

KJØPMANNSGATA 15

HAREID - Seksjonert næringseigedom over 2 etg. i sentrum. Nye utleiekontrakter



Legal
Egedomsmeikling



VELKOMMEN TIL KJØPMANNSGATA 15

Eigedomen er beliggende fint til midt i sentrum av Hareid. Kort avstand til både ferge og hurtigbåtforbindelse til Ålesund.



FAKTA

Adresse Kjøpmannsgata 15,
6060 HAREID
Prisantydning Kr 8 800 000,-
Totalpris kr 8 800 000,-

Eierform Eierseksjon
Eiendomstype Forretning/butikk
Byggeår 1994
Tomt 2119 kvm eiet
Parkering Angitte parkeringsarealer rundt store deler av eigedomen på egen grunn.



KONTAKT

Tommy Sylte

Eiendomsmegler MNEF

Telefon: 982 39 657

Epost: tommy@legaleigedom.no

OM BOLIGEN

Velkommen til Kjøpmannsgata 15 på Hareid

Her finn du denne innhaldsrike næringseigedomen over 2 plan, midt i sentrum, som er delt inn i 7 seksjonar.

Bygget (tilbygget) består av 4 etg. der dei to første utgjær næringsareal, mens dei to andre består av 3 stk leiligheiter.

Eigedomen skal i utgangspunktet selgast samla med alle seksjonane, men kan vere muligheit å kjøpe enkelte av seksjonane etter nærmare avtale.

Bygget består av eit bygg oppført ca 1960 og eit tilbygg i 1994, som utgjær hovuddelen av næringsarealet.

I bygget frå -60 (2.etg.) er det eit lokalet på ca 160 kvm. som har vore brukt som utleigeleiligheit og noko næring. I tillegg til andel fellesarealer.

Hovuddelens u.etg. er fullt utleigd til bla. Nille.

Gjennomgåande god standard på bygget både ut- og innvendig. Og gode muligheiter for utleige/salg mtp. seksjoneringa.

Eier har nylig inngått leieavtaler for heile h.etg. og forlenget avtale med Nille på gateplan.

Hus-Lyd Kr 114.714,-

Hareid Tekstil AS Kr 36.000,-

Nille AS Kr 335.016,-

El-Senteret AS Kr 254.200,-

Totalt årlig leieinntekter Kr 789.930,- Ex. mva

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

Oppdragsnr.

01001022

Eiendom

Kjøpmannsgata 15, 6060 HAREID

Eiendomsbetegnelse

Gårdsnummer 41, bruksnummer 82, seksjonsnummer 2 i Hareid kommune. Sameiebrøk .Gårdsnummer 41, bruksnummer 82, seksjonsnummer 1 i Hareid kommune. Sameiebrøk .Gårdsnummer 41, bruksnummer 82, seksjonsnummer 6 i Hareid kommune. Sameiebrøk .Gårdsnummer 41, bruksnummer 82, seksjonsnummer 7 i Hareid kommune. Sameiebrøk .Gårdsnummer 41, bruksnummer 82, seksjonsnummer 8 i Hareid kommune. Sameiebrøk .Gårdsnummer 41, bruksnummer 82, seksjonsnummer 10 i Hareid

kommune. Sameiebrøk .Gårdsnummer 41, bruksnummer 82, seksjonsnummer 11 i Hareid kommune

Eier

Solstrand Eiendom DA

Prisantydning

Kr 8 800 000,-

Kjøpers omkostninger

Prisantydning kr 8 800 000,-

I tillegg kjem følgande gebyrer:

1) 2,5% dokumentavgift til staten

2) Tinglysingsgebyr skjøte kr 585,-

3) Tinglysingsgebyr pantedokument kr 585,-

Total kjøpesum inkl. gebyrer: kr 9 021 170,-

Total kjøpesum

Prisantydning 8 800 000,-

= sum kr. kr 8 800 000,-

Takstmannens markedsverdi

Kr 10 700 000,-

Boligtype

Forretning/butikk/lager

Eierform

Selveigerseksjoner

Innhold

Underetasje:

270 kvm. Seksjon 1, bestående av lagerareal i tidligere tilfluktsrom, eget varemottak mot vest, tilkomst også fra lager øst.

Underetasje:

455 kvm. Seksjon 2, bestående av salgslokale med tilhørende lager. I tillegg andel fellesareal.

1. etasje

400 kvm. Seksjon 6, 7 og 8 samlet, bestående av salgs- og arbeidslokaler samt personalrom m.v.. I tillegg andel fellesareal.

1. etasje

160 kvm. Seksjon 10 og 11, bestående av tidligere fotpleie- og boligareal. I tillegg andel fellesareal.

U-etg. og 1. etg.

120 kvm. Ca. andel fellesarealer tilhørende angitte seksjoner. I tillegg er det overbygd åpent areal utenfor S6, 7 og 8 som evt. kan bygges inn.

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. 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

Arealer

Bruttoareal BTA

1. etasje: 270 kvm Seksjon 1, bestående av lagerareal i tidligere tilfluktsrom, eget varemottak mot vest, tilkomst også fra lager øst.

1. etasje: 455 kvm Seksjon 2, bestående av salgslokale med tilhørende lager. I tillegg andel fellesareal

1. etasje: 120 kvm 1. og 2. etg. Ca. andel fellesarealer tilhørende angitte seksjoner. I tillegg er det overbygd åpent areal utenfor S6, 7 og 8 som evt. kan bygges inn

2. etasje: 400 kvm Seksjon 6, 7 og 8 samlet, bestående av salg- og arbeidslokaler samt personalrom m.v.. I tillegg andel fellesareal.

2. etasje: 160 kvm Seksjon 10 og 11, tekstilverksted og lager. I tillegg andel fellesareal. I tillegg andel fellesareal

Arealene er oppgitt av takstmannen på grunnlag av takstbransjens rettledning for arealmåling, senest revidert 2015. Av rettledningen fremgår det at også areal (unntatt boden) 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

Byggeår: 1994 og 1960

Bebyggelsen

I område rundt egedomen finn du ulike dagligvarebutikker, klesbutikker, apotek, sportsbutikk, leilighetsbygg og boligbebyggelse.

Byggemåte

Bygningen er oppført i hovedsak etter byggetidspunktets normale stedlige byggeskikk, to byggetrinn ca. 1960 og 1994.

Bygningen ligger i slakt skrånende terreng, der grunnen er antatt å bestå av normalt fast grunn/fylling.

Det er ikke framlagt spesifikke opplysninger om byggegrunnen.

Fundamenter og grunnmur av plasstøpt betong, Gulv på grunn som støpt finplate av betong, isolert.

Ytterveggskonstruksjon

Yttervegger over grunnmur av prefabrikkerte betongelementer i nyeste del, mur/betong i eldste del.

Innvendig isolert og platekledd.

Etasjeskillere

Plasstøpt betong og prefabrikkert betong/hulldekke.

Taket har bæring av treverk/sperrer. Takteking Takflatene tekket med betongstein på nyeste del, decra stålpanne på eldste del.

Utvendige takrenner og nedløpsrør av metall.

Utvendig ståltrapp mot nordøst.

Fasader, utvendige flater

Malte veggflater.

Utvendige dører, vinduer og porter

Ytterdører av aluminium/glass, dels med automat-åpning og varmevifte over dør (S6). Vinduer av aluminium med to-lags isolerglass.

To stk. leddporter i u-etg. varemottak.

Innerveggskonstruksjon

I hovedsak lett bindingsverk, platekledd.

Innvendige overflater

Gulvflater i hovedsak med banebelegg/vinyl og teppeflis.

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

Himlinger av type systemhimling i kontorer og personalrom, plater opphengt i T-profiler

Tilførsel vann og avløp

Vanntilførsel fra kommunalt ledningsnett.

Avløpsrør tilknyttet kommunalt ledningsnett.

Sanitær primæranlegg

Rørapplegg i hovedsak fra byggeår, løpende tilpasset til bruk.

Det er separate wc-rom med tilhørende servant for hver bruksenhet/seksjon, felles HCWC i u-etg.

Ventilasjon primæranlegg

Opplegg for balansert mekanisk ventilasjon for hele bygget, p.t. ikke i bruk.

Ett anlegg for hver etasje, opplyst med kapasitet for ytterligere en etasje.

Elektrisk primæranlegg

Hovedtavle i 1. etasje.

Normal standard for formålet

Annen fast innredning
Spiserom/pauserom med enkle kjøkkeninnredninger

Oppvarming:
Elektrisk oppvarming med veggmonterte panelovner.

Belysning:
Innfelte armaturer i himling i kontorarealer/
personalrom.
Underhengte industri/lagerarmaturer for øvrig.
Teknisk rom:
Bygningen har teknisk rom i 1. etasje vest.

Parkering

Angitte parkeringsarealer rundt store deler av eigedomen på egen grunn.

Etasje

2

Beliggenhet

Eigedomen er beliggende fint til midt i sentrum av Hareid. Kort avstand til både ferge og hurtigbåtforbindelse til Ålesund.

Adkomst

God adkomst via offentlig veg til eigedomen frå både øst- og vestside av bygget

Grunnarealer

Sentral og fin beliggenheit på tomta. Den er lett skråned og opparbeidd med asfalterte kjøre- og biloppstillingsplasser.
Tomteareal: 2119 m²
Tomt/Eierform: Eiet tomt

Oppvarming

Elektrisk oppvarming med veggmonterte panelovner. Det er ellers opplyst at bygget er meget godt isolert og treng lite oppvarming.

Overtakelse

Etter avtale. Før på ønska dato på budskjema.

Kommunale avgifter

Kr 13 097,- pr år pr 2022
Iflg Hareid kommune. Innbefatter vatn og avløp.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1517/41/82/2:

06.11.2002 - Dokumentnr: 14816 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 2

Formål: Næring

Sameiebrøk: 6/20

Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.

Gjelder seksjon nr. 3

25.08.2008 - Dokumentnr: 684070 - Resek/ending
formål/brøk/tilleggsdel

Endret seksjon:

Snr: 2

Formål: Næring

Sameiebrøk: 4/20

Vei, vann, avløp

Offentleg veg, vatn og kloakk

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for tilbygget datert 12.12.1994 iflg opplysninger ifrå Hareid kommune.

Offentlige planer/regulering/konsesjonsplikt

Område er regulert til både boligformål og næringsformål

Takst utført av

Trond Ose

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på

avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm. Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel). Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Lov om hvitvasking innehar også strenge regler om kontroll av legitimasjon fra alle parter i handelen, herunder, selger, kjøper og fullmektiger for disse.

Personopplysningsloven

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging.

Eiendomsmegler MNEF

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

Legal Eigedomsmekling

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

Salgsoppgave dato

05.06.2023

Vedlegg til salgsoppgaven

- Takst
- Tegninger
- Reguleringsføresegner
- Situasjonsskart

Kontakt oss gjerne ved ønske om ytterligere informasjon.

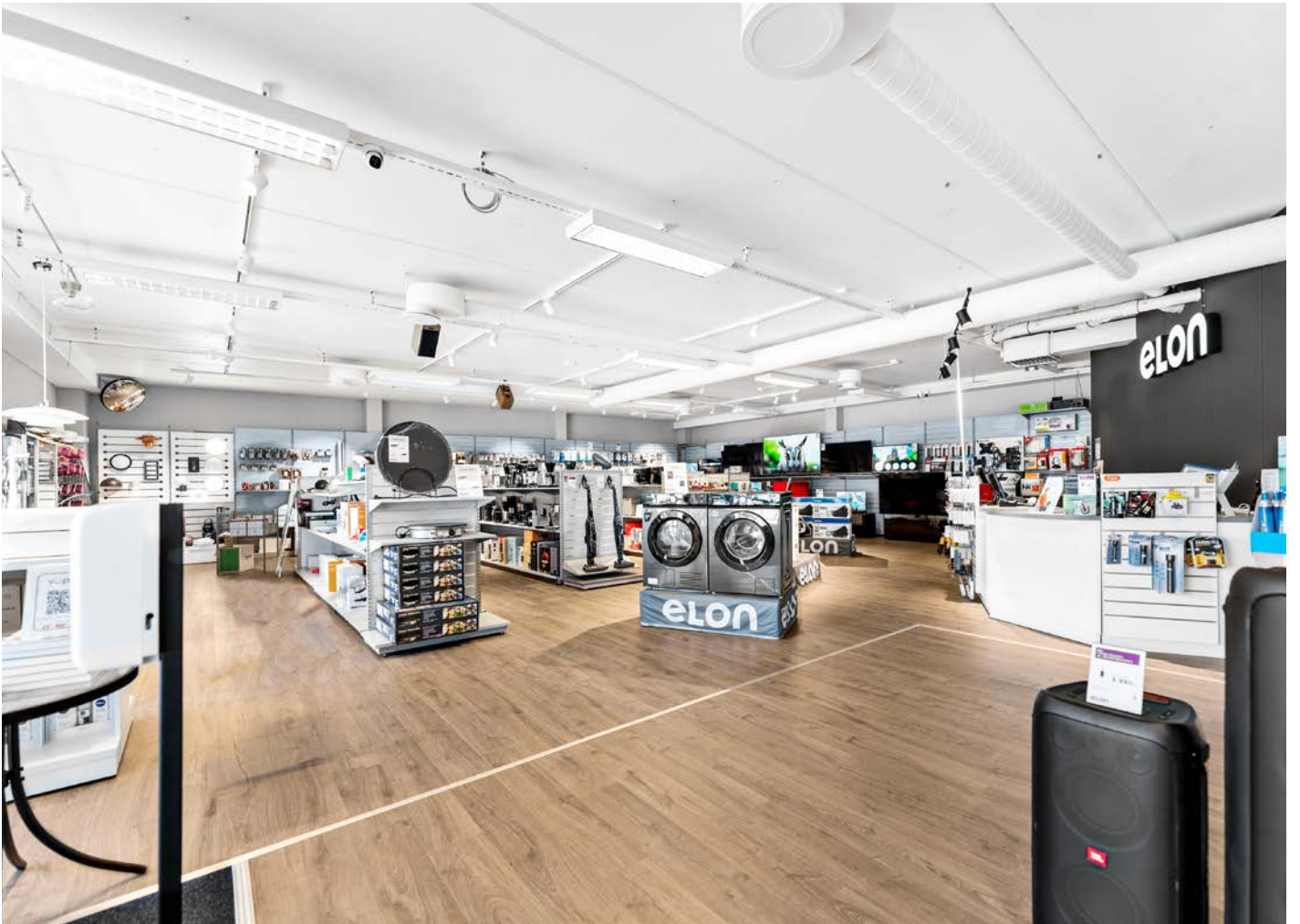
Informasjon om budgivning

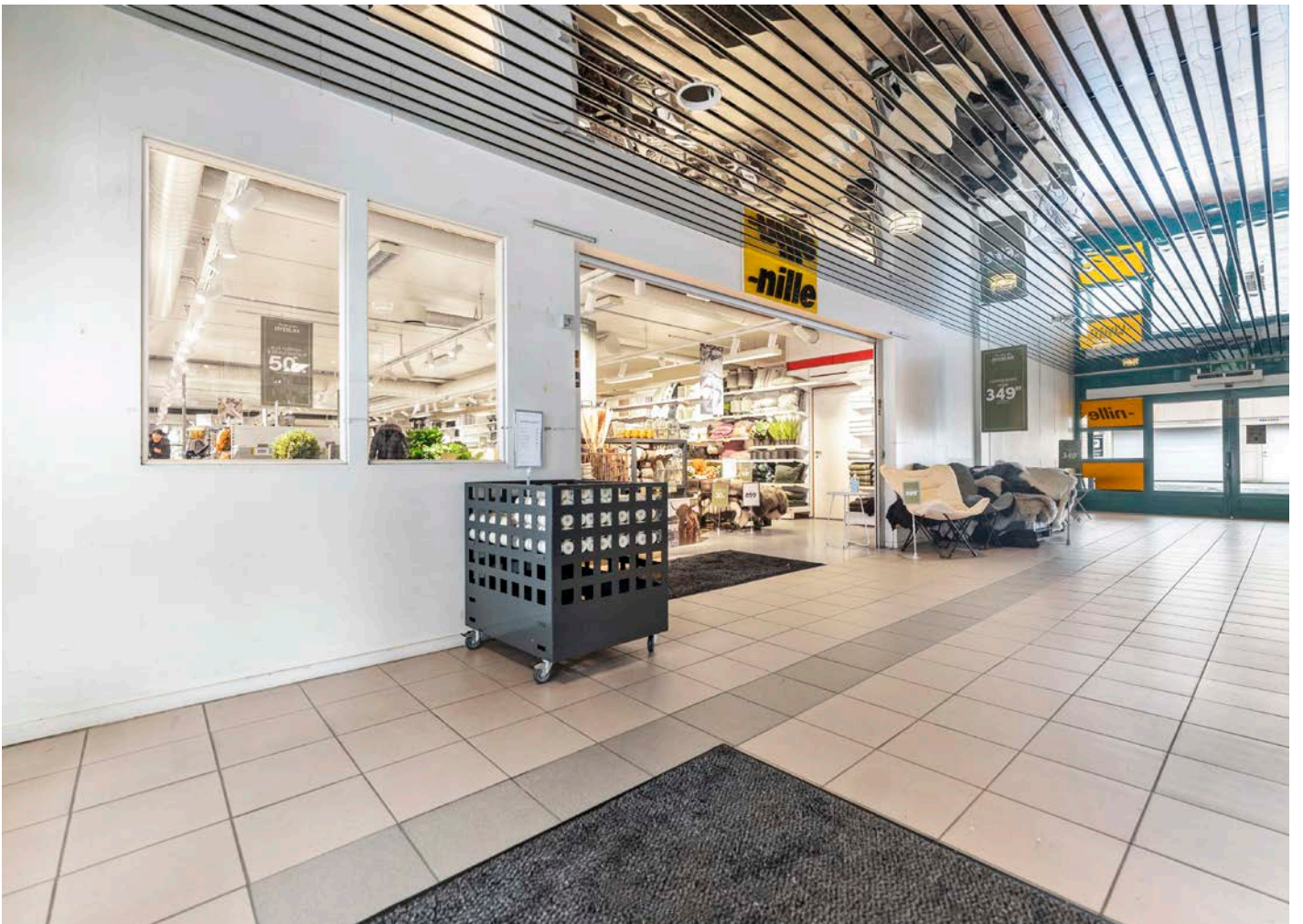
Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud knappen". Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

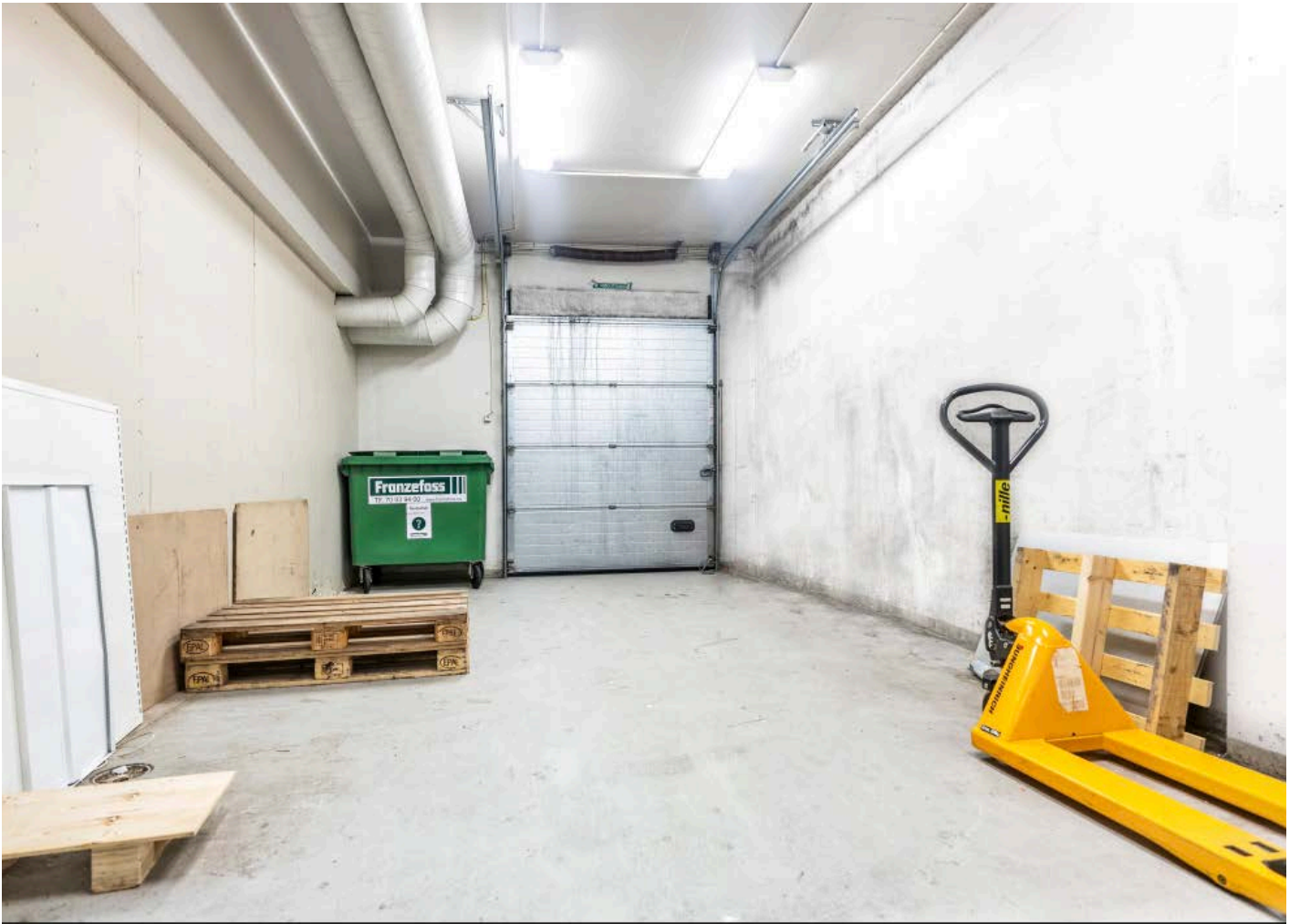
All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ikke nøl med å ta kontakt dersom det er behov for bistand for å gi bud.













TAKSTDOKUMENT

Kjøpmannsgata 15-23, 6060 HAREID

Gnr 41: Bnr 82 (snr: 1)
1517 HAREID KOMMUNE



SERTIFISERT TAKSTINGENIØR
Sivilingeniør Trond Ose trond@oseing.no
Telefon: 906 49 375
E-post: 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: 08.05.2023
Utskriftsdato: 11.05.2023
Dato verdisetting: 12.05.2023
Oppdrag nr: 471



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	5
3.4	Bygninger på eiendommen	6
3.4.1	A - Næringsbygg	6
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

- Konklusjon/
markedsvurdering:** Seksjonert næringseiendom med sentral beliggenhet i regulert område i Hareid sentrum, bestående av tomt med påstående bygning med i alt 11 seksjoner.
- Næringsvirksomheten i takstobjektet er pr. dato knyttet til utleie til næringsformål, med leiekontrakter for alle seksjonene. Taksten omfatter 7 av i alt 11 seksjoner i sameiet, se vedlegg.
- Bygningsmassen anses å være av alminnelig god teknisk kvalitet for byggetidspunktet, med i hovedsak alminnelig god vedlikeholdsmessig stand for alderen.
- Eiendommen vurderes som godt anvendelig for dagens formål, med muligheter for alternativ utnyttelse. Det anses å foreligge muligheter for ytterligere bygningsmessig ekspansjon på eiendommen.
- Det foreligger løpende leieforhold for alle seksjonene, se avsnitt 4.1, med varierende løpetider.
- Verdivurderingen er basert på nettokapitalisering av markedsleie, etter en helhetsvurdering av leiekontrakter, lokalenes karakter, ansatt markedsleie for den aktuelle type areal og forholdene forøvrig. Også teknisk verdi av eiendommen er beregnet og angitt.
- Markedet for omsetning/utleie av næringseiendommer i det aktuelle området anses alminnelig godt. Det lokale markedet har de siste årene vært preget av høy aktivitet med nybygg og økt næringsaktivitet i denne delen av Hareid sentrum.
- Kunde:** Solstrand Eiendom DA, 6060 HAREID
- Formål med taksten:** Ansettelse av markedsverdi/verditakst for næringseiendom ved omsetning i fritt marked.
- Egne forutsetninger:** Oppdraget gjelder verditakst over den faste eiendom, der arealer er beregnet fra tilgjengelige tegninger og angitt i forhold til NS 3940. 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.
- Det forutsettes at kunden må lese gjennom rapporten nøye og umiddelbart gi beskjed til takstmannen om feil i rapporten som må rettes opp eller tilleggsopplysninger som må tas med.
- Verdi:** **Kr. 10 700 000**
- Dato verdisetting:** 12.05.2023
- Takstingeniør:** **Trond Ose Tlf.: 70 04 52 20**
- 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 taksteringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

ØRSTA, 11.05.2023



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 besiktigelsen		

3.2 Generell informasjon

Beskrivelse av eiendommen	Eiendommen ligger i regulert område og består av tomt med påstående seksjonert bygning.
Kunde:	Solstrand Eiendom DA, 6060 HAREID
Standarder som legges til grunn	European Valuation Standards EVS2016:8
Retningslinjer	Norsk takst: Takseringshåndbokens Rutine for verditaksering av næringseiendommer samt Etiske retningslinjer og rutiner for medlemmer. I tillegg standardsystemet EVS utgave 2016 (European Valuation Standards) og TEGoVAs etiske retningslinjer for europeiske takstmenn. TEGoVA=The European Group of Valuers Associations.
Takstmannens status og erfaring	OSE AS er medlemsbedrift i Norsk takst, med sertifiserte takstmenn innenfor en rekke områder for fast eiendom: Taksering av skade, skjønn, verditaksering av næringseiendommer, boliger, landbruk og tilstandsvurdering av bolig- og næringseiendommer. Undertegnede takstmann er sertifisert av Norsk takst, med bakgrunn i erfaring og utdanning som sivilingeniør ved NTNU og Bedriftsøkonom ved BI.
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 08.05.2023 Takstmann og Bjarte Hauge.
Unntakelser ved inspeksjon	Besiktigelse er gjennomført utvendig og innvendig på eiendommen på lett tilgjengelige steder, takflater er besiktiget fra bakken.
Forutsetninger:	<p>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/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>

3.3 Beskrivelse av eiendommen

3.3.1 Eiendomsinformasjon

Konsesjonsplikt	Nei
Adkomst	Offentlig
Vann	Offentlig
Avløp	Offentlig
Regulering	Regulert område for bolig/forretning.
Kommuneplan	Eiendommen ligger innenfor område som i kommunens arealdel av kommuneplan er disponert for sentrumsformål.
Dokumentasjon	Det er ikke framlagt dokumentasjon på godkjenningsstatus annet enn hva som følger av vedlegg til taksten, eller eventuelle mangler, brannsynsrapporter, offentlige pålegg eller lignende.

3.3.2 Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 1517 HAREID Gnr: 41 Bnr: 82 Seksjon: 1
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	2 119 m ² Arealkilde: www.eiendomsverdi.no
Hjemmelshaver:	Solstrand Eiendom DA
Kommentar:	Eiendommen inkluderer også seksjonene 2, 6, 7, 8, 10 og 11. Øvrige seksjoner er boliger (S3, S4 og S5, samt en næringsseksjon 9). Samlet eierbrøk for takserte seksjoner er 13/20. Tomteareal gjelder hele eiendommen, og er hentet fra www.eiendomsverdi.no.

3.3.3 Beskrivelse av tomt

Tomtens anvendelse	Næringsformål.
Tomtens beskaffenhet	Tomten ligger i slakt skånende terreng og er opparbeidet med asfalterte kjøre- og biloppstillingsplasser.
Grunnforhold og fundamentering	Det antas å være alminnelig faste masser i grunnen, men det er ikke framlagt spesifikke opplysninger om byggegrunnens beskaffenhet.
Miljø og forurensning	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.
Utnyttelse	Tomten er på taksttidspunktet ikke fullt utnyttet, og det anses å være noe mulighet for videre bygningsmessig ekspansjon på tomten.
Spesielle forhold	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.

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.

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.

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.

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.

Ingen andre eller spesielle opplysninger enn opplyst i taksten er framlagt for takstmannen eller kjent for ham.

Parkeringsforhold

Det er anlagt parkeringsplasser på egen grunn.

3.4 Bygninger på eiendommen

3.4.1 A - Næringsbygg

Bygningsdata



Byggeår: 1960 Kilde: Ca. byggeår første byggetrinn, vestre del av bygningsmassen, iht. gitte opplysninger

Tilbygg (i 1994) Hoveddelen av bygningsmassen er oppført i 1994.

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Kommentar
Underetasje	270		Seksjon 1, bestående av lagerareal i tidligere tilfluktsrom, eget varemottak mot vest, tilkomst også fra lager/varemottak øst
Underetasje	455		Seksjon 2, bestående av salgslokale med tilhørende lager. I tillegg andel fellesareal.
1. etasje	400		Seksjon 6, 7 og 8 samlet, bestående av salgs- og lagerlokaler samt personalrom m.v.. I tillegg andel fellesareal.
1. etasje	160		Seksjon 10 og 11, tekstilverksted og lager. I tillegg andel fellesareal.
U-etg. og 1. etg.	120		Ca. andel fellesarealer tilhørende angitte seksjoner. I tillegg er det overbygd åpent areal utenfor S6, 7 og 8 som evt. kan bygges inn.
Sum bygning:	1 405	0	

Matrikkel: Gnr 41: Bnr 82 (snr: 1)
Kommune: 1517 HAREID KOMMUNE
Adresse: Kjøpmannsgata 15-23, 6060 HAREID

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



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.

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.

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Bygning generelt

Bygningen er oppført i hovedsak etter byggetidspunktets normale stedlige byggeskikk, to byggetrinn ca. 1960 og 1994.

Grunn og fundamenter

Bygningen ligger i slakt skrånende terreng, der grunnen er antatt å bestå av normalt fast grunn/fylling. Det er ikke framlagt spesifikke opplysninger om byggegrunnen. Fundamenter og grunnmur av plastøpt betong, Gulv på grunn som støpt finplate av betong, isolert.

Generell terrengbehandling

Terrenget direkte inntil bygningen er i hovedsak opparbeidet med asfalterte kjøre- og biloppstillingsarealer. Parkering på bakkeplan og på betongdekke over tilfluktsrom/lager øst.

Overvannssystem

Eiendommen ligger i skrånende terreng, med overflateavrenning til overvannskummer med tilknytning til kommunale overvannsledninger.

Drenering

Dreneringssystem rundt bygningen av ukjent type/alder.

Innredet rom under terreng

Deler av underetasjen ligger under terrengnivå. Rom med gulvnivå under utvendig terreng må betraktes som risikoutsatt mht. fukt.

Ytterveggskonstruksjon

Yttervegger over grunnmur av prefabrickerte betongelementer i nyeste del, mur/betong i eldste del. Innvendig isolert og platekledd.

Etasjeskillere

Plastøpt betong og prefabrickert betong/hulldেকে.

Takkonstruksjon

Taket har bæring av treverk/sperrer.

Taktekking

Takflatene tekket med betongstein på nyeste del, decra stålpanne på eldste del.

Renner, nedløp og beslag

Utvendige takrenner og nedløpsrør av metall.

Utvendige trapper/plattinger

Utvendig ståltrapp mot nordøst.

Fasader, utvendige flater

Malte veggflater.

Utvendige dører, vinduer og porter

Ytterdører av aluminium/glass, dels med automat-åpning og varmevifte over dør (S6). Vinduer av aluminium med to-lags isolerglass. To stk. leddporter i u-etg. varemottak.

Innerveggskonstruksjon

I hovedsak lett bindingsverk, platekledd.

Innvendige overflater

Gulvflater i hovedsak med banebelegg/vinyl og teppeflis, laminat i S6 og S7. Veggflater i hovedsak med malt glassfiberstrie, malte plater og systemvegger. Himlinger i hovedsak av malt betong.

Matrikkel: Gnr 41: Bnr 82 (snr: 1)
Kommune: 1517 HAREID KOMMUNE
Adresse: Kjøpmannsgata 15-23, 6060 HAREID

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



Tilførsel vann og avløp

Vanntilførsel fra kommunalt ledningsnett.
Avløpsrør tilknyttet kommunalt ledningsnett.

Sanitær primæranlegg

Røropplegg i hovedsak fra byggeår, løpende tilpasset til bruk.
Det er separate wc-rom med tilhørende servant for hver bruksenhet/seksjon, felles HCWC i u-etg..

Ventilasjon primæranlegg

Opplegg for balansert mekanisk ventilasjon for hele bygget, p.t. ikke i bruk.
Ett anlegg for hver etasje, opplyst med kapasitet for ytterligere en etasje.

Elektrisk primæranlegg

Hovedtavle i 1. etasje.
Normal standard for formålet.

Annen fast innredning

Spiserom/pauserom med enkle kjøkkeninnredninger/minikjøkken i de fleste seksjoner.
Annet: Noe innredning i tidligere tilfluktsrom.

Annet

Oppvarming:
Elektrisk oppvarming med veggmonterte panelovner.

Belysning:
Innfelte armaturer i himling i kontorarealer/personalrom.
Underhengte industri/lagerarmaturer for øvrig.

Teknisk rom:
Bygningen har teknisk rom i 1. etasje vest.

4 Verdigrunnlag

4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler

Leiekontrakter/markedsleie:

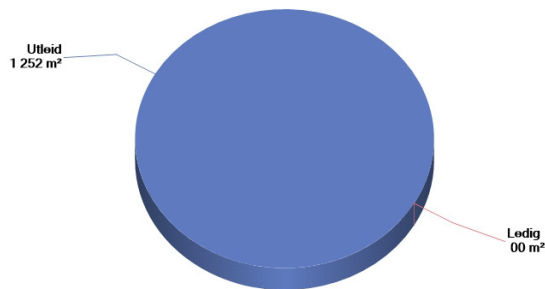
Bygning/areal	Etg.	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
A - Næringsbygg											
-Lager											
S1 - Lager	U	268 m ²	121 485	453	1/2023	12/2023	100	500	134 000	1/2024	100
S10 - Elon sin andel	1	30 m ²			1/2023	12/2023	100	950	28 500	1/2024	100
-Salgslokale											
S6 - Elon	1	228 m ²	265 724	1 165	1/2023	12/2023	100	950	216 600	1/2024	100
S8 - Elon	1	93 m ²			1/2023	12/2023	100	950	88 350	1/2024	100
-Salgslokale og lager											
S2 - Nille	U	418 m ²	354 739	849	1/2023	12/2023	100	900	376 200	1/2024	100
-Salgslokale/verksted											
S7 - Elon	1	84 m ²			1/2023	12/2023	100	950	79 800	1/2024	100
-Verksted											
S10 - Hareid Tekstil sin andel	1	63 m ²	38 227	607	1/2023	12/2023	100	500	31 500	1/2024	100
-Verksted/lager											
S11 - Hareid Tekstil	1	68 m ²			1/2023	12/2023	100	500	34 000	1/2024	100
Sum:			780 175						988 950		
Total:			780 175						988 950		

Bransjer/leiekontrakter:

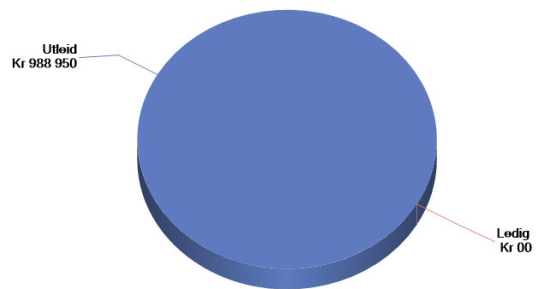
Bygning/bransje	Etg.	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
A - Næringsbygg											
-Musikk/underholdning											
S1 - Lager	U	268 m ²	121 485	453	1/2023	12/2023	100	500	134 000	1/2024	100
-Salg											
S2 - Nille	U	418 m ²	354 739	849	1/2023	12/2023	100	900	376 200	1/2024	100
S6 - Elon	1	228 m ²	265 724	1 165	1/2023	12/2023	100	950	216 600	1/2024	100
S7 - Elon	1	84 m ²			1/2023	12/2023	100	950	79 800	1/2024	100
S8 - Elon	1	93 m ²			1/2023	12/2023	100	950	88 350	1/2024	100
-Salg/lager											
S10 - Elon sin andel	1	30 m ²			1/2023	12/2023	100	950	28 500	1/2024	100
-Verksted											
S10 - Hareid Tekstil sin andel	1	63 m ²	38 227	607	1/2023	12/2023	100	500	31 500	1/2024	100
-Verksted/lager											
S11 - Hareid Tekstil	1	68 m ²			1/2023	12/2023	100	500	34 000	1/2024	100
Sum:			780 175						988 950		
Total:			780 175						988 950		

Utleiekontrakter og ledige lokaler

Utleide og ledige arealer



Inntekter/markedsleie for utleide/ledige arealer inkl. andre objekter



4.2 Maskiner og inventar

Maskiner	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.
Sum maskiner og inventar:		Kr. 0

4.3 Beskrivelse av eiendomsmarkedet

Kort beskrivelse	Normalt godt for salg/utleie.
Leiepriser utleieobjekter	Det foreligger flere løpende leiekontrakter, se avsnitt 4.1. Verdivurderingen er basert på nettokapitalisering av markedsleie, etter en helhetsvurdering av løpende leie, lokalenes karakter, ansatt markedsleie for den aktuelle type areal og forholdene forøvrig.

4.4 Inntekter/kostnader

Inntekter

Arealtype	Kontrakter		Markedsleie		
	m ²	Kr./m ²	m ²	Kr./m ²	Markedsleie pr år
Lager	268	453	268	500	134 000
Lager	30		30	950	28 500
Salgslokale	228	1 165	228	950	216 600
Salgslokale	93		93	950	88 350
Salgslokale og lager	418	849	418	900	376 200
Salgslokale/verksted	84		84	950	79 800
Verksted	63	607	63	500	31 500
Verksted/lager	68		68	500	34 000
Sum	1 252		1 252		988 950

Inntektsoverskudd

Inntekter (overført)		988 950
Tap ved ledighet, %		
Normale eierkostnader, årlig		
Vedlikeholdskostnader, utvendig	30 000	
Bygningsforsikring	20 000	
Eiers administrasjon m.v.	20 000	70 000
Eiendommens inntektsoverskudd		918 950

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:	2 119,0 m ²
Sum areal:	2 119,0 m ²

Verdi tomt

Ansatt verdi tomt:	4 500 000
Verdi tomt:	4 500 000

5.2 Teknisk verdi

A - Næringsbygg

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	29 500 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	9 600 000
Sum teknisk verdi – A - Næringsbygg	19 900 000

Sum teknisk verdi bygninger	19 900 000
------------------------------------	-------------------

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 41: Bnr 82 (snr: 1)
Kommune: 1517 HAREID KOMMUNE
Adresse: Kjøpmannsgata 15-23, 6060 HAREID

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



Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	3,10 %
- Inflasjon:	2,00 %
Realrente, avrundet:	1,10 %
Objektrisiko (fast eiendom, 1-3%)	2,00 %
Markedsrisiko (leiepriser, 1-4%)	2,00 %
Eiendomsrisiko (kurans, 1-5%)	2,00 %
Renteglidning (realrente over tid, 1-4%)	1,50 %
Realavkastningskrav:	8,60 %

Beregning av kapitalisert verdi

Eiendommens inntektsoverskudd (overført fra inntekter/kostnader)	918 950
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi, beregnet av inntektsoverskuddet (Kr. 918 950) når realrenten er 8,60%	10 685 465
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi:	10 685 465
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi (avrundet):	10 690 000

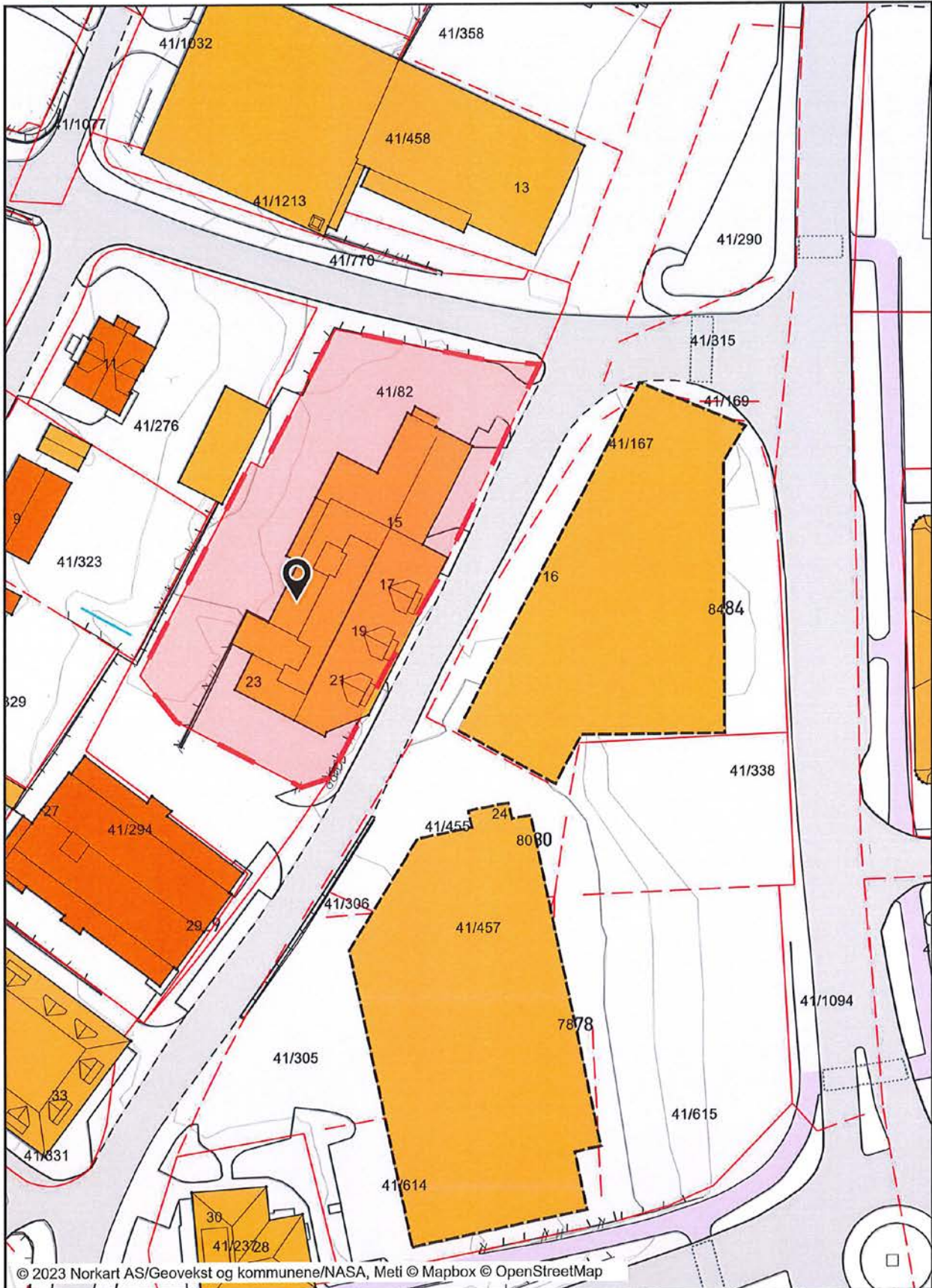


Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 11.05.2023

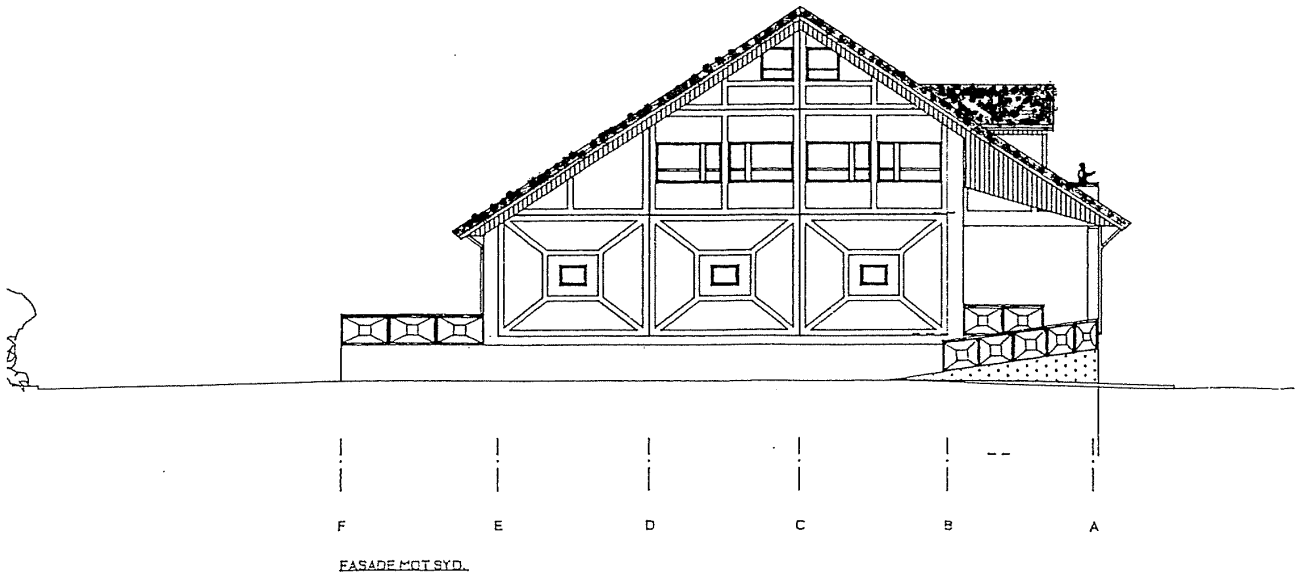
Målestokk: 1:750

Koordinatsystem: UTM 32N

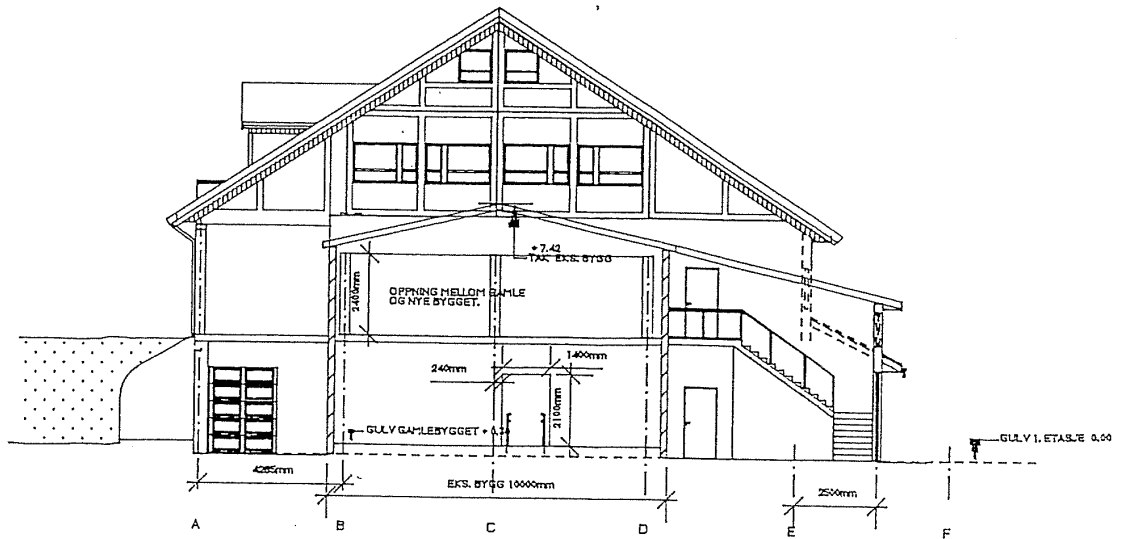


Tegnforklaring

Kyst	Havflate	Bygningsavgrensning på tiltak	
	Kystkontur	Bygningsmessige anlegg	
	Kystkontur tekniske anlegg	Annet gjerde	
Innsjøer og vassdrag			Bauta/Statue punkt
	Innsjø		Grunnriss/Hjelpelinje
	Innsjøkant		Flaggstang
	Elv/Bekk		Flytebrygge
	Elv/Bekk usikker		Flytebrygge kant
	Elv/Bekk		Fortøyningskar
	Elv/Bekk kant		Frittstående trapp
	Kanal/Grøft		Frittstående trapp kant
	Kanal/Grøft		Kai/Brygge
	Kanal/Grøft kant		Kai/Brygge kant
Høydeinformasjon			Frittstående mur
	Høydekurve 5m		Lodrett forstøtningsmur
	Høydekurve 1m		Skrå forstøtningsmur avgrensning
Eiendomsinformasjon			Rørgate
	Sikker grense - koordinatfesta		Steingjerde
	Usikker grense - ikkje koordinatfesta		Tank
	Eiendomsteig		Tank kant
Abc	Gårds- og bruksnummer		Voll, støyskjerm
Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)			Tunnelportal
	Godkj. Nybygg	Adresser	
	Godkj. Tilbygg	Abc	Gateadresse
	Godkj. PÅbygg	Abc	Adresspunkt tekst
Abc	Godkj. Tiltak		
	Omriss Tiltak		
Abc	Godkj. Nyb./Tilb./PÅb.		
Abc	Godkj. Tiltak		
Abc	Uspes. Tiltak		
VEG			
	Veg		
	Fortauskant		
	Annet vegareal		
	Middeler/Trafikkøy		
	Avgrensning mot annet vegareal		
	Avgrensning mot avkjørsel		
	Gang/Sykkelveg		
	Autovern		
	Skiltgalge		
	Vegdekk ekant i tunnel		
	Vegdekk ekant		
	Gang/Sykkelveg kant i undergang		
	Gang/Sykkelveg kant		
	Gangvegkant		
	Gangfelt avgrensning		
	Vegskulderkant		
	Veggrøft åpen		
	Vegbom		
Bygninger			
	Bygningsdelelinje		
	Grunnmur		
	Taksprang Bunn		
	Bygning - Boligbygg		
	Bygning - Andre bygg		
	Annen bygning		
	Takplata		
	Takriss		
	Takoverbygg		
	Takoverbygg kant		
	Trapp inntil bygg, kant		
	Veranda		
	Bygningslinje		
	Taksprang		
	Mønelinje		
	Låvebru		
	Bygningsbru		

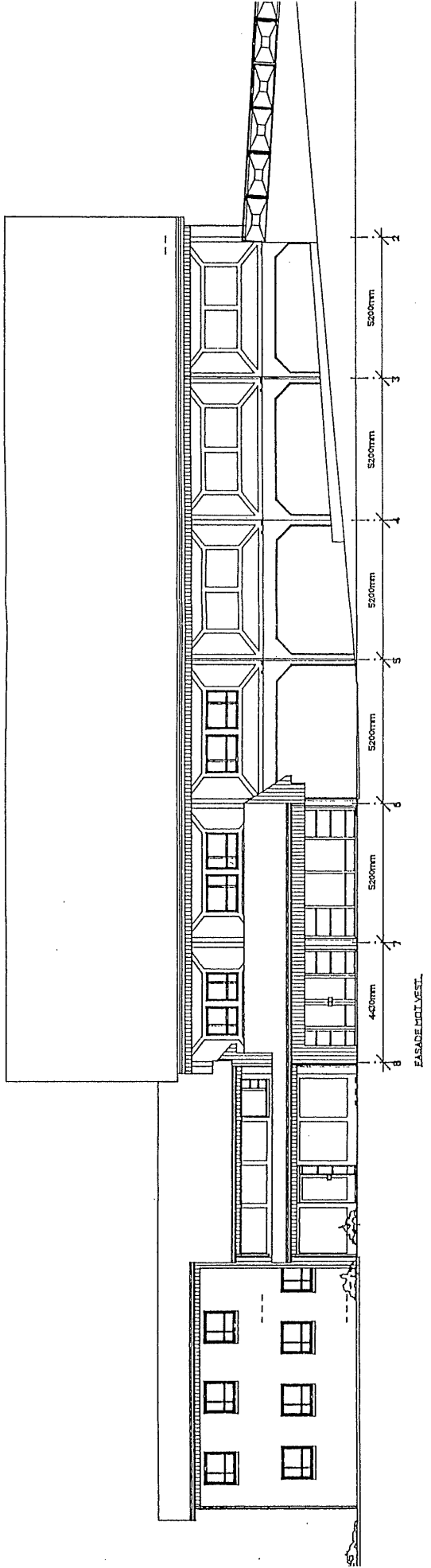


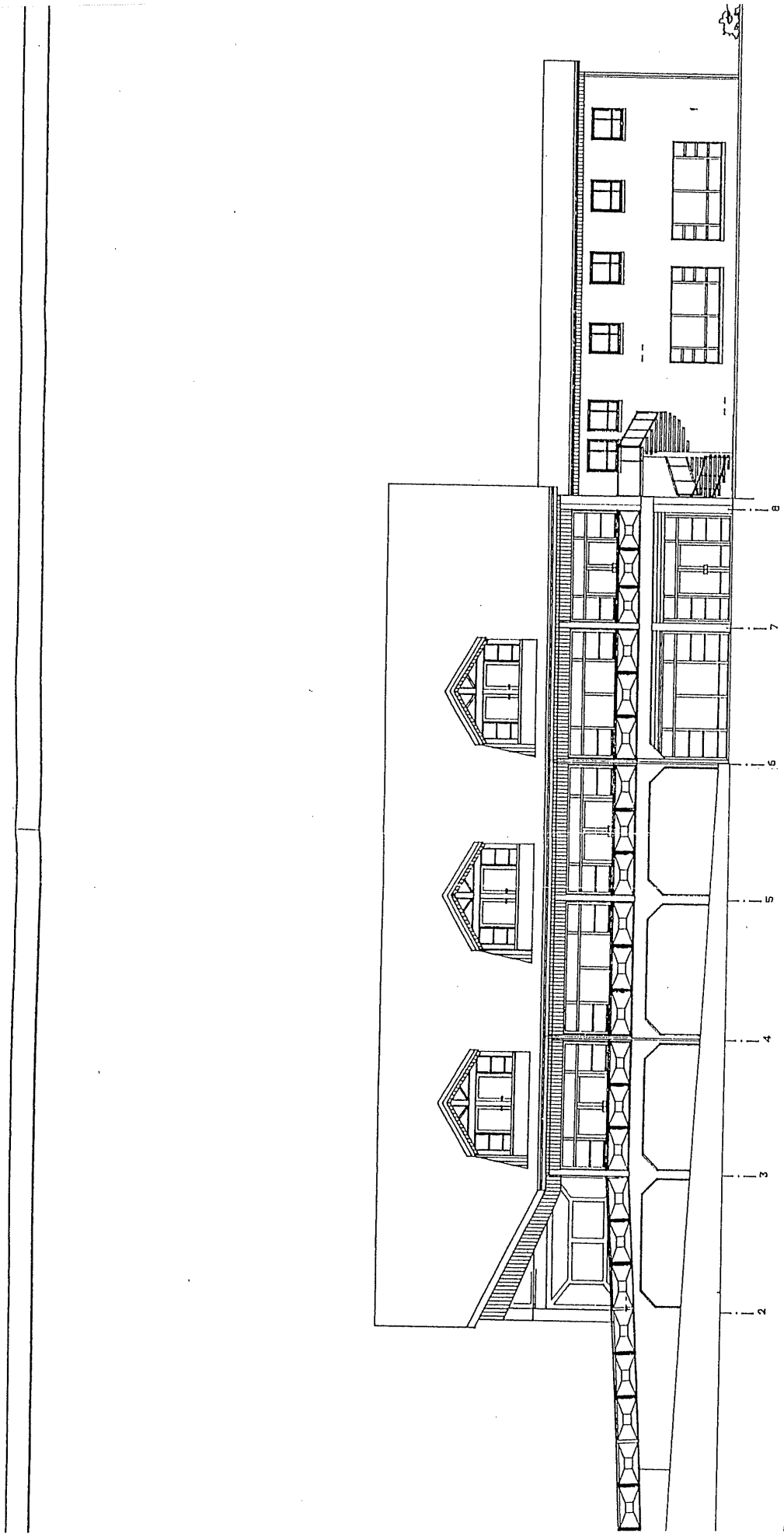
REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO.
HAREID ELEKTRISKE AS - 6060 HAREID.			DATO. 15.02.94.	
FASADE MOT SYD OG AUST.			SIGN.	
MÅL. 1:200			SAK NR. 676	
ARKITEKTFIRMA SPORSTØL AS - 6080 GURSKØY. ROALD SPORSTØL ARKITEKT MNAL - NPA TEL 70 08 75 30			TEGN.NR. 00	REV.



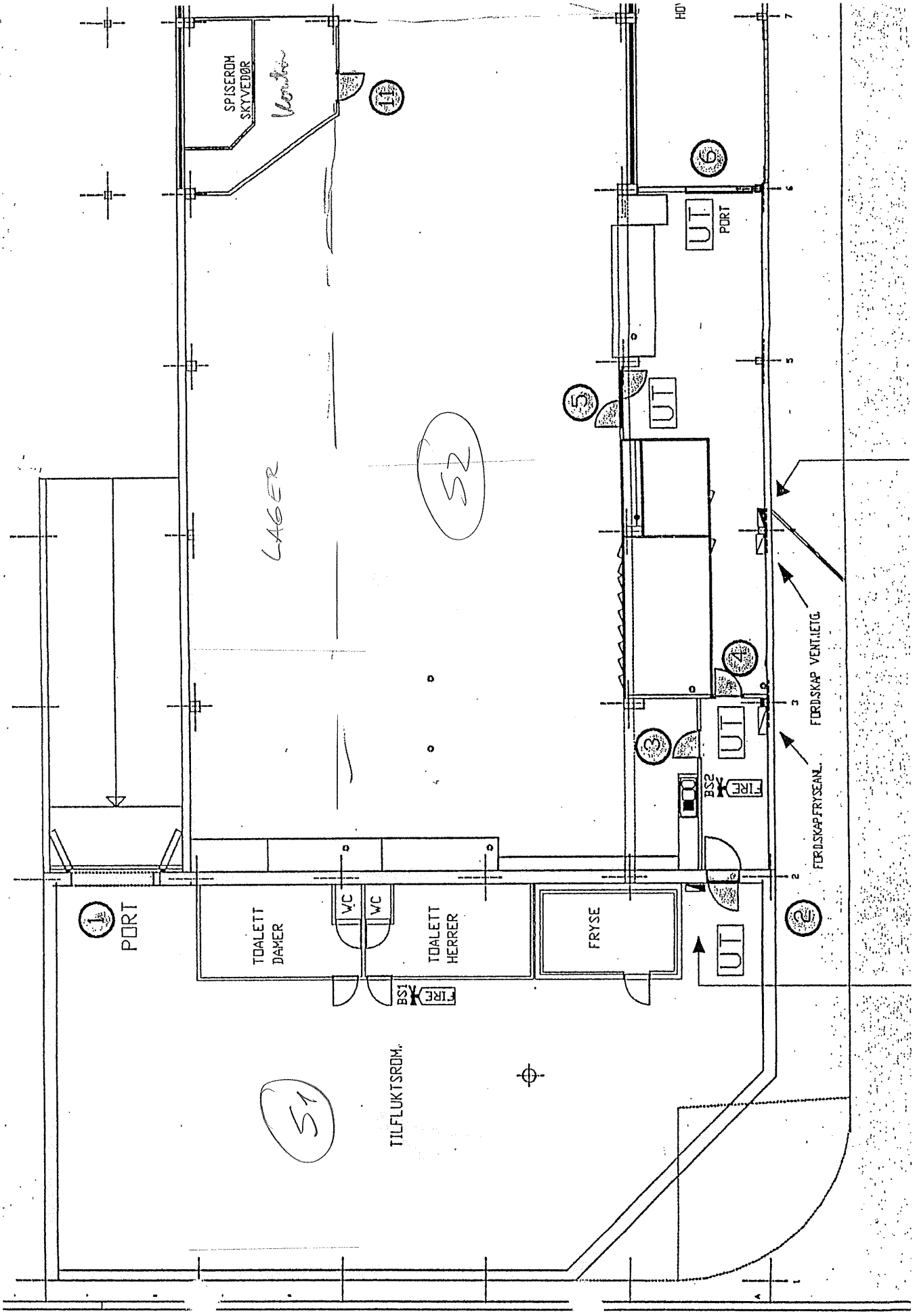
FASADE MOT NORD.

REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO.
		HAREID ELEKTRISKE AS - 6060 HAREID.		DATO. 15.02.94.
		FASADE MOT VEST.		SIGN.
		MÅL. 1 : 200		SAK NR. 676
		ARKITEKTFIRMA SPORSTØL AS - 6080 GURSKØY. ROALD SPORSTØL ARKITEKT MNAL - NPA. TLF.70 08 35 30	TEGN.NR. 08	REV.



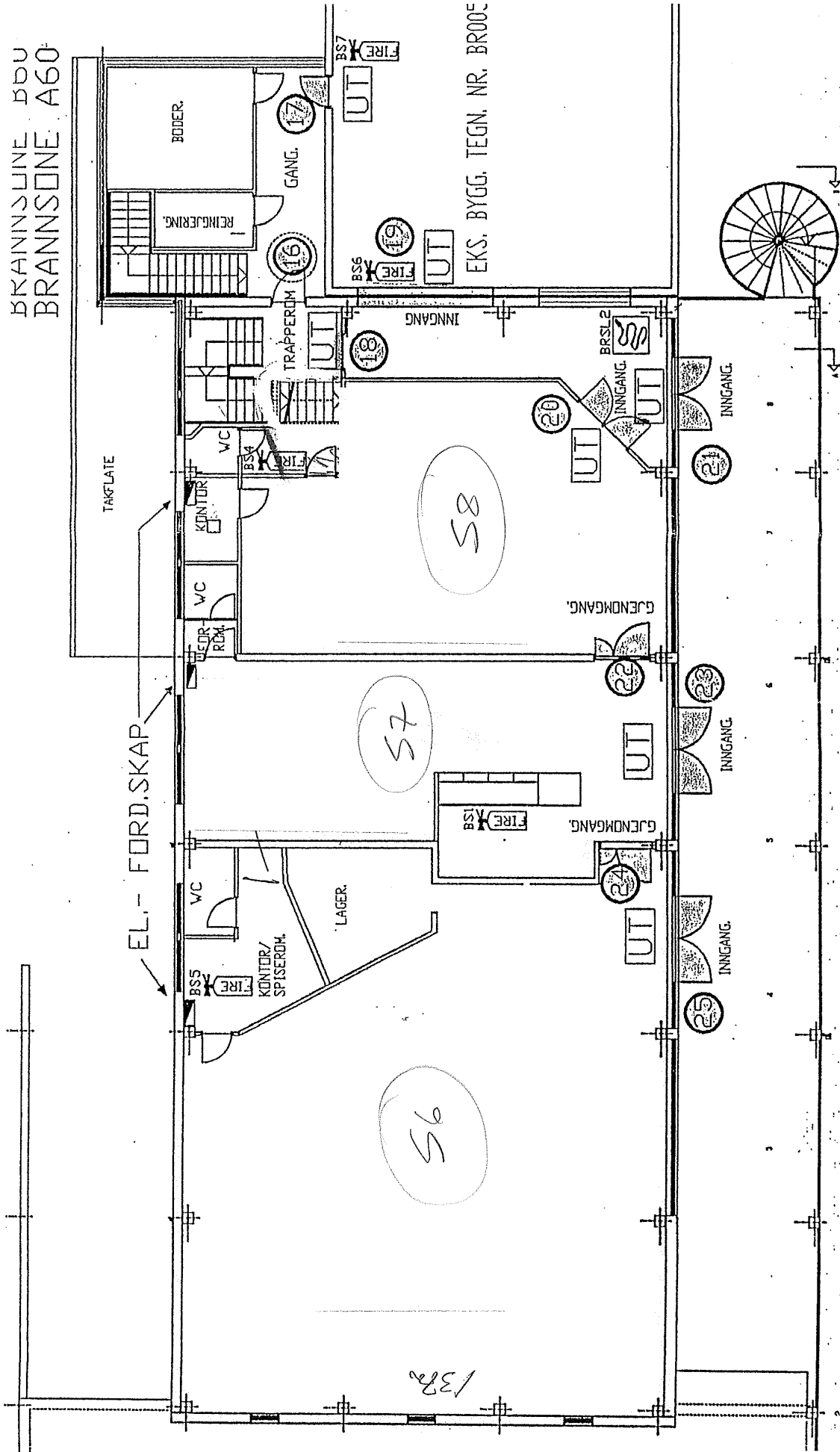


Architectural drawing showing a cross-section of a building with multiple floors, including a basement and upper levels. The drawing includes structural details such as columns, beams, and stairs, and is annotated with vertical section lines labeled 1 through 8.



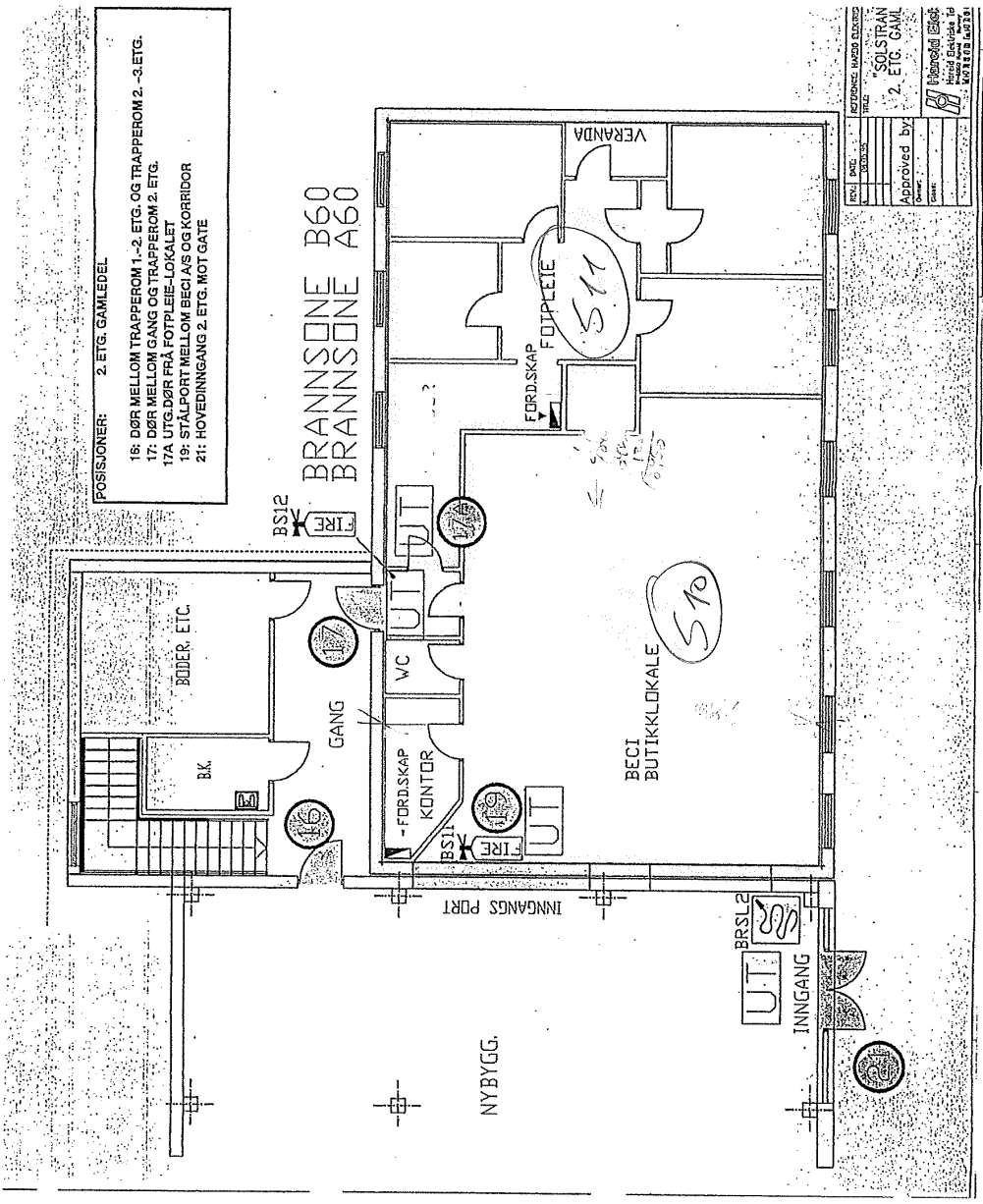
BRANNSLINE BDU
BRANNSONE A60

EKS. BYGG. TEGN. NR. BR005



REV.	DATE

Approved by: _____
Owner: _____



POSISJONER: 2. ETG. GAMLEDEL

16: DØR MELLOM TRAPPEROM 1.-2. ETG. OG TRAPPEROM 2.-3. ETG.
 17: DØR MELLOM GANG OG TRAPPEROM 2. ETG.
 17A: UTG.DØR FRA FOTPLEIE-LOKALET
 19: STÅLPORTE MELLOM BECI AS OG KORRIDOR
 21: HOVEDINNGANG 2. ETG. MOT GATE

REVISJONER		APPROVED BY	
NO.	DATE	NAME	DATE
1		SOLSTRAN	
2		ETC. GAVL	

Approved by: _____
 Date: _____

Projeksjonsleder: _____
 Prosjektleder: _____
 Tegner: _____

Begjæring¹⁾ om oppdeling i eierseksjoner reseksjonering

Rekvirentens navn Advokat Hans Frø	
Adresse P.B. 170	
Postnr. 1019	Poststed HAREID
(Under-)organisasjonsnr./todselsnr. 971 370 580	Ref.nr.

Plass for tinglysingsstempel	
TINGLYST DAGBOKNR: 684070 25 AUG. 2008 STATENS KARTVERK	

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen					
Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
1517	HAREID	41	82		1062

2. Hjemmelshaver(e)		
Fodselsnr/Org.nr (11/9 siffer) ²⁾	Navn	Ideell andel ³⁾
984 971 095	SOLSTRAND EIENDOM DA	1/1

3. Begjæring																	
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.																	
S.-nr	Formål ⁴⁾	Brok (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾	S.-nr	Formål ⁴⁾	Brok (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾	S.-nr	Formål ⁴⁾	Brok (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾	S.-nr	Formål ⁴⁾	Brok (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾		
1	N	3		13				25				37			49		
2	N	4		14				26				38			50		
3	B	2	B	15				27				39			51		
4	B	1	B	16				28				40			52		
5	B	2	B	17				29				41			53		
6	N	2		18				30				42			54		
7	N	1		19				31				43			55		
8	N	1		20				32				44			56		
9	N	2		21				33				45			57		
10	N	1		22				34				46			58		
11	N	1	B	23				35				47			59		
12				24				36				48			60		
Sum tellere:								20	= nevner:				20				

4. Supplerende tekst⁷⁾
 OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.
 Boligseksjonene 3, 4 og 5 forblir ubrøddet, og upåvirket av reseksjoneringen.
 Næringseksjonene 1 og 2 deles opp i 8 seksjoner - alle næringseksjoner. Tulligepere faktiske fellesarealer påvirkes ikke, men alle næringseksjoner avgjøres mot fellesareal. Det skjer ingen fysiske endringer av inndelinger inne i de enkelte seksjonsområder.

PROTOKOLLUTSKRIFT

Den 15. Juli 2008 ble det avholdt møte i Seksjonssameiet for Solstrandbygget, gnr. 41 bnr. 82 i Hareid. Tilstede var Wernik Hauge og Bjarte Hauge fra Solstrand Eiendom DA. Videre var tilstede fra boligsameierne Terje Dalsøren og Geir Eilertsen.

I møtet ble det truffet følgende vedtak:

1. Solstrand Eiendom DA som eier av seksjon 1 og 2 gis samtykke til reseksjonering av sine seksjoner til ytterligere 6 seksjoner, samlet antall næringsseksjoner blir derved 8. Eiendommen får derved 11 seksjoner i alt.
2. Endringen i seksjonsinndelingen påvirker ikke boligseksjonene, og heller ikke medfører den noen endring i eiendommens indre inndeling eller virkning for fellesarealer.
3. I forbindelse med reseksjoneringen er det enighet om å endre vedtektene slik at den kommer i samsvar med den nye faktiske situasjonen. Pkt. 2 endres også slik at seksjonseier må ha styrets fullmakt til å reise sak for Sameiemøtet. Denne endring har sin begrunnelse i at saker som den enkelte sameier ønsker reist skal kunne avgjøres i styret på generell styrefullmakt uten nødvendig innkalling til Sameiemøte. Dersom sakens art er så vesentlig at styret ikke alene kan treffe bestemmelse, skal saken tas opp i Sameiemøte for vedtak.
4. Styret ved Wernik Hauge og Bjarte Hauge gis fullmakt til å bekrefte Sameiegarmøtets samtykke til reseksjonering av eiendommen.

Hareid 15. Juli 2008

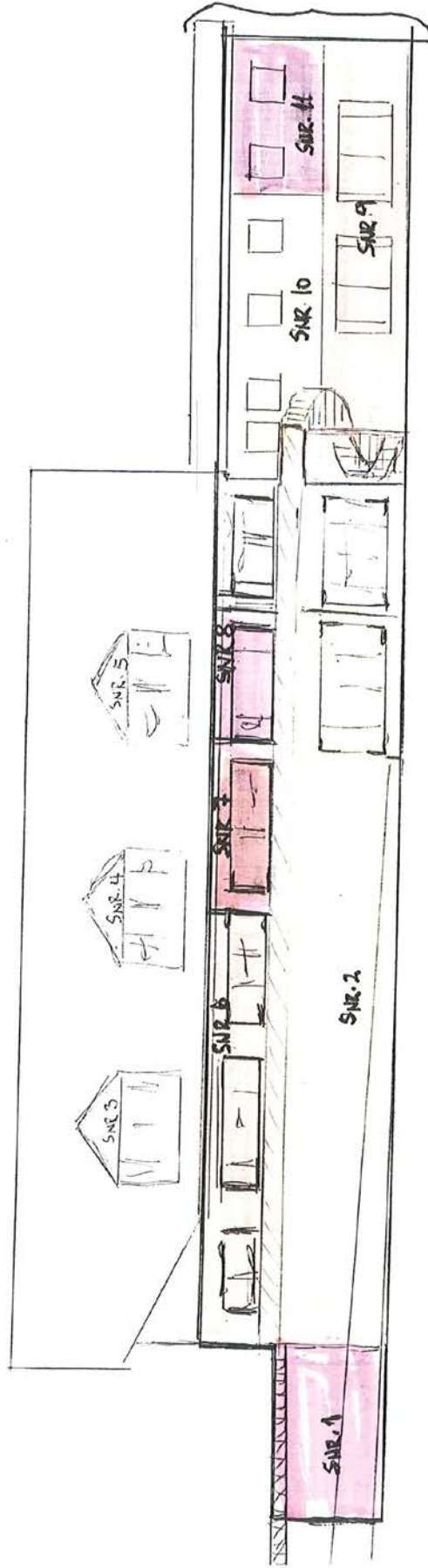
Bjarte Hauge
Wernik Hauge

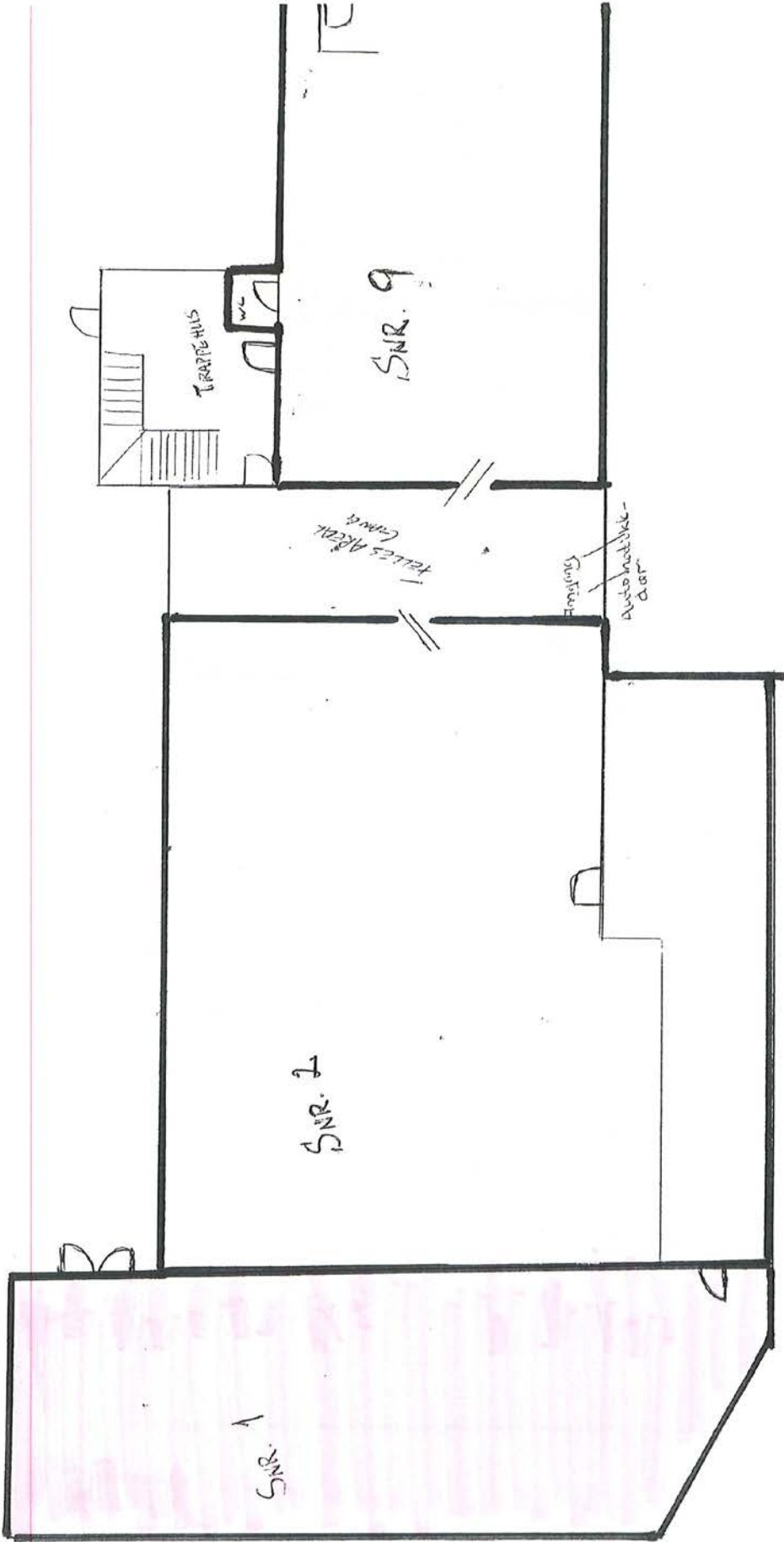
FASADETEGNING GUR. 41 BUR. 82

RESEKSTONER 1. OG 2. ETG - (SEKSTONER 1 OG 2)

FORRETNINGSSEKSTONER

DAT 07.07.08





1. ETG. GNR. 41 BNR. 82

DAT. 07.07.08

VEDTEKTER

For seksjonssameiget gnr. 41 bnr. 82 i Hareid

1. Gnr. 41 bnr. 82 i Hareid er eit seksjonert sameige delt i 5 seksjonar; 2seksjonar er forretningsseksjonar, og 3 er boligseksjonar.
2. Seksjonseigarnes øverste organ er Sameigemøtet som kjem saman når minst ein av sameigarane krev det. Berre eigar av seksjon eller personar ansatt hos eigar av seksjon kan vere deltakar i Sameigemøtet. Sameigemøtet treff sine vedtak med fleirtalsvedtak der kvar eigars stemme tel tilsvarende som eigars andel i seksjonssameiget.

Seksjonssameiget skal ha eit styre som består av 3 medlemmer. Kun personar ansatt hos eigar av seksjon kan vere medlem i styret. Kvar styremedlem har 1 stemme.
3. Kvar av seksjonseigarane har eksklusiv råderett over sin seksjon, og står sjølv ansvarlig for vedlikehald m.m. innanfor sin eigen seksjonerte eining.
4. Sameigemøte kan treffe vedtak om betaling av regulær betaling av ein fast sum til ein felles konto for sameiget til dekning av felles kostnader til vedlikehald, reparasjonar, utbygging m.m.på fellesareal. Disponering eller tiltak på fellesareal skal avgjerast i Sameigemøte med fleirtalsvedtak.
5. Som fellesareal skal reknast ytre veggar, tak på bygningen, felles leidningar for vatn, straum, kloakk, telefoni it m.m. til felles forgreiningspunkt for vidare forgreining inn til den enkelte seksjonerte eining. Frå forgreiningspunktet og innanfor den enkelte seksjon står eigaren åleine ansvarlig for sitt anlegg. Ytre leidningar som blir anlagt berre til eksklusiv bruk for ein seksjonseigar, skal også vere hans ansvarsområde åleine.

Gardsplass med parkeringsområde, hage eller anna opparbeida uteområde på eigedomen er fellesareal. Areal frem for garasjeporter i bakgård skal vere fri for inn-og utkøyring til underjordiske garasjeplassar.

Trappehus på eigedommens bakside frå bakkenivå til 1. og 2. etasje, er fellesareal for Seksjon 1 og 2. Trappehus til 3. etasje er fellesareal for seksjon 3, 4 og 5. I disse områder er også ytre inngangsdør og inngangedører til trappehusene fellesområde.

Areal under trappehus til 3. etasje tilhører seksjon 1.
6. Sameiget teiknar felles forsikring for risikoforhold som fell under felles ansvarsområde . For det øvrige står kvar seksjonseigar ansvarleg for å sjølve teikne forsikring for sine seksjonerte ansvarsområde.
7. I Sameigemøte kan det treffast vedtak om forkjøpsrett eller innløysingsrett dersom nokon av sameigarane vil selje sin seksjon. Slikt vedtak skal vere skriftelig, særskilt datert og underskrive vedtaksdokument som heftes til styreprotokollen.

BA
WA
T.O
GE.
V V

8. Disse vedtekter skal kvar av seksjonseigarane ha eit eksemplar av, i tillegg til eitt eksemplar skal heftes inn i styreprotokollen.

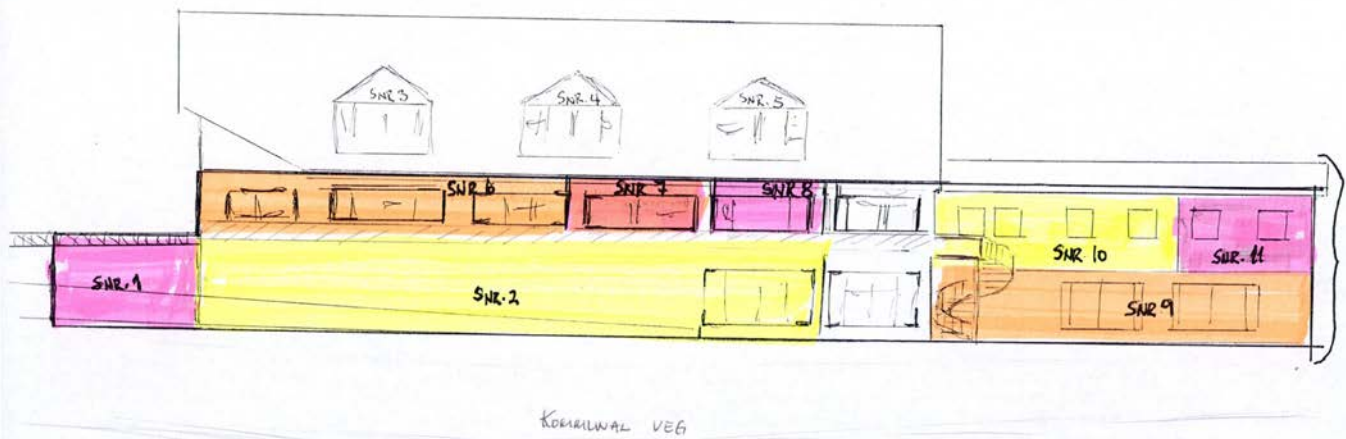
Hareid 28. oktober 2007.

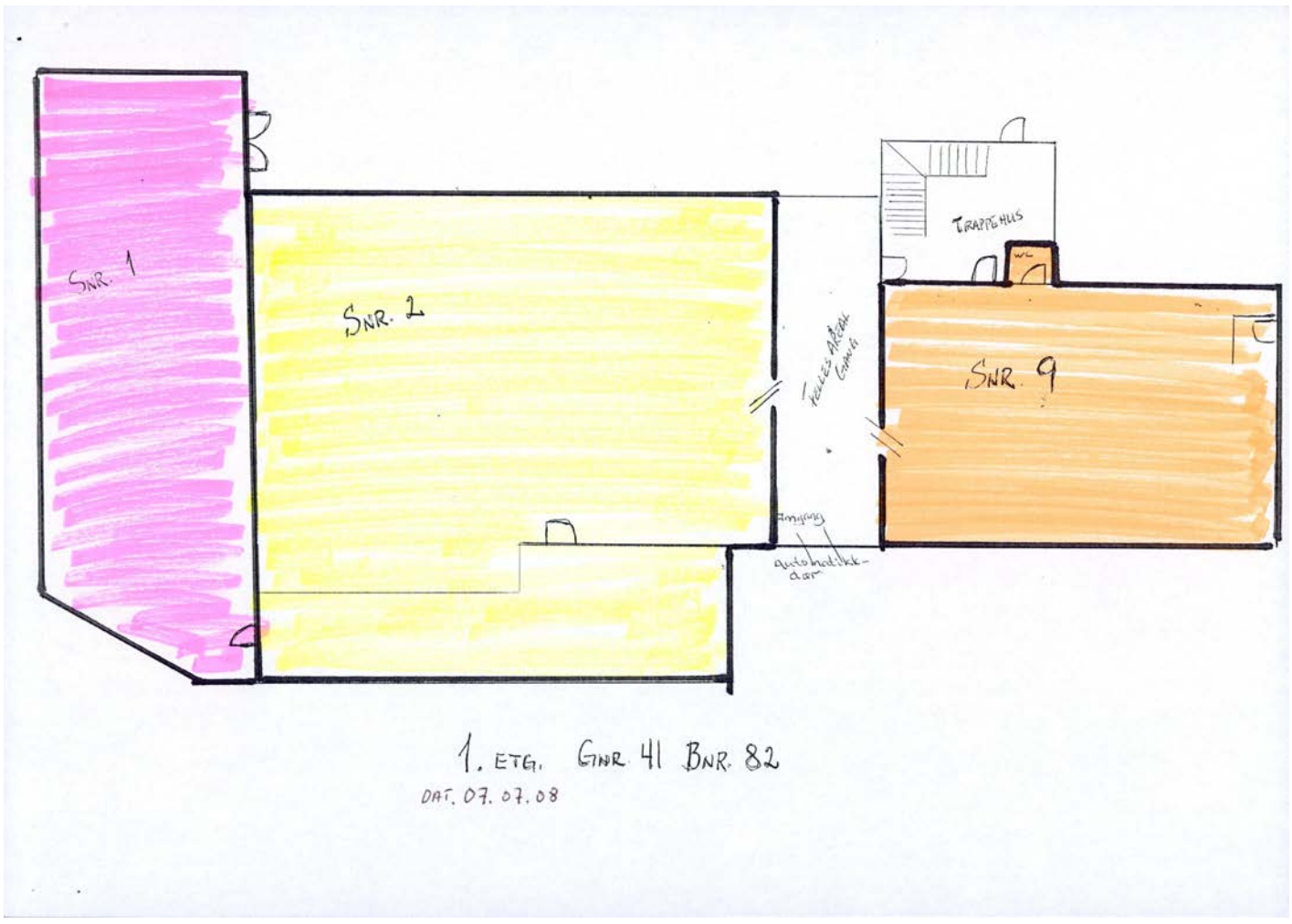
Tuji Dalsøren
Greir Eiert
Kjartan Kvalsøy
Wernik Hauge
Bente Hauge

FASADETEGNING GUR. 41 BUR 82

RESEKSTONERING 1. OG 2. ETG - (SEKSTONER 1 OG 2)

FORRETNINGSSEKSTONER
DAT. 07.07.08





1. ETG. GNR. 41 BNR. 82
DAT. 07. 07. 08



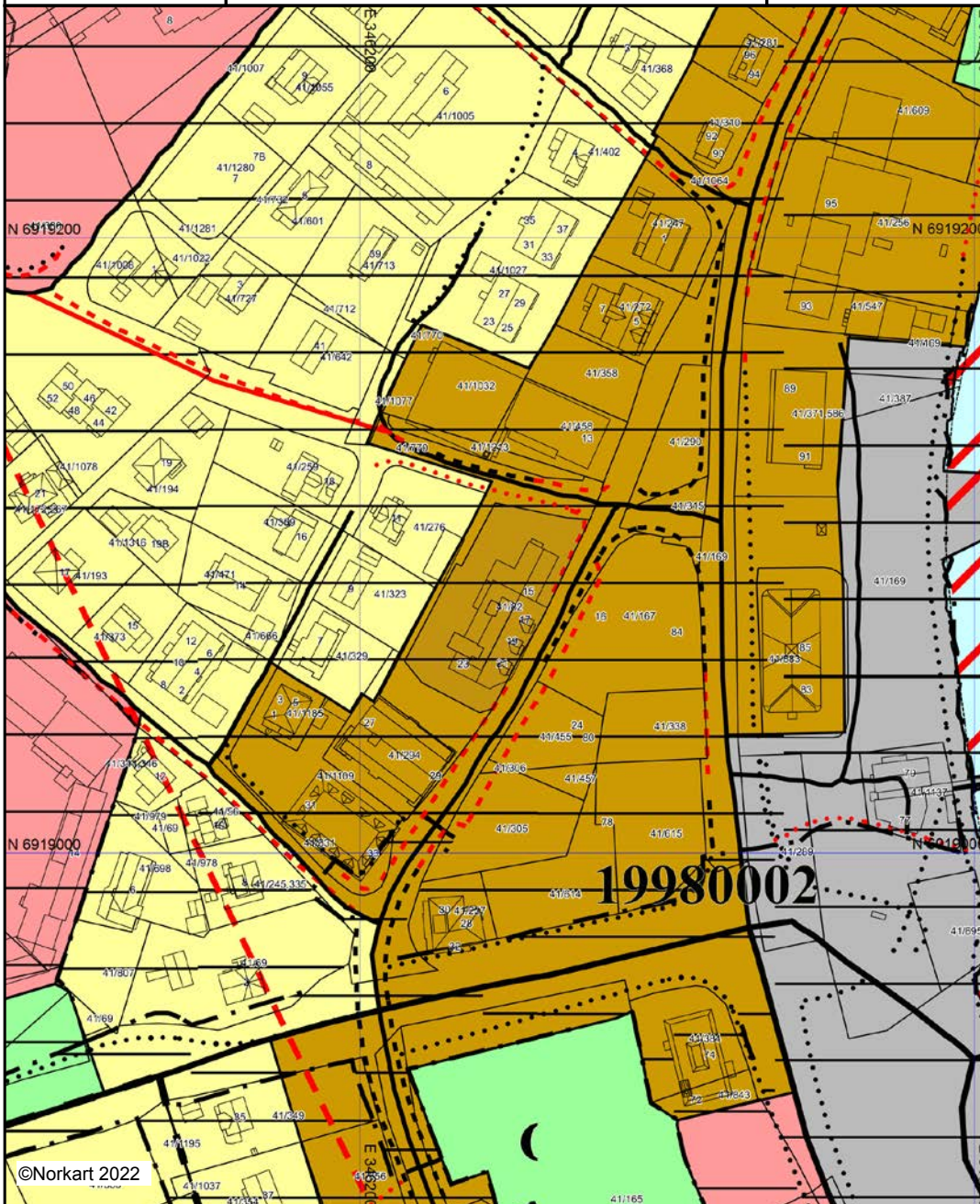
Hareid kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 41/82/0/1
Adresse:
Dato: 15.02.2022
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2022

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.



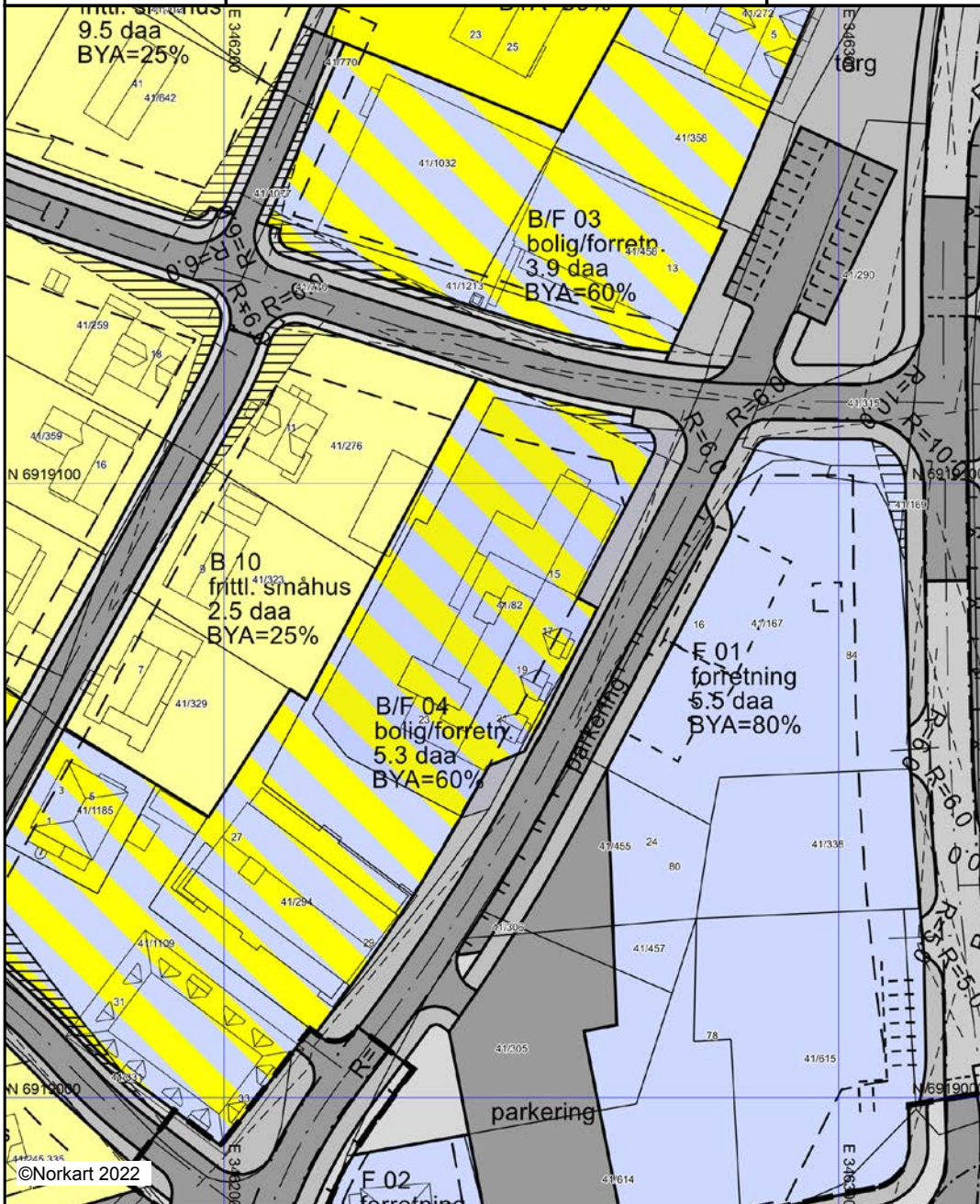
Hareid kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 41/82/0/1
Adresse:
Dato: 15.02.2022
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 § 2)	
	Område for bustader med tilhøyrande anlegg
	Frittliggjande småhusbuseiendom
	Konsentrert småhusbuseiendom
	Område for forretningar
	Område for kontor
	Område for industri/lager
	Område for offentlege bygningar (stat, fylke)
	Offentleg institusjon (sjukehus, gamleheim,)
	Offentleg administrasjon
	Allmennyttig forsamlingslokale (grendehus m)
	Hotell med tilhøyrande anlegg
Reguleringsplan-Landbruksområde (PBL1985 § 2)	
	Landbruksområde
Reguleringsplan-Offentlege trafikkområde (PBL1985 § 2)	
	Kjøreveg
	Anna veggrunn
	Gang-/sykkelveg
	Torg
	Parkeringsplass
	Bussterminal
	Hamneområde (landdelen)
	Kai
	Hamneområde i sjø
Reguleringsplan-Friområde (PBL1985 § 25,1)	
	Friområde
	Park
	Anlegg for lek
	Anlegg for idrett og sport
Reguleringsplan-Fareområde (PBL1985 § 25)	
	Høgspenningsanlegg (høgspennelinje, transformator)
Reguleringsplan - Spesialområde (PBL1985 § 2)	
	Friluftsområde (på land)
	Friluftsområde i sjø og vassdrag
	Område for anlegg og drift av kommunaltekniske anlegg
	Frisiktsone ved veg
	Bevaring av bygningar og anlegg
Reguleringsplan-Fellesområde (PBL1985 § 2)	
	Felles avkjørsel
	Felles leikeareal for barn
	Anna fellesareal for fleire eigedommar
Reguleringsplan - Kombinerte formål (PBL1985 § 2)	
	Bustad/Forretning
	Forretning/Kontor
	Vegserviceanlegg (Beverting/Bensinstasjon)
Reguleringsplan PBL 1985 - linjer og punkt	
	Grense for restriksjonsområde
	Grense for bevaringsområde
Reguleringsplan-Bygningar og anlegg (PBL2008 § 12)	
	Bustader
	Bustader - frittliggjande småhus
	Bustader - frittliggjande småhus
	Bustader - konsentrert småhus
	Bustader - konsentrert småhus
	Bustader - blokker
	Tenesteyting
	Næringsbygningar
	Bensinstasjon/vegserviceanlegg
	Energianlegg
	Energianlegg
	Vass- og avløpsanlegg
	Renovasjonsanlegg
	Renovasjonsanlegg
	Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhøyrande anlegg
	Uteopphaldsareal
	Leikeplass
	Leikeplass
	Grav- og urnelund
	Nødvendige bygg og anlegg for grav- og urnelund
	Bustad/forretning
	Angitte byggje- og anleggsformål kombinert
Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekniske anlegg (PBL2008 § 12)	
	Veg
	Kjøreveg
	Kjøreveg
	Fortau
	Fortau
	Gang-/sykkelveg
	Gang-/sykkelveg
	Gangveg/gangareal/gågate
	Annan veggrunn - tekniske anlegg
	Annan veggrunn - tekniske anlegg
	Annan veggrunn - grøntareal
	Annan veggrunn - grøntareal
	Hamn
	Hamneterminaler
	Kollektivnett
	Parkeringsplass
	Parkeringsplassar
Reguleringsplan-Grøntstruktur (PBL2008 § 12)	
	Grøntstruktur
	Turveg
	Turveg
	Friområde
	Friområde
	Vegetasjonsskjerm
	Vegetasjonsskjerm
Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL2008 § 12)	
	Hamneområde i sjø
Reguleringsplan-Omsynsoner (PBL2008 § 12)	
	Faresone - Flomfare
	Faresone - Høgspenningsanlegg (inkl. høgspenningsanlegg)
	Sikringsone - Frisikt
	Sikringsone - Frisikt
	Støysone - Raud sone etter rundskriv T-1442
	Støysone - Gul sone etter rundskriv T-1442
	Støysone - Gul sone etter rundskriv T-1442
	Infrastruktursone - Rekkjefølgjekrav grøntstruktur
	Angittomsynsone - Bevaring kulturmiljø
	Bandlegging etter lov om kulturmiljø
Reguleringsplan- Føresegningsområde (PBL2008 § 12)	
	Føresegningsområde
Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt (PBL2008 § 12)	
	Sikringssonегrense
	Sikringssonегrense
	Støysonegrense
	Støysonegrense
	Infrastrukturgrense
	Angittomsynsgrense
	Bandleggingsgrense noverande
	Føresegnsgrense
Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2008	
	Regulerings- og utbyggingsplanområde



Hareid kommune

Adresse: Rådhusplassen 5, 6060 Hareid

Telefon: +47 70 09 50 00

Utskriftsdato: 15.02.2022

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Hareid kommune

Kommunenr.	1517	Gårdsnr.	41	Bruksnr.	82	Festenr.		Seksjonsnr.	1
------------	------	----------	----	----------	----	----------	--	-------------	---

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

Plantyper med treff

Kommuneplaner

Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken

- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Id	2011
Navn	
Plantype	
Status	
Ikrafttredelse	
Delarealer	Delareal 2 119 m ² Arealbruk Sentrumsformål,Nåværende
	Delareal 2 119 m ² KPHensynsonenavn 20060003 KPDetaljering Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
Id	20110003
Navn	KOMMUNEPLAN 2012 - 2024
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 21.06.2012

Bestemmelser - <http://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/1517/20110003/Dokumenter/Godkjende%20foresegner%20kommuneplanens%20arealdel%202012-2024.pdf>
- <http://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/1517/20110003/Dokumenter/Godkjent%20Kommuneplankart.pdf>

Reguleringsplaner

Id 20060003

Navn HAREID SENTRUM

Plantype Eldre reguleringsplan

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 08.11.2006

Bestemmelser - <http://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/1517/20060003/Dokumenter/20060003.pdf>

Delarealer **Delareal** 26 m²
Formål Frisiktsone

Delareal 1 976 m²
Formål Bolig/Forretning
Feltnavn B/F 04

Delareal 143 m²
Formål Gang-/sykkelvei

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet: Gårdsnr 41, Bruksnr 82, Seksjonsnr 1 **Kommune:** 1517 Hareid

Matrikkelenheten har ikke registrert adresse.

Matrikelopplysninger

Matrikel:

Type:	Best. eierseksjon	Tinglyst:	Ja	Landbruk:	Nei
Bruksnavn:		Matrikelført:	Ja	Antall teiger:	
Etableringsdato:	31.10.2002	Har festegrunn:	Nei	Formål:	Næring
Areal:		Skyld:		Sameiebrøk:	3/20
Arealkilde:				Areal felles tomt:	2 119,4 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas Matrikelutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Matrikelutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:					
Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Reseksjonering	Forretning:	14.07.2008	Avgiver	1517/41/82/0/1	0,0
	Matrikkelført:	14.07.2008	Avgiver	1517/41/82/0/2	0,0
			Berørt	1517/41/82	0,0
			Mottaker	1517/41/82/0/6	0,0
			Mottaker	1517/41/82/0/7	0,0
			Mottaker	1517/41/82/0/8	0,0
			Mottaker	1517/41/82/0/9	0,0
			Mottaker	1517/41/82/0/10	0,0
		Mottaker	1517/41/82/0/11	0,0	
Seksjonering	Forretning:	31.10.2002	Avgiver	1517/41/82	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1517/41/82/0/1	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Matrikkelenheten har ikke registrert bygning.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

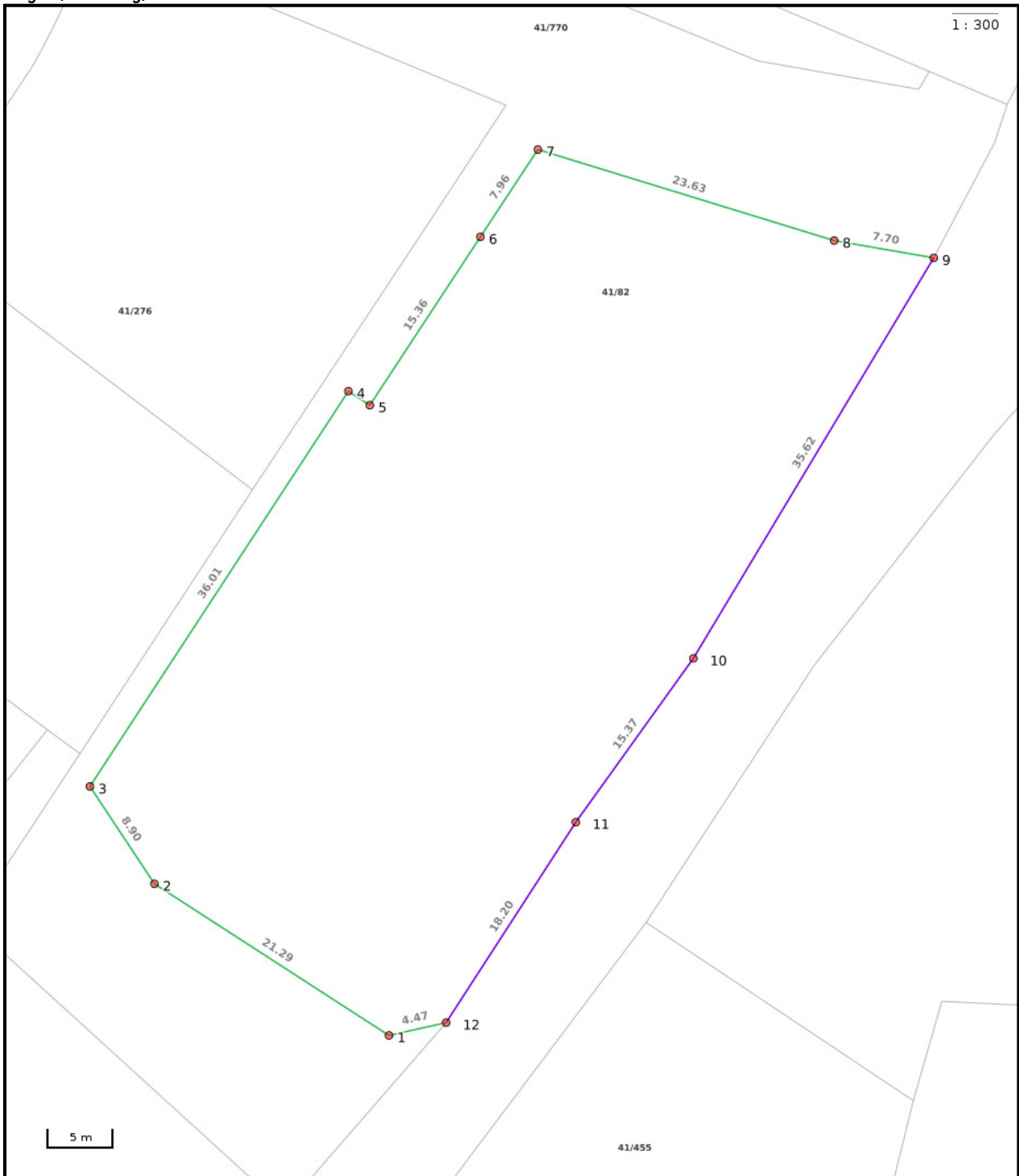
Hjelpelinjer

- | | |
|------------------------------------------------|--------------------------|
| - - Vannkant | Fiktiv / Teigdeler |
| - - - - Veikant | Punktfeste |

Symboler

- | |
|---------------------------------------------------------|
| ○ Bygningspunkt |
| △ Sefrak kulturminne |
| <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

- - - Vannkant
- - - Veikant
- ⋯⋯⋯ Fiktiv / Teigdeler
- ⋯⋯⋯ Punktfeste

Symboler

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

Areal og koordinater**Areal:** 2 119,40m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 919 045,58	346 238,88	21,29m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 919 055,43	346 220,01	8,90m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 919 062,36	346 214,42	36,01m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 919 094,20	346 231,24	1,95m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 919 093,29	346 232,97	15,36m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 919 106,86	346 240,17	7,96m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 919 113,89	346 243,91	23,63m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 919 109,08	346 267,05	7,70m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 919 108,47	346 274,73	35,62m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 919 076,36	346 259,32	15,37m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	58		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 919 063,09	346 251,56	18,20m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	58		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 919 046,96	346 243,13	4,47m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

[¹] Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.



HELP Boligkjøperforsikring

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Advokathjelp ved boligkjøpet.

Advokathjelp i saker mot selger/selgers forsikring.

PRISER

Borettslag/aksjeleilighet:

Kr 4 100

Selveierleilighet/rekkehus:

Kr 7 400

Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt

Kr 11 500

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

BOLIGKJØPERFORSIKRING PLUS

Advokathjelp ved boligkjøpet.

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

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

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

PLUS kan bare tegnes i tillegg til boligkjøperforsikring.

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

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

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



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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Bud inngis til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver.
3. Budets innhold:
I tillegg til eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers navn, adresse, e-postadresse, telefonnummer osv. bør et bud inneholde: Finansieringsplan, betalingsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold; så som usikker finansiering, salg av nåværende bolig osv. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal 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: 01001022 Kontaktperson: Tommy Sylte
Adresse: Kjøpmannsgata 15, 6060 HAREID 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 05.06.2023
Undertegnede er kjent med at selgeren står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud og er klar over at handelen er
juridisk bindende for begge parter, dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Budet kan ikke trekkes tilbake
innen akseptfris-ten dersom selger er gjort kjent med budet. Bud som megler mottar etter kl. 1500 kan ikke forventes
behandlet før neste arbeidsdag. Dersom undertegnede ikke blir kjøper av denne eiendommen, vil kjøperen få
opplysninger om min identitet.

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

Sted/dato

Budgivers underskrift

Budgivers underskrift

Legitimasjon

Legitimasjon



Legal Eigedomsmekling

Vikegata 9 | 6150 Ørsta

legaleigedom.no

Tommy Sylte

Eiendomsmegler MNEF

Tlf 982 39 657 | tommy@legaleigedom.no