

# Halkjelsgata 11/ Kyrkjegata 21

VOLDA SENTRUM

notar



**Prisantydning** Kr. 3 890 000,- **Boligtype** Kontor **BRA-i/BRA Total**  
**Megler** Ludvig Sandström **Tlf** 451 30 869

NOTAR.NO

#### Notar:

Notar er et eiendomsmeglerfirma eid av eiendomsmeglere. Vi er overbevist om at den beste eiendomsmegleren er spesialisert og uavhengig. I Notar har vi dyktige og dedikerte team med spesialister innenfor forskjellige deler av eiendomsmeglingen. Vårt kundeløfte er kvalitet, trygghet og hardt arbeid.

#### Salgsgaranti:

Vår salgsgaranti betyr at hvis boligen ikke blir solgt til en pris du aksepterer, kan du når som helst trekke deg fra salget helt vederlagsfritt. Vår salgsgaranti er din trygghet.

#### Live budgivning:

Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med.

«godt gjort er bedre enn godt sagt»

## Salgs- garanti

Ingen salg  
Ingen regning

## Kontakt megler

#### ULSTENVIK

Bjørndalvegen 3 A  
6065 ULSTEINVIK

#### SOSIALT

[facebook.com/notar](https://facebook.com/notar)  
[instagram.com/notarnorge/](https://instagram.com/notarnorge/)



#### LUDVIG SANDSTRÖM

Eiendomsmegler MNEF/  
Partner  
451 30 869  
[ls@notar.no](mailto:ls@notar.no)

# Halkjelsgata 11/ Kyrkjegata 21

## Forretningseiendom med mulighet for gode leieinntekter | Dels modernisert | Et stykke lokalhistorie med stor potensiale

Velkommen til Baker Olsen huset og Sivertsenhuset!

Konditoriet oppført i 1868 og Haugenhuset oppført i 1903 som de også kalles er nå til salgs. De to byggene var tidligere frittstående, men er i dag bygd sammen for best mulig utnyttelse av arealene. Nå har du altså muligheten til å sikre deg hele 885 kvadratmeter med forretningseiendom midt i Volda, med stort potensiale. Byggene har fått flere moderniseringer, blant annet:

- Nyere elektrisk anlegg
- Heis
- Balansert ventilasjon
- Rampe for varelevering

Byggene har tidligere vært brukt til bolig, bank, bokhandel, kafé, renseri, blomsterbutikk og butikk. Her er det store muligheter for kontor og butikk og det er mulig å kjøpe eiendommen som AS, spør megler.

### PRISANTYDNING

## 3 890 000 KR



# Fakta om hjemmet

HALKJELSGATA 11/ KYRKJEGATA 21

## Adresse

Halkjelsgata 11/ Kyrkjegata 21, 6100 VOLDA

## Prisantydning

Kr. 3 890 000,- + omk

## Totalt ink. omkostninger

kr 3 890 000,-

## BRA-i / BRA Total

### Innhold

De to eiendommene går over fire etasjer og inneholder:

- Underetasje: Lager, gjenbygd trapp, trapperom, heissjakt/heismaskinrom og hvelv.
- 1. etasje: Inngang med toalett og trapp til 2.etg. Forretning m/lager (208 m2 iflg. leiekontrakt). Felles næringsareal/varemottak. Trapp til u.etg., heisesjakt. Lager m/3 kontorposisjoner, pakkeavdeling, varemottak, gang, toalett og heissjakt.
- 2. etasje: Kontor (15 posisjoner fordelt på 8 kontor/celler), heissjakt, møterom, garderobe, bøttekott, kantine/spiserom, hc-toalett, gang og trapperom.
- 3. etasje: Vest for heis: 5 kontor, datarom, trapperom, trapperom 2 m/utgang til terrasse og heissjakt. Øst for heis: Teknisk rom, 1 kontor, lager, gang og toalett.

Deler av eiendommen er i dag leiet ut, spør megler for mer informasjon.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra Verditakst datert 03.02.2024, utført av Skare Ottar .

## Eierform

Eiet

## Boligtype

Kontor

## Byggeår

1868

## Bebbyggelse

Eiendommen benyttes som som lokale for administrasjon for netthandel samt for utleie til butikklokale. Eiendommen har lett adkomst og er tilrettelagt med varemottak og vareheis. Bygningsmassen er opprinnelig 2 eldre bolig-/forretningshus som gjennom tidene er ombygd, sammenbygd behovsrettet utvidet og brukstilpasset eiers behov.

Mot vest "Haugenhuset" i Kyrkjegata 21. Oppført i 1903 og har vært benyttet til fargeri, damprenseri, bank, gjestehus/kafe og forretning/kontor.

Mot øst BakarOlsen-huset i Halkjelsgata 11. Oppført i 1868 som bolighus. Historisk har det vært bakeri, konditori og kafe samt blomsterforretning i gateplan. I kombinasjon med bolig og hybel i overliggende 1,5 etasjer. Siden 70-tallet forretning, kontor og lager.

Haugenhuset og BakarOlsenhuset ble sammenbygget i 1989, modernisert og driftstilpasset bokhandeldrift (Haugen Bokhandel), deretter driftstilpasset slik det er i dag med lager i u.etg., forretning/lager i 1.etg. (gateplan) og kontor/lager/arkiv i 2. og 3.etg. Lokalene har

hovedkonstruksjoner av tre over u.etg. og med støpte dekker over deler av u.etg. og 1.etg. Bygningen har heis som dekker alle etasjer samt god eksponering med lasterampe mot gaten.

**Energimerke**

Energifarge rød og bokstav G

**Tomt**

478,1 kvm eiet

**Garasje/Parkering**

Ingen parkering på egen grunn. Tilgjengelig parkering på offentlige plasser i området. Det er ikke fremlagt rettighetsavtale i anledning parkering. Iflg. leietaker finnes en avtale med kommunen som trolig gjelder frikjøpsordning. Leietaker opplyser dessuten at det praktiseres parkering på ledige plasser langs gaten.

Knapphet på parkering utgjør et negativt verdibidrag.























# Ditt nye nabolag

## BELIGGENHET

Forretningsseiendom i Volda sentrum bestående av to frittliggende bygg som blitt bygget sammen. Dette er en meget sentral beliggenhet og her får du gåavstand til alle sentrumsfunksjoner som dagligvarebutikk, skole og barnehage. Det er fra eiendommen også kort avstand til høyskolen og sykehuset. Eiendommen er beliggende i et område med flere kombinasjonsbygg og forretningsbygg, en naturlig miljø for flere næringsdrivende.

## ADKOMST

Fra E39, Sjøgata, i Volda sentrum tar du av til Storgata, for så å ta andre avkjørsel til høyre, Halkjelsgata, følg så veien i cirka 195 meter så har du eiendommen på din venstre hand.

Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger. Se for øvrig kart for nærmere veibeskrivelse.



# Nøkkelinformasjon

## EIENDOMMEN

### ADRESSE

Halkjelsgata 11/ Kyrkjegata 21, 6100 VOLDA

### OPPDRAKSNUMMER

3-0071/24

### SELGER

Kyrkjegt 21 AS

### MATRIKKEL

Gårdsnummer 19, bruksnummer 523,  
Gårdsnummer 19, bruksnummer 12,  
i Volda kommune.

### EIEFORM

Eiet

### BOLIGTYPE

Kontor

### ENERGIKLASSE

Energifarge rød og bokstav 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.

### TOMT

Eiettomt på 478 kvm.

### BESKRIVELSE AV TOMT

Relativt flat tomt der mesteparten av tomten er anvendt til bygningsmasse, fortau og noe lokalt gangareal. Grunnareal nordøst for 19/523 (ca 13 m2) fremstår som umatrikulert.

### TAKST

Verdi-/lånetakst datert 03.02.2024. utført av Skare Ottar M.

### BYGGEÅR

1868

### BYGGEMÅTE

#### BYGGEMÅTE

Forretning, kontor, lager (1868 og 1903) - Utvendig GRUNN OG FUNDAMENTER

Opprinnelig tykke steinmurer som er påstøpt/påmurt innvendig. Gulv av betong på grunn. Malt.

Etasjeskillere, betongdekke over deler av u.etg., 1.etg. og 2.etg. (mot øst - BakarOlsen-huset). Forøvrig trebjelkelag.

Noen sprang i planløsninger, forbundet med trinnløsninger/skråramper.

#### VEGGKONSTRUKSJON

Yttervegger av tømmer og bindingsverk. Stedvis malt betong mot nordøst. Betong/brannseksjoneringsvegg mot nord (liten avstand til nabobygning).

#### VINDU OG DØRER

Isolerglass i trekarmer. 2 stk isolerte takvinduer i aluminiumskarm. Gamle vinduer i 3.etg. Metall leddheiseport, automatisk. Inntrukket aluminiumsfelt med automatiske skyvedører til forretning ved laste- og adgangsrampe 1.etg. Isolerte tredører mot øst og vest. Diverse brannisolerte dører på magnetholder, gjelder branncelleinndelinger. Sjalusiport på heisfront mot gaten/lasterampe. Verandadør til takterrasse mot nordøst i 3.etg.

#### TAKTEKKING OG TAKKONSTRUKSJON

Tresperretak. Sammensatte tak-sider med flere vinkler, arker og grat/kil. Halvvalmet mansardtak mot vest. Taktekkning av skifer. Båndtekkning for deler (mansardtak mot vest). Spissloft med stigeadkomst. Tilbygg mot nord, flatt papptekket tak fra omkring 2003 (iflg. eier). Ny taktekke i 2024 for utbedring etter takstmanns kommentar.

#### ALTAN/TERRASSE/BALKONG/TRAPPER

Takterrasse i 3.etg., mot nordøst (rekkeverk mangler, inngår i rømningsvei). Papptekket, plastheller for deler av arealet.

Kombinert lasterampe og inngangsterrasse mot gaten, ved ved hovedinngang forretning. I tillegg støpt rampe mot gaten foran varemottak og heis 1.etg.

Fra 1.etg. betongtrapp til u.etg. og betongtrapper (2 stk) til 2.etg. Tretrapp til 3.etg. Stigeluke til loft.

Rømningsstiger fra takterrasse og vindu 3.etg. Diverse trinnløsninger og skråplan for tilpassning til forskjellige plan (nivå).

Takstmanns kommentar:

- Standard: Bygningmessig standard vurderes som alminnelig god. Begrenset fleksibilitet.
- Tilstand: Den vedlikeholdsmessige tilstanden er vurdert å være alminnelig god i forhold til alder, i hovedsak uten spesielle merknader annet enn generell elde og slitasje.
- Vedlikehold: Vanlig vedlikehold ute og inne. Noe bruksslitasje og påkostningsbehov. Eier opplyser om tilfeller med frosne rør ved lave temperaturer (<10

kuldegrader). Årsak antas å være rør plassert i yttervegg. Løsning er sirkulasjon med å lufte sisternaventil på toalett i 2.etg. i aktuelle perioder.

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

#### REGULERINGS- OG AREALPLANER

I henhold til reguleringsplan for Volda sentrum (id: 1987007) datert 08.10.1987 er eiendommen regulert til S, spesialområde. Spesialområde mht. bevaring iflg. RP "Volda sentrum" gjeldende fra 08.10.1987 (Ridderstrømplanen). "Formålet med regulering til spesialområde er å verne om det særprega gate- og bygningsmiljøet som ein heilskap."

Det er igangsatt utarbeiding av ny reguleringsplan (områdeplan for Volda sentrum id: 2021006).

Kommuneplan for tidligere Volda kommune, datert 16.03.2022, viser at eiendommen ligger i et område avsatt til kombinert bygg- og anleggsforemål nåværende.

Delareal 248 m

KPHensynsonenavnH310\_UG

KPFare Ras- og skredfare

Delareal 248 m

KPAngittHensyn Bevaring kulturmiljø

KPHensynsonenavnH570\_5

Delareal 3 m

KPHensynsonenavnH320\_7

KPFare Flomfare.

Delareal 248 m

KPHensynsonenavnH190\_2

KPSikring Andre sikringssoner

Delareal 248 m

BestemmelseOmrådenavn#3

KPBestemmelseHjemmel hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø

Delareal 248 m

BestemmelseOmrådenavn#13

KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Utsnitt av reguleringskart med tegnforklaring er vedlagt prospekt, spør megler for mer informasjon.

Reguleringsbestemmelser kan ses hos meglerforetaket.

Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Volda kommune.

## OPPVARMING

7 stk luft-til-luft varmepumper. Elektrisk oppvarming med panelovner. Forvarmebatteri for tilluft ventilasjonsanlegg.

Behov for service på varmepumper.

## PARKERINGSFORHOLD

Ingen parkering på egen grunn. Tilgjengelig parkering på offentlige plasser i området. Det er ikke fremlagt rettighetsavtale i anledning parkering. Iflg. leietaker finnes en avtale med kommunen som trolig gjelder frikjøpsordning. Leietaker opplyser dessuten at det praktiseres parkering på ledige plasser langs gaten.

Knapphet på parkering utgjør et negativt verdibidrag.

## VEI/VANN/KLOAKK

Adkomst: Eiendommen har lett adkomst fra gateplan til varemottak, hovedinngang med rullestolrampe og biinngang mot nordvest.

Vann: Tilknyttet offentlig vannverk

Avløp: Tilknyttet offentlig avløp

## BEBYGGELSE

Eiendommen benyttes som som lokale for administrasjon for netthandel samt for utleie til butikklokale. Eiendommen har lett adkomst og er tilrettelagt med varemottak og vareheis.

Bygningsmassen er opprinnelig 2 eldre bolig-/forretningshus som gjennom tidene er ombygd, sammenbygd behovsrettet utvidet og brukstilpasset eiers behov.

Mot vest "Haugenhuset" i Kyrkjegata 21. Oppført i 1903 og har vært benyttet til fargeri, damprenseri, bank, gjestehus/kafe og forretning/kontor.

Mot øst BakarOlsen-huset i Halkjelsgata 11. Oppført i 1868 som bolighus. Historisk har det vært bakeri, konditori og kafe samt blomsterforretning i gateplan. I kombinasjon med bolig og hybel i overliggende 1,5 etasjer. Siden 70-tallet forretning, kontor og lager.

Haugenhuset og BakarOlsenhuset ble sammenbygget i 1989, modernisert og driftstilpasset bokhandeldrift (Haugen Bokhandel), deretter driftstilpasset slik det er i dag med lager i u.etg., forretning/lager i 1.etg. (gateplan) og kontor/lager/arkiv i 2. og 3.etg. Lokalene har hovedkonstruksjoner av tre over u.etg. og med støpte dekker over deler av u.etg. og 1.etg. Bygningen har heis som dekker alle etasjer samt god eksponering med lasterampe mot gaten.

## OFFENTLIG KOMMUNIKASJON

Gode kommunikasjoner og offentlig infrastruktur. Kort gangavstand til offentlige servicefunksjoner og holdeplass for buss og taxi. Det er også gåavstand til ferjekai.

## FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Oppføring av boliger før Plan- og Bygningsloven som trådte i kraft i 1965 var ikke underlagt søknadsplikt. For

slike bygninger foreligger det derfor ofte verken godkjente hustegninger, byggetillatelse eller brukstillatelse/ferdigattest. Dette medfører selvsagt ikke at slike bygninger er å anse som ulovlige per i dag.

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

Det ble gitt ferdigattest på ombyggnad 20.07.1990.

## VERNEKLASSE/SEFRAK

Eiendommen er registrert som et SEFRAK-minne. SEFRAK er en forkortning for Sekretariatet For Registrering Av faste Kulturminner. Dette sekretariatet hadde ansvaret for en landsomfattende registrering av eldre bygninger – et omfattende feltarbeid som ble gjort i perioden 1975-1995. Bygningene i SEFRAK- registeret er ikke tillagt spesielle restriksjoner, men registreringa fungerer mer som et varsko om at kommunen bør ta ei vurdering av verneverdien før det eventuelt blir gitt tillatelse til å endre, flytte eller rive bygninga. I dag er det Riksantikvaren som administrerer SEFRAK i samarbeid med fylkeskommunene. På <http://www.ra.no/> finnes mer informasjon om SEFRAK og om tilgang på den informasjonen som er registrert. Kontakt evt. megler for mer informasjon.

Gårdsnr 19, Bruksnr 12:  
Annen forretningsbygning  
Sefrakminne:  
ID: 1519 3 145  
Tidsfesting: 1900-1924  
Hus, Gamletunet, Haugen-Huset, Halkjells Gata

Nåværende funksjon: Bokhandel  
Tidligere funksjon: Farge-damp-renseri, seinare butikk  
Tilbygg/ombygging: 1952: tilbygg og ominnredning

Gårdsnr 19, Bruksnr 523:  
Butikk/forretningsbygning  
Sefrakminne:  
ID: 1519 3 144  
Tidsfesting: 1850-1874  
Objektnavn: Hus, Skjerva, Festenr. 16,  
"bakar-Olsen-Huset", Halkjells Gata 11  
Nåværende funksjon: Bustad i 2. Etg. , svendsen  
bokhandel i 1. Etg. (kjellar, 1 hybel på loftet  
Tidligere funksjon: Bakeri, kafe, bustad,  
blomsterforretning  
Tilbygg/ombygging: 1930 åra: tilbygg i betong i 1. Etg. ,  
veranda i 2. Etg

## INNHold

De to eiendommene går over fire etasjer og inneholder:

- Underetasje: Lager, gjenbygd trapp, trapperom, heissjakt/heismaskinrom og hvelv.
- 1. etasje: Inngang med toalett og trapp til 2.etg. Forretning m/lager (208 m2 iflg. leiekontrakt). Felles næringsareal/varemottak. Trapp til u.etg., heisesjakt. Lager m/3 kontorposisjoner, pakkeavdeling, varemottak, gang, toalett og heissjakt.
- 2. etasje: Kontor (15 posisjoner fordelt på 8 kontor/celler), heissjakt, møterom, garderobe, bøttekott, kantine/ spiserom, hc-toalett, gang og trapperom.
- 3. etasje: Vest for heis: 5 kontor, datarom, trapperom, trapperom 2 m/utgang til terrasse og heissjakt. Øst for heis: Teknisk rom, 1 kontor, lager, gang og toalett.

Deler av eiendommen er i dag leiet ut, spør megler for mer informasjon.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra Verditakst datert 03.02.2024, utført av Skare Ottar .

## STANDARD

Forretning, kontor, lager (1868 og 1903) - Innvendig OVERFLATER

Gulv: Malt betonggulv i underetasjen. Gulvbelegg og og innslag av teppebelegg.

Vegger: Malt glassfiberstrie. Noe panel som dels er malt.

For det meste malt mur/betong i underetasjen.

Himling: Tak-Ess. I lager mot øst er malte stålplate (PEVA-dekke - profilerte stålplater som "forskaling" under betongdekke).

## KJØKKEN/KANTINE

Høyglans Epoc kjøkkeninnredning, i kantine, med integrerte hvitevarer. MDF.

## SANITÆRANLEGG

2 stk wc/toaletter, hvorav et RWC i 2.etg. Ikke dusj. Bøttekott med rustfritt skyllekar og 200 liters v.v.bereder. I tillegg skyllekar ved toalett i inngang vest 1.etg. Garderobe med vask i 2.etg. Ekstra toalett i 3.etg. som ikke er operativt.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

- 7 stk luft-til-luft varmepumper.
- Vannintak med vannmåler i lager u.etg. (mot øst).
- Vannrør av kobber.
- Avløpsrør av plast.
- Driftstilpasset elanlegg. Vedlikeholdsavtale med Aasebø & Ulvestad Installasjon AS. Relativt nye tavler, automatsikringer. Hovedtavle i 1.etg. Underfordelinger ved kantine/spiserom 2.etg., på pakkerom 2.etg. og på loft (3.etg.)
- 2 stk brannslanger (i 1.etg og 2.etg.). Pulverapparat ("håndslukkere"). Det er utarbeidet og opphengt rømningsplaner for hver etasje. Serviceavtale med Myklebust Brannsikring AS.
- Adresserbart brannvarslingsanlegg. Branntavle ved hovedtavle 1.etg. (mot inngang vest) hvor det også er montert nøkkelsafe. Serviceavtale med Aasebø & Ulvestad Installasjon AS

- Hydraulisk heis for person-/varetransport som dekker alle etasjer + nivå for lasterampe mot gaten. Betong heisesjakt. Heismaskinrom i u.etg. Serviceavtale med Lift Tech AS. Det foreligger kontrollrapport fra Heiskontrollen 14.,04.2023. Avvik kreves lukket. Heisen er operativ til tross for avvik.
- Fiber fra Tussa.

Verditakst følger vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter må sette seg inn i denne før bud inngis.

## AREALER

### BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Underetasje: Arealet er beregnet ut ifra innvendig oppmåling på stedet. BTA er antatt ut fra tegninger (tykke murer). Dels lave høyder omkring 2m.

1. etg: Arealet er beregnet ut ifra innvendig oppmåling på stedet. BTA er stipulert ut fra overslagsmålinger og tegninger.

2. etg: Arealet er beregnet ut ifra innvendig oppmåling på stedet og målt på tegninger. Høyde varierer 2,1-2,4m.

3. etg: Arealet er beregnet ut ifra oppmåling på stedet. BTA skjønnsmessig ut fra tegninger og innvendige observasjoner.

Areal hentet fra tidligere takst, på stedet og fra situasjonskart.

## ØKONOMI

### PRISANTYDNING

Kr. 3 890 000,-

### VERDITAKST

Kr 5 700 000,-

### KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 76 917,- pr år 2024

### INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Avgiften inkluderer vann og avløp, og fordeles på 4

terminer. Renovasjon til VØR kommer i tillegg og blir fordelt på to terminer.

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

### EIENDOMSSKATT

Kr 13 464,- pr 2024

### INFO EIENDOMSSKATT

Eiendomsskatt for 2024 fordeles på 4 terminer iflg. opplysninger fra Volda kommune.

Eiendomsskatten er estimerte tall for 2024. Eiendomsskatten blir utregnet på bakgrunn av den kommunale taksten, eller ut i fra formuesgrunnlaget. Formuesgrunnlaget blir hentet fra Skatteetaten. Eiendomsskatten er for begge bygga samlet.

Det er etablert et system med fleksibel fakturering. Dvs: at skatteyttere selv innenfor gitte rammer kan avgjøre tallet på faktura for eiendomsskatten og andre kommunale avgifter. Ta kontakt med kommunen for mer informasjon.

### INFORMASJON OM FORMUEVERDI

I følge opplysninger fra Altinn så foreligger det per dato ingen formuesverdi knyttet til eiendommen. Formuesverdi er derfor beregnet ut fra skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om at denne kan være mangelfull eller feil.

Med primærboliger menes der boligeier er folkeregistrert bosatt, mens sekundærboliger menes alle andre eiendommer herunder fritidseiendommer, pendlerboliger og utleieobjekter.

### OMKOSTNINGER

kr. 3 890 000,- (Prisantydning)

kr. 97 250,- (Dokumentavgift)  
kr. 545,- (Tinglysning skjøte)  
kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))

kr. 98 340,- (Omkostninger totalt)

kr. 3 988 340,- (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. Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

### 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:

Gårdsnummer 19, Bruksnummer 523 i 1577 VOLDA kommune:

#### HEFTELSE

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive

avgivereiendommene.

Heftelser i eiendomsrett:

1976/5664-1/57 20.12.1976 BESTEMMELSE OM  
BEBYGGELSE

1989/4962-1/57 23.10.1989 JORDSKIFTE

Grensegangssak

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1998/489-1/57 09.02.1998 LEIE AV NÆRINGSLOKALE

Leie fra dato : 01.01.1998

Leietid : 10 år

Leiebeløp : NOK 750 000 pr. år

Rettighetshaver: HAUGEN BOK AS

ORG.NR: 912 476 286

Bestemmelser om regulering av leien

Bestemmelser om forlengelse

Med flere bestemmelser

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

1985/5761-1/57 19.12.1985 REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1577 GNR: 19 BNR:  
1

EIENDOMEN HAR TIDLIGERE HATT FESTENUMMER

2020/1416002-1/200 01.01.2020 00:00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere: KNR: 1519 GNR: 19 BNR: 523

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

Gårdsnummer 19, Bruksnummer 12 i 1577 VOLDA

kommune:

HEFTELSE

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne  
matrikkelenheten, som er tinglyst på

avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke  
overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er  
overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse  
finner du på grunnboksutskriftene til de respektive  
avgivereiendommene.

Heftelser i eiendomsrett:

1916/900243-1/57 18.03.1916 UTSKIFTING

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1952/475-1/57 15.03.1952 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

1962/3323-1/57 29.11.1962 BESTEMMELSE OM

BEBYGGELSE

1989/4962-1/57 23.10.1989 JORDSKIFTE

Grensegangssak

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1998/489-1/57 09.02.1998 LEIE AV NÆRINGSLOKALE

Leie fra dato : 01.01.1998

Leietid : 10 år

Leiebeløp : NOK 750 000 pr. år

Rettighetshaver: HAUGEN BOK AS

ORG.NR: 912 476 286

Bestemmelser om regulering av leien

Bestemmelser om forlengelse

Med flere bestemmelser

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2011/411283-1/200 30.05.2011 LEIEAVTALE

Leie fra dato : 01.01.2011

Leietid : 9 år

Leiebeløp : NOK 250 000 pr. år

Rettighetshaver: HAUGENBOK NO AS

ORG.NR: 995 646 749

Bestemmelser om regulering av leien

Kan framleies uten samtykke av hjemmelshaver/utleier

Med flere bestemmelser

GRUNNDATA

1900/900003-1/57 20.04.1900 REGISTRERING AV GRUNN  
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1577 GNR: 19 BNR:  
1

2020/1519900-1/200 01.01.2020 00:00  
OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING  
Tidligere: KNR: 1519 GNR: 19 BNR: 12

EIENDOMMENS RETTIGHETER  
Ingen rettigheter registrert.

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

**GRUNNBOKSDATO**  
30.05.2024

## **DIVERSE OPPLYSNINGER**

### **DIVERSE**

Bygningsmassen er opprinnelig 2 eldre bolig-/  
forretningshus (BakarOlsen-huset 1868 og Haugenhuset  
1903) som gjennom tidene er ombygget, sammenbygget  
behovsrettet utvidet og brukstilpasset eiers behov.  
Bygningene ble sammenbygget i 1989, modernisert og  
driftstilpasset bokhandeldrift (Haugen Bokhandel),  
deretter driftstilpasset slik det er i dag med lager i u.etg.,  
forretning/lager i 1.etg. (gateplan) og kontor/lager/arkiv i  
2. og 3.etg.

Lokalene har hovedkonstruksjoner av tre over u.etg. og  
med støpte dekker over deler av u.etg. og 1.etg.  
Bygningen har heis som dekker alle etasjer samt god  
eksponering med lasterampe mot gaten.  
Bygningsmassen har tradisjonelt hatt delvis boligformål i  
kombinasjon med forretningsdrift slik det har vært vanlig  
for nærliggende bygningsmasse langs Halkjelsgata og  
Kyrkjegata. Flere av disse bygningene er i dag benyttet i  
kombinasjon med hybelutleie, men uten at taksten  
forskotter evt. potensiale for alternativ anvendelse til  
bolig.

## **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/  
boligsalgsrapport.

**SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT**  
05.12.2025

## **ANSVARLIG MEGLERFORETAK**

Søre Sunnmøre Eiendomsmegling AS  
Bjørndalvegen 3 A, 6065 ULSTEINVIK. TLF. 71 30 55 00

## **MEGLER**

Ludvig Sandström, Eiendomsmegler MNEF/Partner  
Epost: ls@notar.no

## **ANSVARLIG MEGLER**

Ludvig Sandström, Eiendomsmegler MNEF/Partner  
Epost: ls@notar.no

## **MEGLERS VEDERLAG**

Prosentprovisjon med 2.50% av kjøpesum (inkl. mva.)  
Salgstilretteleggelse kr. 15 000,- (inkl. mva.)  
Oppgjørsgebyr kr. 6 500,- (inkl. mva.)  
Notars digitale markedspakke (næring) kr. 22 500,- (inkl.  
mva.)  
Visninger og overtakelse (pr. stk.) kr. 2 000,- (inkl. mva.)  
Grunnbok/e-tinglysing kr. 2 000,- (inkl. mva.)  
Trykking av prospekt kr. 1 000,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt  
om meglerforetakets vederlag: Intet salg - ingen regning.  
Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg.  
Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og

annonsering utover avtalt markeds pakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

## **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 § 3-9 legges til grunn, dog slik at disse prinsippene fravikes slik at det kun kan gjøres gjeldende at det foreligger mangel i følgende tilfeller:

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

Avhl § 3-9 fravikes imidlertid slik at kjøper ikke kan gjøre gjeldende at det foreligger skjulte mangler ved eiendommen, verken som følge av at eiendommen er i dårligere stand enn det kjøper har lagt til grunn (avhl § 3-9, siste punktum), eller at selger ikke har oppfylt sin opplysningsplikt (avhl § 3-). Risikoen for eventuelle skjulte feil som angitt i avhendingsloven § 3-9 siste punktum og kjøpsloven § 19 litra c), tilligger etter dette Kjøper. Avhl § 4-19 fravikes også, slik at den endelige reklamasjonsfristen settes til to år etter overtakelse. Det tas også forbehold om at det foreligger feil i henhold til offentligrettslige krav, jf avhl § 3-2, annet ledd. Kjøper kan heller ikke påberope at det foreligger mangler i henhold til avhl §§ 4-17 og 4-18. Ovennevnte forhold er tatt hensyn til ved beregning av kjøpesummen. For så vidt gjelder rapporter fra tredjemenn som gjelder Eiendommen (tekniske rapporter, grunnanalyser, takster etc.), og som er vedlagt denne kontrakt og/eller fremlagt av Selger i forbindelse med transaksjonen, så har Selger opplyst at Selger ikke er kjent med ufullstendigheter eller feil i dokumentene. Skulle dokumentene likevel vise seg å

være ufullstendige eller inneholde feil, så fravikes prinsippene i avhendingsloven § 3-7 og § 3-8, slik at Selger bare svarer for eventuelle feil som Selger selv likevel var kjent med. Eventuelle uriktige angivelser av Eiendommenes arealer, (utvendige og innvendige) eller tomtestørrelse, skal ikke under noen omstendighet kunne gi Kjøper grunnlag for mangels krav. Reguleringen i denne paragraf er av partene hensyntatt ved fastsettelse av Kjøpesummen.

## **PERSONOPPLYSNINGSLOVEN**

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

## **HVITVASKINGSREGLENE**

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

## **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.

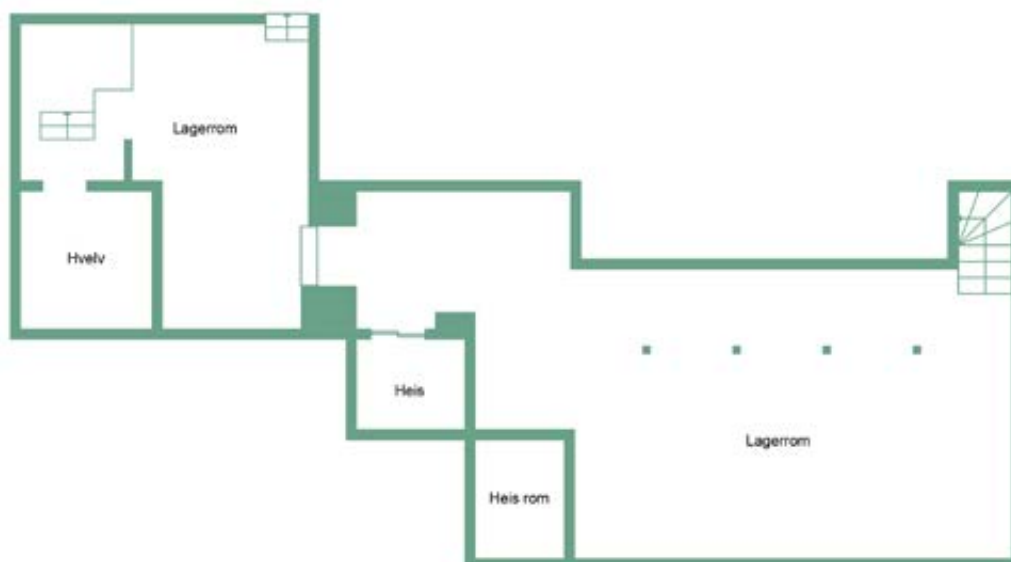
Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Fra og med 01.07.25 vil det ikke lengre 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.

# Plantegning Underetasje



notar

Halkjelsgata 11

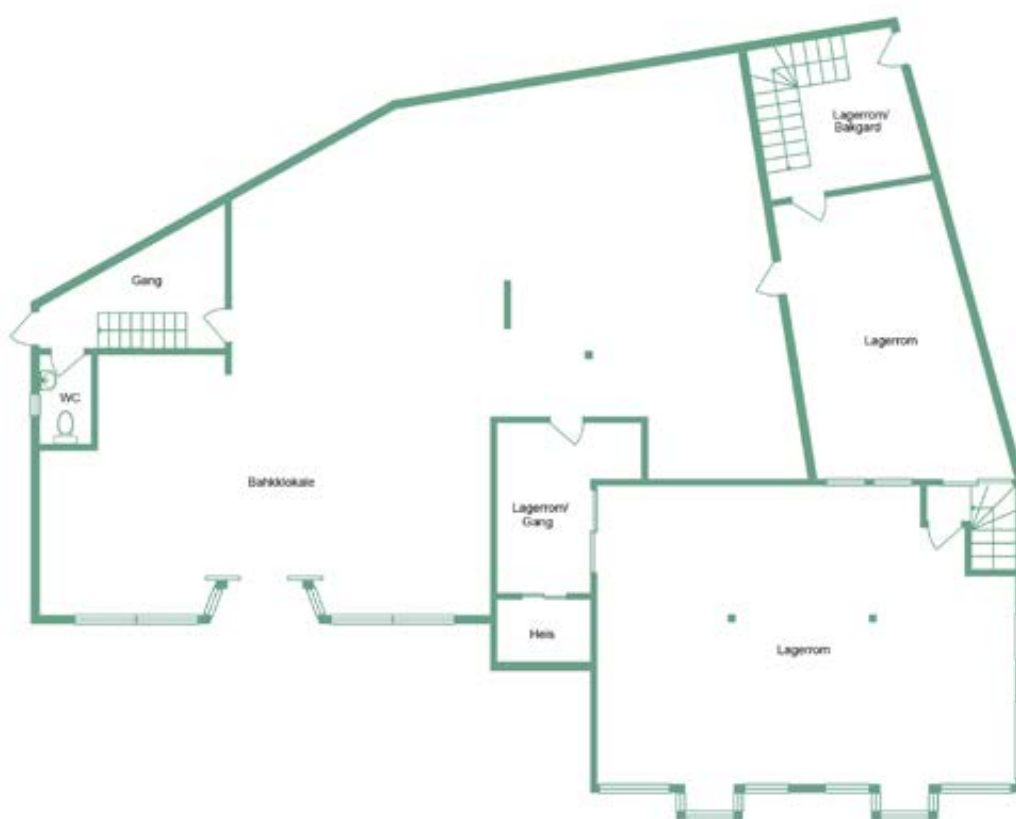
1 Etg

notar.no

@notarsore

Illustrasjonen er ikke en teknisk  
tegning og avvik kan forekomme

# Plantegning 1.etasje



notar

Halkjelsgata 11

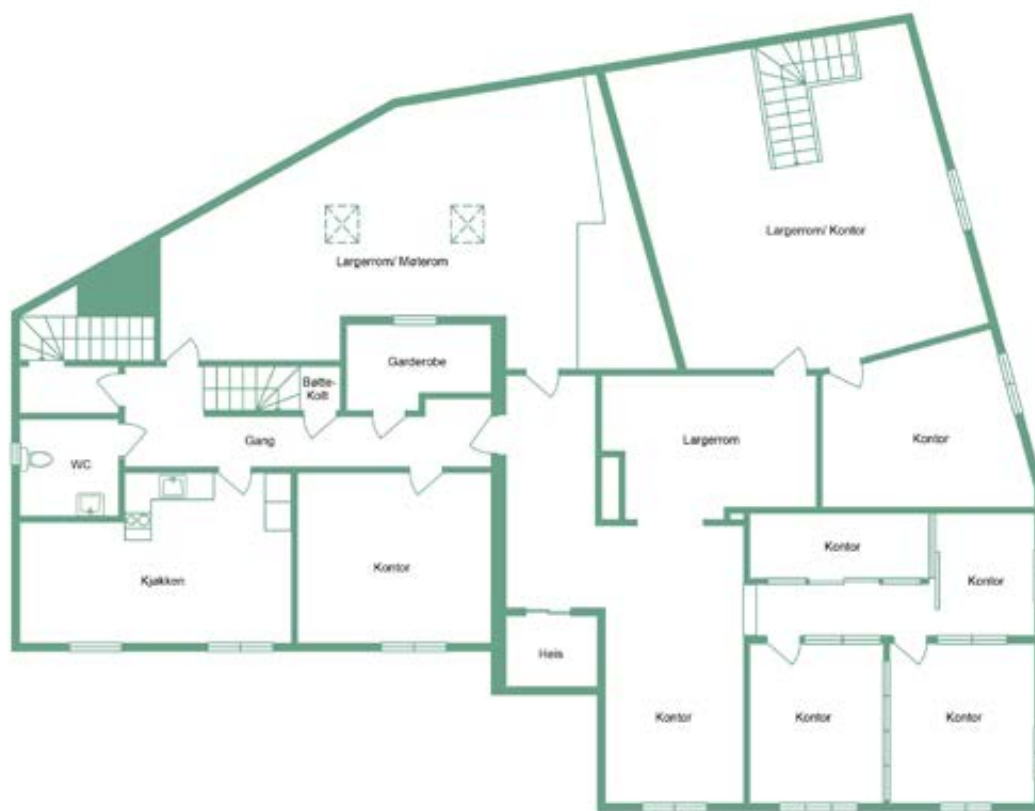
2 Etg

notar.no

@notarsore

Illustrasjonen er ikke en teknisk  
tegning og avvik kan forekomme

# Plantegning 2.etasje



notar

Halkjelsgata 11

3 Etg

notar.no

@notarsore

Illustrasjonen er ikke en teknisk  
tegning og avvik kan forekomme

# Plantegning 3.etasje



notar

Halkjelsgata 11

4 Etg

notar.no

@notarsore

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

# Vedlegg

HALKJELSGATA 11/ KYRKJEGATA 21

- Verditakst
- Selgers egenerklæringsskjema
- Bygningstegninger
- Eiendomskart med grenser
- Reguleringsplankart
- Kommuneplankart
- Vegstatuskart

# VERDITAKST

## Næringsbygg forretning/kontor Kyrkjegata 21, 6100 VOLDA

Gnr 19: Bnr 12, bnr 523  
1577 VOLDA KOMMUNE



SERTIFISERT TAKSTINGENIØR  
**MNT - Ottar M. Skare REV TRV**  
Telefon: 900 23 835  
E-post: [ottar@mulvik.no](mailto:ottar@mulvik.no)  
**Rolle: Uavhengig takstmann**

AUTORISERT FORETAK  
Mulvik AS  
**Holmen 7, 6100 VOLDA**  
Telefon: 70 07 49 90  
Organisasjonsnr: 932 102 978



Dato befaring: 02.02.2024  
Utskriftsdato: 02.03.2024  
Dato verdisetting: 23.02.2024  
Oppdrag nr: 379



# 1 Innholdsfortegnelse

---

|       |                                     |    |
|-------|-------------------------------------|----|
| 2     | Sammendrag                          | 3  |
| 3     | Introduksjon                        | 4  |
| 3.1   | Informasjon fra kunden              | 4  |
| 3.2   | Generell informasjon                | 4  |
| 3.3   | Beskrivelse av eiendommen           | 6  |
| 3.3.1 | Eiendomsinformasjon                 | 6  |
| 3.3.2 | Matrikkeldata                       | 7  |
| 3.3.3 | Beskrivelse av tomt                 | 7  |
| 3.3.4 | Beskrivelse av områdene rundt       | 9  |
| 3.3.5 | Andre forhold                       | 9  |
| 3.4   | Bygninger på eiendommen             | 10 |
| 3.4.1 | Næringsbygg                         | 10 |
| 4     | Verdigrunnlag                       | 20 |
| 4.1   | Utleiekontrakter og ledige lokaler  | 20 |
| 4.2   | Maskiner og inventar                | 21 |
| 4.3   | Beskrivelse av eiendomsmarkedet     | 21 |
| 4.4   | Demografi, områder, vekst/regresjon | 21 |
| 4.5   | Inntekter/kostnader                 | 22 |
| 5     | Verdisetting                        | 23 |
| 5.1   | Tomteverdi                          | 23 |
| 5.2   | Teknisk verdi                       | 23 |
| 5.3   | Nettokapitalisering                 | 24 |
| 5.4   | Kontantstrømsanalyse                | 24 |
| 5.5   | Følsomhetsanalyse                   | 26 |

## 2 Sammendrag

**Konklusjon/  
markedsvurdering:**

Forretningseiendom i Volda sentrum, kort gangavstand til alt av sentrumsfunksjoner og kommunikasjoner.

Eiendommen benyttes som lokale for administrasjon for netthandel samt for utleie til butikklokale. Eiendommen har lett adkomst og er tilrettelagt med varemottak og vareheis.

Bygningsmassen er opprinnelig 2 eldre bolig-/forretningshus (BakarOlsen-huset 1868 og Haugenhuset 1903) som gjennom tidene er ombygd, sammenbygd behovsrettet utvidet og brukstilpasset eiers behov. Bygningene ble sammenbygget i 1989, modernisert og driftstilpasset bokhandeldrift (Haugen Bokhandel), deretter driftstilpasset slik det er i dag med lager i u.etc., forretning/lager i 1.etc. (gateplan) og kontor/lager/arkiv i 2. og 3.etc.

Lokalene har hovedkonstruksjoner av tre over u.etc. og med støpte dekker over deler av u.etc. og 1.etc. Bygningen har heis som dekker alle etasjer samt god eksponering med lasterampe mot gaten.

Bygningsmassen har tradisjonelt hatt delvis boligformål i kombinasjon med forretningsdrift slik det har vært vanlig for nærliggende bygningsmasse langs Halkjelsgata og Kyrkjegata. Flere av disse bygningene er i dag benyttet i kombinasjon med hybelutleie, men uten at taksten forskotterer evt. potensiale for alternativ anvendelse til bolig.

**Kunde:**

Kyrkjegt 21 AS  
Kanalveien 51, 5068 BERGEN. Tlf. 97554840

**Formål med taksten:**

Oppdraget gjelder taksering av eiendommens normale markedsverdi i anledning eiers forvaltning av eiendommen.

**Egne forutsetninger:**

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

**Verdi:**

**Kr. 5 700 000**

**Dato verdisetting:**

23.02.2024

**Takstingeniør:**

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

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

VOLDA, 02.03.2024



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

## 3 Introduksjon

### 3.1 Informasjon fra kunden

| Dokument/kilde       | Dato               | Kommentar                                                                                                                                                                                                                 | Status    | Sider |
|----------------------|--------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-------|
| Kvitt. off. avgifter | 02.02.2024         | Offentlige avgifter inkl. eiendomsskatt, 2023                                                                                                                                                                             | Fremvist  |       |
| Leiekontrakt         | 02.02.2024         | Leieavtale Norbiz                                                                                                                                                                                                         | Fremvist  |       |
| Offentlige planer    | 06.02.2024         | <a href="https://kommunekart.com/klient/sunnmorskart">https://kommunekart.com/klient/sunnmorskart</a>                                                                                                                     | Innhentet |       |
| Situasjonskart       | 06.02.2024         | <a href="https://kommunekart.com/klient/sunnmorskart">https://kommunekart.com/klient/sunnmorskart</a>                                                                                                                     | Innhentet |       |
| Tidligere takst      | Datert: 09.11.2015 | Takstmann Ottar M. Skare MNT-TRV-REV                                                                                                                                                                                      | Innhentet |       |
| Renter og inflasjon  | 02.03.2024         | Norges Bank nullkuponrente, 10 årlig. ( <a href="https://www.norges-bank.no/tema/Statistikk/statsrenter/statsrenter/">https://www.norges-bank.no/tema/Statistikk/statsrenter/statsrenter/</a> )Inflasjonsmål Norges Bank. | Innhentet |       |
| Naturfare            | 06.02.2024         | NVE Atlas                                                                                                                                                                                                                 | Innhentet |       |
| Grunnforhold         | 06.02.2024         | <a href="http://geo.ngu.no/kart/losmasse_mobil">http://geo.ngu.no/kart/losmasse_mobil</a> NVE Atlas                                                                                                                       | Innhentet |       |
| Tegninger            | 02.02.2024         | Gjelder rømningsplaner hentet fra tidligere taksering                                                                                                                                                                     | Innhentet |       |
| Eiendomsverdi.no     | 06.02.2024         | Eiendomsregister, hjemmel og prisstatistikk                                                                                                                                                                               | Innhentet |       |
| Eier                 | 02.02.2024         | Tore Andresen som påviste eiendommen, ga opplysninger og besvarte spørsmål.                                                                                                                                               |           |       |

### 3.2 Generell informasjon

|                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Beskrivelse av eiendommen</b>          | <p>Forretningseiendom i Volda sentrum, kort gangavstand til alt av sentrumsfunksjoner og kommunikasjoner.</p> <p>Eiendommen benyttes som som lokale for administrasjon for netthandel samt for utleie til butikklonale. Eiendommen har lett adkomst og er tilrettelagt med varemottak og vareheis.</p> <p>Bygningsmassen er opprinnelig 2 eldre bolig-/forretningshus som gjennom tidene er ombygd, sammenbygd behovsrettet utvidet og brukstilpasset eiers behov.</p> <p>Mot vest "Haugenhuset" i Kyrkjegata 21. Oppført i 1903 og har vært benyttet til fargeri, damprenseri, bank, gjestehus/kafe og forretning/kontor.</p> <p>Mot øst BakarOlsen-huset i Halkjelsgata 11. Oppført i 1868 som bolighus. Historisk har det vært bakeri, konditori og kafe samt blomsterforretning i gateplan. I kombinasjon med bolig og hybel i overliggende 1,5 etasjer. Siden 70-tallet forretning, kontor og lager.</p> <p>Haugenhuset og BakarOlsenhuset ble sammenbygget i 1989, modernisert og driftstilpasset bokhandeldrift (Haugen Bokhandel), deretter driftstilpasset slik det er i dag med lager i u.etg., forretning/lager i 1.etg. (gateplan) og kontor/lager/arkiv i 2. og 3.etg.</p> <p>Lokalene har hovedkonstruksjoner av tre over u.etg. og med støpte dekker over deler av u.etg. og 1.etg. Bygningen har heis som dekker alle etasjer samt god eksponering med lasterampe mot gaten.</p> |
| <b>Hva slags verdi (markedsverdi etc)</b> | <p>Oppdraget gjelder taksering av eiendommens markedsverdi.</p> <p>Definisjon av markedsverdi iflg. European Valuation Standards EVS1 2020 9th Edition: "The estimated amount for which the property should exchange on the date of valuation between a willing buyer and a willing seller acting independently of each other after proper marketing wherein the parties had each acted knowledgeably, prudently and without being under compulsion."</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Kunde:</b>                             | <p>Kyrkjegt 21 AS<br/>Kanalveien 51, 5068 BERGEN. Tlf. 97554840</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

Matrikkel: Gnr 19: Bnr 12, bnr 523  
Kommune: 1577 VOLDA KOMMUNE  
Adresse: Kyrkjegata 21, 6100 VOLDA

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



|                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Formålet med oppdraget</b>          | Verditaksering av eiendommen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Standarder som legges til grunn</b> | European Valuation Standards EVS2020:9                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Retningslinjer</b>                  | Retningslinjer for arealmåling - NS3940:2023 gjeldende fra 01.01.2024.2014. Takseringshåndboken. Etiske retningslinjer og rutiner for medlemmer av Norsk Takst. Rutine 202.01 for verditaksering av næringseiendommer og Rutine 202.02 for verditaksering av tomt til næringsformål.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Takstmannens status og erfaring</b> | Mulvik AS er autorisert medlem av Norsk Takst (Norges TakseringsForbund) og har rådgivende ingeniører og sertifiserte takstmenn innenfor taksering av skade, naturskade, boligeiendommer, næringseiendommer, boligsalgsrapporter, tilstandsanalyse og forsikringsskadeskjønn. Undertegnede takstmann er godkjent Recognized European Valuer (REV) og TEGoVA Residential Valuer (TRV) etter TEGoVAs European Valuation Standards. For ytterligere opplysninger henvises til <a href="http://www.mulvik.no">www.mulvik.no</a> , <a href="http://www.norsktakst.no">www.norsktakst.no</a> og <a href="http://www.tegova.org">www.tegova.org</a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Befaring/tilstede:</b>              | Befaringsdato: 02.02.2024<br>Tore Andresen. For Kyrkjegt 21 AS. Tlf. 918 68 368<br>Ottar M. Skare. Ingeniør - Takstmann. Tlf. 900 23 835                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Unntakelser ved inspeksjon</b>      | Besiktigelsen ble gjennomført innvendig og utvendig. Taket ble besiktiget fra bakken. Det er ikke gjort dokumentkontroll (byggesak m.v.) utover det som fremgår av eiendomsregisteret gjennom abonnementsavtale i Eiendomsverdi.no og evt. informasjon fremlagt av eier                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Forutsetninger:</b>                 | <p>Verditaksten er utført iht. NTF's regler, NS 3451 og NS 3940. Taksten er kun basert på visuell befaring uten inngrep i byggverket, evt. supplert med enkle målinger. Merk at en verditakst ikke er en tilstandsrapport, som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/ mangler som bør rettes opp.</p> <p>Takstkonklusjonen er en vurdering av verdien av objektet dvs. det beløp som takstmannen mener at markedet er villig til å betale. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Taksten er avholdt etter beste skjønn. Takstkonklusjonen baserer seg på objektet i den stand og slik det var på takseringsdagen.</p> <p>Dersom selger fraskriver seg ansvaret for riktigheten av bygningsarealer eller tomtarealer, overføres dette ansvaret ikke til takstmannen. Oppmåling av- og nøyaktig arealfastsettelse av næringseiendommer er en omfattende oppgave og inngår ikke i normaloppdraget 'Taksering av næringseiendom'. De oppgitte arealer er ikke nødvendigvis oppmålt, men kan være hentet fra annen dokumentasjon. Arealmåling kan bestilles som et eget oppdrag.</p> |

## 3.3 Beskrivelse av eiendommen

### 3.3.1 Eiendomsinformasjon

**Eiend.betegnelse:** Næringsbygg forretning/kontor

**Konsesjonsplikt** Eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

**Adkomst** Eiendommen har lett adkomst fra gateplan til varemottak, hovedinngang med rullestolrampe og biinngang mot nordvest.



Eiendommen ligger i Volda sentrum og har god tilkomst fra offentlig gatestruktur.

**Vann** Tilknyttet offentlig vannverk

**Avløp** Tilknyttet offentlig avløp

**Regulering** Spesialområde mht. bevaring iflg. RP "Volda sentrum" gjeldende fra 08.10.1987 (Ridderstrømplanen).

"Formålet med regulering til spesialområde er å verne om det særprega gate- og bygningsmiljøet som ein heilskap."

Det er igangsatt utarbeiding av ny reguleringsplan (områdeplan for Volda sentrum).



Ridderstrømplanen. Ny regulering er igangsatt

**Kommuneplan** Arealformål er nåværende "Forretning/tjenesteyting og bustad" (BKB4) iflg. gjeldende kommuneplan (KDP for tidlegare Volda kommune har status planforslag). Iflg. kommuneplanen ligger eiendommen i område med Ras- og skredfare samt bevaringsinteresser.

Matrikkel: Gnr 19: Bnr 12, bnr 523  
Kommune: 1577 VOLDA KOMMUNE  
Adresse: Kyrkjegata 21, 6100 VOLDA

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



Kommuneplan for tidligere Volda kommune



Iflg. NVE Atlas ligger deler av eiendommen i aktsomhetsområde for flom. Eiendommen ligger dessuten under marin grense og i aktsomhetsområde for kvikkleire.

### 3.3.2 Matrikkeldata

|                       |                                                                                  |
|-----------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Matrikkel:</b>     | <b>Kommune: 1577 VOLDA Gnr: 19 Bnr: 12</b>                                       |
| <b>Eiet/festet:</b>   | Eiet                                                                             |
| <b>Areal:</b>         | 230 m <sup>2</sup> Arealkilde: Matrikelareal iflg. Eiendomsverdi AS (Kartverket) |
| <b>Hjemmelshaver:</b> | Kyrkjegt 21 AS - Org.nr 879 494 672                                              |
| <b>Adresse:</b>       | Kyrkjegata 21, 6100 Volda                                                        |
| <b>Matrikkel:</b>     | <b>Kommune: 1577 VOLDA Gnr: 19 Bnr: 523</b>                                      |
| <b>Eiet/festet:</b>   | Eiet                                                                             |
| <b>Areal:</b>         | 248 m <sup>2</sup> Arealkilde: Matrikelareal iflg. Eiendomsverdi AS (Kartverket) |
| <b>Hjemmelshaver:</b> | Kyrkjegt 21 AS - Org nr 879 494 672                                              |
| <b>Adresse:</b>       | Halkjelsgata 11, 6100 Volda                                                      |

### 3.3.3 Beskrivelse av tomt

#### Tomtens anvendelse

Tomten er anvendt til bygningsmasse, fortau og noe lokalt gangareal. Grunnareal nordøst for 19/523 (ca 13 m<sup>2</sup>) fremstår som umatrikulert.



Eiendommen består av 2 matrikler.

#### Tomtens beskaffenhet

Eiendommen består av 2 matrikler. Bygningsmassen ble sammenbyttet i 1989 iflg. tidligere takst.

#### Tomtens form

Tomtens areal er stort sett dekket av bygningsmasse og tilpasset strøkets kvadratur/arealbruk.

#### Grunnforhold og fundamentering

Tomtens anses å ha tilstrekkelig bæreevne for aktuelt formål. Det er ikke fremlagt resultat av evt. grunnundersøkelser.

Iflg. NGU nasjonale løsmassedatabase ligger eiendommen i område med grunnmasser av marin strandavsetning med slik beskrivelse: "Sammenhengende avsetning av strandvaskede, marine sedimenter, dannet av bølge- og strømkraft i strandsonen. Avsetningen danner ofte

strandvoller. Materialet er ofte rundet og godt sortert. Kornstørrelsen varierer fra sand til blokk, men sand, grus og stein er vanligst. Strandavsetninger ligger som et forholdsvis tynt dekke over berggrunn eller andre sedimenter. Der avsetningen er stor nok til å danne figur på kartet brukes løsmassetypen til å angi utbredelsen og linjesymbolet for strandvoll til å angi ryggformer."



NGU nasjonale løsmassedatabase

### Miljø og forurensning

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

Man er ikke kjent med forurensninger på tomten. Byggets alder tilsier at det må forventes at det finnes både asbest og PCB-holdige materialer m.v. i forskjellige komponenter. Det er naturlig å regne med materialer som var vanlig benyttet på byggets oppførelsestidspunkt og ved senere oppussinger.

Miljøkartlegging er ikke gjennomført.

### Utnyttelse

Tomten anses fullt utnyttet. Det vises dessuten til reguleringsbestemmelsene ang. vern om særpreget gate- og bygningsmiljø.

Bygningen er iflg. eiendomsregisteret SEFRAK-registrert. Bygningene i SEFRAK-registeret er i utgangspunktet ikke tillagt spesielle restriksjoner. Registreringen fungerer mer som eit varsku om at kommunen bør ta en vurdering av verneverdien før det eventuelt blir gitt tillatelse til å endre, flytte eller rive bygningen.



Bygningsmassen er Sefrak-registrert (gul trekant, dvs nyere enn 1850 Kml §25 som gir rød trekant).

Bakar-Olsen-huset - Halkjelsgata 11 (1868)  
Haugen-huset - Kyrkjegata 21 (1903)

### Utbyggingspotensiale

Eiendommens potensial for videre utbygging er ikke tillagt økonomisk betydning utover det som fremgår av tomteprisene.

### Spesielle forhold

Det er ikke opplyst om spesielle forhold.

### 3.3.4 Beskrivelse av områdene rundt

---

|                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|--------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Utbygging, år</b>                             | <p>"Haugenhuset" i Kyrkjegata 21 ble oppført i 1903 og har vært benyttet til fargeri, damprenseri, bank, gjestehus/kafe og forretning/kontor.</p> <p>BakarOlsen-huset i Halkjelsgata 11 ble oppført i 1868 som bolighus kombinert med forretning. Historisk har det vært bakeri, konditori og kafe samt blomsterforretning i gateplan. I kombinasjon med bolig og hybel i overliggende 1,5 etasjer. Siden 70-tallet forretning, kontor og lager.</p> <p>Haugenhuset og BakarOsenhuset ble sammenbygget i 1989, modernisert og driftstilpasset bokhandeldrift (Haugen Bokhandel), deretter driftstilpasset slik det er i dag med lager i u.etg., forretning/lager i 1.etg. (gateplan) og kontor/lager/arkiv i 2. og 3.etg.</p> |
| <b>Områdene rundt</b>                            | <p>Sentrumsbebyggelse med forretninger, kontor og bolighenheter. Eiendommen ligger i den eldre del av sentrumsbebyggelsen og er underlagt bevaringsinteresser.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Transport, kommunikasjon og infrastruktur</b> | <p>Gode kommunikasjoner og offentlig infrastruktur. Kort gangavstand til offentlige servicefunksjoner og holdeplass for buss og taxi.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Parkering</b>                                 | <p>Ingen parkering på egen grunn. Tilgjengelig parkering på offentlige plasser i området. Det er ikke fremlagt rettighetsavtale i anledning parkering. Iflg. leietaker finnes en avtale med kommunen som trolig gjelder frikjøpsordning. Leietaker opplyser dessuten at det praktiseres parkering på ledige plasser langs gaten. Knapphet på parkering utgjør et negativt verdibidrag.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

### 3.3.5 Andre forhold

---

|                     |                                                                                                                                       |
|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Forsikring:</b>  | <p>Selskap: Gjensidige. Avtalenr: N/A. Årlig premie: Kr. 25 000.<br/>Ikke fremlagt. Stipulert premie medtatt under eierkostnader.</p> |
| <b>Skattetakst:</b> | <p>Kr. 4 080 000 År: 2023 Gjelder tilsammen begge matrikler. Eiendomsskatt medtatt under eierkostnader.</p>                           |

## 3.4 Bygninger på eiendommen

### 3.4.1 Næringsbygg

#### Bygningsdata



Byggeår: 1868 Kilde: Gjelder eldste del av bygningsmassen

Anvendelse: Forretning, kontor, lager

Tilbygg (i 1989) Sammenbygget i 1989 med bygning fra 1903, ombygget/tilbygget, modernisert, driftstilpasset bokhandlerdrift. Forøvrig flere ombygginger og driftstilpasninger.

Ombygging (i 2020) Ombygget for forretning i 1. etg. (utleieareal i dag leiet av Norbiz)

#### Arealer:

| Etasje       | Bruttoareal<br>BTA m <sup>2</sup> | Bruksareal<br>BRA m <sup>2</sup> | Kommentar                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|--------------|-----------------------------------|----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Underetasje  | 180                               | 92                               | Lager, gjenbygd trapp, trapperom, heissjakt/heismaskinrom, hvelv<br>Arealet er beregnet ut ifra innvendig oppmåling på stedet. BTA er antatt ut fra tegninger (tykke murer). Dels lave høyder omkring 2m.                                                                                                                                                                          |
| 1. etasje    | 357                               | 334                              | Inngang med toalett og trapp til 2. etg.<br>Forretning m/lager (208 m <sup>2</sup> iflg. leiekontrakt).<br>Felles næringsareal/varemottak. Trapp til u. etg., heisesjakt.<br>Lager m/3 kontorposisjoner, pakkeavdeling, varemottak, gang, toalett, heissjakt<br>Arealet er beregnet ut ifra innvendig oppmåling på stedet. BTA er stipulert ut fra overslagsmålinger og tegninger. |
| 2. etasje    | 349                               | 315                              | Kontor (15 posisjoner fordelt på 8 kontor/celler), heissjakt, møterom, garderobe, bøttekott, kantine/spiserom, hc-toalett, gang, trapperom<br>Arealet er beregnet ut ifra innvendig oppmåling på stedet og målt på tegninger. Høyde varierer 2,1-2,4m.                                                                                                                             |
| 3. etasje    | 165                               | 144                              | Vest for heis: 5 kontor, datarom, trapperom, trapperom 2 m/utgang til terrasse, heissjakt<br>Øst for heis: Teknisk rom, 1 kontor, lager, gang, toalett (ikke operativt)<br>Arealet er beregnet ut ifra oppmåling på stedet. BTA skjønsmessig ut fra tegninger og innvendige observasjoner                                                                                          |
| Sum bygning: | 1 051                             | 885                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

#### Kommentar areal

Areal hentet fra tidligere takst, på stedet og fra situasjonskart.

Matrikkel: Gnr 19: Bnr 12, bnr 523  
Kommune: 1577 VOLDA KOMMUNE  
Adresse: Kyrkjegata 21, 6100 VOLDA

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



## Konstruksjoner og innvendige forhold:

### Bygning generelt

Bygningen er besiktiget innvendig og utvendig. Taket er besiktiget fra bakken og fra innsiden av bygningen. Bygningen ligger i område med vernebestemmelser, ref. reguleringsplanen og Sefrak-registrering.



Fra Sefrakregistrering  
Halkjelsgata 11



Fra Sefrakregistrering  
Kyrkjegata 21

### Grunn og fundamenter, generelt

Opprinnelig tykke steinmurer som er påstøpt/påmurt innvendig.

### Gulv på grunn

Gulv av betong på grunn. Malt.

### Etasjeskillere

Betongdekke over deler av u.etc., 1.etc. og 2.etc. (mot øst - BakarOlsen-huset). Forøvrig trebjelkelag. Noen sprang i planløsninger, forbundet med trinnløsninger/skråramper.



Støpt dekke over deler av u.etc., mot øst (BakarOlsen-huset)

### Yttervegger

Yttervegger av tømmer og bindingsverk. Stedvis malt betong mot nordøst. Betong/brannseksjoneringsvegg mot nord (liten avstand til nabobygning).



Mot sør



Mot vest

Matrikkel: Gnr 19: Bnr 12, bnr 523  
Kommune: 1577 VOLDA KOMMUNE  
Adresse: Kyrkjegata 21, 6100 VOLDA

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



Nærhet til nabo i nord



Mot øst



Mot nordøst

### Takkonstruksjon

Tresperretak. Sammensatte tak-sider med flere vinkler, arker og grat/kil. Halvvalmet mansardtak mot vest.



Mansardtak og halvvalm mot vest



Båndteking og skifer på mansardtak.



En rekke grater, arker, takopplett mot sør/øst



En rekke grater, arker, takopplett mot sør/øst

Matrikkel: Gnr 19: Bnr 12, bnr 523  
Kommune: 1577 VOLDA KOMMUNE  
Adresse: Kyrkjegata 21, 6100 VOLDA

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



En rekke grater, arker, takopplett mot sør/øst



En rekke grater, arker, takopplett mot sør/øst. Takvinduer i mansardtak mot sør.



Flatt tak/takterrasse med overlys.

### Taktekking

Taktekking av skifer. Båndteking for deler (mansardtak mot vest). Spissloft med stigeadkomst. Tilbygg mot nord, flatt papptekket tak fra omkring 2003 (iflg. eier).

Skifertaket er opplyst omlagt i 1989.

Det ble opplyst om tidligere taklekkasje mot øst som skyldtes opptært blybeslag, utbedret i 2023.

Ved befaring ble det oppdaget en mindre drypplekkasje fra tak over teknisk rom i 3.etg., trolig fra møne. Utbedring iverksatt og det legges til grunn at lekkasjen er utbedret før taksten ferdigstilles/evt. salg.

### Utvendige vinduer

Isolerglass i trekarm. 2 stk isolerte takvinduer i aluminiumskarm. Gamle vinduer i 3.etg.



Forretningen 1.etg.



Karnapp i forretningen 1.etg.



Vindu 1.etg. Risset rute



Eldre vinduer 3.etg.

Matrikkel: Gnr 19: Bnr 12, bnr 523  
Kommune: 1577 VOLDA KOMMUNE  
Adresse: Kyrkjegata 21, 6100 VOLDA

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



Slitt vindu 3.etg.

### Utvendige dører og porter

Metall leddheiseport, automatisk.

Inntrukket aluminiumsfelt med automatiske skyvedører til forretning ved laste- og adgangsrampe 1.etg.

Isolerte tredører mot øst og vest.

Diverse brannisolerte dører på magnetholder, gjelder branncelleinndelinger.

Sjalusiport på heisfront mot gaten/lasterampe.

Verandadør til takterasse mot nordøst i 3.etg.



Hovedinngang forretning 1.etg.  
Rullestolrampe, hovedinngang.



Biinngang 1.etg. mot øst. Kan brukes for inn-/utlasting, trapp/tilkomst mangler p.t. (høyde ca 0,5m over gate)



Varemottak (port) og heisport med rampe mot gaten-



Biinngang mot nordøst 1.etg.



Inngang som leder til 2. og 3.etg.



Verandadør til takterasse

### Innvendige overflater gulv

Matrikkel: Gnr 19: Bnr 12, bnr 523  
Kommune: 1577 VOLDA KOMMUNE  
Adresse: Kyrkjegata 21, 6100 VOLDA

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



Malt betonggulv i u.etg. Forøvrig gulvbelegg og og innslag av teppebelegg.

Østlig del av 3.etg. har knapp innredningsgrad og finish.



Kjeller



Forretning 1.etg.



Interiør kontor 2.etg.



Interiør 3.etg.

### Innvendige overflater vegg

Malt glassfiberstrie. Noe panel som dels er malt.  
For det meste malt mur/betong i u.etg.

### Innvendige overflater himling

Tak-Ess. I lager mot øst er malte stålplate (PEVA-dekke - profilerte stålplater som "forskaling" under betongdekke).

### Trapper

Fra 1.etg. betongtrapp til u.etg. og betongtrapper (2 stk) til 2.etg.  
Tretrapp til 3.etg. Stigeluke til loft. Rømningsstiger fra takterrasse og vindu 3.etg.  
Diverse trinnløsninger og skråplan for tilpassning til forskjellige plan (nivå).

### Terrasser og balkonger

Takterrasse i 3.etg., mot nordøst (rekkverk mangler, inngår i rømningsvei). Papptekket, plastheller for deler.

Kombinert lasterampe og inngangsterrasse mot gaten, ved ved hovedinngang forretning. I tillegg støpt rampe mot gaten foran varemottak og heis 1.etg.



Takterrasse 3.etg. Plastheller og papptekking. Rekkverk mangler.



Takterrasse, mot båndtekket mansardtak.



Takterrasse, utsikt over sentrum mot øst



Takterrasse, inngang til 3.etg.

### Kjøkkeninnredning

Høyglans Epoc kjøkkeninnredning, i kantine, med hvitevarer integrert. MDF.

Matrikkel: Gnr 19: Bnr 12, bnr 523  
Kommune: 1577 VOLDA KOMMUNE  
Adresse: Kyrkjegata 21, 6100 VOLDA

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



Kjøkkeninnredning



Kjøkken/kantine

### Ventilasjon primæranlegg

7 stk luft-til-luft varmepumper. Varmekabler for deler av 1.etg. Elektrisk oppvarming med panelovner. Forvarmebatteri for tilluft ventilasjonsanlegg.  
Behov for service på varmepåumper.



Møterolm og varmepumpe.

### Piper, plassbygde ildsteder m.v.

Ingen operative fyringsanlegg.

### Sanitær primæranlegg

Vannrør av kobber. Avløpsrør av plast. En del eldre installasjon, anstas også for bunnledninger.  
2 stk wc/toaletter, hvorav et RWC i 2.etg. Ikke dusj.  
Bøttekott med rustfritt skyllekar og 200 liters v.v.bereder.  
I tillegg skyllekar ved toalett i inngang vest 1.etg.  
Garderobe med vask i 2.etg.  
Vannintak med vannmåler i lager u.etg. (mot øst).  
Ekstra toalett i 3.etg. som ikke er operativt.



Eldre bunnledninger, sluk i u.etg.



Toalett 3.etg. - ikke operativt



Skyllekar i inngang/ trappeoppgang vest 1.etg., ved toalett.



Toalett 1.etg.

Matrikkel: Gnr 19: Bnr 12, bnr 523  
Kommune: 1577 VOLDA KOMMUNE  
Adresse: Kyrkjegata 21, 6100 VOLDA

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



Toalett for  
bevegelseshemmede (2.etg.)

### Ventilasjon primæranlegg

Balansert ventilasjon for hele bygningen. Gjenvinner. Aggregat plassert i teknisk rom 3.etg. (gipsplater på vegg+himling, malt tregulv). Serviceavtale med Bravida Norge AS.

### Elektrisk primæranlegg

Driftstilpasset elanlegg. Vedlikeholdsavtale med Aasebø & Ulvestad Installasjon AS. Relativt nye tavler, automatsikringer. Hovedtavle i 1.etg. Underfordelinger ved kantine/spiserom 2.etg., på pakkerom 2.etg. og på loft (3.etg.)



Fordeling



Fordeling



Fordeling



Hovedtavle

### Brannslukking, brannalarm

2 stk brannslanger (i 1.etg og 2.etg.). Pulverapparat ("håndslukkere"). Det er utarbeidet og opphengt rømningsplaner for hver etasje. Serviceavtale med Myklebust Brannsikring AS.

### Brannalarm

Adresserbart brannvarslingsanlegg. Branntavle ved hovedtavle 1.etg. (mot inngang vest) hvor det også er montert nøkkelsafe. Serviceavtale med Aasebø & Ulvestad Installasjon AS

Matrikkel: Gnr 19: Bnr 12, bnr 523  
Kommune: 1577 VOLDA KOMMUNE  
Adresse: Kyrkjegata 21, 6100 VOLDA

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



Brannalarm



Orienteringsplan



Marking av rømningsveier etg.,  
brannslange, varslingsklokke

### Heiser

Hydraulisk heis for person-/varetransport som dekker alle etasjer + nivå  
for lasterampe mot gaten. Betong heisesjakt. Heismaskinrom i u.etg.

Serviceavtale med Lift Tech AS.

Det foreligger kontrollrapport fra Heiskontrollen 14.,04.2023. Avvik kreves lukket. Heisen er operativ til tross for avvik.



Heisen dekker u.etg.,  
varemottak 1.etg./gateplan,  
2.etg. og 3.etg.



Heis. Brannslange

Matrikkel: Gnr 19: Bnr 12, bnr 523  
Kommune: 1577 VOLDA KOMMUNE  
Adresse: Kyrkjegata 21, 6100 VOLDA

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



## Andre forhold:

|                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|--------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Standard</b>                | Bygningsmessig standard vurderes som alminnelig god. Begrenset fleksibilitet.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Tilstand</b>                | Den vedlikeholdsmessige tilstanden er vurdert å være alminnelig god i forhold til alder, i hovedsak uten spesielle merknader annet enn generell elde og slitasje.                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Vedlikehold</b>             | <p>Vanlig vedlikehold ute og inne. Noe bruksslitasje og påkostningsbehov. Fant en liten dryppende vannlekkasje fra himling teknisk som 3.etg. som antas utbedret i forlengelsen av befaringen.</p> <p>Eier opplyser om tilfeller med frosne rør ved lave temperaturer (&lt;10 kuldegrader). Årsak antas å være rør plassert i yttervegg. Løsning er sirkulasjon med å løfte sisternaventil på toalett i 2.etg. i aktuelle perioder.</p>   |
| <b>Gjenstående arbeider</b>    | Eiendommen er vurdert slik den fremstår på besiktigelsestidspunktet.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Energirelaterte forhold</b> | <p>I Norge er energimerking av bygninger styrt av Energimerkeforskriften. Denne forskriften ble vedtatt 18. desember 2009 og trådte i kraft 1. januar 2010. Forskriften er hjemlet i energiloven, og setter bestemmelser for hvilke type bygg som må energimerkes og hvor ofte. Energimerking er pliktig fra 1. juli 2010. EUs bygningsenergidirektiv 2002/91/EF ligger til grunn for ordningen.</p> <p>Energimerke er ikke fremlagt.</p> |

## 4 Verdigrunnlag

### 4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler

#### Leiekontrakter/markedsleie:

| Bygning/areal                   | Etg.                               | Antall             | Pris pr år     | Enh.pris | Leie<br>f.o.m.<br>mnd/år | Opphør<br>mnd/år | Reg % | Markedsleie<br>pris | Pris pr år     | Markedsleie<br>f.o.m. mnd/år | Reg % |
|---------------------------------|------------------------------------|--------------------|----------------|----------|--------------------------|------------------|-------|---------------------|----------------|------------------------------|-------|
| <b>Næringsbygg</b>              |                                    |                    |                |          |                          |                  |       |                     |                |                              |       |
| <b>-Brøyting</b>                |                                    |                    |                |          |                          |                  |       |                     |                |                              |       |
| Norbiz                          | Leieforhold -<br>andel<br>brøyting | 1 stk              | 2 500          | 2 500    | 3/2020                   | 3/2025           | 100   |                     |                | 5/2025                       | 100   |
| <b>-Forretning</b>              |                                    |                    |                |          |                          |                  |       |                     |                |                              |       |
| Norbiz                          | 1.etg.                             | 208 m <sup>2</sup> | 180 720        | 869      | 3/2020                   | 3/2025           | 100   | 1 150               | 239 200        | 5/2025                       | 100   |
| <b>-Forretning/lager/felles</b> |                                    |                    |                |          |                          |                  |       |                     |                |                              |       |
| Næringsarealer i egen bruk      | 1.etg.                             | 149 m <sup>2</sup> |                |          |                          |                  |       | 700                 | 104 300        | 4/2024                       | 100   |
| <b>-Lager</b>                   |                                    |                    |                |          |                          |                  |       |                     |                |                              |       |
| Næringsarealer i egen bruk      | U.etg.                             | 180 m <sup>2</sup> |                |          |                          |                  |       | 250                 | 45 000         | 4/2024                       | 100   |
| <b>-Næringsareal</b>            |                                    |                    |                |          |                          |                  |       |                     |                |                              |       |
| Næringsarealer i egen bruk      | 2.etg.                             | 349 m <sup>2</sup> |                |          |                          |                  |       | 900                 | 314 100        | 4/2024                       | 100   |
| <b>-Næringsareal/dis</b>        |                                    |                    |                |          |                          |                  |       |                     |                |                              |       |
| Næringsarealer i egen bruk      | 3.etg.                             | 165 m <sup>2</sup> |                |          |                          |                  |       | 400                 | 66 000         | 4/2024                       | 100   |
| Sum:                            |                                    |                    | 183 220        |          |                          |                  |       |                     | 768 600        |                              |       |
| <b>Total:</b>                   |                                    |                    | <b>183 220</b> |          |                          |                  |       |                     | <b>768 600</b> |                              |       |

#### Bransjer/leiekontrakter:

| Bygning/bransje            | Etg.                               | Antall             | Pris pr år     | Enh.pris | Leie<br>f.o.m.<br>mnd/år | Opphør<br>mnd/år | Reg % | Markedsleie<br>pris | Pris pr år     | Markedsleie<br>f.o.m. mnd/år | Reg % |
|----------------------------|------------------------------------|--------------------|----------------|----------|--------------------------|------------------|-------|---------------------|----------------|------------------------------|-------|
| <b>Næringsbygg</b>         |                                    |                    |                |          |                          |                  |       |                     |                |                              |       |
| <b>-Ledig</b>              |                                    |                    |                |          |                          |                  |       |                     |                |                              |       |
| Næringsarealer i egen bruk | U.etg.                             | 180 m <sup>2</sup> |                |          |                          |                  |       | 250                 | 45 000         | 4/2024                       | 100   |
| Næringsarealer i egen bruk | 1.etg.                             | 149 m <sup>2</sup> |                |          |                          |                  |       | 700                 | 104 300        | 4/2024                       | 100   |
| Næringsarealer i egen bruk | 3.etg.                             | 165 m <sup>2</sup> |                |          |                          |                  |       | 400                 | 66 000         | 4/2024                       | 100   |
| Næringsarealer i egen bruk | 2.etg.                             | 349 m <sup>2</sup> |                |          |                          |                  |       | 900                 | 314 100        | 4/2024                       | 100   |
| <b>-Forretning</b>         |                                    |                    |                |          |                          |                  |       |                     |                |                              |       |
| Norbiz                     | Leieforhold -<br>andel<br>brøyting | 1 stk              | 2 500          | 2 500    | 3/2020                   | 3/2025           | 100   |                     |                | 5/2025                       | 100   |
| <b>-Forretning</b>         |                                    |                    |                |          |                          |                  |       |                     |                |                              |       |
| Norbiz                     | 1.etg.                             | 208 m <sup>2</sup> | 180 720        | 869      | 3/2020                   | 3/2025           | 100   | 1 150               | 239 200        | 5/2025                       | 100   |
| Sum:                       |                                    |                    | 183 220        |          |                          |                  |       |                     | 768 600        |                              |       |
| <b>Total:</b>              |                                    |                    | <b>183 220</b> |          |                          |                  |       |                     | <b>768 600</b> |                              |       |

## 4.2 Maskiner og inventar

|                           |                                                                                   |     |   |
|---------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-----|---|
| Annet                     | Løst inventar er ikke hensyntatt. Faste innredninger er tatt med i teknisk verdi. | Kr. | 0 |
| Sum maskiner og inventar: |                                                                                   | Kr. | 0 |

## 4.3 Beskrivelse av eiendomsmarkedet

|                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Salgspriser       | Det er liten omsetning av sammenlignbare objekter og derfor ikke tilstrekkelig statistisk grunnlag for verdsetting basert på observerbare salgspriser alene.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Utleiepriser      | <p>Norbiz er eneste eksterne leietaker og leiekontrakt er fremlagt som grunnlag for takseringen. Leieavtalen er løpende med 6 mnd oppsigelse. Leier betaler 50% av eiendommens samlede felleskostnader, antydnet til kr 2.500,- iflg. leiekontrakt (p.t. kun snøbrøyting). Vi har i kontantstrømsanalysen lagt til grunn skjønnsmessig at leiekontrakten fortsetter 12 mnd (2 x oppsigelsestid). Deretter er normal markedsleie lagt til grunn (inkl. felleskostnader) hensyntatt at eier betaler normale eierkostnader (forsikring, offentlige avgifter, eiendomsskatt, FDV, snøbrøyting = "felleskostnader").</p> <p>I tillegg er det iflg. eier avtalt at leietaker betaler 50% av renovasjonskostnader på adressen. Renovasjonskostnader regnes som driftskostnader (som f.eks. oppvarming og renhold) og er ikke tatt med som grunnlag for kapitaliseringen (slik det er gjort med eierkostnader som forsikring, kommunalavgifter/eiendomsskatt o.l.)</p> <p>Eiendommen er for øvrig i sin helhet disponert iflg. internleieavtale. Internleieavtale er ikke fremlagt. I stedet er det som grunnlag for kapitalisering tatt utgangspunkt i normal markedsleie for tilsvarende bygninger i området. I kontantstrømmene fremgår lokaler, som er i egen i egen bruk, som ledige.</p> |
| Tidligere takster | Verditakst signert 09.11.2015 fra undertegnede Ottar M. Skare (Per Mulvik AS)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Markedsutsikter   | Takstvurderingene tar ikke høyde for fremtidig risikoeksponering, makroøkonomisk utvikling eller forhold som takstmannen ikke er gjort kjent med utover de undersøkelser som følger av god takstmannsskikk.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

## 4.4 Demografi, områder, vekst/regresjon

|             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Beskrivelse | <p>Regionen har positiv folketallsutvikling og strukturelle tilpasninger i tilknytning til gjennomførte og forestående samferdselsutbygginger. Det erfares at næringsvirksomhet gradvis trekker ut av sentrumsområdene som derfor gradvis går i retning av boligformål. Slik utvikling har påvirkning for bærekraften i næringseiendomsmarkedet i Sentrumskjernen og betydning for prisutviklingen for denne type eiendommer.</p> <p>Volda sentrum har ellers vesentlig innslag av offentlige arbeidsplasser og dette anses stabiliserende for konjunktursvingninger sammenlignet med en del andre tettsteder i regionen hvor industri, fiskeri og offshore er dominerende.</p> <p>Iflg. Statistisk Sentralbyrå forventes det for Volda 11% folketallsvekst til 2050. For Møre og Romsdal som helhet forventes tilsvarende 4% vekst.</p> |
|-------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## 4.5 Inntekter/kostnader

| Inntekter               |            |        |                |              |        |                   |
|-------------------------|------------|--------|----------------|--------------|--------|-------------------|
| Arealttype              | Kontrakter |        | Markedsleie    |              |        |                   |
|                         | m²         | Kr./m² | Pris/år        | m²           | Kr./m² | Markedsleie pr år |
| Forretning              | 208        | 869    | 180 720        | 208          | 1 150  | 239 200           |
| Forretning/lager/felles |            |        |                | 149          | 700    | 104 300           |
| Lager                   |            |        |                | 180          | 250    | 45 000            |
| Næringsareal            |            |        |                | 349          | 900    | 314 100           |
| Næringsareal/disp       |            |        |                | 165          | 400    | 66 000            |
| <b>Sum</b>              | <b>208</b> |        | <b>180 720</b> | <b>1 051</b> |        | <b>768 600</b>    |

| Arealttype   | Kontrakter |           | Markedsleie    |       |           |                   |
|--------------|------------|-----------|----------------|-------|-----------|-------------------|
|              | Enhet      | Kr./enhet | Pris/år        | Enhet | Kr./enhet | Markedsleie pr år |
| Brøyting     | 1          | 2 500     | 2 500          | 1     |           |                   |
| <b>Sum</b>   |            |           | <b>2 500</b>   |       |           |                   |
| <b>Total</b> |            |           | <b>183 220</b> |       |           | <b>768 600</b>    |

| Inntektsoverskudd                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                            |        |         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|---------|
| Inntekter (overført)                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                            |        | 768 600 |
| Tap ved ledighet, 10%                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                            |        | 76 860  |
| Normale eierkostnader, årlig                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                            |        |         |
| Vann/avløp                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                            | 18 000 |         |
| Eiendomsskatt (2023, tilsammen begge matrikler)                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                            | 12 240 |         |
| Vedlikeholdsavsetninger                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                            | 70 000 |         |
| Forsikring                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                            | 25 000 |         |
| Drift/vedlikehold (brøyting, tilsyn av vvs/heis/el/sikkerhet etc.)                      |                                                                                                                                                                                                                                                                            | 20 000 |         |
| Diskontert ekstraordinære påkostninger: Heis, terrasserekkverk, taklekkasje, knust rute |                                                                                                                                                                                                                                                                            | 25 000 | 170 240 |
| Eiendommens inntektsoverskudd                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                            |        | 521 500 |
| Kommentar eierkostnader:                                                                | Det er regnet med normale eierkostnader som forsikring, abonnement på vann/avløp, eiendomsskatt og alminnelige FDV/vedlikeholdsavsetninger som f.eks. snøbrøyting. Driftskostnader er ikke regnet som eierkostnader (så som forbruk av vann/avløp, renovasjon, strøm etc.) |        |         |
|                                                                                         | Ledighetstallet er skjønnsmessig vurdert i relasjon til eiendommens beskaffenhet i leieprisnivået.                                                                                                                                                                         |        |         |

## 5 Verdisetting

### 5.1 Tomteverdi

**Metode:** Andel råtomt med tillegg for opparbeidelse og tekniske anlegg.

#### Verdi tomt

##### Tomteareal

Tomteareal, overført fra matrikkeldata: 478,0 m<sup>2</sup>

Sum areal: 478,0 m<sup>2</sup>

##### Verdi tomt

Ansatt verdi tomt: 1 673 000

Korreksjon:

Verdi tomt: 1 670 000

### 5.2 Teknisk verdi

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

#### Næringsbygg

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) 22 586 000

Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider) 8 500 000

**Sum teknisk verdi – Næringsbygg 14 086 000**

**Sum teknisk verdi bygninger 14 086 000**

## 5.3 Nettokapitalisering

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

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

Effektiv risikorente er satt til 10 års nullkupongrente ihht Norges Banks daglige kunngjøring.

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

### Forutsetninger

|                             |               |
|-----------------------------|---------------|
| Effektiv risikofri rente:   | 3,77 %        |
| - Inflasjon:                | 2,00 %        |
| <b>Realrente, avrundet:</b> | <b>1,77 %</b> |
| Objektrisiko                | 2,00 %        |
| Markedsrisiko               | 1,50 %        |
| Eiendomsrisiko              | 2,50 %        |
| Renteglidning               | 1,50 %        |
| <b>Realavkastningskrav:</b> | <b>9,27 %</b> |

### Beregning av kapitalisert verdi

|                                                                        |                  |
|------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Eiendommens inntektsoverskudd (overført fra inntekter/kostnader)       | 521 500          |
| Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi,             |                  |
| beregnet av inntektsoverskuddet (Kr. 521 500 ) når realrenten er 9,27% | 5 625 674        |
| Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi:             | 5 625 674        |
| Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi (avrundet):  | <b>5 630 000</b> |

Kommentar nettokapitalisering:

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

## 5.4 Kontantstrømsanalyse

**Metode:** Verdien som fremkommer etter denne metoden har sin bakgrunn i eiendommens netto inntektsoverskudd og det kravet til avkastning som normalt stilles ved investeringer av denne typen, gjennom en analyse av kontantstrømmen over en 10-års periode. Det er regnet med normale markedsleier med virkning fra gjeldende leiekontraktens opphør. Forskjell på verdi beregnet med kontantstrømsanalyse ifht. verdi beregnet etter nettokapitalisering gjenspeiler sprik mellom gjeldende kontraktspriser ifht. normal markedsleie for tilsvarende lokaler/områder.

Matrikkel: Gnr 19: Bnr 12, bnr 523  
 Kommune: 1577 VOLDA KOMMUNE  
 Adresse: Kyrkjegata 21, 6100 VOLDA

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



## Forutsetninger

|                             |               |
|-----------------------------|---------------|
| Effektiv risikofri rente:   | 3,77 %        |
| - Inflasjon:                | 2,00 %        |
| <b>Realrente, avrundet:</b> | <b>1,77 %</b> |
| Objektrisiko                | 2,00 %        |
| Markedsrisiko               | 1,50 %        |
| Eiendomsrisiko              | 2,50 %        |
| Renteglidning               | 1,50 %        |
| <b>Realavkastningskrav:</b> | <b>9,27 %</b> |

## Kontantstrømanalyse

|                        |                        |                 |      |
|------------------------|------------------------|-----------------|------|
| Normale eierkostnader: | 170 240 Fra nettokap.  | Analyse f.o.m.: |      |
| Realavkastningskrav:   | 9,27 %                 | År:             | 2024 |
| Inflasjon:             | 2,00 %                 | Måned:          | 3    |
| Diskontert rente:      | 11,27 %                | Antall år:      | 10   |
| Inntektsutvikling:     | 2,00 %                 |                 |      |
| Kostnadsutvikling:     | 3,00 %                 |                 |      |
| Generell ledighet:     | 10,0 % F.o.m. år: 2024 |                 |      |

| År                               | Leieinntekter | Normale eierkostn. | Spesiell kostn. | Generell ledighet | Endring likviditet | Nåverdi          |
|----------------------------------|---------------|--------------------|-----------------|-------------------|--------------------|------------------|
| 2024                             | 549 733       | 141 867            |                 | 54 973            | 352 893            | 352 893          |
| 2025                             | 749 365       | 175 347            |                 | 74 937            | 499 081            | 448 532          |
| 2026                             | 799 651       | 180 608            |                 | 79 965            | 539 079            | 435 408          |
| 2027                             | 815 644       | 186 026            |                 | 81 564            | 548 054            | 397 822          |
| 2028                             | 831 957       | 191 607            |                 | 83 196            | 557 155            | 363 466          |
| 2029                             | 848 597       | 197 355            |                 | 84 860            | 566 382            | 332 062          |
| 2030                             | 865 568       | 203 275            |                 | 86 557            | 575 736            | 303 358          |
| 2031                             | 882 880       | 209 374            |                 | 88 288            | 585 218            | 277 122          |
| 2032                             | 900 537       | 215 655            |                 | 90 054            | 594 829            | 253 144          |
| 2033                             | 918 548       | 222 125            |                 | 91 855            | 604 569            | 231 229          |
| 2034                             | 156 153       | 38 131             |                 | 15 615            | 102 406            | 35 200           |
| <b>Nåverdi av resultat, sum:</b> |               |                    |                 |                   |                    | <b>3 430 236</b> |

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

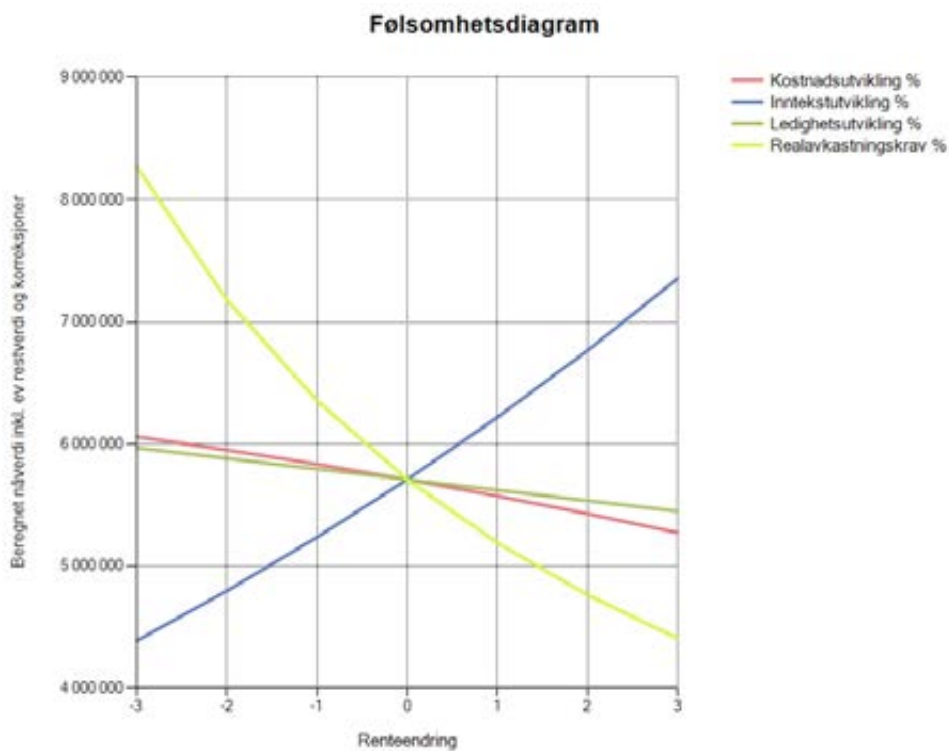
| Estimert         | Kalkulert        |
|------------------|------------------|
| 6 628 251        | 6 628 251        |
| <b>2 278 338</b> | <b>2 278 338</b> |
| <b>5 708 574</b> | <b>5 708 574</b> |

Korreksjoner med engangsbeløp for utbyggingspotensiale etc.

|                                                                            |                  |                  |
|----------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi (inkl. event. korreksjoner):</b> | <b>5 708 574</b> | <b>5 708 574</b> |
|----------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|

## 5.5 Følsomhetsanalyse

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



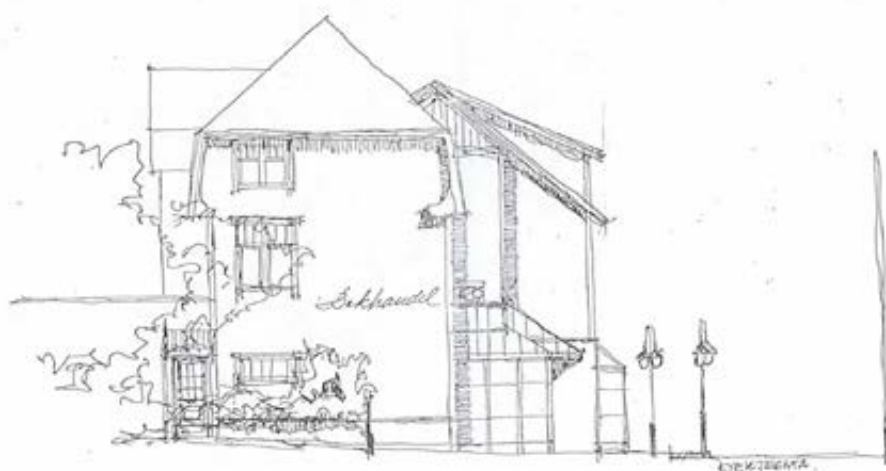


483-20

JOSEPH HAGEN BECHMANDEK 1/2 - 6100 VILDA.  
 ON - TILSTRE  
 LATE MILD  
 ARCHITECTURE RONALD SPORSTEL 1/2 - 6080 GURSON

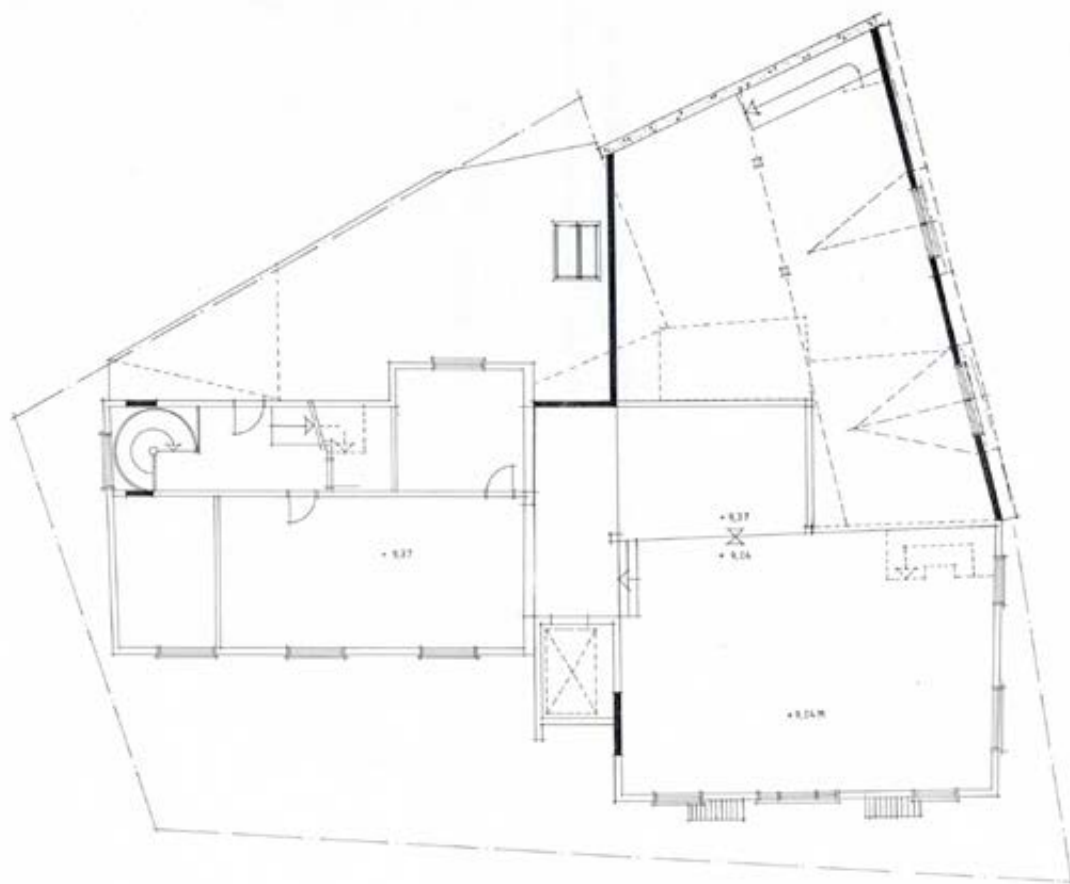


JOSTEIN HAUGEN BOKHANDEL 1/2 - 6100 VOLD 183-  
 ON - TILBYGG  
 GREIMILJØ  
 ARCTECTFIRMA ROALD SPORSTØL 1/2 - 6080 GURSDØY



HOT NORD-VEST.

| REV | ANT | REVISJONEN GJELDER                        | SIGN | DATO       |
|-----|-----|-------------------------------------------|------|------------|
|     |     | JØSTEIN HALLGREN RØKKAHOLM 95 - 600 NØLDA |      | DATO 04/88 |
|     |     | OM- TILBYGG                               |      | SIGN R.E.  |
|     |     | SKISTEPROSJEKT 1.                         |      | SAK NR     |
|     |     | FASADER                                   |      | 483        |
|     |     | SKALA 1:100                               |      |            |
|     |     | ARKITEKTFIRMA RØALD SPØRSTJØL A/S         |      | TEGN NR    |
|     |     | 6060 GURSKVY                              |      | REV        |
|     |     | TEL. 070 - 83 330                         |      | 16         |
|     |     | NPA                                       |      |            |
|     |     | 2500                                      |      |            |





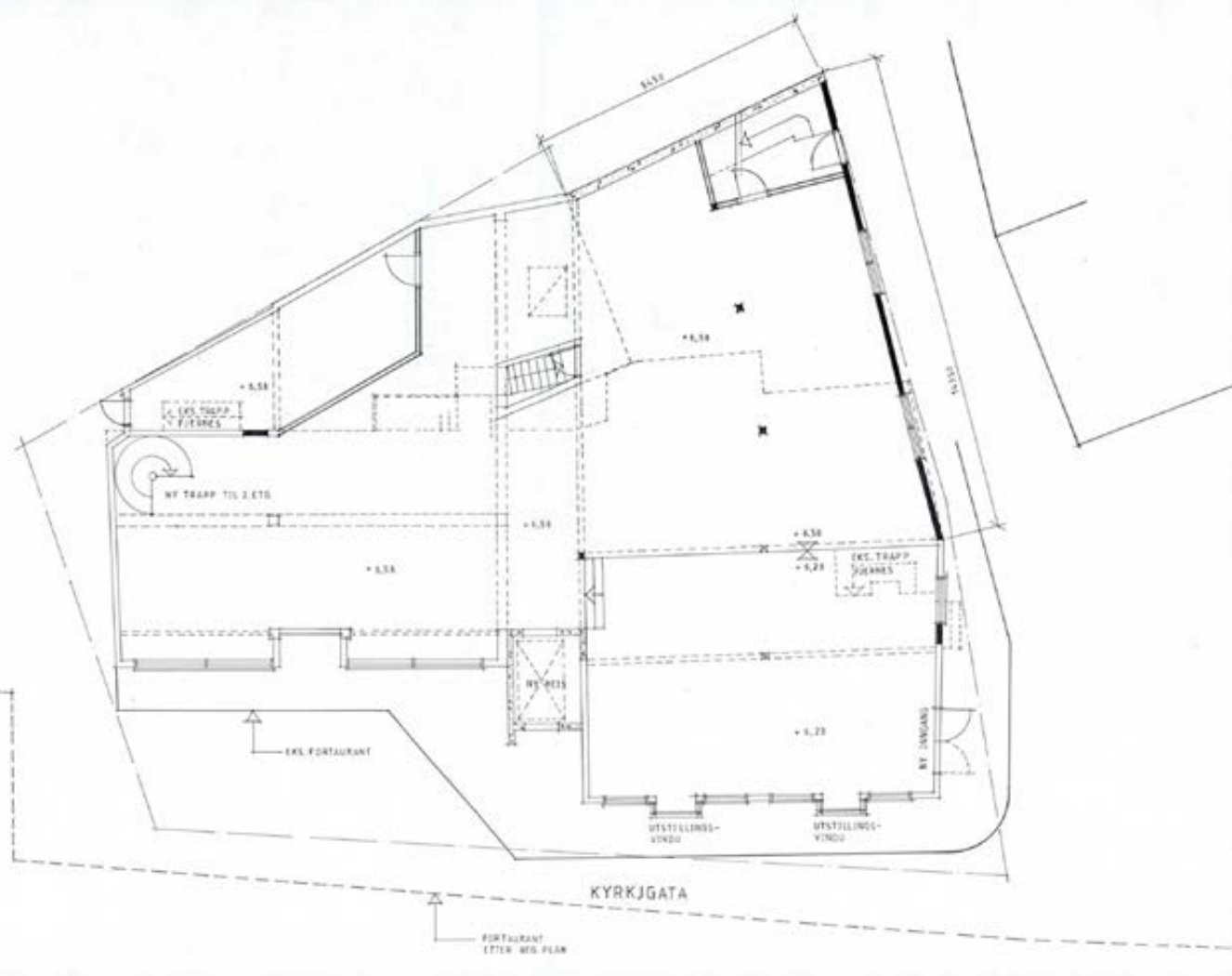


HOT BYD-VEST (EVRKSEGATA)

| REV | ANT | REVIDERINGEN GJELDER                      | SIGN | DATE          |
|-----|-----|-------------------------------------------|------|---------------|
|     |     | JOSTEIN HAUGEN BOKHANDEL 1/3 - 6100 Volda |      | DATE 09/08/08 |
|     |     | OH- TILBYGG                               |      | SIGN P.S.     |
|     |     | SEKSEPROSJEKT 1.                          |      | SAY NR.       |
|     |     | FASADE                                    |      | 123           |
|     |     | MÅL 1:100                                 |      |               |
|     |     | ARKITEKTEN ROLF SPRENGEL 1/3              |      | TEGN NR.      |
|     |     | 8080 GURSKEN                              |      | 15            |
|     |     | TLF. 070 - 83 330                         |      | REV.          |
|     |     | NPA                                       |      |               |



| REV | ANT | REVISJONEN GJELDER                     | SIGN | DATE        |
|-----|-----|----------------------------------------|------|-------------|
|     |     | JOSTEN HAUGEN BOKHAUDEL 76- 6100 VOLDA |      | DATE 010888 |
|     |     | BY- TILBYGG                            |      | SIGN B.S.   |
|     |     | SEICEEPROJEKT 1.                       |      | SAX NR      |
|     |     | FASADE                                 |      | 483         |
|     |     | MÅL 1:100                              |      |             |
|     |     | ARHITEKT FIRM KIMMO ØRSTAD 75          |      | TEGN NR     |
|     |     | 8080 GURSKOV                           |      | 18          |
|     |     | TLF 070 - 83 330                       |      | REV         |
|     |     | NFA                                    |      |             |





483-20  
 JOSEPH HAGEN BOHMANDEL 1/2 - 6.00 VOLDA.  
 ON - TILSTUG  
 GATEHILSD  
 ARCHITECTURNA RONALD SPORSTEL 1/2 - 6.00 GUESHON

**HTS-  
VEDLEGG**

Nr. 1  
Sak 022  
Ar -89



MOT NORD-ØST



MOT NORD-VEST

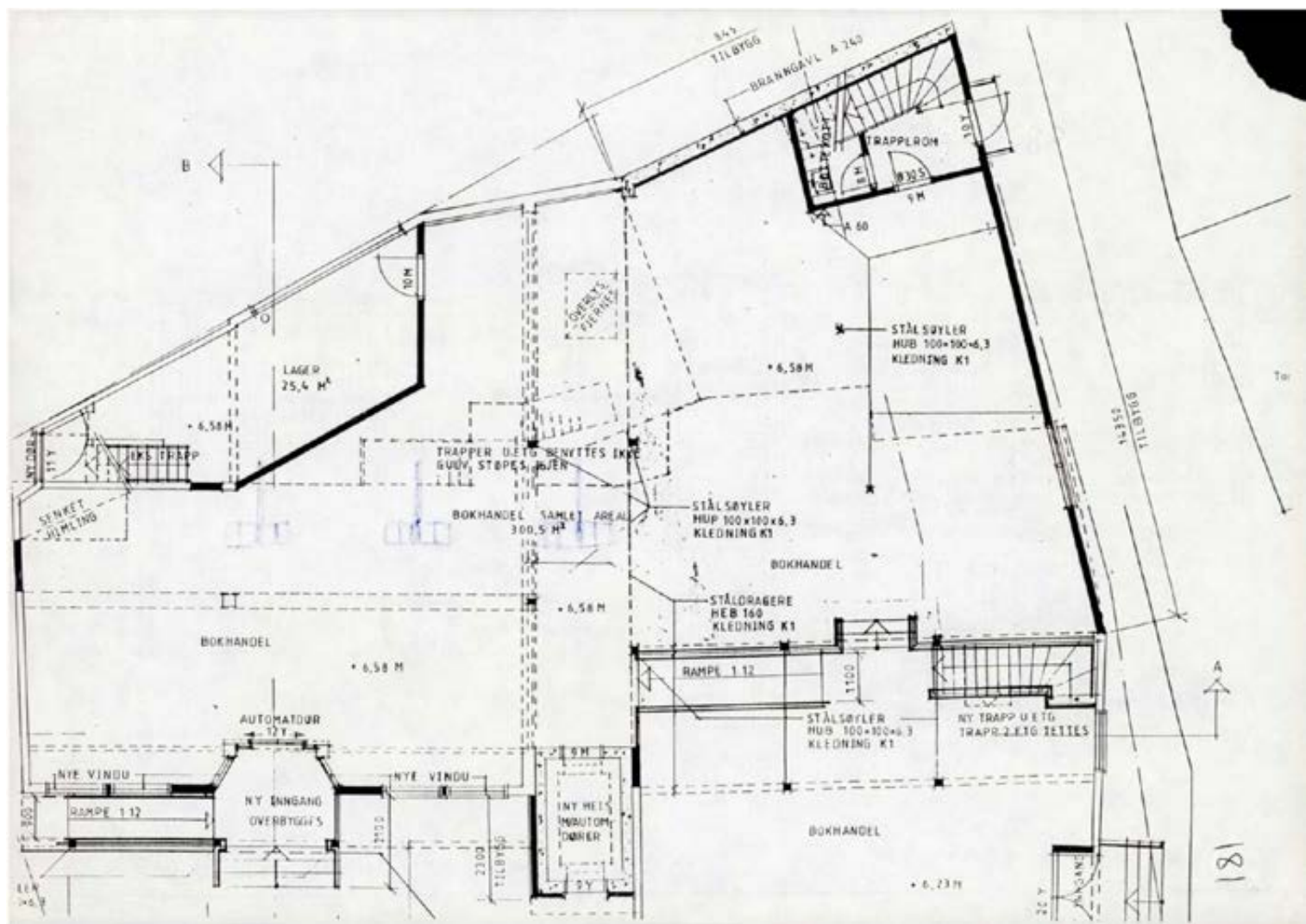
|                               |      |    |         |
|-------------------------------|------|----|---------|
| VOLDA KOMMUNE<br>TEKNISK ETAT |      |    |         |
| MOTTEKE 19. 01. 89            |      |    |         |
| J.NR.                         | ARK. | IS | MELDING |



MOT SYD - VEST (KYRKJEGATA)

13.12.88

18



3/5-89:

Knevegg

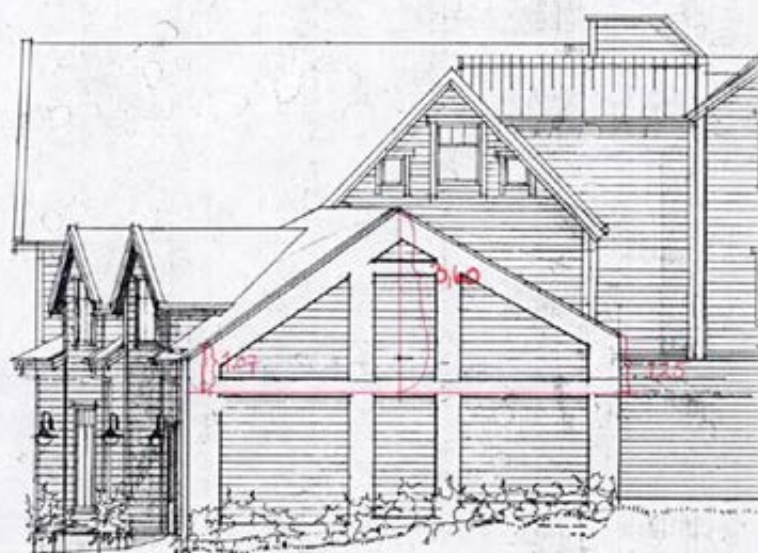
1m.10 over ferdig gdu

(40 cm under. eks dekke.)

- 140 fra <sup>OK</sup> groustopp til OK

Jerdig tak

8/5-89



MOT NORD - ØST



JOSTEIN HAUGEN BOKHANDEL  $\frac{1}{16}$  - 6100 VOLDA 483-  
 OM - TILBYGG  
 GATEINILJØ  
 ARKITEKTFIRMA ROALD SPORSTØL  $\frac{1}{16}$  - 6080 GURSKØY

B ←

C ←

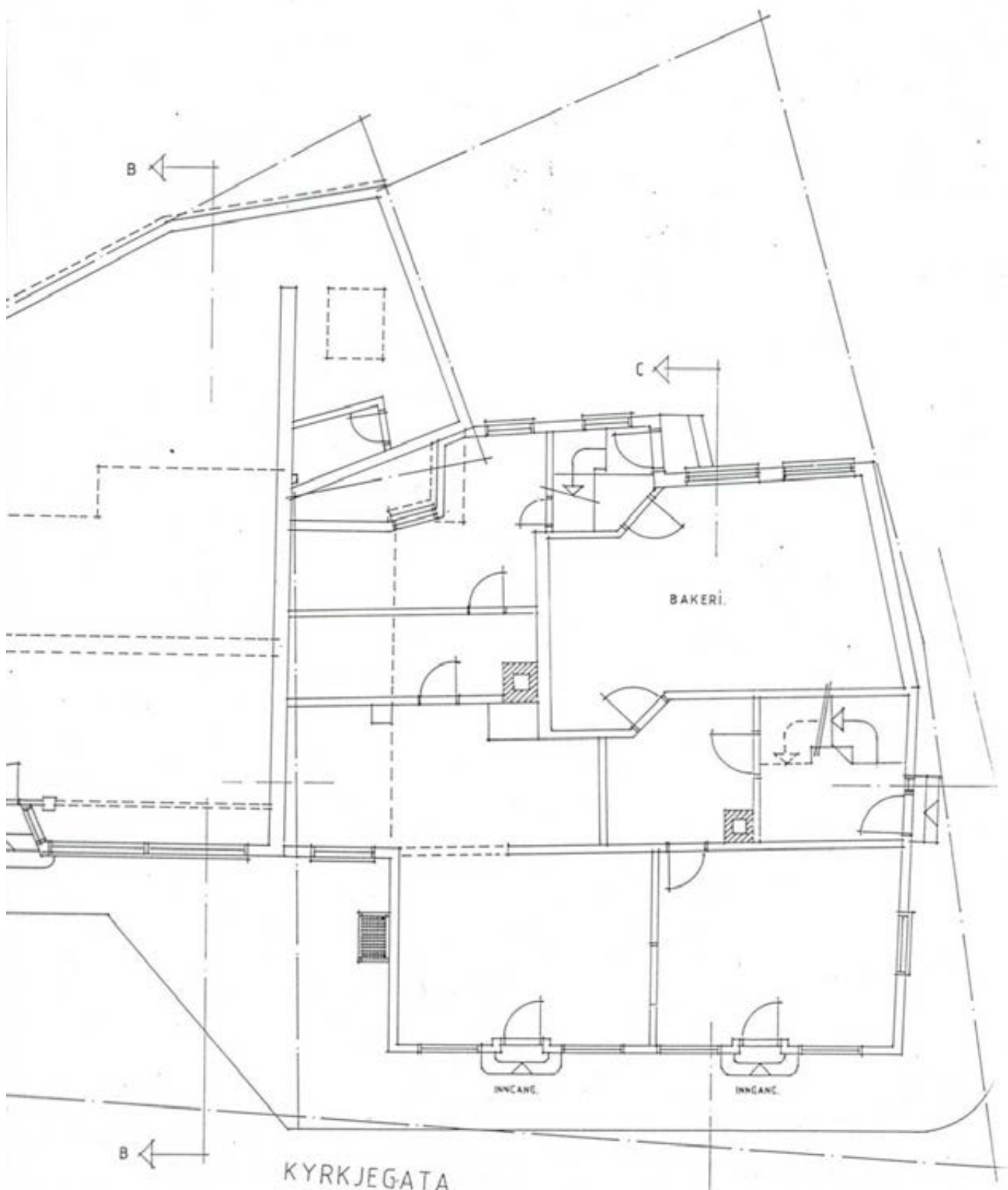
BAKERI.

INGANG.

INGANG.

B ←

KYRKJEGATA.





SNITT B - B.



SNITT C - C.

| REV | ANT | REVISJONEN GJELDER                        | DATE         | SIGN | DATE      |
|-----|-----|-------------------------------------------|--------------|------|-----------|
|     |     | JOSTEIN HAUGEN BOKHANDEL A/S — 6100 VOLDA | 010688       |      |           |
|     |     | DM - TILBYGG OPPHÅLINGSTEGNING            |              |      |           |
|     |     | SNITT B - B, C - C.                       |              |      |           |
|     |     | MÅL 1:100                                 |              |      |           |
|     |     | ARKITEKTFIRMA ROALD SPORSTØL A/S          | 6000 GURSKOY | NPA  | TEGN. NR. |
|     |     | TLF. 070 - 93 330                         |              |      | 07        |
|     |     |                                           |              |      | REV       |

483



SNITT A - A

| A                                                                                                                   |     | NOTISER                           |  | 0255-88                                                                                   |          |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-----------------------------------|--|-------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| REV                                                                                                                 | ANT | REVISJONEN GJELDER                |  | SIGN.                                                                                     | DATO     |
| JOSTEIN HAUGEN                                                                                                      |     | BOKHANDEL A/S — 6100 VOLD         |  | DATA                                                                                      | 01.08.88 |
| OM - TILBYGG                                                                                                        |     | OPPMÅLINGSTEGNING                 |  | SIGN.                                                                                     |          |
| SNITT                                                                                                               |     |                                   |  | SAK NR.                                                                                   | 483      |
| MÅL 1:100                                                                                                           |     |                                   |  | TEGN. NR.                                                                                 | 06       |
|  ARKITEKTFIRMA RØED SPORSTØL A/S |     | 6000 GURSKOY<br>TLF. 070 - 83 330 |  |  NPA |          |



| Year of Enrollment | Enrollment (thousands) | Gender Ratio | Ratio | Ratio |
|--------------------|------------------------|--------------|-------|-------|
| 1990-1994          | 10,000,000             | 100          | 100   | 100   |
| 1995-1999          | 10,000,000             | 100          | 100   | 100   |
| 2000-2004          | 10,000,000             | 100          | 100   | 100   |

[illegible]





|                                                                                                                                   |  |                               |  |                                                                                                                     |  |                               |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-------------------------------|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-------------------------------|--|
| REG                                                                                                                               |  | REVISED/OPEN DATES            |  | BOOK                                                                                                                |  | DATE                          |  |
| JOSEPH BAIGEN BOMMELER, A/S - 4000 VOLDA                                                                                          |  |                               |  | DATE                                                                                                                |  | 17-1-88                       |  |
| CR TEL#808                                                                                                                        |  | APPROVAL/STATIONING           |  | BOOK                                                                                                                |  |                               |  |
| PLAN 2.174.0                                                                                                                      |  |                               |  | DATE                                                                                                                |  | 483                           |  |
| MIL 1.912                                                                                                                         |  |                               |  | PLAN                                                                                                                |  | 25                            |  |
|  ARBEIDSTIDEN: 08.00-16.00<br>1. januar 1988 |  | 08.00-16.00<br>1. januar 1988 |  |  08.00-16.00<br>1. januar 1988 |  | 08.00-16.00<br>1. januar 1988 |  |



| 項目    | 金額     | 單位 |
|-------|--------|----|
| 營業額   | 100.00 | 萬元 |
| 營業成本  | 60.00  | 萬元 |
| 營業利潤  | 40.00  | 萬元 |
| 營業外收入 | 5.00   | 萬元 |
| 營業外支出 | 2.00   | 萬元 |
| 稅前利潤  | 43.00  | 萬元 |
| 所得稅   | 10.75  | 萬元 |
| 淨利潤   | 32.25  | 萬元 |

|                                        |     |                        |                |      |
|----------------------------------------|-----|------------------------|----------------|------|
| REF                                    | ART | RECHENINGEN (G.L. 100) | TOT            | DATA |
| JOSTEN HAUGEN BOMHOLM A/S - 6100 VOLDA |     |                        | DATO: 01.11.88 |      |
| OM - TILFØJ                            |     |                        | REKS           |      |
| PLAN 1 ESTATE                          |     |                        | 483            |      |
| MÅ: 1.1.82                             |     |                        | REKS           |      |
| ARKITEKTEN ROLF SPØRTEL A/S            |     |                        | REKS           |      |
| BOKS Nummer<br>TLP 070 00 000          |     |                        | T/LP<br>000    |      |
| 26                                     |     |                        | 26             |      |

Kommune: 1577 Volda  
Eiendom: 1577/19/12/0/0

## Eiendomsgrenser

- |                                  |                     |
|----------------------------------|---------------------|
| — Middels - høy nøyaktighet      | - - - Vannkant      |
| — Mindre nøyaktig                | - - - Vegkant       |
| — Lite nøyaktig                  | ..... Fiktiv grense |
| — Skissenøyaktighet eller uvisst | ..... Teigdelelinje |
| — Omtvistet grense               | ..... Punktfeste    |



Ålestokk 1:1000  
Dato: 7.5.2024



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

— — Omtvistet grense

..... Punktfeste



Dato: 7.5.2024



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

## Tegnforklaring

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

### Eiendomsgrenser

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

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

### Høydekurver

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

-  Valgt eiendom
-  Bolig, uthus, landbruk
-  Fritids-/sesongbosted
-  Bygning, annen kjent type
-  Bygning uten matrikkelinformasjon
-  Parkeringsområde
-  VegGåendeOgSyklende
-  Trafikkø
-  VegKjørende

-  Vassflater
-  Bre
-  AndreTiltak
-  BygningTiltak, endring
-  BygningTiltak, nybygg
-  BygningTiltak, riving
-  SamferdselTiltak
-  Andre tiltakstyper/spesifiseringer





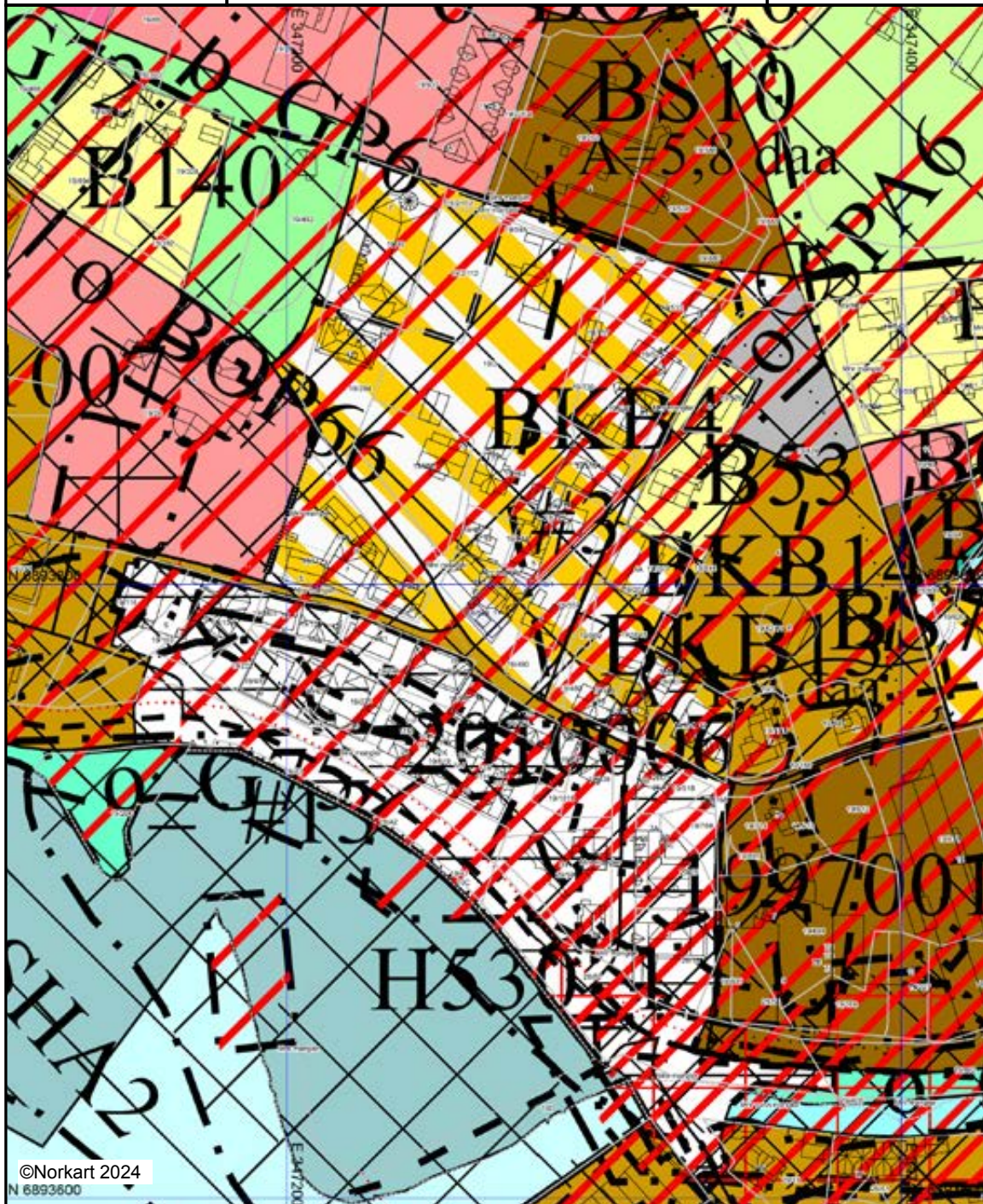
Volda kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 19/523  
Adresse: Halkjelsgata 11  
Utskriftsdato: 06.05.2024  
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2024

N 6893600

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

## Tegnforklaring

### *Kommuneplan-Bygninger og anlegg (PBL2008 §11)*

-  Bustader - noverande
-  Sentrumsformål - noverande
-  Sentrumsformål - framtidig
-  Offentleg eller privatt tenesteyting - noverande
-  Offentleg eller privatt tenesteyting - framtidig
-  Næringsbygningar - noverande
-  Kombinert byggje- og anleggsformål - noverande
-  Kombinert byggje- og anleggsformål - framtidig

### *Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk*

-  Hamn - noverande
-  Parkering - noverande

### *Kommuneplan-Grøntstruktur (PBL2008 §11)*

-  Blågrøntstruktur - noverande
-  Blågrøntstruktur - framtidig
-  Park - noverande

### *Kommuneplan-Landbruks-, natur- og friluftsliv*

-  LNFR-areal - noverande

### *Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass*

-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrare
-  Naturområde - noverande

### *Kommuneplan - Omsynsoner (PBL2008 §11)*

-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Faresone - Flomfare
-  Sikringsone - Andre sikringssoner
-  Støysone - Rød sone etter T-1442
-  Støysone - Gul sone etter T-1442
-  Angitt omsynsone - omsyn friluftsliv
-  Angitt omsynsone - omsyn grønnstruktur
-  Angitt omsynsone - Bevaring kulturmiljø
-  Bandlegging etter lov om kulturminne - noverande
-  Bandlegging for regulering etter PBL - framtidig
-  Detaljeringsone - Reguleringsplan skal framleis

### *Kommuneplan - Føresegnsområde (PBL2008 §11)*

-  Føresegnsområde

### *Kommuneplan-Linje- og punktsymbol (PBL2008 §11)*

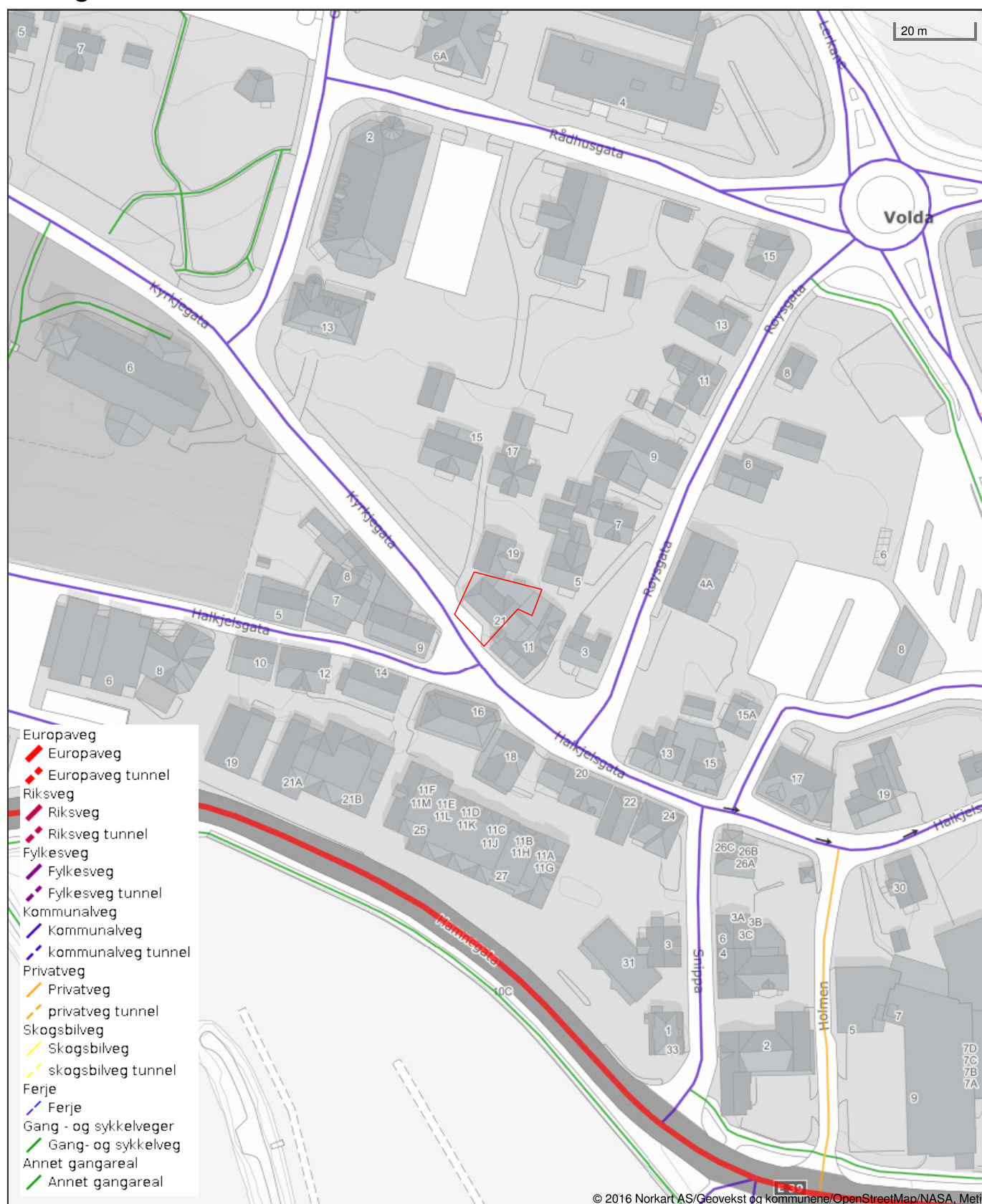
-  Faresonegrense
-  Sikringssonегrense
-  Støysonegrense
-  Angitt omsynsgrense
-  Bandleggingsgrense
-  Detaljeringsgrense
-  Bestemmelsegrense

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

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Fjernveg tunnel - noverande
-  Tilkomsveg - noverande
-  Gang-/sykkelveg - framtidig
-  Gang-/sykkelveg tunnel - noverande
-  Gang-/sykkelveg bru - framtidig
-  Turveg/turdrag - framtidig
-  Farled - noverande
-  Påskrift områdenamn
-  Påskrift areal



# Vegstatuskart for eiendom 1577 - 19/12//



© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

## Forbrukerinformasjon:

# Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

*Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.*

## Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

### Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventninger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

**Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!**



## Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fylle ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

## Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten og selgers egenerklæring 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 boligen 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 boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

## Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningssakkyndige vurderer

boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen

ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

## Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningssakkyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

**NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstiller de nye kravene.**

## Vite mer? Les her!

[Huseierne.no/boligsalg](https://huseierne.no/boligsalg)

[Norsktakst.no](https://norsktakst.no)

[NEEno](https://neeno.no)

[Forbrukerrådet.no](https://forbrukerradet.no)

[EiendomNorge.no](https://eiendomnorge.no)



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

# BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 3-0071/24

Adresse: Halkjelsgata 11/ Kyrkjegata 21, 6100 VOLDA,  
gnr. 19, bnr. 523 og 12 i Volda kommune.

Kontaktperson: Ludvig Sandström

Tlf: 45130869

Epost: ls@notar.no

Salgsoppgavedato: 05.12.2025

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)

## FINANSIERING

Långiver : \_\_\_\_\_

Kontaktperson: \_\_\_\_\_

Bank: \_\_\_\_\_

Tlf: \_\_\_\_\_

Egenkapital kr: \_\_\_\_\_

Salg av eiendom, adr.: \_\_\_\_\_

☐ Jeg/vi er fysisk(e) person(er) som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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



## Følg budrunden live!

Vi gir deg muligheten til å følge budrunden minutt for minutt på vår hjemmeside.

[WWW.NOTAR.NO/KJOPE-BOLIG/LIVE-BUDGIVING/](http://WWW.NOTAR.NO/KJOPE-BOLIG/LIVE-BUDGIVING/)