

# BJØRNDALVEGEN 3A

ULSTEINVIK - Innholdsrikt næringsbygg over 4 etg. midt i sentrum



Legal  
Egedomsmeikling





# VELKOMMEN TIL BJØRNDALVEGEN 3A



## FAKTA

**Adresse** Bjørndalvegen 3A,  
6065 ULSTEINVIK

**Prisantydning** Kr 8 500 000,-

**Totalpris** kr 8 500 000,-

**BRA657**Eierform Eiet

**Eiendomstype** Næringseiendom

**Byggeår** 1991

**Tomt** 195.2 kvm eiet

**Parkering** Det er ikke parkeringsplasser på egen grunn. Tilgjengelig parkering på tilstøtende kommunal grunn.





## KONTAKT

**Tommy Sylte**

Eiendomsmegler MNEF

Telefon: 982 39 657

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

# OM BOLIGEN

Velkommen til Bjørndalvegen 3A

Her finn du dette velholdte næringsbygget over 4 plan beliggande midt i sentrum av Ulsteinvik. I byggets 1. og 2.etg. foreligger det leiekontrakter med hhv. Søre Sunnmøre Eiendomsmevling AS og Austad Diagnostikk AS.

I 3.etg. er det no utleigd til LO og Fellesforbundet. Arealet er her ca 193 kvm. og er inndelt i ulike kontor, spiserom, wc, lager/arkivrom, m.m. Eier/selger har idag kontor i 4.etg. Her finn du kjøkken, kontor, kombinert kontor/spiserom/ kjøkken bla.

I bygget har ein felles trapperom og heis frå bakkeplan opp til dei ulike etg.

Ta kontakt med megler for avtale om visning eller meir informasjon.

## Oppdrag

01010423

## Eiendom

Bjørndalvegen 3A, 6065 ULSTEINVIK

## Eiendomsbetegnelse

Gårdsnummer 8, bruksnummer 315 i Ulstein kommune.

## Eier

Karma Utleige AS

## Prisantydning

Kr 8 500 000,-

## Kjøpers omkostninger

Prisantydning kr 8 500 000,-

I tillegg kommer følgende gebyrer:

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

Total kjøpesum inkl. gebyrer: Kr. 8 713 670,-

Vi gjør oppmerksom på følgende:

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

## Total kjøpesum

Prisantydning 8 500 000,-

= sum kr. kr 8 500 000,-

## Takstmannens markedsverdi

Kr 8 500 000,-

## Boligtype

Næringseiendom

## Eierform

Eiet

## Innhold

Næringseiendomme er over 4 plan og inneholder:

1.etasje 196m<sup>2</sup>:

Kontorlokale, personalrom, separate wc-rom for damer og herrer + hcp wc, bøttekott, møterom, spiserom med kjøkken, lager/arkivrom, tavlerom m.v., felles trapperom og heis.

2.etasje 193m<sup>2</sup>:

Kontorlokale, personalrom, separate wc-rom for damer og herrer + hcp wc, bøttekott, venterom, spiserom, kjøkken, kontor m.v., felles trapperom og heis.

3.etasje 193m<sup>2</sup>:

Kontorlokale, personalrom, separate wc-rom for damer og herrer, bøttekott, møterom, spiserom med kjøkken, lager/arkivrom m.v., felles trapperom og heis.

4.etasje 75m<sup>2</sup>:

Kontorlokale, kombinert kontor/spiserom med kjøkken, wc og bøttekott, tavlerom m.v., felles trapperom.

## Arealer

BTA 657kvm

Bruttoareal BTA

1. etasje: 196 kvm

Kontorlokale, personalrom, separate wc-rom for damer og herrer + hcp wc, bøttekott, møterom, spiserom med kjøkken, lager/arkivrom, tavlerom m.v., felles trapperom og heis.

2. etasje: 193 kvm

Kontorlokale, personalrom, separate wc-rom for damer og herrer + hcp wc, bøttekott, venterom, spiserom, kjøkken, kontor m.v., felles trapperom og heis.

3. etasje: 193 kvm

Kontorlokale, personalrom, separate wc-rom for damer og herrer, bøttekott, møterom, spiserom med kjøkken, lager/arkivrom m.v., felles trapperom og heis.

4. etasje: 75 kvm

Kontorlokale, kombinert kontor/spiserom med kjøkken, wc og bøttekott, tavlerom m.v., felles trapperom.

Arealene er oppgitt av takstmannen på grunnlag av takstbransjens rettledning for arealmåling, senest



revidert 2015. Av rettleiinga framgår det at også areal (unntatt bodar) som ligg utanom selve bruksenheta skal inngå i BRA, og noen gonger også i P-Rom. Dette kan vere beboelsesrom som ligg i kjeller, loftsrom, innglassede terrasser og garasjeplasser som f.eks. i følge seksjonering tilhører boenheta. Dette avviker fra veiledera 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: 1991

### **Bebyggelsen**

Bygningsmassen anses å vere av alminnelig god teknisk kvalitet for byggetidspunktet. Eiendommen vurderes som godt anvendelig for dagens formål, med muligheter for fleksibel utnyttelse. De senere årene er det i hovudsak foretatt jevnlig oppussing/tilrettelegging for leietakerne, og det er installert nytt ventilasjonsanlegg for 3. og 4. etasje.

Det foreligger leiekontrakter for 1. 2. og 3. etasje i bygget, eier bruker 4. etasje selv

Markedet for omsetning/utleie av denne type næringsseiendom/kombinasjonsbygg i området anses alminnelig godt, men med mer avventende holdning de siste par år, spesielt for eldre rene kontorlokaler.

### **Hvitevarer**

Dersom ikke annet er opplyst medfølger kun integrerte hvitevarer.

### **Byggemåte**

Bygninga ligg på flatt terreng, der grunnen er antatt å bestå av normalt fast grunn/fylling. Det er ikke framlagt spesifikke opplysninger om byggegrunnen. Fundamenter av og ringmur av betong, antatt innvendig isolert. Gulv på grunn som støpt finplate av betong, isolert. Yttervegger over grunnmur av isolerte sandwich betong-elementer. Innvendig utlektet og isolert, platekledd. Etasjeskillere med prefabrikkert betong. Fasade med malte veggflater. Ytterdører og vinduer av aluminium med to-lags isolerglass. Taket har bæring av tresperrer og limtre med valm, takvinduer. Takflata er isolert og tekket med betongstein.

Gulvflata i hovudsak med laminat, parkett og banebelegg/vinyl. Veggflata i hovudsak med malte

plater, malt/glassfiberstrie og systemvegger. Himlinger dels med malt betong, dels malte himlingsplater, dels nedforet type systemhimling med plater opphengt i T-profiler, dels malt panel i 3. og 4. etg.. Inneveggskonstruksjon med lett bindingsverk, dels platekledd og malt/glassfiberstrie, dels systemvegger. Balansert mekanisk ventilasjon for hele bygget, to separate anlegg. Ett for 1. og 2. etasje, ett for 3. og 4. etg. (nytt 2023). Opprinnelig el-anlegg, løpende tilpasset. Normal standard for formålet. Spiserom/pauserom med tilhørende kjøkkeninnredninger for hver etasje/bruksenhet, varierende standard.

Rørapplegg i hovudsak fra byggeår, løpende tilpasset til bruk. Det er separate wc-rom med tilhørende servant for kvinner og menn, HCWC i 1. og 2. etg.. Bøttekott med utslagskum, vv-bereder for hver etasje.

Overstående opplysninger er hentet i fra takstdokumentet.

### **Parkering**

Det er ikke parkeringsplasser på egen grunn. Tilgjengelig parkering på tilstøtende kommunal grunn.

### **Etasje**

4

### **Beliggenhet**

Næringsseiendom med sentral beliggenhet i regulert område for Bolig/Forretning/Kontor (B/F/K) i Ulsteinvik bysentrum, bestående av tomt med påstående bygningsmasse med fire etasjeplan. Det er gode adkomstforhold på kommunal grunn ved eiendommen, der tomtearealet kun utgjør fotavtrykket av bygget. Kommunal grunn forøvrig, fortau langs tre fasader.

### **Adkomst**

Enkel og god adkomst via offentlig veg.

### **Grunnarealer**

Tomten ligg på flatt terreng, der arealet kun tilsvare foravtrykket av bygget. Forøvrig kommunal grunn.

Det foreligger ingen opplysninger om nåværende eller tidligere utslipp av forurensinger til luft, vann eller til grunnen. Takstmannen har ikke utført nærmere undersøkelser. Eier, kjøper eller andre interesserte anmodes om å gjøre egne undersøkelser vedr. dette forholdet. Energivennlighet og energibruk: Det er ikke framlagt energiattest for bygningsmassen. Takstmannen har ikke utført noen vurdering av energivennlighet eller energi-effektivitet.



Tomten anses på taksttidspunktet fullt utnyttet, og det anses ikke å være muligheter for videre bygningsmessig ekspansjon på tomten.

Tomteareal: 195.2 m<sup>2</sup>

Tomt/Eierform: Eiet tomt

### Oppvarming

Elektrisk oppvarming med veggmonterte panelovner. I tillegg forvarmet luft fra ventilasjonsanlegget.

### 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.

### Kommunale avgifter

Kr 5 991,- pr år pr 2022

Avgiften gjelder for avløp og vatn.

Dette er stipulert til kr 6681,- for 2023

Dette iflg opplysninger frå Ulstein kommune.

Utlegg til renovasjon (SSR) kjem i tillegg pål. kr. 17 137,12,- pr 2023 fordelt på dei ulike (3) leigetakarane i bygget iflg opplysninger ifrå selger.

Oppdaterte gebyrer fra 2024/2025 er ikke innhentet p.t.

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.

Strømregninger får kvar enkelt leigetaker for deira lokalet. Ventilasjon blir etter forbruk.

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1516/8/315:

12.11.1932 - Dokumentnr: 900516 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om grunnavståelse

Rettighetshaver: Kommunen

05.09.1939 - Dokumentnr: 401319 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om grunnavståelse

Rettighetshaver: Kommunen

16.02.1999 - Dokumentnr: 1961 - Leieavtale

Leietid: 2 år

Fra dato: 01/02-1999

Leie: NOK 4 500 pr. mnd

Rettighetshaver: Arena Kontorsupport AS

Org.nr: 980 420 183

Bestemmelser om forlengelse

Bestemmelser om regulering av leien

Kan ikke framleies uten samtykke av

hjemmelshaver/utleier

Kan overdras uten samtykke av

hjemmelshaver/utleier

Med flere bestemmelser

28.11.1975 - Dokumentnr: 107742 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1516 Gnr:8 Bnr:256

### 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..

### Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Det blei utstedt midertidig bruksløyve 29.05.1990 iflg opplysninger ifrå Ulstein kommune

Det vart også utstedt ferdigattest 26.08.2009 etter å ha fått bruksendring på bygget som har huset både forsikringsselskap, bank, gatekjøkken m.m.

### Offentlige planer/regulering/konsesjonsplikt

Regulert område for Bolig/Kontor/Forretning (B/K/F)



Utsnitt av reguleringskart med tegnforklaring er vedlagt prospekt.

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

#### **Takst utført av**

Trond Ose i Ose Ingeniør AS

#### **Meglers vederlag**

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

#### **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 overtagedesdato. 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 Eigedomsmekling**

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

#### **Salgsoppgave dato**

30.09.2023

#### **Vedlegg til salgsoppgaven**

- Takstrapport
- Situasjonsskart
- Tegninger
- 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.





























# TAKSTDOKUMENT

**Bjørndalvegen 3A, 6065 ULSTEINVIK**

Gnr 8: Bnr 315

1516 ULSTEIN KOMMUNE



SERTIFISERT TAKSTINGENIØR  
**Sivilingeniør Trond Ose** [trond@oseing.no](mailto:trond@oseing.no)  
Telefon: 906 49 375  
E-post: [trond@oseing.no](mailto:trond@oseing.no)  
**Rolle: Uavhengig takstmann**

AUTORISERT FORETAK  
Ose AS  
**Vikeøyrane 7, 6150 ØRSTA**  
Telefon: 70 04 52 20  
Organisasjonsnr: 994 525 174



Dato befaring: 21.06.2023  
Utskriftsdato: 27.06.2023  
Dato verdisetting: 26.06.2023  
Oppdrag nr: 476



# 1 Innholdsfortegnelse

---

2	Sammendrag	3
3	Introduksjon	4
3.1	Informasjon fra kunden	4
3.2	Generell informasjon	4
3.3	Beskrivelse av eiendommen	5
3.3.1	Eiendomsinformasjon	5
3.3.2	Matrikkeldata	5
3.3.3	Beskrivelse av tomt	6
3.4	Bygninger på eiendommen	7
3.4.1	Næringsbygg	7
4	Verdigrunnlag	9
4.1	Utleiekontrakter og ledige lokaler	9
4.2	Maskiner og inventar	10
4.3	Beskrivelse av eiendomsmarkedet	10
4.4	Inntekter/kostnader	11
5	Verdisetting	12
5.1	Tomteverdi	12
5.2	Teknisk verdi	12
5.3	Nettokapitalisering	12



## 2 Sammendrag

<b>Konklusjon/ markedsvurdering:</b>	<p>Næringseiendom med sentral beliggenhet i regulert område for Bolig/Forretning/Kontor (B/F/K) i Ulsteinvik bysentrum, bestående av tomt med påstående bygningsmasse med fire etasjeplan.</p> <p>Det er gode adkomstforhold på kommunal grunn ved eiendommen, der tomtearealet kun utgjør fotavtrykket av bygget. Kommunal grunn forøvrig, fortau langs tre fasader.</p> <p>Bygningsmassen anses å være av alminnelig god teknisk kvalitet for byggetidspunktet. Eiendommen vurderes som godt anvendelig for dagens formål, med muligheter for fleksibel utnyttelse. De senere årene er det i hovedsak foretatt jevnlig oppussing/tilrettelegging for leietakerne, og det er installert nytt ventilasjonsanlegg for 3. og 4. etasje.</p> <p>Det foreligger leiekontrakter for 1. og 2. etasje i bygget, eier bruker 4. etasje selv og 3. etasje er klar for ny utleie i påvente av evt. salg.</p> <p>Markedet for omsetning/utleie av denne type næringseiendom/kombinasjonsbygg i området anses alminnelig godt, men med mer avventende holdning de siste par år, spesielt for eldre rene kontorlokaler.</p>
<b>Kunde:</b>	Karma Utleige AS, 6065 ULSTEINVIK
<b>Formål med taksten:</b>	Ansettelse av markedsverdi/verditakst for næringseiendom ved omsetning i fritt marked.
<b>Egne forutsetninger:</b>	<p>Oppdraget gjelder verditakst over den faste eiendom, der arealer hvis ikke annet er opplyst er beregnet fra tilgjengelige tegninger og angitt i forhold til arealberegningsreglene i NS 3940. Verditaaksten er utført iht. Norsk takst sine regler, NS 3451 og NS 3940 og er basert på visuell befaring uten inngrep i byggverket. Merk at en verditakst ikke er en tilstandsrapport som beskriver eiendommens eller byggverkets tekniske tilstand.</p> <p>Taksten omfatter kun den faste eiendom i form av bygningsmasse og opparbeidet tomt som beskrevet i takstdokumentet, eksklusiv driftstilbehør. Verdien av driftstilbehør inkl. f. eks. kraner, løfteutstyr og andre installasjoner tilknyttet selve produksjonen eller næringsdriften på eiendommen kommer i tillegg og er ikke inkludert i takstgrunnlaget.</p> <p>I verddivurderingen kan det benyttes 4 prinsipper og hjelpemetoder: Kontantstrømanalyse, Nettokapitalisering, Teknisk verdi og Sammenlignende taksering. Kontantstrømanalyse benyttes alltid sammen med de to øvrige metodene, og egner seg godt der det foreligger flere leieforhold med varierende kontraktvilkår. Nettokapitalisering benyttes alltid sammen med teknisk verdi, og egner seg godt der leieforholdene er få og oversiktlige eller eier bruker lokalene til egen virksomhet. 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.</p> <p>Det forutsettes at kunden etter mottak straks leser gjennom rapporten nøye og umiddelbart gir beskjed til takstmannen om feil i rapporten som må rettes opp eller tilleggsopplysninger som må tas med.</p>
<b>Verdi:</b>	<b>Kr. 8 500 000</b>
<b>Dato verdisetting:</b>	26.06.2023
<b>Takstingeniør:</b>	<b>Trond Ose Tlf.: 70 04 52 20</b> 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 <a href="http://www.norsktakst.no">www.norsktakst.no</a> .

Matrikkel: Gnr 8: Bnr 315  
Kommune: 1516 ULSTEIN KOMMUNE  
Adresse: Bjørndalvegen 3A, 6065 ULSTEINVIK

Ose AS  
Vikeøyrane 7, 6150 ØRSTA  
Telefon: 70 04 52 20



ØRSTA, 27.06.2023

Sivilingeniør Trond Ose trond@oseing.no  
Senior Takstmann MNT/Bedriftsøkonom  
Telefon: 70 04 52 20

## 3 Introduksjon

### 3.1 Informasjon fra kunden

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider
Leiekontrakter		Mottatt fra eier/rekvirent		
Reguleringsplaner		Innhentet før besiktigelse		
Situasjonskart		Innhentet før besiktigelse		
Tegninger		Mottatt fra eier/rekvirent		
Offentlige planer		Innhentet før besiktigelse		
Eiendomsverdi.no		Innhentet før besiktigelse		
Eier		Opplysninger gitt ved besiktelsen		

### 3.2 Generell informasjon

<b>Beskrivelse av eiendommen</b>	Nærings-seksjon med kontorer og utstilling m.v.
<b>Kunde:</b>	Karma Utleige AS, 6065 ULSTEINVIK
<b>Standarder som legges til grunn</b>	European Valuation Standards EVS2016:8
<b>Retningslinjer</b>	Norsk takst: Takseringshåndbokens Rutine for verditaksering av næringsseiendommer samt Etske retningslinjer og rutiner for medlemmer. I tillegg standardsystemet EVS utgave 2016 (European Valuation Standards) og TEGoVAs etske retningslinjer for europeiske takstmenn. TEGoVA=The European Group of Valuers Associations.
<b>Takstmannens status og erfaring</b>	OSE AS er medlemsbedrift i Norsk takst, med sertifiserte takstmenn innenfor en rekke områder for fast eiendom: Taksering av skade, skjønn, verditaksering av næringsseiendommer, boliger, landbruk og tilstandsvurdering av bolig- og næringsseiendommer. Undertegnede takstmann er sertifisert av Norsk takst, med bakgrunn i erfaring og utdanning som sivilingeniør ved NTNU og Bedriftsøkonom ved BI.
<b>Befaring/tilstede:</b>	Befaringsdato: 21.06.2023 Takstmann, Karin Kleven Breivik og Åge Breivik.
<b>Unntakelser ved inspeksjon</b>	Besiktigelse er gjennomført utvendig og innvendig på eiendommen på lett tilgjengelige steder, takflater er kun besiktiget fra bakken.



Matrikkel: Gnr 8: Bnr 315  
Kommune: 1516 ULSTEIN KOMMUNE  
Adresse: Bjørndalvegen 3A, 6065 ULSTEINVIK

Ose AS  
Vikeøyrane 7, 6150 ØRSTA  
Telefon: 70 04 52 20



**Forutsetninger:** Verditaksten er utført iht. NTF's regler, NS 3451 og NS 3940. Taksten er kun basert på visuell befaring 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 'Taksering 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

<b>Konsesjonsplikt</b>	Nei
<b>Adkomst</b>	Offentlig
<b>Vann</b>	Offentlig
<b>Avløp</b>	Offentlig
<b>Regulering</b>	Regulert område for Bolig/Kontor/Forretning (B/K/F)
<b>Kommuneplan</b>	Eiendommen ligger innenfor område som i kommunens arealdel av kommuneplan er disponert for sentrums-formål.

### 3.3.2 Matrikkeldata

<b>Matrikkel:</b>	Kommune: 1516 ULSTEIN Gnr: 8 Bnr: 315
<b>Eiet/festet:</b>	Eiet
<b>Areal:</b>	195 m <sup>2</sup> Arealkilde: www.eiendomsverdi.no

### 3.3.3 Beskrivelse av tomt

---

<b>Tomtens anvendelse</b>	I henhold til reguleringsplan.
<b>Tomtens beskaffenhet</b>	Tomten ligger på flatt terreng, der arealet kun tilsvarer foravtrykket av bygget. Forøvrig kommunal grunn.
<b>Grunnforhold og fundamentering</b>	Det antas å være alminnelig faste masser i grunnen, men det er ikke framlagt spesifikke opplysninger om byggegrunnens beskaffenhet.
<b>Miljø og forurensning</b>	Det foreligger ingen opplysninger om nåværende eller tidligere utslipp av forurensninger til luft, vann eller til grunnen. Takstmannen har ikke utført nærmere undersøkelser. Eier, kjøper eller andre interesserte anmodes om å gjøre egne undersøkelser vedr. dette forholdet. Energivennlighet og energibruk: Det er ikke framlagt energiattest for bygningsmassen. Takstmannen har ikke utført noen vurdering av energivennlighet eller energi-effektivitet.
<b>Utnyttelse</b>	Tomten anses på taksttidspunktet fullt utnyttet, og det anses ikke å være muligheter for videre bygningsmessig ekspansjon på tomten.
<b>Spesielle forhold</b>	<p>Taksten er basert på undertegnede takstmanns besiktigelse sammen med eier/rekvirent, framlagt dokumentasjon og muntlige opplysninger gitt i forbindelse med besiktigelsen. Det presiseres at herværende takstrapport ikke er noen teknisk tilstandsrapport. Beskrivelsen er basert på visuell gjennomgang uten inngrep i konstruksjoner eller vurdering av ikke synlige forhold. Tekniske anlegg og installasjoner, herunder vann- og avløps-installasjoner, el-anlegg og ventilasjonsanlegg m.v. er ikke kontrollert mhp. deres tilstandsgrad.</p> <p>Dersom den tekniske tilstand skal vurderes nærmere og dokumenteres kreves det en vesentlig grundigere teknisk kontroll, tilstandsvurdering og -analyse enn herværende oppdrag innebærer. Om eier eller andre interesserte ønsker slik gjennomgang kan undertegnede takstmann kontaktes for nærmere avtale om Tilstandsrapport.</p> <p>Grunnbokutskrift for eiendommen er ikke innhentet dersom dette ikke er spesifikt angitt. Det forutsettes at det ikke foreligger tinglyste heftelser som påvirker verdien av eiendommen negativt.</p> <p>Arealangivelse i taksten refererer seg til NS 3940 vedr. arealmåling. Arealer angitt i leiekontrakter er ofte angitt under andre forutsetninger enn dette, og avvik oppstår dermed.</p> <p>Oppmåling av- og nøyaktig arealfastsettelse av næringseiendommer er en omfattende oppgave og inngår ikke i normaloppdraget 'Taksering av næringseiendom'. De oppgitte arealer er ikke nødvendigvis oppmålt, men kan være hentet fra annen dokumentasjon. Arealmåling kan bestilles som et eget oppdrag.</p> <p>Ingen andre eller spesielle opplysninger enn opplyst i taksten er framlagt for takstmannen eller kjent for ham.</p>
<b>Parkeringsforhold</b>	Det er ikke parkeringsplasser på egen grunn. Tilgjengelig parkering på tilstøtende kommunal grunn.



## 3.4 Bygninger på eiendommen

### 3.4.1 Næringsbygg

#### Bygningsdata

Byggeår: 1991 Kilde: Iht. gitte opplysninger



#### Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m <sup>2</sup>	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>	Kommentar
1. etasje	196		Kontorlokale med utstillingsareal for eiendomsmegler som leietaker, tilhørende personalrom, separate wc-rom for damer og herrer pluss hcwc, bøttekott, møterom, spiserom med kjøkken, lager/arkivrom og tavlerom m.v., Felles trapperom og heis. Se plantegning i vedlegg.
2. etasje	193		Kontorlokale med helseklinikk som leietaker, tilhørende personalrom, separate wc-rom for damer og herrer pluss hcwc, bøttekott, venterom, spiserom, kjøkken, kontorer m.v., Felles trapperom og heis. Se plantegning i vedlegg.
3. etasje	193		Ledig kontorlokale med tilhørende kontorer, personalrom inkl. separate wc-rom for damer og herrer, bøttekott, møterom, spiserom med kjøkken, lager/arkivrom m.v., Felles trapperom og heis. Se plantegning i vedlegg.
4. etasje	75		Kontorlokale for nåværende eier med to kontorer, kombinert kontor/spiserom med kjøkken, wc og bøttekott, tavlerom m.v., Felles trapperom. Se plantegning i vedlegg.
Sum bygning:	657	0	

#### Kommentar areal

Arealangivelse i taksten refererer seg til NS 3940 vedr. arealmåling. Arealer angitt i leiekontrakter er ofte angitt under andre forutsetninger enn dette, og avvik oppstår dermed.

Matrikkel: Gnr 8: Bnr 315  
Kommune: 1516 ULSTEIN KOMMUNE  
Adresse: Bjørndalvegen 3A, 6065 ULSTEINVIK

Ose AS  
Vikeøyrane 7, 6150 ØRSTA  
Telefon: 70 04 52 20



## Konstruksjoner og innvendige forhold:

### Bygning generelt

Bygningen som helhet er oppført i hovedsak etter byggetidspunktets normale stedlige byggeskikk, med alminnelig god teknisk standard for byggetidspunktet

Den vedlikeholdsmessige tilstand anses alminnelig god for alderen.

### Grunn og fundamenter

Bygningen ligger på flatt terreng, der grunnen er antatt å bestå av normalt fast grunn/fylling.

Det er ikke framlagt spesifikke opplysninger om byggegrunnen.

Fundamenter av og ringmur av betong, antatt innvendig isolert.

Gulv på grunn som støpt finplate av betong, isolert.

### Ytterveggkonstruksjon

Yttervegger over grunnmur av isolerte sandwich betong-elementer.

Innvendig utlekket og isolert, plateledd.

### Etasjeskillere

Prefabrikkert betong.

### Fasader

Malte veggflater.

### Utvendige dører, vinduer og porter

Ytterdører og vinduer av aluminium med to-lags isolerglass.

### Takkonstruksjon

Taket har bæring av tresperrer og limtre med valm, takvinduer.

### Taktekking

Takflaten er isolert og tekket med betongstein.

### Innerveggkonstruksjon

Lett bindingsverk, dels plateledd og malt/glassfiberstrie, dels systemvegger.

### Innvendige overflater, generelt

Gulvflater i hovedsak med laminat, parkett og banebelegg/vinyl.

Veggflater i hovedsak med malte plater, malt/glassfiberstrie og systemvegger.

Himlinger dels med malt betong, dels malte himlingsplater, dels nedforet type systemhimling med plater opphengt i T-profiler, dels malt panel i 3. og 4. etg..

### Ventilasjon primæranlegg

Balansert mekanisk ventilasjon for hele bygget, to separate anlegg.

Ett for 1. og 2. etasje, ett for 3. og 4. etg. (nytt 2023).

### Elektrisk primæranlegg

Opprinnelig el-anlegg, løpende tilpasset.

Normal standard for formålet.

### Annen fast innredning

Spiserom/pauserom med tilhørende kjøkkeninnredninger for hver etasje/bruksenhet, varierende standard.

### Annet

Oppvarming:

Elektrisk oppvarming med veggmonterte panelovner.

I tillegg forvarmet luft fra ventilasjonsanlegget.

Belysning:

Seksjonen har dels innfelte armaturer i himling, dels underhengte armaturer.

### Sanitær primæranlegg og utstyr

Rørapplegg i hovedsak fra byggeår, løpende tilpasset til bruk.

Det er separate wc-rom med tilhørende servant for kvinner og menn, HCWC i 1. og 2. etg..

Bøttekott med utslagskum, vv-bereder for hver etasje.



## 4 Verdigrunnlag

### 4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler

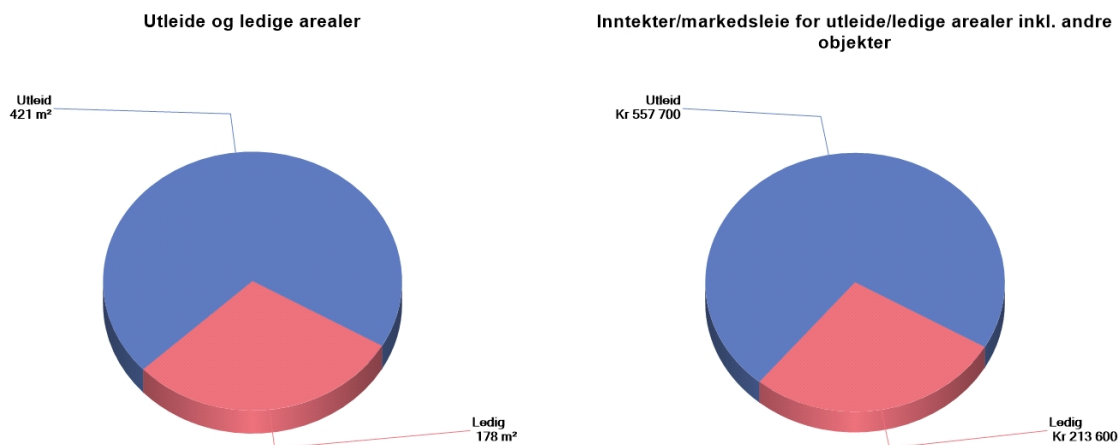
#### Leiekontrakter/markedsleie:

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 %
<b>Næringsbygg</b>											
<b>-Helseklinikk</b>											
Austad Diagnostikk AS	2	178 m <sup>2</sup>	210 888	1 185	1/2023	12/2023	100	1 200	213 600	1/2024	100
<b>-Kontor og utstilling m.v.</b>											
Søre Sunnmøre Eiendomsmegling AS	1	175 m <sup>2</sup>	267 948	1 531	1/2023	12/2023	100	1 500	262 500	1/2024	100
<b>-Kontorer</b>											
Karma Utleige AS	4	68 m <sup>2</sup>			1/2023	12/2023	100	1 200	81 600	1/2024	100
<b>-Kontorer og personalrom</b>											
Ledig 3. etasje	3	178 m <sup>2</sup>						1 200	213 600		100
Sum:			478 836						771 300		
<b>Total:</b>			<b>478 836</b>						<b>771 300</b>		

#### 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 %
<b>Næringsbygg</b>											
<b>-Ledig</b>											
Ledig 3. etasje	3	178 m <sup>2</sup>						1 200	213 600		100
<b>-Eiendomsmegler Notar</b>											
Søre Sunnmøre Eiendomsmegling AS	1	175 m <sup>2</sup>	267 948	1 531	1/2023	12/2023	100	1 500	262 500	1/2024	100
<b>-Helseklinikk</b>											
Austad Diagnostikk AS	2	178 m <sup>2</sup>	210 888	1 185	1/2023	12/2023	100	1 200	213 600	1/2024	100
<b>-Utleie av fast eiendom</b>											
Karma Utleige AS	4	68 m <sup>2</sup>			1/2023	12/2023	100	1 200	81 600	1/2024	100
Sum:			478 836						771 300		
<b>Total:</b>			<b>478 836</b>						<b>771 300</b>		

## Utleiekontrakter og ledige lokaler



## 4.2 Maskiner og inventar

<b>Maskiner</b>	Taksten omfatter kun den faste eiendom i form av bygningsmasse og opparbeidet tomt som beskrevet i takstdokumentet, eksklusiv driftstilbehør. Verdien av driftstilbehør inkl. f.eks. kraner, løfteutstyr og andre installasjoner tilknyttet selve produksjonen eller næringsdriften på eiendommen kommer i tillegg og er ikke inkludert i takstgrunnlaget.	Kr.
<b>Sum maskiner og inventar:</b>		Kr. 0

## 4.3 Beskrivelse av eiendomsmarkedet

<b>Kort beskrivelse</b>	Normalt godt for salg/utleie.
<b>Leiepriser utleieobjekter</b>	Det foreligger løpende leiekontrakter for 1. og 2. etasje i bygget, se avsnitt 4.1. Verdivurderingen er basert på nettokapitalisering av markedsleie, etter en helhetsvurdering av løpende leie, lokalens karakter, ansatt markedsleie for den aktuelle type areal og forholdene forøvrig.



## 4.4 Inntekter/kostnader

### Inntekter

Arealtyp	Kontrakter		Markedsleie	
	m <sup>2</sup>	Kr./m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	Kr./m <sup>2</sup>
Helseklinikk	178	1 185	178	1 200
Kontor og utstilling m.v.	175	1 531	175	1 500
Kontorer	68		68	1 200
Kontorer og personalrom			178	1 200
<b>Sum</b>	<b>421</b>	<b>478 836</b>	<b>599</b>	<b>771 300</b>

### Inntektsoverskudd

Inntekter (overført)	771 300
Tap ved ledighet, %	
Normale eierkostnader, årlig	
Eierkostnader vedlikehold, forsikring, adm. m.v.	50 000
<b>Eiendommens inntektsoverskudd</b>	<b>721 300</b>

**Kommentar eierkostnader:** Eierkostnader er stipulerte beløp. Øvrige kostnader forutsettes belastet leietakere gjennom felleskostnader og leietakers vedlikeholdsplikter.

## 5 Verdisetting

### 5.1 Tomteverdi

#### Verdi tomt

##### Tomteareal

Tomteareal, overført fra matrikkeldata:	195,0 m <sup>2</sup>
Sum areal:	195,0 m <sup>2</sup>

##### Verdi tomt

Ansatt verdi tomt:	750 000
Verdi tomt:	750 000

### 5.2 Teknisk verdi

#### Næringsbygg

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	14 500 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	3 600 000
<b>Sum teknisk verdi – Næringsbygg</b>	<b>10 900 000</b>

<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>10 900 000</b>
------------------------------------	-------------------

### 5.3 Nettokapitalisering

**Metode:** Verdiansettelsen er basert på kapitalisering av ansatt netto markedsleie etter fradrag for estimerte eierkostnader med mindre annet er angitt. Det er i dette tilfellet vurdert å ikke foreligge tilstrekkelig grunnlag for verdivurdering med basis i kontantstrømanalyse.

Kapitaliseringsrenten som benyttes er et beregnet realavkastningskrav basert på dagens realrente med tillegg for 4 risikoelement som angitt; Risiko for rentevariasjon, objektrisiko, markedsrisiko og takstobjektets kurans. Utgangspunktet er Norges Bank sin daglige notering av 10 års Nullkuponrente og inflasjonsmålsetting.

Alle tall og verdiberegninger m.v. i forbindelse med taksering av næringseiendommer er angitt eksklusive merverdiavgift. Dette gjelder både inntekter/leie, utgifter og beregning av tekniske verdier.

Teknisk verdi gjenspeiler dagens byggekostnader for tilsvarende bygg og anlegg, med fradrag for gjenstående arbeid, elde, slit og utidsmessighet m.v., deretter tillagt verdien av tomteareal inkl. opparbeidelse.

Matrikkel: Gnr 8: Bnr 315  
Kommune: 1516 ULSTEIN KOMMUNE  
Adresse: Bjørndalvegen 3A, 6065 ULSTEINVIK

Ose AS  
Vikeøyrane 7, 6150 ØRSTA  
Telefon: 70 04 52 20



### Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	3,50 %
- Inflasjon:	2,00 %
<b>Realrente, avrundet:</b>	<b>1,50 %</b>
Objektrisiko (kurans, 1-3%)	1,50 %
Markedsrisiko (leiepriser, 1-4%)	2,00 %
Eiendomsrisiko (fast eiendom, 1-5%)	1,50 %
Renteglidning (realrente over tid, 1-4%)	2,00 %
<b>Realavkastningskrav:</b>	<b>8,50 %</b>

### Beregning av kapitalisert verdi

Eiendommens inntektsoverskudd (overført fra inntekter/kostnader)	721 300
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi, beregnet av inntektsoverskuddet (Kr. 721 300 ) når realrenten er 8,50%	8 485 882
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi:	8 485 882
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi (avrundet):	<b>8 490 000</b>



Gard/hent i D sak 266/09  
 TENNISKOLEN I ULSTEIN



ULSTEIN KOMMUNE	
TEKNISK ETAT	
Prosjekt nr.	
Utsendings år	Juni
2009	
Ark kode P	
Ark kode S	
Kass år	

# KLEVEN EIENDOM AS

## CENTRUMSGÅRDEN

### FASADE SYD

Prosjekt nr.:	Dato:	Målestokk:	Tegnet av:	Kontroll:
1080.05	04/06/09	1 : 100	Barbara	Kristian

Filarkiv: P:\1080 A KLEVEN EIENDOM AS\05 Centrumsgården\01 Prosjekt\3  
 14/06/09 16:10 bank 2009-01-08.rvt

Tegnings nr.:

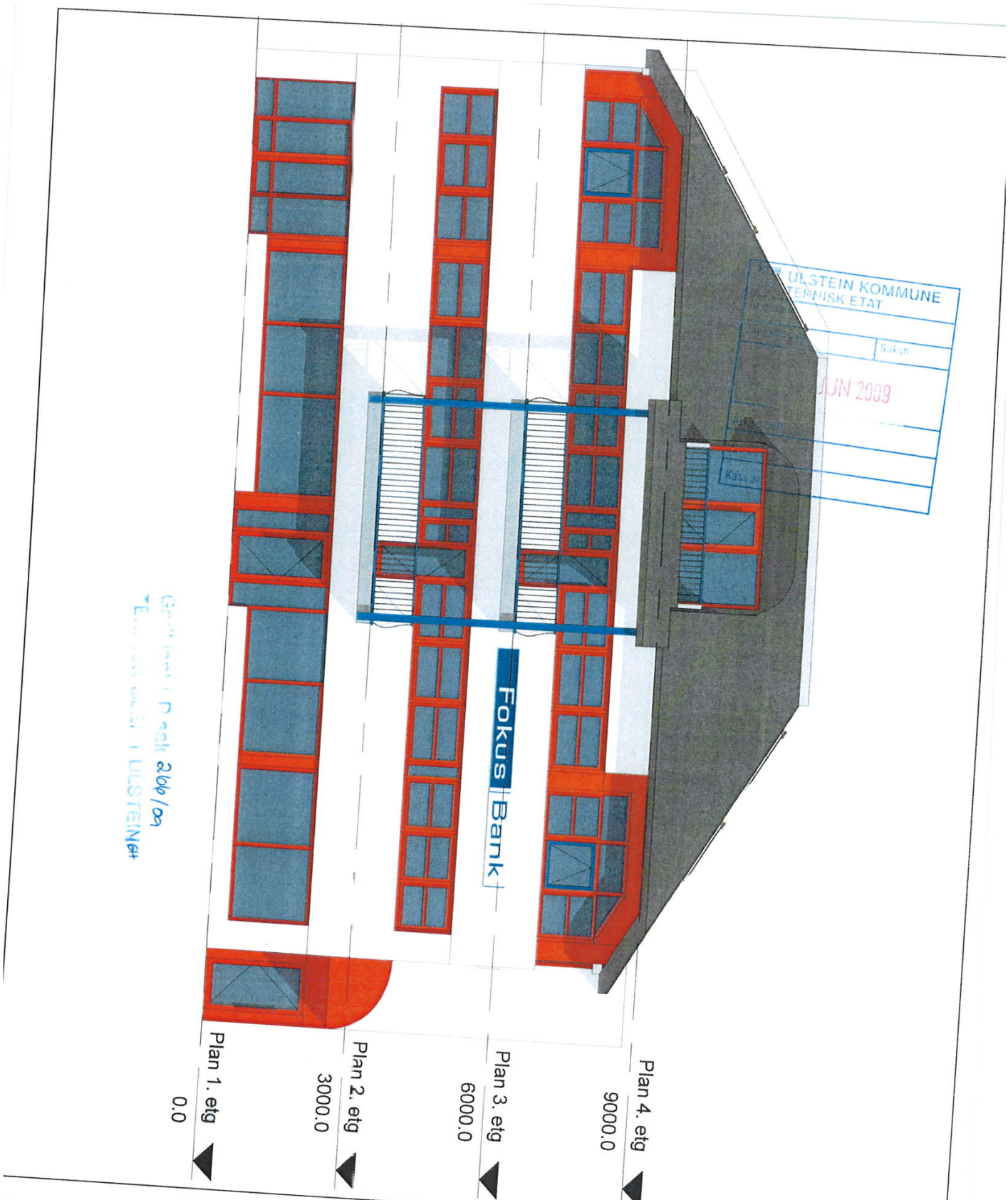
**A301**

GNR:  
BNR:

Rev.

SPORSTØL

Sporstøl Arkitekter as  
 Vikemyra 1, 6065 Ulsteinvik  
 Postboks 301, 5067 Ulsteinvik  
 Tlf: 70 01 85 53  
 Fax: 70 01 85 59  
 firmapost@sporstol.no  
 www.sporstol.no



Grovt innlagt i Drøbak 26/06/09  
 Tegning av arkitekt i ULSTEIN

ULSTEIN KOMMUNE  
 TEKNISK ETAT  
 Saksnr.  
 JUN 2009  
 Kasse nr.

Fokus Bank

Plan 1. etg 0.0  
 Plan 2. etg 3000.0  
 Plan 3. etg 6000.0  
 Plan 4. etg 9000.0

KLEVEN EIENDOM AS



Sporstøl Arkitekter as  
 Vikemyra 1, 6065 Ulsteinvik  
 Postboks 301, 6067 Ulsteinvik  
 Tlf: 70 01 85 50  
 Fax: 70 01 85 59  
 firmapost@sporstol.no  
 www.sporstol.no

CENTRUMSGÅRDEN

FASADE VEST		GNR:
Prosjekt nr.: 1080.05		BNR:
Dato: 04/06/09	Målestokk: 1 : 100	Tegnet av: Barbara
Filarkiv: P:\1080 A KLEVEN EIENDOM AS\05 Centrumsgården\01 Prosjekt\3 sifra\04\6\10\0\bank-2009-01-08.rvt	Kontroll: Kristian	Rev:
Tegnings nr.: A302		



Geddyent i D sak 206/09  
 Teknisk avdeling i ULSTEIN



ULSTEIN KOMMUNE TEKNISK ETAT	
Ansøker	
Journalnr. Ar	Saksnr
13 JUN 2009	
Arb. nr.	
Ans. nr.	
Kont. nr.	

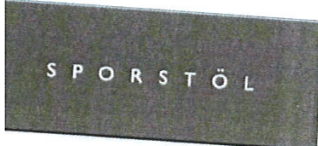
Plan 1. etg 0.0

Plan 2. etg 3000.0

Plan 3. etg 6000.0

Plan 4. etg 9000.0

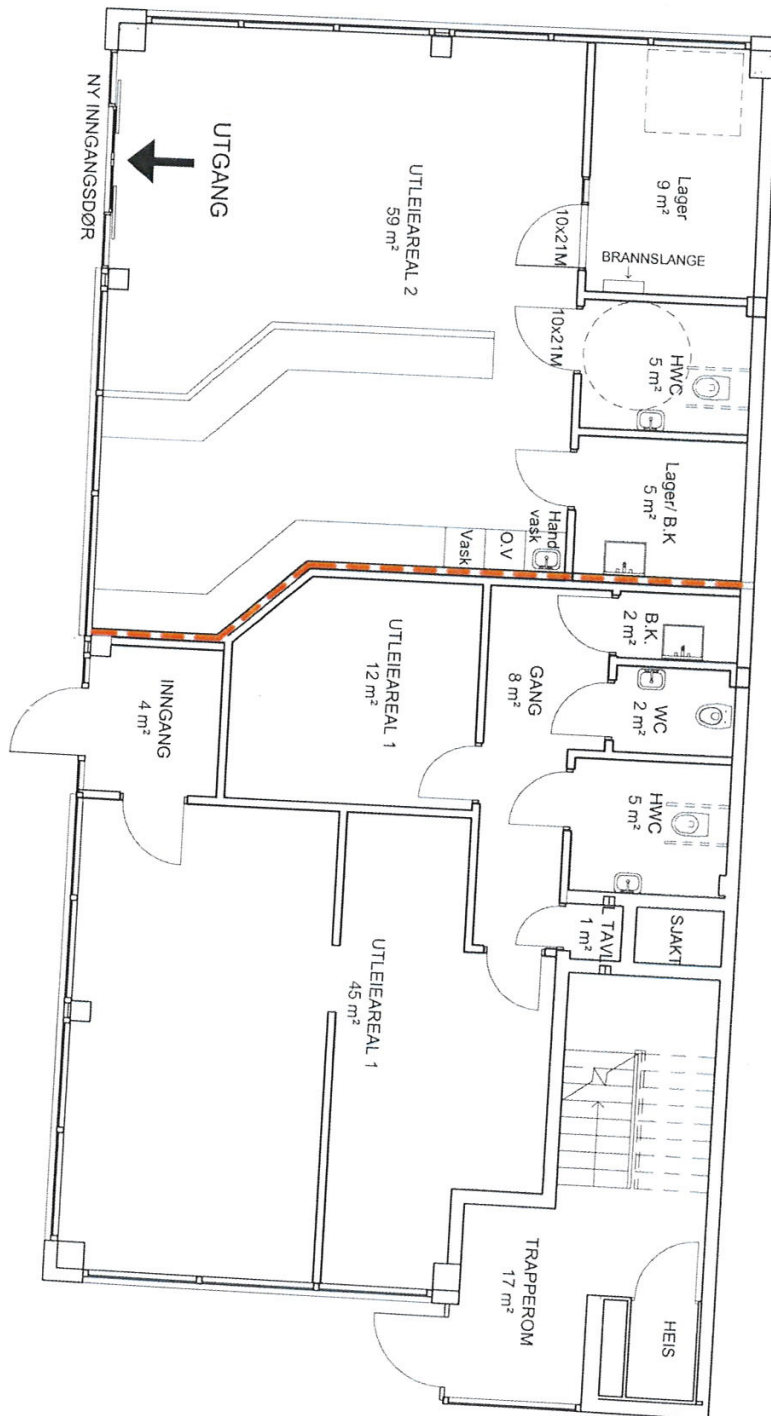
# KLEVEN EIENDOM AS



Sporstøl Arkitektur as  
 Vikemyra 1, 6065 Ulsteinvik  
 Postboks 301, 6067 Ulsteinvik  
 Tlf: 70 01 85 50  
 Fax: 70 01 85 59  
 firmapost@sporstol.no  
 www.sporstol.no

CENTRUMSGÅRDEN		GNR:	
FASADE NORD		BNR:	
Prosjekt nr.:	Dato:	Målestokk:	Tegnet av:
1080.05	04/06/09	1 : 100	Barbara
Kontroll:	Tegnings nr.		Rev.
Kristian	A303		





— EI 60

ULSTEIN I TEKNISKE ET.	
Arkitekt P	
Arkitekt S	
Kontrollert av	
Dato	
Målestokk	
Tegnet av	
Kontrollert av	
Filararkiv	
Tegnings nr.	

REV. A - VEGGLAGER, BRANNSLANGE, DISK -26.08.2009- B.G.

KLEVEN EIENDOM AS

CENTRUMSGÅRDEN

PLAN 1 ETASJE

Prosjekt nr.: 1080.05 Dato: 04/06/09 Målestokk: 1 : 100 Tegnet av: Barbara Kontrollert av: Kristian

Filararkiv: P11080 A KLEVEN EIENDOM AS 05 Centrumsgården 01 Prosjekt 3

Tegnings nr.:

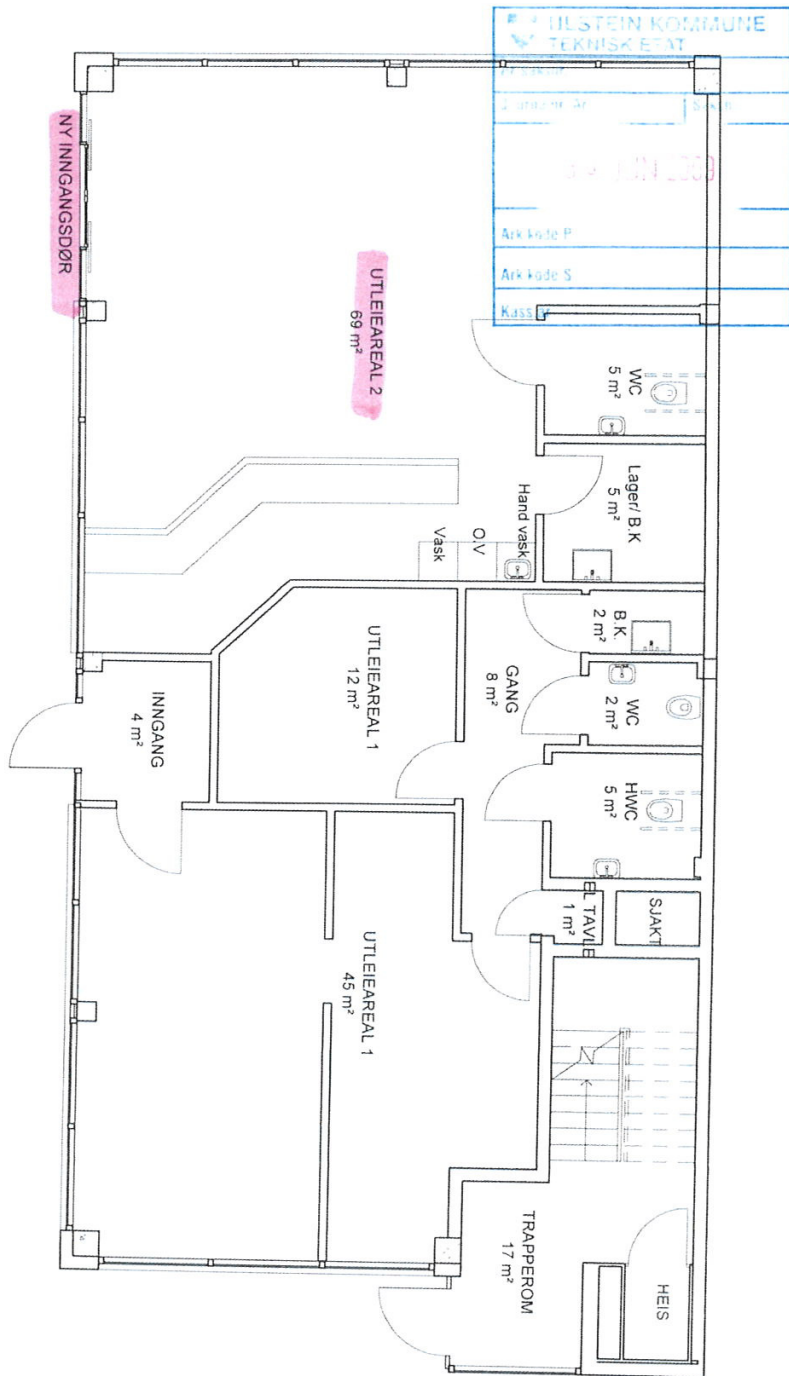
**A101**

Rev.

SPORSTØL

Sporstøl Arkitekter as  
Vikemyra 1, 6055 Ulsteinvik  
Postboks 301, 3067 Ulsteinvik  
Tlf: 70 01 85 50  
Faks: 70 01 85 59  
firmapost@sporstol.no  
www.sporstol.no





Utleieareal 1 D sak 216/09  
 Teknisk bygningsvesen i ULSTEIN

# KLEVEN EIENDOM AS

# CENTRUMSGÅRDEN

## PLAN 1 ETASJE

Prosjekt nr.: 1080.05    Dato: 04/06/09    Målestokk: 1 : 100    Tegnet av: Barbara    Kontroll: Kristian

Filarkiv P:\1680 A KLEVEN EIENDOM AS\05 Centrumsgården\01 Prosjekt\3

Tegnings nr.: **A101**

GNR  
BNR

Rev.

SPORSTØL

Sporstøl Arkitekter as  
 Vikersmyra 1, 6065 Ulsteinvik  
 Postboks 301, 5067 Ulsteinvik  
 Tlf : 70 01 85 50  
 Fax : 70 01 85 59  
 firmapost@sporstol.no  
 www.sporstol.no





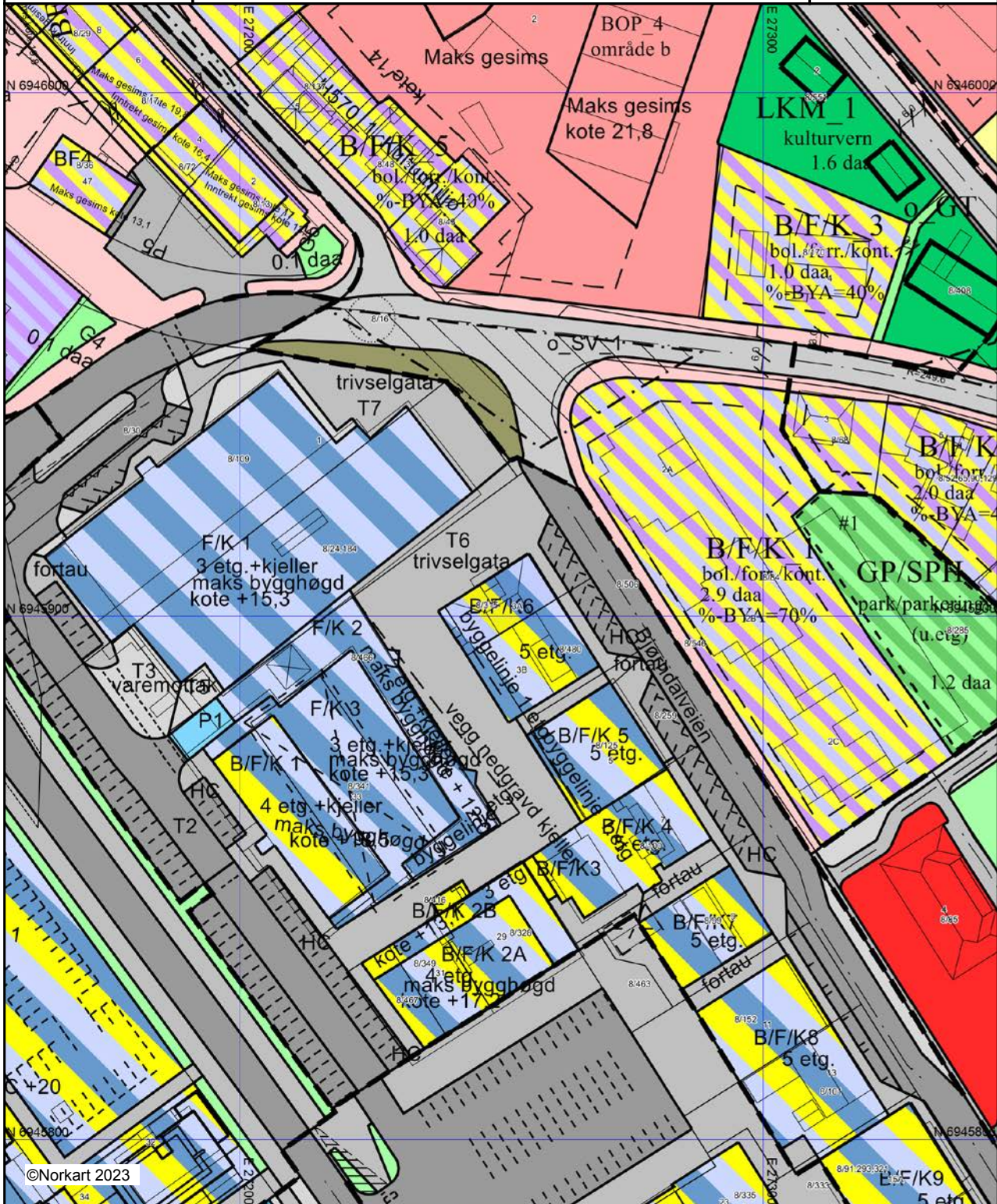
Ulstein kommune

# Reguleringsplankart

Eigedom: 8/315  
Adresse: Bjørndalvegen 3A  
Dato: 27.09.2023  
Målestokk: 1:1000



UTM-33

































































©Norkart 2023

- 1) Det vert teke atterhald om at det kan førekomme 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

<b>Reguleringsplan-Byggeområde (PBL1985 § 25,1.ledd)</b>			
	Frittliggende småhusbuseiend		Bygninger som skal fjernast
	Område for offentlege bygningar (stat, fylkeskommune, k		Regulert senterlinje
	Hotell med tilhøyrande anlegg		Frisiktslinje
	Område for garasjeanlegg og bensinstasjonar		Regulert parkeringsfelt
<b>Reguleringsplan-Offentlege trafikkområde (PBL1985 .</b>			Regulert fotgjengafelt
	Kjøreveg		Målelinje/avstandslinje
	Anna veggrunn		Påskrift feltnavn
	Gang-/sykkelveg	Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål
	Gangveg	Abc	Påskrift areal
	Parkeringsplass	Abc	Påskrift utnytting
	Bussterminal	Abc	Påskrift breidde
	Kai	Abc	Påskrift radius
	Hamneområde i sjø	Abc	Påskrift kotehøgde
<b>Reguleringsplan-Friområde (PBL1985 § 25,1.ledd nr.</b>		Abc	Påskrift plantilbehør
	Park	Abc	Regulerings- og utbyggingsplan - påskrift
	Friområde i sjø og vassdrag		
<b>Reguleringsplan - Spesialområde (PBL1985 § 25,1.le</b>			
	Privat småbåthamn (sjø)		
	Frisiktsone ved veg		
<b>Reguleringsplan - Kombinerte formål (PBL1985 § 25.</b>			
	Bustad/Forretning/Kontor		
	Forretning/Kontor		
	Anna kombinertformål		
<b>Reguleringsplan PBL 1985 - linjer og punkt</b>			
	Grense for restriksjonsområde		
<b>Reguleringsplan-Bygningar og anlegg (PBL2008 §12-</b>			
	Bustader - frittliggende småhus		
	Forretningar		
	Tenesteyting		
	Forsamlingslokale		
	Bustad/forretning/kontor		
	Forretning/kontor		
<b>Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og teknisk infras</b>			
	Veg		
	Fortau		
	Torg		
	Gang-/sykkelveg		
	Gangveg/gangareal/gågate		
	Annan veggrunn - tekniske anlegg		
	Annan veggrunn - grøntareal		
	Kollektivhaldeplass		
	Parkering		
	Parkeringsplassar		
<b>Reguleringsplan-Grøntstruktur (PBL2008 §12-5 NR.3</b>			
	Turdrag		
	Park		
	Kombinerte grøntstrukturformål		
<b>Reguleringsplan- Landbruks-, natur- og friluftformål</b>			
	Vern av kulturmiljø eller kulturminne		
<b>Reguleringsplan-Omsynsoner (PBL2008 §12-6)</b>			
	Sikringsone - Frisikt		
	Angittomsynsone - Bevaring kulturmiljø		
<b>Reguleringsplan- Føresegningsområde (PBL2008 §12-7)</b>			
	Føresegningsområde		
<b>Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PBL2008</b>			
	Sikringssonегrense		
	Angittomsynsgrense		
	Føresegnsgrense		
<b>Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2008</b>			
	Regulerings- og utbyggingsplanområde		
	Regulerings- og utbyggingsplanområde		
	Planen si avgrensing		
	Planen si avgrensing		
	Formålsgrænse		
	Regulert tomtegrænse		
	Bygg, kulturminne m.m. som skal bevarast		
	Byggjegrænse		
	Planlagt buseiend		

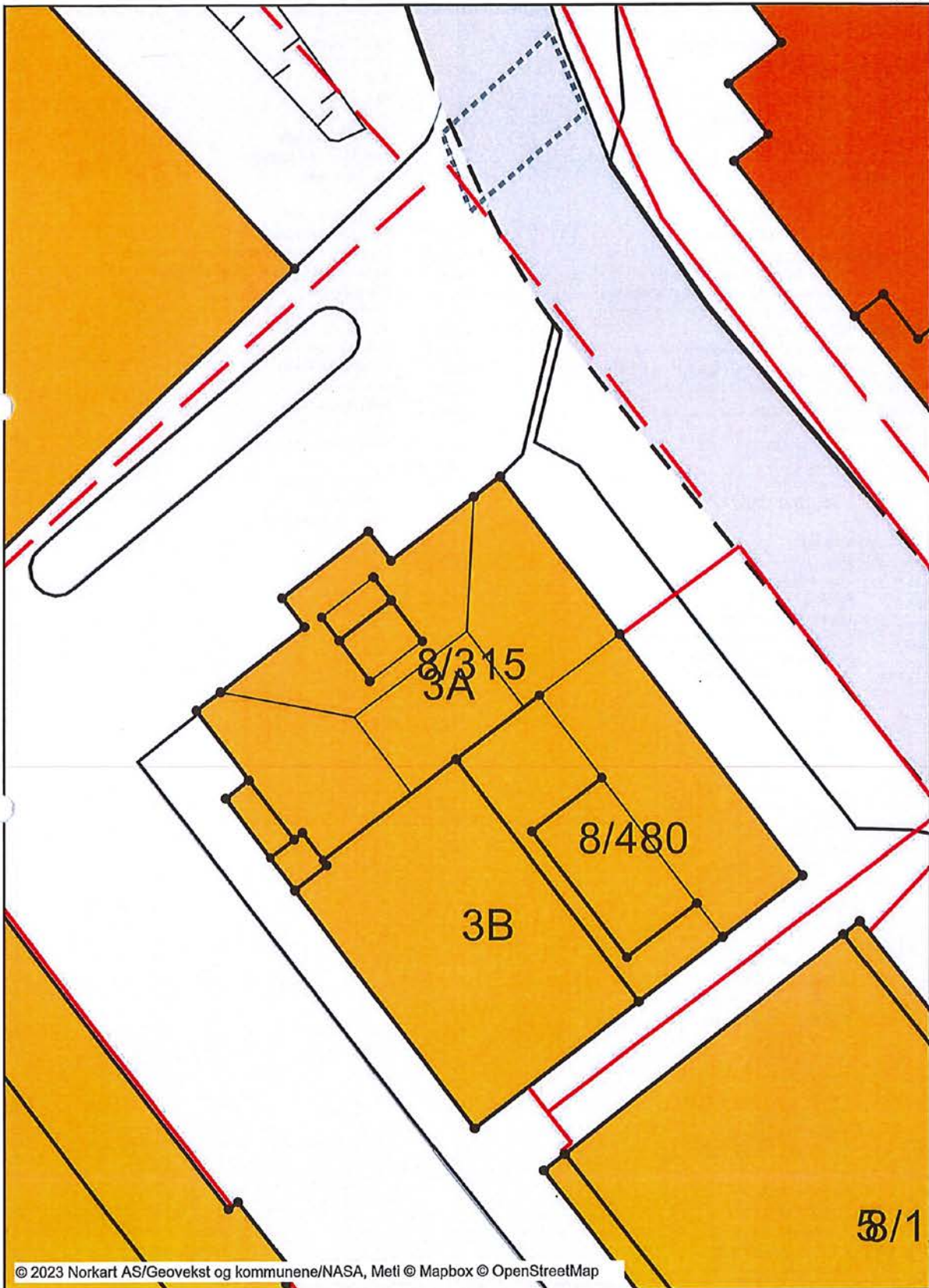


8/315

Dato: 26.01.2023

Målestokk: 1:250

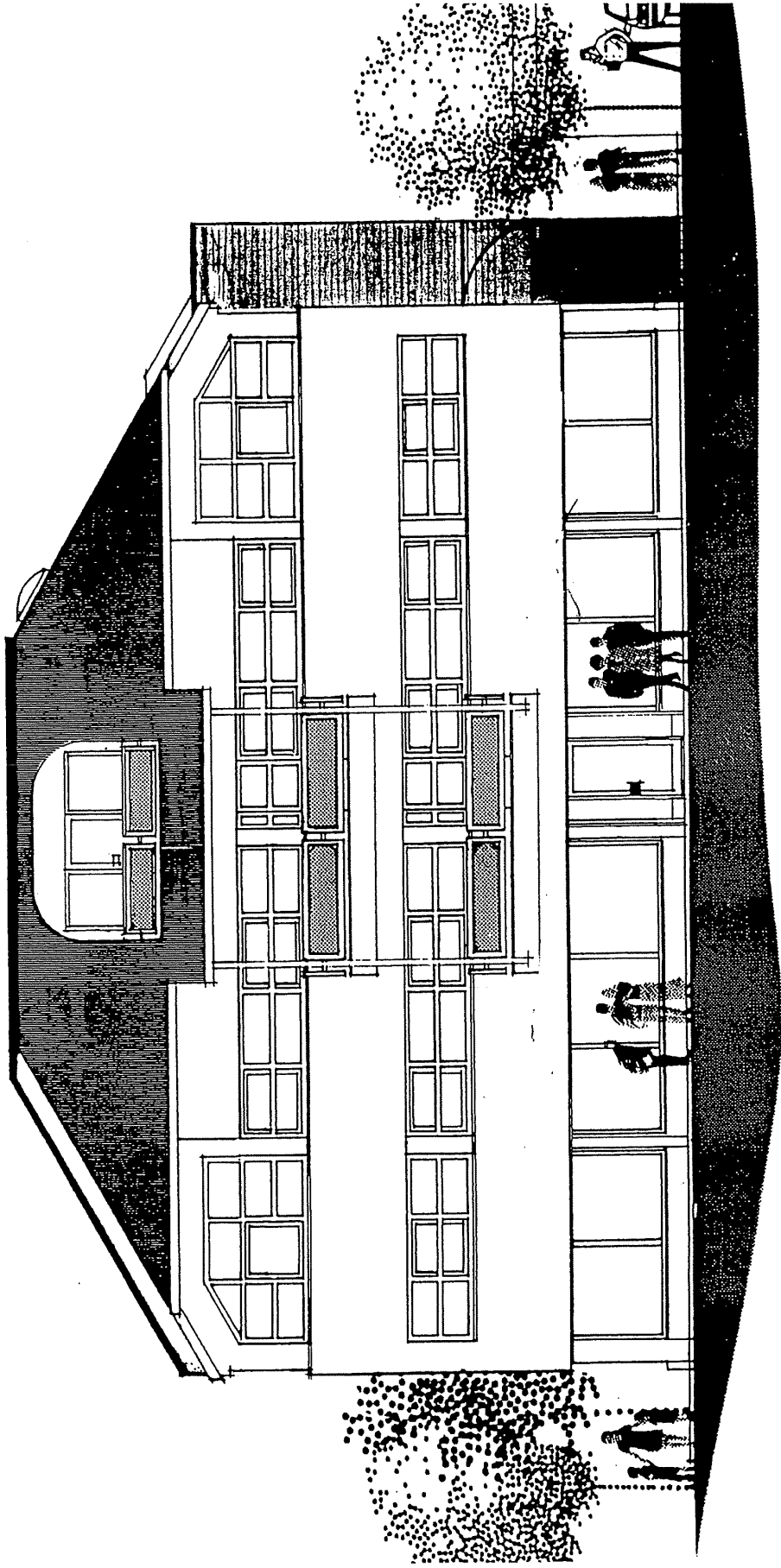
Koordinatsystem: UTM 32N



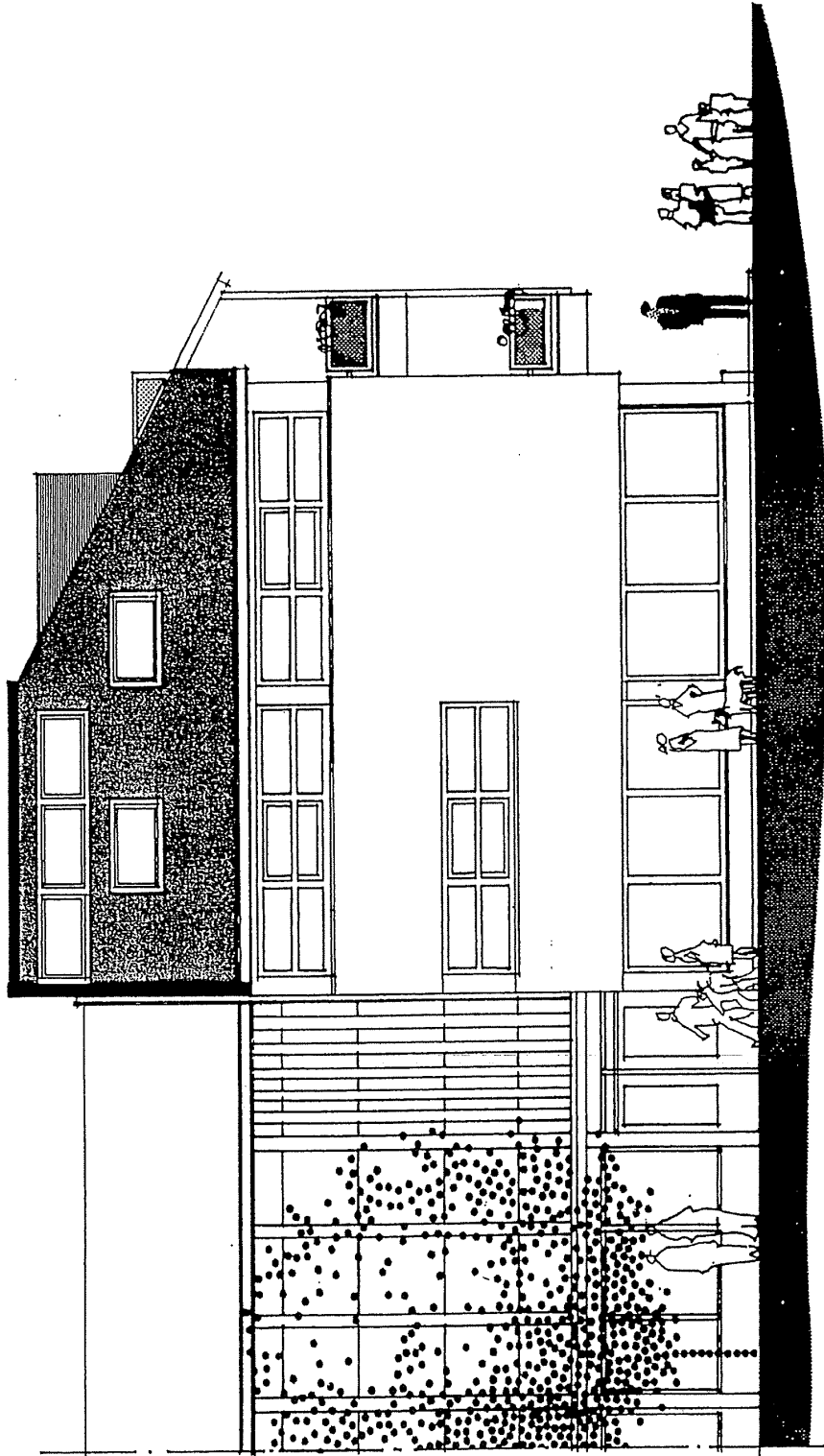


## Tegnforklaring

<b>Kyst</b>			Bauta/Statue punkt
	Havflate		Grunnriss/Hjelpelinje
	Kystkontur		Flaggstang
	Kystkontur tekniske anlegg		Flytebrygge
<b>Innsjøer og vassdrag</b>			Flytebrygge kant
	Elv/Bekk		Molo
	Elv/Bekk		Molo kant
	Elv/Bekk kant usikker		Fortøyningskar
	Elv/Bekk kant		Frittstående trapp
	Kanal/Grøft		Frittstående trapp kant
<b>Høydeinformasjon</b>			Idrettsanlegg
	Høydekurve 5m		Kai/Brygge
	Høydekurve 1m		Kai/Brygge kant
	Forsenkningkuve 1m		Frittstående mur
<b>Eiendomsinformasjon</b>			Lodrett forstøtningsmur
	Sikker grense - koordinatfesta		Skrå forstøtningsmur avgrensning
	Usikker grense - ikke koordinatfesta		Steingjerde
	Fiktiv grense - ikke koordinatfesta		Tank
	Eiendomstaig		Tank kant
<b>Abo</b>	Gårds- og bruksnummer		Tribune kant
<b>Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)</b>			Vegg frittstående
	Godkj. Nybygg		Skjerm støy
	Godkj. Tilbygg		Voll, støyskjerm
	Godkj. Påbygg		Bru
<b>Abo</b>	Godkj. Tiltak		Bruavgrensning
	Uspes. Tiltak	<b>Adresser</b>	
	Omriss Tiltak	<b>Abo</b>	Matrikeladresse
<b>Abo</b>	Godkj. Nyb./Tilb./Påb.	<b>Abo</b>	Gateadresse
<b>Abo</b>		<b>Abo</b>	Adresspunkt tekst
<b>VEG</b>			
	Veg bru		
	Veg		
	Fortauskant		
	Annet vegareal		
	Midtdeler/Trafikkøy		
	Avgrensning mot annet vegareal		
	Avgrensning mot avkjørsel		
	Gang/Sykelveg på bro		
	Gang/Sykelveg		
	Autovern på bro		
	Autovern		
	Stikkrenne		
	Vegdekkekant på bro		
	Vegdekkekant		
	Gang/Sykelveg kant på bro		
	Gang/Sykelveg kant		
	Gangvegkant		
	Gangfeltavgrensning		
	Vegskuldekant		
	Veggrøft åpen		
	Vegbom		
<b>Bygninger</b>			
	Bygningsdelelinje		
	Taksprang Bunn		
	Bygning - Boligbygg		
	Bygning - Andre bygg		
	Annen bygning		
	Bygning punkt		
	Takplata		
	Takriss		
	Takoverbygg		
	Takoverbygg kant		
	Trapp inntil bygg, kant		
	Veranda		
	Bygningslinje		
	Taksprang		
	Mønelinje		
<b>Bygningsmessige anlegg</b>			
	Annet gjerde		

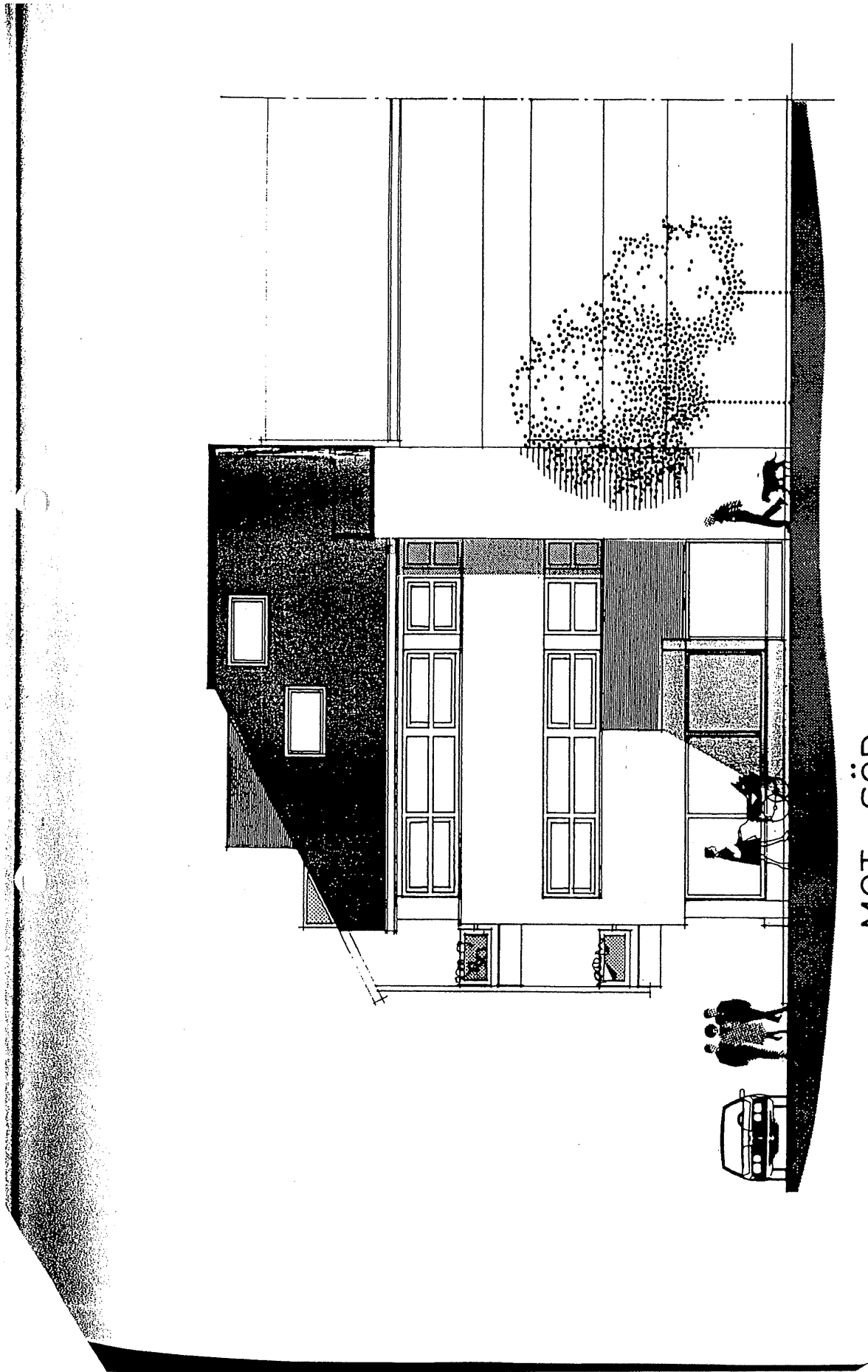


MOT VEST

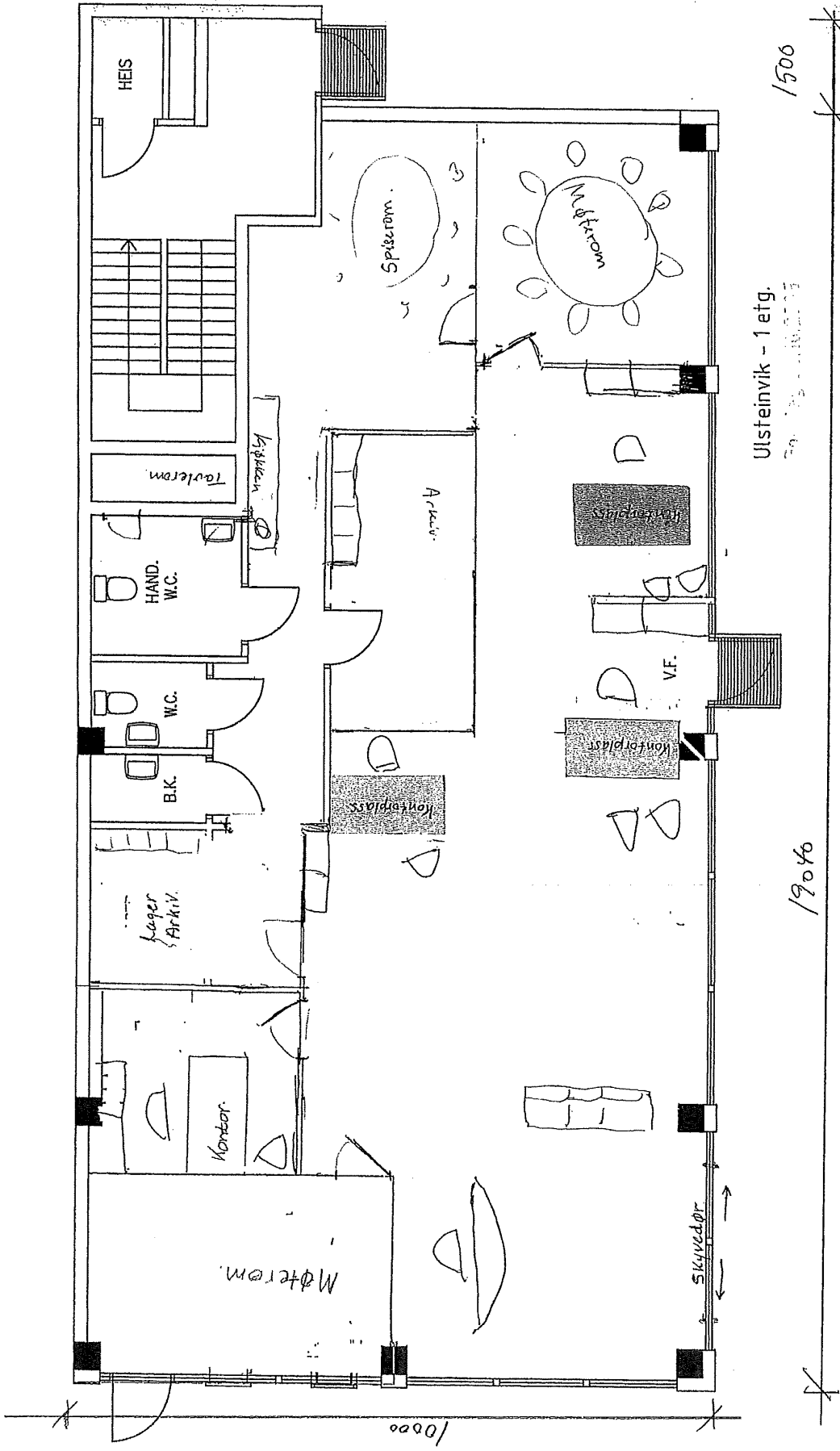


MOT NORD





MOT SÖR

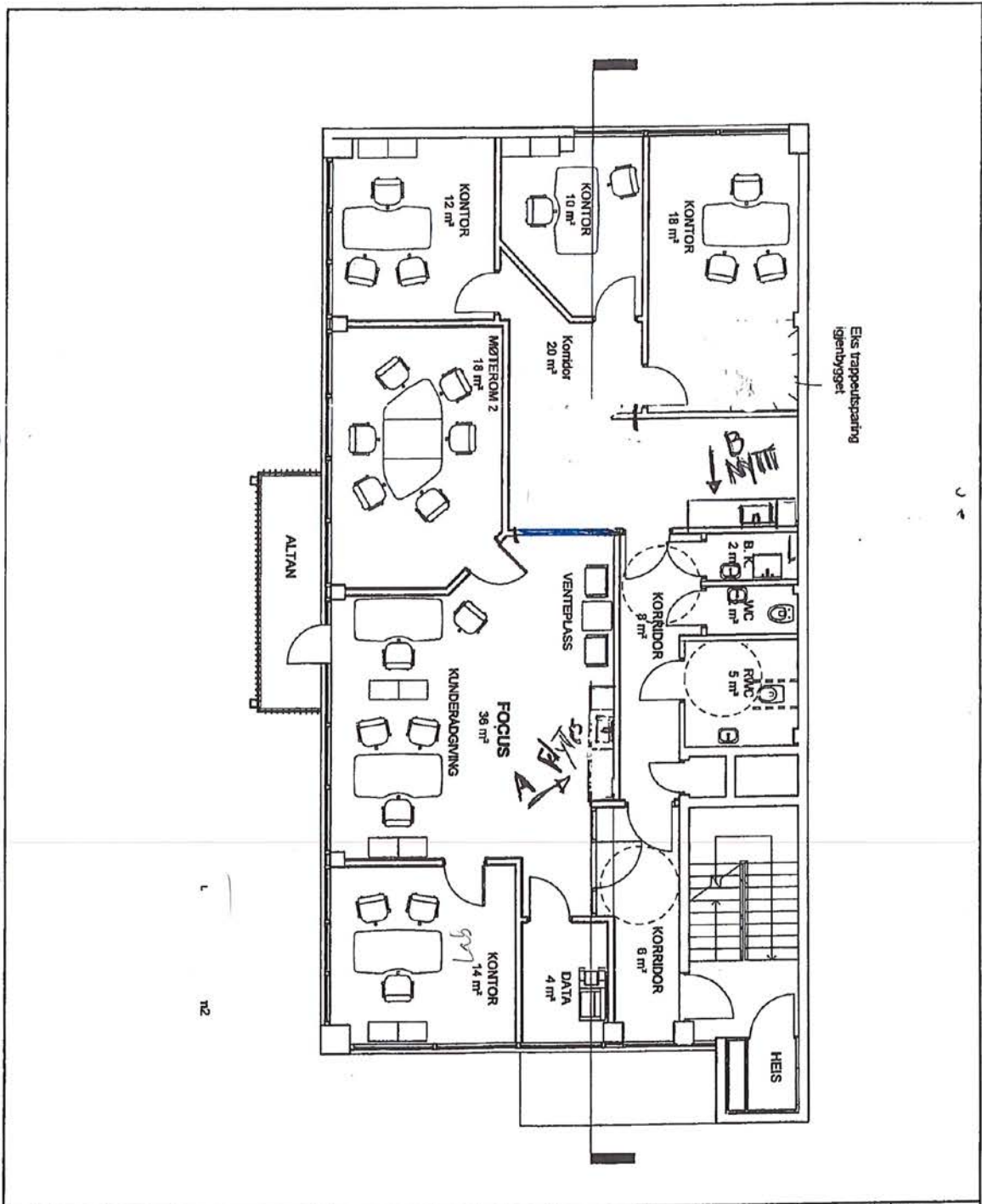


Ulsteinvik - 1 etg.

1500

19040

10000



KLEVEN EIENDOM AS

CENTRUMSGÅRDEN

PLAN 2 ETASJE

Prosjekt nr.:	Dato:	Målestokk:	Tegnel nr.:	Kontroll:
1080.05	24.08.10	1 : 100	Barbara	Kristian
Tegnings nr.:				Rev.:
<b>A102</b>				

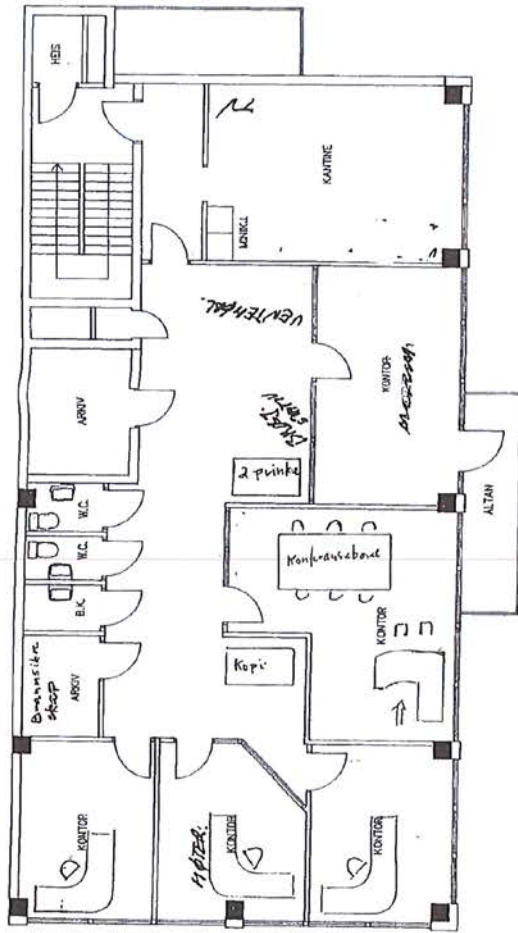


Sporstøl Arkitektur as  
 Vikemyrte 1, 8085 Ullaluvik  
 Postboks 301, 6067 Ullaluvik  
 Tlf: 70 01 85 80  
 Fax: 70 01 85 59  
 firmapost@sporstol.no  
 www.sporstol.no

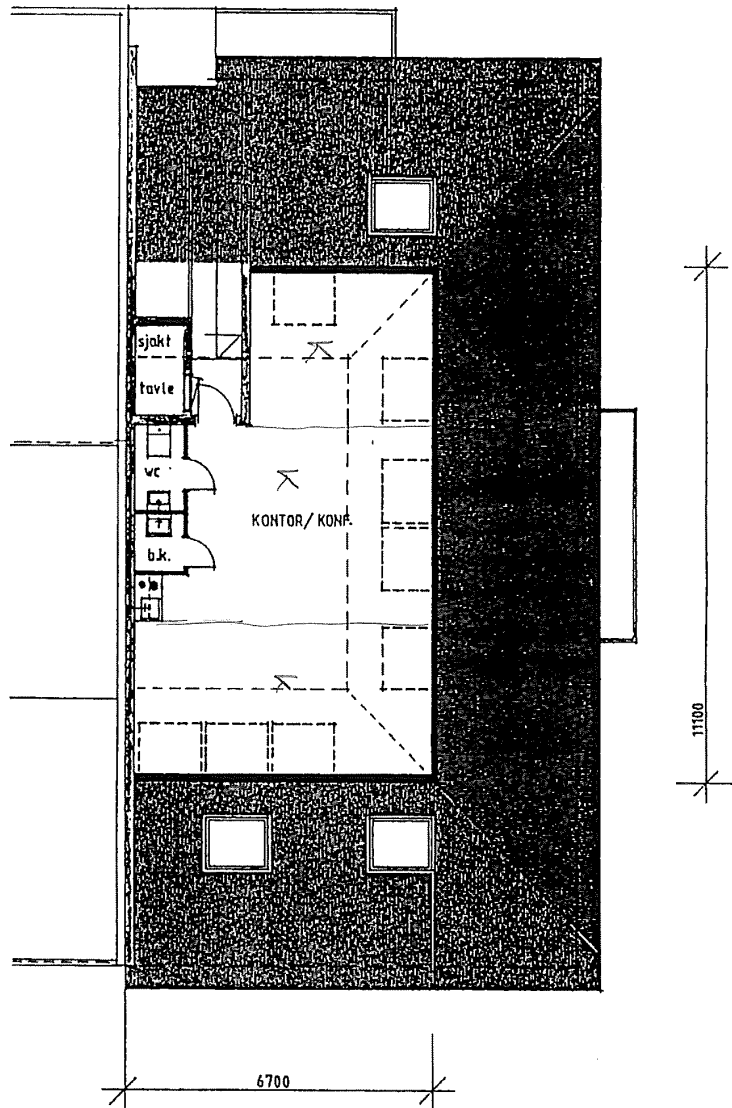
24.08.2010 15:30:21



3 ETS



REV. INDEX	ANT.	EMNINGEN GELDER	SRN	DATE
Date:	Konstr./tegnert	Godkjent		
28.02.06	Jan Aabel			
Bjerkndalsvegen 3		Målestokk		
Ullsteinvik 3. etg		1:100		
midlertidig				
PLAN 3. ETASJE				
LAYOUT				
Prosj. leder:	Konsulent:	Tegn./arkivnavn:	Revisjon:	
	Jan Aabel Eriksen	Ullsteinvik.m.d	03.dwg	



PLAN 4.ETG.





- 3. Tekniske anlegg**  
Trafostasjonar og avløpspumpestasjonar skal plasserast integrert i andre bygg.
- 4. Overflater.**  
Kommune skal sjå til at bygningane, gaterom/-flater og anlegg får ei god form med høveleg materialbruk. For bygg som grensar til Trivselgata og aksar normalt på denne skal det vere vindaugsløysingar som gir eit mest mogleg ope uttrykk.
- 5. Ubebygde areal.**  
Ubebygde deler av byggjeområde skal ha tiltalende utforming og beplantning. Dei delene av tomtene som ikke er utbygde skal ha tiltalende utforming, og skal ikke nyttas til avfallscontainere eller anna skjemmende lagring. Ved byggemelding skal det leggest fram utomhusplan. Det vert stilt krav om samstundes opparbeiding av bygninger og uteareal. Arealet T6 fortau og trivselgate skal opparbeides samtidig som nybygg i byggjeområde BF/K 1, F/K2 og 3.
- 6. Parkering.**  
I eige bygg (evt. underetasje), på eiga tomt eller på offentlig parkeringsareal skal det avsettast eller frikjøpast parkeringsplassar etter disse reglene:
- |                       |  |
|-----------------------|--|
| Forretning og kontor: | 1 plass pr. 40 m <sup>2</sup> golvareal til fri, allment tilgjengelig bruk           |
| Husvære:              | 1,5 plass pr. husvære, derav 1 plass i garasje innen en avstand på 100 m frå bygget. |
- 7. Skilt og reklame.**  
Utvendige skilt i tilknytning til forretning skal godkjennast av kommunen. Skilta skal i storleik, utforming og plassering være tilpassa bygningen sin arkitektur og være i tråd med estetikkrettleiar. Reklame- og firmaskilt langs riksvegen (Sjøgata) kan ikkje plasserast utan etter særskilt løyve frå Statens vegvesen.

### § 3 BYGGJEOMRÅDE

#### 1. Forretning/kontor (F/K).

- 1.1 F/K1 til F/K3 er blanda byggeområde for forretning og kontor. Bygg skal plasserast som vist i planen, og oppføres med det etasjetal og eventuelle kotehøgder for maks bygghøgde som er sett på kvart einskilt bygg. Ved handsaming av byggemelding skal kommunen på faglig grunnlag sjå til at bygg får ei god estetisk utforming som er tilpassa bygget sin funksjon og omgjevnaene. I underetasje skal vere garasjeanlegg.
- 1.2 F/K2 og F/K3 skal ha garasjeanlegg i nedgreven kjeller, forretning eller kontor i etasjane over.

1.3 Bygg innan F/K 2 som bind saman FK 1 og F/K 3 skal utførast med særleg vekt på lysgjennomgang med sikte på avbøting av den visuelle stenginga som eit bygg medfører.

## **2. Bustad/Forretning/kontor (B/F/K).**

2.1 B/F/K 1 til B/F/K 11 er blanda byggjeformål for bustad, forretning og kontor. Bygg skal plasserast som vist i planen, og oppførast med det etasjetal og eventuelle kotehøgder for maksimal bygghøgde som er sett på kvart einskilt bygg. Ved handsaming av byggemelding skal kommunen på faglig grunnlag sjå til at bygg får ei god estetisk utforming som er tilpassa bygget sin funksjon og omgjevnadene.

2.2 B/F/K 3 skal ha open gangpassasje på gatenivået. 2. og 3. etasje skal ha forretning eller kontor og 4. etasje kan ha forretning eller bustader.

2.3 B/F/K 1 skal ha garasjelegg under terrengnivå. 1. , 2. og 3. etasje skal ha forretning eller kontor og 4. etasje skal ha kontor eller bustader.

2.4 B/F K 2, 10 og 11 skal ha forretning/kontor i 1. og 2. etasje, forretning, kontor eller bustader i 3. og 4. etasje.

2.5 B/F K4, 5, 6, 7, 8 og 9 skal ha forretning eller kontor i 1 og 2. etasje, kontor eller bustader i 3. og 4. etasje og bustader i 5. etasje.

2.6 I område B/F/K5 og B/F/K6 inngår veggliv i 1.etasje mot Trivselgata i planen. Det vil seie at 1. etasje her ikkje kan byggast ut til formålsgrrensa.

## **§4 TRAFIKKOMRÅDE, offentleg (T):**

4.1 Område for offentleg trafikk T1 til T2 er køyreveg/parkering.

4.2 Område for offentleg trafikk T3 til T5 er for varemottak og servicetrafikk for F/K1, 2 og 3 samt B/K/F1.

4.3 I områda for fortau/trivselgate T6 til T17 køyring for service og vareleveranse tillate.

4.4 I regulert offentleg gangareal kan det i tilknytning til butikkar, og etter nærare godkjenning, tillatast utstilling og handel som ikkje er til ulempe for ferdsel og varelevering.

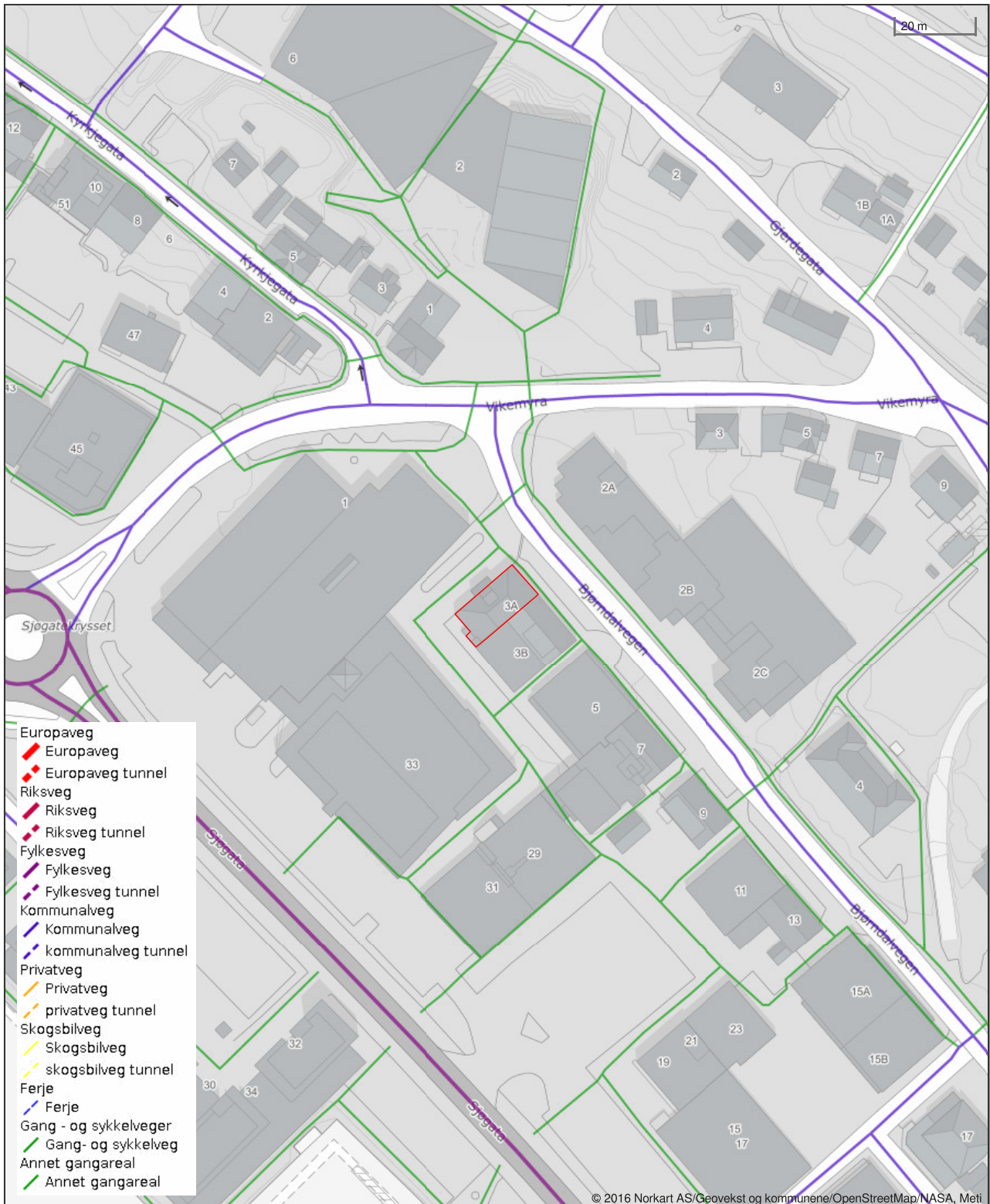
4.5 Avkøyrslar og kryssområde skal være mest mulig oversiktlige og trafikksikre. Fortau, parkeringsareal eller rabattar/grøntareal skal ikkje nyttast til lagring eller plassering av avfallscontainerar.

4.6 Det skal i regelen ikke kunne reserverast parkeringsplasser på offentlig parkeringsareal for den enkelte forretning/bedrift.

Godkjende av Ulstein kommunestyre 15.12.05, sak 05/0102

Hannelore Måseide  
Ordførar

# Vegstatuskart for eiendom 1516 - 8/315//







# 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](http://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: 01010423 ..... Kontaktperson: Tommy Sylte .....  
Adresse: Bjørndalvegen 3A, 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 02.10.2023  
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](http://legaleigedom.no)

Tommy Sylte

Eiendomsmegler MNEF

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