

# HESTHOLMEN

HESTHOLMEN - Stor næringseiendom ved sjøen - Utviklingspotensiale

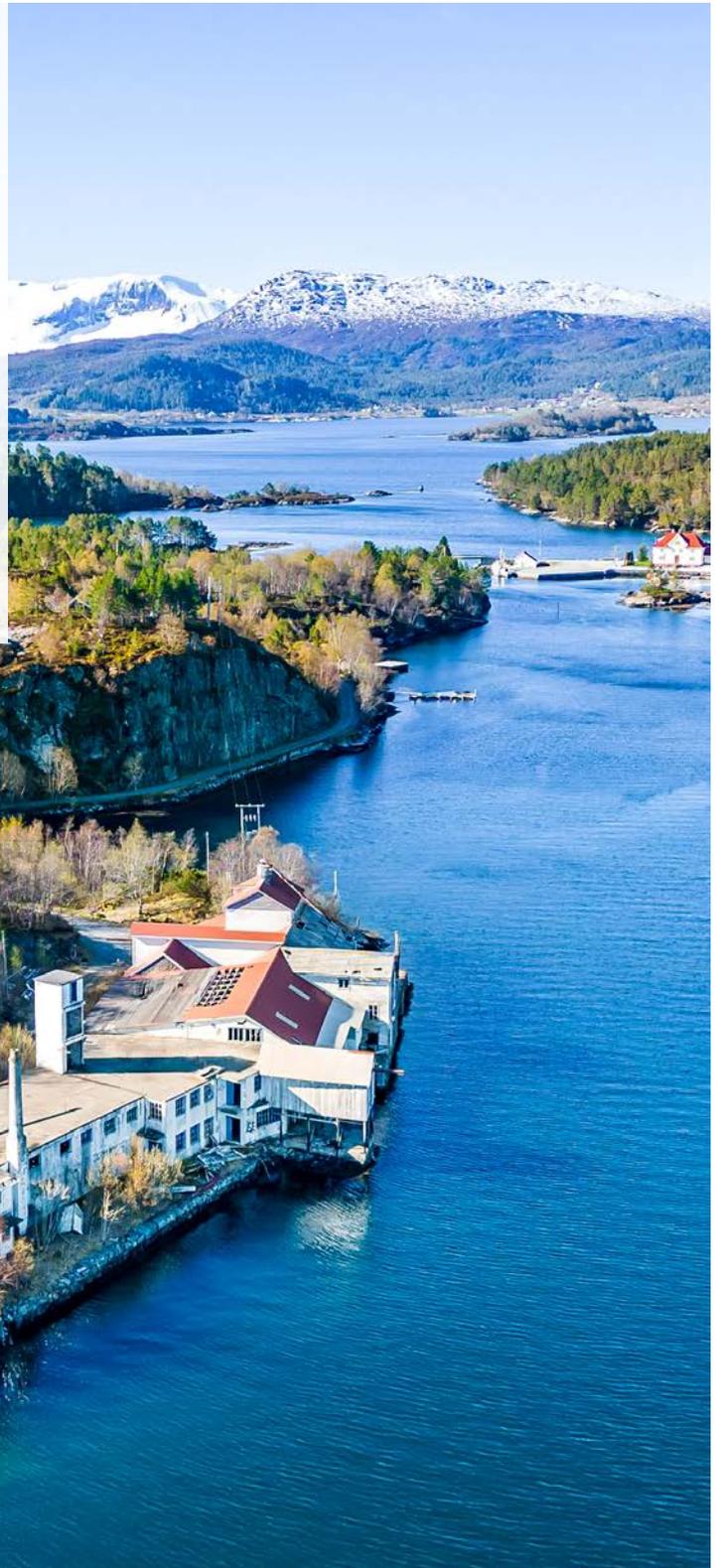


Legal  
Egedomsmeikling



## VELKOMMEN TIL HESTHOLMEN

Hestholmen er en øy som ligger i Herøy kommune. Hestholmen er en del av den vakre kystlinjen på Vestlandet og er omgitt av fjorder og fjell. På Hestholmen er det betydelig bebyggelse av fritids-eiendommer fra før. Øya er tilgjengelig via vei og kan nås med bil eller båt, og den har en sjarmerende atmosfære med sine pittoreske omgivelser og naturskjønnhet.



### FAKTA

**Adresse** Hestholmen,  
6080 GURSKØY

**Prisantydning** Kr 3 990 000,-

**Totalpris** kr 3 990 000,-

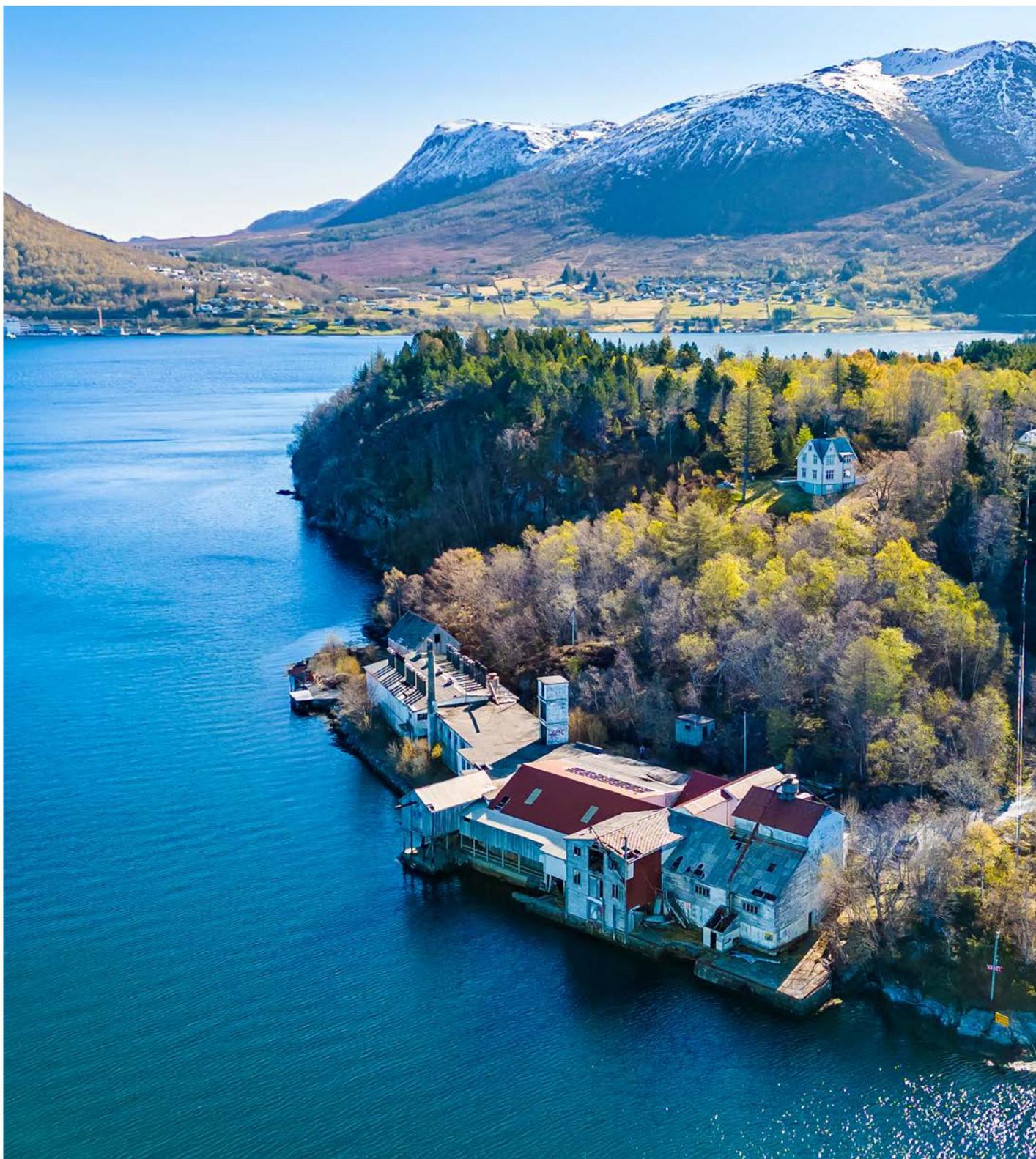
**Eierform** Eiet

**Eiendomstype** Næringseiendom

**Byggeår** 1935

**Tomt** 8647 kvm eiet

**Parkering** På egen tomt.



## KONTAKT

**Tommy Sylte**

Eiendomsmegler MNEF

Telefon: 982 39 657

Epost: [tommy@legaleigedom.no](mailto:tommy@legaleigedom.no)

# OM BOLIGEN

## Oppdrag

01010624

## Eiendom

Hestholmen, 6080 GURSKØY

## Eiendomsbetegnelse

Gårdsnummer 44, bruksnummer 94 i Herøy (M. og R.) kommune.

## Eier

Njardar AS

## Prisantydning

Kr 3 990 000,-

## Kjøpers omkostninger

Prisantydning kr 3 990 000,-

I tillegg kommer følgende gebyrer:

- 1) 2,5% dokumentavgift til staten.
- 2) Tinglygingsgebyr skjøte kr. 1035,-
- 3) Tinglysinggebyr pantedokument kr. 1035,-

Total kjøpesum inkl. gebyrer: Kr. 4 091 820,-

Vi gjør oppmerksom på følgende:

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

## Total kjøpesum

Prisantydning 3 990 000,-

= sum kr. kr 3 990 000,-

## Takstmannens markedsverdi

Kr 4 550 000,-

## Boligtype

Næringseiendom

## Eierform

Eiet

## Innhold

Eiendommen er bebygd med følgende bygninger og anlegg:

A: Industribygg med mange byggetrinn

B: Naust

C: Kaianlegg

Arealdisponering (BTA):

A1: Beliggende ved kaianlegg, flere plan med fiskemottak og kummer m.v..

A2: Produksjon mellombygg, to etasjeplan.

A3: Produksjon tørkeri, to etasjeplan.

A4: Produksjon røykeri, to etasjeplan.

B: Naust med tilbygg.

C1: Kaianlegg, betongkai.

C2: Kaianlegg, betongkai.

C3: Kaianlegg, betong- og trekai.

## Arealer

Bygning A

Bruttoareal BTA

1. etasje: 950 kvm A1: Beliggende ved kaianlegg, flere plan med fiskemottak og kummer m.v..

1. etasje: 550 kvm Produksjon mellombygg, to etasjeplan.

1. etasje: 480 kvm Produksjon tørkeri, to etasjeplan.

1. etasje: 1000 kvm Produksjon røykeri, to etasjeplan.

Bygning B

Bruttoareal BTA

1. etasje: 110 kvm Naust med tilbygg.

Bygning C

Bruttoareal BTA

1. etasje: 100 kvm Kaianlegg, betongkai.

1. etasje: 50 kvm Kaianlegg, betongkai.

1. etasje: 20 kvm Kaianlegg, betong- og trekai.

BTA: 3265 kvm.

Arealene er oppgitt av takstmannen på grunnlag av takstbransjens rettledning for arealmåling, senest revidert 2015. Av rettledningen fremgår det at også areal (unntatt boder) som ligger utenom selve bruksenheten 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 boenheten. Dette avviker fra veilederen til NS3940 fra 2012 og kan bety at areal inngår i oppgitt areal selv om eierrettigheten ikke er dokumentert. Hva som defineres som primærom (P-ROM) eller sekundærom (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

Dette er en sammenhengende langstrakt bygningsmasse med mange byggetrinn fra 1935 og framover i tid mens anlegget var i drift.

## Bebyggelsen

Eiendommen er pr. takstdato ikke fullt utnyttet mht. bebyggelse, og det er muligheter for videre bygningsmessig ekspansjon på tomtearealet.

## Byggemåte

Generelt:

Eiendommen er bebygd med følgende bygninger og anlegg:

A: Industribygg med mange byggetrinn

B: Naust

C: Kaianlegg

Arealdisponering (BTA):

A1: Beliggende ved kaianlegg, flere plan med fiskemottak og kummer m.v.: ca. 950 m<sup>2</sup>

A2: Produksjon mellombygg, to etasjeplan: ca. 550 m<sup>2</sup>

A3: Produksjon tørkeri, to etasjeplan: ca. 480 m<sup>2</sup>

A4: Produksjon røykeri, to etasjeplan: ca. 1.000 m<sup>2</sup>

B: Naust med tilbygg ca. 110 m<sup>2</sup>

C1: Kaianlegg, betongkai ca. 100 m<sup>2</sup>

C2: Kaianlegg, betongkai ca. 50 m<sup>2</sup>

C3: Kaianlegg, betong- og trekai ca. 25 m<sup>2</sup>

Samlet brutto areal (BTA): ca. 3.265 m<sup>2</sup>

BYGNING A:

Dette er en sammenhengende langstrakt bygningsmasse med mange byggetrinn fra 1935 og framover i tid mens anlegget var i drift.

Bygningsmassen framstår på taksttidspunktet i stor grad som skadet og moden for riving og opprydding for eventuell total-sanering eller gjenbruk/utvikling av deler av bygningsmassen, spesielt de deler som inkluderer mer eller mindre massive/sterke betong-konstruksjoner samt kaianleggene.

Kortfattet teknisk beskrivelse:

Fundamenter: Støpte betongsåler på antatt fast grunn.

Golv: Støpt betong på grunn.

Bærende konstruksjoner: Betong- og tre-konstruksjoner.

Etasje-skillere: Betong og trebjelkelag.

Yttervegger: Betong og bordkledd bindingsverk av tre.

Innervegger: Betong og treverk.

Tak: Betongdekke på A2 og A3, forøvrig i hovedsak bæring av tre-konstruksjoner. Tekking dels papp, dels eternit.

Vinduer: I hovedsak skadet/ødelagt.

Dører/porter: I hovedsak skadet/ødelagt.

Elektroinstallasjoner: I hovedsak skadet/ødelagt.

Sanitæranlegg: I hovedsak skadet/ødelagt.

Spesielle installasjoner: I hovedsak skadet/ødelagt.

BYGNING B:

Naustet er iht. gitte opplysninger flyttet til stedet og montert i 1930, med renne og båtstø vendt mot nordøst. Åpen grind-konstruksjon av treverk, støpt betonggolv på grunn, bordkledd og med

tak-konstruksjon av treverk tekket med betongstein, bølgeblekk på tilbygget. Bygningen framstår på taksttidspunktet i all hovedsak som skadet og moden for renovering og gjenbruk/utvikling av bygningen, alternativt riving og opprydding for total-sanering.

KAIANLEGG C:

Kaianlegget består av 3 deler som angitt ovenfor; C1, C2 og C3.

C1 mot vest har murt landkar og støpt betong-dekke. Teknisk og vedlikeholdsmessig tilstand er varierende, med skade påført under orkanen Dagmar i 2011. Det opplyses å være godt tilflot ved denne kaia, med tidligere anløp av snurpere opp til 130-140 fot.

C2 har også støpt betong-dekke, men deler av dekket er rast ut i sjøen. Teknisk og vedlikeholdsmessig tilstand er svært dårlig.

C3 mot øst har oppmurt landkar, for øvrig betongdekke med utenforliggende tre-dekke på trepeler. Teknisk og vedlikeholdsmessig tilstand er dårlig.

Kai-konstruksjonene må undersøkes nærmere med hensyn til tilstand og styrke før eventuell rehabilitering/gjenoppbygging ved gjenbruk/utvikling av anlegget.

Opplysninga er henta frå taksten.

## Parkering

På egen tomt.

## Etasje

2

## Beliggenhet

Hestholmen er en øy som ligger i Herøy kommune. Den er en del av den vakre kystlinjen på Vestlandet og er omgitt av fjorder og fjell. På Hestholmen er det betydelig bebyggelse av fritids-eiendommer fra før. Øya er tilgjengelig via vei og kan nås med bil eller båt, og har en sjarmerende atmosfære med sine naturskjønne omgivelser.

## Adkomst

Det er adkomst direkte fra relativt smal kommunal grusveg og fra sjøsiden. Adkomsten på landsiden går via Kjeldsund og en liten bru over til Hestholmen.

## Grunnarealer

Terrenget er delvis opparbeidet med kjøreveg langs bygget, dels naturterreng/skog, med mye disponibelt tomteareal opp fra sjøen bak nåværende

bygningssmasse.

Tomteareal: 8647 m<sup>2</sup>

Tomt/Eierform: Eiet tomt

### **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](http://www.skatteetaten.no) for å få beregnet en omtrentlig ligningsverdi.

### **Kommunale avgifter**

Megler har ikke fått opplysninger fra kommunen om stipulert kostnad for kommunale avgifter.

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Herøy 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

### **Diverse**

Den takserte eiendommen ligger i område disponert for næring, med brukbar vegtilkomst fra tilstøtende vegnett. Det anses å være muligheter for sanering av bygningssmasse som åpner for alternativ bruk og utvikling av eiendommens store tomteareal med beliggenhet direkte til sjøen. På Hestholmen er det betydelig bebyggelse av fritids-eiendommer fra før.

I verddivurderingen er de tekniske verdier beregnet med utgangspunkt i dagens tilstand, med fradrag for skjønsmessig vurderte og betydelige kostnader til riving og sanering før gjenværende verdier kan benyttes.

I vurderingen av markedsverdien tas det hensyn til at de deler av bygningssmasse/kaianlegg som bevares etter sanering må utbedres for å utvikles og benyttes videre, samt andre kostnader av foreløpig usikker størrelse som vil påløpe for planlegging, omregulering, prosjektering og fasilitering av eiendommen for alternativ framtidig bruk.

Alle tall og verdiberegninger m.v. i forbindelse med taksering av næringseiendommer er angitt eksklusive merverdiavgift. Dette gjelder både inntekter/leie og utgifter samt beregning og angivelse av tekniske verdier og markedsverdier (omsetning av fast eiendommen er mva.-fritt).

Taksten er utarbeidet med bakgrunn i de framlagte

opplysninger og Norsk takst sin instruks og retningslinjer for taksering av anleggsmidler i foretak.

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne eller burde ha oppdaget etter å ha undersøkt anleggsmidlene slik god skikk tilsier.

Selger har kommentert følgende i egenerklæringsskjemaet:

10. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

- Ja, eiga vassledning der andre har knyttet seg på uten tillatelse. Njardar sine arbeidere la ny rørledning og kostet den, ca. kr 80.000,-, i samråd med Stemmedalen Vasslag.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

1515/44/94:

19.06.2014 - Dokumentnr: 498738 - Forkjøpsrett

Rettighetshaver: Nærø Jan Agnar

Fnr: 040245 41555

Gjelder denne registerenheten med flere

15.02.1996 - Dokumentnr: 682 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1515 Gnr:44 Bnr:25

### **Vei, vann, avløp**

Det er opplyst å være vanntilførsel fra tidligere Stemmedalen Vasslag (nå Herøy Vasslag) via sjøledning av plast via Kjeldsund til kum vest på eiendommen, med fordeling derfra. Vannforsyning til produksjonen foregikk også dels med sjøvannspumpe. Avløp gikk direkte i sjøen.

### **Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse**

Eldre hus oppført på 60- talet manglar ofte bruksløyve. Plan- og bygningslova kom i 1965, og fyrst då eit krav om å søke og få godkjend bruk av bygning, men det tok nokre år å få lovverket opp å gå. Vi opplever også at det ved seinare høve har skjedd at ein bustad ikkje har fått utskrive eit formelt bruksløyve. Kommunen skal i ettertid ikkje skrive ut ferdigattest for saker før 01.01.1998. Bustadar frå denne perioden er likevel å ansjå som godkjend for det formålet dei har vore nytta til.

### **Offentlige planer/regulering/konsesjonsplikt**

Eiendommen ligger i et uregulert område på

Gurskøya som i arealdel av kommuneplanen er disponert for nærings-virksomhet, med krav til godkjent reguleringsplan ved utvikling av eiendommen. Slik reguleringsplan kan evt. gi endring av nåværende formål til noe annet om forslagsstiller ønsker det og får dette godkjent. Det opplyses at det tidligere har vært utarbeidet skisseplaner for utvikling av området/eiendommen til hytter/fritidsformål.

#### **Takst utført av**

Trond Ose

#### **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 Eiendommenes 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.

#### **Eiendomsmegler MNEF**

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

#### **Legal Eignedomsmeikling**

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

#### **Salgsoppgave dato**

03.04.2024

#### **Vedlegg til salgsoppgaven**

- Selgers egenerklæringsskjema datert 28.08.2023.
- Takst av næringseiendom datert 28.06.2023.
- Kommuneplankart datert 02.08.2023.
- Reguleringsplankart datert 02.08.2023.
- Eiendomsgrenser datert 03.08.2023.
- Vegstatuskart datert 02.08.2023.
- Kommuneplan for Herøy 2013-2025.

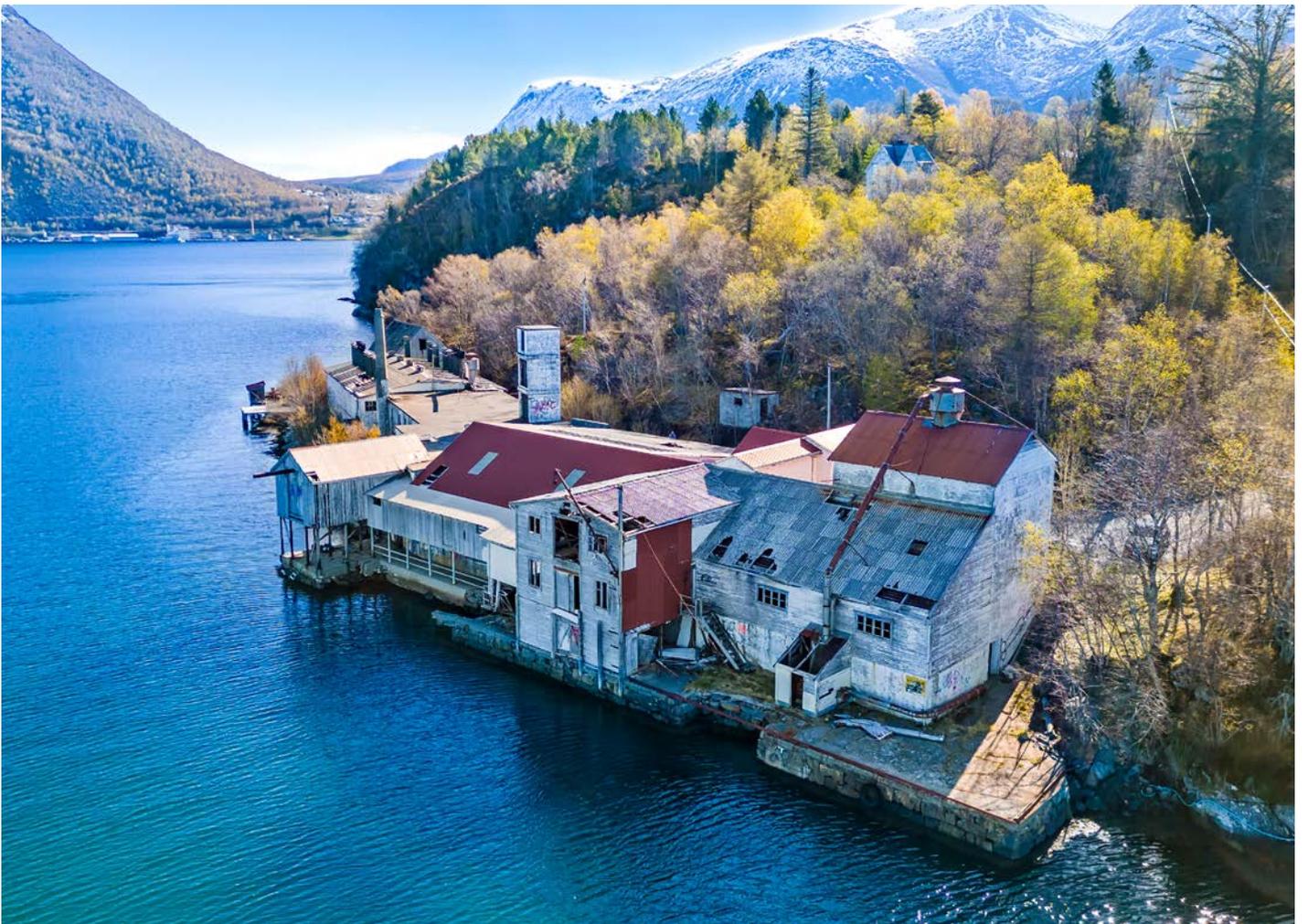
Kontakt oss gjerne ved ønske om ytterligere informasjon.

### **Informasjon om budgivning**

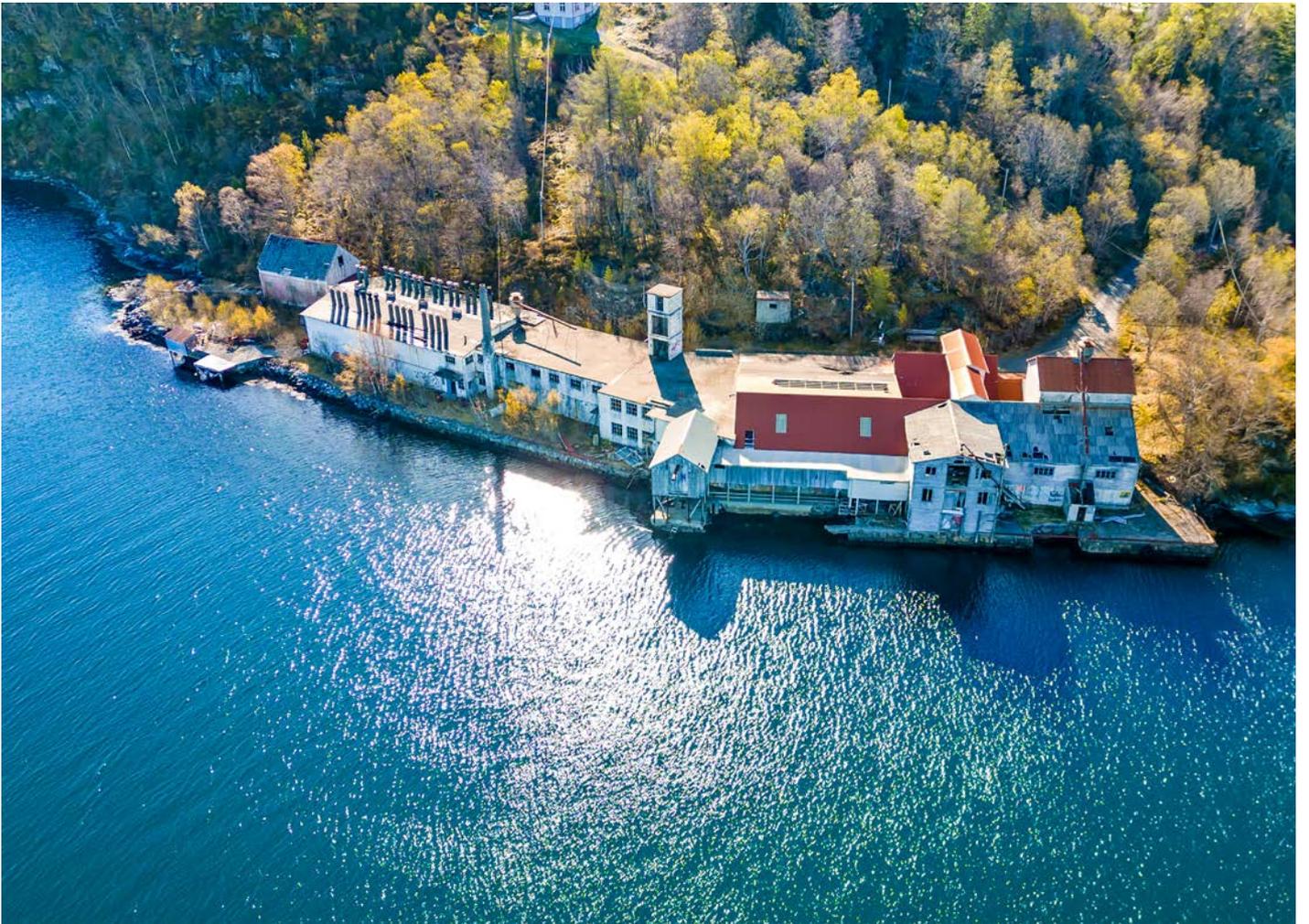
Det første budet skal inngis skriftlig på Legal sitt budskjema, påført budgivers signatur. I tillegg må budgiver fremlegge gyldig legitimasjon. Senere bud kan inngis per e-post, SMS eller fax. til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke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

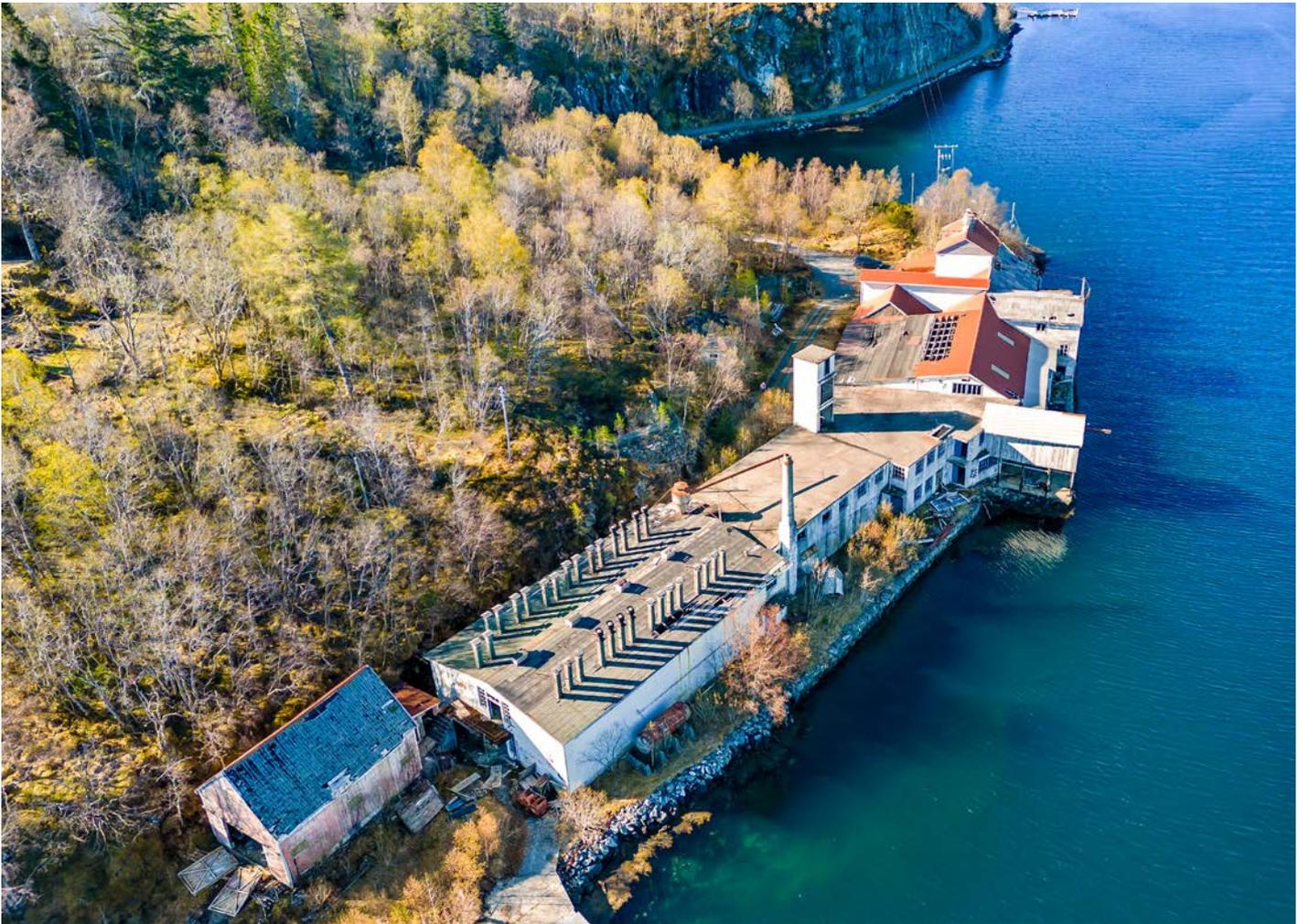
For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inntatt i salgsoppgaven.

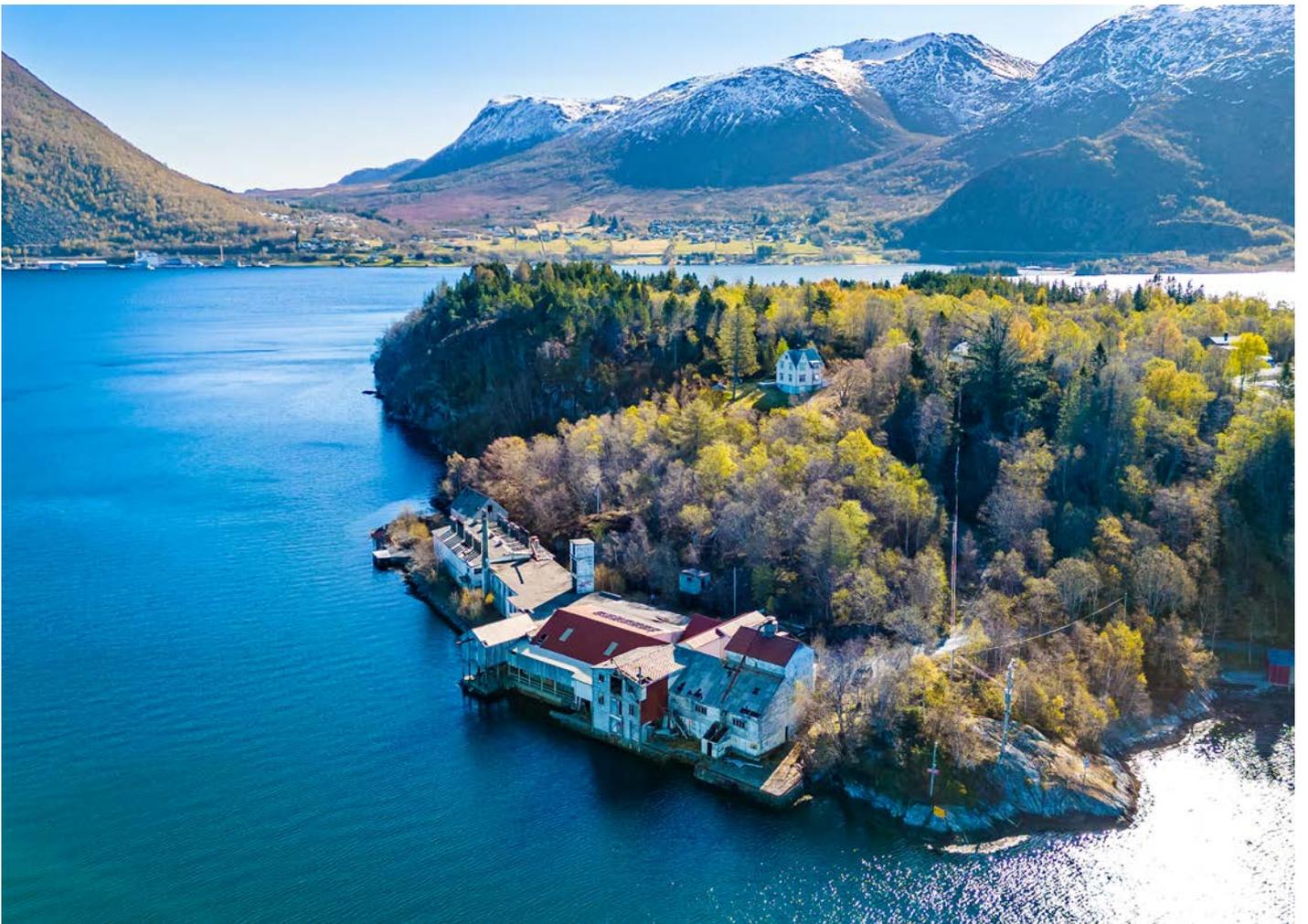


















# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Legal Egedomsmekling AS

Oppdragsnr.

01003723

Selger 1 navn

Jan Agnar Nærø

Gateadresse

Hestholmen

Poststed

GURSKØY

Postnr

6080

Er det dødsbo?

Nei  Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

Nei  Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

Nei  Ja

Når kjøpte du eiendommen?

År

1996

Hvor lenge har du bodd i boligen?

Antall år

0

Antall måneder

0

I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 01003723

## Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

2 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei  Ja

- 3 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?  
 Nei  Ja
- 4 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja
- 5 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja
- 6 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja
- 7 Er det foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja
- 8 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja
- 9 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja
- 10 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
 Nei  Ja

Beskrivelse

eiga vassledning der andre har knyttet seg på uten tillatelse. Njardar sine arbeidere la ny rørledning og kostet den, ca kr 80.000,-, i samråd med Stemmedalen Vasslag,

Document reference: 01003723

## Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsselskapets boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsselskapet i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

# E-Signing validated

secured by 

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                                 |
|----------------|--|----------------------------|---|
| jan Agnar Nærø | 8023bd0ab5c4d6b2aa6ff2a<br>60a9a54778ab9d24f | 28.08.2023<br>16:40:47 UTC | Signer authenticated by<br>Nets One time code |

Document reference: 01003723

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>



**TAKST AV  
NÆRINGSEIENDOM**

**NJARDAR AS**



**FAST EIENDOM  
GNR. 44 BNR. 94  
HERØY KOMMUNE**

Ørsta 28.06.2023

Trond Ose

A handwritten signature in black ink that reads "Trond Ose".

Sivilingeniør/Bedriftsøkonom  
Takstmann MNT  
[trond@oseing.no](mailto:trond@oseing.no)

**OSE AS**

Ørsta – Ålesund

Vikeøyrane 7, 6150 ØRSTA - Tlf. 700 45220 – 9064 9375  
Daaeskogen Næringsbygg, 6011 ÅLESUND

---

## INNHold

1. **GENERELT**
2. **FORETAKET**
3. **GRUNNAREALER  
OG ANLEGG PÅ TOMTEN**
4. **BYGNINGER**
5. **DRIFTSTILBEHØR OG  
LØSØREREGISTERPANT**
6. **VERDIVURDERING  
KONKLUSJON**
7. **Foto**

|         |  |
|---------|--|
| Vedlegg | 1: Situasjonsplan M 1:2000   |
| "       | 2: Situasjonsplan M 1:750  |
| "       | 3: Utskrift <a href="http://www.eiendomsverdi.no">www.eiendomsverdi.no</a> |
| "       | 4: Utskrift av situasjonsplan med regulert område                          |
| "       | 5: Utskrift av areadel av kommuneplan                                      |
| "       | 6: Grunnbokutskrift  |

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](http://www.norsktakst.no).

Oppmåling av- og nøyaktig arealfastsettelse av næringseiendommer er en omfattende oppgave og inngår ikke i normaloppdraget 'Taksering av næringseiendom'. De oppgitte arealer er hentet fra tidligere takst eller annen informasjon/dokumentasjon og er ikke nærmere kontrollert. Arealmåling kan bestilles som et eget oppdrag.

## 1. GENERELT

Den 26.06.2023 har undertegnede takstmann Trond Ose foretatt besiktigelse av anleggsmidler tilhørende foretaket Njardar AS på Hestholmen i Herøy kommune.

Besiktigelsen skjedde på forespørsel fra eiendomsmegler Tommy Sylte på vegne av eier Jan Nærø. Besiktigelsen ble gjennomført av takstmannen sammen med Jan Agnar Nærø med bakgrunn i tilsendte og innhentede opplysninger som grunnlag for taksten.

Taksten omfatter gnr. 44 bnr. 94 i Herøy kommune, ekskl. driftstilbehør.

Hjemmels-innehaver til den faste eiendom er ifølge [www.eiendomsverdi.no](http://www.eiendomsverdi.no) Njardar AS. Se forøvrig om foretaket under Kap. 2.

## 2. FORETAKET

Njardar AS er et foretak som driver med salting og røyking av fisk. Anlegget 'Hestholmen Røykeri' har ikke vært i drift siden ca. 2012 iht. gitte opplysninger. Før den tid var det en produksjonslinje med fiskemottak over kai, transportband til saltekummer, videre til avvanning, tørking, røyking og pakking.

## 3. GRUNNAREALER OG ANLEGG PÅ TOMTEN

Til den takserte eiendom hører ett bruksnummer med et areal iht [www.eiendomsverdi.no](http://www.eiendomsverdi.no) på 8.647 m<sup>2</sup>, se situasjonsplan i vedlegg. I tillegg er det noe utfylt areal, slik at det reelle arealet er på ca. 9.000 m<sup>2</sup> utfra estimat på Sunnmørskart.no.

Eiendommen ligger i et uregulert område på Gurskøya som i arealdel av kommuneplanen er disponert for nærings-virksomhet, med krav til godkjent reguleringsplan ved utvikling av eiendommen. Slik reguleringsplan kan evt. gi endring av nåværende formål til noe annet om forslagsstiller ønsker det og får dette godkjent. Det opplyses at det tidligere har vært utarbeidet skisseplaner for utvikling av området/eiendommen til hytter/fritidsformål.

Det er adkomst direkte fra relativt smal kommunal grusveg og fra sjøsiden. Adkomsten på landsiden går via Kjeldsund og en liten bru over til Hestholmen. Det er mulighet for tilkomst til den øvre del av tomten fra en avstikker-veg Hestholmen opp fra sjøen, se situasjonsplan.

Terrenget er delvis opparbeidet med kjøreveg langs bygget, dels naturterreng/skog, med mye disponibelt tomteareal opp fra sjøen bak nåværende bygningsmasse.

Det er opplyst å være vanntilførsel fra tidligere Stemmedalen Vasslag (nå Herøy Vasslag) via sjøledning av plast via Kjeldsund til kum vest på eiendommen, med fordeling derfra. Vannforsyning til produksjonen foregikk også dels med sjøvannspumpe. Avløp gikk direkte i sjøen.

Strømtilførsel til eiendommen går fra luftledning til inntak øst på eiendommen, med luftlinje fra nærliggende stolpetrafo.

Tomten er bebygd med det tidligere langstrakte produksjonsbygget samt naust, pluss kaianlegg.

I tillegg et lite tidligere hus for strømforsyning pluss en dam-konstruksjon, men de to sistnevnte anses ikke å ha noen bruksverdi og omtales ikke nærmere.

Eiendommen er pr. takstdato ikke fullt utnyttet mht. bebyggelse, og det er muligheter for videre bygningsmessig ekspansjon på tomtearealet. Som nevnt ovenfor er dette avhengig av godkjent reguleringsplan.

Det foreligger ingen opplysninger om nåværende eller tidligere utslipp av forurensinger til luft, vann eller til grunnen. Det står en eldre ståltank for olje ved sjøfronten mot øst, kapasitet anslagsvis 5000 l. I tillegg er det konstatert betydelige rester av antatt asbestholdig eternit på taket av bygg A2. Takstmannen har ikke utført nærmere undersøkelser vedr. forurensinger. Eier, kjøper eller andre interesserte anmodes om å gjøre egne undersøkelser vedr. dette forholdet.

## 4. BYGNINGER

### Generelt

Eiendommen er bebygd med følgende bygninger og anlegg:

- A: Industribygg med mange byggetrinn
- B: Naust
- C: Kaianlegg

|                                |   |                          |
|--------------------------------|---|--------------------------|
| <b>Arealdisponering (BTA):</b> | A1: Belliggende ved kaianlegg, flere plan med fiskemottak og kummer m.v.: | ca. 950 m <sup>2</sup>   |
|                                | A2: Produksjon mellombygg, to etasjeplan:                                 | ca. 550 m <sup>2</sup>   |
|                                | A3: Produksjon tørkeri, to etasjeplan:                                    | ca. 480 m <sup>2</sup>   |
|                                | A4: Produksjon røykeri, to etasjeplan:                                    | ca. 1.000 m <sup>2</sup> |
|                                | B: Naust med tilbygg  | ca. 110 m <sup>2</sup>   |
|                                | C1: Kaianlegg, betongkai  | ca. 100 m <sup>2</sup>   |
|                                | C2: Kaianlegg, betongkai  | ca. 50 m <sup>2</sup>    |
|                                | C3: Kaianlegg, betong- og trekai  | ca. 25 m <sup>2</sup>    |
|                                | <hr/>   |                          |
|                                | Samlet brutto areal (BTA):  | ca. 3.265 m <sup>2</sup> |

### Bygning A

Dette er en sammenhengende langstrakt bygningsmasse med mange byggetrinn fra 1935 og framover i tid mens anlegget var i drift. Bygningsmassen framstår på taksttidspunktet i stor grad som skadet og moden for riving og opprydding for eventuell total-sanering eller gjenbruk/utvikling av deler av bygningsmassen, spesielt de deler som inkluderer mer eller mindre massive/sterke betongkonstruksjoner samt kaianleggene.

### Kortfattet teknisk beskrivelse:

|                         |   |
|-------------------------|---|
| Fundamenter:            | Støpte betongsåler på antatt fast grunn |
| Golv:                   | Støpt betong på grunn                   |
| Bærende konstruksjoner: | Betong- og tre-konstruksjoner           |
| Etasje-skillere:        | Betong og trebjelkelag                  |
| Yttervegger:            | Betong og bordkledd bindingsverk av tre |
| Innervegger:            | Betong og treverk                       |

---

|                           |   |
|---------------------------|---|
| Tak:                      | Betongdekke på A2 og A3, forøvrig i hovedsak bæring av tre-konstruksjoner.<br>Tekking dels papp, dels eternit |
| Vinduer:                  | I hovedsak skadet/ødelagt   |
| Dører/porter:             | I hovedsak skadet/ødelagt   |
| Elektroinstallasjoner:    | I hovedsak skadet/ødelagt   |
| Sanitæranlegg:            | I hovedsak skadet/ødelagt   |
| Spesielle installasjoner: | I hovedsak skadet/ødelagt   |

### **Bygning B**

Naustet er iht. gitte opplysninger flyttet til stedet og montert i 1930, med renne og båtstø vendt mot nordøst. Åpen grind-konstruksjon av treverk, støpt betonggolv på grunn, bordkledd og med tak-konstruksjon av treverk tekket med betongstein, bølgeblekk på tilbygget. Bygningen framstår på taksttidspunktet i all hovedsak som skadet og moden for renovering og gjenbruk/utvikling av bygningen, alternativt riving og opprydding for total-sanering.

### **Kaianlegg C**

Kaianlegget består av 3 deler som angitt ovenfor; C1, C2 og C3.

C1 mot vest har murt landkar og støpt betong-dekke. Teknisk og vedlikeholdsmessig tilstand er varierende, med skade påført under orkanen Dagmar i 2011. Det opplyses å være godt tilflot ved denne kaia, med tidligere anløp av snurpere opp til 130-140 fot.

C2 har også støpt betong-dekke, men deler av dekket er rast ut i sjøen. Teknisk og vedlikeholdsmessig tilstand er svært dårlig.

C3 mot øst har oppmurt landkar, for øvrig betongdekke med utenforliggende tre-dekke på trepeler. Teknisk og vedlikeholdsmessig tilstand er dårlig.

Kai-konstruksjonene må undersøkes nærmere med hensyn til tilstand og styrke før eventuell rehabilitering/gjenoppbygging ved gjenbruk/utvikling av anlegget.

## **5. DRIFTSTILBEHØR OG LØSØREREGISTERPANT**

Driftstilbehør og løsøreregisterpant inngår ikke i takstgrunnlaget. Generelt sett inkluderer dette i tillegg til løsøre også tekniske installasjoner og utstyr som er nødvendig for betjening av produksjonsanlegg og som i hovedsak kun betjener dette, for eksempel driftsrelaterte elektro- og VVS-tekniske installasjoner. Kraner og løfteutstyr er også å betrakte som driftstilbehør, mens bærekonstruksjoner inkl. kranbanebjelker og kranskinne anses å være bygningsmessig installasjon.

De tekniske installasjoner som inngår i takstgrunnlaget for bygningsmassen er de normale bygningsmessige installasjoner for vann, avløp, elektrisk oppvarming, belysning og ventilasjon for bygningens funksjon. Øvrig teknisk utstyr/installasjon regnes som driftstilbehør.

## 6. ØKONOMIVURDERING

Eiendommen er pr. takstdato ikke i bruk og det foreligger ingen leieavtaler. Slik eiendommen og bygningsmassen framstår er det ikke mulig å leieberegne noen arealer, og verddivurderingen baserer seg derfor på en vurdering av teknisk og markedsmessig verdi. For definisjon av verdier, se bakenforliggende tekst.

## 7. VERDIVURDERING - KONKLUSJON

Den takserte eiendommen ligger i område disponert for næring, med brukbar vegtilkomst fra tilstøtende vegnett. Det anses å være muligheter for sanering av bygningsmasse som åpner for alternativ bruk og utvikling av eiendommens store tomteareal med beliggenhet direkte til sjøen. På Hestholmen er det betydelig bebyggelse av fritids-eiendommer fra før.

I verddivurderingen er de tekniske verdier beregnet med utgangspunkt i dagens tilstand, med fradrag for skjønsmessig vurderte og betydelige kostnader til riving og sanering før gjenværende verdier kan benyttes.

I vurderingen av markedsverdien tas det hensyn til at de deler av bygningsmasse/kaianlegg som bevares etter sanering må utbedres for å utvikles og benyttes videre, samt andre kostnader av foreløpig usikker størrelse som vil påløpe for planlegging, omregulering, prosjektering og fasilitering av eiendommen for alternativ framtidig bruk.

På grunnlag av den foretatte besiktigelse og under henvisning til foranstående beskrivelse ansettes verdien av anleggsmidlene slik (for takstdefinisjoner, se neste side):

| Objekt                             | Teknisk verdi    | Markedsverdi     |
|------------------------------------|------------------|------------------|
| Grunnarealer, 8.647 m <sup>2</sup> | 1.300.000        | 1.300.000        |
| Bygningsmasse og kaianlegg         | 5.250.000        | 3.250.000        |
| <b>SUM HELE EIENDOMMEN</b>         | <b>6.550.000</b> | <b>4.550.000</b> |

Av grunnbokutskriften framkommer det å foreligge en personlig forkjøpsrett for Jan Agnar Nærø. Det forutsettes i verddivurderingen at forkjøpsretten gjelder i forhold til markedspris og at den derfor ikke har noen prisdempende effekt i markedet. I motsatt fall bør den vurderes avlyst.

Alle tall og verdiberegninger m.v. i forbindelse med taksering av næringseiendommer er angitt eksklusive merverdiavgift. Dette gjelder både inntekter/leie og utgifter samt beregning og angivelse av tekniske verdier og markedsverdier (omsetning av fast eiendommen er mva.-fritt).

Taksten er utarbeidet med bakgrunn i de framlagte opplysninger og Norsk takst sin instruks og retningslinjer for taksering av anleggsmidler i foretak.

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne eller burde ha oppdaget etter å ha undersøkt anleggsmidlene slik god skikk tilsier.

for OSE AS



Siv. ing. Trond Ose  
Senior takstmann MNT  
Tlf. 9064 9375 - [trond@oseing.no](mailto:trond@oseing.no)

## TAKSTDEFINISJONER

- Verdivurdering:** En eiendoms verdi kan vurderes etter 4 ulike prinsipper og hjelpemetoder: Kontantstrømanalyse, Nettokapitalisering, Teknisk verdi og Sammenlignende taksering.
- Teknisk verdi kan brukes alene der utleie av objektet ikke er mulig og hvor det ikke er grunnlag for å beregne avkastningsverdi.
- Sammenlignende taksering kan benyttes alene eller i kombinasjon med de øvrige prinsipper, der takstobjektet sammenlignes med verdien av tilsvarende sammenlignbare objekter.
- Teknisk verdi:** Den takserte eiendommens dagsverdi uttrykt som gjenanskaffelses-kostnad i form av bygge- og tomte-kostnad basert på dagens lokale kostnads-nivå og dagens forskriftsmessige utførelse, men med fradrag for utidsmessighet, elde, bruk og annen fysisk verdiforringelse av bygningsmasse og eiendommen forøvrig. Tomteverdi framkommer etter en helhetlig vurdering av kostnad for råtomt og tillegg for opparbeidelse og infrastruktur på den aktuelle tomten samt markedstilpassing for beliggenhet.
- Markedsverdi:** Det estimerte beløpet som eiendommen på tidspunktet for verdsettingen vil kunne selges for mellom en villig kjøper og en villig selger i en transaksjon på armlengdes avstand etter korrekt markedsføring, der hver av partene har vært velinformert og har handlet med forsiktighet og uten tvang. Sidestilles med betegnelsen Normal Salgsverdi.
- Markedsleie:** Det estimerte beløp som eiendommen eller del av eiendommen på tidspunktet for verdsettingen vil kunne leies ut for, på vilkår som er fastsatt i en faktisk eller forutsatt leieavtale, i en transaksjon på armlengdes avstand mellom en villig utleier og en villig leietaker etter korrekt markedsføring, der hver av partene har vært velinformert og har handlet med forsiktighet og uten tvang.



Foto 1: Oversiktsfoto

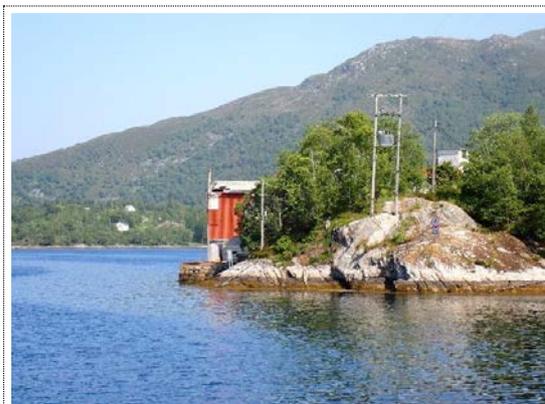


Foto 2: Sørvestre ende av eiendommen



Foto 3: Kjøreveg langs sørside



Foto 4: Betongkai og del av bygningsmasse, A1



Foto 5: Bygningsmasse, del A1 og kai del C2



Foto 6: Bygning A1 og kai, del C2



Foto 7: Fasade mot sjøen, A2, A3 og A4



Foto 8: Under-etasje, A2



Foto 9: Under-etasje, A3

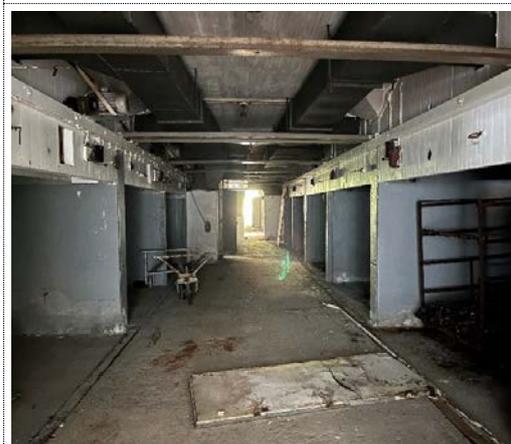


Foto 10: Under-etasje, A4

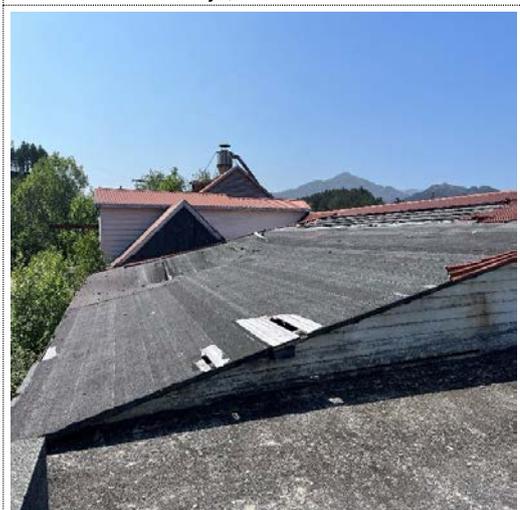


Foto 11: Tak A1

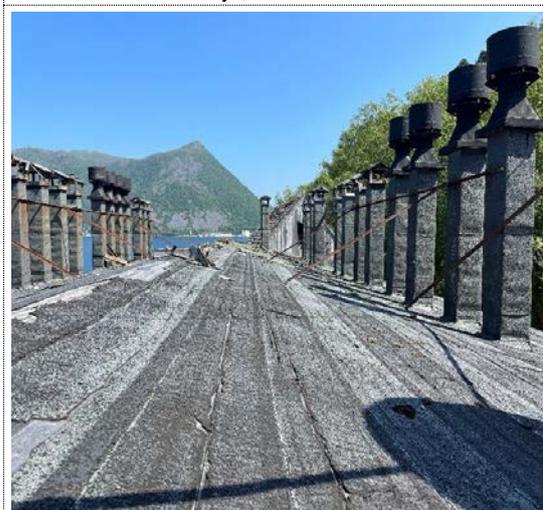


Foto 12: Tak A4

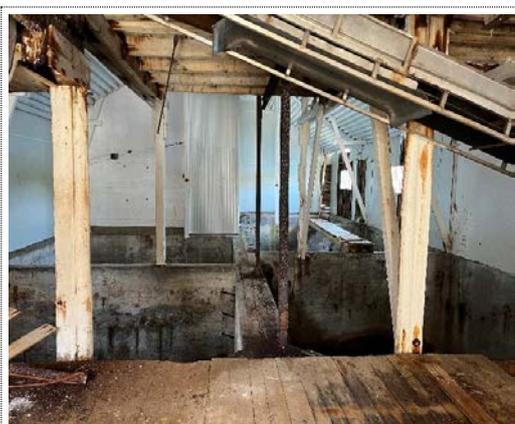


Foto 13: Kummer/binger i A1

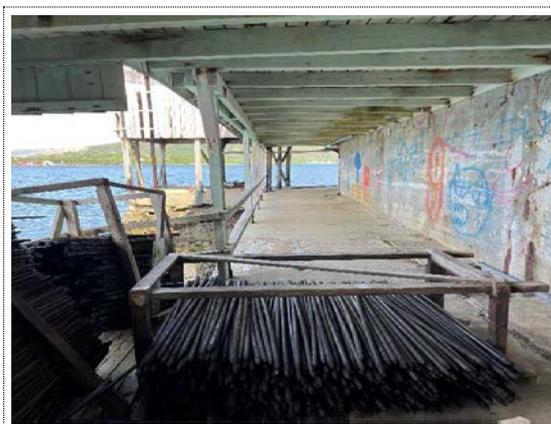


Foto 14: Mot sjøen, C2 og A2



Foto 15: Svalgang mot sjøen, A1

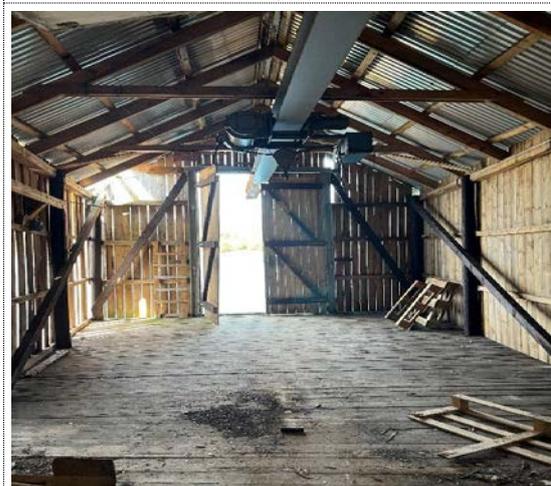


Foto 16: Sjøbu, A2



Foto 17: 2. etasje, A4

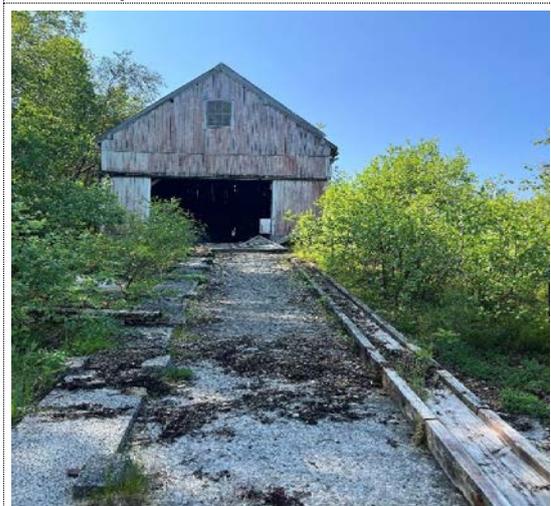


Foto 18: Naustbygning B



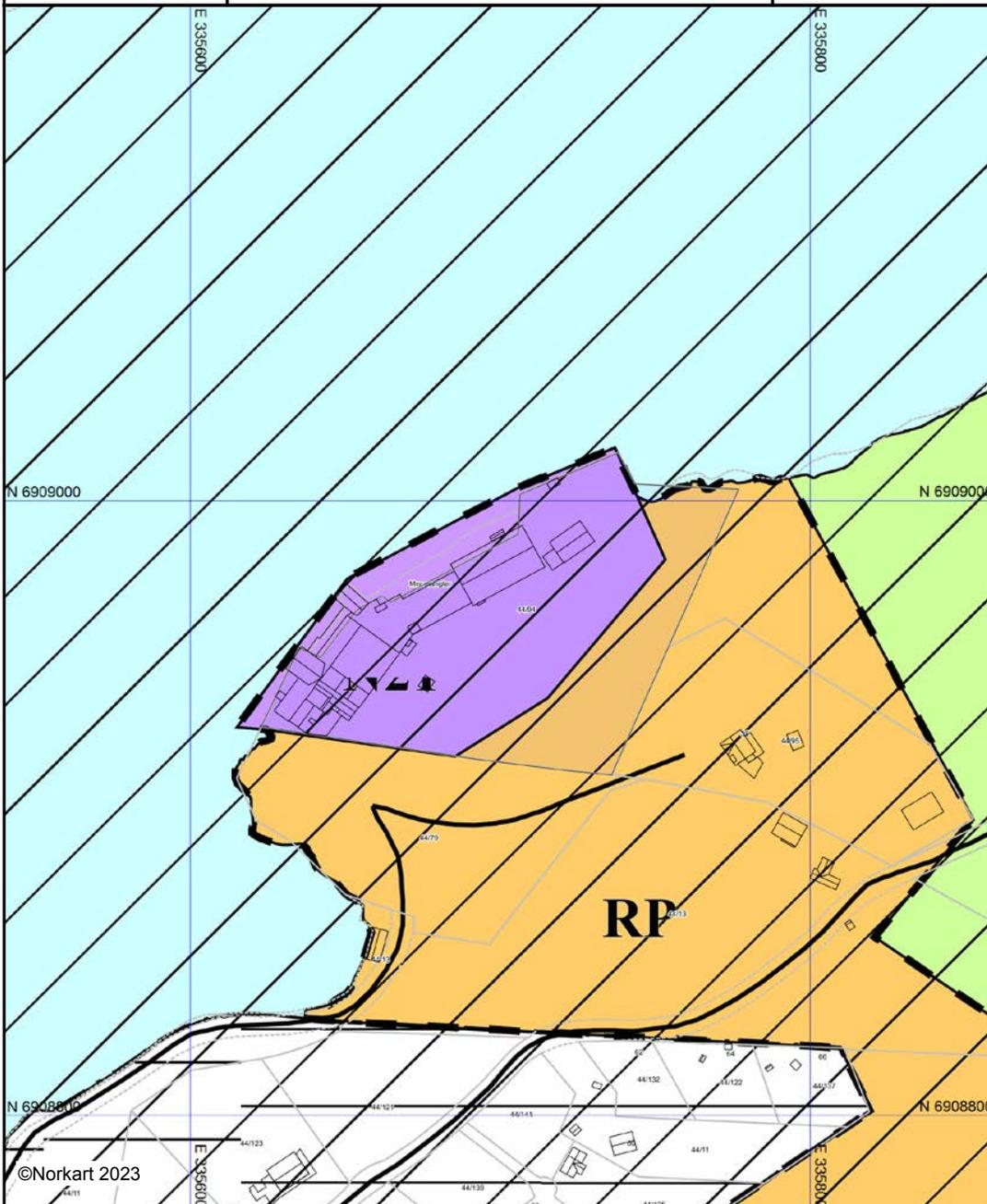
Herøy kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 44/94  
Adresse:  
Utskriftsdato: 02.08.2023  
Målestokk: 1:2000



UTM-32



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

## Tegnforklaring

### *Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008*

-  Angitthensyngrense
-  Angitthensynsone - Hensyn landskap
-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
-  Detaljeringgrense
-  Videreføring av reguleringsplan
-  Bestemmelsegrense
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Fritidsbebyggelse - nåværende
-  Næringsbebyggelse - nåværende
-  Andre typer bebyggelse - nåværende
-  Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reir
-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
-  Fiske - fremtidig

### *Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

-  Planens begrensning
-  Grense for arealmål
-  Hovedveg - nåværende
-  Samleveg - nåværende
-  Adkomstveg - nåværende
-  Farled - nåværende
- Ahc** Kommune(del)plan - påskrift



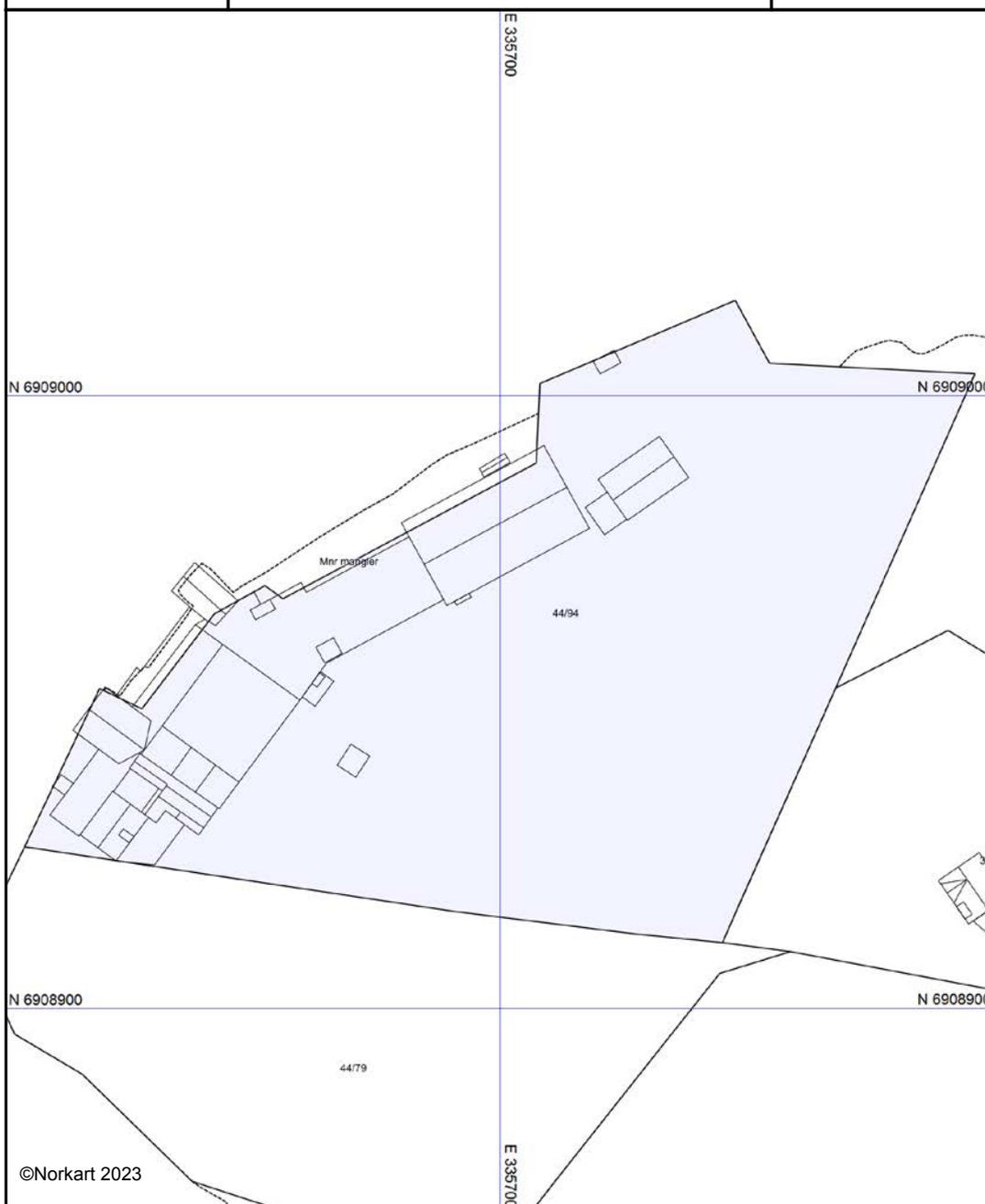
Herøy kommune

## Reguleringsplankart

Eiendom: 44/94  
Adresse:  
Utskriftsdato: 02.08.2023  
Målestokk: 1:1000



UTM-32



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

## Tegnforklaring

### Reguleringsplan-Byggeområde (PBL1985 § 1)

 Område for fritidsbusevne

### Reguleringsplan-Offentlege trafikkområde (PBL1985 § 2)

 Kjøreveg

### Reguleringsplan - Spesialområde (PBL1985 § 3)

 Privat veg

 Friluftsområde (på land)

 Privat småbåthamn (land)

 Privat småbåthamn (sjø)

 Vass- og avløpsanlegg

 Frisiktsone ved veg

### Reguleringsplan-Fellesområde (PBL1985 § 2)

 Felles parkeringsplass

### Reguleringsplan PBL 1985 - linjer og punkt

 Grense for restriksjonsområde

### Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2007

 Regulerings- og utbyggingsplanområde

 Planen si avgrensing

 Formålsgrense

 Regulert tomtegrense

 Byggjegrænse

 Planlagt busevne

 Regulert senterlinje

 Frisiktslinje

 Regulert kant kjørebane

 Regulert parkeringsfelt

 Målelinje/avstandslinje

 Avkjørsel

Abc Regulerings- og utbyggingsplan - påskrift



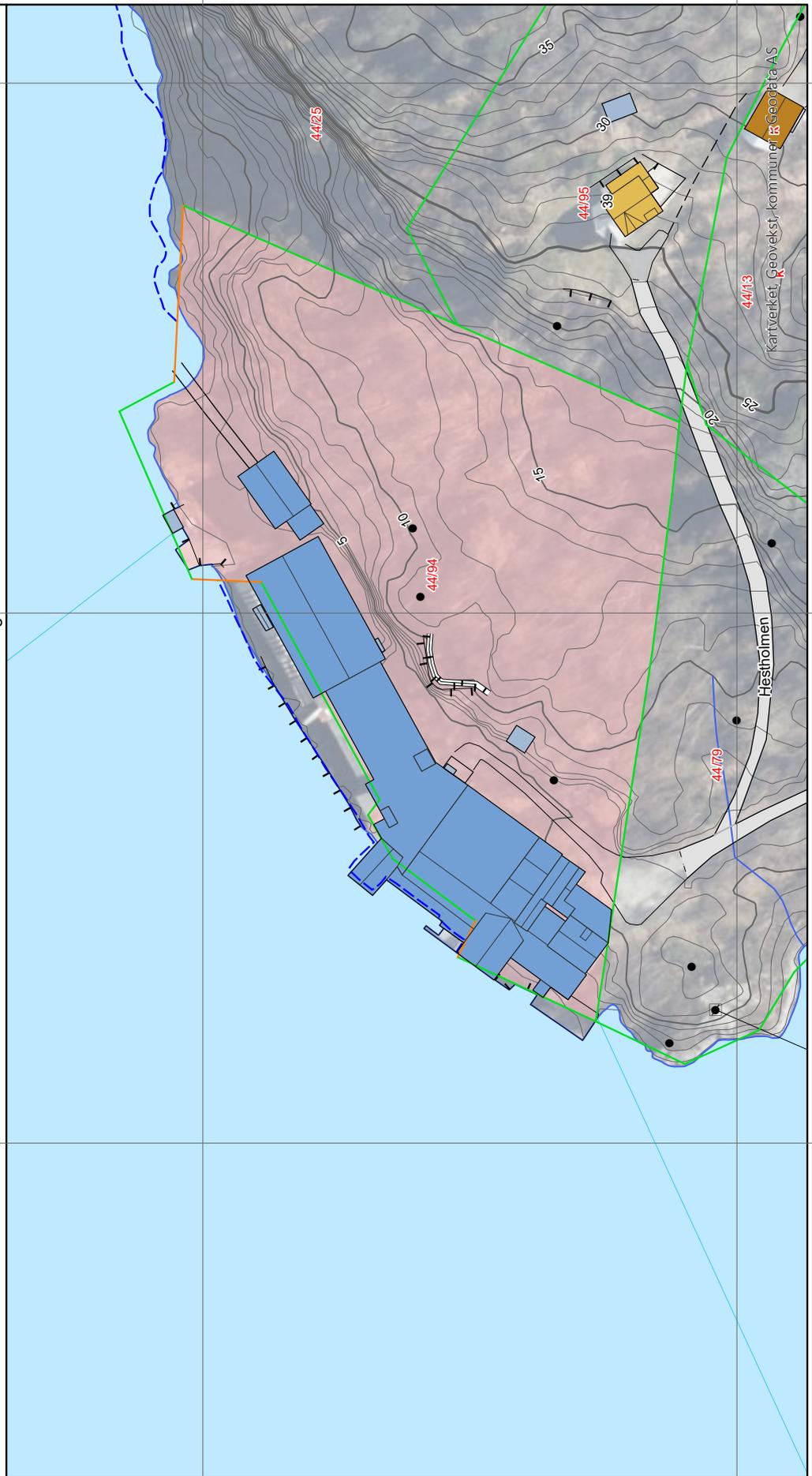
Kommune: 1515 Herøy  
Eiendom: 1515/44/94/0/0

### Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelelinje
- - - Punktfeste



Målestokk 1:1000  
Dato: 3.8.2023



Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193  
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.  
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

## Tegnforklaring

-  Adressepunkt
-  Kulturminne - punkt
-  Naturvernområde - punkt
-  Kulturminne - flate
-  Naturvernområde - flate
-  Bygningslinjer
-  Tiltaklinje

### Eiendomsgrenser

-  Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
-  Mindre nøyaktig, 31-199 cm
-  Lite nøyaktig, 200-499 cm
-  Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

- Stolpe
-  Anlegg
-  Veglinje
-  Sti
-  Traktorveg
-  Bekk/kanal/grøft

### Høydekurver

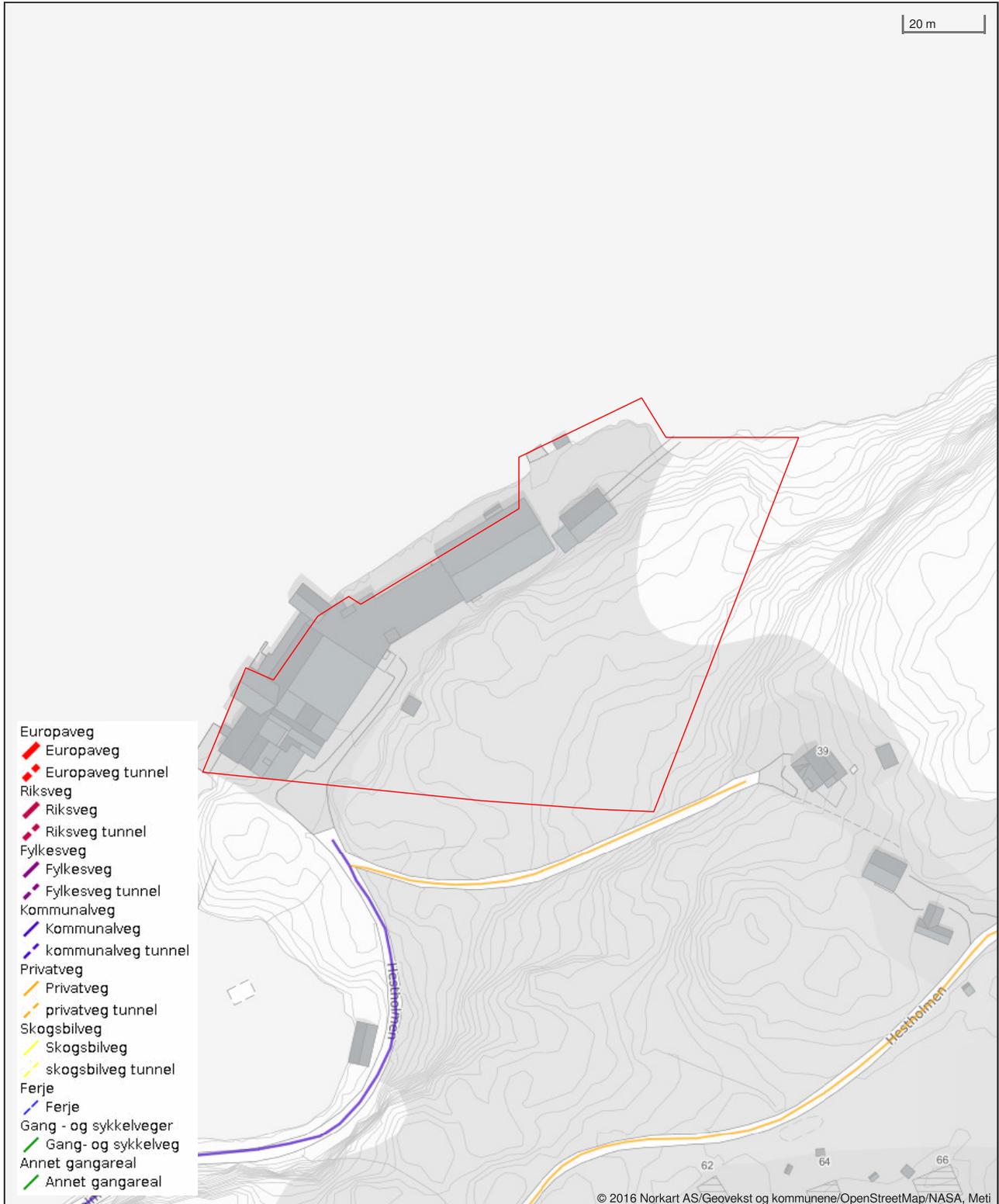
-  Metersnivå
-  5-metersnivå
-  25-metersnivå
-  Forsenkning terreng
-  Hjelpekurve
-  Dybdekurve

-  Valgt eiendom
-  Bolig, uthus, landbruk
-  Fritids-/sesongbosted

# Vegstatuskart for eiendom 1515 - 44/94//



20 m





# 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](https://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto: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 megleren 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 megleren 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 uoppfordret 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: 01010624 ..... Kontaktperson: Tommy Sylte .....  
Adresse: Hestholmen, 6080 GURSKØY ..... 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 03.04.2024  
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](http://legaleigedom.no)

Tommy Sylte

Eiendomsmegler MNEF

Tlf 982 39 657 | [tommy@legaleigedom.no](mailto:tommy@legaleigedom.no)