

notar



ULSTEINVIK

Vikemyra 3

Kontor | BTA/BRA Total 224/197 kvm

Totalpris kr. 2 860 840,-

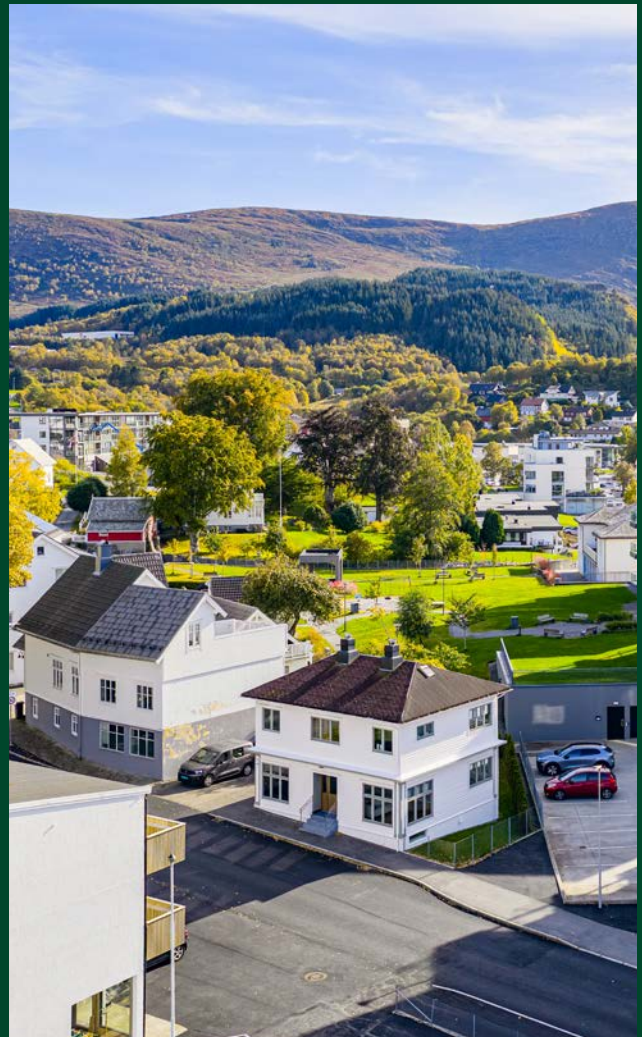
Hjemmet du leter etter har
en gate, et nabolag
og en historie.

Vi kjenner dem alle.





ULSTEINVIK - Flott kontorbygg fint
beliggende langs Vikemyra i sentrum av
Ulsteinvik



Innhold

Nøkkelinformasjon	8
Plantegning	12
Bilder	18
Ditt nye nabolag	27
Om eiendommen	30
Vedlegg	37
Budskjema	87

Åpen budrunde

Vi holder ingenting skjult. Du ser hvert bud, fra hver budgiver, i det øyeblikket det kommer inn.

På notar.no kan alle interessenter følge budrunden, helt åpent.



Nøkkelinformasjon

Adresse	Vikemyra 3, 6065 ULSTEINVIK
Prisantydning	Kr 2 790 000,-
Totalpris	Kr 2 860 840,-
BTA/BRA Total	224/197 m ²
Eierform	Eiet
Boligtype	Kontor
Byggeår	Ca. 1936
Etasjer	3



Din megler



Martin Haddal

Salgsleder/Eiendomsmegler MNEF/

martin@notar.no
971 14 280

Jeg har jobbet i Notar siden 2011. Jeg jobber til daglig ved vår avdeling i Ulsteinvik, der jeg nå er eiendomsmegler, salgsleder og partner. Mitt hovedområde er kommunene Ulstein, Hareid, Herøy og Sande, der jeg selger alt fra eneboliger, tomannsboliger, rekkehus, leiligheter, tomter, landbrukseiendommer og fritidsboliger, og har for øvrig hovedansvaret for salg av næringsseiendommer i vårt område.

Jeg er oppvokst på Haddal, som jeg også flyttet tilbake til etter fullførte jusstudier ved Universitetet i Bergen i 2007, men har vært bosatt i Ulsteinvik siden 2010. Jeg er utdannet jurist, og jobbet noen år som advokatfullmektig/advokat i Ulsteinvik før jeg begynte i Notar Ulsteinvik i 2011. Med god lokalkunnskap og snart 18 års erfaring innen boligsalg vil du som selger få en engasjert og erfaren megler som gir en trygg og god salgsprosess.

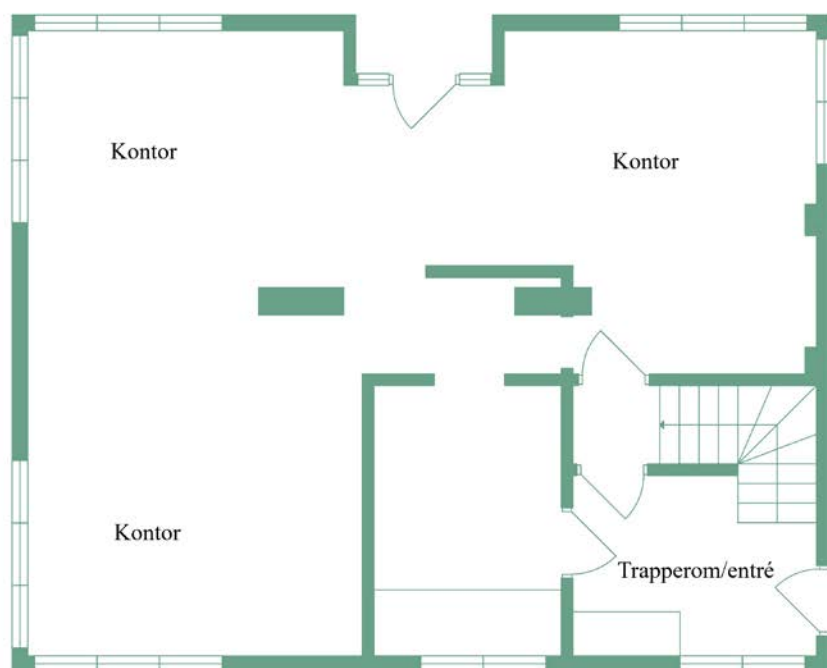
Ta gjerne kontakt for en hyggelig og uforpliktende boligprat!



Vikemyra 3

Plantegning





Vikemyra 3

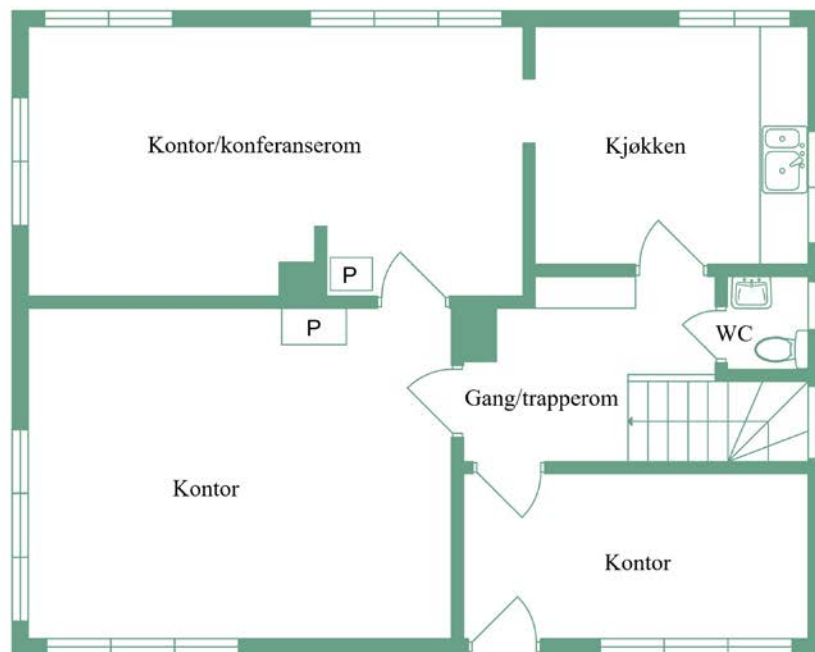
1 Etg

notar.no

@notar_more

notar

Illustrasjonen er ikke en teknisk
tegning og avvik kan forekomme



Vikemyra 3

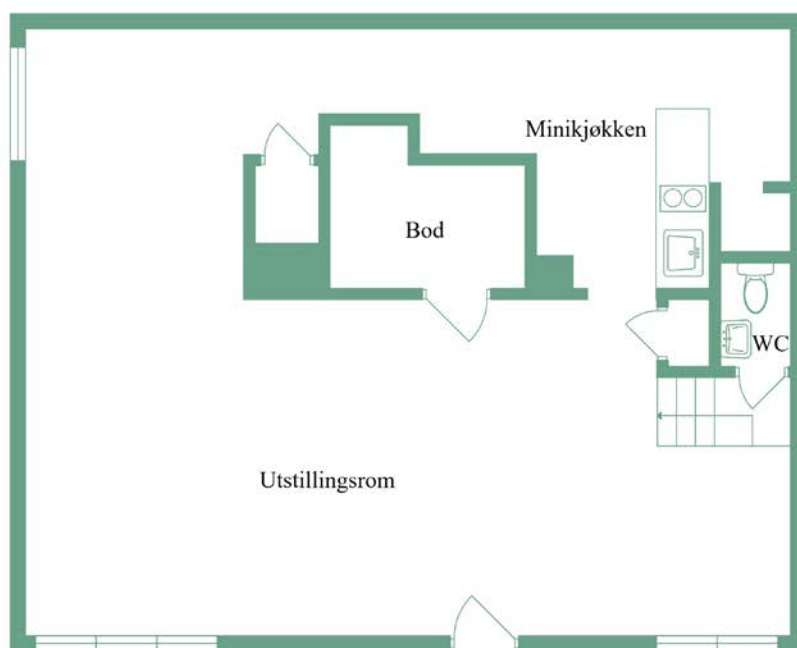
2 Etg

notar.no

@notar_more

notar

Illustrasjonen er ikke en teknisk
tegning og avvik kan forekomme



Vikemyra 3

U Etg

notar.no

@notar_more

notar

Illustrasjonen er ikke en teknisk
tegning og avvik kan forekomme

Ett lokale forlates, et nytt tas i bruk

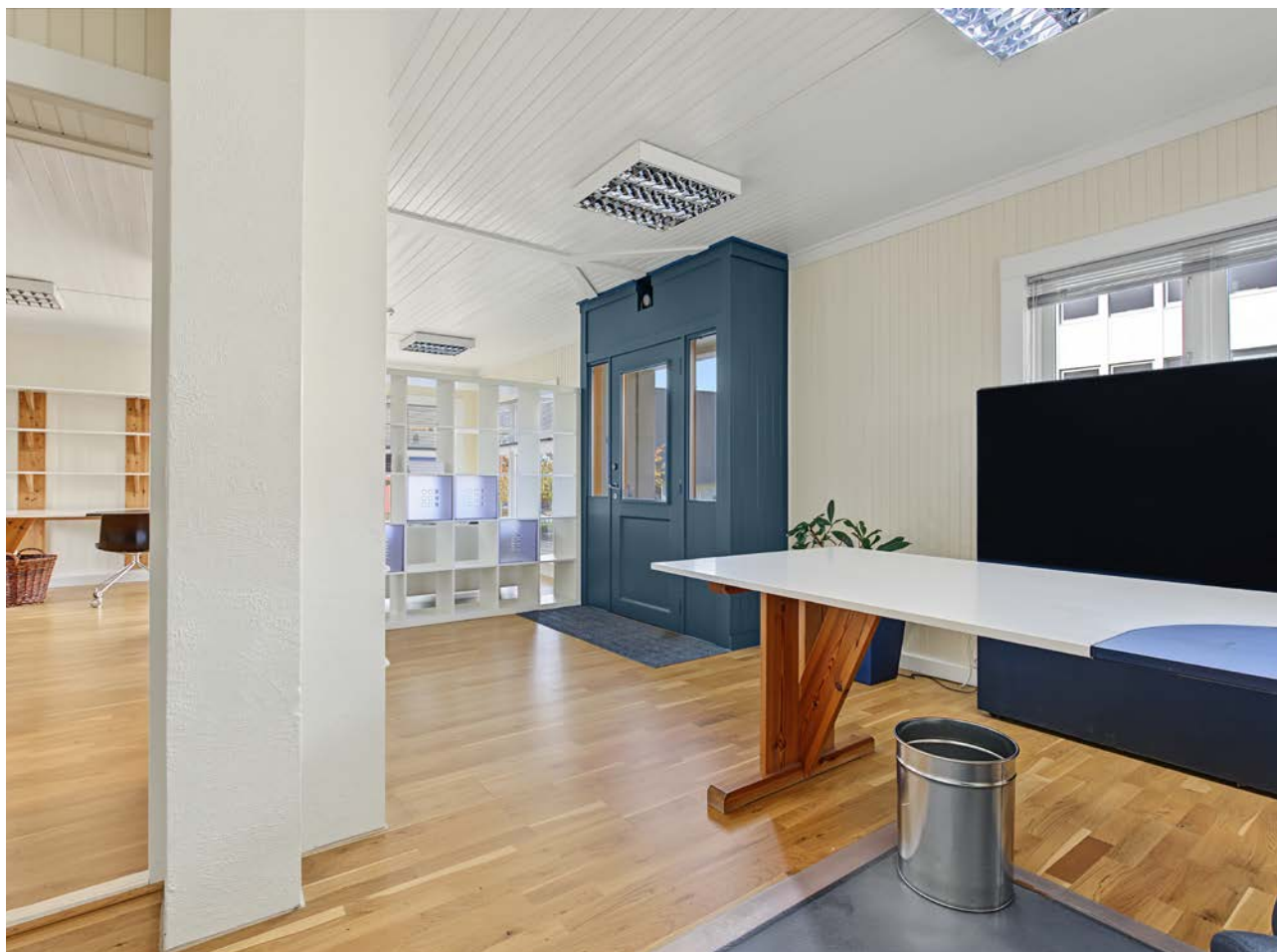
Det er noe av det største som skjer i et menneskes liv. Ikke bare en adresseendring, men et skifte. Noe avsluttes, noe åpnes. Og i det øyeblikket fortjener du noen ved siden av deg som virkelig forstår hva det betyr.

Vi er hjemkjente meglere. Eid av eiendomsmeglere som tror at uavhengighet og lokalkunnskap gir deg det beste resultatet. Vi stiller oss ikke på siden og administrerer en prosess. Vi går den med deg – med kvalitet, ærlighet og alt vi har.

Visningen som aldri stenger

Vi sørger for at du kan gå på visning akkurat når det passer deg. Med “Visningen som aldri stenger” fra Notar kan du vise boligen til familie og venner, og digitalt være på visning igjen og igjen.





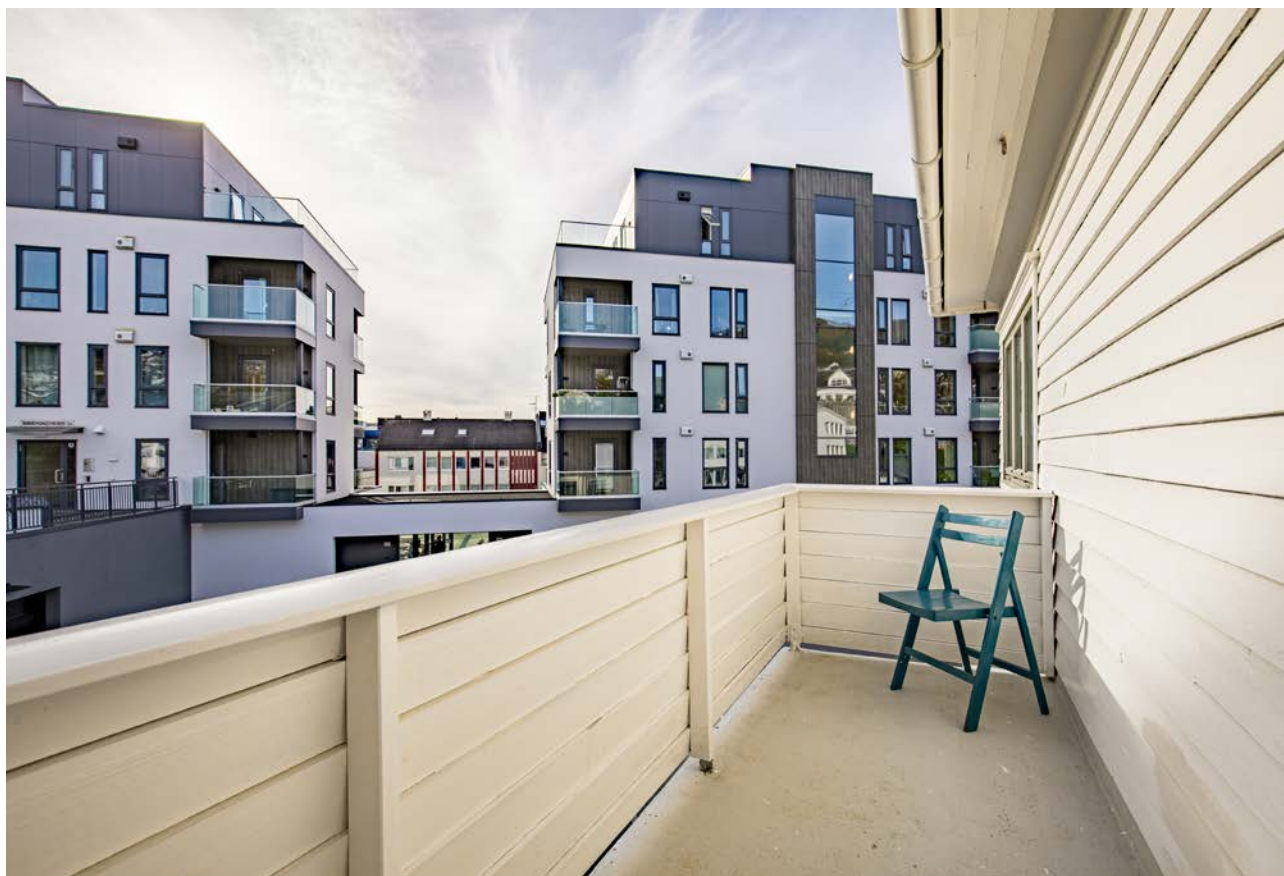




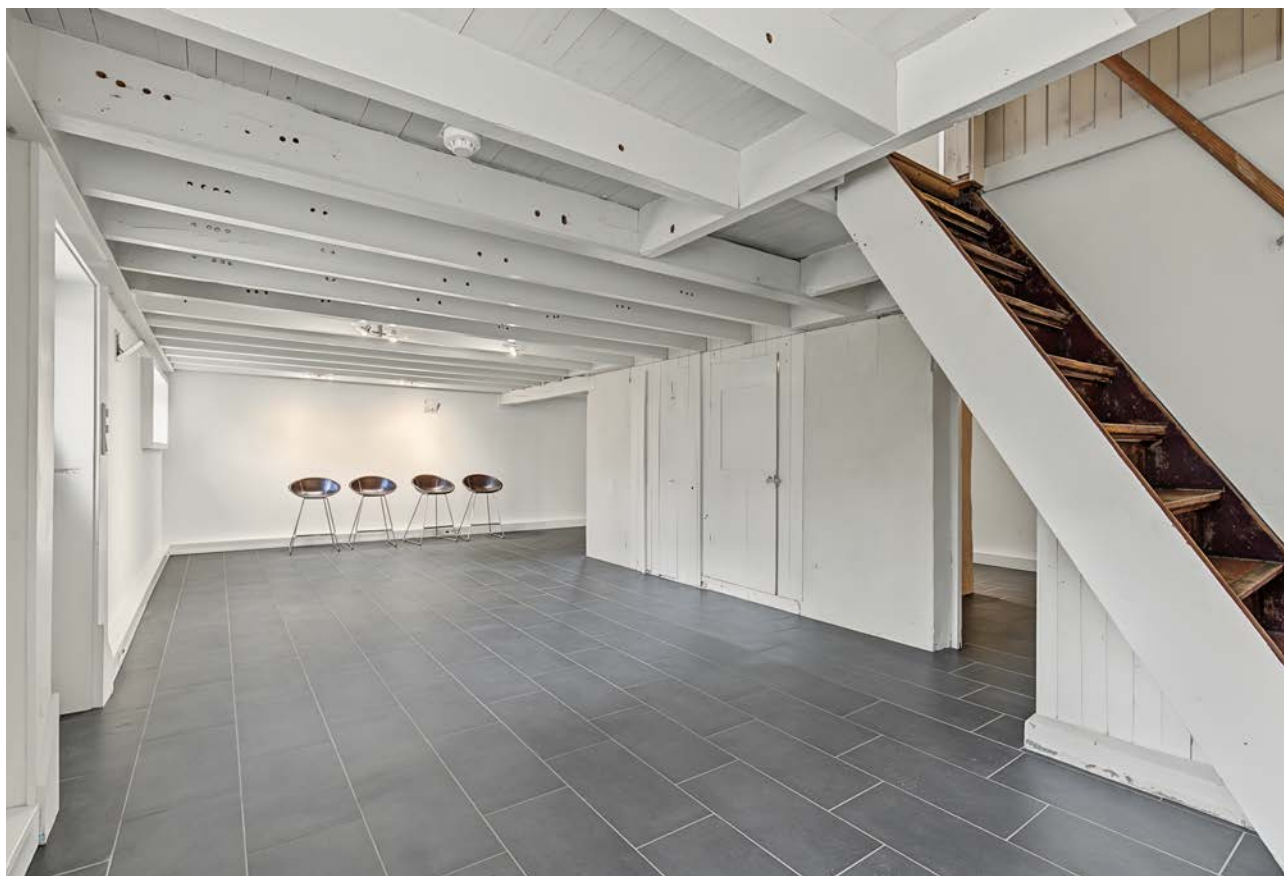












Velkommen til Vikemyra 3

Flott kontorbygg fint beliggende langs Vikemyra i Ulsteinvik sentrum. Bygningen går over 3 etasjer pluss kryploft og ble opprinnelig oppført ca. 1936 i Art Deco-stil. Bygget var et butikk-/forretningsbygg som opprinnelig inneholdt slakter og skomaker, men som senere har vært benyttet til forskjellig typer butikk- og kontorformål. Bygget ble oppusset og oppgradert i 1996/1997 og har siden den gang vært benyttet som kontorlokaler. Bygget har et samlet BTA på 224 m² der byggets 1. etasje inneholder 3 kontor og trapperom/entré, 2. etasje inneholder 2 kontor, kjøkken, kontor/konferanserom, toalettrom og trapperom, mens kjeller har utstillingsrom, minikjøkken, toalettrom og bod.

Eiendommen ligger i lett skrånende terreng og er regulert til bolig-, kontor- og forretningsformål. Tomten er opparbeidet med asfaltert fortau, innkjørsel, biloppstillingsplasser, forstøtningsmurer, plen, beplantning og nettinggjerde, med parkering på egen tomt.

Eiendommen ligger meget sentralt i Ulsteinvik, i et etablert by- og næringsmiljø med kort avstand til handel, service, kollektivtransport og kommunale funksjoner.

Bli kjent med ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Eiendommen er beliggende i et sentralt og etablert nærings- og bymiljø i Ulsteinvik, med kort avstand til handel, service, skoler, kollektivtransport og kommunale funksjoner. Beliggenheten er godt egnet for virksomheter som har behov for sentral plassering, synlighet, nærhet til kunder og tilgang til et etablert arbeids- og servicemarked.

ADKOMST

Enkel og god tilkomst fra Vikemyra. Fra rundkjøringen ved Blåhuset kan du følge Vikemyra ca. 200 m, og du vil få bygget på din høyre hånd. Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger. Se for øvrig kart for nærmere veibeskrivelse.



Vikemyra 3

Om eiendommen



Eiendommen

Adresse

Vikemyra 3, 6065 ULSTEINVIK

Oppdragsnummer

3-0159/26

Selger

Tegneren Eigedom AS

Matrikkel

Gårdsnummer 8, bruksnummer 68 i Ulstein kommune.

Eieform

Eiet

Boligtype

Kontor

Energiklasse

G

Info energiklasse

Selger har ikke fremlagt energiattest for eiendommen. Laveste karakter må legges til grunn.

Energimerket beskriver hvor energieffektivt bygget er, og hvilke energikilder som er brukt i bygget. Energimerket består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

Strømforbruk

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk. Ifølge opplysninger fra selger har gjennomsnittlig

strømforbruk siste 2 år ligget på 24 810 kWh.

Tomt

Eiet tomt på 333 kvm.

Beskrivelse av tomt

Eiendommen ligger i lett skrånende terreng og er regulert til bolig-, kontor- og forretningsformål. Tomten er opparbeidet med asfaltert fortau, innkjørsel, bil-oppstillingsplasser, forstøtningsmurer, plen, beplantning og nettinggjerd.

Takst

Tilstandsrapport datert 29.09.2026. utført av Roger Birkeland.

Byggeår

Ca. 1936

Byggemåte

KONTORBYGG - UTVENDIG

GRUNN/FUNDAMENT/DRENERING

Grunnmur i sparesteinsmur/betong; drenering oppgradert i 2022 med knotteplast og sandfangerkum, samt isolering mot grunnmur på tre sider.

VEGGKONSTRUKSJON

Bærende yttervegger av stående tømmer kledd med liggende bordkledning.

VINDUER/DØRER

Vinduer i tre med 2-lags isolerglass fra 1997, enkelte eldre koblede vinduer i 2. etasje. Ytterdører i tre, blant annet hoveddør i eik med isolerglass.

TAKKONSTRUKSJON/TAKTEKKING

Valmet tretak med undertak av bordtro og papptekking fra 1997; takrenner og nedløp i metall.

ALTAN/BALKONG/TERRASSE

Balkong i 2. etasje på ca. 4,5 m² med glassfibertekking og trerekkverk.

TG3 I TAKST (store eller alvorlige avvik). Avvik er beskrevet under, for tiltak og konsekvenser rundt avvik se utfyllende informasjon i vedlagt tilstandsrapport.

INNVENDIG

• Innvendige trapper: Trapper er fra byggeår og har slitasje ut ifra dette. Det er ikke montert rekkverk på trapp til underetasje.

UTVENDIG

- Utvendige trapper: Det er ikke montert sikring/rekkverk på forstøtningsmur rundt trapp foran inngangsdør til underetasje. Det er ikke montert håndlist langs vegg.

TG2 I TAKST (avvik som kan kreve tiltak). Avvik er beskrevet under, for tiltak og konsekvenser rundt avvik se utfyllende informasjon i vedlagt tilstandsrapport.

UTVENDIG

- Ikke-bærende yttervegger: Bordkledning har normal standard og slitasje ut ifra alder. Det er noe stedvis fukt-/slitasje på vannstokk mellom grunnmur og yttervegger. Det er mangelfull lufting mellom grunnmur/gesimskasser og bordkledning.
- Vinduer, yttervegger: Vinduer er ikke skadet men har dårlig energibesparing og vil kreve hyppig vedlikehold. Det er punkterte glassruter i veluxvinduer på kryptloft.
- Dører, yttervegger: Dører er av eldre standard men er godt vedlikeholdt. Det er noe luftbobler/løs maling på entré-dør i 1. etasje. Normal slitasje for øvrig.
- Primærkonstruksjon for yttertak: Det er stedvis eldre fuktmerker i takkonstruksjon. Det er utført fuktmåling med Protimeter uten å avdekke unormale forhold.
- Takteking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er overskredet på takteking.
- Gesimser, takrenner og nedløp: Takrenner, nedløp og beslag er trolig fra da taket ble omlagt i 1997. Gesimser fra byggeår. Det er noe begrenset/mangelfull lufting av gesimskasser.
- Murte piper og ildsteder: Det er mangelfull håndverksmessig utførelse på pipebeslag. Utvendig pipebeslag er montert direkte på takpapp, ukjent hvordan papptekking er montert på pipestokk. Det er noe rust på beslagene.
- Balkonger og verandaer: Rekkverk er for lavt i forhold til dagens krav.

INNENDIG

- Dører, innvendig: Dører har normal standard og slitasje ut ifra alder, men det kan være påregnelig med generelt vedlikehold.
- Kjøkkeninnredning: Kjøkkenet er av eldre dato og har noe manglende bruksfunksjoner i forhold til moderne innredninger.
- VVS-installasjoner, generelt: Det er ikke etablert drenering fra vannskap. Vannskapet er etablert i underetasje, det er flislagt gulv og sluk i gulvet. Vannrør er merket med tusj.
- Utstyr for varmeinstallasjoner: Ildsteder er av eldre dato og må kontrolleres av fagkyndig før eventuell bruk.

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av takst/tilstandsrapport og eiers egenerklæring som følger vedlagt. Disse inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen. Vi oppfordrer alle interessenter til å foreta en grundig gjennomgang av boligen/eiendommen, gjerne med bistand av teknisk fagkyndig.

Modernisering og påkostninger

- Bygget ble oppusset og oppgradert i 1996/97.
- Innvendig maling i alle etasjer i 2018/19.,
- Drenering, kjellergulv, vanninntak og deler av avløpssystemet ble oppgradert i 2022.
- Utvendig maling i 2023.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig/forretning/kontor iht. reguleringsplan for skuleområdet Ulsteinvik sentrum, Kyrkjegata - Legane, datert 17.12.2015 med PlanID 20130002.

I reguleringsplan har eiendommen følgende delarealer: Delareal 18 m²:

Bestemmelsesområde: Krav til særskilt rekkefølge for gjennomføring av tiltak

Delareal 33 m²:

Formål: Fortau

Delareal 301 m²:

Formål: Bolig/forretning/kontor

Feltnavn: B/F/K_2

Utdrag fra reguleringsbestemmelsene:

"Bustad/Forretning/Kontor B/F/K 2 - B/F/K 3

Innanfor områda kan det førast opp bygg til bruk for forretning og/eller kontor. Bustad kan inngå som del av 2.etg. og 3. etg dersom støytilhøva er tilfredstillande både for bueininga (-ane) og utomhus opphaldsareal tilknytt bueininga (-ane). Støysitusjonen skal i dette tilfelle dokumenterast i samband med søknad. Gesims-/mønehøgda skal ikkje overstige 12 m. Utnyttingsgrad skal ikkje overstige BYA=40%."

I kommuneplanen sin arealdel for 2019-2031 ligger eiendommen i et område der reguleringsplanen fortsatt skal gjelde.

I kommuneplanen har eiendommen følgende delarealer:

Delareal 333 m²:

KPHensynsonenavn: 20130002

KPDetaljering: Reguleringsplan skal fortsatt gjelde.

Delareal 287 m²

KPAngittHensyn: Bevaring kulturmiljø

KPHensynsonenavn: H570_60

Delareal 3 m²

Arealbruk: Sentrumsformål, fremtidig.

Utsnitt av reguleringsplankart med tegnforklaring og reguleringsbestemmelser følger vedlagt i salgsoppgaven. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Ulstein kommune.

Oppvarming

Oppvarming med panelovner. Varmekabler i kjeller. Det er 2 piper i huset, teglsteinspiper fra byggeår. Det opplyses om at ene pipen ikke er i bruk og er blendet. Det er eldre vedovn og eldre koks-kamin i 2. etasje. Det opplyses om at ildsteder ikke har vært i bruk siste årene. Ildsteder er av eldre dato og må kontrolleres av fagkyndig før eventuell bruk.

Parkeringsforhold

Parkering på asfaltert oppstillingsplass på egen tomt.

Vei/Vann/Kloakk

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 ble gitt midlertidig brukstillatelse for eiendommen den 06.02.1998.

Merknader i brukstillatelsen:

"Ein har fylgjande merknader:

1. Skap med brannsløkkingsapparat må merkast.
2. Det skal vere luftespalte i dør inn til WC.
3. Trapp mellom kjellar og 1. etasje skal ha rekkverk.
4. Det skal monterast husnummer.
5. Feielukene skal ha ein avstand på 30 cm til brennbart materiale.
6. Der skal vere ei plate av ubrennbart materiale under vedovn og 30 cm framfor opning.
7. Røykrørret til vedovn må vurderast spesielt, dette kjem vi attende til."

Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak det er søkt om før 01.01.1998, jfr. Plan- og bygningslovens § 21-10, femte ledd. I disse tilfellene henlegges/avviser

kommunen henvendelser om saker som ikke er avsluttet. Dette innebærer imidlertid ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlig. Kommunen vil fremdeles kunne forfølge og kreve ulovlig oppførte tiltak omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Tekniske installasjoner

- Vannrør av kobber og plast i rør-i-rør.
- Vannmåler og magnetventil tilknyttet fuktsensor; nytt vanninntak i 2022.
- Innvendige avløpsrør i plast; nye avløp i underetasje og utvendig i 2022.
- Oppvarming med panelovner og varmekabler i underetasje; to eldre vedovner/kamin i 2. etasje.
- Balansert ventilasjon i 1. og 2. etasje, naturlig ventilasjon i underetasje.
- Elektrisk anlegg med sikringsskap og automatsikringer, vesentlig oppgradert i 1997.
- Brannslukningsutstyr, seriekoblede røykvarslere og brannalarm; innbruddsalarm.

Leieavtaler

Eiendommen er blitt benyttet til dagens eiers egen virksomhet. Leieinntektene har historisk variert mellom ca. 15 000 og 22 000 kroner per måned.

Innhold

Bygninger går over 3 etasjer og inneholder:

Kjeller: Utstillingsrom, minikjøkken, toalettrom og bod.

1. etasje: 3 kontorareal, trapperom/entré.

2. etasje: 2 kontor, kjøkken, kontor/konferanserom, toalettrom og trapperom. Ene kontoret har utgang til balkong.

Tillegg er kryploft.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport datert 06.10.2026, utført av Roger Birkeland.

Standard

KONTORBYGNING - INNVENDIG

OVERFLATER, GENERELT

Underetasje har fliser og malte plater. 1. etasje har parkett og panel. 2. etasje har vinyl/parkett, panel/tapet og malte himlinger. Innvendige trefyllingsdører fra byggeår. Tretrapper mellom etasjene, herunder plassbygd trapp til underetasje.

KJØKKEN

Eldre kjøkkeninnredning i trefinér med slette fronter.

Benk i rustfritt stål med dobbel kum, overskap med skyvedører i ornamentglass, ventilator over kokesone. Fuktsensor med magnetventil på vanninntak i benk. TOALETTROM

- Toalettrom i 2. etasje med vinyl på gulv, malte plater på vegger, panel i himling, utstyrt med toalett, servant og ventilasjon i himling.
- Toalettrom i kjeller med fliser og varmekabler på gulv, malte plater på vegger, toalett, servant og elektrisk avtrekk.

ØVRIG

- Støpt plate på grunn; kjellergulv ekstra isolert og ny støp med varmekabler og fliser fra 2022.
- Etasjeskiller av trebjelkelag.

VIKTIG

Du bør lese tilstandsrapport og eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospektet nøye. Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter. Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på bygningen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som bygningen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer.

Arealer

BRA - i: 197 m²

BRA totalt: 197 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 62 m² Utstillingsrom, minikjøkken, toalettrom og bod.

1. etasje

BRA-i: 67 m² 3 kontorareal, trapperom/entré.

2. etasje

BRA-i: 68 m² 2 kontor, kjøkken, kontor/konferanserom, toalettrom og trapperom. Ene kontoret har utgang til balkong.

Økonomi

Prisantydning

Kr. 2 790 000,-

Verditakst

Kr 2 800 000,-

Kommunale avgifter

Kr 7 379,- pr år 2025

Info kommunale avgifter

Avgiften gjelder for 2025 og fordeles på 6 terminer. Renovasjon til SSR kommer i tillegg etter valgt løsning.

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. Ifølge opplysninger fra Ulstein kommune viser prognose for kommunale gebyrer for 2026 kr. 7 510,18.

Info eiendomsskatt

Det er ikke eiendomsskatt for denne type eiendom i Ulstein kommune.

Formuesverdi - Primær

Kr. 1 296 450,- som primærbolig for 2025

Informasjon om formueverdi

Opplyst formuesverdi er hentet fra selgers skattemelding for 2025.

Omkostninger

kr. 2 790 000,- (Prisantydning)

kr. 69 750,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysning skjøte)

kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))

kr. 70 840,- (Omkostninger totalt)

kr. 2 860 840,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Betalingsbetingelser

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer. Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette. Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Servitutter/Rettigheter

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

09.09.1936 - Dokumentnr: 401240 - Bestemmelse om vannledn.

Vegvesenets betingelser vedtatt

07.08.1936 - Dokumentnr: 401099 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1516 Gnr:8 Bnr:3

29.07.1954 - Dokumentnr: 401935 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:1516 Gnr:8 Bnr:129

20.06.2018 - Dokumentnr: 917329 - Sammenslåing Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:1516 Gnr:8 Bnr:130

Elektronisk innsendt

For mer informasjon om erklæringer/tilliggende rettigheter ta kontakt med meglerforetaket.

Diverse opplysninger

Diverse

Notar AS og eiendomsmeglingsforetakene som er en del av Notar-kjeden, har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget:

- Søderberg & Partners leverer boligselger- og boligkjøperforsikring.
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.
- Kolibri Forsikring tilbyr forsikringsprodukter.

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger tilbys i

forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Overtagelse

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

Bakgrunn for opplysninger i salgsoppgaven

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

Salgsoppgave sist oppdatert

08.10.2026

Ansvarlig meglerforetak

Søre Sunnmøre Eiendomsmegling AS

Bjørndalvegen 3 A, 6065 ULSTEINVIK. TLF. 71 30 55 00

Megler

Martin Haddal, Salgsleder/Eiendomsmegler MNEF/

Partner | Epost: martin@notar.no

Viktig informasjon

Sentrale lover

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 (avhl.) § 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. avhl. § 3-7 og kjøpsloven § 19 b).
- 3) Dersom Selger har gitt uriktige opplysninger, jf. avhl. § 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, eller at selger ikke har oppfylt sin opplysningsplikt (avhl. § 3-8). 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 avhl. § 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.

Personopplysningsloven

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningslovens integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: <https://notar.no/personvern>

Hvitvaskingsreglene

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven. Hvis kundetiltak ikke lar

seg gjennomføre, vil Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må megler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

Budgivning

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS 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.

Bestemmelser om budgivning gitt i medhold av eiendomsmeglingsloven § 6-8 kommer til anvendelse ved utførelsen av Oppdraget. For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan avvises.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Fra og med 01.07.25 ble det ikke lenger være lovlig å legge inn hemmelige bud.

Megler kan dermed ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

Er dette noe for deg?

Det er en god følelse.

La oss hjelpe deg med de neste stegene på veien.

1. Si ifra til oss

Ta kontakt med megleren – så holder vi deg oppdatert gjennom hele prosessen. Vi er her, og vi svarer.

2. Få finansieringen på plass

Snakk med banken din om hva du kan låne, og be om et finansieringsbevis. Det gjør deg klar til å handle når øyeblikket er der.

3. Bli kjent med boligen

Les deg opp på salgsoppgaven og den tekniske rapporten. Vi anbefaler at du setter deg godt inn i alt før du byr – jo mer du vet, jo tryggere blir beslutningen.

4. By på boligen

Når du er klar, legger du inn bud via Gi bud-knappen på boligens side. Du kan også fylle ut budskjema og sende det til oss. Alle bud må være skriftlige – videre bud kan gis via SMS eller e-post. Vi guider deg gjennom det hvis du lurer på noe.

Vikemyra 3

Vedlegg

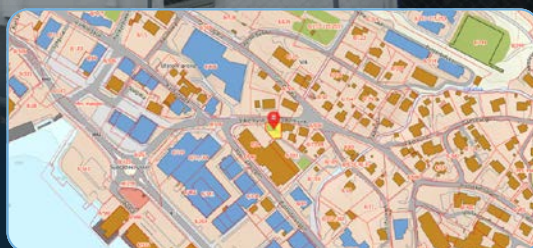
- Tilstandsrapport næring
- Eiendomskart
- Utsnitt fra reguleringsplankart
- Reguleringsbestemmelser
- Byggegodkjente tegninger



ANNEN KONTORBYGNING · TILSTANDSRAPPORT MED
VERDITAKST

Vikemyra 3

6065 ULSTEINVIK

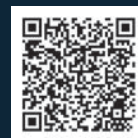


Matrikkel	Gnr 8: Bnr 68
Kommune	1516 ULSTEIN KOMMUNE
Byggeår	1936
Befaringsdato	29.09.2026
Takstingeniør	Roger Birkeland
Oppdragsnummer	28
Referansenummer	STMRRMYV
Rapportdato	06.10.2026

2 TG3	12 TG2	13 TG1	0 TGO
----------	-----------	-----------	----------

Kostnadsestimat for utbedring TG3
20 000 - 70 000

Vurdert markedsverdi
kr 2 700 000



Skann for å kontrollere rapportens gyldighet



TAKSTINGENIØR
Roger Birkeland
roger@moretakst.no
Tlf. 90134242

AUTORISERT FORETAK
Birkeland Taksering AS
Org.nr 980590666

Adresse: Vikemyra 3, 6065 ULSTEINVIK
Matrikkel: Gnr 8: Bnr 68
Kommune: 1516 ULSTEIN KOMMUNE



Innhold

1 - Sammendrag	4
1.1 - Konklusjon/markedsvurdering	4
1.2 - Egne forutsetninger	4
1.3 - Oppdragets mandat	5
1.4 - Tilstand	5
1.5 - Verdi	5
1.6 - Oppdrag	6
2 - Eiendom og bygninger	9
2.1 - Beskrivelse av område	9
2.2 - Beskrivelse av tomt	9
2.3 - Eiendommer	10
2.3.1 - Regulering	10
2.4 - Vikemyra 3 – Annen kontorbygning	10
2.4.1 - Beskrivelse av bygning	11
2.4.2 - Beskrivelse av byggstruktur/areal	11
2.4.3 - Etasjer	12
2.4.4 - Byggeår og modernisering	12
2.4.5 - Beskrivelse av område/tomt/regulering	12
3 - Verdivurdering	13
3.1 - Vikemyra 3 – Annen kontorbygning	13
3.1.1 - Inntekter og kostnader	13
3.1.1.1 - Leieavtaler	13
3.1.1.2 - Andre inntekter	13
3.1.2 - Kontantstrøm	13
3.1.2.1 - Inntekter og kostnader	13

Adresse: Vikemyra 3, 6065 ULSTEINVIK
Matrikkel: Gnr 8: Bnr 68
Kommune: 1516 ULSTEIN KOMMUNE



3.1.2.2 - Kontantstrømsanalyse	14
3.1.2.3 - Sensitivitetsanalyse	15
3.2 - Sammenlignbare objekter	15
3.3 - Teknisk verdi	15
4 - Tilstandsrapport	16
4.1 - Oppsummering	16
4.2 - Vikemyra 3 – Annen kontorbygning	17
5 - Bilder	26
6 - Vedlegg og kilder	27
7 - Forutsetninger	28
8 - Ansvarlig takstingeniør	30
9 - Versjoner av rapporten	31

Adresse: Vikemyra 3, 6065 ULSTEINVIK
Matrikkel: Gnr 8: Bnr 68
Kommune: 1516 ULSTEIN KOMMUNE



1 Sammendrag

1.1 Konklusjon/markedsvurdering

Eiendom og bygning

Vikemyra 3 ligger sentralt i Ulsteinvik, i et etablert by- og næringsmiljø med kort avstand til handel, service, kollektivtransport og kommunale funksjoner. Eiendommen ligger i lett skrånende terreng og er regulert til bolig-, kontor- og forretningsformål. Tomten er opparbeidet med asfaltert fortau, innkjørsel, biloppstillingsplasser, forstøtningsmurer, plen, beplantning og nettinggjerde, med parkering på egen tomt. Bygningen er en bolig-/kontorbygning i tre etasjer pluss kryploft, opprinnelig oppført omkring 1936 i Art Deco-stil og senere oppusset og oppgradert i 1996/97. Bygget har vært benyttet som kontorlokaler, har et areal på 224 m² og inneholder blant annet kontorarealer, toalettrom, kjøkken, kjeller og tekniske installasjoner. Drenering, kjellergulv, vanninntak og deler av avløpssystemet er oppgradert i 2022.

Tilstandsvurdering

Tilstandsvurderingen er utført som en visuell analyse etter prinsippene i NS 3424, nivå 1, basert på tilgjengelige konstruksjoner og stikkprøver uten destruktive inngrep. Bygningen fremstår i hovedsak med normalt vedlikehold og bruksslitasje sett i forhold til alder og materialvalg, og flere bygningsdeler er vurdert til TG 1. Det er likevel registrert flere forhold med TG 2, blant annet manglende drenering fra vannskap, eldre ildsteder og skorsteinsbeslag, eldre dører og vinduer, fuktmerker i takkonstruksjonen, eldre takteking, begrenset lufting ved gesimskasser, eldre kjøkkeninnredning samt forhold ved ytterkledning og drenering. TG 3 er registrert for innvendig trapp til underetasjen og utvendig trapp/forstøtningsmur, hovedsakelig på grunn av manglende rekkverk og sikring. Det er anbefalt montering av rekkverk og sikring, kontroll og oppfølging av tak, ildsteder, pipebeslag og eldre dreneringsforhold. De registrerte avvikene må ses i sammenheng med bygningens alder og den begrensede undersøkelsesmetoden.

Leievurdering og kontantstrøm

Leieinntektene har historisk variert mellom ca. 15 000 og 22 000 kroner per måned. I kontantstrømmen er det lagt til grunn en aktuell leieinntekt på ca. 18 000 kroner per måned, tilsvarende 216 000 kroner årlig eller om lag 964 kroner per m² per år. Leieinntekten er vurdert å ligge innenfor normalt nivå for denne typen eiendom og arealutnyttelse. Det er stipulert årlig leie på 216 000 kroner, avtaleperiode fra 1. januar 2026 til 31. desember 2030 og opsjon på fem år. Det er ikke opplyst om depositum. FDV-kostnader er forutsatt å dekke eiers andel av kommunale avgifter, forsikring og diverse vedlikehold. Avkastningskravet er basert på risikofri rente på 4,52 prosent, inflasjon på 2,0 prosent samt tillegg for eiendoms-, rente-, markeds- og objektrisiko. Det er i tillegg lagt inn et utviklings- og utnyttelsespotensial på 1 000 000 kroner i 2026, knyttet til regulering, beliggenhet og arealutnyttelse.

Samlet fremstår Vikemyra 3 som en sentralt beliggende og fleksibel næringsseiendom med etablert leieforhold og mulighet for alternativ bruk innen bolig-, kontor- og forretningsformål. Takstgrunnlaget angir en verdi på 2 700 000 kroner, men videre eierskap bør baseres på planlagt vedlikehold og oppfølging av registrerte TG 2- og TG 3-forhold.

1.2 Egne forutsetninger

- Bygningen er av eldre dato, men gjennomgått en betydelig oppgradering 1996/97. Bygningsdeler som er vurdert til tilstandsgrad 1 (TG 1) har normal slitasje sett i forhold til byggeår og materialvalg. Dette utelukker likevel ikke at det kan forekomme enkelte feil eller mangler, da TG 1 innebærer en akseptert grad av normal bruksslitasje. For bygningsdeler vurdert til tilstandsgrad 2 eller 3 (TG 2/TG 3) kan det foreligge ytterligere avvik utover det som er beskrevet i rapporten. Disse avvikene må vurderes i sammenheng med det generelle fradraget i den tekniske verdiberegningen.
- Tilstandsvurderingen er utført som en visuell tilstandsanalyse av næringsbygget i henhold til prinsippene i NS 3424, nivå 1, basert på stikkprøver av lett tilgjengelige konstruksjoner og overflater på besiktigelsestidspunktet. Undersøkelsene omfatter i hovedsak tilgjengelige rom, synlige bygningsdeler og tekniske installasjoner uten destruktive inngrep, demontering eller bruk av spesialutstyr. Skjulte konstruksjoner, konstruksjoner med begrenset

Adresse: Vikemyra 3, 6065 ULSTEINVIK
Matrikkel: Gnr 8: Bnr 68
Kommune: 1516 ULSTEIN KOMMUNE



adkomst og bygningsdeler som ikke lot seg besiktige, er ikke vurdert utover indikasjoner fra omkringliggende konstruksjoner, og slike forhold er angitt med tilstandsgrad «ikke undersøkt» der dette er relevant eller vurdert utifra alder/materiale.

- Tilstandsgradene er fastsatt ut fra registrerte symptomer og vurdert opp mot et generelt referansenivå for byggverk av tilsvarende type og alder, slik dette er beskrevet i NS 3424. Vurderingene bygger på takstingenriør faglige skjønn, tilgjengelig dokumentasjon og opplysninger fra eier/bruker, og det tas forbehold om avvik der det senere avdekkes feil eller skader i konstruksjoner som ikke var tilgjengelige eller som ikke inngikk i de utførte stikkprøvene

1.3 Oppdragets mandat

Takstingeniør har fått i oppdrag å utarbeide tilstandsrapport og vurdere eiendommens normale markedsverdi slik som takstobjektet fremstår på befaringstidspunktet.

1.4 Tilstand

2 TG3	12 TG2	13 TG1	0 TG0
-----------------	------------------	------------------	-----------------

Kostnadsestimat for utbedring TG3
20 000 - 70 000

1.5 Verdi

Verdi:

kr 2 700 000

Dato verdsetting:

06.10.2026

Adresse: Vikemyra 3, 6065 ULSTEINVIK
Matrikkel: Gnr 8: Bnr 68
Kommune: 1516 ULSTEIN KOMMUNE



1.6 Oppdrag

Kunde

Tegneren Eigedom As
Vikemyra 3, 6065 ULSTEINVIK

Rekvirent

Tegneren Eigedom As
Vikemyra 3, 6065 ULSTEINVIK

Formål med taksten

Tilstandsrapport av næringseiendom i forbindelse med salg.

Befaringsdato

29.09.2026

Tilstede på befaringen

Roger Birkeland, Arnljot Myrene

Takstingeniør

Roger Birkeland

roger@moretakst.no

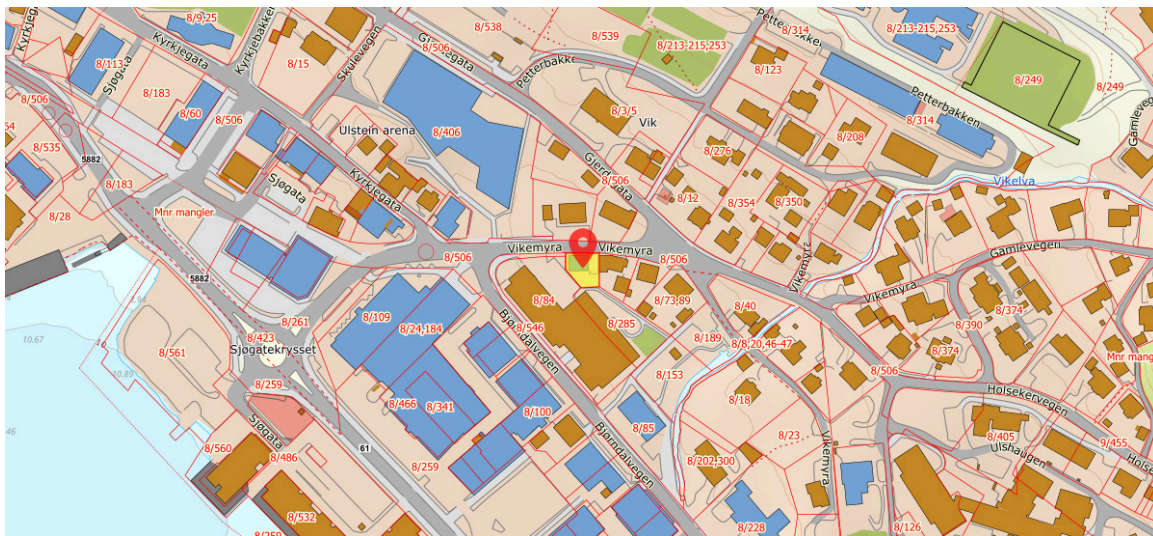
Tlf. 90134242

06.10.2026

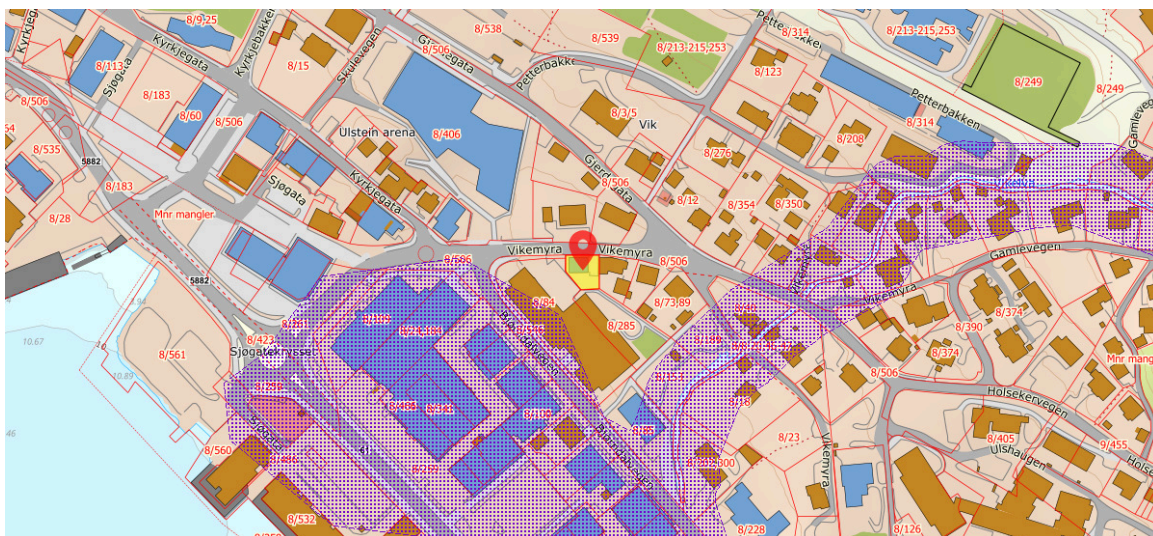
Roger Birkeland

(Oppdrag: 28 - version 1)

Adresse: Vikemyra 3, 6065 ULSTEINVIK
Matrikkel: Gnr 8: Bnr 68
Kommune: 1516 ULSTEIN KOMMUNE



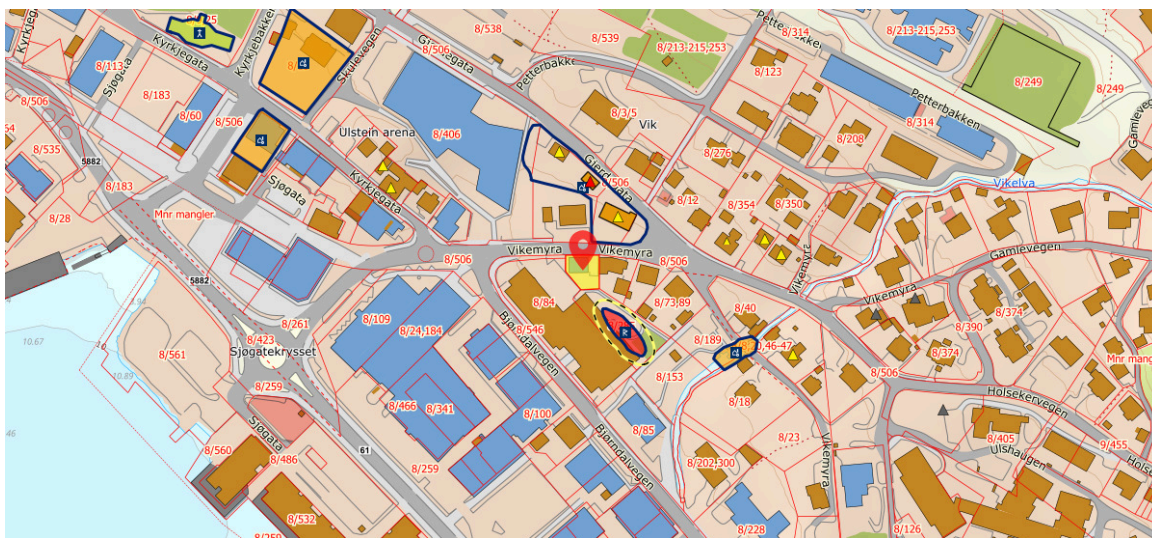
Kilder: Kartverket



Kilder: NVE, Kartverket

 Flom aktsomhetsområde

Adresse: Vikemyra 3, 6065 ULSTEINVIK
 Matrikkel: Gnr 8: Bnr 68
 Kommune: 1516 ULSTEIN KOMMUNE



Kilder: Kartverket, Riksantikvaren

- Arkeologisk minne
- Bygning
- Kirke
- Bergkunst
- Fartøy
- Kulturminne under vann
- Ruin (middelalder)
- Teknisk/Industrielt minne
- Utomhuselement
- Arkeologisk minne
- Bebyggelse/infrastruktur
- Kirkested
- Sikringssone
- Lokalitetsgrenser
- Fredet
- Verneverdig
- Listeført
- Uavklart
- Uten vern
- Ruin eller fjernet objekt
- Meldepliktig i hht. Kulturminnelova
- Annet SEFRAK-bygg

2 Eiendom og bygninger

2.1 Beskrivelse av område

Områdebeskrivelse

Vikemyra 3 ligger sentralt i Ulsteinvik, som er administrasjonssenter og regionalt handels- og servicesenter i Ulstein kommune. Nærområdet er urbant og tett bebygd, med en kombinasjon av næringslokaler, handel, kontorvirksomhet, boliger og offentlige funksjoner. Eiendommen ligger i et etablert sentrumsmiljø med kort avstand til detaljhandel, serveringssteder, bank- og servicetilbud samt kommunale tjenester. Bebyggelsen rundt Vikemyra har i hovedsak en bymessig karakter, og området fremstår som godt integrert i Ulsteinvik sentrum.

Beliggenhet og infrastruktur

Eiendommen har beliggenhet ved Vikemyra, med tilknytning til det lokale gatenettet og kort avstand til hovedforbindelsene gjennom Ulsteinvik. Fylkesveg 61 gir forbindelse mot Hareid og videre mot Ålesund-regionen i nordøst, samt mot Eiksund, Fosnavåg og øvrige deler av ytre Sunnmøre i sør. Eiksundsambandet gir ferjefri forbindelse til fastlandet og bidrar til god regional tilgjengelighet. Området er betjent av bussforbindelser via Ulsteinvik skystasjon, og det er etablert fortau, gatelys og trafikksikringstiltak i nærområdet. Krysset Vikemyra–Gjerdegata er oppgradert med forbedret trafikksikkerhet, bedre gangforbindelser og tilrettelegging for busstrafikk. Offentlig vann- og avløpsnett, strømforsyning og øvrig teknisk infrastruktur er etablert i området.

Befolkningsgrunnlag

Ulsteinvik hadde om lag 6 250 innbyggere i 2025, mens Ulstein kommune hadde nær 8 900 innbyggere. Befolkningsgrunnlaget er konsentrert i og rundt Ulsteinvik, noe som gir et relativt høyt lokalt kunde- og arbeidsmarkedsgrunnlag for næringsvirksomhet. Kommunen har et variert næringsliv med særlig tyngde innen maritim industri, skipsbygging, mekanisk industri, teknologi, handel og tjenesteyting. Ulsteinvik fungerer som et regionalt knutepunkt for arbeidsplasser, handel, skole, offentlige tjenester og servicetilbud på ytre Sunnmøre. Den sentrale beliggenheten til Vikemyra 3 gir dermed nærhet til både fast bosetting, arbeidsplasser og daglig besøksaktivitet.

Avstand til nærliggende områder

- Saunes- og øvrige næringsområder i Ulsteinvik: ca. 2 km
- Hareid sentrum: ca. 12 km
- Fosnavåg sentrum: ca. 29 km
- Ålesund sentrum: ca. 45 km med bil, avhengig av ferjeforbindelse og trafikkforhold

Oppsummering

Vikemyra 3 er lokalisert i et sentralt og etablert nærings- og bymiljø i Ulsteinvik, med kort avstand til handel, service, skole, kollektivtransport og kommunale funksjoner. Området har god regional tilgjengelighet gjennom fylkesveg 61, Eiksundsambandet og forbindelser mot Hareid, Ålesund, Fosnavåg og fastlandet. Næringsstrukturen i kommunen er bred, men med særlig sterke maritime og industrielle miljøer. Samlet vurderes beliggenheten som godt egnet for virksomheter som har behov for sentral plassering, synlighet, nærhet til kunder og tilgang til et etablert arbeids- og servicemarked.

2.2 Beskrivelse av tomt

Eiendommen ligger i lett skrånende terreng og tomten er opparbeidet med asfaltert fortau, innkjørsel og biloppstillingsplass, forstøtningsmur, plenarealer og diverse beplantning med frukttrær, hekker etc. Nettinggjerd. Parkering på egen tomt. Det er kort vei til alle sentrumsfasiliteter.

Adresse: Vikemyra 3, 6065 ULSTEINVIK
 Matrikkel: Gnr 8: Bnr 68
 Kommune: 1516 ULSTEIN KOMMUNE



2.3 Eiendommer

Matrikkel		Hjemmelshavere	
Kommune	1516 ULSTEIN	TEGNEREN EIGEDOM AS	1/1
Gårdsnummer	8	Eierform	Eiet
Bruksnummer	68	Tomteareal	333.4 m ²

Totalt tomteareal

333.4 m²

2.3.1 REGULERING

Eiendommen er regulert til Bolig-, Forretning- og Kontorformål med utnyttelse BYA = 40 %.

2.4 Vikemyra 3 – Annen kontorbygning

Annen kontorbygning

Vikemyra 3
 6065 ULSTEINVIK

BTA	224 m ²
BRA	197 m ²
Byggeår	1936
Kommune	1516
Gårdsnr.	8
Bruksnr.	68



Adresse: Vikemyra 3, 6065 ULSTEINVIK
Matrikkel: Gnr 8: Bnr 68
Kommune: 1516 ULSTEIN KOMMUNE



2.4.1 BESKRIVELSE AV BYGNING

Bolig-/kontorbygning på 3 etasjer pluss kryploft, oppført ca 1936. Bygningen ble oppusset og oppgradert i 1996/97 og har vært benyttet som kontorlokaler.

UTVENDIGE FORHOLD

Opprinnelig butikk-/forretningsbygg fra ca. 1936 i Art Deco-stil med falske hjørnesøyler og utkragede baldakiner i etasjeskiller. Bærende yttervegger av stående tømmer kledd med liggende bordkledning. Vinduer i tre med 2-lags isolerglass fra 1997, enkelte eldre koblede vinduer i 2. etasje. Ytterdører i tre, blant annet hoveddør i eik med isolerglass. Valmet tretak med undertak av bordtro og papptekking fra 1997; takrenner og nedløp i metall. Balkong i 2. etasje på ca. 4,5 m² med glassfibertekking og tre-rekkverk. Støpte utvendige trapper ved innganger, forstøtningsmur i betong. Grunnmur i sparesteinsmur/betong; drenering oppgradert i 2022 med knotteplast og sandfangerkum, samt isolering mot grunnmur på tre sider.

INNENDIGE FORHOLD

To etasjer pluss kjeller og kryploft. Etasjeskiller av trebjelkelag. Støpt plate på grunn; kjellergulv ekstra isolert og ny støp med varmekabler og fliser fra 2022. Innvendige overflater: underetasje med fliser og malte plater, 1. etasje med parkett og panel, 2. etasje med vinyl/parkett, panel/tapet og malte himlinger. Innvendige trefyllingsdører fra byggeår. Tretrapper mellom etasjene, herunder plassbygd trapp til underetasje.

TOALETTRUM

Toalettrom i 2. etasje med vinyl på gulv, malte plater på vegger, panel i himling, utstyrt med toalett, servant og ventilasjon i himling. Toalettrom i underetasje med fliser og varmekabler på gulv, malte plater på vegger, toalett, servant og elektrisk avtrekk.

KJØKKEN

Eldre kjøkkeninnredning i trefiner med slette fronter. Benk i rustfritt stål med dobbel kum, overskap med skyvedører i ornamentglass, ventilator over kokesone. Fuktsensor med magnetventil på vanninntak i benk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannrør av kobber og plast i rør-i-rør, vannmåler og magnetventil tilknyttet fuktsensor; nytt vanninntak i 2022. Innvendige avløpsrør i plast; nye avløp i underetasje og utvendig i 2022. Oppvarming med panelovner og varmekabler i underetasje; to eldre vedovner/kamin i 2. etasje. Balansert ventilasjon i 1. og 2. etasje, naturlig ventilasjon i underetasje. Elektrisk anlegg med sikringsskap og automatsikringer, vesentlig oppgradert i 1997. Brannslukkingsutstyr, seriekoblede røykvarslere og brannalarm; innbruddsalarm.

TOMTEFORHOLD

Eiendommen ligger i lett skrånende terreng i Vikemyra sentralt i Ulsteinvik, i etablert område med boliger og forretning. Tomten er opparbeidet med asfaltert fortau, innkjørsel og biloppstillingsplasser, forstøtningsmurer, plen og beplantning, samt nettinggjerd. Parkering på egen tomt. Reguleringsformål: bolig-, kontor- og forretningsformål. Kort avstand til sentrumsfasiliteter.

2.4.2 BESKRIVELSE AV BYGGSTRUKTUR/AREAL

Butikk-/forretningsbygg som opprinnelig inneholdt slakter og skomaker, men som senere har vært benyttet til forskjellig typer butikk- og kontorformål. Huset er på 2 etasjer pluss kjeller og kryploft og ble oppført ca 1936 i Art Deco-stil med "falske" hjørnesøyler og utkraget gesimskasse mellom etasjene. Valmet takkonstruksjon som er tidstypisk for bygningen.

Adresse: Vikemyra 3, 6065 ULSTEINVIK
 Matrikkel: Gnr 8: Bnr 68
 Kommune: 1516 ULSTEIN KOMMUNE



2.4.3 ETASJER

KJELLER

BTA	75 m ²	Utstillingsrom, minikjøkken, toalettrom, bod
BRA	62 m ²	

1. ETASJE

BTA	74 m ²	3 kontorareal, trapperom/entrè.
BRA	67 m ²	

2. ETASJE

BTA	75 m ²	2 stuer, kjøkken, kontor/soverom, toalettrom, trapperom.
BRA	68 m ²	

2.4.4 BYGGEÅR OG MODERNISERING

Byggeår 1936

Ifølge Matrikkelen så ble eiendommen etablert i 1936.

2.4.5 BESKRIVELSE AV OMRÅDE/TOMT/REGULERING

Eiendommen ligger i Vikemyra sentralt i Ulsteinvik, og ligger i et etablert område med boliger og forretningsvirksomhet i nærområdet. Eiendommen er regulert til Bolig-, kontor- og forretningsformål.

Adresse: Vikemyra 3, 6065 ULSTEINVIK
 Matrikkel: Gnr 8: Bnr 68
 Kommune: 1516 ULSTEIN KOMMUNE



3 Verdivurdering

3.1 Vikemyra 3 – Annen kontorbygning

3.1.1 INNTEKTER OG KOSTNADER

3.1.1.1 LEIEAVTALER

Leietaker	Areal (m ²)	Årlig leie	Markedsleie	Oppstart	Utløpsdato
Tegneren As	224	216 000	216 000	01.01.2026	31.12.2030
Sum	224	216 000	216 000		

3.1.1.2 ANDRE INNTEKTER

Beskrivelse	Beløp per år	Fra år	Til år	Inflasjonsjustert
Potensiale i eiendom	1 000 000	2026	2026	Nei
Sum	1 000 000			

3.1.2 KONTANTSTRØM

3.1.2.1 INNTEKTER OG KOSTNADER

	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Kontraktsfestet leie	54	216	216	216	216	0	0	0	0	0	0
Markedsleie	0	0	0	0	0	216	216	216	216	216	162
Sum leie	54	216	216	216	216	216	216	216	216	216	162
Andre inntekter	1 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Sum inntekter	1 054	216	216	216	216	216	216	216	216	216	162
Inflasjonsjustert (2%)	1 054	220	225	229	234	238	243	248	253	258	197
Årlig eierkost	10	40	40	40	40	40	40	40	40	40	30
Andre kostnader	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Sum kostnader	10	40	40	40	40	40	40	40	40	40	30
Inflasjonsjustert (2%)	10	41	42	42	43	44	45	46	47	48	37

Adresse: Vikemyra 3, 6065 ULSTEINVIK
Matrikkel: Gnr 8: Bnr 68
Kommune: 1516 ULSTEIN KOMMUNE



3.1.2.2 KONTANTSTRØMSANALYSE

Avkastningskrav:

- Ved beregning av nettokapitalisering er det brukt en risikofri rente (10 år nullkupongrente) på 4,52 %. (5.10.2026) og en inflasjon på 2,0 % som er det samme som inflasjonsmålet til Norges Bank. Verdien som fremkommer etter denne metoden har sin bakgrunn i eiendommens vurderte netto inntektsoverskudd og det kravet til avkastning som normalt stilles ved investeringer av denne typen. Eiendomsrisiko er satt til 1,5 % da eiendommen har sentral beliggenhet i Ulstein sentrum og er regulert til bolig-, forretning- og kontorformål. Renterisikoen er satt til 1,5 % da rentenivået er forholdsvis stabilt men ventet å øke noe i tiden fremover. Markedsrisikoen er satt til 2 %, da bygningen kan brukes til forskjellig type næringsformål og vil også kunne innredes med en boligdel. Objektrisiko/kurans er satt til 2,5 % da objektet fremstår med normalt vedlikehold, men mangler noen fasiliteter.

Det er opplyst at leieinntekter i bygget har variert fra ca kr 15.000,- pr mnd til ca kr 22.000,- pr mnd. Siste tiden har leieinntekter lagt på ca kr 18.000,- pr mnd som gir en pris på kr 964,- pr m² pr år, som vurderes å være innenfor normalt nivå for denne type eiendommer og arealutnyttelse. Det er denne leieinntekten som er lagt til grunn for vurderingen. FDV-kostand er eiers andel og er inklusive kommunale avgifter, forsikring og diverse vedlikehold.

Det er tillagt et potensiale i eiendommen på kr 1.000.000,- i 2026 i forhold til regulering, beliggenhet og arealutnyttelse av bygningen.

Risikofri rente	4.53 %
+ Markedsrisiko	2.00 %
+ Objektrisiko	2.50 %
+ Eiendomsrisiko	1.50 %
+ Renterisiko	1.50 %
Nominelt avkastningskrav	12.03 %
- Inflasjon	2.00 %
Realavkastningskrav	10.03 %

Terminalverdi

Netto kontantstrøm i 2036	215
Exit yield	12%
Nominell terminalverdi	1 788
Nåverdi av terminalverdi	574
+ Nåverdi av kontantstrøm	2 116
Total verdi	2 691

Inntektsutvikling	2.00 %
Kostnadsutvikling	2.00 %
Alle beløp i NOK 1.000	

År	Inntekter	Kostnader	Kontantstrøm	Nåverdi
2026 (3 mnd)	1 054	10	1 044	1 044
2027	220	41	180	160
2028	225	42	183	146
2029	229	42	187	133
2030	234	43	191	121
2031	238	44	194	110
2032	243	45	198	100
2033	248	46	202	91
2034	253	47	206	83
2035	258	48	210	76
2036 (9 mnd)	197	37	161	52
Sum	3 401	445	2 956	2 116

Adresse: Vikemyra 3, 6065 ULSTEINVIK
Matrikkel: Gnr 8: Bnr 68
Kommune: 1516 ULSTEIN KOMMUNE



3.1.2.3 SENSITIVITETSANALYSE

Alle beløp i NOK 1.000

Markedsleie

Nominelt avkastningskrav

	9,53 %	10,03 %	10,53 %	11,03 %	11,53 %	12,03 %	12,53 %	13,03 %	13,53 %	14,03 %	14,53 %
-25 %	2 357	2 316	2 278	2 241	2 206	2 172	2 139	2 108	2 078	2 049	2 022
-20 %	2 477	2 433	2 391	2 351	2 313	2 276	2 240	2 206	2 174	2 142	2 112
-15 %	2 597	2 550	2 504	2 461	2 419	2 379	2 341	2 304	2 269	2 235	2 203
-10 %	2 717	2 666	2 617	2 571	2 526	2 483	2 442	2 402	2 364	2 328	2 293
-5 %	2 837	2 783	2 731	2 681	2 633	2 587	2 543	2 501	2 460	2 421	2 384
0 %	2 957	2 899	2 844	2 790	2 740	2 691	2 644	2 599	2 555	2 514	2 474
5 %	3 077	3 016	2 957	2 900	2 846	2 794	2 745	2 697	2 651	2 607	2 564
10 %	3 197	3 132	3 070	3 010	2 953	2 898	2 845	2 795	2 746	2 700	2 655
15 %	3 317	3 249	3 183	3 120	3 060	3 002	2 946	2 893	2 842	2 793	2 745
20 %	3 437	3 365	3 296	3 230	3 166	3 106	3 047	2 991	2 937	2 885	2 836
25 %	3 558	3 482	3 409	3 340	3 273	3 209	3 148	3 089	3 033	2 978	2 926

3.2 Sammenlignbare objekter

Eiendom	Salgsdato	Pris	Areal	Pris/m ²
Fløvegen 122 Kombinasjonsbygg	09.11.2024	1 800 000	360	5 000
Fløvegen 124 Kombinasjonsbygg	07.11.2024	2 500 000	400	6 250
Sjøgata 29 Kontor, seksjon	05.11.2025	2 150 000	0	

3.3 Teknisk verdi

Vikemyra 3 – Annen kontorbygning

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	6 353 760
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	- 3 091 547

Teknisk verdi Vikemyra 3 – Annen kontorbygning (avrundet fra 3 262 213) 3 250 000

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og er en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding/beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Beregnet tomteverdi 900 000

Tomteverdi og teknisk verdi for bygninger 4 150 000

Adresse: Vikemyra 3, 6065 ULSTEINVIK
 Matrikkel: Gnr 8: Bnr 68
 Kommune: 1516 ULSTEIN KOMMUNE



4 Tilstandsrapport

4.1 Oppsummering

VIKEMYRA 3 – ANNEN KONTORBYGNING

281	Innvendige trapper	TG3
282	Utvendige trapper	TG3
232	Ikke-bærende yttervegger	TG2
2341	Vinduer, yttervegger	TG2
2342	Dører, yttervegger	TG2
2442	Dører, innvendig	TG2
261	Primærkonstruksjon for yttertak	TG2
262	Taktekking	TG2
265	Gesimser, takrenner og nedløp	TG2
271	Murte piper og ildsteder	TG2
273	Kjøkkeninnredning	TG2
284	Balkonger og verandaer	TG2
30	VVS-installasjoner, generelt	TG2
325	Utstyr for varmeinstallasjoner	TG2
216	Direkte fundamentering	TG1
217	Drenering	TG1
22	Bærende konstruksjoner	TG1
2341	Vinduer, yttervegger	TG1
246	Kledning og overflate	TG1
251	Frittbærende dekker	TG1
252	Gulv på grunn, bunnplate	TG1
312	Ledningsnett for sanitærinstallasjoner	TG1
315	Utstyr for sanitærinstallasjoner	TG1
33	Brannslukking	TG1
36	Luftbehandling	TG1
542	Brannalarm	TG1
70	Utendørs, generelt	TG1
231	Bærende yttervegger	TG1
40	Elkraftinstallasjoner, generelt	TG1

KOSTNADESTIMAT PER TILSTANDSGRAD

kr 20 000 - 70 000

TG3

Adresse: Vikemyra 3, 6065 ULSTEINVIK
 Matrikkel: Gnr 8: Bnr 68
 Kommune: 1516 ULSTEIN KOMMUNE



4.2 Vikemyra 3 – Annen kontorbygning



Byggeår: 1936

2 - Bygning

21 - Grunn og fundamenter

TG1 216 - Direkte fundamentering

Beskrivelse:

Det er støpte fundamenter på antatt fast grunn av steinfylling.

TG1 217 - Drenering

Beskrivelse:

Det opplyses om at drenering mot nord, vest og delvis mot øst ble oppgradert i forbindelse med graving i gate/fortau i 2022, og det ble også montert en sandfangerkum på gårdsplass. Det opplyses om at det ble montert knotteplast og isoporplater mellom grunnmur og terreng der det ble utført arbeid.

Vurdering/Avvik:

Det er ikke observert tegn til skader eller svekkelser. Det er utført fuktsøk med Tramex ME5 i kjeller uten å avdekke unormale forhold. Drenering mot sør er fra byggeår og utifra alder så er dette naturlig drenering med grøfter/singel. Eldre drenering vil ha noe svekket effekt.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

Eldre drensforhold må overvåkes.

TG1 22 - Bærende konstruksjoner

Beskrivelse:

Grunnmur i sparesteinsmur/betong. Det opplyses om at grunnmur ble pålimt isoporplater med beskyttende fiberplater på innside i 2022. Det opplyses om at det ble montert utvendig knotteplast og 50 mm isoporplater mot grunnmur i forbindelse med dreneringsarbeid i 2022 på 3 sider av huset (delvis).

23 - Yttervegger

Adresse: Vikemyra 3, 6065 ULSTEINVIK
Matrikkel: Gnr 8: Bnr 68
Kommune: 1516 ULSTEIN KOMMUNE



231 - Bærende yttervegger

Beskrivelse:

Yttervegger av stående tømmerkonstruksjoner fra byggeår.

TG2 232 - Ikke-bærende yttervegger

Beskrivelse:

Yttervegger er kledd med liggende bordkledning fra byggeår utvendig. Falske hjørnesøyler av treverk. Utvendig utkraget baldakiner av treverk beslått med metallbeslag mellom etasjer.

Vurdering/Avvik:

Bordkledning har normal standard og slitasje utifra alder. Det er noe stedvis fukt-/slitasjer på vannstokk mellom grunnmur og yttervegger. Det er mangelfull lufting mellom grunnmur/gesimskasser og bordkledning.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

Forholdet må overvåkes. Det kan være påregnelig med noe lokale utbedringer.

234 - Vinduer, dører, porter

TG2 2341 - Vinduer, yttervegger

Vindu byggeår

Beskrivelse:

Det er et par vinduer fra byggeår i 2. etasje. Vinduer av treverk med koblet rammer og enkelt glass. Takvinduer av treverk med 2-lags isolerglass i kryp loft.

Vurdering/Avvik:

Vinduer er ikke skadet men har dårlig energibesparing og vil kreve hyppig vedlikehold.

Det er punkterte glassruter i veluxvinduer i kryp loft.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

Det kan være påregnelig med lokale utbedringer, montere nye glass i takvinduer. Eldre vinduer krever jevnlig vedlikehold og kontroll.

TG1 2341 - Vinduer, yttervegger

Vinduer fra 1997

Beskrivelse:

Det fleste vinduene i huset ble skiftet i 1997. Vinduer av treverk med 2-lags isolerglass fra 1997.

TG2 2342 - Dører, yttervegger

Beskrivelse:

Hovedytterdør til 1. etasje av eik med 2-lags isolerglass, trolig fra 1960-tallet. Ytterdør til trapperom/entrè i 1. etasje av treverk med ornamentglass fra byggeår. Ytterdør til kjelleretasje av treverk med enkelt glass fra byggeår.

Balkongdør av treverk med enkelt glass fra byggeår, type koblet ramme med 2 dørblad.

Vurdering/Avvik:

Dører er av eldre standard men er godt vedlikeholdt. Det er noe luftbobler/løs maling på entrè-dør i 1. etasje. Normal slitasje forøvrig.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

Dører er av eldre dato og krever jevnlig tilsyn og vedlikehold.

24 - Innervegger

Adresse: Vikemyra 3, 6065 ULSTEINVIK
Matrikkel: Gnr 8: Bnr 68
Kommune: 1516 ULSTEIN KOMMUNE



244 - Vinduer, dører, foldevegger

TG2 2442 - Dører, innvendig

Beskrivelse:

Innvendige trefyllingsdører fra byggeår.

Vurdering/Avvik:

Dører har normal standard og slitasje utifra alder, men det kan være påregnelig med generelt vedlikehold.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

Det kan være påregnelig med lokale utbedringer/generelt vedlikehold.

TG1 246 - Kledning og overflate

Beskrivelse:

Underetasje har fliser og varmekabler i gulv, malte fiber/isolasjonsplater på vegger, åpen himling med synlig bjelkelag.

1. etasje har parkett på gulv, panel på vegger og i himling.

2. etasje har vinylbelegg og parkett på gulv, panel og tapet på vegger, malte himlingsflater.

Innvendige overflater ble stedvis oppusset i 1997 og noe fornyet senere år. Det ble støpt nytt gulv med varmekabler og fliser i underetasje i 2022.

Innvendige overflater har noe forskjellig alder og kvalitet, men fremstår med normalt vedlikehold og bruksslitasjer.

25 - Dekker

TG1 251 - Frittbærende dekker

Beskrivelse:

Etasjeskiller av trebjelkelag fra byggeår. Normale skjevheter i forhold til alder og konstruksjon.

TG1 252 - Gulv på grunn, bunnplate

Beskrivelse:

Det er støpt plate på grunn. Det opplyses om at kjellergulv ble ekstra isolert og støpt ny plate med varmekabler og flislågt overflate i 2022.

26 - Yttertak

TG2 261 - Primærkonstruksjon for yttertak

Beskrivelse:

Valmet takkonstruksjon av tresperrer med undertak av bordtrodd.

Vurdering/Avvik:

Det er stedvis eldre fuktmerker i takkonstruksjon. Det er utført fuktmåling med Protimeter uten å avdekke unormale forhold.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

Forholdet må overvåkes.

Adresse: Vikemyra 3, 6065 ULSTEINVIK
 Matrikkel: Gnr 8: Bnr 68
 Kommune: 1516 ULSTEIN KOMMUNE



TG2 262 - Taktekking

Beskrivelse:

Yttertak er tekkt med papptekking fra 1997. Det opplyses om at takpapp ble montert direkte på opprinnelig shingelpapp.

Vurdering/Avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er overskredet på taktekking.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Regelmessig overvåkning og inspeksjon anbefales for å vurdere utviklingen i tilstand.
- Utskifting anbefales på sikt, da risiko for lekkasje og følgeskader øker betraktelig når brukstid nærmer seg slutt.
- Forretningsmessig fornuftig å planlegge utskifting i et langsiktig vedlikeholdsprogram, spesielt på næringsbygg der konsekvenser av lekkasje kan være store

TG2 265 - Gesimser, takrenner og nedløp

Beskrivelse:

Det er utvendig utkraget gesimser i etasjeskiller på bygget. Utført i trekonstruksjoner og beslått med metallbeslag. Takrenner, beslag og nedløp i metall. Takrenner er ført i bakken til drencsystem.

Vurdering/Avvik:

Takrenner, nedløp og beslag er trolig fra da taket ble omlagt i 1997. Gesimser fra byggeår. Det er noe begrenset/mangelfull lufting av gesimskasser.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

Det kan være påregnelig med lokale utbedringer. Forholdet må overvåkes.

27 - Fast inventar

TG2 271 - Murte piper og ildsteder

Beskrivelse:

Det er 2 piper i huset, teglsteinspiper fra byggeår. Det opplyses om at ene pipen er ikke i bruk og blendet. Det er eldre vedovn på stue i 2. etasje, eldre koks-kamin på andre stuen i 2. etasje. Det er etablert røykovn i tilknytning til pipe i underetasje. Heldekkende beslag på skorsteiner over tak. Det opplyses om at ildsteder ikke har vært i bruk siste årene.

Vurdering/Avvik:

Det er mangelfull håndverksmessig utførelse på pipebeslag. Utvendig pipebeslag er montert direkte på takpapp, ukjent hvordan papptekking er montert på pipestokk. Det er noe rust på beslagene.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

Det kan være påregnelig med lokale utbedringer. Forholdet bør kontrolleres av blikkenslager/taktekker.

Adresse: Vikemyra 3, 6065 ULSTEINVIK
Matrikkel: Gnr 8: Bnr 68
Kommune: 1516 ULSTEIN KOMMUNE



TG2 273 - Kjøkkeninnredning

Beskrivelse:

Eldre kjøkkeninnredning i trefiner med slette fronter. Oppvaskbenk i rustfritt stål med dobbel vaskekum. Overskap i treverk med skyvedører med ornamentglass. Det er montert ventilator over kokesone. Det er installert fuktsensor tilknyttet magnetventil på vanninntak i kjøkkenbenk.

Vurdering/Avvik:

Kjøkkenet er av eldre dato og har noe manglende bruksfunksjoner i forhold til moderne innredninger.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

Det kan være påregnelig med noe oppgraderinger.



28 - Trapper, balkonger, m.m.

TG3 281 - Innvendige trapper

Beskrivelse:

Innvendig trapp mellom 1. etasje og 2. etasje av treverk med tette trinn, tett rekkverk av treverk. Håndlist av treverk. Innvendig plassbygd trapp av treverk med åpne trinn mellom 1. etasje og underetasje- trappen er bratt og smal.

Vurdering/Avvik:

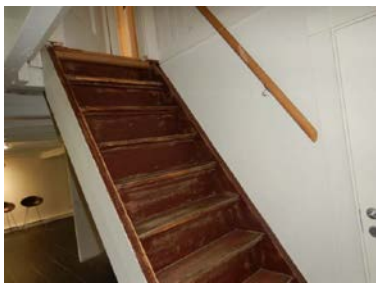
Trapper er fra byggeår og har slitasjer utifra dette. Det er ikke montert rekkverk på trapp til underetasje.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

Det må monteres rekkverk/sikring for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: kr 10 000 - 20 000

Adresse: Vikemyra 3, 6065 ULSTEINVIK
Matrikkel: Gnr 8: Bnr 68
Kommune: 1516 ULSTEIN KOMMUNE



TG3 282 - Utvendige trapper

Beskrivelse:

Det er støpt trapp foran inngangsparti mot nord. Rekkverk av smijern. Støpt trapp og platting foran inngangsparti mot øst, rekkverk av mur.

Det er støpt trapp ned til inngangsdør til underetasje mot sør. Forstøtningsmur av betong.

Vurdering/Avvik:

Det er ikke montert sikring/rekkverk på forstøtningsmur rundt trapp foran inngangsdør til underetasje. Det er ikke montert håndlist langs vegg.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

Det må monteres sikring/rekkverk for å lukke avviket

Kostnadsestimat: kr 10 000 - 50 000



TG2 284 - Balkonger og verandaer

Beskrivelse:

Balkong på ca 4,5 m² i 2. etasje. Oppført i utkraget trekonstruksjoner med glassfibertekking på gulv, rekkverk i treverk.

Vurdering/Avvik:

Rekkverk er for lavt i forhold til dagens krav.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

Det er ikke krav om økning av rekkverkshøyde til dagens krav, men det bør vurderes i forhold til fallsikkerhet.

3 - VVS-installasjoner

TG2 30 - VVS-installasjoner, generelt

Beskrivelse:

Innvendig vannrør av kobber og plast, rør-i-rør system. Det er montert vannmåler og magnetventil på vanninntak tilknyttet fuktsensor.

Det opplyses om at det ble lagt inn nytt vanninntak i 2022.

Adresse: Vikemyra 3, 6065 ULSTEINVIK
 Matrikkel: Gnr 8: Bnr 68
 Kommune: 1516 ULSTEIN KOMMUNE



Vurdering/Avvik:

Det er ikke etablert drenering fra vannskap. Vannskapet er etablert i underetasje, det er flislagt gulv og sluk i gulvet. Vannrør er merket med tusj.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

Eventuell vannlekkasje i skapet vil føre til at vann renner ut av skapet og ned på gulv. Det er sluk i gulvet men et godt stykke unna vannskapet og det vil bli stående vann på gulvet ved eventuell lekkasje. Enkelte sprittusjer kan føre til svekkelser av vannrør av plast og må fjernes. Det anbefales å merke på annen måte. Det bør etableres drenerør i skapet som ledes nærmere sluk.



31 - Sanitær

TG1 312 - Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:

Det er innvendige avløpsrør av plast. Det opplyses om at det ble lagt nye avløpsrør innvendig i underetasje og utvendig i 2022.

TG1 315 - Utstyr for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:

Toalettrom i 2. etasje med vinylbelegg på gulv, malte plater på vegger og panel i himling. Toalett og servant. Ventilasjon i himling.

Toalettrom i underetasje med fliser og varmekabler i gulv, malte plater på vegger. Toalett og servant. Elektrisk avtrekk.

Vurdering/Avvik:

Toalettrommene har enkel standard, normal slitasje.



32 - Varme

TG2 325 - Utstyr for varmeinstallasjoner

Adresse: Vikemyra 3, 6065 ULSTEINVIK
 Matrikkel: Gnr 8: Bnr 68
 Kommune: 1516 ULSTEIN KOMMUNE



Beskrivelse:

Det er varmekabler i gulv i underetasje. 2 stk eldre vedovner/-kamin i 2. etasje som ikke funksjonsprøvd av takstmann. Oppvarming med panelovner forøvrig.

Vurdering/Avvik:

Ildsteder er av eldre dato og må kontrolleres av fagkyndig før eventuell bruk.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

Det anbefales å installere moderne ildsted i huset.

TG1 33 - Brannslukking

Beskrivelse:

Brannslukningsapparat. Røykvarsler. Brannalarm. Antatt utført og dimensjonert utifra krav.

TG1 36 - Luftbehandling

Beskrivelse:

Det er installert balansert ventilasjon i 1. etasje og 2. etasje i huset. Naturlig ventilasjon i underetasje.

4 - Elkraftinstallasjoner

40 - Elkraftinstallasjoner, generelt

Beskrivelse:

Sikringsskap med automatsikringer. Det opplyses om at det elektriske anlegget ble betydelig oppgradert i 1997. Antatt dimensjonert utifra krav og behov.



5 - Ekom og automatisering

54 - Alarm og signal

TG1 542 - Brannalarm

Beskrivelse:

Det er installert seriekoblet røykvarslere tilknyttet brannalarm i bygget.
 Det er installert innbruddsalarm.

Vurdering/Avvik:

Det er ikke meldt om feil eller avvik ved alarmsystem.

7 - Utendørs

TG1 70 - Utendørs, generelt

Adresse: Vikemyra 3, 6065 ULSTEINVIK
Matrikkel: Gnr 8: Bnr 68
Kommune: 1516 ULSTEIN KOMMUNE



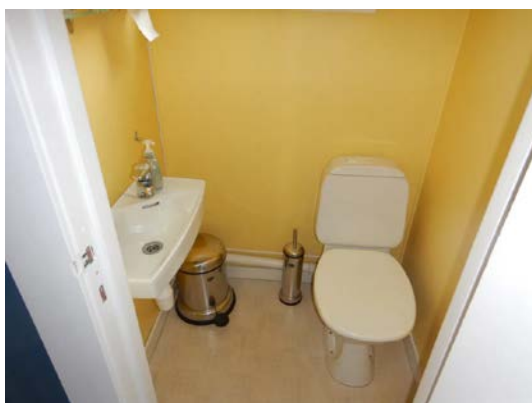
Beskrivelse:

Eiendommen ligger i lett skrånende terreng og tomten er opparbeidet med asfaltert fortau, innkjørsel og biloppstillingsplass, forstøtningsmurer, plenarealer og diverse beplantning med frukttrær, hekker etc. Nettinggjerde. Parkering på egen tomt. Det er kort vei til alle sentrumsfasiliteter.

Adresse: Vikemyra 3, 6065 ULSTEINVIK
Matrikkel: Gnr 8: Bnr 68
Kommune: 1516 ULSTEIN KOMMUNE



5 Bilder



Adresse: Vikemyra 3, 6065 ULSTEINVIK
Matrikkel: Gnr 8: Bnr 68
Kommune: 1516 ULSTEIN KOMMUNE



6 Vedlegg og kilder

Navn	Dato	Kommentar	Vedlagt
Tegninger			Nei
Infoland	29.09.2026		Nei
Reguleringsplan	29.09.2026		Nei
Situasjonskart	29.09.2026		Nei

Adresse: Vikemyra 3, 6065 ULSTEINVIK
Matrikkel: Gnr 8: Bnr 68
Kommune: 1516 ULSTEIN KOMMUNE



7 Forutsetninger

Denne rapporten er en kombinert verditakstrapport og tilstandsrapport for næringseiendom, utarbeidet i henhold til relevante standarder og beste praksis. Rapporten har som formål å gi en helhetlig vurdering av eiendommens markedsverdi og tekniske tilstand. Rapporten kan i noen tilfeller inneholde kun en verditakst eller kun en tilstandsrapport.

Verditakst

Verdivurderingen er utført i samsvar med prinsippene i European Valuation Standards (EVS), som legger vekt på markedsverdi definert som "den estimerte summen en eiendom kan omsettes for mellom en villig kjøper og selger i en armlengdes transaksjon, etter tilstrekkelig markedsføring, hvor begge parter har handlet kunnskapsrikt, forsiktig og uten tvang". Analysen inkluderer faktorer som beliggenhet, leieinntekter/kostnader, byggets kvaliteter/tilstand og markedsforhold i en sammenlignbar taksering om mulig. Har utførende takseringsfirma lagt andre kriterier til grunn vil det fremkomme av egne forutsetninger/mandat.

Tilstandsrapport

Den tekniske tilstanden er vurdert etter prinsippene i Norsk Standard NS 3424, som beskriver hvordan tilstandsanalyser skal gjennomføres og dokumenteres. Dette inkluderer en systematisk registrering av bygningsdeler, vurdering av risiko for unormal forringelse, samt konsekvenser av videre forringelse. Tilstandsgrader (TG 0–3) benyttes for å indikere nivået på nødvendige tiltak.

NS 3424 opererer med fire tilstandsgrader (TG 0–3), hvor TG 0 og TG 1 regnes som "OK", mens TG 2 og TG 3 indikerer behov for tiltak.

Premissene for fastsettelse av tilstandsgrad:

Tilstandsgrad	Beskrivelse	Typiske symptomer	Tiltaksbehov
TG 0	Ingen symptomer	Ingen avvik	Ingen tiltak
TG 1	Svake symptomer	Mindre avvik, små skader	Mindre tiltak kan vurderes
TG 2	Middels kraftige symptomer	Større avvik, tydelige skader	Tiltak bør vurderes
TG 3	Kraftige symptomer	Alvorlige avvik, funksjonssvikt	Tiltak må iverksettes

Analysenivåer

NS 3424 skiller mellom tre nivåer for tilstandsanalyse, avhengig av formål og ønsket grundighet:

- Nivå 1: Overordnet, visuell kontroll og enkle målinger. Brukes for grov kartlegging.
- Nivå 2: Mer detaljert, inkluderer gjennomgang av dokumentasjon og grundigere undersøkelser.
- Nivå 3: Spesialundersøkelser, ofte med avanserte målemetoder eller laboratorieprøver.

Denne rapporten er utelukkende på **NIVÅ 1**, med mindre noe annet fremkommer tydelig i rapporten. Undersøkelsene er basert på stikkprøver av deler av konstruksjonene, f.eks. er ikke alle vinduer kontrollert, men et utvalg av dem.

Kostnadsestimat for utbedringer

Dersom kostnadsestimater for utbedringstiltak er oppgitt i rapporten, må det gjøres oppmerksom på at dette er anslag med betydelig usikkerhetsfaktor. Faktorer som valg av løsning, skjulte avvik som kan oppdages under utbedringsarbeidet, samt markedssvingninger knyttet til material- og arbeidskostnader kan påvirke de faktiske kostnadene. Estimaten går alltid tilbake på angitt tiltak og angitt standard. De må betraktes som veiledende og ikke bindende.

Arealmåling

Arealberegningene følger Norsk Standard NS 3940, som definerer metoder for måling av areal og volum i bygninger. Det oppgitte arealet er basert på beregninger og oppgis som cirka-areal.

Adresse: Vikemyra 3, 6065 ULSTEINVIK
Matrikkel: Gnr 8: Bnr 68
Kommune: 1516 ULSTEIN KOMMUNE



Det understrekes at de oppgitte arealene er omtrentlige – noe avvik kan forekomme.
For helt presise målinger anbefales laserskanning av bygningsmassen.

Leiekontrakter etc

Disse er som oftest basert på fremlagte oversikter eller kontrakter fra eier/oppdragsgiver, og nødvendigvis ikke alle kontrakter er gjennomgått e.l.

Rapporten er ment å gi et godt grunnlag for beslutninger knyttet til kjøp, salg, finansiering eller vedlikehold av næringseiendommer.

Adresse: Vikemyra 3, 6065 ULSTEINVIK
Matrikkel: Gnr 8: Bnr 68
Kommune: 1516 ULSTEIN KOMMUNE



8 Ansvarlig takstingeniør

Møretakst AS ble etablert i 2005 og er i dag et av landets eldste kontorfellesskap for takstingeniører med hovedkontor i Breivika i Ålesund og avdelingskontor i Ulsteinvik og Ørsta. Selskapet består idag av 10 takstingeniører og er den største enkeltaktøren innen verdi- og tilstandsanalyser av eiendommer mellom Rogaland og Trøndelag.

Målet med sammenslutningen er å styrke fagmiljøet og utvikle kompetansen blant takstmennene, samt ha tilgang på tilstrekkelig kapasitet, slik at våre oppdragsgivere sikres et kvalitetsprodukt levert med høy faglig standard og innenfor avtalte tidsrammer. Vi besitter kompetanse på alle typer bygningstyper; bolig, næring, tomter, landbruk, offentlig etc. Vi er tilsluttet Norsk takst og/eller NITO. Gjennom dette fremstår Møretakst AS som den markedsledende aktøren på Nordvestlandet innen verdi- og tilstandsvurdering av fast eiendom.

Roger Birkeland har utdanning innen eiendom fra NBT/Norges Eiendomshøyskole og Norsk Takst/Norges Eiendomsakademi innen tilstandsrapport og verditaksering av bolig, næringsbygg og tomter, samt skadeskjønn. Takstmann har også REV godkjenning (Recognized European Valuer) innen taksering av næringsbygg fra Norsk Takst/TEGOVA, og har drevet med taksering av eiendom siden 2006.



møretakst



BIRKELAND
TAKSERING AS

Adresse: Vikemyra 3, 6065 ULSTEINVIK
Matrikkel: Gnr 8: Bnr 68
Kommune: 1516 ULSTEIN KOMMUNE



9 Versjoner av rapporten

Versjon	Dato	Beskrivelse
1	06.10.2026	

Takstrapporten er utarbeidet i Sinec Takst, et produkt fra Sinec Systems AS.
post@sinecsystems.no

ambita

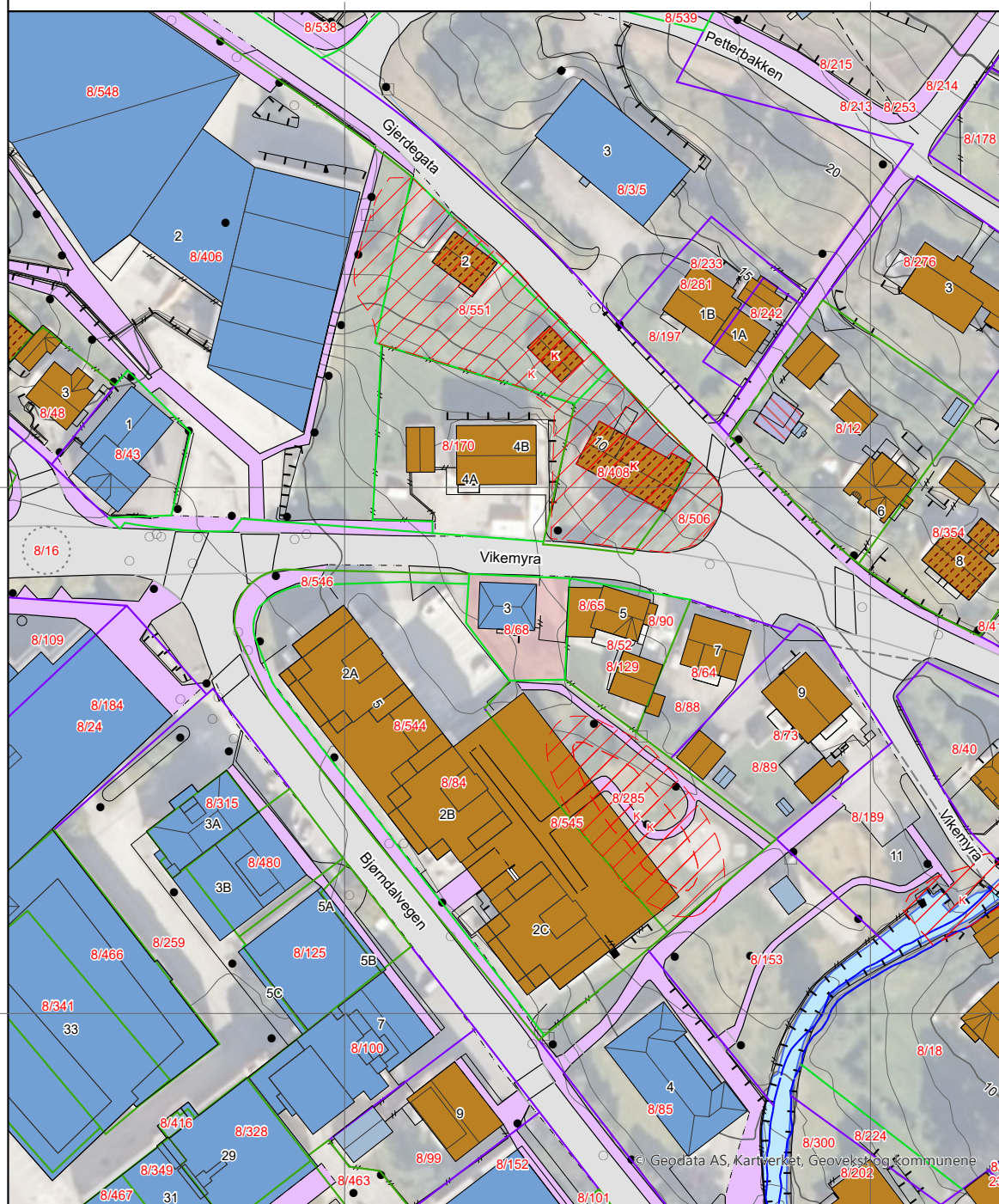
Kommune: 1516 Ulstein
Eiendom: 1516/8/68/0/0

Eiendomsgrenser

- | | |
|--------------------------------------|----------------------|
| — Nøyaktig måling 3-11 cm | — Omtvistet grense |
| — Middels nøyaktig 12-31 cm | — Vannkant |
| — Mindre nøyaktig 32-100 cm | — Vegkant |
| — Lite nøyaktig 101-600 cm | — Fiktiv grenselinje |
| — Skissenøyaktighet 601-5000 cm | — Teigdelelinje |
| — Uavklart grense over 5001-30000 cm | — Punktfeste |

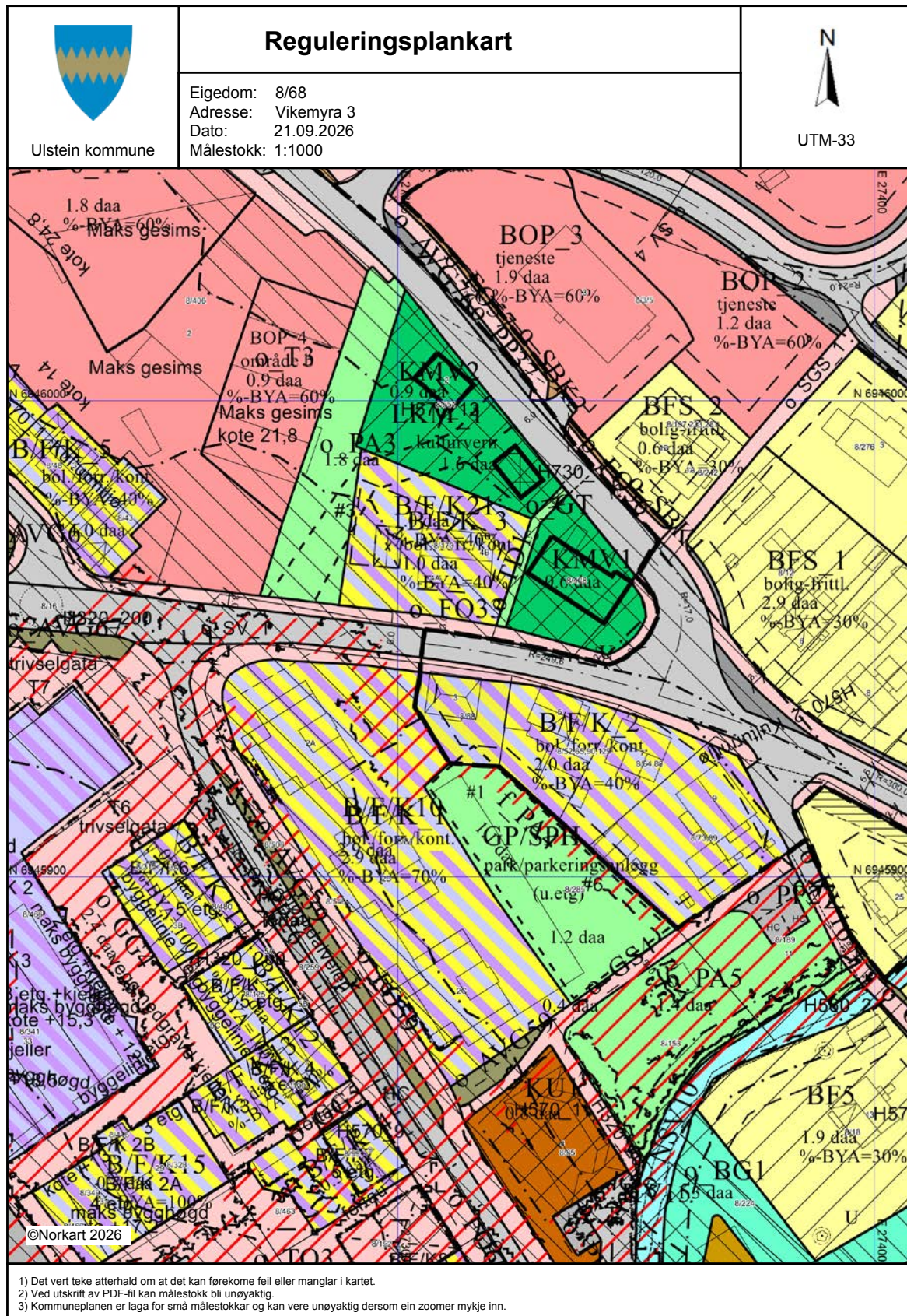


Målestokk 1:1000
Dato: 21.9.2026



0 25 50 m

Kartgrunnlag: © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.



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

Reguleringsplan-Byggeområde (PBL1985 § 25,1.ledd)	
	Frittliggjande småhusbuseiend
	Område for offentlege bygningar (stat, fylkeskommune, k)
	Område for garasjeanlegg og bensinstasjonar
Reguleringsplan-Offentlege trafikkområde (PBL1985)	
	Kjøreveg
	Anna veggrunn
	Gang-/sykkelveg
	Gangveg
	Parkeringsplass
	Hamneområde i sjø
Reguleringsplan-Friområde (PBL1985 § 25,1.ledd nr.)	
	Park
	Anna friområde
	Friområde i sjø og vassdrag
Reguleringsplan - Spesialområde (PBL1985 § 25,1.ledd)	
	Frisiktsone ved veg
	Anna spesialområde
Reguleringsplan - Kombinerte formål (PBL1985 § 25)	
	Bustad/Forretning/Kontor
	Forretning/Kontor
Reguleringsplan PBL 1985 - linjer og punkt	
	Grense for restriksjonsområde
Reguleringsplan-Bygningar og anlegg (PBL2008 §12-5)	
	Bustader - frittliggjande småhus
	Bustader - frittliggjande småhus
	Sentrumsformål
	Tenesteyting
	Tenesteyting
	Kulturinstitusjon
	Andre særskilt angitte bygningar og anlegg
	Leikeplass
	Bustad/forretning/kontor
	Bustad/forretning/kontor
	Forretning/kontor
Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og teknisk infras	
	Veg
	Kjøreveg
	Fortau
	Fortau
	Torg
	Gang-/sykkelveg
	Gang-/sykkelveg
	Gangveg/gangareal/gågate
	Gangveg/gangareal/gågate
	Sykkelveg/-felt
	Annan veggrunn - tekniske anlegg
	Annan veggrunn - tekniske anlegg
	Annan veggrunn - grøntareal
	Annan veggrunn - grøntareal
	Tekniske bygningar/konstruksjonar
	Kollektivhaldeplass
	Parkering
	Parkeringsplassar
	Parkeringsplassar
Reguleringsplan-Grøntstruktur (PBL2008 §12-5 NR.3)	
	Blågrøntstruktur
	Turdrag
	Turdrag
	Park
	Park
	Kombinerte grøntstrukturformål
Reguleringsplan- Landbruks-, natur- og friluftformål	
	Vern av kulturmiljø eller kulturminne
	Vern av kulturmiljø eller kulturminne
Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og vassdrag (	
	Naturområde i sjø og vassdrag
	Naturområde i sjø og vassdrag
Reguleringsplan-Omsynsoner (PBL2008 §12-6)	
	Faresone - Flomfare
	Sikringsone - Frisikt
	Støysone - Raud sone etter rundskriv T-1442
	Støysone - Gul sone etter rundskriv T-1442
	Gjennomføringsone - Krav om felles planlegging
	Angittomsynsone - Bevaring naturmiljø
	Angittomsynsone - Bevaring kulturmiljø
	Angittomsynsone - Bevaring kulturmiljø
	Bandlegging etter lov om kulturminne
Reguleringsplan- Føresegnsområde (PBL2008 §12-7)	
	Føresegnsområde
	Føresegnsområde
Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PBL2008	
	Sikringsonegrense
	Støysonegrense
	Angittomsynsgrense
	Angittomsynsgrense
	Gjennomføringsgrense
	Bandleggingsgrense noverande
	Føresegnsgrense
	Føresegnsgrense
Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2008	
	Regulerings- og utbyggingsplanområde
	Regulerings- og utbyggingsplanområde
	Planen si avgrensing
	Planen si avgrensing
	Faresonegrense
	Formålsgrænse
	Formålsgrænse
	Regulært tomtegrense
	Bygg, kulturminne m.m. som skal bevarast
	Bygg, kulturminne m.m. som skal bevarast
	Byggjegrænse
	Byggjegrænse
	Planlagt buseiend
	Bygningar som skal fjernast
	Bygningar som skal fjernast
	Regulert senterlinje
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Frisiktslinje
	Regulert parkeringsfelt
	Regulert parkeringsfelt
	Regulert fotgjengarfelt
	Regulert fotgjengarfelt
	Målelinje/avstandslinje
	Målelinje/avstandslinje
	Eksisterande tre som skal bevarast
	Regulert mønereining
	Påskrift feltnavn
	Påskrift feltnavn
	Påskrift reguleringsformål/arealformål
	Påskrift areal
	Påskrift areal
	Påskrift utnytting
	Påskrift utnytting
	Påskrift breidde
	Påskrift breidde
	Påskrift radius
	Påskrift kotehøgde
	Påskrift plantilbehør
	Regulerings- og utbyggingsplan - påskrift
	Regulerings- og utbyggingsplan - påskrift



ULSTEIN KOMMUNE

FØRESEGNER TIL DETALJREGULERING FOR

Skuleområdet Ulsteinvik sentrum, Kyrkjegata - Legane
PlanID: 20130002

Godkjend av Ulstein kommunestyre
den 17.12.2015 sak KST PS 15/107
Mindre endring vedteke 05.12.24 TU sak PS 108/24

Områdeomtale/plangrense:

I nord: Brunevegen, Prost Ankers gate/Vikebakkvegen

I aust: del av skuleområdet, Vikelva

I sør: Sjøgata, Kyrkjegata, Bjørndalsvegen

I vest: Bakkegata

§ 1 - GYLDIGHEITSOMRÅDE

Reguleringsføresegnene gjeld for området som på plankartet er vist med reguleringsgrense. Innanfor grensene skal areala nyttast - og bygningane plasserast - slik som planen (plankartet og føresegnene) fastset.

§ 2 - ANDRE BESTEMMINGAR

Føresegnene kjem i tillegg til ei kvar tid gjeldande sentrale og kommunale lover og føresegnar.

§ 3 - PRIVATRETTSLEGE AVTALAR

Etter at reguleringsplanen med tilhøyrande føresegnar er gjort gjeldande, kan det ikkje gjerast privatrettslege avtalar som er i strid med planen.

§ 4 - REGULERINGSFØREMÅL

Arealet innanfor reguleringsgrensene skal nyttast i samsvar med PBL til følgjande føremål slik:

Bygningar og anlegg (PBL § 12-5 nr. 1)

- Bustader – frittliggjande småhus, BFS
- Bustader – konsentrert småhus, BKS
- Bustader – blokker, BB
- Tenesteyting, BOP
- Forsamlingslokale, BFL
- Energianlegg, BE
- Leikeplass, BLK/LEK
- Bustad/Forretning/Kontor, B/F/K

Samferdelsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5 nr. 2)

- Veg, SV/KV
- Fortau, SF/FO
- Gang- /sykkelveg, SGS
- Anna veggrunn - tekniske anlegg, SVT/AVT

- Anna veggrunn – grøntareal, SVG
- Kollektivhaldeplass, SKH
- Parkering, SPA

Grøntstruktur (PBL § 12-5 nr. 3)

- Turdrag, GT/TD
- Friområde, GF
- Park/parkeringsanlegg, GP/SPH

Landbruks- natur- og friluftsområde (PBL § 12-5 nr. 5)

- Vern av kulturminne, LKM

Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL § 12-5 nr. 6)

- Naturområde i sjø og vassdrag, VNV

Omsynssoner (PBL § 12-6)

- Sikringssone - Frisikt H140
- Angitt omsynssone - Bevaring kulturmiljø H570
- Rpbo-område – føresegnområde kulturminne #1
- Føresegnområde #2 innfor område LEK.
- Føresegnområde #3 innfor område BB.
- Omsynssone gul støysone H220

§ 5 - FELLESFØRESEGNER

1. Ved søknad om tiltak (jf pbl § 20-1) skal det på situasjonsplan med målestokk 1: 500 visast korleis området/eigedom (-ane) skal utnyttast, planerast og formast. Den enkelte tiltakshavar og kommunen skal sjå til at bygningane, gaterom/-flater får ei god form med høveleg materialbruk. Kommunen krev at det vert lagt særleg vekt på det samla arkitektoniske uttrykket i høve ei harmonisk områdeoppfatning. Det skal ikkje nyttast reflekterande materialar på bygningar eller anlegg. Unnateke er glasfasade. Som del av søknad om tiltak kan kommunen krevje at det vert utarbeidd teikningar/skisser for å illustrere bygningar og anlegg (også murar) sitt samspel med nabobygningar, fjernverknad og silhuett.
2. Garasjar, uthus, trafostasjonar og liknande bygg under 50 m² skal plasserast min. 1 m frå eigedomsgrense/føremålsgrænse. Om nabo gir skriftleg samtykke, kan slike bygg plasserast nærare eller i bytet.
3. Ved søknad skal fortau (og/eller anna utomhus gangareal) ferdigstillast samtidig med nybygg i område som i planen er vist som B/F/K-område.
4. Tekniske anlegg som trafostasjonar og avlaupspumpestasjonar kan integrerast i andre bygg. Kommunen fastset dette i kvar enkelt sak.
5. Parkeringsbehovet er føresett dekt på eige areal. Krav til antal parkeringsplassar skal vere i samsvar med § 5.3.2.12 i føresegnene til Kommuneplan godkjend 21.06.2011.
6. Ubebyggd del av eigedom kan ikkje nyttast til lagring av avfall i container eller på annan skjemmande måte. Det skal ikkje førast opp plasthallar, skur eller midlertidige konstruksjonar innan områda som denne planen omfattar.
7. Utvendige skilt i tilknytning til forretningsverksemd, og som er større enn 1 m², skal godkjennast av kommunen og vere i samsvar med § 5.3.2.13 i føresegnene til

Kommuneplan godkjend 21.06.2011.

8. I tråd med den satsinga som vert gjort i kommunen på fornybar energi og miljø skal det ved større utbyggingar utredast tilrettelegging til infrastruktur for forsyning av vassboren varme og energisentralar, jf. PBL §12-7 nr 8.

§ 6 - BYGNINGAR OG ANLEGG (PBL. § 12-5, nr. 1)

1. Bustadbygg:

a. Bustader – frittliggjande småhus (BFS 1 - BFS 16)

For område BFS 1 skal det ved tilbygg / nybygg takast særskilt omsyn til ikringliggjande bygg, slik at bygningane som gruppe gjev ei harmonisk områdeoppfatning. Området er omfatta av omsynssone H570_2, jf § 12.2.

I område merka "BFS 2 - BFS 16" kan det byggjast frittliggjande småhus, med inntil to (2) bueiningar.

Utnyttingsgraden for BFS-områda er sett til maks BYA 30 %.

Bygningane kan ha ei gesimshøgde på inntil 6,5 m og ei mønehøgde som ikkje overstig 8,0 m frå gjennomsnittleg planert terreng rundt bygningen.

Garasjar skal ikkje ha brot i takflatene (arker eller opplett) med mindre det er nødvendig for tilkomstfunksjon til budareal. Maksimal mønehøgde for garasjar er 5 m i høve til planert terreng ved port. Grunnflate for garasje skal vere mindre eller lik 50 m².

Garasje skal som hovudregel plasserast min. 5 m frå regulert trafikkareal. Kommunen kan, om utbygginga på tomta gjer det nødvendig med garasje med innkøyring parallelt med veg, tillate slik oppført inntil 2,0 m frå regulert trafikkareal.

b. Bustader – frittliggjande småhus (BFS 17)

For område BFS 17 skal det ved tilbygg/nybygg takast særskilt omsyn til eigedomen som heilheit, området er omfatta av omsynssone H570_3, jf § 12.3.

c. Bustader – konsentrert småhus (BKS 1 og BKS 3)

I område merka BKS kan det byggjast småhus med inntil 4 bueiningar i kvar.

Det kan byggjast terrassehus der terrengtilhøva ikkje tillet småhus. Talet på bueiningar vert då fastsett av kommunen i kvart enkelt tilfelle. Desse bygningane kan ha ei gesimshøgde på inntil 6,5 m og ei mønehøgde som ikkje overstig 8,0 m frå gjennomsnittleg planert terreng rundt bygningen.

For BKS 3 kan det også byggast lavblokker i inntil 3 etg. Prosjekta skal vise god terrengmessig tilpassing.

Utnyttingsgraden for desse områda er sett til maks BYA 40 %.

BKS-områda skal planleggjast under eitt, men kan byggjast ut i trinn.

Garasjar skal som hovudregel organiserast ved felles garasjeanlegg med inntil 6 biloppstillingsplassar i kvart garasjebygg. Unntaksvis kan frittståande enkelt garasje (til ei bueining) byggast med grunnflate inntil 50 m². Parkering kan dekkjast ved felles parkeringsplass.

For område BKS 3 skal det utarbeidast utomhusplan. Planen skal fylgje søknad om rammeløyve eller løyve til tiltak, og skal godkjennast saman med søknaden.

Utomhusplanen skal vise:

- Uteopphaldsareal og anna disponering av ubebygde areal
- Leikeareal
- Støttemurar
- Parkeringsareal
- Tekniske forhold som avfallshandtering og ev. oppsamling/avrenning av overflatevatn
- Gangareal
- Eksisterande og planlagt terreng for eigedomen og overgangen til terrenget på naboeigedomen (kotesatt)
- Eksisterande og planlagt vegetasjon (plantelag). Eksisterande trær som skal fjernast avmerkast.
- Støyskjermer
- Detaljering som for eksempel kantar, gjerde, trapper, møblering og avskjerming av uteareal

Planen skal synleggjere krava til uteareal i lov, forskrift og eventuelle reguleringsbestemmelsar. Jf. Plan- og bygningslova § 28-7 og TEK17 kapittel 8.

d. Bustader – blokker (BB)

Innanfor område BB tillatast 3 leilegheitsbygg med inntil 18 bueiningar i kvar. Leilegheitsbygga skal ha god terrengmessig tilpassing.

Leilegheitsbygga kan byggast i inntil 4 etasjar + parkeringsetasje. Maks gesimshøgde er på c+ 32. Tekniske løysingar for ventilasjon og liknande kan tillatast over dette.

Utnyttingsgrad er maks %-BYA=60%.

Krav til uteopphaldsareal (MUA) pr. bustadeining er 50 m²

Bygningane skal gjevast ei god form og høveleg materialbruk.

Utvendige, frittståande trapper og murar tillatast opparbeidd utanfor byggegrensa. Utspring mindre enn 1,0 meter frå fasadeliv tillatast utanfor byggegrensa mot aust og vest.

Det skal opparbeidast 1,5 parkeringsplassar pr. bueining, der ein er overdekt. Det er tillate med parkeringsetasje under bakken som går utanfor byggegrensene. Også utandørs parkeringsplassar på bakkeplan er tillate utanfor regulert byggegrense.

Det skal leggjast til rette for 1 sykkelparkingsplass for bueiningar opp til 100 m² BRA og 2 sykkelparkingsplassar for bustadeiningar over 100 m² BRA. Sykkelparkering bør utformast slik at både hjul og ramme kan låsast. Det skal tilstrebast å få til sykkelparkering under tak.

For område BB skal det utarbeidast situasjonsplan. Planen skal fylgje søknad om rammeløyve, og skal godkjennast saman med søknaden.

Planlegging og utbygging, også av uteareal, skal basere seg på prinsippet om universell utforming/ tilgjengelegheit for alle. Dette må dokumenterast ved søknad om løyve til tiltak.

I byggeperioden skal det takast omsyn til nærmiljøet. I byggesaka skal det følgje med ein plan for korleis anleggsperioden skal løysast.

Handtering av avfall skal skje i samsvar med Kommunal forskrift for Søre Sunnmøre Reinholdsværk IKS (SSR), og som omtalt i planomtalen.

Grunnarbeid må utførast i tråd med «Geotekniske grunnundersøkelser» og «Geotekniske vurderingar» (Norconsult 11.01.24/08.02.24).

Det skal leggjast vekt på miljø- og klimavennlege løysingar.

Innanfor området må det leggjast til rette for naudsynt drenering. Det skal etablerast sikre flaumvegar for sikring av bygningar- og overfløyming. Klimaendringar må omsynstakast. Det må etablerast eit tilpassa overvass-system som bidreg til å forseinke og fordryge vatnet i tråd med tretrinsstrategien. Handtering av overvatn skal detaljprosjekterast og følgje søknad om byggeløyve.

Innanfor området kan det oppførast nødvendige tekniske innretningar.

Innanfor området skal det plantast nye tre som tilpassast eigedomen.

Under anleggsarbeid eller anna verksemd i planområdet skal det visast aktsemd for å unngå mogeleg skade på artar, naturtypar og økosystem, i tråd med gjeldande lovverk. Det skal ikkje førast inn eller spreia framande, skadelege artar ved opparbeiding av veg og byggeområde, og ved handtering av massar. Uønska framande planteartar må fjernast for å unngå spreiding, i tråd med SSR sine retningslinjer.

Overskytande matjord skal takast vare på og nyttast til matproduksjon andre stadar. Kommunen skal godkjenne område der matjorda skal nyttast, og må godkjenne plan for gjennomføring, med kopi til Statsforvaltaren.

Innanfor området skal det i samband med etablering av tiltak innanfor BB setjast av plass til plassering av ny nettstasjon. Plassering og utforming skal avklarast i dialog med aktuelt nettselskap, og vere i tråd med gjeldande forskrifter.

Innanfor føresegnområde #3 kan det etablerast boder til regulert bustadføremål BB.

2. Tenesteyting:

a. Tenesteyting BOP 1 - BOP 3

Her kan det tillatast bygg med gesims-/mønehøgd innan ramma av pbl. Eksisterande bygningar som inngår i planen kan, som følgje av skade, førast opp att i høgd i samsvar med høgd før skade skjedde.

Som del av søknad om tiltak i desse områda skal det utarbeidast utomhusplan for heile delområdet. Planen skal syne tomtegrenser, byggjetrinn og arealbruk i samsvar med § 28-7 og TEK17 kapittel 8. Planen skal vise hovuddisposisjonen for ulike typer leik og aktivitetar som del av drifta av skulen.

Parkeringsbehovet er i hovudsak føresett dekt innan området. Krav til sikt i avkøyrslar skal vere tilfredstillande og i samsvar med dei krav som gjeld for kryss.

Utnyttingsgrad skal ikkje overstige BYA=60%.
Trafo for el-anlegg kan etablerast inne på området.

b. Tenesteyting BOP 4

Området skal nyttast til fleirbruksbygg med hovudfunksjonar idretts- og symjehall samt bibliotek. Det kan vere parkeringskjellar knytt til bygget. Trafo for el-anlegg kan etablerast inne på området.

Innanfor sone BOP 4a kan bygning ha maks gesimshøgde kote 24,8. Innanfor sone BOP 4b kan bygning ha maks gesimshøgde kote 21,8. For resten av området er maks gesimshøgde sett til kote 14, med unntak av evt. trafo som kan ha maks gesimshøgde kote 16.

Inn og utkøyring til parkeringskjellar skal vere mot Kyrkjegata for nivå 1 og mot Gjerdegata for nivå 2. Inn og utkøyringar skal dimensjonerast tilstrekkeleg romsleg for funksjonell bruk i samsvar med Vegnormal 017.

Bygg skal plasserast innanfor byggegrense.

3. Forsamlingslokale BFL

Ny bebyggelse skal plasserast innanfor byggegrensene, med maks byggehøgde gesims 11 m og mønehøgde 12 m over gjennomsnittleg planert terreng. Utnyttingsgrad er sett til maks BYA= 40 %.

4. Energianlegg BE

I området kan førast opp trafokiosk for kabla høgspenningsanlegg.

5. Leikeplass BLK og f_LEK

Område merka BLK 2 og BLK 3 er felles leikeplassar for BFS og BKS områda. Området f_LEK er felles kvartalsleikeplass for bustader innanfor område BB, samt for BFS_7 og BFS_9.

Leikeplassane skal ved utbygging setjast i ein slik stand at dei er eigna for leik og opphald, jf. TEK 17, kap. 8 og tilhøyrande rettleiing. Leikeareala skal utformast som rekreasjons- og leikeområde. Prinsippa om universell utforming bør, så langt råd, leggjast til grunn slik at leikeplassane heilt eller delvis kan nyttast av alle.

Innanfor føresegnområde #2 kan det etablerast boder under regulert leikeareal f_LEK.

f_LEK skal utformast tiltalende og som ein generasjonsleikeplass. Den skal opparbeidast med leikeapparat, parkmessige installasjonar og beplantning. Den skal ha ei utforming som gjev moglegheit for opphald, rekreasjon, leik og spel på tvers av aldersgrupper, med naudsynt utstyr, bord og benkar som alle kan nytte. Den skal vere tilgjengeleg for alle.

6. Kombinert formål- Bustad/Forretning/Kontor

a. Bustad/Forretning/Kontor B/F/K 1

Plan 1 og 2 skal disponerast til parkering, forretnings- og/eller kontorverksemd, medan etasjar over dette skal disponerast til kontor og/eller bustadformål.

Bygga skal plasserast innanfor dei viste formålsgrensene, og vert tillate oppførte i 5 etasjar.

Plan 5 skal vere inntrekt og skal maksimalt utgjere 80 % av underliggjande etasje.

Utnyttingsgrad skal ikkje overstige BYA=70 %.

Gesimshøgda skal ikkje overstige kote 22,5 for tak 5. etasje. Mindre oppbygg skal tillatast inntil 2,5 m over dette der utforminga er ein del av det arkitektoniske uttrykket.

Med omsyn til støynivå innandørs skal krav etter forskrift TEK leggjast til grunn. For

balkongar knytt til husvære skal støynivået ikkje overskride 55 dBA.

Det skal ved utbygging takast hensyn til at tilkomst til parkeringsanlegg i område GP/SPH skal gå gjennom området.

b. Bustad/Forretning/Kontor B/F/K 2 – B/F/K 3

Innanfor områda kan det førast opp bygg til bruk for forretning og/eller kontor. Bustad kan inngå som del av 2.etg. og 3. etg dersom støytilhøva er tilfredstillande både for bueininga (-ane) og utomhus opphaldsareal tilknytt bueininga (-ane). Støysituasjonen skal i dette tilfelle dokumenterast i samband med søknad.

Gesims-/mønehøgda skal ikkje overstige 12 m.

Utnyttingsgrad skal ikkje overstige BYA=40%.

c. Bustad/Forretning/Kontor B/F/K 4

Plan 1 skal disponerast til forretnings- og/eller kontorverksemd, medan etasjar over dette skal disponerast til kontor og/eller bustadformål. Del av bygningsmassen som vender mot veg i nordvest, kan etter vurdering av utbyggingsprosjekt tillatast oppført med bustad også i første plan.

Bygga skal plasserast innanfor dei viste formålsgrensene, og vert tillate oppførte i 4 etasjar. Utnyttingsgrad skal ikkje overstige BYA=70%.

Gesimshøgda skal ikkje overstige kote 18 for tak 4. etasje. Mindre oppbygg skal tillatast inntil 2,5 m over dette der utforminga er ein del av det arkitektoniske uttrykket.

Med omsyn til støynivå innandørs skal krav etter forskrift TEK leggst til grunn. For balkongar knytt til husvære skal støynivået ikkje overskride 55 dBA.

d. Bustad/Forretning/Kontor B/F/K 5

Plan 1 skal disponerast til forretningsverksemd, medan etasjar over dette kan disponerast til kontor-, forretning- eller bustadformål.

Bygning skal ha mønetak, og takvinkel, form og materialbruk skal tilpassast eksisterande bygningar innan området slik at bygningane som gruppe gjev ei harmonisk områdeoppfatning.

Bygningane elles innan området B/K/F 5 er omfatta av omsynssone H570_1 med dei føringar som er sett for denne, jf. § 12.2.

e. Bustad/Forretning/Kontor B/F/K 6

Plan 1 skal disponerast til forretningsverksemd, medan etasjane over dette kan disponerast til kontor-, forretning- eller bustadformål. Ved ev. oppgradering/nybygg kan det oppførast bygningar med maks gesims-/mønehøgda kote 18. Bygningar skal ha mønetak. Takvinkel, form og materialbruk skal tilpassast eksisterande bygningar i område B/F/K 5 slik at bygningane som gruppe gjev ei harmonisk områdeoppfatning.

§ 7 - UTEAREAL

1. Ikkje utbygd del av tomta skal utformast tiltalande. Det er ikkje tillate å ha skjemmande skjeringar og fyllingar. Skjeringane som følgjer av utgraving/planering av tomt skal tilplantast med stadeigen vegetasjon. Skråningane skal framstå som vegetasjonsbelte.
2. Ein bør i størst mogleg utstrekning søkje å ta vare på og nytte eksisterande terreng og vegetasjon i området i samband med utbygging og tilplanting. Der planering medfører forstøttingsmur mot nabotomt eller veg, kan kommunen påby at planeringshøgda vert senka eller heva slik at høgda på forstøttingsmuren vert redusert.
3. Ev. utelagring kan berre tillatast dersom funksjonane vert skjerma av vegetasjon, gjerde eller overdekkande bygning. Dette må vurderast i kvar enkelt sak og ut i frå funksjon og omfang. Skjermingstiltak skal godkjennast av kommunen.

4. Uteareal skal opparbeidast og ferdigstillast samstundes med bygningane/anlegget elles i samsvar med utbyggingsplan godkjent av kommunen.
5. Ved trinnvis utbygging skal utbyggingsareal som ikkje vert teke i bruk med ein gong opparbeidast førebels med vegetasjon el. etter utbyggingsplan. Uteareal skal opparbeidast og ferdigstillast samstundes med bygningane/anlegget elles.
6. Innafor kvar tomt må utbyggjar syte for naudsynt drenering for overvatn og grunnvatn, og føre dette til avløp til bekk/vassdrag eller kommunalt leidningsnett etter godkjenning frå kommunen.
7. Kommunen skal ha rett til å nytte uteareal i samband med naudsynt vedlikehald av kommunaltekniske anlegg som kryssar eller ligg inntil byggeområda.
8. Terreng, gjerde og hekkar langs gater og i kryss skal ikkje vere høgre enn 0,7 m over veggnivået. Ved avkørsle gjeld krava ovanfor, men høgda skal ikkje vere over 0,5 m. Sjå elles føresegnene vedkomande frisktlinjer, § 12.1.

§ 8 - SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL. § 12-5, nr.2)

I offentlege trafikkområde skal det byggjast:

- Veg, SV/KV
- Fortau, SF/FO
- Gang- /sykkelveg, SGS
- Anna veggrunn - tekniske anlegg, SVT/AVT
- Anna veggrunn – grøntareal, SVG
- Kollektivhaldeplass, SKH
- Parkering, SPA

Anna veggrunn – tekniske anlegg kan nyttast til grøft, snøopplag og forstøtningsmur. Anna veggrunn – grøntareal kan nyttast til snøopplag. I tillegg til vist trafikkareal kjem nødvendig tilleggsareal til vegskjeringar, fyllingar og murar. Fylling/skjæring skal takast opp med mur der dette er illustrert på plankartet. Mur kan elles nyttast som alternativ der dette ikkje er vist, men avstand til vegbane og utførelse skal godkjennast av kommunen.

§ 9 - GRØNTSTRUKTUR (PBL. § 12-5, nr. 3)

1. Innanfor område turdrag GT/o_TD kan det byggjast sti med tilhøyrande anlegg.
2. Parkeringsanlegg kan byggjast som underetasje for område for park/parkeringsanlegg GP/SPH. Anlegget kan byggjast under heile parkområdet. Kommunen skal godkjenne ferdig kotehøgde på parkområdet. Inn-/utkøyring til parkeringsanlegget skal skje frå Bjørndalsvegen over området B/F/K 1. Ved bygging av parkeringsanlegg skal parkområdet ferdigstillast samtidig. Som del av søknad om godkjenning av parkeringsanlegg skal også plan for utforminga av parkområdet godkjennast. Sjå elles § 13.5. om rekkefølgekrav.
3. Føresegnområde #1 i plankartet viser omriss av dyrkningslag idnr 176996 med 5 m omsynssone. Lokaliteten er eit automatisk freda kulturminne som det gjennom godkjent plan er gitt dispensasjon for.

§ 10 - Landbruks- natur- og friluftsområde (PBL § 12-5 nr. 5)

Område for Kulturvern LKM 1

1. Siktemålet med reguleringsformålet er å bevare bygningane med området ikring som

kulturminne.

2. Bruken av bygningane skal så langt det er råd vere i tråd med dei formål dei var oppsette for. Bruksmåten må ikkje forringe verneverdien.
3. Bygningane skal ikkje rivast og dei skal haldast vedlike etter antikvariske retningslinjer. Alle utvendige bygningsmessige endringar skal godkjennast av kommunen etter samråd med fylkeskonservatoren. Ved vedlikehald skal opprinneleg materialar og bygningsdelar i minst mogleg grad utskiftast. Det som må utskiftast på grunn av skade skal erstattast av nytt i same slag materiale og utforming.
4. Terrengform innanfor reguleringsformålet skal ikkje endrast ved graving eller fylling.

§ 11 - Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL § 12-5 nr. 6)

For Naturområde i sjø og vassdrag VNV, skal elv/bekk kunne haldast vedlike i hht dei sikringskrav som til ei kvar tid vert gjort gjeldande.

§ 12 - Omsynssoner (PBL § 12-6)

1. Sikringssone - Frisikt H140

Frisiktsone i vegkryss må ikkje utnyttast slik at det på noko tidspunkt hindrar fri sikt. Areal innanfor frisiktsone skal planerast ned til 0,5 m over tilgrensande vegars nivå. Det kan ikkje plantast vegetasjon som kan hindre sikta i frisiktssonene.

2. Angitt omsynssone H570_1 og H570_2, Bevaring kulturmiljø

- a. Siktemålet med omsynssona er å bevare bygningane med området ikring som kulturmiljø.
- b. Bruken av bygningane skal så langt det er råd vere i tråd med dei formål dei var oppsette for.
- c. Alle utvendige bygningsmessige endringar skal godkjennast av kommunen etter samråd med fylkeskonservatoren.
- d. Takvinkel, form og materiale på tilbygg/nybygg skal tilpassast eksisterande bygningar innan området slik at bygningane som gruppe gjev ei harmonisk områdeoppfatning.

3. Angitt omsynssone H570_3, Bevaring kulturmiljø

- a. Siktemålet med omsynssona er å bevare bygningane med området ikring som kulturmiljø.
- b. Bruken av bygningane skal så langt det er råd vere i tråd med dei formål dei var oppsette for. Bruksmåten må ikkje forringe verneverdien.
- c. Bygningane skal ikkje rivast og dei skal haldast vedlike etter antikvariske retningslinjer. Alle utvendige bygningsmessige endringar skal godkjennast av kommunen etter samråd med fylkeskonservatoren. Ved vedlikehald skal opprinneleg materialar og bygningsdelar i minst mogleg grad utskiftast. Det som må utskiftast på grunn av skade skal erstattast av nytt i same slag materiale og utforming.
- d. Terrengform innanfor reguleringsformålet skal ikkje endrast ved graving eller fylling.

4. Støysone H220_1 og H220_2

Innanfor gul støysone skal lydkrav til fasadar og uteopphaldsareal vere i tråd med T-

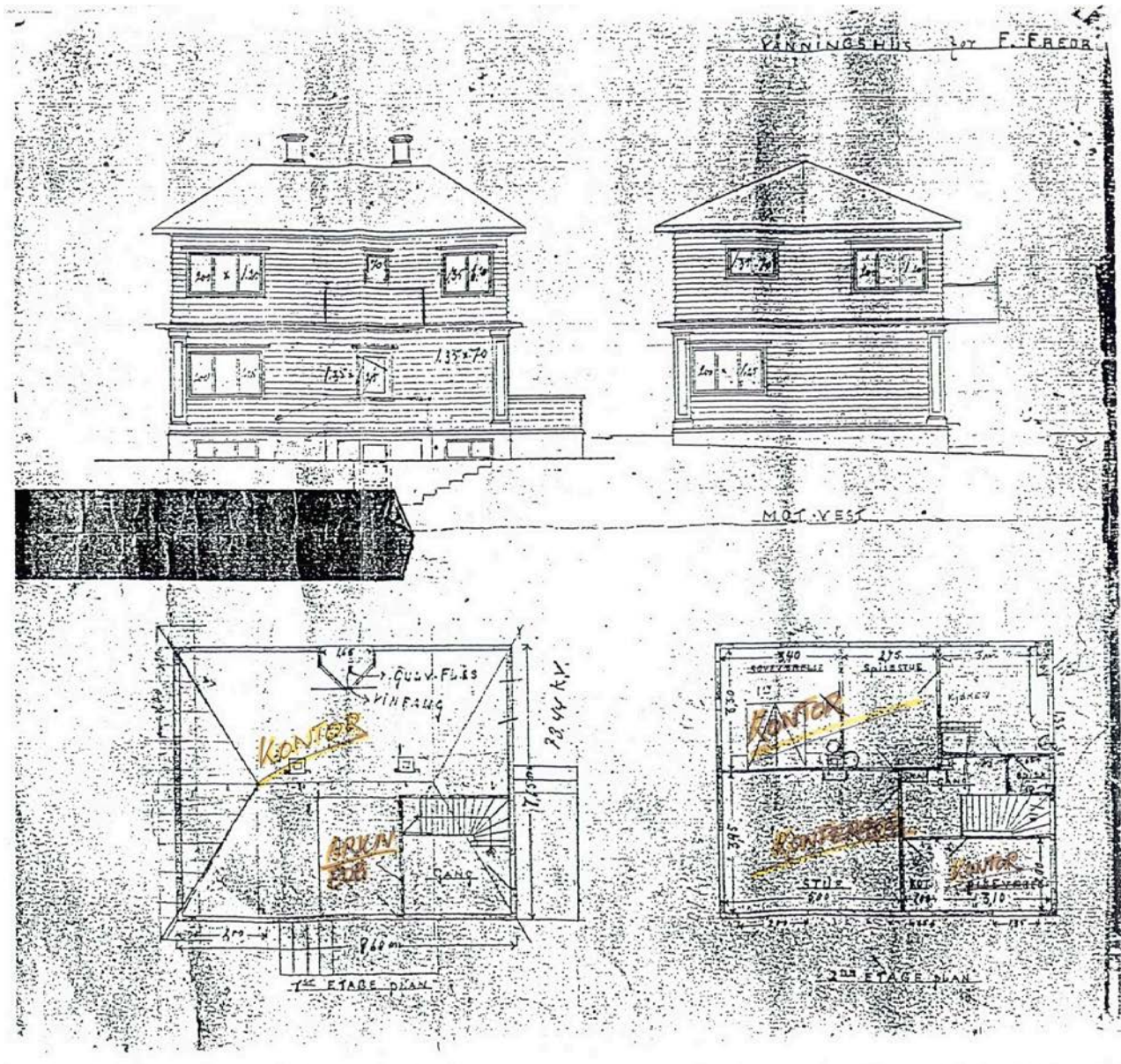
1442 og krav i støyrapport (Multiconsult 14.05.24).

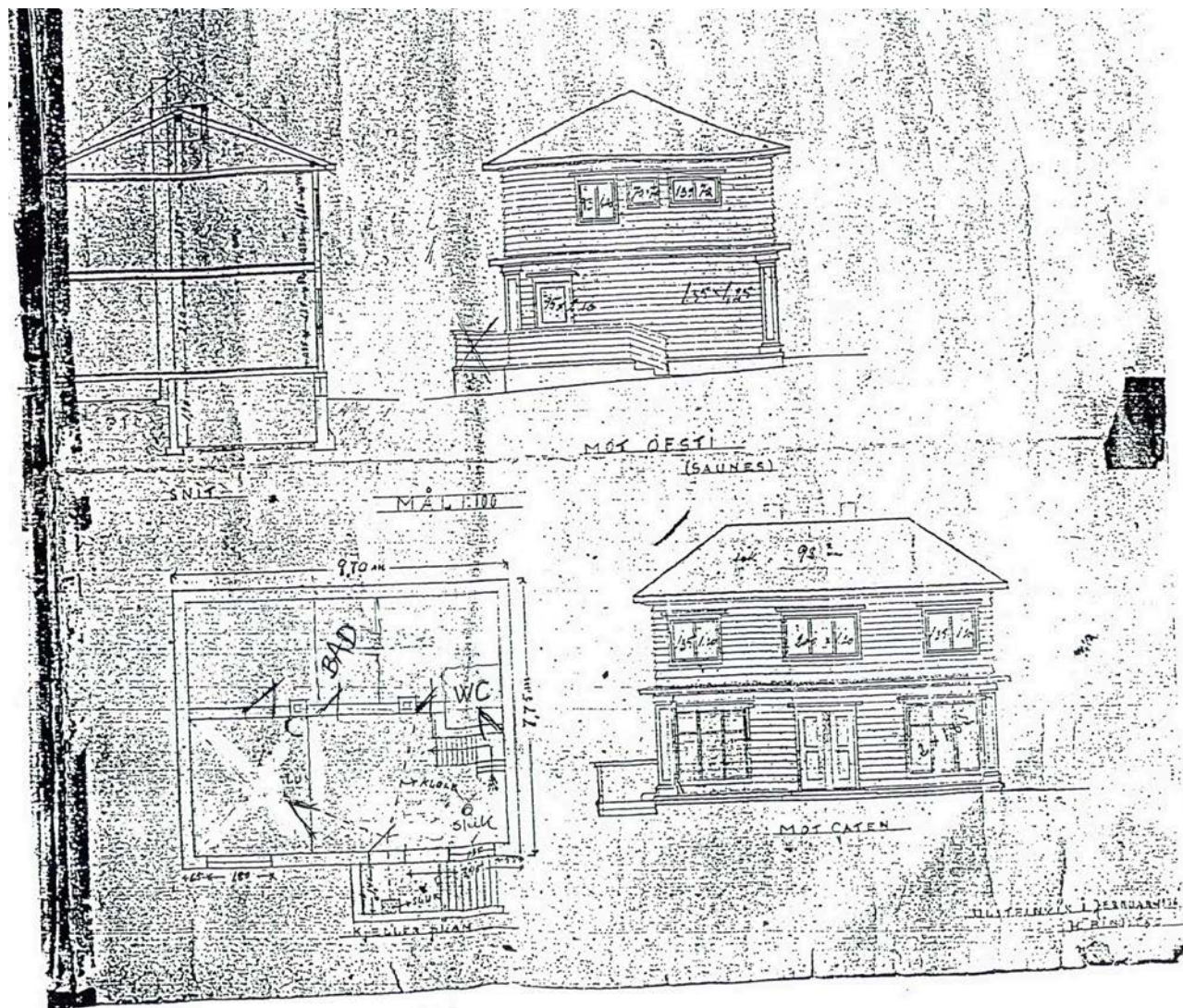
§ 13 - REKKEFØLGJEKRAV (PBL. § 12-7, nr. 10)

1. Ved bygging av parkeringsanlegg på område GP/SPH skal parken ferdigstillast samstundes med parkeringsanlegget.
2. Før utbygging av område BKS 3 skal tilkomstveg og omlegging av gangveg o_GS4 vere utført i samsvar med vegføring vist i reguleringsplanen og med den standard som er vist i planen.
3. Før idrett- og symjeanlegg i BOP 4 vert teke i bruk, skal det gjerast ei vurdering av køyremønster og ev. fartsreduserande tiltak i Gjerdegata.
4. Leikeplassar skal ferdigstillast samstundes med ferdigstilling av bustadene etter fylgjande føringar: leikeplass f_LEK skal ferdigstillast før bruksløyve kan gjevast for BB, leikeplass BLK 2 skal ferdigstillast før bruksløyve kan gjevast for BKS 3, og leikeplass BLK 3 skal ferdigstillast før tilkomstveg SV 10 vert teken i bruk.
5. Før det kan gjevast igangsettingsløyve for oppføring av nye bygg i område BKS 3, skal det gjerast vedtak om ei utbyggingsavtale der fortau i Bakkegata er ein del av avtalegrunnlaget.
6. Før bruksløyve for område BB vert gjeve skal tilkomstveg og fortau innanfor område for planendring datert 22.11.24 vere opparbeidd i tråd med plan- og profilteikningar (Dimco, 31.05.24). For fortau langs Bakkegata skal det betalast eit anleggsbidrag. Det skal utarbeidast ein utbyggingsavtale med Ulstein kommune for opparbeiding av fortau, gangfelt og ny vassleidning i Gjerdegata, frå austenden av BB fram til Kyrkjebakken. Før bruksløyve for område BB vert gjeve skal fortau, gangfelt og vassleidning som inngår i utbyggingsavtalen vere opparbeidd.
7. Før bruksløyve for område BB vert gjeve skal parkeringsplassar og sykkelparkeringsplassar vere opparbeidd i tråd med krav.
8. Før bruksløyve for område BB vert gjeve skal nødvendige tekniske løysingar for vatn-, overvann- og avløpshandtering, samt sløkkjevatn, vere opparbeidd med tilstrekkeleg kapasitet.
9. Før utbygging i område BB og f_LEK vert sett i verk skal tiltakshavar avklare med landbruksavdelinga gjenbruk av matjord.

DOKUMENT SOM FÅR JURIDISK VERKNAD GJENNOM TILVISING I FØRESEGNENE FOR PLANENDRING DATERT 22.11.24

- Multiconsult, støyrapport datert 14.05.24
- Dimco, plan- og profilteikningar datert 31.05.24
- Norconsult - Geotekniske grunnundersøkelser datert 11.01.24
- Norconsult - Geotekniske vurderinger datert 08.02.24





Nabolagsprofil

Vikemyra 3

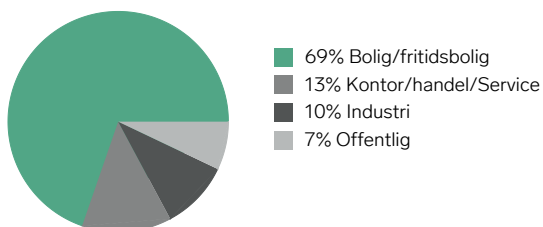
Lokal transport

	Ulsteinvik skystasjon Totalt 7 ulike linjer	4 min 	0.3 km
	Ulsteinvik skystasjon Totalt 8 ulike linjer	4 min 	0.3 km
	Ulstein rådhus Linje 301, 305, 310, 330, 338	5 min 	0.4 km

Transport for lengre reiser

	Hareid ferjekai Linje 1068	13 min 	11 km
	Hareid hurtigbåtkai Linje 1145	13 min 	11 km
	Ørsta-Volda Lufthavn Hovden	29 min 	
	Ålesund Lufthavn, Vigra	2 t 8 min 	

Byggmasse i området



Ladepunkt for el-bil

	Recharge Arena Ulstein	3 min 
	Quality Hotel Ulstein	8 min 

Parkering

	Borgstein	13 min 
---	-----------	--



Trafikk

Lite trafikk 79/100



Gateparkering

Lett 78/100



Serveringstilbud

Bra 57/100

Området har blitt vurdert av 13 lokalkjente.

Største bedrifter i området

	Ansatte
Ulstein Kommune	1008
Island Offshore Management AS	466
Kongsberg Maritime AS	345
Island Offshore Crewing AS	150
Ulstein Kommune Heimebaserte Tenester	116
Ulstein Sjukeheim	111
Island Drilling Crewing AS	99
ABB AS Pa Ulsteinvik	72
Ulsteinvik Barneskule	70
Hotel Ulstein AS	68
Ulstein Kommune Holsekerdalen 22 Bufell...	64
Ulstein Eigedomsselskap KF	54
Ulstein Ungdomsskule	52
Io Ulsteinvik AS	47
Ulstein Kommune Sentraladministrasjon	46

Treningssenter

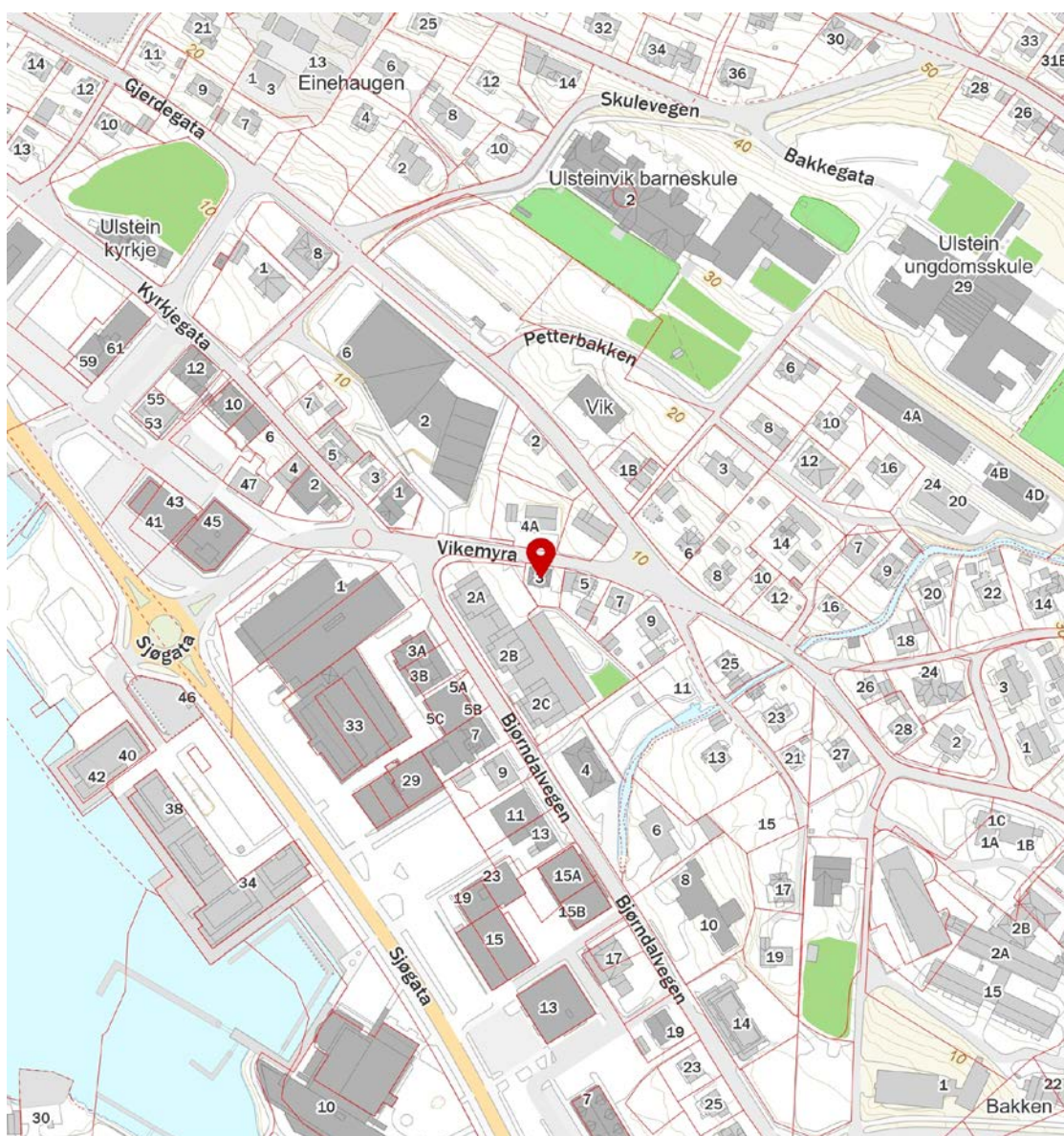
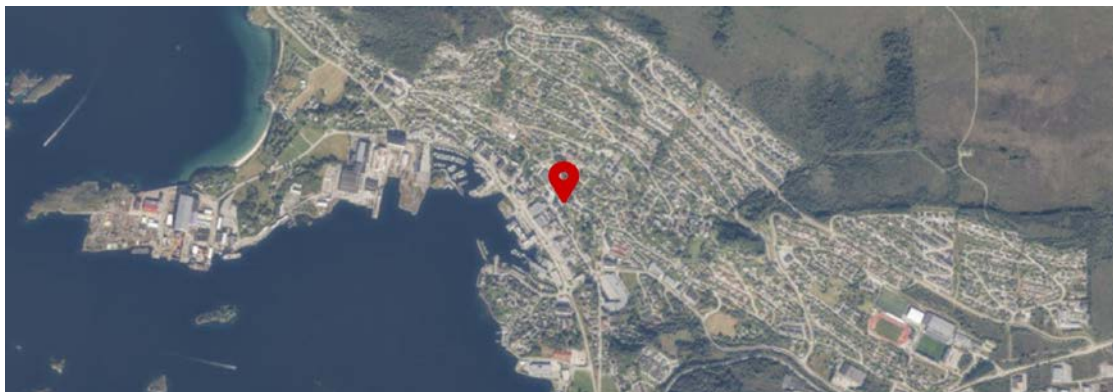
	Aktiv Trening Ulstein Sentrum	4 min 
	Aktiv Trening Ulstein Varleite	6 min 

Dagligvare

Coop Mega Ulsteinvik	2 min 
Post i butikk, PostNord	0.2 km
Kiwi Ulsteinvik	6 min 



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontakinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en 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 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.

BUD PÅ HJEMMET

Navn på budgiver: _____
 Fødselsnummer: _____
 Adresse: _____
 Postnummer./Sted: _____
 Telefon, privat: _____
 Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____
 Fødselsnummer: _____
 Adresse: _____
 Postnummer./Sted: _____
 Telefon, privat: _____
 Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: _____ kroner: _____

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg (Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

Budet er bindende til kl 16.00 neste virkedag desom budgiver ikke har angitt annen akseptfrist.

For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivning. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist kan avvises.

FINANSIERING

Långiver: _____

Kontaktperson: _____

Bank: _____

Tlf: _____

Egenkapital kr: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring av bud og/eller vilkår.

Sted/dato: _____

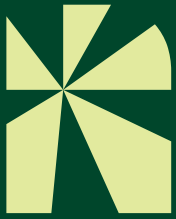
Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Fokus på det som betyr mest — deg og hjemmet ditt.

Notar er en privateid og bankuavhengig
eiendomsmeglerkjede, som betyr at vårt fokus
alltid er på deg og hjemmet ditt.