratis innendørs parkering, over 140 butikker og noe for enhver smak.

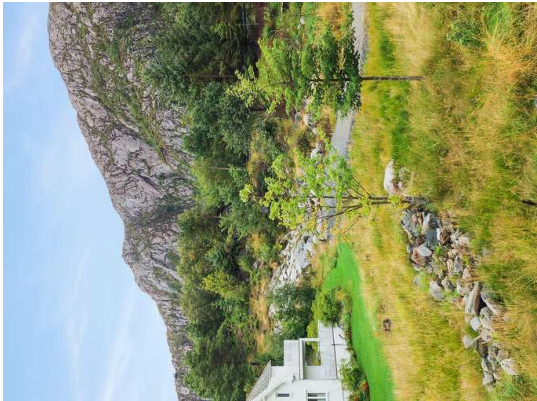
Alt dette i umiddelbar rekkevidde, og da har vi enda ikke gått gjennom friluftsmulighetene i området. Kort unna eiendommen finnes Signalen, hvor man har flere ruter å velge mellom. På Molnes på Vigra finnes Molnesfjellet hvor man kan se langt ut i havgapet. Her kan man velge å gå rundt fjellet eller bestige det om eventyrlysten er på topp. På Godøya finnes Storhornet hvor man kan gå opp fra Juv, barneskolen eller Alnes. Gå rundt vannet, til Rantane eller nyt

SKOLER

|                                                        |        |         |
|--------------------------------------------------------|--------|---------|
| Giske skule (1-7 kl)<br>89 elever, 7 klasser           | 4 min  | 3,8 km  |
| Valderøy barneskule (1-7 kl)<br>442 elever, 21 klasser | 6 min  | 3,6 km  |
| Giske ungdomsskule (8-10 kl)<br>386 elever, 28 klasser | 4 min  | 3,2 km  |
| Ålesund vgs - Voldsdalsberga<br>270 elever, 12 klasser | 12 min | 10,7 km |
| Ålesund videregående skole<br>380 elever, 19 klasser   | 13 min | 10,2 km |

BARNEHAGER

|                                      |        |        |
|--------------------------------------|--------|--------|
| Skjong barnehage (1-5 år)<br>57 barn | 14 min | 11 km  |
| Sætra barnehage (0-5 år)<br>79 barn  | 3 min  | 3,1 km |
| Myra barnehage (0-5 år)<br>40 barn   | 4 min  | 2,5 km |



panoramausikt over nærområdet fra den 497 meter høye toppen. I tillegg finnes det fine turstier langs fjellet.

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

Bebyggelse

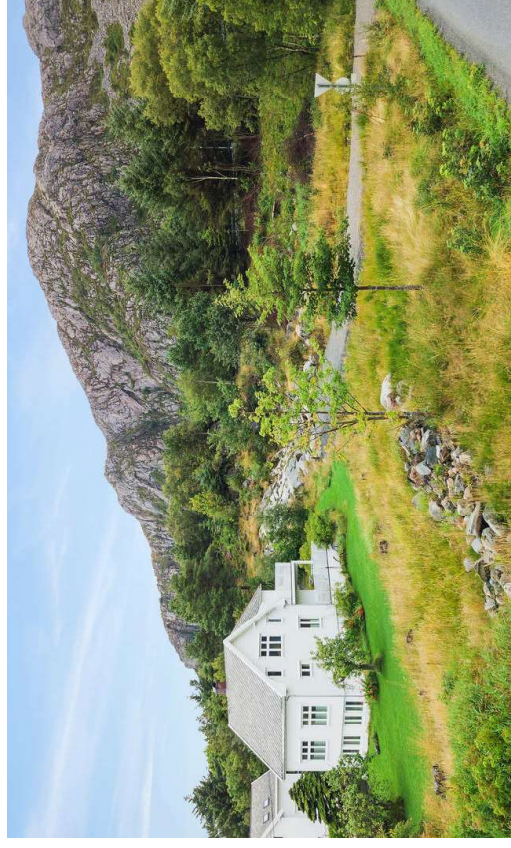
Omkringliggende bebyggelse består av eneboliger og naust.

Adkomst

Det vil bli skiltet med visningsskilt på visningsdagen.

Parkering

Det er forfrittliggende småhus krav i kommuneplanen om at det skal være 2 parkeringsplasser per boenhet. En biloppstillingsplass regnes som 18 kvm i BVA.







# KJERNEINFORMASJON

## BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

### Tomten

Skrånende tomt, Vestvendt.  
Areal: 973 km. Eierform: Eiet tomt

### Vei/vann/avløp

Tilknytningsavgift er i henhold til Giske kommunes betalingsregulativ satt til kr 25 728,- inkl mva for vann og 59 699,- inkl mva for avløp.

Tinglyst veirett til tomten. Se vedlagt situasjonskart.

### ØKONOMI

#### Offentlige/kommunale avgifter

Ingen gebyrer registrert på eiendommen i 2022. Det vil påløpe kostnader for kommunale avgifter når tomten er bebygd.

#### Faste løpende kostnader

Det vil påløpe kostnader til strøm, kommunale avgifter, forsikring og tv-og internett når boligen er oppført.

#### Odel

Det er ikke odel på eiendommen.

### OFFENTLIGE FORHOLD

#### Reguleringsmessige forhold

Tomtens er regulert for fritliggende bustader i reguleringsplan for Skjong - Vtterland, del 1, 2 og 3.

Tomtens kan ha en maks utnyttelsesgrad på 35% BVA.

Se forøvrig reguleringsplanen som følger vedlagt i salgsoppgaven.

### Eiendommens betegnelse

Gnr. 188 Bnr. 1091 Giske kommune

### PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

#### Prisantydning inkludert omkostninger

1 600 000,- (Prisantydning)  
  
Omkostninger  
172,- (Pantteiest kjøper - Faktura fra Statens Kartverk)  
585,- (Tingl.gebyr pantedokument)  
585,- (Tingl.gebyr skjøte)  
40 000,- (Dokumentavgift, (forutsatt salgssum: 1 600 000,-))  
41 342,- (Omkostninger totalt)  
1 641 342,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Det tas forbehold om endringer i gebyrer.

### Oppgjør



Kjøpesum inkludert omkostninger skal være disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen dato for overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

### ØVRIGE KJØPSFORHOLD

#### Overtagelse

Overtagelse etter nærmere avtale med selger.

#### Boligkjøperpakke

Proaktiv har i samarbeid med H lansert et gunstig forskningskonsept, som innebærer at du får alle relevante dekninger inkludert i en pakke til en meget konkurransedyktig pris.

Denne kan inkludere bla. husforsikring, innboforsikring, dobbel rente dekning, flytreforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet. Boligkjøperpakken må senest tegnes på kontraktsmøte. Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

#### Budgivning i forbrukerforhold

Alle bud på eiendommen skal være skriftlig og sendes meglerforetaket pr. fax, mail, sms eller via vår "gi bud"-knapp på våre nettsider. Knappen finner du også på eiendommens annonse på www.finn.no. Bud må ikke ha kortere akseptfrist enn t.l.k.l. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Lørdag regnes ikke som virkedag. Bud med kortere frist enn

## Kjerneinformasjon

dette kan ikke formidles av megler.

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på ei- eller telenetter. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du usetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Nærmere info om budgving finner du på egen side sammen med budskjema. Se for øvrig «forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven.

### Løsøre og tilbehør

Eiendommen selges slik den fremstår med de evt. eiendeler/gjenstander som finnes på eiendommen, og vil ikke bli ytterligere ryddet i forbindelse med overtakelse.

### Lov om hvitvasking

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgjver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres er meglerforetaket pålagt å avvstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

### Lovanvendelse og kontraktsbetingelser

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått.

## Kjerneinformasjon

Slik bruksstasjon må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jfr. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) Fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøyte, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

## Eier

Lars Nikolai Hessen

## Vedlegg og rett til dekning av utlegg

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende kr 40.000,-. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 14.900,-, oppgjørshonorar kr. 5.990,-, og markedsføringspakke kr. 14.900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen totalt kr. 3.915,-. Utleggene omfatter innhenting off./komm.info, grunnboksutskrifter, tinglysing sikringsobligasjon, innhenting tinglyste erklæringer. Det er gitt salgsgaranti på vederlag på dette oppdraget, bortsett fra avholdte visninger og markedsføring, samt dekning av utlegg.

## Tinglysing av hjemmel

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtakelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørssavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

## Salgsoppgave

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundlig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

## Informasjon om meglerforetaket

Ålesund Bolig og Prosjektmegling AS

Org.nr. 826 455 292

Ansvarlig megler: Jon Kristian Røssok

# VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke





**Giske kommune**  
Adresse: Valderhaug 4, , 6050 VALDERØY  
Telefon: +47 70 18 80 00

Utskriftsdato: 25.08.2023

Planopplysninger

| EM §6-7    Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt    Kilde: Giske kommune |          |     |          |             |
|----------------------------------------------------------------------------------------|----------|-----|----------|-------------|
| Kommunernr.                                                                            | Gårdsnr. | 188 | Bruksnr. | 109         |
|                                                                                        |          |     | Festemr. |             |
|                                                                                        |          |     |          | Seksjonsnr. |

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

| Plantyper med treff                                                           |                                                                    |
|-------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Kommuneplaner                             | <input checked="" type="checkbox"/> Kommuneplaner under arbeid     |
| <input checked="" type="checkbox"/> Reguleringsplaner                         |                                                                    |
| Plantyper uten treff                                                          |                                                                    |
| <input checked="" type="checkbox"/> Kommunedelplaner                          | <input checked="" type="checkbox"/> Kommunedelplaner under arbeid  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Reguleringsplaner under bakken            | <input checked="" type="checkbox"/> Reguleringsplaner over bakken  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Reguleringsplaner under arbeid            | <input checked="" type="checkbox"/> Reguleringsplaner bunn         |
| <input checked="" type="checkbox"/> Reguleringsplaner under arbeid i nærheten | <input checked="" type="checkbox"/> Bebyggelsesplaner              |
| <input checked="" type="checkbox"/> Bebyggelsesplaner over bakken             | <input checked="" type="checkbox"/> Bebyggelsesplaner under bakken |
| <input checked="" type="checkbox"/> Midlertidige forbud                       |                                                                    |

Kommuneplaner

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                             |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                             |
| <b>Id</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 2014010                                                                                                     |
| <b>Navn</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Kommuneplanen sin arealdel 2018 - 2030                                                                      |
| <b>Plantype</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Kommuneplanens arealdel                                                                                     |
| <b>Status</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Endelig vedtatt arealplan                                                                                   |
| <b>Ikrafttredeelse</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 14.06.2018                                                                                                  |
| <b>Bestemmelser</b> <a href="https://www.arealplan.no/15320/document/000/Kommuneplanens%20arealdel%202018%20vedtatt%20for%20Giske%20kommune%202018%20-%202030.pdf">https://www.arealplan.no/15320/document/000/Kommuneplanens%20arealdel%202018%20vedtatt%20for%20Giske%20kommune%202018%20-%202030.pdf</a> |                                                                                                             |
| <b>Delarealer</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <b>Delareal</b> 973 m <sup>2</sup><br><b>KPHensynsonavn</b> H_190_3<br><b>KPSikring</b> Andre sikringssoner |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <b>Delareal</b> 973 m <sup>2</sup><br><b>KPHensynsonavn</b> H_220<br><b>KPSisy</b> Gul sone iht. T-1442     |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <b>Delareal</b> 31 m <sup>2</sup><br><b>KPHensynsonavn</b> H_310<br><b>KPFare</b> Ras- og skredfare         |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                             |

|                                                                                                                 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Delareal</b> 973 m <sup>2</sup><br><b>Arealbruk</b> Boligbebyggelse, Nåværende<br><b>Områdenavn</b> BKbva_8b |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Kommuneplaner under arbeid

|                                                 |                                        |
|-------------------------------------------------|----------------------------------------|
| Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon. |                                        |
| <b>Id</b>                                       | 2014010                                |
| <b>Navn</b>                                     | Kommuneplanen sin arealdel 2018 - 2030 |
| <b>Status</b>                                   | Endelig vedtatt arealplan              |
| <b>Plantype</b>                                 | Kommuneplanens arealdel                |

Reguleringsplaner

|                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                            |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                            |
| <b>Id</b>                                                                                                                                                                                                                                                         | 1988006                                                                                                    |
| <b>Navn</b>                                                                                                                                                                                                                                                       | Skjorg - Ytterland Del II og III                                                                           |
| <b>Plantype</b>                                                                                                                                                                                                                                                   | Eldre reguleringsplan                                                                                      |
| <b>Status</b>                                                                                                                                                                                                                                                     | Endelig vedtatt arealplan                                                                                  |
| <b>Ikrafttredeelse</b>                                                                                                                                                                                                                                            | 28.06.1988                                                                                                 |
| <b>Bestemmelser</b> <a href="https://www.arealplan.no/15320/document/183/189_3_Skorg_-_Ytterland%20del%20II%20og%20III_-_reguleringsplan.pdf">https://www.arealplan.no/15320/document/183/189_3_Skorg_-_Ytterland%20del%20II%20og%20III_-_reguleringsplan.pdf</a> |                                                                                                            |
| <b>Delarealer</b>                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>Delareal</b> 973 m <sup>2</sup><br><b>Formal</b> Fritliggende småhusbebyggelse<br><b>Felt navn</b> BE30 |



2 13

14

§ 5

Tomta skal ordnast og tilplantast snarast råd, og då med vegetasjon som ikkje kan verke generande for naboar eller ferdselen. Synlege sær i terrenget etter sprenging og liknande skal tilplantast eller isåast.

Ein bør umgå høge forstøttingsmurar. Slike murar skal godkjennast av bygningsrådet.

Innhenging skal godkjennast av bygningsrådet. Det bør helst nyttast låge hekkplantar og liknande.

§ 6

Bygningsrådet kan, når særlege grunnar talar for det, tillate mindre vassentlege endringar frå desse føresegningene, men då innanfor ramma av bygningelova og byggeforskriftene.

Eit delområde kan først utbyggast når det er utarbeidd godkjent Plan for heile området, og då skal det på planen visast tilkomstveggar etc.

INDUSTRIOMRÅDER

§ 7

Areia skal nyttast til industrivirkesemder som etter bygningsrådet sitt skjøn ikkje vil føre til større ulemper for naboar i form av støv, lukt eller liknande. Bygningsrådet kan gi løyve til at areal kan nyttast til fiskebruk eller andre spesialtiltak for fiskarar.

Eit kvart industritiltak skal godkjennast av bygningsrådet. Det er ikkje lov å føre opp vanlege bustadbygg i området. Bustader som er nødvendige for drifta av dei einiskilde industritiltak, som vaktmeisterbustader o.l. vert tillate.

§ 8

Aralet innan industriområda kan delast etter dei einiskilde industritiltak sitt behov, men bygningsrådet avgjer kvar grensa skal gå i kvart einiskilt høve. Tomta skal ha best mogleg einiskapa form.

Bygningsrådet skal i kvart einiskilt høve godkjele tomte si utnyttingsgrad.

Tilkomstene til tomte skal i kvart einiskilt høve godkjennast av bygningsrådet.

§ 9

Grunneigar i felt BE33, 34 og 39 kan fjerna steinmassene i 2 parti markert med symbol på planen. Bygningsjefen skal godkjele sprengingsybda, som må harmonisere med høge på atkomstvegane.

Massene skal vere tatt ut før utbygging i nærområda kan finne stad. Sår i lendet bak byggefeltet skal ha dekkmasser forma slik at overgangen får ein naturleg profil utan hamrar som kan vera farlege for born i leik.

SMÅBÅTHAVN

§ 10

Området skal nyttast til småbåthavn med nødvendige bygg og anlegg som har naturleg tilhøyring til derne. Naustområdet skal byggast ut etter ein samla plan som skal godkjennast av bygningsrådet. Området kan nyttast til naustcomping.

FØRESEGNER FOR TRAFIKKOMRÅDA

§ 11

Det er ikkje tillate å legge avkryrsler til riksveg, fylkesveg eller samlegater frå tomter som kan få avkryrsle til vanlege kommunale vegar.

Tilkost kan ikkje overbyggast der det ikkje er vist på planen med byggegrenser.

Parkeringsplass med avkryring skal utformast slik at den er minst mogleg plassom for omgivelane, og plasser skal skemast med planting, kjende o.l. der det etter bygningsrådet sitt skjøn er nødvendig.

Innanfor dei frisksiksonene som er imteikna på planen, må det vere friskt i ei høgd av 0,5 m over planen til dei tilstøytande vegar. Arealer innanfor trafikksona må ikkje bli brukt slik at friskt på noko tidspunkt vert hindra.

GENERELT

§ 12

Saman med byggemeldinga skal det sendast inn planar som viser korleis den delen av tomta som ikkje skal byggast på skal planerast og utnyttast. I planen skal det visast eventuelle skrånningar og forstøttingsmurar, tilkomst- og parkeringsplasser, areal for av/pålessing, lagerareal og den parkmessige opparbeidings.

Områda mellom byggeleiner og gater bør opparbeidast på ein parkmessig måte.

## § 13

Imhenging skal godkjennast av bygningsrådet. Det bør helst nyttast låge hekkplanter og liknande.

## § 14

Frå det tidspunkt då desse føresegnene gjeld kan det ikkje opprettast private servituttar som strir mot desse føresegnene.

## § 15

Når særlege grunnar talar for det kan bygningsrådet tillate mindre endringar frå desse føresegnene, men då innanfor ramma av bygningslova og bygningsvedtektene for Giske kommune.

Valdøøy, 24.4.1995

*Knut Høi*  
Knut Høi  
ordfører

# Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

## 1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioritertene dine klare.

## 2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjøledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

## 3. Gjør deg kjent i nabolaget

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør medler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

## 4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høy du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsrett, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp imånedent til slikt.

## 5. Boligselgerforsikring

**(Eierskifteforsikring) og boligselgerforsikring**  
Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligselgerforsikring dekker mot, dekker kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpskontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokatbistand og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligselgerforsikring.



# Boligkjøperpakken

Riktig forsikret fra start

| Huspakken                                                                                               | Leilighetspakken                                                                                                                                                                                                     | Hyttepakken                                                                                       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Pakken inneholder boligkjøper-, hus-, innbo-, flytte- og renteforsikring.</p> <p><b>18 900,-</b></p> | <p>For eiendommer med felles bygningsforsikring</p> <p>Pakken inneholder boligkjøper-, innbo-, flytte- og renteforsikring.</p> <p><b>9 900,-</b></p> <p><i>Renteforsikring gjelder ikke for frittsidboliger.</i></p> | <p>Pakken inneholder boligkjøper-, hytte-, innbo- og flytteforsikring.</p> <p><b>18 900,-</b></p> |

Alle forsikringene i pakken leveres av If forsikring – Nordens største forsikringselskap. Med forsikringer fra If kan du være trygg på at du har noen av de aller beste forsikringene på markedet.



Les mer om Boligkjøperpakken

I samarbeid med

**Söderberg & Partners**

# Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

|                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonsse på proaktiv.no eller finn.no.                                      | Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:                                                                                                                                                                                        |
| Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen. | <ul style="list-style-type: none"><li>• Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.</li><li>• På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.</li><li>• På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.</li></ul> |
| Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen. SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for opprasket. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt: gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet i/r megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist: på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

**FOR EIENDOMMEN:**  
Tomt Ytterlandsvika, 6050 Valderøya, Gnr. 188, bnr. 109, i Giske kommune, oppdragsnr.: 83230175  
Mægler: Jon Kristian Røsek, mobil: 91 73 83 52, e-post: jon@proaktiv.no

Kjøpesum kr. \_\_\_\_\_

Beløp med boksavskr. \_\_\_\_\_

+ onkostninger og evt. andel i tallsjæld iht. oplysninger i salssoppgave. \_\_\_\_\_

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den \_\_\_\_\_ kl. \_\_\_\_\_

Dersom anmet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste anonserte vinning. Forbuikerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 14:00 første virkedag etter siste anonserte vinning ikke bli videreformidlet til salger.

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: \_\_\_\_\_ kl. \_\_\_\_\_.

Dersom først ikke angitt gjelder budet til kl. 15:00 tørste virkedag etter siste annonserte visning. Iforbruferhold vil bud med kortere alsepfriist enn til kl.12:00 tørste virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Undertegnede er hængt med at sælge så få frit til, gode eller forkastede tilbud. B.dgiver er kient med forbrugerinformation om budgivning, som er en del af salgsopgaven, og det er opløkket budgivning skat seg. Budgiver bekræfter å ha best komplett salgsopgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet i tilleggernes kunnskap. Handelen er utrust bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kient med at bud og budgav vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere bud er det gis gjensidig tilsmått til, hver for seg, å forhåve bud, motta å aksept og tillæg eller foreta en eller flere bud. Dersom bud sendes med en annen kontort d, må budgiver selv sørge for å gis medfølger besydet per telefon tilleg.

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert:

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ kr  
 Referanse og tlf.nr.: \_\_\_\_\_ kr  
 Egenkapital: \_\_\_\_\_ kr  
 Totalt: \_\_\_\_\_ kr

Navn: \_\_\_\_\_  
 Fødselsdato: \_\_\_\_\_  
 Adr.: \_\_\_\_\_  
 Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_  
 Til arb.: \_\_\_\_\_ Til privat: \_\_\_\_\_  
 E-post: \_\_\_\_\_ Arb.: \_\_\_\_\_  
 Dato: \_\_\_\_\_ Sign.: \_\_\_\_\_

## LEGITIMASJON

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerilsynet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsseieringsgruppen, Eiendoms Norge og Norges Eiendomsmedgjerforbundsudval, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsseiering § 6-3 og § 6-4. Nedforfart gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Aukningsreguleringssaks og så en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. For det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgssoppgave og teknisk rapport vedlagt.

1. På forespørgsliste medfører oplysning om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forhold.
2. Alle bud skal indgives skriftligt til meglere, som formidler disse videre til opdragsgiver. Kravet til skriftlighed gælder også budformaliseret og muntligt, aksept eller afdrag fra selger, før formidling af bud til opdragsgiver skal medføre indtænte gyldig legitimisation og signatur fra budgiver. Kravet til legitimisation og signatur er gyldigt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger. Om e-post og SMS har informationerne i disse et tilgængeligt angår forfatteren.

Mægleren skal så langt det er nødvendigt og mulig holde budgiverne skriftlig orienteret om nye og høvere bud og eventuelle forbehold. Mægler skal så snart som mulig bekræfte skriftlig overfor budgiverne at budene deres er modtaget.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Såger du af fritt til å opkræve eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmedlingsforskriften.

A portrait of a man with light brown hair and a friendly smile, wearing a dark blue suit, white shirt, and dark tie. He is positioned in the center of the frame against a dark, gradient background.

# DE BESTE MEGLERNE ER GRATIS.

Gode eiendomsmeglere er en god investering. Ikke en kostnad. De sørger for at det ligger en merverdi i å gjøre ting på rett måte slik at det ikke bare er gratis å bruke megleren – det er lønnsomt.

**Daglig Leder/Eiendomsmegler MNEF:**

Jon Kristian Røsok | 91 73 83 52  
jon@proaktiv.no

**PROAKTIV**

Adr.: Kongens Gate 2, 6002 Ålesund | Tlf. 91 73 83 52 |  
E-post: jon@proaktiv.no | proaktiv.no