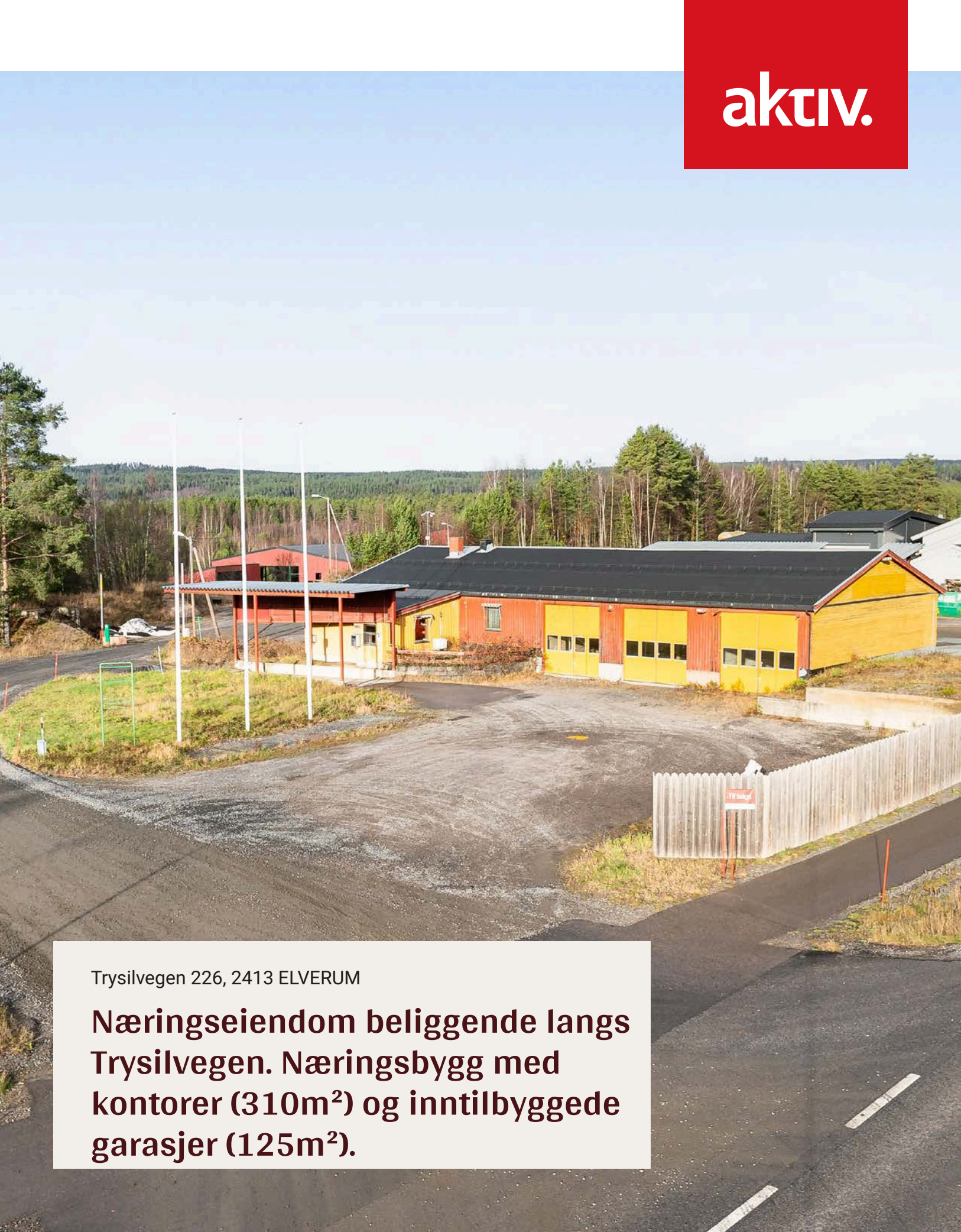


aktiv.



Trysilvegen 226, 2413 ELVERUM

**Næringseiendom beliggende langs
Trysilvegen. Næringsbygg med
kontorer (310m²) og inntilbyggede
garasjer (125m²).**



Eiendomsmegler/Daglig leder

Espen Strøm

Mobil 415 60 500

E-post espen.strom@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Elverum

Storgata 15, 2408 ELVERUM. TLF. 62 43 14 20

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 500 000,-

Total ink omk.: Kr 3 500 000,-

Selger: Pio Invest AS

Salgsobjekt: Kontor / garasje

Eierform: Eiet

Byggeår: 1950

Tomtstr.: 3128.5 m²

BRA / BTA: 435 m² / 473 m²

Gnr./bnr. Gnr. 26, bnr. 412

Oppdragsnr.: 1211240440

Velkommen til Trysilvegen 226!

Næringsseiendom på Løvbergsmoen ca. 2,5 km øst for Elverum sentrum. Eiertomt på ca. 3 128,5m² med næringsbygg i en etasje og i hovedsak grusede områder med parkerings-, innkjørings og lagringsplasser.

Næringsbygg fra ca. 1950. Diverse ombygginger og tilbygg fra senere tid, vektanlegg fremstår som etablert ca. 2000.

Bygning tilrettelagt for næringsdrift med kontorer, møterom, sanitære rom, tekniske rom og lagerlokaler. Intilbyggede garasjer i en etasje.

Næringsbygg med normal standard byggeåret tatt i betraktning. Konstruksjoner, overflater og installasjoner med oppgraderings- og vedlikeholdsbehov.

Bygningen og lokalene er tilpasset tidligere drift. Ved annen drift eller annet bruksformål må sannsynligvis lokalene ombygges noe. Opprinnelse som næringsvirksomhet tilknyttet renovasjon. Det har vært næringsdrift i lokalene de senere år.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	31
Verditakst	33
Nabolagsprofil	43
Budskjema	49

Om eiendommen

Beliggenhet

Næringseiendom beliggende langs Trysilvegen. Eiendommen ligger på Løvbergsmoen i Elverum kommune, ca. 2,5 km øst for sentrumskjernen. Nærområdet består av eneboliger og næringsbygg. Løvbergsmoen er en bydel under stadig utvikling og det er iverksatt et helt nytt boligområde hvor det er både barnehage, skole, idrettsområder og flere store butikkjeder. Det er et godt utbygd gang- og sykkelstinet til Elverum sentrum med alle byfasiliteter.

Fra eiendommen er det ca. 600 meter til Rema 1000 med post-i-butikk og PostNord. Nærmeste bussholdeplass er Løvbergsmoen som ligger kun ca. 200 meter fra eiendommen og som er stoppested for totalt 6 ulike linjer. Det er ca. 3,1 km til Elverum skysstasjon med tog og buss. Bybussen tar deg til de øvrige bydelene, i tillegg til skysstasjonen på Vestad og Terningen Arena med høgskole og idrettsanlegg.

Arealbeskrivelse næringsbygg

Bruksareal BRA

1. etasje: 310 kvm 1. etasje (kontordel): Næringslokale med 6 kontorer, kantine, 2 toalettrom, vaskerom/dusj, garderobe, bøttekott, ganger, lagerrom og vindfang. Angitt til 310m² BRA ved takst fra 2013.

1. etasje: 125 kvm 1. etasje (garasjer): Næringslokale med garasjer (3 garasjeløp). Angitt til 125m² BRA ved takst fra 2013.

1. etasje: 0 kvm 1. etasje (overbygg for vekt): Næringsareal med vekt. Angitt til ca. 60m² gulvflate ved takst fra 2013.

1. etasje: 0 kvm 1. etasje (overbygg): Næringsareal med overbygget utelager. Angitt til ca. 80m² gulvflate ved takst fra 2013.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealeffektiviteten ved næringslokaler anses god i forhold til byggets formål. Arealer er ikke oppmålt ved bygget, arealer bygger på opplysninger fra næringstakst utført i 2013.

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 3 128,5m². Tomten er opparbeidet med hovedsakelig grusede områder med parkerings-, innkjørings og lagringsplasser. Eiendom med næringsbygg i en etasje.

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikkelutskrift (basert på oppmåling i digitalt kart). Det gjøres oppmerksom på at denne type arealangivelse (med tilhørende kart) kan være upresis og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

Bygningssakkyndig

Byggtakst Elverum AS;

Type takst

Verditakst

Byggemåte

Beskrivelse av næringsbygg - Byggeår: ca. 1950.

Bygningsmasse ved næringsbygg med en etasje oppført i mur- og treverk.

Næringsbygg fra ca 1950. Diverse ombygginger og tilbygg fra senere tid, vektanlegg fremstår som etablert ca 2000. Bygning tilrettelagt for næringsdrift med kontorer, møterom, sanitære rom, teknisk rom og lagerlokaler. Inntilbyggede garasjer i en etasje. Enkle takoverbygg mot øst og vest.

Grunn bestående av sandmasser. Bygget fremstår fundamentert med støpte grunnmurer. Kryp Kjeller under gammel kontordel, for øvrig bygg med plate på mark. Adkomst krypkjeller fra gulvluke kontordel. Garasjedel med støpte og murte sokler. Bærekonstruksjoner ytter- og innervegger i trekonstruksjoner. Saltak med sperretaksløsninger understøttet av søyle-/bjelkekonstruksjoner i treverk. Stubbeloft antatt isolert mot krypkjeller. Øvrige gulv 1.etasje med gulv på grunn. Yttervegger i antatt isolert 100-150mm bindingsverk med utvendig stående kledning. Hovedinngangsdører som tredør. Store foldeporter til garasjer. Vinduer med isolerglass fra 1973-2000, enkelte doble vinduer. Faste og åpningsbare vinduer.

Næringsbygg med antatt isolerte bindingsverksvegger hovedsakelig med platekledninger og panel. Vegger garasje antatt i bindingsverk, overflater med bordkledninger og gips. Antatt seksjoneringsvegg mellom kontordel/garasje etter gjeldende brannkrav fra byggeåret. Forøvrig ukjent vedr brannklassifiserte vegger. Flathimlinger mot kaldtloft antatt isolert med mineralull eller sagflis. Pusset tresonit ved himling vaskerom. Adkomst kaldtloft fra utvendig luke nordgavl eller himlingsluke i garasje. Saltakskonstruksjoner tekket med stålplater. Montert snøfangere. Renner og nedløp i metall. Inntilbyggede overbygg mot øst og vest i stålkonstruksjoner, tekking med stålplater.

Dører med malte finerte dørblad ved kontordel. Garasje med ståldør til kontordel. Antatt brannklassifiserte dører ved seksjoneringsvegger eller ved vegger til arealer med brannkrav.

Tradisjonelt sanitæranlegg med vannførende ledninger av Cu-rør. Avløpsrør synlig med PVC. Hovedinntak med stoppekran plassert krypkjeller. Varmtvannsbereder plassert i garderobedel, kapasitet ca 200 liter. Bygning med naturlig ventilasjon.

Elektrisk anlegg med hovedfordeling i teknisk skap lagerrom kontordel. 3-fase 230V anlegg med 125A hovedsikringer. Hovedsakelig automatsikringer, enkelte jordfeilautomater. Underskap i garasje med porselenssikringer. Åpent ledningsnett av blandet alder. Ingen opplysninger om el-tilsyn.

Gulv kontordel med vinyl, laminat og linoleum. Vegger med panel og plater. Himlinger med panel, malt panel og himlingsplater.

Garasje med betonggulv, vegger med bord/gips og himling med trebord. Intern ståltrapp ved garasje med åpne opptrinn og rekkverk.

2 toalettrom ved kontordel med servant og WC tilpasset utleier/leietagers behov. Kombinert vaskerom/dusjrom med dusjnisje. Garderobe med 4 servanter og tradisjonelle stålgarderober.

Bøttekott kontorbygg med utslagsvask. Kantine/møterom med enkelt laminatkjøkken, oppvaskum i stål. Opplegg for oppvaskmaskin. Uten ventilator over kokeplater.

Standard

Næringsbygg med normal standard byggeåret tatt i betraktning. Konstruksjoner, overflater og installasjoner med oppgraderings- og vedlikeholdsbehov. Antatt seksjoneringskrav i forhold til brann- og lydkrav mellom kontordel og garasjer, konstruksjoner bør kontrolleres opp mot gjeldende krav. Brannplaner bør utarbeides.

Rømningsforhold synes ivaretatt. Seksjoneringskrav vegger må kontrolleres i forhold til krav og utførelse, ukjent om det foreligger noe pålegg.

Parkering

I garasjer eller biloppstillingsplasser på tomt.

Diverse

Iht. opplysninger fra Elvia AS er det ikke foretatt noen besiktigelse av det elektriske anlegget.

Eiendommens potensiale

Næringsbygg med næringslokaler i 2 etasjer samt liten kjeller. Arealer anses tilrettelagt for dagens næringsdrift.

Evt annet bruk innen tilsvarende næring anses mulig.

Det kan antas noe potensiale med ytterligere tomteutnyttelse.

Det ligger antakelig potensial ved utnyttelse av næringsdelen med en ombygging til mindre enheter for utleie.

Reguleringsplan angir eiendommen for næringsbebyggelse.

Det tillegges noe markedsverdi for høy teknisk verdi av bygningsmassen samt potensiale for videre utvikling av eiendommen.

Potensiell kjøper må selv vurdere risikoen i næringstaksten i forhold til følsomhetsanalysen ovenfor.

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming med panelovner og 4 stk. luft-til-luft varmepumper. Montert 3 varmepumper ved kontorer og 1 varmepumpe i kantine.

Info energiklasse

Alle bygg som selges/ leies ut, skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er selgers ansvar å innhente lovpålagt energiattest, med en energiklassifisering på en skal fra A-G.

Energiattest er ikke mottatt.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 500 000

Info kommunale avgifter

For 2024 gjelder følgende satser for kommunale avgifter (inkl. mva.):

* Fastledd vann: Kr. 627,50,-

* Forbruk vann (grunnlag: 1 kubikk): Kr. 20,40,- per kubikk

* Fastledd kloakk: Kr. 728,75,-

* Forbruk kloakk (grunnlag: 1 kubikk): Kr. 24,20,- per kubikk

Det er ikke registrert vannmåler på adressen. Det vil komme et pålegg om vannmåler da dette er en næringseiendom. Jfr forskrift om vann- og avløpsgebyr Elverum kommune § 3-5 betaling etter målt forbruk.

Størrelse på renovasjonsavgift avhenger av størrelse på dunk(er) og faktureres av SØIR.

Det gjøres oppmerksom på at avgiftene normalt justeres/reguleres årlig.

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt næring utgjør kr. 15 469,- for 2024.

Info formuesverdi

Man har per salgsoppgavedato ikke klart å finne noe registrert formuesverdi på eiendommen (årsak er uvisst). Det må påregnes at formuesverdi vil bli satt/innført i forbindelse med eierskifte. Formuesverdien settes da etter de ordinære reglene for formuesfastsettelse av boligeiendom, enten som primærbolig eller sekundærbolig (avhengig av bruken). Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som beregnes av Statistisk sentralbyrå. Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder). Det tas også hensyn til om boligen ligger i et område som er tett eller spredt bebygget. Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre henholdsvis 25% av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistret per 1. januar) og 95% for sekundærboliger (alle andre boliger). Formuesverdien finnes ved å multiplisere kvadratmetersatsen med boligens areal (P-rom). For ytterligere informasjon oppfordres interessenter til å ta kontakt med Skatteetaten.

Drifts- og vedlikeholdsavtaler

Angitt årlig forsikringpremie for bygning med kr. 9 300,- (2024).

Opplyst årlige kommunale utgifter vann og avløp med kr. 10 000,- (2024).

Årlige vedlikeholdsutgifter er satt til ca. kr. 150,-/m² (473 m² BTA) basert på normalt vedlikehold samt nødvendige oppgraderinger ved lokaler og fordelt over en 10-årsperiode.

Justeringsforpliktelser skatt og MVA

Selger opplyser at det ikke foreligger justeringsforpliktelser for merverdiavgift.

Info leieavtaler

Beskrivelse: Næringsbygg kontordel

Leietaker: Egenleie

Areal: 337m²

Kommentar til leiekontrakten: Ingen løpende kontrakter. Areal er hentet fra tidligere næringstakst.

Markedstilpasning: Kr. 3 000,-/m²

Markedsleie: Kr. 650,-/m²

Markedsleie per år: Kr. 219 050,-

Kommentar til markedsleie og markedstilpasning: Markedsleie stipulert for utleie av næringslokale. Oppvarmede lokaler.

Beskrivelse: Næringsbygg garasjer inkl overbygg

Leietaker: Egenleie

Areal: 136m²

Kommentar til leiekontrakten: Ingen løpende kontrakter. Areal er hentet fra tidligere næringstakst.

Markedstilpasning: Kr. 1 000,-/m²

Markedsleie: Kr. 300,-/m²

Markedsleie per år: Kr. 40 800,-

Kommentar til markedsleie og markedstilpasning: Markedsleie stipulert for utleie av næringslokale. Oppvarmede lokaler.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 26, bruksnummer 412 i Elverum kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Det er ingen kjente, tinglyste heftelser (dokument) som skal følge med eiendommen.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er ikke utstedt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for noe av bygningsmassen.

Det er ikke mottatt byggetegninger. Man har derfor ikke kunnet kontrollere hvor vidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak. Dette betyr videre at det kan være rom som er inntatt som primærrom/-areal i tilstandsrapport, men som ikke er godkjent for varig opphold.

Ovennevnte medfører at man ikke vet hvor vidt eiendommen har lovlighetsmangler eller ikke. Konsekvenser av lovlighetsmangler er at kommunen for eksempel kan gi pålegg om tilbakeføring. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst fra privat vei. Det er ikke kjent med at det er opprettet eller tinglyst avtale om veirett. Det må påregnes kostnader til brøyting og vedlikehold av veien.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger. Eier har selv ansvar for private stikkledninger.

Det er ikke registrert vannmåler på adressen. Det vil komme et pålegg om vannmåler da dette er en næringseiendom.

Jfr forskrift om vann- og avløpsgebyr Elverum kommune § 3-5 betaling etter målt forbruk.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen omfattes av eldre reguleringsplan for "G/S - Veg langs Rv 25 fra Prestmyrbakken til Kryss med Fv 545 mot Hernes" fra 2007. Reguleringsformål for eiendommen er industri (3 092m²) og annen veigrunn (36m²).

Eiendommen omfattes av kommunedelplan for Elverum byområde fra 2019, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til nåværende næringsvirksomhet.

Det er også kommuneplan under arbeid som berører eiendommen. Det foreligger planforslag av kommuneplanens arealdel 2025-2036, id: 2023001. Det er ikke kjent om og/eller hvordan denne vil berøre eiendommen.

Regulert til næringsbebyggelse. Underlagt bestemmelser i Byplan 2030 med kommunedelplan for Elverum byområde. Ved planen avmerket som område N7. Fra Byplan 2030 for områdene avmerket som N7: Innenfor disse områdene tillates etablert bedrifter innenfor lett industri, entreprenørvirksomhet og verksted med nødvendige kontor og lagerlokaler. Salg tilknyttet virksomheten tillates. Maksimal utnyttingsgrad (N7) skal være %-BYA = 80 %.

Ved kartsider fra NGU angitt at eiendommen ligger i område med usikkerhet radonaktivitet. Ukjent om det er foretatt radonmålinger forbundet med utleievirksomhet.

Eiendommen ligger innenfor definert gult og rødt støysoneområde i forhold til riksvei.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt, men i og med at eiendommen er større enn 2 daa, må kjøper fylle ut egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen og dens tilbehør selges "as is". Avhendingsloven § 3-9 annet ledd fravikes, slik at kjøper kun kan gjøre gjeldende mangelskrav dersom selger ikke oppfyller forpliktelser som følger av avtale eller forsømmer sin opplysningsplikt iht. avhendingsloven § 3-7 og 3-8. Risikoen for eventuelle skjulte feil eller mangler ligger etter dette hos kjøper.

Selger er ikke kjent med forurensning ut over det som eventuelt er opplyst om i salgsoppgaven, og fraskriver seg alt ansvar for eventuell øvrig forurensning på eiendommen.

Selger fraskriver seg videre alt ansvar for eventuelle ufullstendigheter eller feil i fremlagte dokumenter fra tredjemenn som gjelder eiendommen (takst, salgsoppgave mv.), herunder arealangivelser for eiendommen.

Kjøper bærer alene risikoen for at eventuelle utbyggings- eller utviklingsplaner på eiendommen lar seg realisere, herunder at nødvendige offentlige tillatelser oppnås.

Salget forutsettes gjennomført mellom profesjonelle parter. Interessenter oppfordres særskilt til å gjennomføre en grundig teknisk besiktigelse av eiendommen med fagfolk.

Interessenter gjøres oppmerksom på at kjøpekontrakten bygger på at kjøper skal stå i stilling som om forsvarlige undersøkelser er gjort, uavhengig av hvilke undersøkelser kjøper faktisk har foretatt. Eventuell reklamasjon eller andre former for krav overfor selger må være fremsatt av kjøper senest innen 1 år etter overtakelse.

Med mindre kjøper har tatt forbehold om annet i sitt kjøpetilbud, forutsettes salget/transaksjonen gjennomført uten bruk av "Due Dilligence".

Kjøpekontrakt mellom partene vil bli utformet med utgangspunkt i standard kjøpekontrakt for brukt bolig/ eiendom, tilpasset de forutsetninger som er lagt til grunn for handelen og som følger av denne salgsoppgaven. Salgsoppgaven (datert 26.09.2024) er basert på opplysninger gitt av selger, av selgers rådgivere eller offentlige instanser. Det forutsettes at innholdet er korrekt, men samtidig fraskrives ansvaret for et hvert tap som følge av opplysninger som er misvisende, feilaktige eller ufullstendige. Eiendomsmeglingsloven § 6-7 fravikes. Meglerforetaket har foretatt de undersøkelser og den tilrettelegging og formidling av informasjon som anses formålstjenlig. Ansvar for tap som skyldes øvrige forhold enn det som fremkommer av salgsoppgaven kan ikke gjøres gjeldende mot meglerforetaket.

Alle ovennevnte elementer må tas hensyn til ved avgivelse av bud.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra

budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger

87 500 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

88 740 (Omkostninger totalt)

3 588 740 (Totalpris. inkl. omkostninger)

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

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Meglernes vederlag

Det er avtalt en provisjon på 2% av salgssummen, minimum kr 50.000,- ved gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15.000,-), visningshonorar (kr 5.000,- per stykk), internett (kr 15.000,-) samt innhenting av opplysninger og tinglysing av sikringsobligasjon (kr 15.500,-). Prisene er eksklusive mva. og gyldige i oppdragstiden.

Oppdragsansvarlig

Espen Strøm

Eiendomsmegler/Daglig leder

espen.strom@aktiv.no

Tlf: 415 60 500

Aktiv Eiendomsmegling Elverum AS, Storgata 15

2408 Elverum

Tlf: 624 31 420

Salgsoppgavedato

19.11.2024



Velkommen til Trysilvegen 226!



Næringseiendom på Løvbergsmoen ca. 2,5 km øst for Elverum sentrum. Eiertomt på ca. 3 128,5m² med næringsbygg i en etasje og i hovedsak grusede områder med parkerings-, innkjørings og lagringsplasser.



Næringsareal med overbygget utelager. Angitt til ca. 80m² gulvflate ved takst fra 2013.



Bygning tilrettelagt for næringsdrift med kontorer, møterom, sanitære rom, tekniske rom og lagerlokaler. Inntilbyggede garasjer i en etasje.



Næringsbygg med normal standard byggeåret tatt i betraktning. Konstruksjoner, overflater og installasjoner med oppgraderings- og vedlikeholdsbehov.























Overbygg for vekt mot vest: Næringsareal med vekt. Angitt til ca. 60m² gulvflate ved takst fra 2013.



Næringsbygg fra ca 1950. Diverse ombygginger og tilbygg fra senere tid, vektanlegg fremstår som etablert ca 2000.



Inntilbyggede garasjer i en etasje.



Næringslokale med garasjer (3 garasjeløp). Angitt til 125m² BRA ved takst fra 2013.



Garasje med betonggulv, vegger med bord/gips og himling med trebord. Intern ståltrapp ved garasje med åpne opptrinn og rekkverk.



Næringseiendom beliggende langs Trysilvegen. Eiendommen ligger på Løvbergsmoen i Elverum kommune, ca. 2,5 km øst for sentrumskjernen. Nærområdet består av eneboliger og næringsbygg.

Plantegning



Plantegningen er en ikke målbart illustrasjon og avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Vedlegg

Verditakst over eiendommen

gnr. 26, bnr. 412 i Elverum kommune



Trysilvegen 226
2413 ELVERUM
Gnr. 26 Bnr. 412
3420 Elverum kommune

Benevnelse
Næringsbygg

BTA
473 m²

Normal markedsverdi
Kr. 4 500 000

Tomteareal 3 129 m²



Ønsker du å sjekke rapportens gyldighet? Skann QR-koden med din mobiltelefon.

Oppdragsnr. 589 163
Rapportdato 10.11.2024

Rapportansvarlig Byggtakst Elverum AS
Takstingeniør: Knut Roger Furuseth
Storgata 21, 2414 ELVERUM
Tlf.: 91840445
E-post: knut@byggtakstelverum.no

Sammendrag

Næringsseiendom på Løvbergsmoen ca 2,5 km øst for Elverum sentrum. Adkomst fra asfaltert riksvei. I hovedsak grusede områder med parkerings-, innkjørings og lagringsplasser.

Bebyggelse med næringsbygg i en etasje. Næringsbygg fra ca 1950. Diverse ombygginger og tilbygg fra senere tid, vektanlegg fremstår som etablert ca 2000. Bygning tilrettelagt for næringsdrift med kontorer, møterom, sanitære rom, tekniske rom og lagerlokaler. Inntilbyggede garasjer i en etasje.

Næringsbygg med normal standard byggeåret tatt i betraktning. Konstruksjoner, overflater og installasjoner med oppgraderings- og vedlikeholdsbehov.

Antatt seksjonerings i forhold til brann- og lydkrav mellom kontordel og garasjer, konstruksjoner bør kontrolleres opp mot gjeldende krav. Brannplaner bør utarbeides.

Rønningsforhold synes ivaretatt. Seksjonerings vegger må kontrolleres i forhold til krav og utførelse, ukjent om det foreligger noe pålegg. Tekniske anlegg må gjennomgås av teknisk fagpersonell.

For utfyllende opplysninger samt øvrige merknader vises til beskrivelsen nedenfor. Se også anmerkninger angitt under egne premisser.

Dagens normale salgsverdi
Kr. 4 500 000,-

Sted og dato
Elverum, 08.11.2024



Knut Roger Furuseth

Eiendomsbetegnelse, hjemmelshaver m.m.

Adresse	Trysilvegen 226	Knr	Kommune	Gnr	Bnr	Snr	Fnr
Postnr./sted	2413 ELVERUM	3420	Elverum	26	412		
Område / bydel	Løvbergsmoen						
Verdisettingsformål	Salg						
Type eiendom	Næringsbygg						
Rekvirent	Pio Invest AS						
Hjemmelshaver	Pio Invest AS						
Forsikring	Ukjent						
Ligningsverdi							

Befaring

Dato	31.10.2024	
Tilstede	Kjetil Løvaas	

Dokumentkontroll

Takstgrunnlag / innhentet	Dato	Vedlagt	Kommentar
Årlige kostnader	06.11.2024	<input type="checkbox"/>	Mail fra eier ved årlige kostnader for forsikringer, eiendomsskatt samt øvrige kommunale avgifter
Tidligere næringstakst	31.10.2024	<input type="checkbox"/>	Næringstakst datert 28.03.2013

Premisser - genereller opplysninger

Opplysninger om tomtforhold, bygningers alder etc bygger på opplysninger fra rekvirenten og de overleverte dokumenter som er beskrevet fremlagt.

Bygningen er vurdert ut i fra som kan forventes i dagens marked tatt i betraktning: standard, størrelse, beskaffenhet, bygningens utforming og beliggenhet.

Taksten er avholdt etter beste skjønn. Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre det er angitt.

Det gjøres oppmerksom på at panteattest ikke er innhentet for eiendommen, og det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten.

Opplysninger gitt av rekvirent er ikke dokumenterte opplysninger og må vurderes av denne omkring riktigheten av opplysningene. Arealer må anses som omtrentlige.

Eiendommens med 3128,5 m2 er hentet fra Elverum kommunes kartsider på internett. Opplysninger om tomtens størrelse må verifiseres hos Elverum kommune eller hos Statens Kartverk.

Ved kartsider fra NGU angitt at eiendommen ligger i område med usikkerhet radonaktivitet. Ukjent om det er foretatt radonmålinger forbundet med utleievirksomhet.

Eiendommen ligger innenfor definert gult og rødt støvsoneområde i forhold til riksvei.

Arealer er ikke oppmålt ved bygget, arealer bygger på opplysninger fra næringstakst utført i 2013.

Eiendommens tomt

Type tomt	Eiet	Areal	3 128,5	Kilde	Elverum kommunes kartsider på internett.
-----------	------	-------	---------	-------	--

Tomtens beskaffenhet

Eiendom med næringsbygg i en etasje. Hovedsakelig grusede områder med parkerings-, innkjørings og lagringsplasser. Opplyst tilkoblet kommunalt vann og avløp.

Eiendommens med 3128,5 m2 er hentet fra Elverum kommunes kartsider på internett. Opplysninger om tomtens størrelse må verifiseres hos Elverum kommune eller hos Statens Kartverk.

Områdebeskrivelse

Eiendommen ligger på Løvbergsmoen i Elverum kommune. Nærområdet bebygget med eneboliger og næringsbygg.

Tomtekart



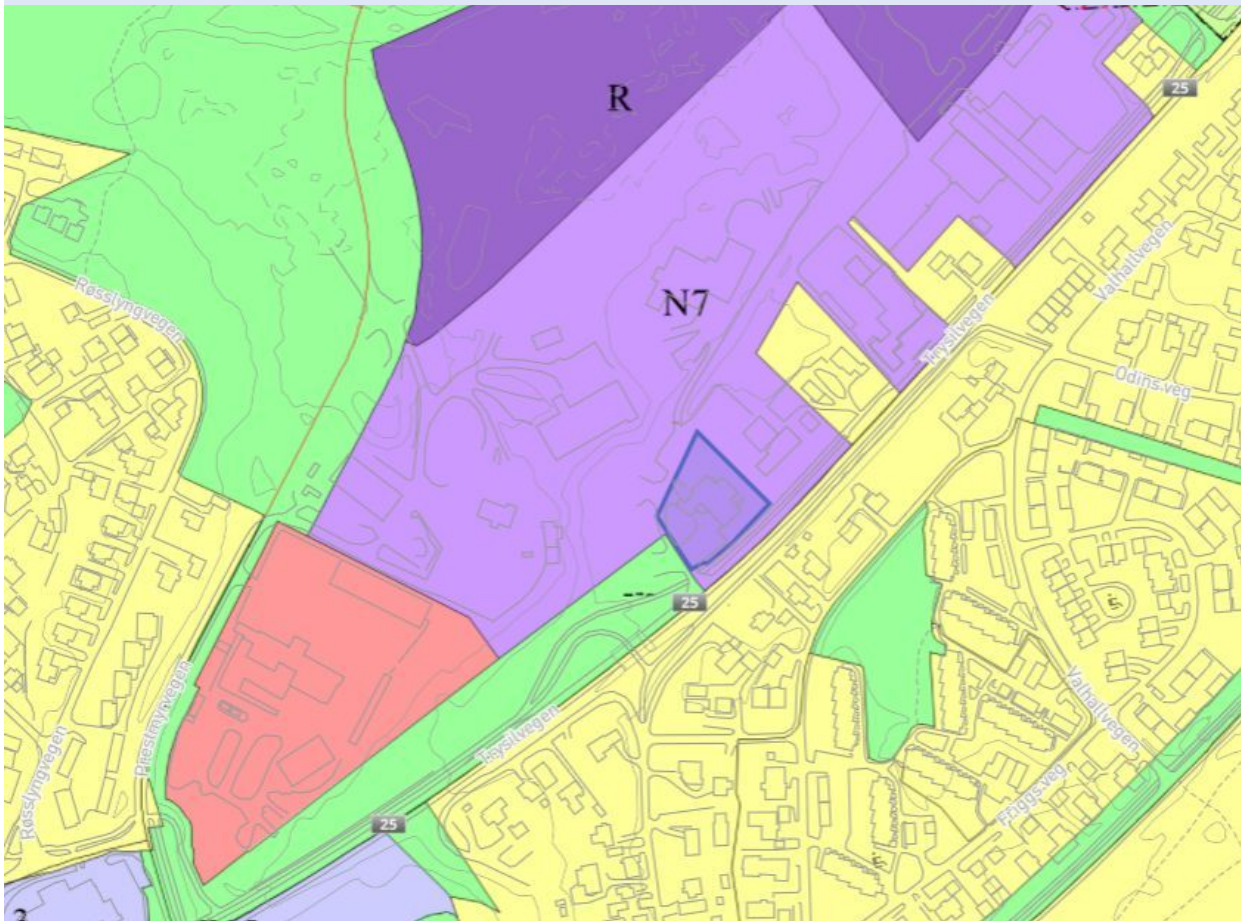
Reguleringsmessige forhold

Regulert til næringsbebyggelse. Underlagt bestemmelser i Byplan 2030 med kommunedelplan for Elverum byområde. Ved planen avmerket som område N7.

Reguleringsmessige forhold er ikke undersøkt.

Fra Byplan 2030 for områdene avmerket som N7: *Innenfor disse områdene tillates etablert bedrifter innenfor lett industri, entreprenørvirksomhet og verksted med nødvendige kontor og lagerlokaler. Salg tilknyttet virksomheten tillates. Maksimal utnyttingsgrad (N7) skal være %-BYA = 80 %.*

Reguleringskart



Eiendommens bygninger

	Type bygg	Byggeår	Rehabilert
A	Næringsbygg	ca 1950	2000

Vernestatus

Ingen opplysninger om SEFRAK-registreringer eller vernede bygninger.

Bygningsmessig beskrivelse

Bygg A: Næringsbygg

Beskrivelse av bygningen

Bygningsmasse ved næringsbygg med en etasje oppført i mur- og treverk. Næringsbygg fra ca 1950. Diverse ombygginger og tilbygg fra senere tid, vektanlegg fremstår som etablert ca 2000. Bygning tilrettelagt for næringsdrift med kontorer, møterom, sanitære rom, teknisk rom og lagerlokaler. Inntilbyggede garasjer i en etasje. Enkle takoverbygg mot øst og vest.

Grunn bestående av sandmasser. Bygget fremstår fundamentert med støpte grunnmurer. Krypkkjeller under gammel kontordel, for øvrig bygg med plate på mark. Adkomst krypkjeller fra gulvluke kontordel. Garasjedel med støpte og murte sokler. Bærekonstruksjoner ytter- og innervegger i trekonstruksjoner. Saltak med sperretaksløsninger understøttet av søyle-/bjelkekonstruksjoner i treverk. Stubbelloft antatt isolert mot krypkjeller. Øvrige gulv 1. etasje med gulv på grunn. Yttervegger i antatt isolert 100-150mm bindingsverk med utvendig stående kledning. Hovedinngangsdører som tredør. Store foldeporter til garasjer. Vinduer med isolerglass fra 1973-2000, enkelte doble vinduer. Faste og åpningsbare vinduer.

Næringsbygg med antatt isolerte bindingsverksvegger hovedsakelig med platekledninger og panel. Vegger garasje antatt i bindingsverk, overflater med bordkledninger og gips. Antatt seksjoneringsvegg mellom kontordel/garasje etter gjeldende brannkrav fra byggeåret. Forøvrig ukjent vedr brannklassifiserte vegger. Flathimlinger mot kaldtloft antatt isolert med mineralull eller sagflis. Pusset tresonit ved himling vaskerom. Adkomst kaldtloft fra utvendig luke nordgavl eller himlingsluke i garasje. Saltakskonstruksjoner tekket med stålplater. Montert snøfangere. Renner og nedløp i metall. Inntilbyggede overbygg mot øst og vest i stålkonstruksjoner, tekking med stålplater.

Dører med malte finerte dørblad ved kontordel. Garasje med ståldør til kontordel. Antatt brannklassifiserte dører ved seksjoneringsvegger eller ved vegger til arealer med brannkrav.

Oppvarming med strøm. Veggmonterte panelovner samt til sammen 4 luft/luft varmepumper monterte ved kontordel. 3 varmepumper ved kontorer og en varmepumpe i kantine.

Tradisjonelt sanitæranlegg med vannførende ledninger av Cu-rør. Avløpsrør synlig med PVC. Hovedinntak med stoppekran plassert krypkjeller. Varmtvannsbereider plassert i garderobedel, kapasitet ca 200 liter.

Bygning med naturlig ventilasjon.

Elektrisk anlegg med hovedfordeling i teknisk skap lagerrom kontordel. 3-fase 230V anlegg med 125A hovedsikringer. Hovedsakelig automatsikringer, enkelte jordfeilautomater. Underskap i garasje med porselenssikringer. Åpent ledningsnett av blandet alder. Ingen opplysninger om el-tilsyn.

Gulv kontordel med vinyl, laminat og linoleum. Vegger med panel og plater. Himlinger med panel, malt panel og himlingsplater.

Garasje med betonggulv, vegger med bord/gips og himling med trebord. Intern ståltrapp ved garasje med åpne opptrinn og rekkverk.

2 toalettrom ved kontordel med servant og WC tilpasset utleier/leietagers behov. Kombinert vaskerom/dusjrom med dusjnisje. Garderobe med 4 servanter og tradisjonelle stålgarderobes.

Bøttekott kontorbygg med utslagsvask. Kantine/møterom med enkelt laminatkjøkken, oppvaskum i stål. Opplegg for oppvaskmaskin. Uten ventilator over kokeplater.

Næringsbygg med normal standard byggeåret tatt i betraktning. Konstruksjoner, overflater og installasjoner med oppgraderings- og vedlikeholdsbehov. Antatt seksjoneringsvegger i forhold til brann- og lydkrav mellom kontordel og garasjer, konstruksjoner bør kontrolleres opp mot gjeldende krav. Brannplaner bør utarbeides.

Rømningsforhold synes ivaretatt. Seksjoneringsvegger må kontrolleres i forhold til krav og utførelse, ukjent om det foreligger noe pålegg.

Eiendommens utviklingsmuligheter

Næringsbygg med næringslokaler i 2 etasjer samt liten kjeller. Arealer anses tilrettelagt for dagens næringsdrift. Evt annet bruk innen tilsvarende næring anses mulig.

Det kan antas noe potensiale med ytterligere tomteutnyttelse.

Arealdisponering

Bygg A: Næringsbygg

Etasje	BTA	BRA	Planløsning
1. etasje (kontordel)	337	310	Næringslokale med 6 kontorer, kantine, 2 toalettrom, vaskerom/dusj, garderobe, bøttekott, ganger, lagerrom og vindfang. Angitt til 310 m ² BRA ved takst fra 2013.
1. etasje (garasjer)	136	125	Næringslokale med garasjer (3 garasjeløp). Angitt til 125 m ² BRA ved takst fra 2013.
1. etasje (overbygg for vekt mot vest)	0	0	Næringsareal med vekt. Angitt til ca 60 m ² gulvflate ved takst fra 2013.
1. etasje (overbygg mot vest)	0	0	Næringsareal med overbygget utelager. Angitt til ca 80 m ² gulvflate ved takst fra 2013.
Sum	473	435	

Arealeffektivitet

Arealeffektiviteten ved næringslokaler anses god i forhold til byggets formål.

Arealer er ikke oppmålt ved bygget, arealer bygges på opplysninger fra næringsstakst utført i 2013.

Leiearealer

Leiearealer				
1	Beskrivelse	Næringsbygg kontordel	Areal	337 m ²
	Leietaker	Egenleie	Utløpsdato	
	Kommentarer til leiekontrakten		Leieinntekt	Kr. 0,-/m ²
	<i>Ingen løpende kontrakter. Areal er hentet fra tidligere næringstakst.</i>		Leieinntekt pr. år	Kr. 0,-
	Kommentarer til markedsleie og markedstilpasning		Markedstilpasning	Kr. 3 000,-/m ²
	Markedsleie stipulert for utleie av næringslokale. Oppvarmede lokaler.		Markedsleie	Kr. 650,-/m ²
			Markedsleie pr. år	Kr. 219 050,-
2	Beskrivelse	Næringsbygg garasjer inkl overbygg	Areal	136 m ²
	Leietaker	Egenleie	Utløpsdato	
	Kommentarer til leiekontrakten		Leieinntekt	Kr. 0,-/m ²
	<i>Ingen løpende kontrakter. Areal er hentet fra tidligere næringstakst.</i>		Leieinntekt pr. år	Kr. 0,-
	Kommentarer til markedsleie og markedstilpasning		Markedstilpasning	Kr. 1 000,-/m ²
	Markedsleie stipulert for utleie av næringslokale. Oppvarmede lokaler.		Markedsleie	Kr. 300,-/m ²
			Markedsleie pr. år	Kr. 40 800,-
Sum			Areal	Leieinntekt
			473 m²	Kr. 0,-
				Markedsleie
				Kr. 259 850,-

Andre inntekter

Beskrivelse	Kontraktsslutt	Leieinntekt	Markedsleie
Sum		Kr. 0,-	Kr. 0,-

Diskonteringsrente

Diskonteringsrente	7,50 %
--------------------	--------

Kommentar

Beregnet salgsverdi etter krav om avkastning på 7,5 % over 10 år. Nøtern vurdering av avkastningskravet i stabilt rentemarked.

Næringseiendom hvor det med normal drift kan forventes en stabil omsetning.

Med et avkastningskrav på 7,5 % vil en oppnå et årlig driftsoverskudd samt at tap ved ledighet er dekket opp og det vil være rom for oppgradering av bygningsmassen utover det normale vedlikeholdet. Forutsatt en verdistigning på 1% pr år og en inflasjon på 2,5% i markedet. En verdistigning på 1% er svært moderat, men det forventes en svak økning av markedsinteressens.

Inflasjon på 2,5 % pr år har vært et gjennomsnitt i markedet de senere år samt en målsetting fra Norges Bank og SSB for samme tendens for de nærmest kommende år.

Kapitalisert verdi

			Faktisk leie	Markedsleie
Forventet leieinntekt			Kr. 0	Kr. 259 850
Andre inntekter			Kr. 0	Kr. 0
- Normale eierkostnader	Offentlige avgifter	Kr. 10 000		
	Eiendomsskatt	Kr. 15 469		
	Forsikring	Kr. 9 300		
	Vedlikehold og administrasjon	Kr. 70 000	Kr. 104 769	Kr. 104 769
- Ledighet				Kr. 64 963
= Netto leieinntekt			Kr. -104 769	Kr. 90 119
Kapitalisert verdi	Diskonteringsrente	7,50 %	Kr. -1 397 000	Kr. 1 202 000

Kommentar til eierkostnader

Angitt årlig forsikringpremie for bygning med kr 9.300,- (2024).
 Opplyst årlige kommunale utgifter vann og avløp med kr 10.000,- (2024).
 Opplyst årlig eiendomsskatt med kr 15.469,- (2024).
 Årlige vedlikeholdsutgifter er satt til ca 150 kr/m² (473 m² BTA) basert på normalt vedlikehold samt nødvendige oppgraderinger ved lokaler og fordelt over en 10-årsperiode.

Ledighet

Generell ledighet	25,00 %
-------------------	---------

Kommentar

Beregnet ledighet med 25 % ved verdianalysen.

Spesielle forhold

Konsesjonsplikt	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei
Forkjøpsrett	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei

Kommentarer til grunnboksbladet

Grunnboksblad er ikke fremlagt.

Teknisk verdiberegning

Bygg A: Næringsbygg	Beregnete byggekostnader	Kr.	12 298 000	Kr./m ²	26 000
	Verdireduksjon	50% -	Kr. 6 149 000	Kr./m ²	13 000
	Teknisk verdi	=	Kr. 6 149 000	Kr./m ²	13 000
Sum teknisk verdi uten tomt		=	Kr. 6 149 000	Kr./m ²	13 000
Tomteverdi, råtomt + opparbeidelse		+	Kr. 2 502 800	Kr./m ²	800
Sum beregnet teknisk verdi		=	Kr. 8 651 800		

Kommentar

Som grunnlag for tekniske verdier er Holte Kalkulasjonsnøkkel med byggekostnader for lager- og kontorbygg benyttet. Næringsbygg med normal standard byggeåret tatt i betraktning. Konstruksjoner, overflater og installasjoner med oppgraderings- og vedlikeholdsbehov. Tilstandsanalyse bør vurderes for kritiske konstruksjoner i forhold til klimaskall og bæreevne. Antatt seksjonerings- og lydkrav mellom kontordel og garasjer, konstruksjoner bør kontrolleres opp mot gjeldende krav. Seksjonerings vegger må kontrolleres i forhold til krav og utførelse, ukjent om det foreligger noe pålegg. Tekniske anlegg må gjennomgås av teknisk fagpersonell.

Kontantstrømsanalyse

Inntekter	Diskonteringsrente										10.11.2024	
	Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 7	Ar 8	Ar 9	Ar 10		SUM
Kontraktsfestet leie	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Markedsleie, ikke kontraktsfestet	259 850	259 850	259 850	259 850	259 850	259 850	259 850	259 850	259 850	259 850	259 850	
Andre inntekter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Brutto leieinntekt	259 850	259 850	259 850	259 850	259 850	259 850	259 850	259 850	259 850	259 850	259 850	
Generelle kostnader												
Offentlige avgifter	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	
Eiendomsskatt	15 469	15 469	15 469	15 469	15 469	15 469	15 469	15 469	15 469	15 469	15 469	
Forsikring	9 300	9 300	9 300	9 300	9 300	9 300	9 300	9 300	9 300	9 300	9 300	
Vedlikehold og administrasjon	70 000	70 000	70 000	70 000	70 000	70 000	70 000	70 000	70 000	70 000	70 000	
Andre kostnader	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Ledighet	64 963	64 963	64 963	64 963	64 963	64 963	64 963	64 963	64 963	64 963	64 963	
Ekstraordinære kostnader												
Vedlikehold og oppgraderinger	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Markedstilpasninger	1 147 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Sum kostnader	1 316 732	169 732	169 732	169 732	169 732	169 732	169 732	169 732	169 732	169 732	169 732	
Netto leieinntekt	-1 056 882	90 119	90 119	90 119	90 119	90 119	90 119	90 119	90 119	90 119	90 119	
Nåverdi av kontantstrøm	-1 019 347	80 854	75 213	69 966	65 084	60 543	56 320	52 390	48 735	45 335	41 889	-464 907
									Yield, terminalverdi			7,50%
									Terminalverdi			1 201 580
									Nåverdi av terminalverdi			582 999
									Nåverdi av kontantstrøm			118 092
									Tilsvare yield i dag på			-863,18%

Følsomhetsanalyse

Diskonteringsrente	5,50 %	6,00 %	6,50 %	7,00 %	7,50 %	8,00 %	8,50 %	9,00 %	9,50 %
Nåverdi av kontantstrøm	164 007	151 823	140 123	128 886	118 092	107 723	97 761	88 187	78 987
Kapitalisert verdi	1 638 518	1 501 975	1 386 438	1 287 407	1 201 580	1 126 481	1 060 218	1 001 317	948 616

Andre verdifaktorer

Det ligger antakelig potensial ved utnyttelse av næringsdelen med en ombygging til mindre enheter for utleie. Reguleringsplan angir eiendommen for næringsbebyggelse.

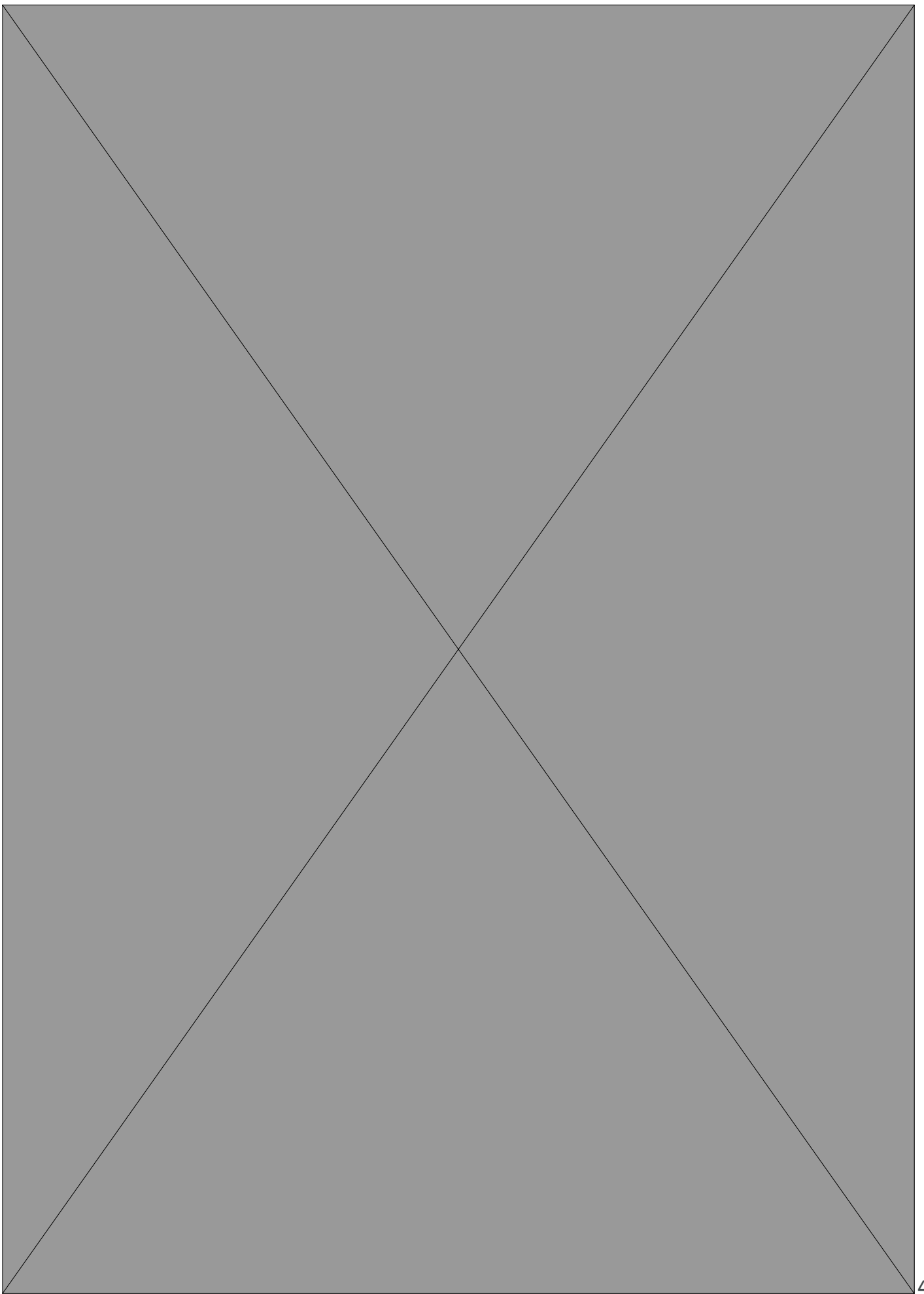
Markedsanalyse - kommentar til verdikonklusjon

Bygningen og lokalene er tilpasset tidligere drift. Ved annen drift eller annet bruksformål må sannsynligvis lokalene ombygges noe. Opprinnelse som næringsvirksomhet tilknyttet renovasjon. Det har vært næringsdrift i lokalene de senere år. Det omsettes svært få sammenlignbare eiendommer. Den kapitaliserte verdien ved utleie må bli retningsgivende for låneverdien ved et salg. Kontantstrømanalysen legges til grunn i forhold til markedtilpassingen. Det tillegges noe markedsverdi for høy teknisk verdi av bygningsmassen samt potensiale for videre utvikling av eiendommen. Potensiell kjøper må selv vurdere risikoen i næringstaksten i forhold til følsomhetsanalysen ovenfor.

Verdikonklusjon

Ut i fra visuell besiktigelse og innhentede opplysninger settes:

Dagens normale salgsverdi
Kr. 4 500 000,-





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Trysilvegen 226
2413 ELVERUM

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Espen Strøm

Telefon: 415 60 500
E-post: espen.strom@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre