

BRENDEHAUGEN 13

ULSTEINVIK - Nyare næringsbygg m/kontorer,
vaskehall, stor tomt



Legal
Egedomsmeikling



VELKOMMEN TIL BRENDHAUGEN 13

Nyare næringseigedom over 2 plan beliggande i enden av blindveg i Saunesmarka.

Dette er eit kombinert nærings- og industriområde ca 2 km. frå sentrum av Ulsteinvik.

Meget god adkomst frå fylkesveg 61 (Ulstein-Hareid) via offentleg veg.

Innkøyring frå Smårisevadet og innover i enden av Brendehaugen.

Eigedomen er med si beliggenheit i utkanten av industriområde, eksponert mot Ulsteinvik bysentrum.



FAKTA

Adresse Brendehaugen 13,
6065 ULSTEINVIK

Prisantydning Kr 24 300 000,-

Totalpris kr 24 300 000,-

Eierform Eiet

Eiendomstype Kombinasjonslokale

Byggeår 2014

Tomt 7194 kvm eiet

Parkering Asfaltert innkøyring på flat tomt. Meget romslig og gode parkeringshøve.



KONTAKT

Tommy Sylte

Eiendomsmegler MNEF

Telefon: 982 39 657

Epost: tommy@legaleigedom.no

OM BYGGET

Velkommen til Brendehaugen 13

Nyare næringseigedom over 2 plan beliggande i enden av blindveg i Saunesmarka.

Dette er eit kombinert nærings- og industriområde ca 2 km. frå sentrum av Ulsteinvik med god infrastruktur til og frå område.

Hovudbygget blei bygd i 2014 og påbygd i 2019/20.

Det består idag av 18 kontor med tilhøyrande fellesarealer som kjøkken, møterom, sanitæranlegg/garderobe, verkstedhall, vaskehall for buss o.l.

Påbygget bakover over vaskehall, er konstruert for påbygg og det foreligger her godkjente planer for å føre opp bygg på ca 600 kvm. etter behov.

Ta kontakt med megler for meir informasjon eller visning på eigedomen.

Oppdragsnr.

01000223

Eiendom

Brendehaugen 13, 6065 ULSTEINVIK

Eiendomsbetegnelse

Gårdsnummer 25, bruksnummer 373 i Ulstein kommune. Gårdsnummer 25, bruksnummer 394 i Ulstein kommune.

Eier

Westgroup AS

Prisantydning

Kr 24 300 000,-

Kjøpers omkostninger

Prisantydning kr 24 300 000,-

I tillegg kommer følgende gebyrer:

- 1) 2,5% dokumentavgift til staten.
- 2) Tinglysingsgebyr skjøte kr. 585,-
- 3) Tinglysingsgebyr kr. 585,-

Total kjøpesum inkl. gebyrer: Kr. 24 908 670,-

Vi gjør oppmerksom på følgende:

- Ovennevnte omkostninger er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om økning i gebyrer.

Total kjøpesum

Prisantydning 24 300 000,-

= sum kr. kr 24 300 000,-

Takstmannens markedsverdi

Kr 24 300 000,-

Boligtype

Næringsbygg

Eierform

Eiet

Innhold

Bygg A:

1. byggetrinn. 1. etasje BTA 630 kvm.
4 cellekontor, trapperom/heis, sanitæranlegg/garderobe, industriareal (mot verksted/vaskehall), verkstedhall storbil (h=ca 6m), vaskehall storbil (h=ca 6m)

2. byggetrinn. 1. etasje: BTA 80 kvm.
8 cellekontor, møterom/kantine, kjøkken, kundemottak, toaletter, arkiv, trapperom/heis
I tillegg øvre del av vaskehall og vedkstedhall som går over 2 etasjer.

1. byggetrinn. 2. etasje BTA 350 kvm.
2 cellekontor, 2 lagerceller, gang.

2. byggetrinn. 2. etasje BTA: 80 kvm.

3 cellekontor, kontorlandskap forbundet med kontorareal i 1.b.tr

Mesanin: BTA 35 kvm: Mesanin i verkstedhallen

Bygg B:

Lagerhaller:

1. etasje: BTA: 590 kvm.

Uisolert lagerhall/storbilgarasje. rom for fremtidig sandblåsningsanlegg. Høyde ca 5,5m

Mesanin: BTA 15 kvm.

Ca. areal for lager på mesaninetasje. I utbygg under fremtidig "kjørebru" til 2.etg.

Totalt areal for Bygg A og B:

BTA: 1 780 kvm.

Arealer

Bruttoareal BTA

1. etasje: 710 kvm Trapperom/heisrom, kontorer, sanitæranlegg/garderobe, verkstedhall, vaskehall, kjøkken, kantine, lager, møterom

Fullstendig innhold i prospekt

Fullstendig innhold i prospektet

1. etasje: 590 kvm Uisolert lagerhall/storbilgarasje. rom for anlegg for overflatebehandling. Høyde ca 5,5m

2. etasje: 465 kvm Heis/trappegang, kontorer, kontorlandskap, lagerceller, mesanin

Fullstendig innhold i prospektet

2. etasje: 15 kvm Ca. areal for lager på mesaninetasje. I utbygg under fremtidig "kjørebru" til 2.etg.

Arealene er oppgitt av takstmannen på grunnlag av takstbransjens rettleiding for arealmåling, senest revidert 2015. Av rettleidingen fremgår det at også areal (unntatt bodar) som ligger utenom selve bruksenheta skal inngå i BRA, og noen ganger også i P-Rom. Dette kan være beboelsesrom som ligger i kjeller, loftsrom, innglassede terrasser og garasjeplasser som f.eks. i følge seksjonering tilhører boenheta. Dette avviker fra veilederen til NS3940 fra 2012 og kan bety at areal inngår i oppgitt areal selv om eierrettigheta ikke er dokumentert. Hva som defineres som primærrom (P-ROM) eller sekundærrom (S-ROM) tar utgangspunkt i hvordan rommet er i bruk når eiendommen selges, selv om enkelte rom ikke er byggemeldt og godkjent til dagens bruk.

Byggeår

Byggeår: 2014 / 2019 / 2020

Bebyggelsen

Næringsbygget ligg på stor og romslig tomt i enden av område i Saunesmarka.

Tomta består av to parseller/matrikelnr.

Hovedbruket ble anskaffet i 2013, opparbeidet og bebygd i 2014, deretter tilbygd i 2019. Tilleggstomta blei anskaffet i 2016, opparbeidd og bebygd i 2020.

Bygningsmassen, oppført i 2014/2019, har hovedkonstruksjoner av tre, lecaplank og betong, Dels 1 og 2 etasjer. Formål er blandet med kontor og servicelokaler/vaskehall for busser/storbiler. Tilbygget fra 2020 er oppført i ei etasje med uisolerte hovedkonstruksjoner av murverk og betong. Takkonstruksjon i prefabrikkert betong og stål forberedt for fremtidig påbygging og adkomst fra sør. Her vart det søkt og godkjent for påbygg

Tomten er pent opparbeidet med asfalterte dekke for innkjørsel beskyttet med bom. Sørlig del av tomten er opparbeidet med grusdekke og natusteinsmur som forberedelse for fremtidig adkomst til forberedt påbygg til tilbygget mot sør (Bygg B). Tomten er dessuten påkostet med natursteinsarrangementer og lyspulleter mot skåning på nordsida.

Eiendomsmassen er i betydelig grad benyttet av eiers selskaper. En mindre del av eiendommen er utleid til eksterne og semieksterne selskaper. Eiendommen anses således i betydelig grad fleksibel mht. alternative leieforhold.

Byggemåte

Bygningsmassen er oppført i 2014 og tilbygd i 2019/2020.

Hovedkonstruksjon av tre, lecaplank og betong.

Formålet p.t. er til kontor og servicelokaler og vaskehall for busser/storbiler.

Tilbygget fra 2020 er oppført i ei etasje med uisolerte hovedkonstruksjoner av murverk og betong.

Takkonstruksjon i prefabrikkert betong og stål forberedt for fremtidig påbygging og adkomst fra sør. Tomta er pent opparbeidd med asfalterte dekke for innkjøring beskyttet med bom.

Sørlig del av tomta er opparbeidd med grusdekke og natusteinsmur som forberedelse for fremtidig adkomst til forberedt påbygg til tilbygget mot sør (Bygg B). Tomta er dessuten påkosta med natursteinsarrangementer og lyspulleter mot skråning på nordsida.

Gulv på grunn av betong. Sålefundamentert på bæredyktig grunn av steinfylling/utsprengt tomt. Isolert.

Vannboren varme.

Oljeavskiller.

Ringmur av betong.

Ytterveggskonstruksjon

Trekonstruksjoner over grunnmur.

Fasade:

Påkostet fasade med Møre Royal impregnert trekledning. Aluminiums vindusbånd og detaljer av glass- og aluminiumsfasader.

Mot vest er fasadekledning av metallplater over sokkel med Steni fasadeplater.

Utvendige dører og vinduer:

Aluminiumsdører og -vinduer (Valumin).

Automatiske leddheiseporter.

2-fløyet aluminiumsdør forbindels mellom Bygg A og Bygg B.

Etasjeskillere av lecaplank opplagt på bærende vegger av bindingsverk m.m.. Påstøpt med vannboren varme.

Innvendige overflater gulv

Kontorarealer: Parkett/laminat, flis i trapperom.

Garderobeareal dels med gulvbelegg. Lagerarealer og servicehall: Betong/malt. Vaskehall: Industrigulv

Innvendige overflater vegg:

Kontorarealer: Malte glatte flater. Garderobeareal dels med baderomspanel. Lagerarealer og servicehall med malte flater.

Vaskehall: Vannbestandige plater for formålet.

Innvendige overflater himling:

Systemhimling i kontorarealer. Malte flater i service arealer/tekniske som dels malt lecahimling i lager.

Vannbestandige plater i vaskehallen.

Innvendige trapper:

I trapperom kontorfløy er ståltrapp med flislagte trinn og ståltrekkverk. Repos-trapp.

Kjøkkeninnredning:

Kjøkkeninnredning i kjøkken tilknyttet møterom/spiserom i 2.etg. I tillegg mini-kjøkken som te-kjøkken for kontorarealer i 1.etg.

Ventilasjon primæranlegg:

Balansert ventilasjon.

Varmeanlegg:

Vannboren varme i hele bygg A. Luft-til-vann varmepumpe.

Elektrisk primæranlegg

400 Volt elinstallasjon, Driftstilpasset og tidsmessig. Fiber.

Mesanin ca 35 m2, ståltrapp. Rustfrie dørkeplater på bæring av stål/tre. Deler av mesanin er utført som lukket isolert lagerareal.

Heis

Rullestolheis med prefabrikkert sjakt fra 1. til 2.etg.

Branneteksjon, slukking og ledelys

Adresserbart brannvarslingsanlegg.

Brannmannspanel ved hovedinngang kontorfløy.

Brannslange. Markeringslysanelegg.

Bygg B. Lagerhall:

Bygning generelt

Bygningen er oppført av bærende yttervegger av betong (armert forskalingsblokk) og fremstår som uisolert råbygg med solid utførelse for fremtidig påbygging av kontoretasje eller fleksibel bruk av lokaler på bakkeplan. Innvendige arealer er forberedt for fremtidig ferdigstillelse og anses å være fleksible for alternativ bruk eller ytterligere foredling.

Gulv på grunn av grusdekke.

Sålefundamentert på bæredyktig grunn av steinfylling/utsprengt tomt.

Utvendige fasader av forskalingsflokk, hovedsakelig malt overflate. Stålførsterkning mot bygg A.

Prefabrikkert betong (HD-elementer) med påstøp forberedt for fremtidig påbygg. Opplagt på bærende stålbjelker, yttervegg og

stålførsterkning mot Bygg A. Papptekket.

Gesimsbeslag.

Innvendige overflater vegg

Betongvegger av betong forskalingsblokk (Aas Betong AS), støpt og armert. Malt overflate innvendig. Utvendig malt.

Isolert bakmur mot terreng. Innvendige overflater himling

Himlingen er underside hulldekke-elementer (betong) og bærende stålbjelker med malt finish.

Teknisk installasjon

Lys, strøm og stikk er montert i bygg B.

Forberedt med kanalforbindelse (føringsvei) mellom utbygg mot sør og verkstedrom mot vest for fremtidig montasje av sandblåsingsutstyr.

Mesanin

Mesanin-dekke av trebaserte plater på trebjelker i utbygg mot sør for fremtidig kjørebru til fremtidig 2.etg. Primærbæring av

stålbjelkele, stålkonsoll opplegg på murte (betong forskalingsblokk)yttervegger

Pent og romslig opparbeidet uteareal tilrettelagt for manuvering og parkering. Tømmestasjon for bobiltoalett.

Kantsteinsarrangement mot skråning. Lyspulleter og utebelysning. Bom for innkjørsel. Tilrettelagt for fremtidig adkomst til 2.etg.

Parkering

Asfaltert innkøyring på flat tomt. Meget romslig og gode parkeringsshøve.

Etasje

2

Beliggenhet

Nyare næringseigedom over 2 plan beliggende i enden av blindveg i Saunesmarka.

Dette er eit kombinert nærings- og industriområde ca 2 km. frå sentrum av Ulsteinvik.

Meget god adkomst frå fylkesveg 61 (Ulstein-Hareid) via offentlig veg. Innkøyring frå Smårisevadet og innover i enden av Brendehaugen.

Eigedomen er med si beliggenheit i utkanten av industriområde, eksponert mot Ulsteinvik bysentrum. Det er derfor lagt betydelig vekt på estetisk utforming av bygget.

Her har du nydelig utsikt mot nordvest der du har bysentrum og kyststrøka utanfor Ulsteinvik.

Adkomst

Enkel og god adkomst via offentlig veg.

Grunnarealer

Tomta:

Tomten er utenom bygningsmassen disponert med trafikk- og manøvreringsareal som hovedsakelig er asfaltert og utstyrt med parkbelysning og kantsteinsarrangement.

Eier opplyser at det er gitt dispensasjon fra avstandskrav til grenselinje mot vest, grenselinjen

er stort sett sammenfallende med reguleringsgrense mot regulert parkbelte.

Tomta er planert og terrassert i nordvendt skrånende terreng.

Tomta anses å ha god bæreevne for aktuelt formål.

Iflg. NGUs løsmassedatabase er eiendommen i område med morenemasser, dels med stor mektighet, og har slik formulering: "Materiale plukket opp, transportert og avsatt av isbreer, vanligvis hardt sammenpakket, dårlig sortert og kan inneholde alt fra leir til stein og blokk.

Moreneavsetninger med tykkelse fra 0,5 m til flere ti-talls meter. Det er få eller ingen fjellblotninger i området.

Iflg. NVE Atlas er det ingen fare- eller akstomhetssoner som berører tomten. Eiendommen ligger over marin grense.

Det er ikke opplyst om utslipp eller forekomster av forurensning til grunnen, vann eller luft.

Oljeavskiller er montert iflg. eier.

Eiendommens potensial for videre utbygging er ikke tillagt økonomisk betydning utover det som fremgår av tomteprisene og det som er tatt hensyn til i kapitaliseringen mht. forberedelser for fremtidig etasje og innredning på sørlig del av bygningsmassen.

Pent og romslig opparbeidet uteareal tilrettelagt for manuvering og parkering. Tømmestasjon for bobiltoalett.

Kantsteinsarrangement mot skråning. Lyspulleter og utebelysning. Bom for innkjørsel. Tilrettelagt for fremtidig adkomst til 2.etg.

Tomteareal: 7194 m²

Tomt/Eierform: Eiet tomt

Oppvarming

Balansert ventilasjon.

Vannboren varme i hele bygg A. Luft-til-vann varmepumpe.

Energiklasse

Energimerket angir byggets energistandard.

Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen.

Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at bygget er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig

bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C. Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Overtakelse

Etter avtale. Før på ønsket tidspunkt på budskjema.

Formuesverdi

Formuesverdi er forsøkt innhentet, men foreligger ikke. Kontakt ansvarlig megler for informasjon eller benytt boligkalkulatoren på www.skatteetaten.no for å få beregnet en omtrentlig ligningsverdi.

Kommunale avgifter

Kr 12 716,- pr 2022

Avgiften gjelder for avløp og vatn.

Boss/renovasjon leveres i kontainer og går på vekt. Ca 5000 pr år.

Det foreligger avtale om snømåking med ca kr 10 000,- for vintethalvåret.

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Ulstein kommune kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1516/25/373:

27.05.2013 - Dokumentnr: 420109 - Forkjøpsrett på vilkår

Rettighetshaver: Ulstein Kommune

Org.nr: 964 979 456

Gjelder ubebygd tomt

07.03.2013 - Dokumentnr: 193587 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenheter opprettet fra:

Knr:1516 Gnr:25 Bnr:236

Vei, vann, avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei. Offentlig vann- og avløp via private stikk- og fellesledninger. Det gjøres oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private

fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

EIENDOMMENS POTENSIALE

Det er omsøkt å bygge på ei etasje til over Bygg B:

Om søknaden og tiltaket:

Det er søkt om løyve til Tilbygg industribygg. Det er søkt rammeløyve datert 30.04.2019 og igangsettingsløyve datert 06.02.2020. Disse søknadane vert handsama felles som ein eittstegs byggesøknad. Det har vore trong for avklaringar i høve til rammeløyve ved at teknisk utval har handsama dispensasjon for plassering inntil 1,7 meter frå eigedomsgrensa og regulert parkbelte mot vest. Administrasjonen har fullmakt til å gje dispensasjon frå føresegnene om byggehøgde inntil 11,0 meter under føresetnad av at det ikkje kjem vesentlege merknader ved nabovarsling. Det forelegg ikkje merknader.

Søknaden omfattar busshall som tilbygg mot sør. Over bussgarasjen er det prosjektert ei etasje for lager. Det er opplyst at det skal vere 16 kontorplassar i bygget. Men dette kan endres etter behov. Støttemurar er inkludert i søknaden.

Søknaden om igangsetjingsløyve er datert 06.02.2020 og innregistrert 07.02.2020. Saka var komplett for handsaming den 07.02.2020.

Brev om dette ligg ved prospektet.

Gjer oppmerksom på at oppstart må skje innan tre (3) år frå godkjenning av igangsettingsløyve. Må derfor påberknast å søke på nytt ihht. gjeldande reguleringsplan då det p.t. er 3 år sidan søknaden vart godkjent.

Vi tek derfor forbehold om at dette kan godkjennast på nytt og tek ikkje ansvar for om dette ikkje vert godkjent.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Iflg opplysninger ifrå Ulstein kommune foreligger det Midlertidig Brukstillatelse datert 11.12.2015
Ta kontakt med megler for ytterlegare informasjon

Offentlige planer/regulering/konsesjonsplikt

Arealformål ihht gjeldende regulering er Industri. Gjeldende reguleringsplan er "Saunesmarka - Endring område A", gjeldende fra 16.04.2009. Reguleringsplanen angir maks utnyttelsesgrad 45% og byggehøyde innenfor rammen av §72 i Pbl. Høyde og utnyttelsesgrad m,v, skal godkjennes av kommuna.

Arealbestemmelsene gjelder industriformål, og det er ikke åpnet for så som varehandel eller boligformål. Vedlagt prospektet følger meir informasjon om reguleringsføresegner.

Takst utført av

Ottar M. Skare

Lovanvendelse

Eiendommen overtas i den stand som den var ved Kjøpers forutgående besiktigelse/gjennomgåelse. Ved en eventuell mangels vurdering skal de alminnelige kjøpsrettslige prinsippene i avhendingsloven § 3-9 legges til grunn, dog slik at disse prinsippene fravikes slik at det kun kan gjøres gjeldende at det foreligger mangel i

følgende tilfeller:

- 1) Dersom Selger ikke oppfyller sine konkrete forpliktelser under denne kontrakt.
- 2) Dersom Selger ikke oppfyller sin opplysningsplikt, jf. avhendingsloven § 3-7 og kjøpsloven § 19 b).
- 3) Dersom Selger har gitt uriktige opplysninger, jf. avhendingsloven § 3-8 og kjøpsloven § 19 a).

Avhl § 3-9 fravikes imidlertid slik at kjøper ikke kan gjøre gjeldende at det foreligger skjulte mangler ved eiendommen, verken som følge av at eiendommen er i

dårligere stand enn det kjøper har lagt til grunn (avhl §3-9, siste punktum), eller at selger ikke har oppfylt sin opplysningsplikt (avhl § 3-). Risikoen for eventuelle

skjulte feil som angitt i avhendingsloven § 3-9 siste punktum og kjøpsloven § 19 litra c), tilligger etter dette Kjøper. Avhl § 4-19 fravikes også, slik at den endelige reklamasjonsfristen settes til to år etter overtakelse.

Det tas også forbehold om at det foreligger feil i henhold til offentligrettslige krav, jf avhl § 3-2, annet ledd. Kjøper kan heller ikke påberope at det foreligger mangler i henhold til avhl § 4-17 og 4-18.

Ovennevnte forhold er tatt hensyn til ved beregning av kjøpesummen. For så vidt gjelder rapporter fra tredjemenn som gjelder Eiendommen (tekniske rapporter, grunnanalyser, takster etc.), og som er vedlagt denne kontrakt og/eller fremlagt av Selger i forbindelse med transaksjonen, så har Selger opplyst at Selger ikke er kjent med ufullstendigheter eller feil i dokumentene. Skulle dokumentene likevel vise seg å være ufullstendige eller inneholde feil, så fravikes prinsippene i avhendingsloven § 3-7 og § 3-8, slik at Selger bare svarer for eventuelle feil som Selger selv likevel var kjent med. Eventuelle uriktige angivelser av Eiendommens arealer, (utvendige og innvendige) eller tomtestørrelse, skal ikke under noen omstendighet

kunne gi Kjøper grunnlag for mangels krav. Reguleringen i denne paragraf er av partene hensyntatt ved fastsettelse av Kjøpesummen.

Betalingsbetingelser

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer. Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Ditt personvern er viktig for Legal og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven

Meglernes vederlag

Vederlag fra oppdragsgivar opplyst ikkje når oppdragsgivar er næringsdrivande, ref. eiendomsmeglingslovens § 6-7, punkt 14. jmf. § 7-2

Eiendomsmegler MNEF

Tommy Sylte
tlf: 982 39 657
tommy@legaleigedom.no

Legal Eigedomsmekling

Vikegata 9
6150 Ørsta
Org.nr.: 924 622 083

Salgsoppgave dato

25.01.2023

Vedlegg til salgsoppgaven

- Takstrapport
- Tegninger
- Situasjonsskart
- Reguleringsføresegner

Kontakt oss gjerne ved ønske om ytterligere informasjon.

Informasjon om budgivning

Det første budet skal inngis skriftlig på Legal sitt budskjema, påført budgivers signatur. I tillegg må budgiver fremlegge gyldig legitimasjon. Senere bud kan inngis per e-post, SMS eller fax. til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud

er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud.

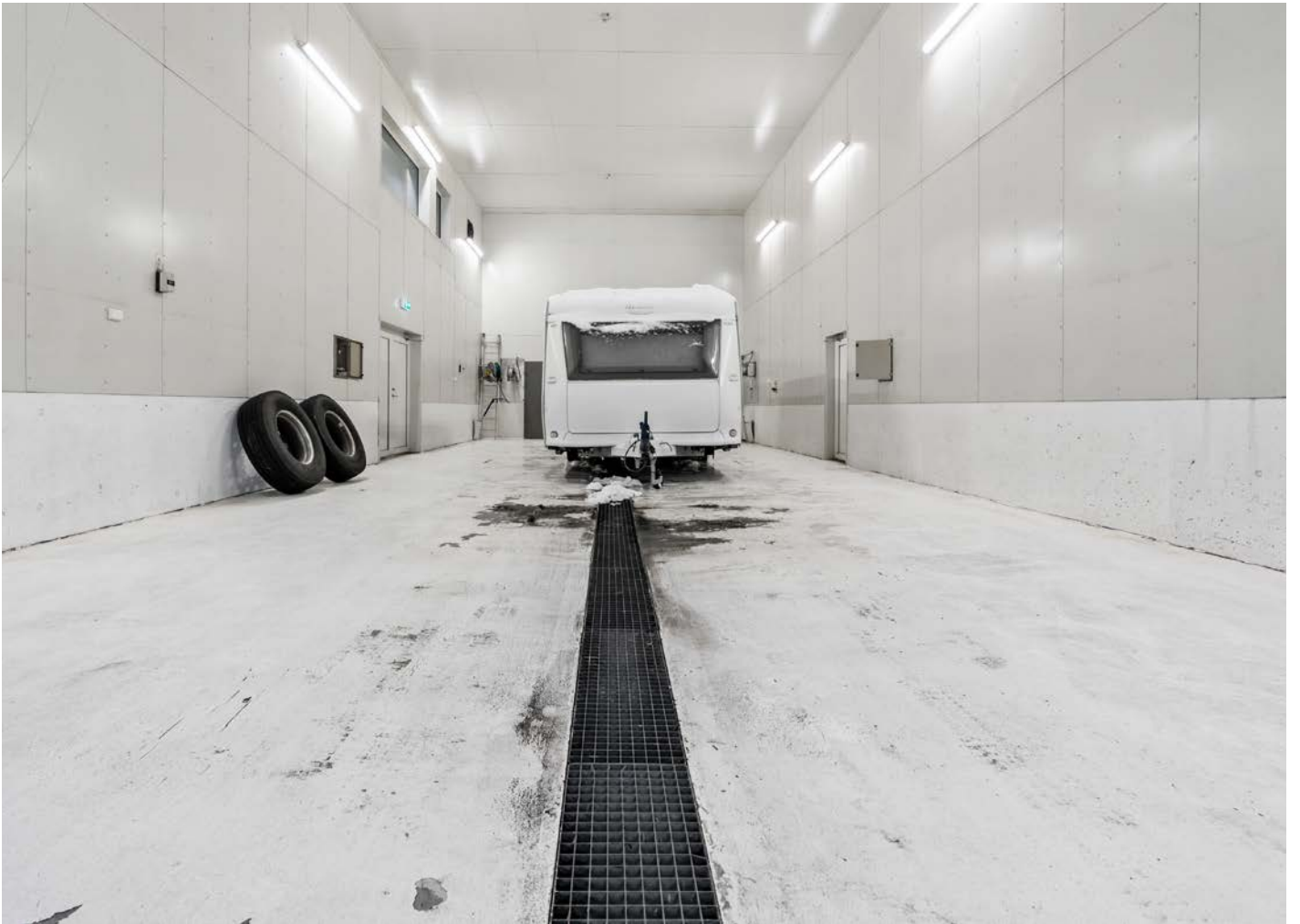
Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

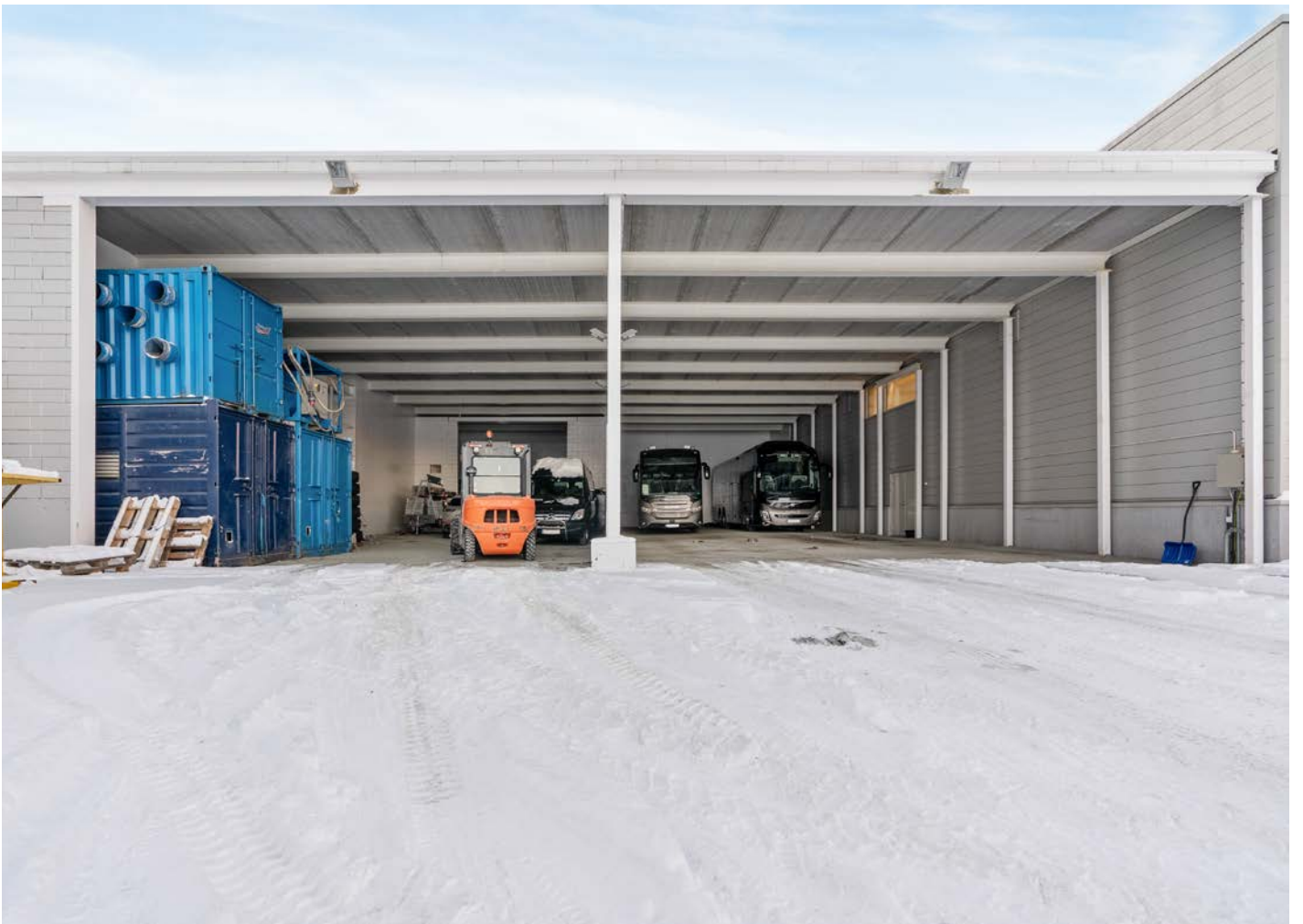
Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand.

Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inntatt i salgsoppgaven.



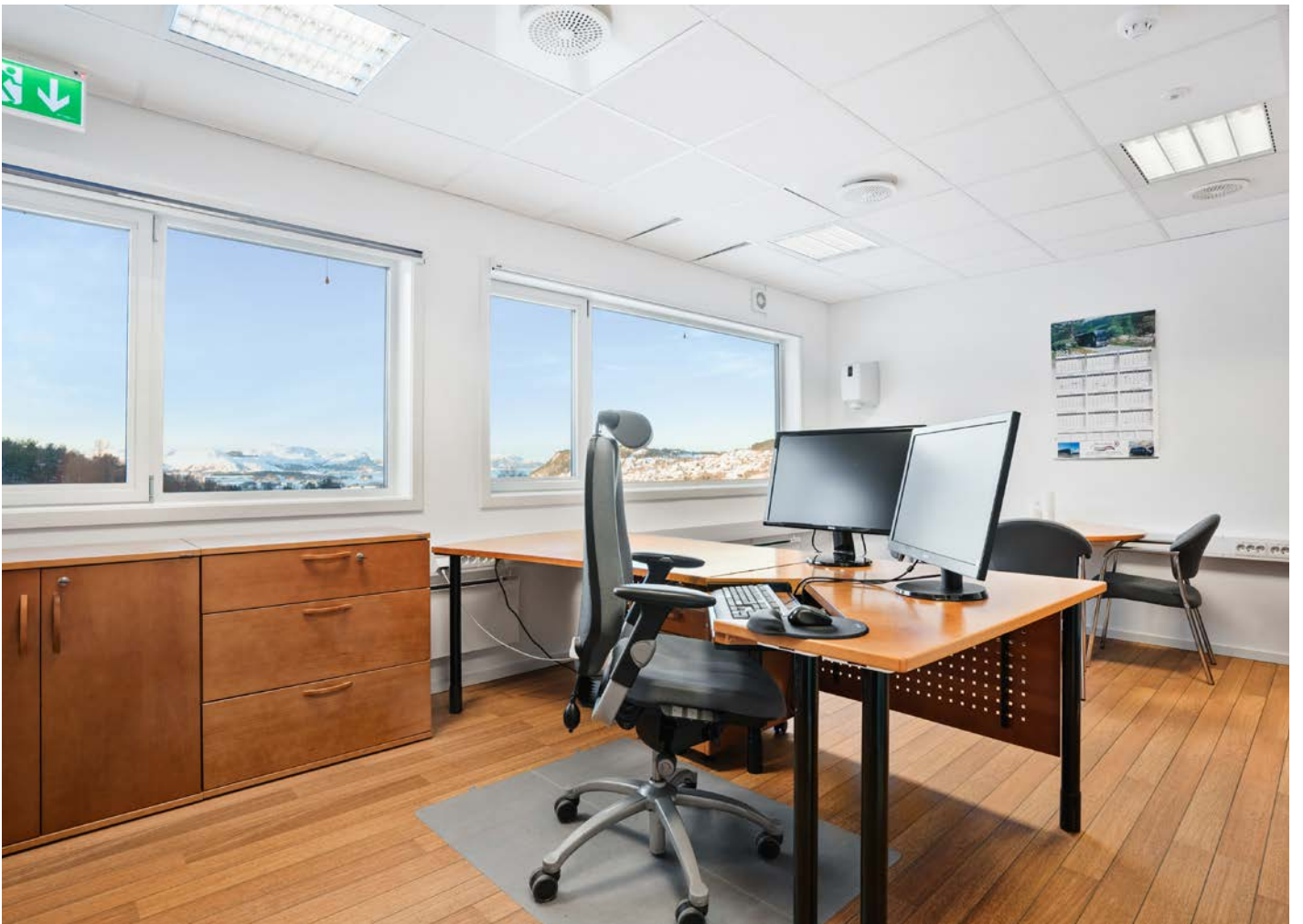


















VERDITAKST

Næringseiendom Brendehaugen 13, 6065 ULSTEINVIK

Gnr 25: Bnr 373, bnr 394
1516 ULSTEIN KOMMUNE



SERTIFISERT TAKSTMANN
MNT - Ottar M. Skare REV TRV
Telefon: 900 23 835
E-post: ottar@mulvik.no
Rolle: Uavhengig takstmann

AUTORISERT FORETAK
Per Mulvik AS
Holmen 7, 6100 VOLDA
Telefon: 70 07 49 90
Organisasjonsnr: 941 987 516



Dato befaring: 13.12.2022
Utskriftsdato: 10.01.2023
Dato verdisetting: 09.01.2023
Oppdrag nr: 346



1 Innholdsfortegnelse

2	Sammendrag	3
3	Introduksjon	4
3.1	Informasjon fra kunden	4
3.2	Generell informasjon	4
3.3	Beskrivelse av eiendommen	6
3.3.1	Eiendomsinformasjon	6
3.3.2	Matrikkeldata	7
3.3.3	Beskrivelse av tomt	7
3.3.4	Beskrivelse av områdene rundt	8
3.3.5	Andre forhold	9
3.4	Bygninger på eiendommen	9
3.4.1	Bygg A - kontor/service	9
3.4.2	Bygg B - Lagerhaller	16
3.5	Utvendige forhold	20
4	Verdigrunnlag	21
4.1	Utleiekontrakter og ledige lokaler	21
4.2	Maskiner og inventar	22
4.3	Beskrivelse av eiendomsmarkedet	22
4.4	Demografi, områder, vekst/regresjon	22
4.5	Inntekter/kostnader	23
5	Verdisetting	24
5.1	Tomteverdi	24
5.2	Teknisk verdi	24
5.3	Nettokapitalisering	25
5.4	Kontantstrømsanalyse	25
5.5	Følsomhetsanalyse	27

2 Sammendrag

**Konklusjon/
markedsvurdering:** Nyere næringseiendom med kontor- og servicearealer i Saunesmarka nærings- og industriområde ca 3 km fra Ulsteinvik bysentrum.

Eiendommen har god adkomst fra fylkesvei 61 Ulstein-Hareid via offentlig vei. Innkjørsel fra Smårisevegen og Brendehaugen.

Eiendommen er med sin beliggenhet i utkanten av nærings- og industriområdet, eksponert mot Ulsteinvik bysentrum og det er derfor lagt betydelig vekt på estetisk utforming.

Fra eiendommen er det god utsikt mot nordvest til bysentrum og kyststrøk utenfor Ulsteinvik.

Tomten består av 2 matrikler. Hovedbruket ble anskaffet i 2013, opparbeidet og bebyggt i 2014, deretter tilbygget i 2019. Tilleggstomten ble anskaffet i 2016, opparbeidet og bebyggt i 2020.

Bygningismassen, oppført i 2014/2019, har hovedkonstruksjoner av tre, lecaplank og betong, dels 1 og dels 2 etasjer. Formål er blandet kontor og servicelokaler/vaskehall for busser/storbiler. Tilbygget fra 2020 er oppført i en etasje med uisolerte hovedkonstruksjoner av murverk og betong. Takkonstruksjon i prefabrikkert betong og stål forberedt for fremtidig påbygging og adkomst fra sør.

Tomten er pent opparbeidet med asfalterte dekke for innkjørsel beskyttet med bom. Sørlig del av tomten er opparbeidet med grusdekke og natusteinsmur som forberedelse for fremtidig adkomst til forberedt påbygg til tilbygget mot sør (Bygg B). Tomten er dessuten påkostet med natursteinsarrangementer og lyspulleter mot skåning på nordsiden.

Eiendomsmassen er i betydelig grad benyttet av eiers selskaper. En mindre del av eiendommen er utleid til eksterne og semieksterne selskaper. Eiendommen anses således i betydelig grad fleksibel mht. alternative leieforhold.

Kunde: Westgroup AS
Brendehaugen 13, 6065 ULSTEINVIK. Tlf. 91620099

Formål med taksten: Oppdraget gjelder taksering av eiendommens markedsverdi i anledning fritt salg på det åpne marked.

Egne forutsetninger: Beregningsmessig er 3 metoder benyttet, nettokapitalisering, kontantstrømsanalyse og teknisk verdi. Nettokapitalisering benyttes alltid sammen med teknisk verdi, og kan egne seg i de tilfellene der leieforholdene er få og oversiktlige eller hvor eier bruker lokalene til egen virksomhet. Kontantstrømsanalyse egner seg ved ustabil kontantstrøm, som endring i leieforhold og eierkostnader. Avvik mellom teknisk verdi og økonomisk verdi er normalt, og synliggjør et avvik mellom kapitalstrømmens bærekraft og eiendommens substansielle verdier.

Verdi: **Kr. 24 300 000**

Dato verdisetting: 09.01.2023

Takstmann: **Ottar M. Skare Tlf.: 900 23 835**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

VOLDA, 10.01.2023



MNT - Ottar M. Skare REV TRV
Ingeniør - Takstmann
Telefon: 900 23 835

3 Introduksjon

3.1 Informasjon fra kunden

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider
Offentlige planer	21.12.2022	https://kommunekart.com/klient/sunnmorskart	Innhentet	
Situasjonskart	21.12.2022	https://kommunekart.com/klient/sunnmorskart	Innhentet	
Tegninger	13.12.2022	Plan-, fasader og 3D-modeller. Diverse byggetrinn	Fremvist	
Rente og inflasjon	21.12.2022	Kommunallbankens prognose for 2023 - kalkulasjonsrente (swap + 0,5%) Norges Bank.	Innhentet	
Naturfare og grunnforhold	21.12.2022	http://geo.ngu.no/kart/losmasse_mobil/NVE Atlas	Innhentet	
Selskapsinformasjon	08.01.2023	proff.no	Innhentet	
Off.avgifter	08.01.2023	Opplyst av eier	Fremvist	
Utleiekontrakter	08.01.2023	Leiekontrakter for eksterne og semieksterne leietakere	Fremvist	
Forsikringsavtale	08.01.2023	Forsikringsopplysninger gitt fremlagt av eier.	Fremvist	
Eiendomsverdi.no	21.12.2022	Eiendomsregister, hjemmel og verdistatistikk	Innhentet	
Eier	13.12.2022	Eldar Knotten		

3.2 Generell informasjon

Beskrivelse av eiendommen Nyere næringseiendom med kontor- og servicearealer i Saunesmarka nærings- og industriområde ca 3 km fra Ulsteinvik bysentrum.

Eiendommen har god adkomst fra fylkesvei 61 Ulstein-Hareid via offentlig vei. Innkjørsel fra Smårisevegen og Brendehaugen.

Eiendommen er med sin beliggenhet i utkanten av nærings- og industriområdet, eksponert mot Ulsteinvik bysentrum og det er derfor lagt betydelig vekt på estetisk utforming.

Fra eiendommen er det god utsikt mot nordvest til bysentrum og kyststrøk utenfor Ulsteinvik.

Tomten består av 2 matrikler. Hovedbruket ble anskaffet i 2013, opparbeidet og bebygd i 2014, deretter tilbygd i 2019. Tilleggstomten ble anskaffet i 2016, opparbeidet og bebygd i 2020.

Bygningismassen, oppført i 2014/2019, har hovedkonstruksjoner av tre, lecaplank og betong, dels 1 og dels 2 etasjer. Formål er blandet kontor og servicelokaler/vaskehall for busser/storbiler. Tilbygget fra 2020 er oppført i en etasje med uisolerte hovedkonstruksjoner av murverk og betong. Takkonstruksjon i prefabrikkert betong og stål forberedt for fremtidig påbygging og adkomst fra sør.

Tomten er pent opparbeidet med asfaldedekke for innkjørsel beskyttet med bom. Sørlig del av tomten er opparbeidet med grusdekke og natusteinsmur som forberedelse for fremtidig adkomst til forberedt påbygg til tilbygget mot sør (Bygg B). Tomten er dessuten påkostet med natursteinsarrangementer og lyspullerter mot skåning på nordsiden.

Eiendomsmassen er i betydelig grad benyttet av eiers selskaper. En mindre del av eiendommen er utleid til eksterne og semieksterne selskaper. Eiendommen anses således i betydelig grad fleksibel mht. alternative leieforhold.

Matrikkel: Gnr 25: Bnr 373, bnr 394
Kommune: 1516 ULSTEIN KOMMUNE
Adresse: Brendehaugen 13, 6065 ULSTEINVIK

Per Mulvik AS
Holmen 7, 6100 VOLDA
Telefon: 70 07 49 90



Eiendommen ligger i Saunesmarke med nærhet til Ulsteinvik bysentrum, Høddvoll og hovedveiforbindelse til Hareis, Ålesund, Ørsta/Volda, Herøy m.v.

Flott utsikt mot nordvest. Ulsteinvik bysentrum og kysten utenfor.

Hva slags verdi (markedsverdi etc)

Oppdraget gjelder taksering av eiendommens markedsverdi.

Definisjon av markedsverdi iflg. European Valuation Standards EVS1 2020 9th Edition: "The estimated amount for which the property should exchange on the date of valuation between a willing buyer and a willing seller acting independently of each other after proper marketing wherein the parties had each acted knowledgeably, prudently and without being under compulsion."

Kunde:

Westgroup AS
Brendehaugen 13, 6065 ULSTEINVIK. Tlf. 91620099

Formålet med oppdraget

Verditaksering av eiendommen

Standarder som legges til grunn

European Valuation Standards EVS2020:9

Retningslinjer

Takseringshåndboken. Etske retningslinjer og rutiner for medlemmer av Norges Takseringsforbund. Rutine 202.01 for verditaksering av næringsseiendommer og Rutine 202.02 for verditaksering av tomt til næringsformål. Takstbransjens retningslinjer for arealmåling - 2014, 2.utgave - Gjeldende fra 9.februar 2015. For anvendelse av NS3940:2012.

Takstmannens status og erfaring

Per Mulvik AS er autorisert medlem av Norsk Takst (Norges TakseringsForbund) og har rådgivende ingeniører og sertifiserte takstmenn innenfor taksering av skade, naturskade, boligeiendommer, næringsseiendommer, boligsalgsrapporter, tilstandsanalyse og forsikringsskadeskjønn. Undertegnede takstmann er godkjent Recognized European Valuer (REV) og TEGoVA Residential Valuer (TRV) etter TEGoVAs European Valuation Standards. For ytterligere opplysninger henvises til www.mulvik.no, www.norsktakst.no og www.tegova.org

Befaring/tilstede:

Befaringsdato: 13.12.2022
Eldar Knotten. Dagl.leder/styreleder Westgroup AS. Tlf. 91620099
Ottar M. Skare. Ingeniør - Takstmann. Tlf. 900 23 835


Unntakelser ved inspeksjon

Besiktigelsen ble gjennomført innvendig og utvendig. Taket ble besiktiget fra bakken. Det er ikke gjort dokumentkontroll (byggesak m.v.) utover det som fremgår av eiendomsregisteret gjennom abonnementsavtale i Eiendomsverdi.no og evt. informasjon fremlagt av eier

- Forutsetninger:** Verditaksten er utført iht. NTF's regler, NS 3451 og NS 3940. Taksten er kun basert på visuell befarings uten inngrep i byggverket, evt. supplert med enkle målinger. Merk at en verditakst ikke er en tilstandsrapport, som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp.
- Takstkonklusjonen er en vurdering av verdien av objektet dvs. det beløp som takstmannen mener at markedet er villig til å betale. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Taksten er avholdt etter beste skjønn. Takstkonklusjonen baserer seg på objektet i den stand og slik det var på takseringsdagen.
- Dersom selger fraskriver seg ansvaret for riktigheten av bygningsarealer eller tomtearealer, overføres dette ansvaret ikke til takstmannen. Oppmåling av- og nøyaktig arealfastsettelse av næringseiendommer er en omfattende oppgave og inngår ikke i normaloppdraget "Taksning av næringseiendom". De oppgitte arealer er ikke nødvendigvis oppmålt, men kan være hentet fra annen dokumentasjon. Arealmåling kan bestilles som et eget oppdrag.

3.3 Beskrivelse av eiendommen

3.3.1 Eiendomsinformasjon

- Eiend.betegnelse:** Næringseiendom
- Konsesjonsplikt** Eiendommen er ikke konsesjonspliktig.
- Adkomst** Innkjørsel fra offentlig vei i nærings- og industriområdet, god adkomst fra Fv61 som er hovedveien mellom Ulstein og Hareid og knytter kommunene sammen med hovedveiforbindelser nord, sør og øst.
- Vann** Tilknyttet offentlig vannverk
- Avløp** Tilknyttet offentlig avløp
- Regulering** Arealformål iht gjeldende regulering er Industri. Gjeldende reguleringsplan er "Saunesmarka - Endring område A", gjeldende fra 16.04.2009. Reguleringsplanen angir maks utnyttelsesgrad 45% og byggehøyde innenfor rammen av §72 i Pbl. Høyde og utnyttelsesgrad m,v, skal godkjennes av kommunen.
- Arealbestemmelsene gjelder industriformål, og det er ikke åpnet for så som varehandel eller boligformål.
- Eier opplyser at det ved oppføring av tilbygget (Bygg B) er gitt dispensasjon fra avstandskrav og høydebegrensninger. Se også under "Tomtens anvendelse" nedenfor.
- 
- Reguleringsplan "Saunesmarka - endring område A".
- Kommuneplan** Kommuneplanen for Ulstein 2019-2031 gjelder fra 28.03.2019 og viser til gjeldende reguleringsplan som fortsatt skal gelde.

Matrikkel: Gnr 25: Bnr 373, bnr 394
Kommune: 1516 ULSTEIN KOMMUNE
Adresse: Brendehaugen 13, 6065 ULSTEINVIK

Per Mulvik AS
Holmen 7, 6100 VOLDA
Telefon: 70 07 49 90



Kommuneplan ens arealdel 2019-2031 viser til gjeldende reguleringsplan.

3.3.2 Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 1516 ULSTEIN Gnr: 25 Bnr: 373
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	5 081 m ² Arealkilde: Matrikkelareal iflg. Eiendomsverdi AS (Kartverket)
Hjemmelshaver:	Westgroup AS
Adresse:	Brendehaugen 13, 6065 ULsteinvik
Matrikkel:	Kommune: 1516 ULSTEIN Gnr: 25 Bnr: 394
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	2 113 m ² Arealkilde: Matrikkelareal iflg. Eiendomsverdi AS (Kartverket)
Hjemmelshaver:	Westgroup AS
Adresse:	Brendehaugen 13, 6065 Ulsteinvik

3.3.3 Beskrivelse av tomt

Tomtens anvendelse

Tomten er utenom bygningsmassen disponert med trafikk- og manøvreringsareal som hovedsakelig er asfaltert og utstyrt med parkbelysning og kantsteinsarrangement.

Eier opplyser at det er gitt dispensasjon fra avstandskrav til grenselinje mot vest, grenselinjen er stort sett sammenfallende med reguleringsgrense mot regulert parkbelte.



Eiendommen i Saunesmarka nærings- og industriområde



Tomten består av 2 matrikler og har god adkomst via offentlig vei gjennom Saunesmarka fra Fylkesvei 61.

Tomtens beskaffenhet

Tomten er planert og terrassert i nordvendt skrånende terreng.

Grunnforhold og fundamentering

Tomten anses å ha god bæreevne for aktuelt formål.

Iflg. NGUs løsmassedatabase er eiendommen i område med morenemasser, dels med stor mektighet, og har slik formulering: "Materiale plukket opp, transportert og avsatt av isbreer, vanligvis hardt sammenpakket, dårlig sortert og kan inneholde alt fra leir til stein og blokk. Moreneavsetninger med tykkelse fra 0,5 m til flere ti-talls meter. Det er få eller ingen fjellblotninger i området.

Iflg. NVE Atlas er det ingen fare- eller akstomhetssoner som berører tomten. Eiendommen ligger over marin grense.

Matrikkel: Gnr 25: Bnr 373, bnr 394
Kommune: 1516 ULSTEIN KOMMUNE
Adresse: Brendehaugen 13, 6065 ULSTEINVIK

Per Mulvik AS
Holmen 7, 6100 VOLDA
Telefon: 70 07 49 90



NGUs løsmassedatabase



NVE Atlas. Her viser aktsomhetsområde for flom langs elva samt marin grense. Ingen av disse berører eiendommen.

Miljø og forurensning

Det er ikke opplyst om utslipp eller forekomster av forurensning til grunnen, vann eller luft. Oljeavskiller er montert iflg. eier.

Utbyggingspotensiale

Eiendommens potensial for videre utbygging er ikke tillagt økonomisk betydning utover det som fremgår av tomteprisene og det som er tatt hensyn til i kapitaliseringen mht. forberedelser for fremtidig etasje og innredning på sørlig del av bygningsmassen.

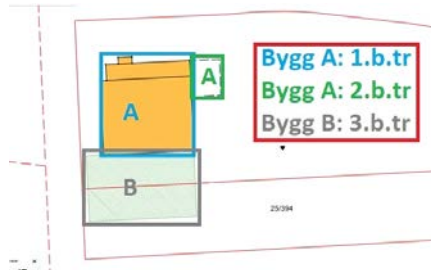
Spesielle forhold

Det er ikke opplyst om spesielle forhold.

3.3.4 Beskrivelse av områdene rundt

Utbygging, år

Bygningsmassen er oppført i flere byggetrinn med utgangspunkt.
Første byggetrinn i 2014 (Bygning A)
Andre byggetrinn i 2019 (Tilbygg øst til bygning A)
Tregje byggetrinn i 2020 (Tilbygg sør til bygning A = Bygning B)
Bygningsmessig status er iflg. eiendomsregisteret (Eiendomsverdi AS) midlertidig brukstillatelse. Ferdigsttest er ikke fremlagt og fremgår ikke av registeret.



Bygningmassen er oppført i 3 byggetrinn.
Bygg A er dels med 2 etasjer. Bygg B er forberedt for påbygging

Områdene rundt

Sentrumsnært næringsområde med forretninger, industri og kontor. Offentlig og privat sektor.

Transport og kommunikasjon

Saunesmarka har godt utbygget infrastruktur.

Infrastruktur

Eiendommen ligger i område med godt utbygget infrastruktur.

Parkering

Eiendommen har god parkeringsdekning for eget bruk.

Matrikkel: Gnr 25: Bnr 373, bnr 394
Kommune: 1516 ULSTEIN KOMMUNE
Adresse: Brendehaugen 13, 6065 ULSTEINVIK

Per Mulvik AS
Holmen 7, 6100 VOLDA
Telefon: 70 07 49 90



3.3.5 Andre forhold

Forsikring: Selskap: Protector. Avtalenr: 422207/7. Type: Fullverdi. Årlig premie: Kr. 14 600. Stipulert premie medtatt under eierkostnader.

Skattetakst: Eiendomsskatt ikke innført for næringseiendom i Ulsteinvik.

3.4 Bygninger på eiendommen

3.4.1 Bygg A - kontor/service

Bygningsdata



Byggeår: 2014 Kilde: iflg. eier

Anvendelse: Kontor, vaskehall, verkstedhall, garderobe/sanitær, industriareal, lager

Tilbygg (i 2019) 2.byggetrinn

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Kommentar
1.b.tr. - 1. etasje	630		4 cellekontor, trapperom/heis, sanitæranlegg/garderobe, industriareal (mot verksted/vaskehall), verkstedhall storbil (h=ca 6m), vaskehall storbil (h=ca 6m)
2.b.tr. - 1. etasje	80		8 cellekontor, møterom/kantine, kjøkken, kundemottak, toaletter, arkiv, trapperom/heis I tillegg øvre del av vaskehall og vedkstedhall som går over 2 etasjer.
1.b.tr. - 2. etasje	350		2 cellekontor, 2 lagerceller, gang.
2.b.tr. - 2. etasje	80		3 cellekontor, kontorlandskap forbundet med kontorareal i 1.b.tr
Mesalin	35		Mesalin i verkstedhallen
Sum bygning:	1 175	0	

Kommentar areal

Arealer er beregnet utfra tegninger og kart.

Matrikkel: Gnr 25: Bnr 373, bnr 394
Kommune: 1516 ULSTEIN KOMMUNE
Adresse: Brendehaugen 13, 6065 ULSTEINVIK

Per Mulvik AS
Holmen 7, 6100 VOLDA
Telefon: 70 07 49 90



Konstruksjoner og innvendige forhold:

Bygning generelt

Kombinert bygning for kontor og service/storbilhåndtering. Hovedkonstruksjoner av tre over grunnmur. Vi legger til grunn at bygningen holder normale materielle ytelser for byggeår 2014 (TEK10). Etter det vi kan se ut fra eiendomsregisteret er det gitt igangsettingstillatelse og midlertidig brukstillatelse. Det er ikke fremlagt ferdigattest.

Grunn, gulv på grunn, fundamenter

Gulv på grunn av betong.
Sålefundamentert på bæredyktig grunn av steinfylling/utsprengt tomt. Isolert.
Vannboren varme.
Oljeavskiller.

Grunnmurskonstruksjon

Ringmur av betong.

Ytterveggskonstruksjon

Trekonstruksjoner over grunnmur.



Påkostet fasade med Møre Roal impregneret bordkledning.



Metall fasadekledning mot vest



Fasadekledning mot vest.
Metallkledning over sokkel kledt med steni fasade-plater



Trapperom



Mot nord

Fasader

Påkostet fasade med Møre Royal impregneret trekledning. Aluminiums vindusbånd og detaljer av glass- og aluminiumsfasader. Mot vest er fasadekledning av metallplater over sokkel med Steni fasadeplater. Mot sør bygg B.

Utvendige dører og vinduer

Aluminiumsdører og -vinduer (Valumin).
Automatiske leddheiseporter.
2-fløyet aluminiumsdør forbindels mellom Bygg A og Bygg B.

Matrikkel: Gnr 25: Bnr 373, bnr 394
Kommune: 1516 ULSTEIN KOMMUNE
Adresse: Brendehaugen 13, 6065 ULSTEINVIK

Per Mulvik AS
Holmen 7, 6100 VOLDA
Telefon: 70 07 49 90



Aluminiumsdetaljer og trekledning Møre Royal.



Aluminiumsdetaljer og trekledning Møre Royal.



Port i lager



Port i verksted

Takkonstruksjon

Tresperretak, flatt. Innvendige avløp.

Taktekking

Papptekket.

Ramper

Overbygd inngangsplatting.



Hovedinngang til kontorarealer. Trapperom med heis.

Etasjeskillere

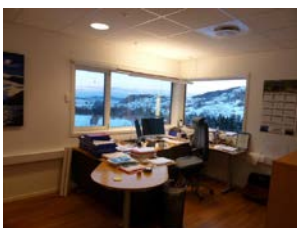
Etasjeskillere av lecaplank opplagt på bærende vegger av bindingsverk m.m.. Påstøpt med vannboren varme.

Innvendige overflater gulv

Kontorarealer: Parkett/laminat, flis i trapperom. Garderobeareal dels med gulvbelegg.

Lagerarealer og servicehall: Betong/malt.

Vaskehall: Industriegulv



Kontorareal



Kontorareal

Matrikkel: Gnr 25: Bnr 373, bnr 394
Kommune: 1516 ULSTEIN KOMMUNE
Adresse: Brendehaugen 13, 6065 ULSTEINVIK

Per Mulvik AS
Holmen 7, 6100 VOLDA
Telefon: 70 07 49 90



Kontorareal



Verkstedhall



Industriareal ved verkstedhall.
Ventilasjonsanlegg



Vaskehall. Vannbestandige flater

Innvendige overflater vegg

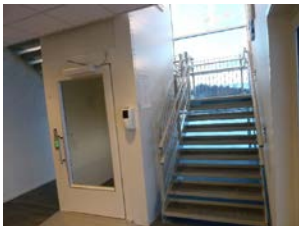
Kontorarealer: Malte glatte flater. Garderobeareal dels med baderomspanel.
Lagerarealer og servicehall med malte flater.
Vaskehall: Vannbestandige plater for formålet.

Innvendige overflater himling

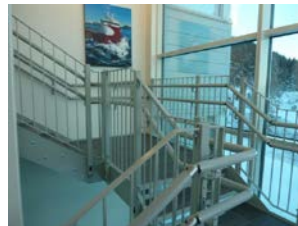
Systemhimling i kontorarealer.
Malte flater i service arealer/tekniske som
Dels malt lecahimling i lager.
Vannbestandige plater i vaskehallen.

Innvendige trapper

I trapperom kontorfløy er ståltrapp med flislagte trinn og stålrekkverk. Repos-trapp.



Trappegang og heis i kontorareal



Trappegang og heis i kontorareal



Metalltrapp til mesanin i verkstedhall

Kjøkkeninnredning

Kjøkkeninnredning i kjøkken tilknyttet møterom/spiserom i 2.etg.
I tillegg mini-kjøkken som te-kjøkken for kontorarealer i 1.etg.

Matrikkel: Gnr 25: Bnr 373, bnr 394
Kommune: 1516 ULSTEIN KOMMUNE
Adresse: Brendehaugen 13, 6065 ULSTEINVIK

Per Mulvik AS
Holmen 7, 6100 VOLDA
Telefon: 70 07 49 90



Kjøkkeninnredning
kontorarealer 2.etg.



Te-kjøkken 1.etg.

Sanitær primæranlegg

Sanitæranlegg med toalett og dusj, RWC.
God standard.



Toalett 2.etg.



Toalett/bad 1.etg.



Toalett/bad 1.etg.



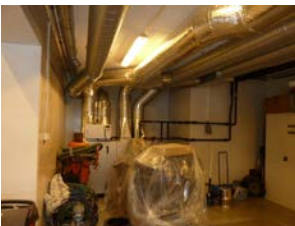
Vaskerom 1.etg.



Vaskerom 1.etg.

Ventilasjon primæranlegg

Balansert ventilasjon.



Aggregat



Aggregat.

Varmeanlegg

Matrikkel: Gnr 25: Bnr 373, bnr 394
Kommune: 1516 ULSTEIN KOMMUNE
Adresse: Brendehaugen 13, 6065 ULSTEINVIK

Per Mulvik AS
Holmen 7, 6100 VOLDA
Telefon: 70 07 49 90



Vannboren varme i hele bygg A.
Luft-til-vann varmepumpe.



Varmepumpe innedel,
fordeling.



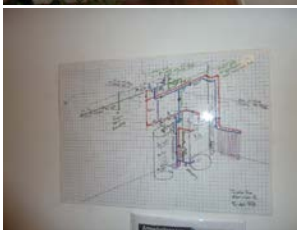
Varmepumpe utedel



Varmefordelingsskap



Termostat



Systemtegning varmeanlegg

Elektrisk primæranlegg

400 Volt elinstallasjon, Driftstilpasset og tidsmessig.
Fiber.



Tidsmessig og driftstilpasset
elinstallasjon. 400 Volt.



Tidsmessig og driftstilpasset
elinstallasjon. 400 Volt.



Tidsmessig og driftstilpasset
elinstallasjon. 400 Volt.

Mesanin

Matrikkel: Gnr 25: Bnr 373, bnr 394
Kommune: 1516 ULSTEIN KOMMUNE
Adresse: Brendehaugen 13, 6065 ULSTEINVIK

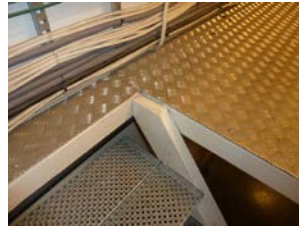
Per Mulvik AS
Holmen 7, 6100 VOLDA
Telefon: 70 07 49 90



Mesantin ca 350 m2, ståltrapp. Rustfrie dørkeplater på bæring av stål/tre. Deler av mesanin er utført som lukket isolert lagerareal.



Mesantin



Dørkeplater



Lagerrom på mesanin

Heis

Rullestolheis med prefabrikkert sjakt fra 1. til 2.etg.



Trapperom med heis. Her heisstopp i gang i 2.etg.

Branddeteksjon, slukking og ledelys

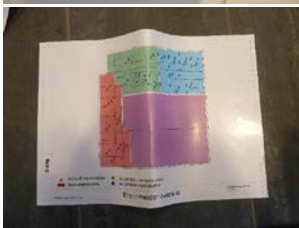
Adresserbart brannvarslingsanlegg. Brannmannspanel ved hovedinngang kontorfløy. Brannslange. Markeringslysanlegg.



Brannmannspanel i trapperom kontor i bygg A.



Brannmelderoversikt 2.etg.



Brannmelderoversikt 1.etg.



Brannslange

Matrikkel: Gnr 25: Bnr 373, bnr 394
Kommune: 1516 ULSTEIN KOMMUNE
Adresse: Brendehaugen 13, 6065 ULSTEINVIK

Per Mulvik AS
Holmen 7, 6100 VOLDA
Telefon: 70 07 49 90



Brannmelder (røykdetektor)



Ledelys

Andre forhold:

Standard	God bygningsmessig standard i forhold til alder og formålet.
Vedlikehold	Vanlig vedlikehold ute og inne. Tilnærmet som nytt.
Gjenstående arbeider	Eiendommen er vurdert slik den fremstår på besiktigelsestidspunktet.
Energirelaterte forhold	<p>I Norge er energimerking av bygninger styrt av Energimerkeforskriften. Denne forskriften ble vedtatt 18. desember 2009 og trådte i kraft 1. januar 2010. Forskriften er hjemlet i energiloven, og setter bestemmelser for hvilke type bygg som må energimerkes og hvor ofte. Energimerking er pliktig fra 1. juli 2010. EUs bygningsenergidirektiv 2002/91/EF ligger til grunn for ordningen.</p> <p>Energimerke er ikke fremlagt.</p>
Bygning-potensiale	Bygningsmassen anses å være fleksibel mht. behovsrettede tilpassninger.

3.4.2 Bygg B - Lagerhaller

Bygningsdata



Byggeår: 2020 Kilde: iflg. eier

Anvendelse: Uoppvarmet lager/garasje for storbil

Matrikkel: Gnr 25: Bnr 373, bnr 394
Kommune: 1516 ULSTEIN KOMMUNE
Adresse: Brendehaugen 13, 6065 ULSTEINVIK

Per Mulvik AS
Holmen 7, 6100 VOLDA
Telefon: 70 07 49 90



Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Kommentar
1. etasje	590		Uisolert lagerhall/storbilgarasje. rom for fremtidig sandblåsingsanlegg. Høyde ca 5,5m
Mesanin	15		Ca. areal for lager på mesaninetasje. I utbygg under fremtidig "kjørebru" til 2.etg.
Sum bygning:	605	0	

Kommentar areal

Arealer er beregnet utfra tegninger og kart.

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Bygning generelt

Bygningen er oppført av bærende yttervegger av betong (armert forskalingsblokk) og fremstår som uisolert råbygg med solid utførelse for fremtidig påbygging av kontoretasje eller fleksibel bruk av lokaler på bakkeplan. Innvendige arealer er forberedt for fremtidig ferdigstilling og anses å være fleksible for alternativ bruk eller ytterligere foredling. Det er ikke fremlagt ferdigattest.

Grunn, gulv på grunn, fundamenter

Gulv på grunn av grusdekke.

Sålefundamentert på bæredyktig grunn av steinfylling/utsprengt tomt.



Grunnarbeid bygg B og tilbygg Bygg A.
Flyfoto hentet fra nibio.no (anno 2019)

Fasader

Utvendige fasader av forskalingsflokk, hovedsakelig malt overflate.

Stålførsterkning mot bygg A.



Mot øst åpninger for fremtidig port.
Mot nord til Bygg A på stålførsterket opplegg.



Mot vest fasade malt på forskalingsflokk.
Gesimsbeslag.



Mot sør og vest er malt på forskalingsblokk.



Mot sør forskalingsblokk og tilbakefylt grunnmur.
Taktekking over gesims.



Mot bygg A.



Mot bygg A.

Utvendige dører og vinduer

Matrikkel: Gnr 25: Bnr 373, bnr 394
Kommune: 1516 ULSTEIN KOMMUNE
Adresse: Brendehaugen 13, 6065 ULSTEINVIK

Per Mulvik AS
Holmen 7, 6100 VOLDA
Telefon: 70 07 49 90



Metalldør mot vest.
Vindusåpning i yttervegg operatørrom for fremtidig sandblåsing.
Åpninger for fremtidige innkjøringsporter (porter gjenstår).



Dør mot vest.

Takkonstruksjon

Prefabrikkert betong (HD-elementer) med påstøp forberedt for fremtidig påbygg. Opplagt på bærende stålbejler, yttervegg og stålforsterkning mot Bygg A.
Papptekket. Gesimsbeslag.



HS-elementer opplagt på stålbejler over yttervegg og forsterket opplegg mot bygg A.



Takkonstruksjon og yttervegg tilbakefylt mot sør.

Innvendige overflater gulv

Grusdekke

Innvendige overflater vegg

Betongvegger av betong forskalingsblokk (Aas Betong AS), støpt og armert. Malt overflate innvendig.
Utvendig malt.
Isolert bakmur mot terreng.

Innvendige overflater himling

Himlingen er underside hulldekke-elementer (betong) og bærende stålbejler med malt finish.



Gulv med grusdekke.
Innside yttervegger i betong forskalingsblokk, malt overflate.
Himling er ubehandlet underside HD-elementer opplagt på bærende stålbejler og -søyler.



Skillevegg mellom lagerhaller.
Bærende stålsøyler for takkonstruksjon

Matrikkel: Gnr 25: Bnr 373, bnr 394
Kommune: 1516 ULSTEIN KOMMUNE
Adresse: Brendehaugen 13, 6065 ULSTEINVIK

Per Mulvik AS
Holmen 7, 6100 VOLDA
Telefon: 70 07 49 90



Innvendige forhold

Teknisk installasjon

Lys, strøm og stikk er montert i bygg B.

Forberedt med kanalforbindelse (føringsvei) mellom utbygg mot sør og verkstedrom mot vest for fremtidig montasje av sandblåsingsutstyr.



Til venstre, bak konteinere, er utbygg for fremtidig lokalisering av sandblåsingsaggregat. Egen føringsvei montert (se nedste bilde) frem til operatørrom for fremtidig sandblåsing (dør midt i bildet)



Føringsvei mellom sandblåsingsaggregat og oppratørrom.

Mesalin

Mesalin-dekke av trebaserte plater på trebjelker i utbygg mot sør for fremtidig kjørebru til fremtidig 2.etg. Primærbæring av stålbejelke, stålkonsoll opplegg på murte (betong forskalingsblokk)yttervegger.



Mesalin

Andre forhold:

Standard	Vanlig bygningsmessig standard i forhold til alder og formålet.
Vedlikehold	Vanlig vedlikehold ute og inne. Tilnærmet som nytt.
Gjenstående arbeider	Eiendommen er vurdert slik den fremstår på besiktigelsestidspunktet.
Energirelaterte forhold	Uisolert bygning.
Bygning-potensiale	Forberedt for påbygg av etasje.

3.5 Utvendige forhold

Konstruksjoner utendørs

Generell terrengbehandling

Pent og romslig opparbeidet uteareal tilrettelagt for manuvering og parkering. Tømmestasjon for bobiltalett. Kantsteinsarrangement mot skråning. Lyspulleter og utebelysning. Bom for innkjørsel. Tilrettelagt for fremtidig adkomst til 2.etg.



Flott utsikt mot nordvest. Ulsteinvik bysentrum og kysten utenfor, retning Ulstein, Skeide, Flø.



Kantsteinsarrangement mot skråning



Lyspulleter



Utebelysning



Bom for adkomst



Natursteinsmur for veiadkomst til fremtidig 2.etg. over bygg B.

4 Verdigrunnlag

4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler

Leiekontrakter/markedsleie:

Bygning/areal	Etg.	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
Bygg A - kontor/service											
-Kontor - 43 m2											
Konecranes AS	1.etg.	3 stk	80 102	26 701	7/2019	7/2026	100	36 000	108 000	8/2027	100
-Kontorareal celle/landskap og andel felles											
Driv Økonomi AS	2.etg.	255 m ²	461 000	1 808	7/2019	7/2029	100	1 750	446 250	8/2029	100
-Kontorer											
Egen bruk og ledige arealer	1.etg.	4 stk						36 000	144 000	5/2023	100
-Kontorer/sanitær/fellesareal/arkiv/teknisk											
Egen bruk og ledige arealer	1.etg.	100 m ²						1 300	130 000	5/2023	100
Egen bruk og ledige arealer	2.etg.	175 m ²						1 450	253 750	5/2023	100
-Lager											
Egen bruk og ledige arealer	1.etg.	120 m ²						700	84 000	5/2023	100
-Lager - 17 m2											
Konecranes AS	1.etg.	17 m ²	18 900	1 112	7/2019	7/2026	100	1 100	18 700	8/2027	100
-Mesanin m/lager											
Egen bruk og ledige arealer	Mesanin	35 m ²						600	21 000	5/2023	100
-Servicehaller storbil, h=ca 6m. Oppvarmet.											
Egen bruk og ledige arealer	1.etg.	280 m ²						1 000	280 000	5/2023	100
-Verksted inkl. sanitær											
Egen bruk og ledige arealer	1.etg.	130 m ²						1 000	130 000	5/2023	100
Sum:			560 002						1 615 700		
Bygg B - Lagerhaller											
-Lagerhall/storbilgarasje - kaldt lager											
Egen bruk og ledige arealer	1.etg.	590 m ²						700	413 000	5/2023	100
-Mesanin											
Egen bruk og ledige arealer	Mesanin	15 m ²						400	6 000	5/2023	100
Sum:									419 000		
Total:			560 002						2 034 700		

Bransjer/leiekontrakter:

Bygning/bransje	Etg.	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
Bygg A - kontor/service											
-Ledig											
Egen bruk og ledige arealer	1.etg.	100 m ²						1 300	130 000	5/2023	100
Egen bruk og ledige arealer	1.etg.	280 m ²						1 000	280 000	5/2023	100
Egen bruk og ledige arealer	1.etg.	130 m ²						1 000	130 000	5/2023	100
Egen bruk og ledige arealer	1.etg.	4 stk						36 000	144 000	5/2023	100
Egen bruk og ledige arealer	Mesanin	35 m ²						600	21 000	5/2023	100
Egen bruk og ledige arealer	1.etg.	120 m ²						700	84 000	5/2023	100
Egen bruk og ledige arealer	2.etg.	175 m ²						1 450	253 750	5/2023	100
-Regnskapskontor											
Driv Økonomi AS	2.etg.	255 m ²	461 000	1 808	7/2019	7/2029	100	1 750	446 250	8/2029	100
-Service											
Konecranes AS	1.etg.	3 stk	80 102	26 701	7/2019	7/2026	100	36 000	108 000	8/2027	100
-Service											
Konecranes AS	1.etg.	17 m ²	18 900	1 112	7/2019	7/2026	100	1 100	18 700	8/2027	100
Sum:				560 002					1 615 700		
Bygg B - Lagerhaller											
-Ledig											

Matrikkel: Gnr 25: Bnr 373, bnr 394
Kommune: 1516 ULSTEIN KOMMUNE
Adresse: Brendehaugen 13, 6065 ULSTEINVIK

Per Mulvik AS
Holmen 7, 6100 VOLDA
Telefon: 70 07 49 90



Egen bruk og ledige arealer	1.etg.	590 m ²						700	413 000	5/2023	100
Egen bruk og ledige arealer	Mesalin	15 m ²						400	6 000	5/2023	100
Sum:									419 000		
Total:									2 034 700		

4.2 Maskiner og inventar

Annet	Løst inventar er ikke hensyntatt. Faste innredninger er tatt med i teknisk verdi. Tømmestasjon for bobilseptik er ikke hensyntatt i verdsettingen.	Kr.	0
Sum maskiner og inventar:		Kr.	0

4.3 Beskrivelse av eiendomsmarkedet

Utleiepriser	<p>Eiendommen benyttes delvis av eierkontrollerte selskaper og dels av eksterne/semieksterne leietakere.</p> <p>For eksterne og semieksterne leietakere er leiekontrakter fremlagt, gjennomgått og leieforhold lagt til grunn for kontantstrømsvurderingen. Dette gjelder Konecranes AS og Driv Økonomi AS (tidl. Moldskred Regnskapskontor AS).</p> <p>Det er ikke fremlagt leieavtaler for interne leieavtaler (hvor leietaker er, eller domineres av, eier) og kontantstrømsvurderingen er for disse arealer skjønsmessig basert på normal markedsleie for sammenlignbare arealer og vilkår. Det samme gjelder ledige lokaler hvor det dessuten er gjort en skjønsmessig korreksjon for langsiktig ledighet.</p> <p>Leietaker bekoster i tillegg til husleie andel av fellesutgifter samt innvendig vedlikehold og drift av egne lokaler inkl. fiber.</p> <p>Utleier bekoster som vanlig utvendig vedlikehold, innvendig hovedvedlikehold, drift av fellesarealer innvendig og utvendig inkl. vaktmestertjenester og snørydding.</p> <p>Leiekontrakter er med varighet 5-7 år og med rett til 1 gang fornyelse (1-3 år) etter samme vilkår. Rett til fremleie på vilkår. KPI-regulering. Parkering inngår i leien.</p>
Markedsutsikter	<p>Takstvurderingene tar ikke høyde for fremtidig risikoeksponering, makroøkonomisk utvikling eller forhold som takstmannen ikke er gjort kjent med utover de undersøkelser som følger av god takstmannsskikk.</p>

4.4 Demografi, områder, vekst/regresjon

Beskrivelse	Ulsteinvik er kjent for sterkt næringsliv og har positiv folketallsutvikling og næringsvekst drevet av skips- og offshoremarkedet og derfor påvirket av konjunktursvingninger.
--------------------	--

4.5 Inntekter/kostnader

Inntekter

Arealtype	Kontrakter			Markedsleie		
	m ²	Kr./m ²	Pris/år	m ²	Kr./m ²	Markedsleie pr år
Kontorareal celle/landskap og andel felles	255	1 808	461 000	255	1 750	446 250
Kontorer/sanitær/fellesareal/arkiv/teknisk				175	1 450	253 750
Kontorer/sanitær/fellesareal/arkiv/teknisk				100	1 300	130 000
Lager				120	700	84 000
Lager - 17 m2	17	1 112	18 900	17	1 100	18 700
Lagerhall/storbilgarasje - kaldt lager				590	700	413 000
Mesanin				15	400	6 000
Mesanin m/lager				35	600	21 000
Servicehaller storbil, h=ca 6m. Oppvarmet.				280	1 000	280 000
Verksted inkl. sanitær				130	1 000	130 000
Sum	272		479 900	1 717		1 782 700

Arealtype	Kontrakter			Markedsleie		
	Enhet	Kr./enhet	Pris/år	Enhet	Kr./enhet	Markedsleie pr år
Kontor - 43 m2	3	26 701	80 102	3	36 000	108 000
Kontorer				4	36 000	144 000
Sum			80 102			252 000
Total			560 002			2 034 700

Inntektsoverskudd

Inntekter (overført)		2 034 700
Tap ved ledighet, 3%		61 041
Normale eierkostnader, årlig		
Offentlige avgifter iflg. eier		22 000
Forsikring (bygning), iflg. eier		14 600
Vedlikehold innvendig/utvendig inkl. smørbrøytning. Heiskontroll etc.		150 000
Forvaltning		100 000
Leietakers bidrag til felleskostnader (eksterne leietakere), regner 3% av leie		- 120 000
Fiber		24 000
Renhold fellesarealer		60 000
Eiendommens inntektsoverskudd		1 723 059

Kommentar eierkostnader: Leietakere bidrar til eiers variable felleskostnader inkl. fibertilknytning. For KoneCranes og Driv Økonomi er summen ca 8-10% av leiekostnader. Dette er skjønnsmessig tatt hensyn til i kapitalstrømmene. Vi har satt felleskostnader til ca 6% av KPI-regulert leiepris.

5 Verdisetting

5.1 Tomteverdi

Metode: Tomteverdien fremkommer ved en betraktning av tomtebelastningen og reguleringsbestemmelsene. I begrepet "normale tomtekostnader" ligger også verdi av eventuell andel fellesareal, samt markedstilpasning for beliggenhet/attraktivitet.

Så som tømmeanlegg for bilseptik anses å være driftssløse og er derfor ikke medregnet i taksten.

Verdi tomt

Tomteareal

Tomteareal, overført fra matrikkeldata: **7 194,0 m²**

Sum areal: **7 194,0 m²**

Verdi tomt

Ansatt verdi tomt: **2 877 600**

Korreksjon: Her legges til bekostet
forberedelse for påbygging av 2.etg. bygg B. 3 000 000

Korreksjon: Foredding med asfalt, kantstein,
natursteinsmur for fremtidig adkomst til 2.etg.
etc. 2 000 000 **5 000 000**

Verdi tomt: **7 880 000**

5.2 Teknisk verdi

Metode: Byggekostnader er beregnet til hva det ville koste å føre opp et tilsvarende bygg i dag, samt markedstilpasning for beliggenhet/attraktivitet. Det er foretatt en reduksjon på grunn av byggets alder, tilstand, hensiktsmessighet og tekniske anlegg. For kurante næringseiendommer forekommer det ofte avvik mellom den tekniske verdien og takstkonklusjonen.

Bygg A - kontor/service

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) 19 019 000

Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler,
tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider) 1 800 000

Sum teknisk verdi – Bygg A - kontor/service 17 219 000

Bygg B - Lagerhaller

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) 4 840 000

Påkostet dimensjonering/forberedelse for fremtidig etasje 3 000 000

Sum teknisk verdi – Bygg B - Lagerhaller 7 840 000

Sum teknisk verdi bygninger 25 059 000

5.3 Nettokapitalisering

Metode: Verdien som fremkommer etter denne metoden har sin bakgrunn i eiendommens vurderte netto inntektsoverskudd og det kravet til avkastning som normalt stilles ved investeringer av denne typen.

Renterisiko fordelt på rente og inflasjon. Objektrisiko henspeiler den risiko som ligger i investering i fast eiendom generelt (1%-2%). Markedsrisiko henspeiler den risiko som ligger i leieavtaler og leiepriser på denne eiendommen (0%-2%). Eiendomsrisiko reflekterer forhold ved bygningene på eiendommen, med hensyn til tilstand, kurans, attraktivitet, eksponering, utseende m.m. (0%-4%).

Risikofri rente er satt som 5 års swap-rente iflg. Norske Stats Kommunalbanks prognoser for 2023 (kalkylerente).

Inflasjonstallet er satt ut fra målsettingen til Norges Bank om en inflasjon på p.t. 2,0% og at inflasjonstallet er relatert til fast eiendom.

Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	2,44 %
- Inflasjon:	2,00 %
Realrente, avrundet:	0,44 %
Objektrisiko	1,50 %
Markedsrisiko	1,50 %
Eiendomsrisiko	2,00 %
Renteglidning	2,50 %
Realavkastningskrav:	7,94 %

Beregning av kapitalisert verdi

Eiendommens inntektsoverskudd (overført fra inntekter/kostnader)	1 723 059
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi, beregnet av inntektsoverskuddet (Kr. 1 723 059) når realrenten er 7,94%	21 700 995
Korreksjon: Utbyggingspotensial, dvs. tilførte forberedelseskostnader for fremtidig påbygg. Skjønnsmessig bidrag av utbyggingskostnader	2 500 000
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi:	24 200 995
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi (avrundet):	24 200 000

Kommentar nettokapitalisering:
Kapitaliseringsmetoden reflekterer ikke endringer i kapitalstrømmen og er med redusert treffsikkerhet ved flere leieforhold, variabel varighet og ledighet.

5.4 Kontantstrømsanalyse

Metode: Kontantstrømanalysen er en analyse av kontantstrømmen i eiendommen over en 10-års periode. Verdien fremkommer med bakgrunn i påstående leieinntekter, korrigeret for normale markedsleier ved kontraktens utløp.

Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	2,44 %
- Inflasjon:	2,00 %
Realrente, avrundet:	0,44 %
Objektrisiko	1,50 %
Markedsrisiko	1,50 %
Eiendomsrisiko	2,00 %
Renteglidning	2,50 %
Realavkastningskrav:	7,94 %

Matrikkel: Gnr 25: Bnr 373, bnr 394
Kommune: 1516 ULSTEIN KOMMUNE
Adresse: Brendehaugen 13, 6065 ULSTEINVIK

Per Mulvik AS
Holmen 7, 6100 VOLDA
Telefon: 70 07 49 90



Kontantstrømanalyse

Normale eierkostnader:	250 600	Fra nettokap.	Analyse f.o.m.:	
Realavkastningskrav:	7,94 %		År:	2023
Inflasjon:	2,00 %		Måned:	1
Diskontert rente:	9,94 %		Antall år:	10
Inntektsutvikling:	2,00 %			
Kostnadsutvikling:	3,00 %			
Generell ledighet:	3,0 %	F.o.m. år: 2023		

År	Leieinntekter	Normale eierkostn.	Spesiell kostn.	Generell ledighet	Endring likviditet	Nåverdi
2023	1 534 502	250 600		46 035	1 237 867	1 237 867
2024	2 062 187	258 118		61 866	1 742 203	1 584 686
2025	2 103 431	265 862		63 103	1 774 466	1 468 102
2026	2 101 724	273 837		63 052	1 764 835	1 328 118
2027	2 138 390	282 053		64 152	1 792 186	1 226 761
2028	2 262 758	290 514		67 883	1 904 362	1 185 689
2029	2 301 092	299 230		69 033	1 932 830	1 094 610
2030	2 337 231	308 206		70 117	1 958 907	1 009 076
2031	2 383 975	317 453		71 519	1 995 003	934 755
2032	2 431 655	326 976		72 950	2 031 729	865 893
Nåverdi av resultat, sum:						11 935 557

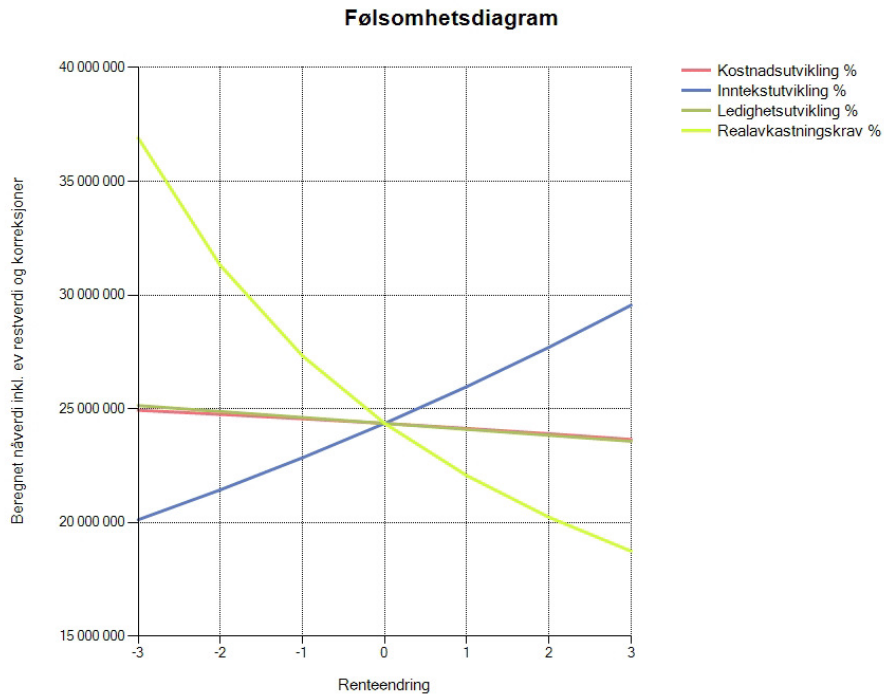
Restverdi, fra endring likviditet siste hele år:
Nåverdi av restverdi:
Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi:

Estimert	Kalkulert
25 588 527	25 588 527
9 919 458	9 919 458
21 855 015	21 855 015

Korreksjoner med engangsbeløp for utbyggingspotensiale etc.	
Utbyggingspotensial, dvs. tilførte forberedelseskostnader for	2 500 000
Sum korreksjoner:	2 500 000
Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi (inkl. event. korreksjoner):	24 355 015

5.5 Følsomhetsanalyse

Metode: Sensitivitetsanalysen er et uttrykk for sammenhengen mellom beregnet nåverdi og sårbarheten ifht. svingninger i nettoinntekter.





Ulstein kommune

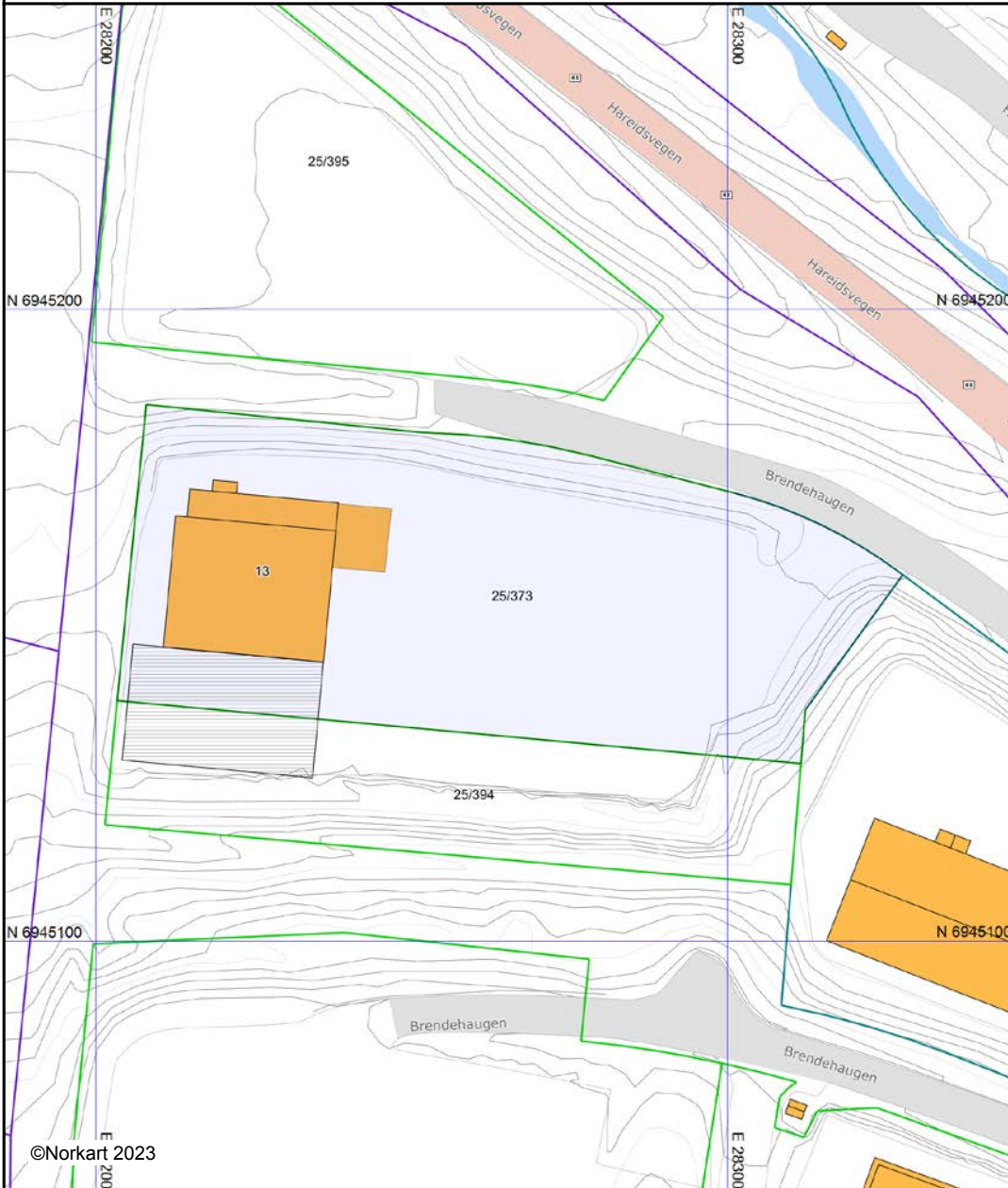
Grunnkart

Eigedom: 25/373
Adresse: Brendehaugen 13
Dato: 10.01.2023
Målestokk: 1:1000

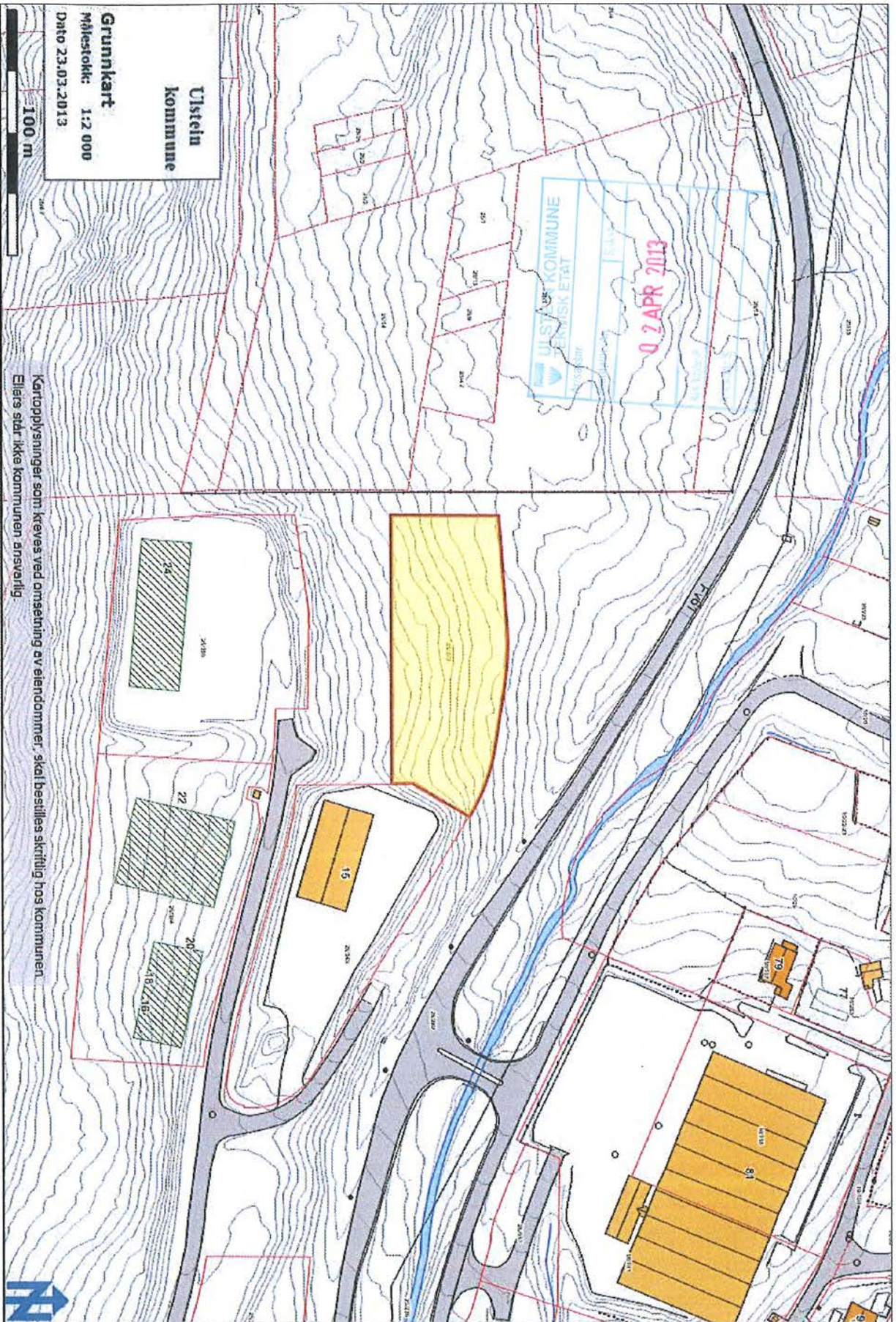


UTM-33

Eigdomsgr. nøyaktig <= 10 cm	Eigdomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm	Eigdomsgr. omtvista	Hjelpelinje vasskant
Eigdomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm	Eigdomsgr. lite nøyaktig >=500 cm	Hjelpelinje vegkant	Hjelpelinje fiktiv
Eigdomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eigdomsgr. utan nøyaktighet	Hjelpelinje punktbeste	



Det vert teke atterhald om at det kan førekome feil, manglar eller avvik i kartet. Spesielt gjeld dette usikre eigedomsgrensar. Dette kartet kan ikkje nyttast som situasjonsplan i byggesaker.

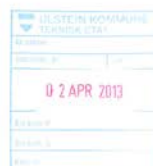




1:500 situasjonsplan

MERKNADER:

Forbehold: Det tas forbehold om mulig nedfjoret himling pga tekniske faringer. Arealer er beregnet ut fra tegning og er oppgitt i hht. NS3940. Tekniske forhold i bygningsmessig utførelse kan påvirke arealer i mindre grad.



Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.
-------	------	-------------	------	--------

BYA:	585 m ²	VOLUM:	3200m ³	ENERGIMERKE
BRU HD1 + HD2(messings):	547+260 m ²	BRU TOTALT:	807 m ²	

BYGGKOMMUNE:	Ulstein	GMV/BNR:	25/373	
--------------	---------	----------	--------	--

ADRESSE:	Sauenesmarka	HOY:	72 m
----------	--------------	------	------

TEGNET AV:	ek	KONTROLLERT AV:	kas	DATE:	22.03.13	FORMAT:	A3
------------	----	-----------------	-----	-------	----------	---------	----

PROSJEKT:	Westcoat	PROSJEKTNR.:	13-0210
-----------	----------	--------------	---------

TEGNINGEN VISER:	Situasjonsplan	TEGNING NR.:	A-25
------------------	----------------	--------------	------

STATUS:	Byggemelding	MÅLSTOKK:	1:500
---------	--------------	-----------	-------

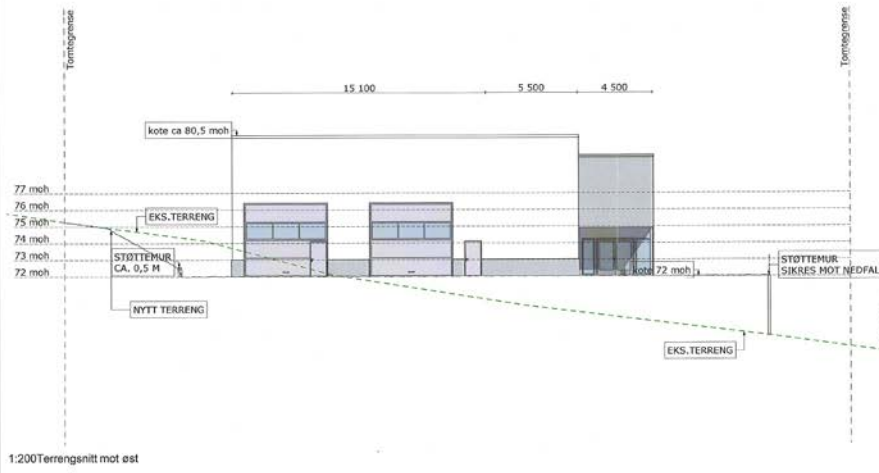
TILTAKSHAVER:
Knotten Invest AS



INGENIØR- OG ARKITEKTBYRØEN NORGESHUS AS, PO 145, 7223 MELHUS, TEL: 72 85 65 89

TEGNINGEN ER BESKYTTET ETTER LOV OM OPPHavsRETT OG EIER AV
NORGESHUS AS. TEKNISKE SIAL. INNE BRUKTES UTEEN VÅR TILLATELSE.
TEGNINGEN GELDER IKKE SOM ARBEIDSTEGNING.

REV.



1:200 Terrensnitt mot øst

MERKNADER:

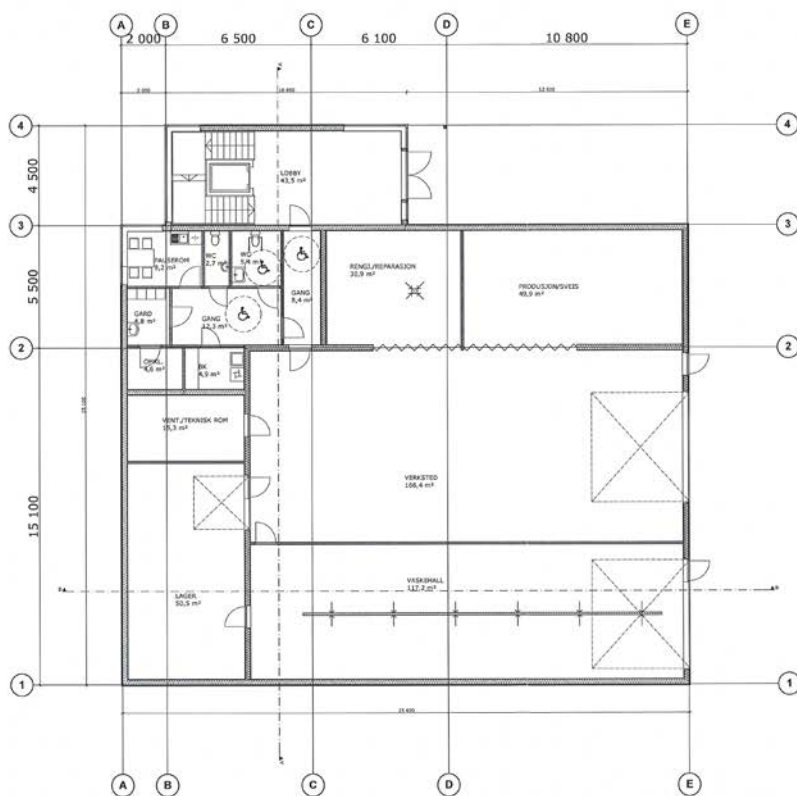
Forbehold: Det tas forbehold om mulig nedfallet himling pga tekniske foringer. Arealer er beregnet ut fra tegning og er oppgitt i hht. NS3940. Tekniske forhold i bygningsmessig utførelse kan påvirke arealer i mindre grad.



BYGGEKONTO: 585 m ²	VOLUM: 3200 m ³	ENERGIMERKE
BRU: H01 + H02 (inkl. Bm): 5474 260 m ²	BRU TOTALT: 807 m ²	
BYGGEKOMMUNE: Ulstein	GNV/BNR: 25/373	
ADRESSE: Sauenesmarka		MØH: 72 m
TEGNET AV: ek	KONTROLLERT AV: kas	DATE: 22.03.13
		FORMAT: A3
PROSJEKT: Westcoat		PROSJEKTNR.: 13-0210
TEGNINGEN VISER: Terrensnitt		TEGNING NR.: A-26
STATUS: Byggemelding		MÅLSTOKK: 1:200
TILTAKSGIVER: Knotten Invest AS		
BYGGEPRIKAL: 		

INGENIØR- OG ARKITEKTBYRØ TILBY NORGESHUS AS, PR. SÅL, 7223 MELAND, TLF: 72 88 99 99
 TEGNINGEN ER BEOFFET ETTER LOV OM OPPHVSRETT OG ÅBES AV NORGESHUS AS. TEGNINGER SÅL JÅKE BEVETTES UFFER JÅKE TILTALELSE. TEGNINGEN GELDOR IKKE SOM ARBEIDSTEGNING.

REV. *



1:150 1. Etasje

MERKNADER:

Forbehold: Det tas forbehold om mulig nedfôret himling pga tekniske fôringer. Arealer er beregnet ut fra tegning og er oppgitt i iht. NS3940. Tekniske forhold i bygningsmessig utfôrelse kan påvirke arealer i mindre grad. Sikkerhetsglass leveres iHt. Plan og bygningsloven og glassbransjens anbefalinger.



Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.

BYA: 585 m ²	VOLUM: 3200m ³	ENERGIMERKE
BRÅ HD1 + HD2(messings): 547+250 m ²	BRÅ TOTALT: 807 m ²	

BYGGKommUNE: Ulstein	GRÅ/BNA: 25/373	
----------------------	-----------------	--

ADRESSE: Sævenesmarka	HOI: 72 m
-----------------------	-----------

TEGNET AV: kps	KONTROLLERT AV:	DATE: 22.03.13	FORMAT: A3
----------------	-----------------	----------------	------------

PROSJEKT: Westcoat	PROSJEKTNR.: 13-0210
--------------------	----------------------

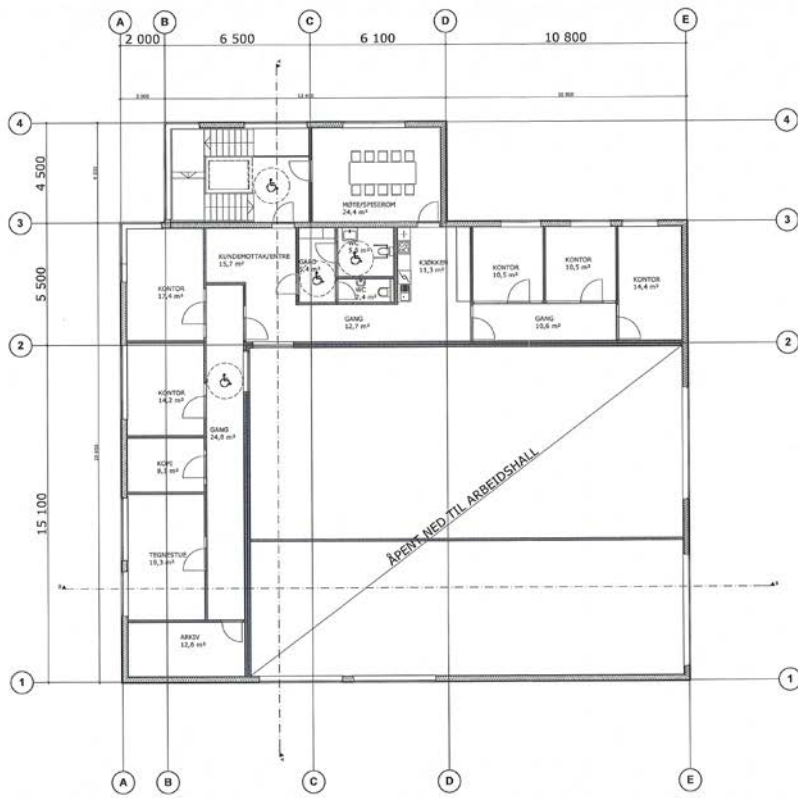
TEGNINGEN VISER: Plan 1. Etasje	TEGNING NR.: A-20
---------------------------------	-------------------

STATUS: Byggemelding	MÅLSTOKK: 1:150
----------------------	-----------------

TILTAKSHAVER: Knotten Invest AS



BYGGEMELDING OG ARKITEKTENOMSETT NORGESHUS AS, PB 101, 7233 MELJUS, TEL: 72 85 89 80
 TEIINGEN ER BESKYTTET ETTER LOV OM OPPHavsRETT OG EIES AV NORGESHUS AS. TEIINGER OGAL INNE BRUKTES UTEN VÅR TILLATELSE. TEIINGEN GELDER IKKE SOM ARBEIETSTEIING.
 REV.



1:150 2. Etasje

MERKNADER:

Forbehold: Det tas forbehold om mulig nedføret himling pga tekniske føringer. Arealer er beregnet ut fra tegning og er oppgitt i lht. NS3940. Tekniske forhold i bygningsmessig utførelse kan påvirke arealer i mindre grad.

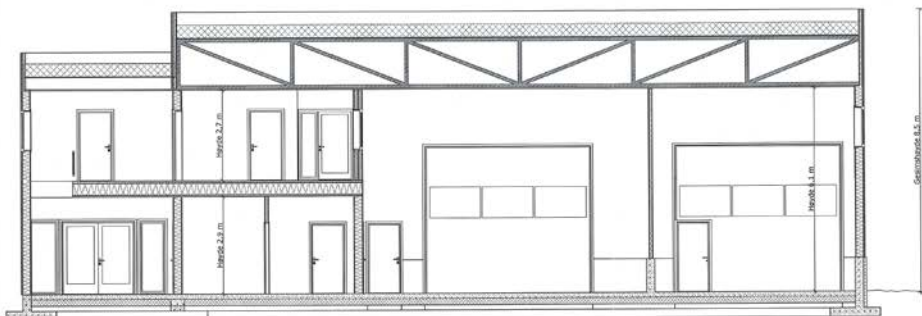


Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.
1				
2				
3				
4				

BYGGKORPULNE:	GNV/BAV:	ENERGIMERKE
Utstein	25/373	
ADRESSE:	Sauenesmarka	HOVI: 72 m
TEGNET AV:	ek	FORPÅTT: A3
KONTROLLERT AV:	kbs	DATE: 22.03.13
PROSJEKT:	Westcoat	PROSJEKTNR.: 13-0210
TEGNINGEN VISER:	Plan 2. Etasje	TEGNING NR.: A-21
STATUS:	Byggemelding	HÅLLESTØKKE: 1:150

TILTALESKAPVIR:	Knotten Invest AS
BYGGEFIRMA:	NORGESHUS Handverksbygg as

BYGNINGS- OG ARCHITECTURKONTORET NORGESHUS AS, PB 144, 7223 MELHUS, TEL: 72 88 89 89	REV.
TEGNINGEN ER BESKJETTET ETTER LØV OM OPPHUGRETTE OG EIES AV NORGESHUS AS. TEIINGENNER SIAL INNE BEMERKES UTEN VÅR TILLATELSE. TEIINGEN GELDER IKKE SOM ARBEIDSTEGNING.	*



1:100 Snitt A

MERKNADER:
Forbehold: Det tas forbehold om mulig nedføret himling pga tekniske fasinger. Arealer er beregnet ut fra tegning og er oppgitt i hht. NS3940. Tekniske forhold i bygningmessig utførelse kan påvirke arealer i mindre grad.



Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.
BYGGEMELDING		GNV/ENR:		
ULSTEIN		25/373		
ADRESSE:		NOVI:		
Sauenesmarka		72 m		
TEKNET AV:		KONTROLLERT AV:	DATO:	FORMAT:
ek		kbs	22.03.13	A3
PROSJEKT:		PROSJEKTNR.:		
Westcoat		13-0210		
TEGNING VIDER:		TEGNING NR.:		
Snitt		A-22		
STATUS:		PÅLEGGSTOKK:		
Byggemelding		1:100		
TILTAKSØKER: Knotten Invest AS BYGGEFIRMA: 				

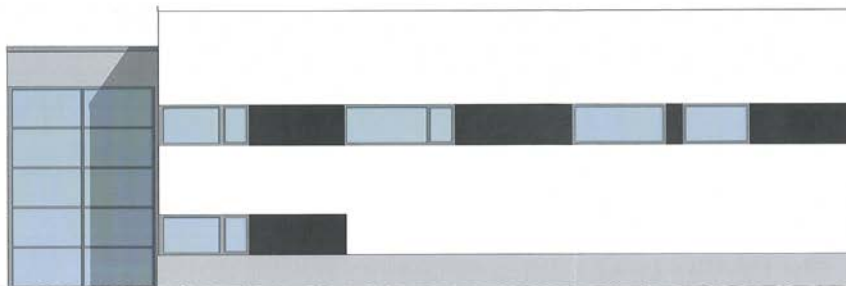
BUSBYRHO: OG ARKITEKTBYRHOET NORGESHUS AS, PB 141, 2223 MELLUS, TEL: 72 85 89 89
 TEIENINGEN ER BESKUTTET EFTER LOV OM OPPHUGSRETT OG EIES AV
 NORGESHUS AS. TEIENINGEN SKAL IKKE BRUETTES UTEN PÅR TILLATTELSE
 TEIENINGEN GELDER IKKE SOM ARBEIDSTEGNING. REV.

MERKNADER:

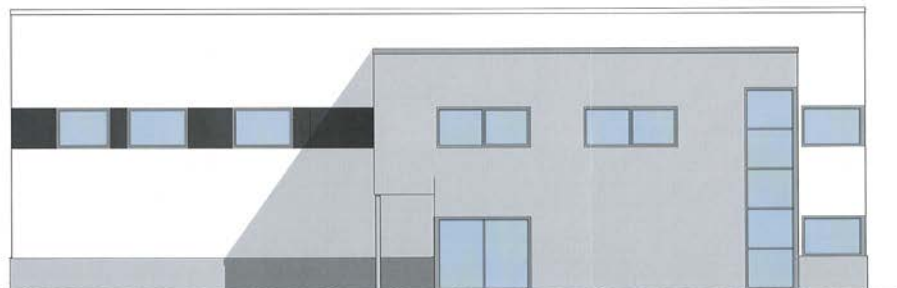
Forbehold: Det tas forbehold om mulig nedføret himling pga tekniske foringer. Arealer er beregnet ut fra tegning og er oppgitt i iht. NS3940. Tekniske forhold i bygningsmessig utførelse kan påvirke arealer i mindre grad.



1:100 Fasade mot vest



1:100 Fasade mot nord



Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.

BYG:	585 m ²	VOLYM:	3200m ³	ENERGIMERKE
BRU HDL + HDZ(messings):	547 + 280 m ²	BRU TOTALT:	807 m ²	

BYGGEKOMMUNE:	Ulstain	GMA/BRU:	25/373		
ADRESSE:	Sauenesmarka			HOVL:	72 m
TEGNET AV:	isk	KONTROLLERT AV:	kas	DATE:	22.03.13

PROSJEKT:	Westcoat	PROSJEKTNR.:	13-0210
TEGNINGEN VISER:	Fasader	TEGNING NR.:	A-23
STATUS:	Byggemelding	MÅLSTOKK:	1:100

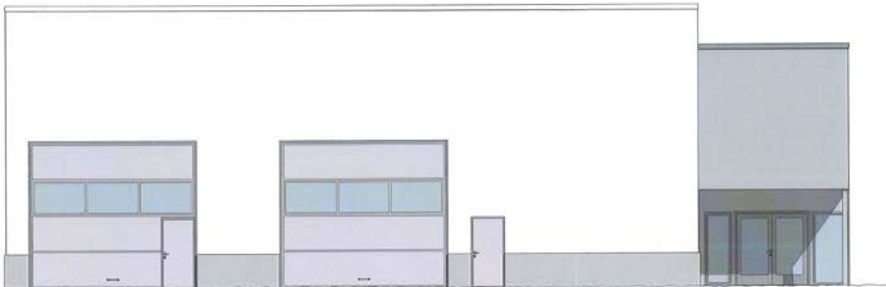
TELEKONNAVNER:
Knotten Invest AS

BYGGEFIRMA:

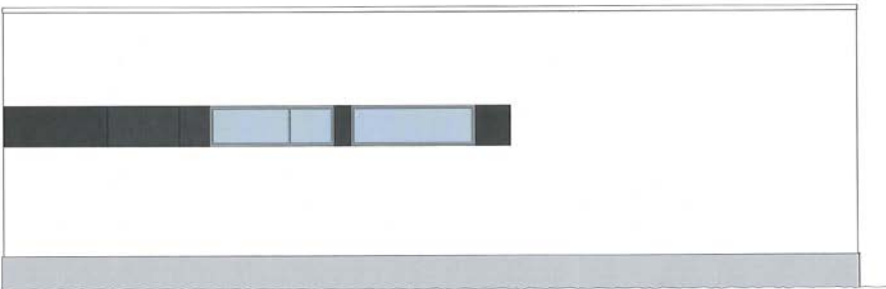
NORGESHUS
 Handverksbygg as

INGENIØR- OG ARKITEKTBYRØ SET NORGESHUS AS, 16 16L, 2223 MELHUS, TEL: 72 83 89 80
 TEGNINGEN ER BESKJETTET ETTER LOV OM OPPHavsRETt OG BREV AV NORGESHUS AS. TEGNINGER SKAL IKKE BREVTTES UTEN VÅR TILLATELSE. TEGNINGEN GELDER IKKE SOM ARBEIDSTEGNING.

REV.	



1:100 Fasade mot øst



1:100 Fasade mot sør

MERKNADER:

Forbehold: Det tas forbehold om mulig nedfjoret himling pga tekniske føringer. Arealer er beregnet ut fra tagging og er oppgitt i lht. NS3940. Tekniske forhold i bygningsmessig utførelse kan påvirke arealer i mindre grad.



Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.

BVA:	585 m ²	VOLUM:	3200m ³	ENERGIMERKE
BRA HD1 + HD2(messings):	547+280 m ²	BRA TOTALT:	807 m ²	

BYGGEKOMMUNE:	GNV/BNR:		
Ulstein	25/373		
ADRESSE:	HOV:		
Sauenesmarka	72 m		
TEGNET AV:	KONTROLLERT AV:	DATE:	FORMAT:
sk	Kas	22.03.13	A3

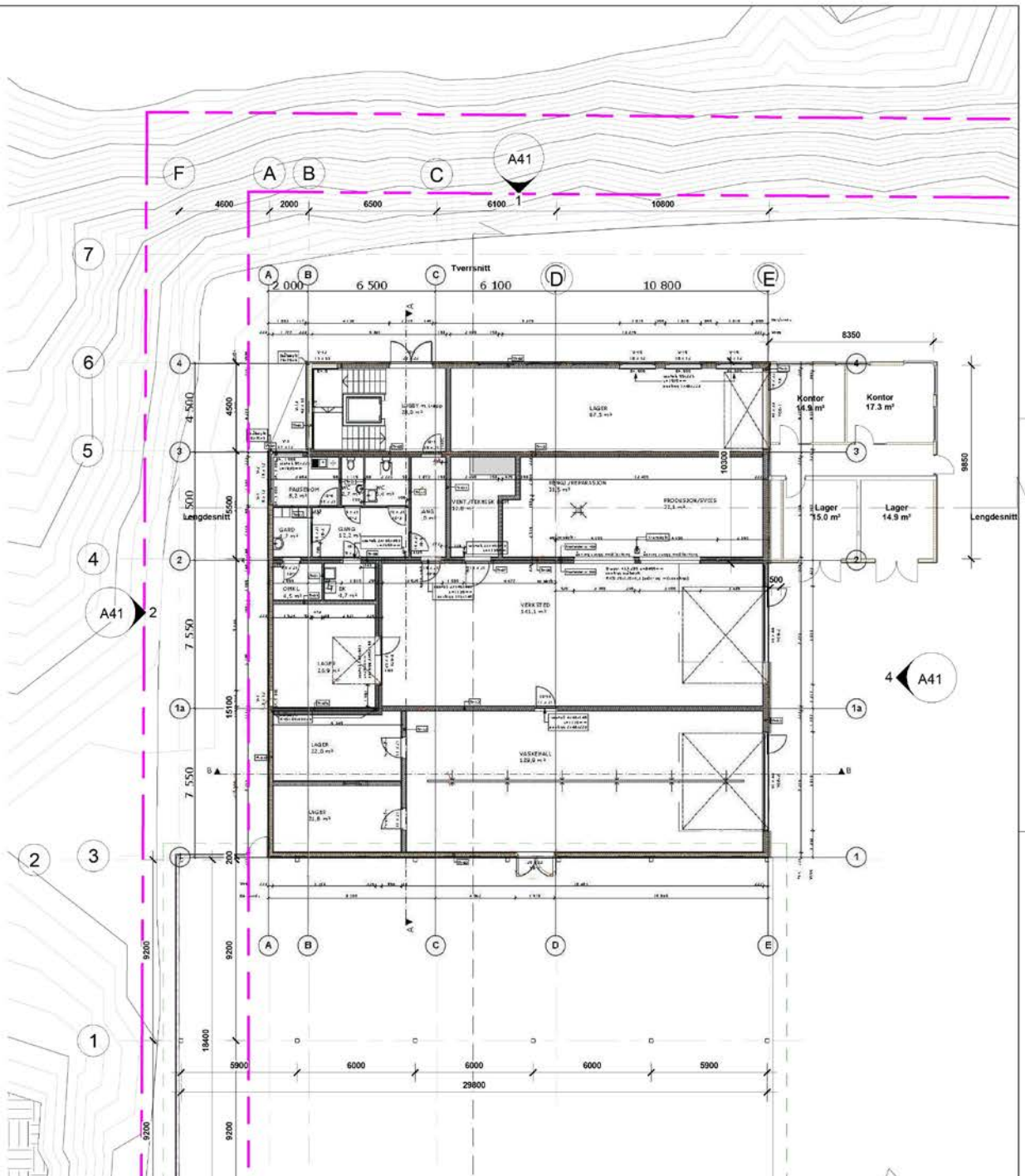
PROJEKT:	Westcoat	PROJEKTNR.:	13-0210
TEGningen VISER:	Fasader	TEGNING NR.:	A-24
STATUS:	Byggemelding	MÅLSTOKK:	1:100

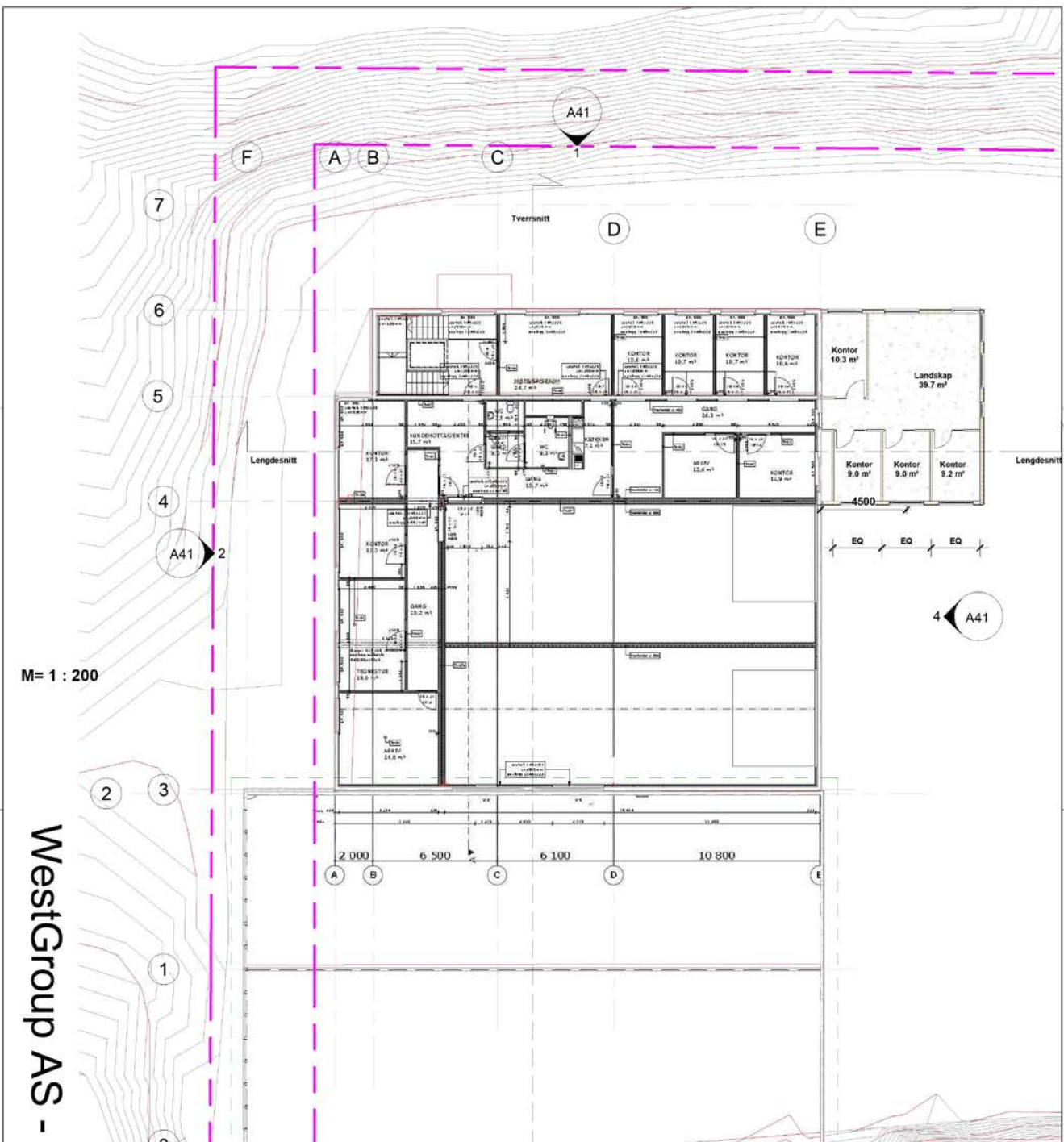
TELDRAKNAVER:
Knotten Invest AS

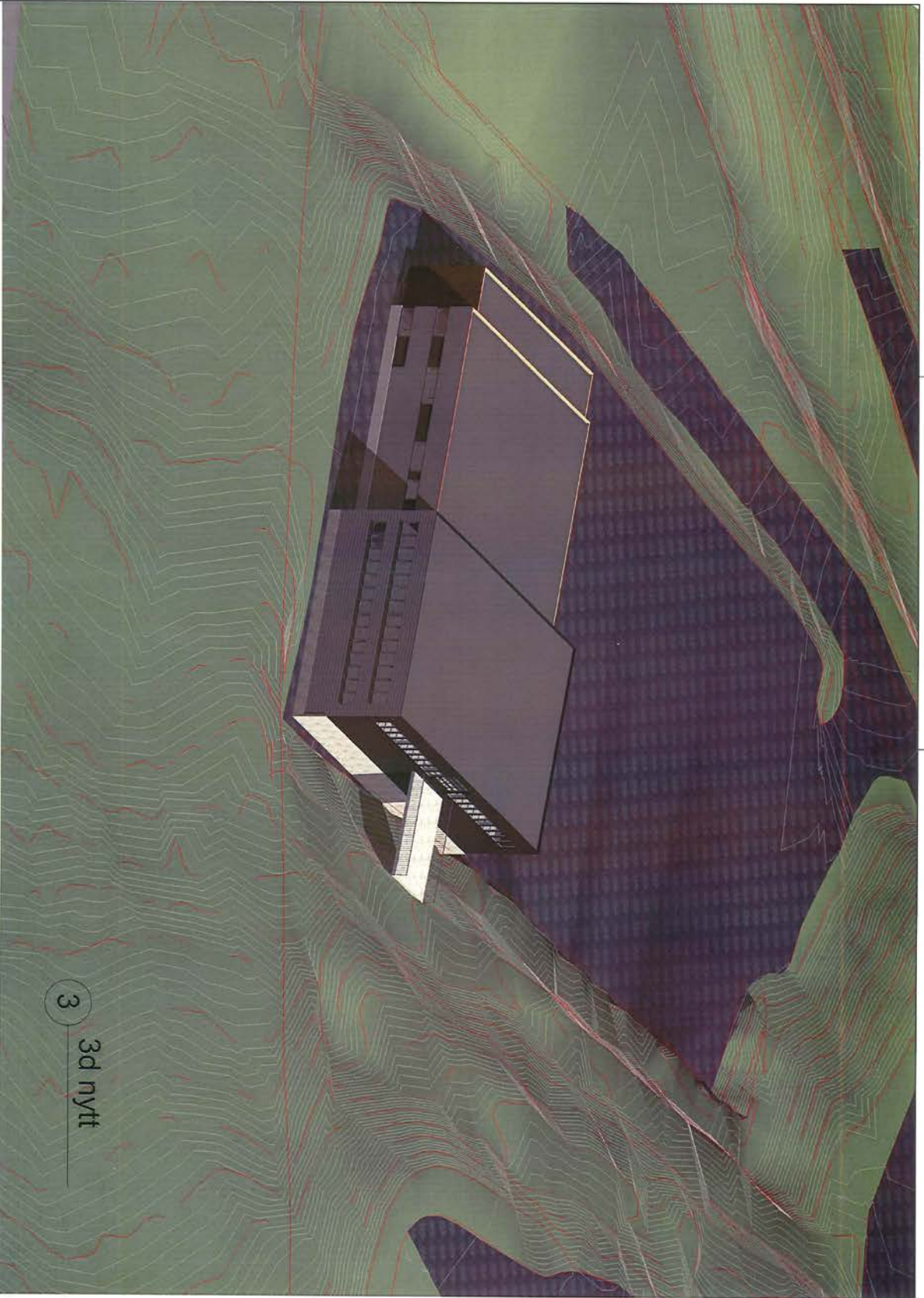


INGENIØR- OG ARKITEKTBYRØEN NORGESHUS AS, PB 841, 7225 MELAND, TLF: 72 83 88 80
 TEGNINGEN ER BESKYTTET EFTER LOV OM OPPHavsRETT OG ER EN AV NORGESHUS AS' TEKNISKE SÅL. DENNEMÅLLES UTEN VÅR TILLATELSE. TEGNINGEN GJELDER IKKE SOM ARBEIDSTEGNING. REV.

WestGroup AS -







3 3d nytt

WestGroup AS - tilbygg

100.0



18.12.18

Aksonometri (A3H)



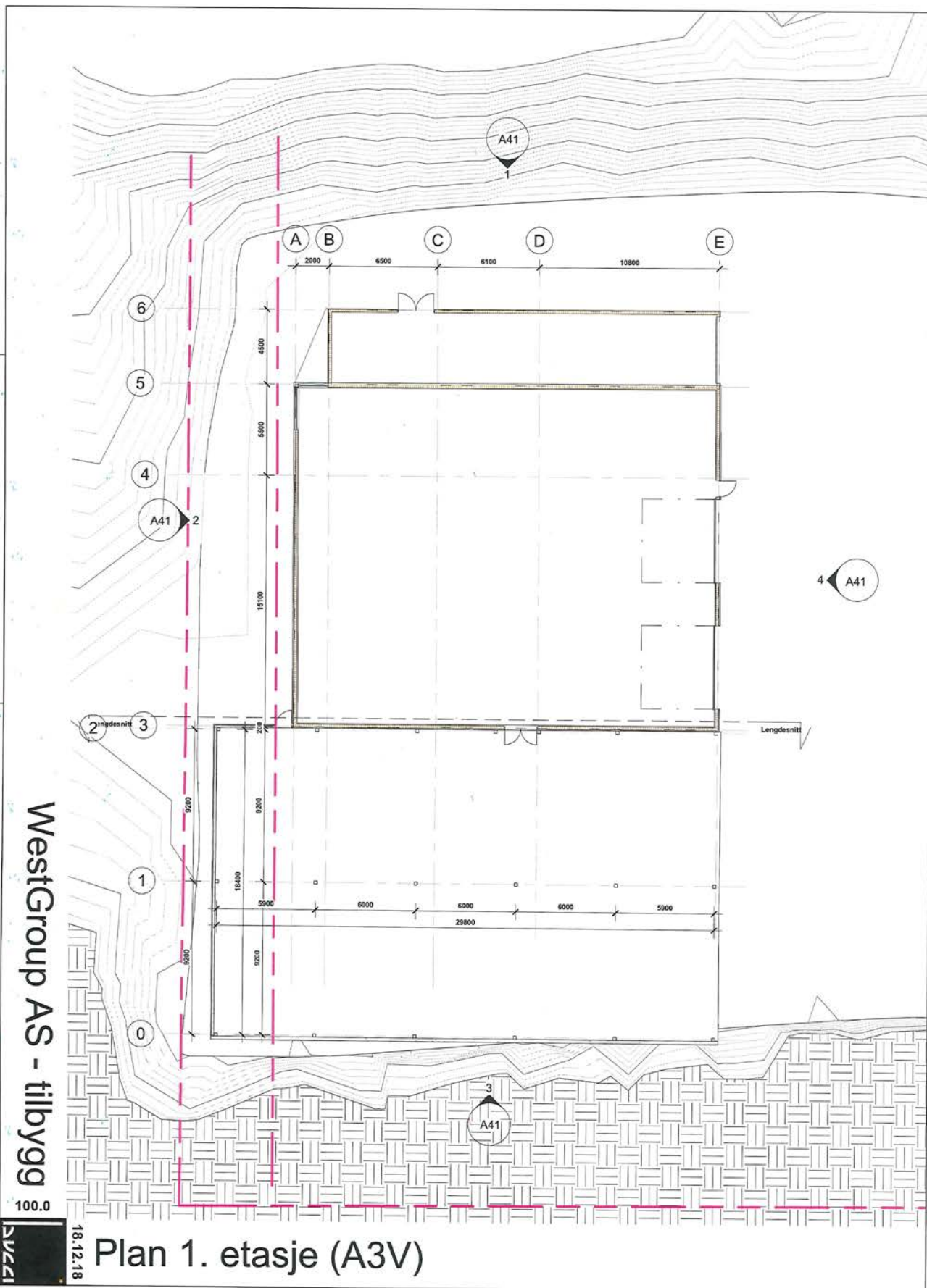
WestGroup AS - tilbygg

100.0

29.01.19

Situasjonsplan (A3H)





WestGroup AS - tilbygg

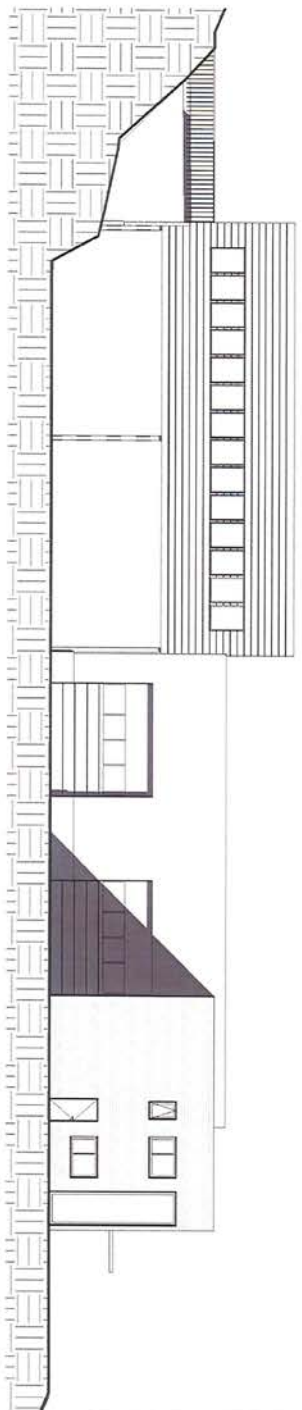
100.0



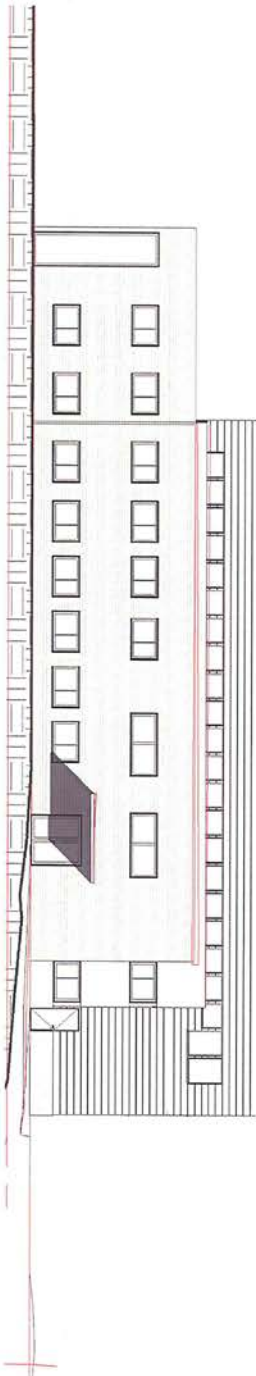
18.12.18

Plan 1. etasje (A3V)

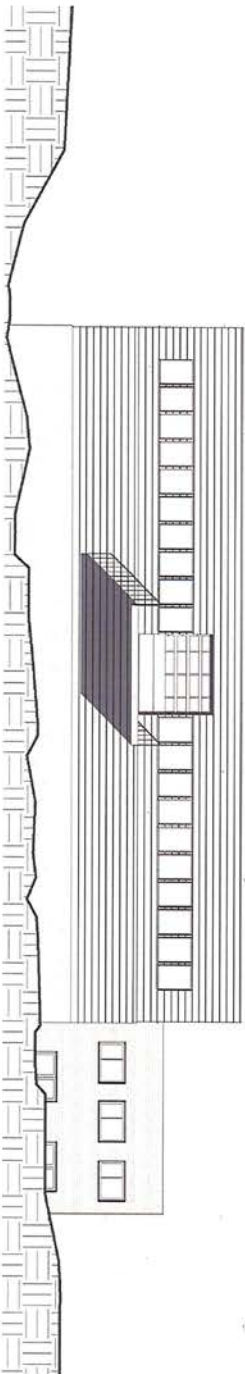
4 Fasade aust
1 : 200



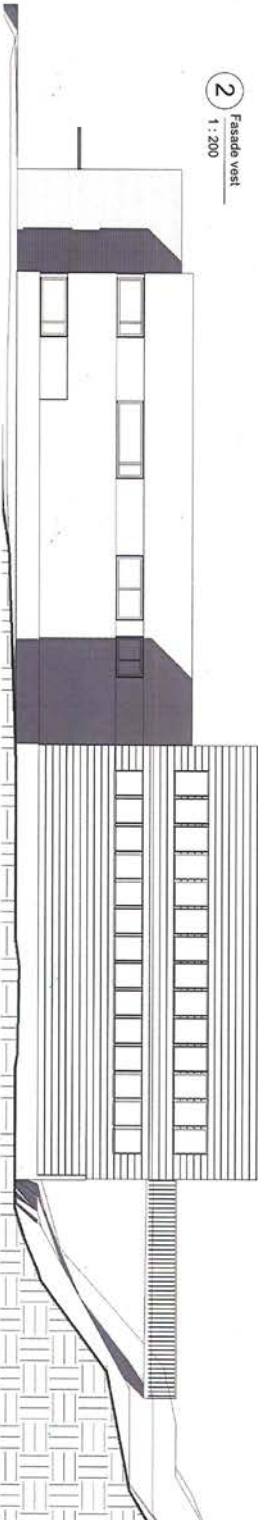
1 Fasade nord
1 : 200



3 Fasade sør
1 : 200



2 Fasade vest
1 : 200



WestGroup AS - tilbygg

100.0

29.01.19

Fasadar (A3H)





25/373
Ulstein kommune

Koordinat 62.33739°N 5.86988°Ø
Høyde 72 m.o.h
Areal 5 081 m²
Adresse Brendehaugen 13
 Del eiendom

Kartlagsinfo for valgt punkt

- 📍 Bygninger >
- 📍 Bygning >
- 📍 Eigedomsgrenser >
- 📍 Eiendom >

[Sjekk flere kartlag](#)



Bakgrunn

NORKART





Ulstein kommune

Reguleringsplankart

Eigedom: 25/373
Adresse: Brendehaugen 13
Dato: 10.01.2023
Målestokk: 1:1000



UTM-33





©Norkart 2023

- 1) Det vert teke atterhald om at det kan førekome feil eller manglar i kartet.
- 2) Ved utskrift av PDF-fil kan målestokk bli unøyaktig.
- 3) Kommuneplanen er laga for små målestokkar og kan vere unøyaktig dersom ein zoomer mykje inn.

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområde (PBL1985 § 25,1.ledd)

-  Frittliggjande småhusbuseiendomsområde
-  Område for industri/lager


Reguleringsplan-Offentlege trafikkområde (PBL1985 § 25,1.ledd nr. 2)

-  Kjøreveg
-  Anna veggrunn
-  Gang-/sykkelveg
-  Gangveg
-  Busshaldplass




Reguleringsplan-Friområde (PBL1985 § 25,1.ledd nr. 3)

-  Friområde



Reguleringsplan-Fareområde (PBL1985 § 25,1.ledd nr. 4)

-  Høgspenningsanlegg (høgspenningelinje, transformatorstasjon)

Reguleringsplan - Spesialområde (PBL1985 § 25,1.ledd nr. 5)

-  Parkbelte i industristok
-  Friluftsområde (på land)
-  Friluftsområde i sjø og vassdrag

Reguleringsplan-Fellesområde (PBL1985 § 25,1.ledd nr. 6)

-  Felles avkjørsel
-  Felles parkeringsplass







Reguleringsplan-Bygningar og anlegg (PBL2008 §12-5 NR. 1)

-  Industri
-  Fjernvarmeanlegg
-  Forretning/industri

Reguleringsplan-Grøntstruktur (PBL2008 §12-5 NR. 2)

-  Friområde

Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og utbyggingsplanområde
-  Regulerings- og utbyggingsplanområde
-  Planens si avgrensing
-  Planens si avgrensing
-  Faresonegrense
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Byggjegrænse
-  Bygningar som inngår i planen
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert støyskjerm
-  Målelinje/avstandslinje
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift areal
-  Påskrift areal
-  Påskrift breidde
-  Regulerings- og utbyggingsplan - påskrift



Ulstein kommune

Adresse: Postboks 143, 6067 ULSTEINVIK

Telefon: 70 01 75 00

Utskriftsdato: 10.01.2023

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Ulstein kommune

Kommunenr.	1516	Gårdsnr.	25	Bruksnr.	373	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Brendehaugen 13, 6065 ULSTEINVIK								

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

Kommuneplaner

Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

Kommuneplaner under arbeid

Kommunedelplaner under arbeid

Reguleringsplaner over bakken

Reguleringsplaner bunn

Bebyggelsesplaner

Bebyggelsesplaner under bakken

Kommunedelplaner

Reguleringsplaner under bakken

Reguleringsplaner under arbeid

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Bebyggelsesplaner over bakken

Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2017
Navn	Kommuneplanen sin arealdel 2019-2031
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	28.03.2019
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1516/dokumenter/1106/F%c3%b8resegner%20arealdelen%20Kommuneplan%202019-2031.pdf
Delarealer	Delareal 5 081 m ² KPHensynsonenavn 20080008 KPDetaljering Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20080008																
Navn	Saunesmarka - Endring område A																
Plantype	Eldre reguleringsplan																
Status	Endelig vedtatt arealplan																
Ikrafttredelse	16.04.2009																
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1516/dokumenter/428/20080008.pdf																
Delarealer	<table border="0"> <tr> <td>Delareal</td> <td>5 002 m²</td> </tr> <tr> <td>Formål</td> <td>Industri</td> </tr> <tr> <td>Delareal</td> <td>38 m²</td> </tr> <tr> <td>Formål</td> <td>Annen veigrunn</td> </tr> <tr> <td>Delareal</td> <td>2 m²</td> </tr> <tr> <td>Formål</td> <td>Parkbelte i industriområde</td> </tr> <tr> <td>Delareal</td> <td>39 m²</td> </tr> <tr> <td>Formål</td> <td>Kjørevei</td> </tr> </table>	Delareal	5 002 m ²	Formål	Industri	Delareal	38 m ²	Formål	Annen veigrunn	Delareal	2 m ²	Formål	Parkbelte i industriområde	Delareal	39 m ²	Formål	Kjørevei
Delareal	5 002 m ²																
Formål	Industri																
Delareal	38 m ²																
Formål	Annen veigrunn																
Delareal	2 m ²																
Formål	Parkbelte i industriområde																
Delareal	39 m ²																
Formål	Kjørevei																



HELP Boligkjøperforsikring

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Advokathjelp ved boligkjøpet.

Advokathjelp i saker mot selger/selgers forsikring.

PRISER

Borettslag/aksjeleilighet:

Kr 4 100

Selveierleilighet/rekkehus:

Kr 7 400

Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt

Kr 11 500

PLUS kostar kun kr 2 800 i tillegg til boligkjøperforsikring og fornyes årlig – om du ønsker det.

BOLIGKJØPERFORSIKRING PLUS

Advokathjelp ved boligkjøpet.

Advokathjelp i saker mot selger/selgers forsikring + de viktigste rettsområdene i privatlivet.

- Samboeravtale/ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUS kan bare tegnes i tillegg til boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUS-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 1 400 - 2 100 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller post@help.no.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler

benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Bud inngis til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver.
3. Budets innhold:
I tillegg til eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers navn, adresse, e-postadresse, telefonnummer osv. bør et bud inneholde: Finansieringsplan, betalingsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold; så som usikker finansiering, salg av nåværende bolig osv. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal meglere ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at meglere kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Normalt kreves at budgivers første bud inngis skriftlig til megler. Senere endringer i budet inngis imidlertid ofte muntlig. Slike endringer bør ikke skje per e-post, sms-melding eller til telefonsvarer, da risikoen for at denne type meldinger ikke kommer frem i tide er større enn ellers.
6. Megleren vil oppfordre gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
7. Megleren vil så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
9. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.
10. I spesielle tilfeller kan megler skriftlig invitere til lukket budrunde. Nærmere opplysninger vil i tilfelle bli gitt aktuelle interessenter.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (*slik at selger har fått kunnskap om budet*), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendom, men er solgt til en annen (*man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn én eiendom*).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (*såkalte «motbud»*), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

BUDSKJEMA

BINDENDE BUD PÅ EIENDOMMEN

Oppdragsnummer: 01000223 Kontaktperson: Tommy Sylte
Adresse: Brendehaugen 13, 6065 ULSTEINVIK Tlf: 982 39 657

Undertegnede 1: Fpnr:
Undertegnede 2: Fpnr:
Adresse: Postnr, Sted:
Mail 1: Mail 2:
Tlf 1: Tlf 2:

Gir herved bindende bud stort, kr kroner
på overnevnte eiendom med tillegg av omkostninger.

FINANSIERINGSPLAN

Lånegiver Kontaktperson:
Tlf:

Egenkapital: Kr:

EVENTUELLE FORBEHOLD/FORUTSETNINGER

Ønsket overtagelsestidspunkt: Budet gjelder til og ned den Kl.
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl 15:00 (aksepsfrist)

Undertegnede bekrefter å ha lest opplysninger og salgsvilkår som fremkommer i salgsoppgaven datert 25.01.2023
Undertegnede er kjent med at selgeren står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud og er klar over at handelen er
juridisk bindende for begge parter, dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Budet kan ikke trekkes tilbake
innen akseptfris-ten dersom selger er gjort kjent med budet. Bud som megler mottar etter kl. 1500 kan ikke forventes
behandlet før neste arbeidsdag. Dersom undertegnede ikke blir kjøper av denne eiendommen, vil kjøperen få
opplysninger om min identitet.

Undertegnede budgivere (hvis flere) gir hverandre gjensidig representasjonsfullmakt. Dette innebærer at megler kan
forholde seg til hvem som helst av oss med tanke på informasjon om bud, endringer i bud fra vår side samt informasjon
om avslag eller aksept.

Sted/dato

Budgivers underskrift

Budgivers underskrift

Legitimasjon

Legitimasjon



Legal Eigedomsmekling

Vikegata 9 | 6150 Ørsta

legaleigedom.no

Tommy Sylte

Eiendomsmegler MNEF

Tlf 982 39 657 | tommy@legaleigedom.no