

Storgata 54, 2830 RAUFOSS

Kombinasjonsbygg med 2 leiligheter og næringsdel - midt i Raufoss sentrum.



aktiv.



Eiendomsmegler
Lene Bergum Pettersson

Mobil 986 30 564
E-post lene.b.pettersson@aktiv.no

Aktiv Gjøvik Land Toten
Strandgata 30, 2801 Gjøvik

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 700 000,-
Omkostn: Kr. 93 850,-
Total ink omk.: Kr 3 793 850,-
Selger: Nancy Elisabeth Glæserud

Salgsobjekt: Kombinasjonslokale
Eierform: Eiet
Byggeår: 1959
BRA-i/BRA Total
Tomtstr.: 422 m²
Gnr./bnr. Gnr. 14, bnr. 19
Oppdragsnr.: 1209250041

Kombinasjonsbygg med
2 leiligheter og
næringsdel - midt i
Raufoss sentrum.

Meget sentralt beliggende næringseiendom på Raufoss, vis a vis kjøpesenteret AMFI.
Eiendommen består av kombinasjonsbygg med to leiligheter og næringslokale.

Næringsdelen har leiekontrakt med Hårknuta, og har tilrettelagte lokaler med frisørsalong og bakrom med toalett.

Boligdelen har 2 leiligheter med følgende rom: Entre, bod, stue, soverom, kjøkken, wc og bad. Det er felles inngang med trapp til kjeller.
Kjeller med uinnredede rom og lager.

Flat tomt med asfaltert gårdsplass mot sør. Det er gangveg helt inntil bygget langs Storgata.
Adkomst fra Storgata med 2-3 parkeringsplasser inntil bygget.

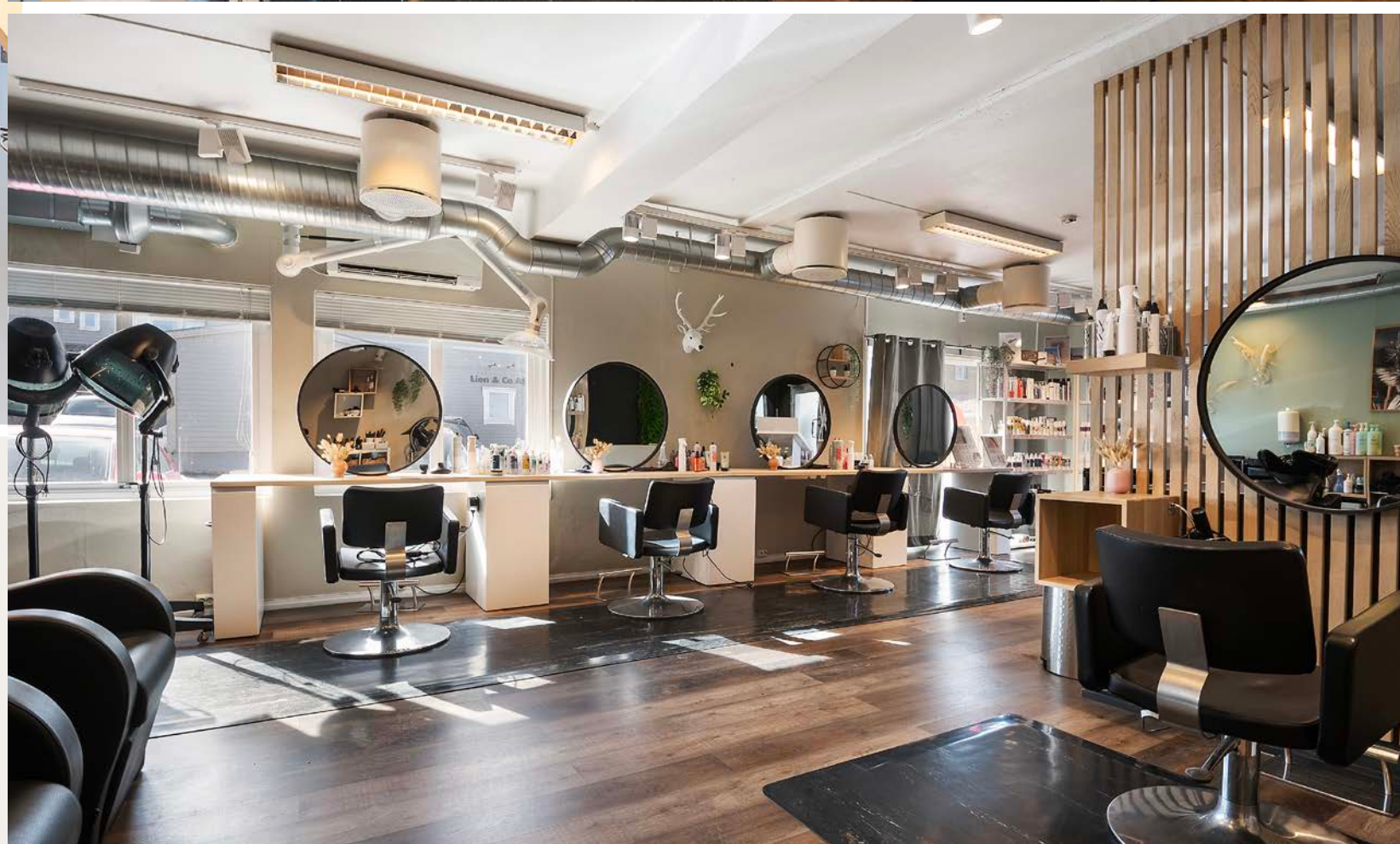
På baksiden av bygget er det opparbeidet hage med utgang fra leiligheter.
Denne er inngjerdet og grenser mot jernbanen.

God planløsning på bygget, men det er behov for oppgraderinger.

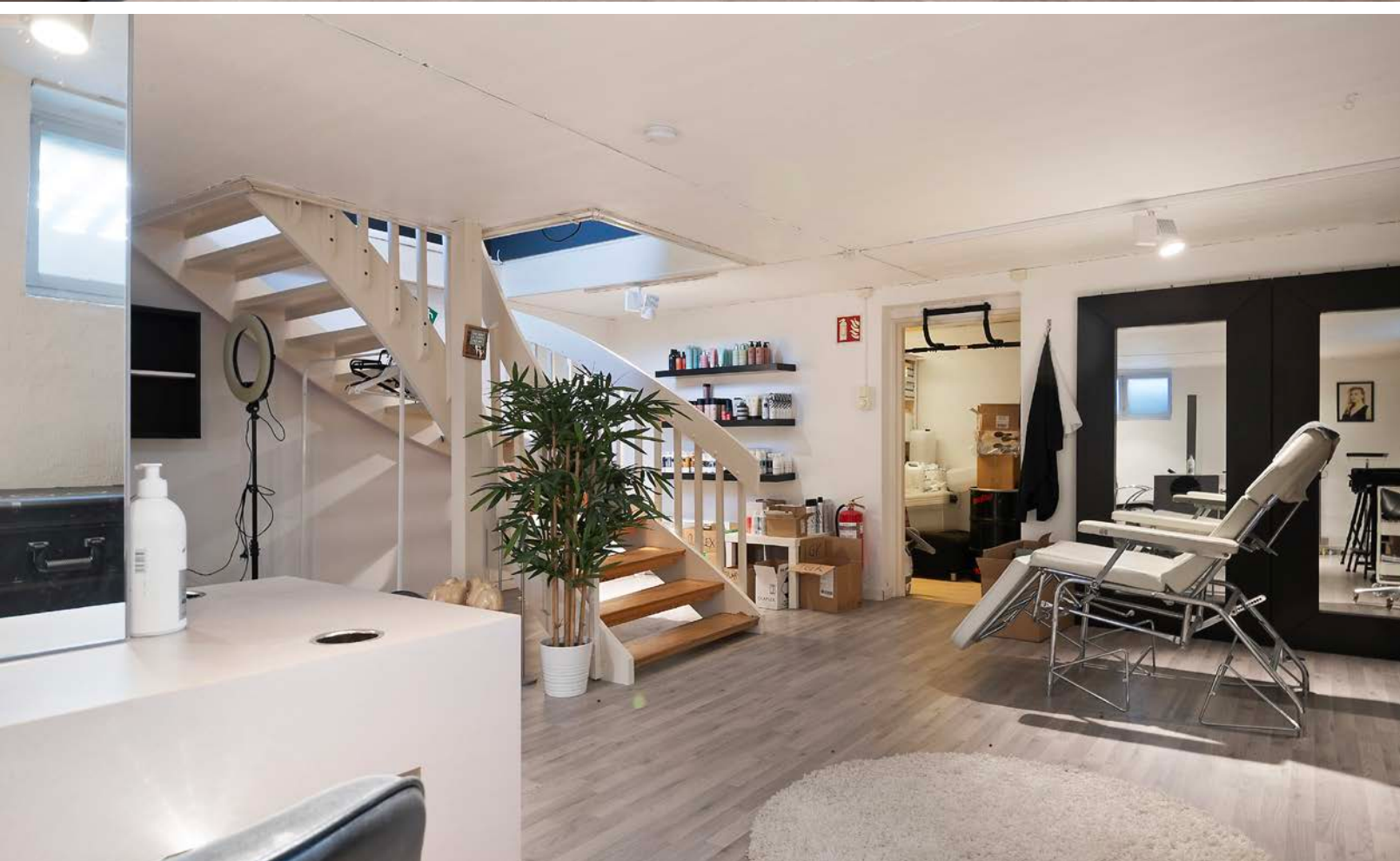


Innhold

Velkommen2
Plantegning18
Om eiendommen22
Tilstandsrapport34
Nabolagsprofil.....53
Forbrukerinformasjon73
Budskjema74



Pene lokaler hos frisørsalongen.



Trapp ned til kjellerrom.



Inneholder 2 leiligheter med eldre standard.



Kjøkken med spiseplass og
bad med opplegg for
vaskemaskin.





Asfaltert inntil bygget.
Tomt med plen på baksiden av bygningen.
Gangveg langs Storgata.





Meget sentral beliggenhet på Raufoss.



Kort veg til Raufoss Industripark Arena og
Nammo stadion, samt Raufoss Industripark.



Plantegning

1. etasje



Plantegningen er kun en skisse som ikke er målbar - Avvik kan forekomme



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

Kjeller



Plantegningen er kun en skisse som ikke er målbar - Avvik kan forekomme



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



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**

Om eiendommen

Om boligen

Areal
Boligdel:
Bruksareal fordelt på etasje
Underetasje
BRA-i: 251 m²
Uinnredet kjeller, lager og hobbyrom.

1. etasje
BRA-i: 254 m²
2 leiligheter med følgende rom: Entre, bod, stue, soverom, kjøkken, wc og bad. Det er felles inngang med trapp til kjeller.

Næringsdel
Bruksareal fordelt på etasje
Underetasje
BRA-i: 70 m²
Frisørstudio og teknisk rom.

1. etasje
BRA-i: 72 m²
Frisørsalong og bakrom med toalett.

Arealbeskrivelse
Boligdel:
Bruttoareal BTA
-1. underetasje: 275 kvm
1. etasje: 275 kvm

Næringsdel
Bruttoareal BTA
-1. underetasje: 81 kvm
1. etasje: 81 kvm

Totalt BRA: 647 m2
Totalt BTA: 712 m2

Takstmannens kommentar til arealoppmåling
Oppgitte arealer er iht vedlagte tilstandsrapport.

Tomtetype
Eiet

Tomtestørrelse
422 m²

Tomtebeskrivelse
Næringseiendom med sentral beliggenhet midt i hjertet av Raufoss, rett over gaten for kjøpesenteret AMFI.
Eiendommen ligger langs Storgata og har svært god eksponering mot både gående og kjørende trafikk.

Flat tomt med asfaltert gårds plass mot sør. Det er gangveg helt inntil bygget langs Storgata.

På baksiden av huset er opparbeidet hage med utgang fra leiligheter.
Denne er inngjerdet og grenser mot jernbanen.

Tomtestørrelse på 662 m2 er oppgitt iht opplysninger gitt av kommunen/ kommunens matrikkelkart. Usikre grenser.

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.

Bruksnavn: MYROM

Etablert dato: 05.06.1906

Skylddeling fra 1939 viser at areal på 422, 98 m2.

Grunnforhold
Eiendommen ligger, i følge NGU, innenfor et området med moderate til lavere konsentrasjoner av radon.
Det anbefales likevel å utføre radonmålinger da kartet kan være unøyaktig.

Beliggenhet
Eiendommen er sentralt beliggende langs Storgata, som er hovedfartsåre gjennom sentrum av Raufoss. Svært god eksponering for trafikk i begge retninger, og ved innkjøringen til Raufoss Industripark som er en av Norges største industripark.

Det er kort vei til Gjøvik (10 km), og ca. 60 km til Hamar. Til Oslo er det ca. 100 km.

Det er gangavstand til alle de fasiliteter og servicetilbud som finnes i Raufoss, samt til jernbanestasjon langs Gjøvikbanen.
Raufoss sentrum kan by på dagligvare, diverse forretninger, shoppingmuligheter ved Amfi, kaféer, spisesteder og bensinstasjon.

Kort veg til Raufoss næringspark, Raufoss industripark Arena og Nammo stadion.

Barne- og ungdomsskole, samt barnehager finnes i nærområdet.

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

Adkomst

Se kart.
Det vil bli skiltet med Aktiv visningsskilter ved felles visninger.

Bebyggelsen
Det er boligbebyggelse og næring i området rundt.

Offentlig kommunikasjon
Buss- og togforbindelse i området.

Bygningssakkyndig
Amund Blekastad Forset

Type takst
Verdi-/lånetakst

Byggemåte
Støpt ringmur og plate på mark i kjeller. Etasjeskiller er støpt over kjeller.
Drenering er fra byggeår.
Yttervegger er oppsatt i murverk, utvendig pusset og malt, sannsynligvis porebetong.
Ytterdører og balkongdører i treverk med isolerglass.
Det er vinduer med trekarmer og isolerglass.
Pult-takkonstruksjon, fall er antatt utført i trekonstruksjoner, etasjeskiller er ukjent, kan være støpt.
Det er murt parapet på tre sider. Fall og nedløp/ takrenner på bakside.
Taktekking er utført med papp/folie. Takrenner, nedløp og beslag i metall.

Iht. takstrapport datert 15.04.2025 av Amund Forset.
For ytterligere informasjon vises til vedlagte takstrapport.

Oppgitte byggeår er iht. vedlagte tilstandsrapport.

Innhold

Eiendommen består av kombinasjonsbygg med to leiligheter og næringslokale.

Kjeller - boligdel:
Uinnredet kjeller, lager og hobbyrom

1. etasje - boligdel:
2 leiligheter med følgende rom: Entre, bod, stue, soverom, kjøkken, wc og bad. Det er felles inngang med trapp til kjeller.

Kjeller - næringsdel:
Frisørstudio og teknisk rom

1. etasje - næringsdel:
Frisørsalong og bakrom med toalett.

Standard

Leiligheter fremstår som enkle, med oppgraderingsbehov, for å møte dagens krav til bostandard.

Næringsdel er tilpasset dagens drift og er noe oppgradert og modernisert de senere årene.

Eiendommen ansees å ha et generelt oppgraderingsbehov og flere av bygningsdelene har oppnådd sin brukstid og må påregnes utskiftet. Det er påregnelig med tilpasning til nye leietakere.

Bygningsmassen er har en god planløsning ift. dagens bruk.

Kjøkkeninnredning:
Det er i begge leiligheter kjøkkeninnredning med

enklere standard og plass til kjøleskap og komfyr. Antas å være fra byggeår.

Bad:
Begge leiligheter har eldre bad. Det er belegg på gulv, tapet på vegger og malte flater i himling. Det er enklere innredning med servant og det er plass til vaskemaskin.

Innvendige overflater:
Innvendige overflater er i hovedsak preget av:
Gulv: Ubehandlet betong, gulvbelegg og laminat.
Vegger: Mur/puss, plater, tapet og trepanel.
Himlinger: Himlingsplater, mur/betong og trepanel.

Eiendommens potensiale
Eiendommen ansees ikke å ha utbyggingspotensial ut fra dagens bebyggelse. Det henstilles til å ta kontakt med bygningsmyndighetene for ytterligere informasjon.

Eiendommen har imidlertid eksponering både mot handels- og kontorsegmentet.

Bygget har en god og funksjonell planløsning, men det må påregnes noe oppgraderingsarbeid for å løfte eiendommen til dagens standard.

Tekniske installasjoner
Utvendige vann og avløpsrør er nedgravd og materiale er ukjent. Synlige vannrør i metall. Synlige avløpsrør i plast og soil.

Varmtvannsberedere plassert i kjeller.

El-anlegg med automat- og skrusikringer. I hovedsak

åpent ledningsnett. Anlegget fungerer til dagens bruk, men det er påregnelig med oppgraderinger på deler- eller hele anlegget.

Kapasitet er tilpasset dagens bruk.

Ventilasjon og kjøleanlegg
Kun lufting via vinduer og enkelte ventiler i leiligheter.

Det er ventilasjonsagregat med gjenvinner plassert i frisørsalong.

Moderniseringer og påkostninger
Enklere standard på bygningsmassen, fremstår delvis som fra byggeår og begrenset modernisert. Normal bruksslitasje, bruken av bygningsmassen tatt i betraktning - likevel er det oppgraderingsbehov.

Parkering
Det er parkeringsplass til ca. 2-3 biler på i enden bygget. Her er også en enkel garasje med plass til 1 bil.

Eiendommen har enkel adkomst fra Storgata. Det er noe begrenset med parkering på egen grunn.

Forsikringsselskap
Eika

Diverse
Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Forurensning og miljø

Det er ikke gitt opplysninger om tidligere virksomheter på eiendommen som innebærer stor sannsynlighet for omfattende forurensning i grunnen.

Det er ikke kontrollert om det er miljøfarlige stoffer i grunn.

Energi

Oppvarming
Bygget fyres med elektrisitet og vedfyring. Det er luft/luft varmepumpe i frisørsalong.

Dersom beboelsesrom mangler oppvarming på visning følger det heller ikke med ovner i disse rommene ved overtagelse.

Dersom røykvarsler eller brannslukningsutstur er utgått på dato, defekt eller mangler i boligen ved visning vil heller ikke dette medfølge boligen ved overtagelse.

Piper og ildstder:
Siste utførte tiltak/ tilsyn: 04.01.2017.
Siste utførte tiltak røykløp/ feiing: 15.11.2018.

Info strømforbruk
Strømforbruk vil variere etter bruk og behov for hver enkelt. Strømkostnaden avhenger av hvilken strømvtale du har tegnet, samt hvilken leverandør som leverer strøm til din eiendom. Det må beregnes kostnader til både nettleie og forbruk.

Det foreligger pålegg fra Elvia vedr strøm. Rapport

kan sees hos megler.

Info energiklasse

Energimerking er obligatorisk ved salg eller utleie av næringsbygg. I tillegg skal alle næringsbygg over 1000 m² alltid ha en gyldig energiattest. Det er hjemmelshaver av eiendommen som er ansvarlig for å gjennomføre energimerkingen.

Det er ikke utarbeidet energiattest på bygningen.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 700 000

Kommunale avgifter

Kr 57 000

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene er opplyst som et årlig ca. beløp og dekker vann, avløp, renovasjon, feiing og eiendomsskatt.

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024:

Avløp 12 758,24 kr

Feiing 1 446,00 kr

Renovasjon 25 062,52 kr

Vann 10 411,78 kr

Eiendomsskatt kr 4 368 og 2 773.

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme

variasjon i avgiftene som følge av eventuelle kommunale endringer av gebyr/ avgift.

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

Kommunen kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme.

Disse opplysningene sammenstiller kostnader for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Eiendomsskatt

Kr 7 141

Eiendomsskatt år

2024

Info eiendomsskatt

Takst næring kr 728 000

Skatt kr 4 368

Promillesats 6 ‰

Takst boligdel kr 990 575

Skatt kr 2 773

Promillesats 4‰

Info formuesverdi

Formuesverdien på eiendommen har ikke latt seg fremskaffe.

Info vannavgift

Det er vannmåler installert, og avgift vil derfor avhenge av forbruk.

Målernummer: 3235637 - målerstand: 1515 m3 -

dato: 12.12.2024 - forbruk 2024: 110 m3.

Målernummer: 3235638 - målerstand: 2104 m3 -

dato: 09.12.2024 - forbruk 2024: 65 m3.

Drifts- og vedlikeholdsavtaler

Faste løpende kostnader:

- kommunale avgifter og eiendomsskatt

- strøm

- tv/ internett

- forsikring

- generelle vedlikeholdskostnader

- brøyting og vedlikehold av stikkvei inn til

eiendommen og gårdsplass

- administrasjonskostnader

Disse kostnadene vil kunne variere avhengig av antall brukere, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på bredbånd, etc.

Justeringsforpliktelser skatt og mva

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Kjøper overtar eventuelt Selgers justerings-/ tilbakføringsforpliktelser og -rettigheter (m.h.t. merverdiavgift) tilknyttet eiendommen. Det skal inngås en egen avtale om kjøpers overtagelse av selgers justeringsforpliktelse. Interessenter oppfordres til å kontakte revisor/advokat i forhold til spørsmål vedrørende skatter og avgifter i forbindelse med kjøpet før bud inngis.

Justeringsreglene kan anses som et tillegg til de ordinære reglene om fradragsrett for merverdiavgift på kostnader, hvor utgangspunktet for fradragsretten er at det er bruken av kostnadene i

avgiftspliktig virksomhet på anskaffelsestidspunktet som er styrende. Justeringsreglene innebærer at fradragsretten for større anskaffelser (kapitalvarer) skal sees over tid, og altså gi en mest mulig korrekt avgiftsbelastning ut fra kapitalvarens avgiftspliktige bruk i en tiårs periode (justeringsperioden). Kapitalvarebegrepet for fast eiendom omfatter «byggetiltak», altså «ny-, på- eller ombygging der inngående merverdiavgift på kostnadene ved dette utgjør minst 100.000 kroner» og justeringsperioden er ti år fra fullføringen av byggetiltaket.

For fast eiendom innebærer justeringsreglene en rett- eller en plikt til å justere (korrigere) den opprinnelige fradragsføringen av merverdiavgift på byggetiltak ved anskaffelsen, dersom fast eiendom overdras eller det foreligger en bruksendring av eiendommen før det er gått ti år fra fullføring av byggetiltaket. Overdragelse av fast eiendom omfatter også annen overdragelse, herunder fisjon, fusjon mv. Ved bruksendring utgjør justeringsbeløpet 1/10 av beregnet merverdiavgift på fullføringstidspunktet og korrigeringen skal foretas på 6. termin årlig, så lenge det foreligger en bruksendring i justeringsperioden. Ved overdragelse av fast eiendom skal det foretas en samlet korrigering av merverdiavgiften for den resterende delen av justeringsperioden.

Dette innebærer at selger av en næringseiendom vil kunne få en tilbakeføringsplikt for tidligere fradragsført merverdiavgift på byggetiltak, såfremt ikke kjøper av næringseiendommen overtar justeringsforpliknelsen ved en justeringsavtale som inngås mellom partene. For å kunne overta en justeringsforpliktelse må kjøper være registrert i Merverdiavgiftsregisteret senest i terminen for overdragelsen og inneha minimum tilsvarende adgang til fradrag for merverdiavgift som selger. En

justeringsavtale må inngås innen oppgavefristen for den avgiftstermin salget av næringseiendommen finner sted. Tilsvarende vil det kunne foreligge en oppjusteringsadgang for kjøper av en næringseiendom, for det tilfelle at selger ikke har fradragsført (all) merverdiavgift på kostnader til byggetiltaket ved anskaffelsen. En justeringsrett for kjøper krever at selger utarbeider en justeringsoppstilling for kapitalvaren på næringseiendommen.

Overtakelse av en justeringsforpliktelse er ikke risikofritt for kjøper av en eiendom, da overtagelse av en justeringsforpliktelse innebærer at kjøper enten må: (i) bruke eiendommen i egen avgiftspliktig virksomhet resterende del av justeringsperioden, eller (ii) tilbakeføre tidligere fradragsført merverdiavgift på kapitalvaren(e) for resterende del av justeringsperioden ved eventuell bruksendring eller overdragelse av eiendommen, eller (iii) overføre justeringsforpliktelsen til en mottaker av eiendommen ved eventuell overdragelse.

Eiendommens leieavtaler

Info leieavtaler

I næringsdelen holder frisørsalongen Hårknuta til. Lokalene er godt tilrettelagt for formålet, med moderne frisørstasjoner, bakrom og toalett. Det foreligger leiekontrakt med Hårknuta, noe som sikrer stabil leieinntekt. Kontrakt vedr husleie kan sees hos megler: Kontrakten viser at leien ble forlenget i 2021. Husleie ble da satt til kr. 8000,- pr mnd. med årlig indeksregulering. Ny leieperiode ble satt til 5 år, deretter vil forlengelse

være 3 år ad gangen.

Ledige avtaler

Det er to leiligheter i bygget. Ei leilighet er utleid, en står tom.

Mislighold leieavtaler

Framleie er ikke tillatt iht kontrakt med frisørsalong.

Oppsigelse/ reforhandlinger

Oppsigelsestid med frisørsalong er 6 mnd.

Avtale tiltak for leietaker

Husleiekontrakten påpeker at leietaker er kjent med fukt i kjelleren.

Leietakers plikter

Leie avhenger av beliggenhet, standard/fasiliteter og parkeringsmuligheter. Felleskostnader og strøm kommer i tillegg.

Felleskostnader på næringslokaler belastes normalt leietaker direkte. Eksempel på felleskostnader er strøm, vaktmestertjenester, drift av anlegg, rengjøring,

innvendig vedlikehold osv.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 14, bruksnummer 19 i Vestre Toten kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3443/14/19:
01.02.1907 - Dokumentnr: 900005 - Forbud mot næringsvirks. Ikke rett til å drive landhandleri eller bakeri.

01.02.1907 - Dokumentnr: 900005 - Bestemmelse om veg

01.02.1907 - Dokumentnr: 900005 - Bestemmelse om vannrett

03.11.1919 - Dokumentnr: 900240 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om vannrett

12.08.1954 - Dokumentnr: 3544 - Rettigheter iflg. skjøte
RETTIGHETSHAVER: GLÆSERUD SVERRE

Prioritetsbestemmelse
Veket for: Obligasjon 1962/1377-1/19

05.06.1906 - Dokumentnr: 900055 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3443 Gnr:14 Bnr:3

03.11.1919 - Dokumentnr: 900189 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3443 Gnr:14 Bnr:47

01.08.1921 - Dokumentnr: 900130 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3443 Gnr:14 Bnr:53

17.10.1932 - Dokumentnr: 900137 - Registrering av

grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3443 Gnr:14 Bnr:84

01.02.1939 - Dokumentnr: 252 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3443 Gnr:14 Bnr:98

01.01.2020 - Dokumentnr: 353032 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0529 Gnr:14 Bnr:19

Tinglyste dokumenter som har latt seg fremskaffe kan fåes ved henvendelse til megler. Megler oppfordrer interessenter til å lese samtlige tinglyste dokumenter før man eventuelt legger inn bud.

Ferdigattest/brukstillatelse

Følgende bygg er registrert på eiendommen i dokumentasjon oversendt fra kommunen:
- Bygningsnr. 157209442 - Lagerhall (231)
- Bygningsnr. 157209434 - Butikk/forretningsbygning (322) - Næringsgruppe: Varehandel, reparasjon av motorvogner (G) - 2 boenheter

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

Det foreligger søknad fra 1959 om foreløpig å sette opp forretningsbygg i 1. etg. Vedtak: Søknaden godkjennes.

Ferdigattest er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken.

Ytterligere søknader/ vedtak/ godkjenninger/ bruks- eller fasadeendringer foreligger ikke. Dersom slike tiltak er utført på eiendommen uten å søke/ melde inn til kommunen vil dette bli kjøpers ansvar.

Det foreligger tegninger fra kommunen, men det er enkelte avvik fra disse.
Tegningene viser ikke kjeller.
Det foreligger ingen dokumenter vedr bruksendring av kjeller.
Dette vil bli kjøpers risiko og ansvar.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig veg.

Offentlig vann: Ja
Offentlig avløp: Ja
Privat septikanlegg: Nei

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplaner:
Id: 0529kplan2012-23
Navn: Kommuneplanens arealdel 2012-2023
Plantype: Kommuneplanens arealdel
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 27.11.2014

Delarealer:
Delareal 662 m
Arealbruk: Sentrumsformål, Nåværende

Reguleringsplaner:
Id: 0529039
Navn: Del av Raufoss sentrum

Plantype: Eldre reguleringsplan
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 28.09.1995

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler, evt ta kontakt med kommunen for info.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/ gebyrer.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.
Eiendommen selges "som den er", jf. avhendingsloven (avhl.) § 3-9. Alle interessenter oppfordres til å sette seg godt inn i opplysninger som fremgår av salgsoppgave, egenerklæring fra selger, tilstandsrapport/takst og andre vedlegg, da dette danner grunnlaget for avtalen som inngås med selger. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Salget forutsettes gjennomført mellom profesjonelle parter og eiendomsmeglingsloven § 6-7 fravikes.
Ved en eventuell mangelsvurdering fravikes avhendingsloven § 3-9, slik at det kun kan gjøres gjeldende at det foreligger mangel:
- dersom selger ikke oppfyller sin opplysningsplikt, jf. reguleringen i avhendingsloven § 3-7, eller
- dersom selger har gitt uriktige opplysninger, jf. reguleringen i avhendingsloven § 3-8.
Risikoen for eventuelle skjulte feil som angitt i avhendingsloven § 3-9 siste punktum, tilligger etter dette kjøper.

Når det gjelder rapporter fra tredjemenn som gjelder eiendommen (tekniske rapporter, grunnanalyser, tilstandsrapport/takst etc.), og som er vedlagt salgsoppgaven og kontrakt eller fremlagt av selger i forbindelse med transaksjonen, så er selger ukjent 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 hadde faktisk kunnskap om.

Avhendingslova § 4-19 fravikes. Risikoen for eventuelt skjulte feil, tilligger etter dette kjøper.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse.

Budgivning

Budgivning i 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. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

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.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 700 000 (Prisantydning)

Omkostninger
92 500 (Dokumentavgift)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

93 850 (Omkostninger totalt)

3 793 850 (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.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

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 dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Vedlegg til Salgsoppgave

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

Meglers vederlag

Vederlag etter avtale med megler.

Oppdragsansvarlig

Lene Bergum Pettersson
Eiendomsmegler
lene.b.pettersson@aktiv.no
Tlf: 986 30 564

Kenneth Stensrud
Faglig leder/Partner/Eiendomsmegler MNEF
kenneth.stensrud@aktiv.no
Tlf: 902 28 070

Ansvarlig megler

Lene Bergum Pettersson
Eiendomsmegler
lene.b.pettersson@aktiv.no
Tlf: 986 30 564

Aktiv Gjøvik Land Toten AS, Strandgata 30
2821 Gjøvik

Salgsoppgavedato

23.04.2025

VERDITAKST

Næring (butikk/handel)
Storgata 54, 2830 RAUFOSS

Gnr 14: Bnr 91
3443 VESTRE TOTEN KOMMUNE



SERTIFISERT TAKSTINGENIØR
Amund Forset
Telefon: 901 10 938
E-post: amund@factum.as
Rolle: Uavhengig takstingeniør

AUTORISERT FORETAK
Factum Takst AS
Balkelinna 164, 2848 SKREIA
Telefon: 901 10 938
Organisasjonsnr: 828 595 172



Dato befarng: 26.03.2025
Utskriftsdato: 15.04.2025
Dato verdisetting: 10.04.2025
Oppdrag nr: 2022487



Matrikkel: Gnr 14: Bnr 91
Kommune: 3443 VESTRE TOTEN KOMMUNE
Adresse: Storgata 54, 2830 RAUFOSS

Factum Takst AS
Balkelinna 164, 2848 SKREIA
Telefon: 901 10 938



1 Innholdsfortegnelse

2	Sammendrag	3
3	Introduksjon	6
3.1	Informasjon fra kunden	6
3.2	Generell informasjon	6
3.3	Beskrivelse av eiendommen	7
3.3.1	Eiendomsinformasjon	7
3.3.2	Matrikkeldata	7
3.3.3	Beskrivelse av tomt	8
3.3.4	Beskrivelse av områdene rundt	8
3.4	Bygninger på eiendommen	9
3.4.1	Næring (butikk/handel)	9
3.5	Utvendige forhold	11
4	Verdigrunnlag	12
4.1	Utleiekontrakter og ledige lokaler	12
4.2	Beskrivelse av eiendomsmarkedet	13
4.3	Inntekter/kostnader	14
5	Verdisetting	15
5.1	Tomteverdi	15
5.2	Teknisk verdi	15
5.3	Nettokapitalisering	16
5.4	Kontantstrømsanalyse	17
5.5	Følsomhetsanalyse	19



2 Sammen drag

Konklusjon/
markeds vurdering:

SAMMENDRAG:

BELIGGENHET:

Eiendommen er sentralt beliggende i Raufoss sentrum langs Storgata. Det er gangavstand til alle de servicetilbud og fasiliteter som finnes i Raufoss.

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Eiendommen består av kombinasjonsbygg med to leilighet og næringslokale. Det har vært frisørsalong i bygget de siste årene. Ei ei leilighet er utleid, en står tom. Det er parkeringsplass til ca 2-3 biler på i enden bygget. Her er også en enkel garasje med plass til 1 bil.

STANDARD - TILSTAND - VEDLIKEHOLD:

Eiendommen har enklere standard, leiligheter fremstår som enkle med oppgraderingsbehov for å møte dagens krav til bostandard. Næringsdel er tilpasset dagens drift og er noe oppgradert og modernisert de senere årene. Eiendommen ansees å ha et generelt oppgraderingsbehov og flere av bygningsdelene har oppnådd sin brukstid og må påregnes utskiftet. Det er påregnelig med tilpasning til nye leietakere.

MARKEDSVURDERING:

Beregningsmessig benyttes vanligvis 3 hjelpemetoder; kontantstrømanalyse, nettokapitalisering og sammenlignbare priser. Kontantstrømanalyse benyttes alltid sammen med de to øvrige metodene, og egner seg godt i de tilfellene der det foreligger flere leieforhold med varierende kontraktsvilkår. Nettokapitaliserin egner seg godt i de tilfellene der leieforholdene er få og oversiktlige eller hvor eier bruker lokalene til egen virksomhet. Sammenlignbare verdier framkommer etter en analyse av oppnådde priser for tilsvarende eiendommer. Det foretas en systematisk vektet sammenlikning av en rekke parametre for de forskjellige eiendommene i analysen, sammenliknet med parametrene for den takserte eiendommen.

EIENDOMSMARKEDET:

Siden forrige pengepolitiske rapport har arbeidsledigheten falt til et lavt nivå, og lønns- og prisveksten har vært høyere enn ventet. Krigen i Ukraina og verdensøkonomien med handelskrig skaper usikkerhet om den økonomiske utviklingen, men kan væreutsikter til at oppgangen i norsk økonomi vil fortsette. Hensynet til å stabilisere inflasjonen rundt målet på noe sikt tilsier en forholdsvis høy styringsrente.

Norges Bank har hevet styringsrenten betydelig de siste to årene og styringsrenten er nå på 4,5%. Inflasjonen er lavere enn den har vært. Høy inflasjonen er et positivt element på næringseiendom, da leiekontrakter er justert etter KPI.

Balansen mellom bruken og pris på arealer må selvsagt stemme. Eiendommer er billigere jo lengre utenfor sentrale strøk man reiser, men da øker samtidig kostnader på transport og rekruttering av ansatte blir vanskeligere. Den angjeldende eiendom kan passe fint for en enbruker som ønsker enkel kontor- eller butikklokaler til egen virksomhet.

KOMMENTAR YIELDBEREGNING:

Yield er et måltall for avkastning på eiendommen og er en vurdering ut fra et øyeblikksbilde hvor årligleie som genereres fra eiendommen deles på verdi av eiendommen. Yield kan ikke sammenlignes direkte med eiers avkastningskrav, da yield regelmessig vil værehøyere enn eiers realavkastningskrav. Realavkastningsravet er satt ut fra en samlet vurdering av eiendommens attraktivitet som et investeringsobjekt. Det er svært sjelden enbrukerbygg kommer for salg i området. Eiendommens størrelse antas å gjøre den attraktivt også for utenbys aktører. Det vurderes det å være flere potensielle kjøpere for denne type eiendom. Eiendommen vurderes å være et godt salgs og utleieobjekt da eiendommen har mange muligheter. Investorer/eiendomsutviklere vurderer forskjellige verdiparamtre meget ulikt og det er høy grad av sensitivitet i beregningsmetodene. For begrunnelse av avkastningskrav se avsnitt i rapport for nettokapitalisering.

Undertegnede har lagt til grunn et realavkastningskrav på 9% med følgende begrunnelse:

1. Objekt risiko:

Eiendommen har en sentral beliggenhet i forhold til sentrum, og transport/adkomst. Det ansees ikke å være noe utbyggingspotensiale på eiendommen.

2. Markedsrisiko: Investering i næringseiendommer er for tiden noe usikkert, noe som gir seg utslag i

markeds risikoen. Eiendommen har imidlertid eksponering bade mot handels- og kontorsegmentet. Markedsrisikoen er derfor vurdert som moderat.

3. Bygning/kuransrisiko: Enklere standard på bygningsmassen, fremstår delvis som fra byggeår og begrenset modernisert. Normal bruksslitasje, bruken av bygningsmassen tatt i betraktning - likevel er det oppgraderingsbehov. Tilpasning til nye leietakere og genrerlel oppgraderinger må påregnes. Bygningsmassen er har en god planløsning ift. dagens bruk.

4. Styringsrenten ble satt opp til 4,50% ved siste renteheving i Norges Bank - renten ble på siste møte holdt uendret. Norges Bank har signalisert at det fortsatt er behov for en høy rente for å dempe inflasjonen. Samtidig er det nå et omslag i økonomien der høyere prisvekst bidrar til svekket kjøpekraft for husholdningene. Signaler er nå at rentetoppen er nådd og at rentene skal noe ned videre i 2025. Langsiktige renter er varierende det siste året hvor renten toppet på 4,2% oktober 2023. Renten har siden variert mellom 3,2% og 4,05%. Årlig nullkuponrente fra Norges Bank er per i dag er 3,95%

VERDITAKST OVER EIENDOMMEN STORGATA 54 - 2830 RAUFOSS

Det legges til grunn følgende beslutningsgrunnlag:

1.TOMTEVERDI

Andel av tomteverdi som bebygd tomt ansettes til To = kr. 1 200 000,-

2.TEKNISK VERDI AV BYGNINGER

Teknisk verdiberegning av bygninger (gjenanskaffelseskostnad fratrullet utidsmessigheter, slitasje, elde etc.) er beregnet i taksten til Tv = kr. 5 300 000. Herav er fratrullet kr. 11 800 000,- for slitasje og elde av normale byggekostnader for nybygg. Beregningen er gjort eks. mva.

3. KAPITALISERT VERDI

Kapitalisert verdi for eiendommen er anskueliggjort ved nettokapitalisering av forventede netto leieinntekter. Det er lagt til grunn en forventet leieinntekt som nærmere beskrevet. I netto leieinntekter er fratrullet skjønnsmessig eierkostnader knyttet til eiendommen. Avkastningskravet er ansatt utfra verdier for sammenlignbare eiendommer, hensyntatt at leietakerene er solide. I taksten er kapitalisert verdi beregnet til kr. 2 555 556,- med et gjennomsnittlig kapitaliseringsrente på 9%. Her er gjort fratrekk for oppgradering av leiligheter på kr 500 000,-

4. SAMMENLIGNBARE PRISER

Det er benyttet sammenlignbare verdier på leieinntekter og realavkastningskrav for tilsvarende eiendommer i området og realavkastningskrav er justert etter dette. Således gjenspeiler kapitalisert verdi også sammenlignbare priser.

5. KONTANTSTRØMANALYSE M/SENSITIVITETSANALYSE

Kontantstrømmen er uttrykt ved en ansatt kontantstrøm av stipulert leie. Nåverdien av kontantstrømmen er beregnet til kr. 2 559 724 .- for en 10-års analyseperiode inkl. nåverdien av restverdien (neddiskontert kapitalisert verdi). Diskonteringsrente er satt til 11% (kapitaliseringrente 9% + inflasjon 2,0%). Her er gjort fratrekk for oppgradering av leiligheter på kr 500 000,-

Sensistivitetsanalysen viser at resultatet av nåverdiberegningen er lite følsom for små endringer i ledighet og kostnadsutvikling. Inntektsutvikling og realavkastningskravet er de parametrene som ved kun små prosentvise endringer påvirker beregningens sluttresultat for verdifastsettelse vesentlig.

6. DRØFTING AV BESLUTNINGSGRUNNLAGET

Det er i beslutningsgrunnlaget anskueliggjort hvilken kapitalverdi man kan forrente med de forutsatte leieinntekter.

Følgende beslutningsgrunnlag foreligger:

- tomteverdi kr. 1 200 000,-
- teknisk verdi bygninger kr. 5 300 000.-
- kapitalisert verdi (dagens leie) kr. 2 555 556,-
- nåverdi av kontantstrøm- kr. 2 559 724.-
- teknisk verdi vurderes lite relevant alene dersom eiendommen ikke gir tilsvarende avkastning gjennom leieinntektene.
- eiendomsmarkedet har siste tiden vist positiv tendens mht. lavere direkteavkastningskrav ved eiendomstransaksjoner.

KONKLUSJON VERDIVURDERING:

Utfra en samlet vurdering av alle de verdipåvirkende forhold og etter beste skjønn ansettes derfor

Matrikkel: Gnr 14: Bnr 91
Kommune: 3443 VESTRE TOTEN KOMMUNE
Adresse: Storgata 54, 2830 RAUFOSS

Factum Takst AS
Balkelinna 164, 2848 SKREIA
Telefon: 901 10 938



markedsverdien for eiendommen til kr. 3 000 000,-

Kunde: Gerd Wictoria- og Rolf Glæserud dødsbo
Storgata 54, 2830 RAUFOSS

Formål med taksten: Verditakst basert på eiendommen slik den fremstod og bruken på befaringsdagen.

Egne forutsetninger: Rapporten er utført etter en visuell besiktigelse sammen med rekvirent / representant for rekvirent. Opplysninger om tomteforhold, bygningsdelers alder osv. bygger på opplysninger fra rekvirenten og dokumenter som er fremlagt.

Takstobjektet er vurdert etter dagens bruk.

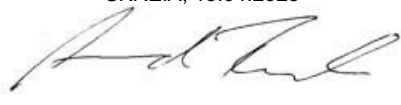
Utvendige konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå.

Verdi: **Kr. 3 000 000**

Dato verdisetting: 10.04.2025

Takstingeniør: **Amund Forset Tlf.: 901 10 938**
Denne rapporten er utarbeidet av en takstingeniør sertifisert i Norsk takst, og som er underlagt krav til kompetanse, etterutdanning og Norsk taksts regelverk. Dette sikrer at vurderingene er objektive og upartiske. For nærmere beskrivelse av kravene til takstingeniørens integritet og uavhengighet, se Norsk takst sine etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

SKREIA, 15.04.2025



Amund Forset
Takstingeniør - REV sertifisert
Telefon: 901 10 938

Matrikkel: Gnr 14: Bnr 91
Kommune: 3443 VESTRE TOTEN KOMMUNE
Adresse: Storgata 54, 2830 RAUFOSS

Factum Takst AS
Balkelinna 164, 2848 SKREIA
Telefon: 901 10 938



3 Introduksjon

3.1 Informasjon fra kunden

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider
Reguleringsplaner			Innhentet	
Kommunens kart			Innhentet	
Radonmåling			Ikke fremvist	
Energimerking			Ikke fremvist	
Årsregnskap			Ikke fremvist	
Forsikringsavtale			Ikke fremvist	
Leieavtaler			Ikke fremvist	
Tidligere takst			Ikke fremvist	
Tegninger		Datert 9/9-1959	Innhentet	
Festekontrakt			Finnes ikke	
Seeiendom.no	26.03.2025	Diverse eiendomsopplysninger fra Norsk Eiendomsinformasjon.	Innhentet	
Eiers representant	26.03.2025	Ga opplysninger og fremviste eiendommen.	Fremvist	
Grunnbokutskrift	26.03.2025	Ubekreftet elektronisk grunnboksutskrift fra Eiendomsregisteret.	Innhentet	

3.2 Generell informasjon

Markedsverdi Nancy Glæserud har på vegne av Gerd Wictoria- og Rolf Glæseruds dødsbo anmodet Factum Næringstakst AS om å beregne markedsverdi av eiendommen.

Oppdraget er å ansette markedsverdi på eiendommen slik den fremstår i dag. Verdigrunnlaget tar utgangspunkt i eiendommens inntektsoverskudd basert på påstående leieforhold samt normale markedsleier ved utløp av disse, fratrasket eierkostnader og eventuelt hensyntatt det utviklingspotensial eiendommen måtte ha.

Markedsverdi er i henhold til internasjonale anerkjente verdivurderings-standarder (IVSC, RICS, EVS) definert som det estimerte beløp en eiendom kan omsettes for på verdsettelsestidspunktet mellom en villig kjøper og en villig selger, i en transaksjon på en armlengdes avstand, etter tilstrekkelig markedsføring og der partene hver handlet velinformert, forsvarlig og uten tvang.

Kunde: Gerd Wictoria- og Rolf Glæserud dødsbo
Storgata 54, 2830 RAUFOSS

Befaring/tilstede: Befaringsdato: 26.03.2025
Amund Forset. Takstingeniør - REV sertifisert. Tlf. 901 10 938
Per Erik Glæserud. Leietaker.
Lene Bergum Petterson og Kenneth Stensrud. Eiedndomsmedglere.



Forutsetninger:

Taksten er utført iht. Norsk taksts retningslinjer og regler, NS 3424, NS 3451 og/eller NS 3940 avhengig av om oppdraget/mandat er en verditakst og/eller tilstandsrapport. Der annet ikke fremgår er taksten kun basert på visuell befaring uten inngrep i byggverket, evt. supplert med enkle målinger. Merk at en verditakst alene ikke er en tilstandsrapport som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Kunden/oppdragsgiver skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstingeniøren hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp.

Der verdi er fastsatt, er takstkonklusjonen en vurdering av verdien av eiendommen dvs. det beløp som takstingeniøren mener at markedet er villig til å betale. Takstingeniøren er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, som hen ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Taksten er avholdt etter beste skjønn. Takstkonklusjonen baserer seg på eiendommen i den stand og slik det var på takseringsdagen.

Dersom selger fraskriver seg ansvaret for riktigheten av bygningsarealer eller tomtearealer, overføres dette ansvaret ikke til takstingeniøren. Oppmåling av- og nøyaktig arealfastsettelse av næringseiendommer er en omfattende oppgave og inngår kun der dette er spesifisert i oppdragsbeskrivelse/mandatet. De oppgitte arealer er ellers ikke nødvendigvis oppmålt, men kan være hentet fra annen dokumentasjon. Arealmåling kan bestilles som et eget oppdrag.

3.3 Beskrivelse av eiendommen

3.3.1 Eiendomsinformasjon

Eiend.betegnelse:	Næring (butikk/handel)
Adkomst	Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.
Vann	Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat stikkledning.
Avløp	Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.
Regulering/kommuneplan	Vedtatt: Kommuneplanens arealdel 2012-2023 Sentrumsformål - nåværende Kpbestemmelsesområde Gul sone iht T-1442 Link: https://kart12.nois.no/glt/Content/Main.aspx?layout=gjovik&time=638795217019777415&vwr=asv
Servitutter	Det er ikke registrert heftelser som har betydning for eiendommens verdi eller bruk.
Hjemmelsovergang:	Type: Fritt salg

3.3.2 Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 3443 VESTRE TOTEN Gnr: 14 Bnr: 91
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	662 m² Arealkilde: Statens kartverk
Hjemmelshaver:	Gerd Wictoria- og Rolf Glæserud dødsbo
Adresse:	Storgata 54, 2830 RAUFOSS
Kommentar:	Tomteareal beregnet i kommunalt kartdata.



3.3.3 Beskrivelse av tomt

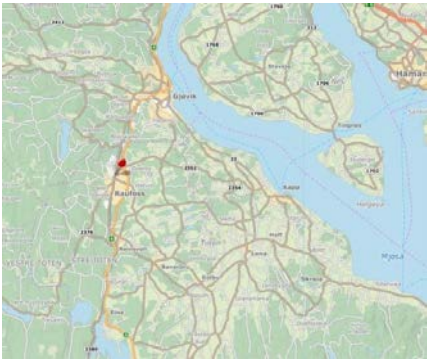
Tomt	Eiet flat tomt som er opparbeidet med asfaltert gårds plass på to sider og plen/hage på to sider. 
Utbyggingspotensial	Eiendommen ansees ikke å ha utbyggingspotensial ut fra dagens bebyggelse. Det henstilles til å ta kontakt med bygningsmyndighetene for ytterligere informasjon.
Miljø og forurensning	Det er ikke gitt opplysninger om tidligere virksomheter på eiendommen som innebærer stor sannsynlighet for omfattende forurensning i grunnen. Det er ikke kontrollert om det er miljøfarlige stoffer i grunn.
Radon	Eiendommen ligger, i følge NGU, innenfor et området med moderate til lavere konsentrasjoner av radon. Det anbefales likevel å utføre radonmålinger da kartet kan være unøyaktig. https://geo.ngu.no/kart/radon_mobil/ 

3.3.4 Beskrivelse av områdene rundt

Beliggenhet	Eiendommen er sentralt beliggende langs Storgate som er hovedfartsåre gjennom sentrum av Raufoss Svært god eksponering for trafikken i begge retninger. Det er gangavstand til alle de fasiliteter og servicetilbud som finnes i Raufoss, samt til jernbanestasjon langs Gjøvikbanen. Til Gjøvik er ca 10 km, til Hamar er ca 60km, til Gardermoen er ca 90km og til Oslo er ca 115 km.
-------------	---

Matrikkel: Gnr 14: Bnr 91
Kommune: 3443 VESTRE TOTEN KOMMUNE
Adresse: Storgata 54, 2830 RAUFOSS

Factum Takst AS
Balkelinna 164, 2848 SKREIA
Telefon: 901 10 938



Transport, parkering og kommunikasjon

Eiendommen har enkel adkomst fra Storgata. Det er noe begrenset med parkering på egen grunn. Plass til 2-3 biler langs veggen samt 1 i enkel garasje på eiendommen.

3.4 Bygninger på eiendommen

3.4.1 Næring (butikk/handel)

Bygningsdata:

Byggeår: 1959 Kilde: Eiendomsverdi
Anvendelse: Bolig og næring

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m²	Bruksareal BRA m²	Kommentar
Kjeller - boligdel	275	251	Uinnredet kjeller, lager og hobbyrom
1. etasje - boligdel	275	254	2 leiligheter med følgende rom: Entre, bod, stue, soverom, kjøkken, wc og bad. Det er felles inngang med trapp til kjeller.
Kjeller - næringsdel	81	70	Frisørstudio og teknisk rom
1. etasje - næringsdel	81	72	Frisørsalong og bakrom med toalett.
Sum bygning:	712	647	

Kommentar areal

Utvendige areal/bruttoareal (BTA) er målt ved befarng.

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Grunnmurskonstruksjon, fundamentering og drenering

Støpt ringmur og plate på mark i kjeller. Etasjeskiller er støpt over kjeller.
Drenering er fra byggeår.

Ytterveggskonstruksjon og fasader

Yttervegger er oppsatt i murverk, utvendig pusset og malt, sannsynligvis porebetong.

Utvendige dører, porter og vinduer

Ytterdører og balkongdører i treverk med isolerglass.
Det er vinduer med trekarmner og isolerglass.

Matrikkel: Gnr 14: Bnr 91
Kommune: 3443 VESTRE TOTEN KOMMUNE
Adresse: Storgata 54, 2830 RAUFOSS

Factum Takst AS
Balkelinna 164, 2848 SKREIA
Telefon: 901 10 938



Takkonstruksjon

Pult-takkonstruksjon, fall er antatt utført i trekonstruksjoner, etasjeskiller er ukjent, kan være støpt. Det er murt parapet på tre sider. Fall og nedløp/takrenner på bakside.

Taktekking

Taktekking er utført med papp/folie. Takrenner, nedløp og beslag i metall.

Innvendige overflater:

Innvendige overflater er i hovedsak preget av:
Gulv: Ubehandlet betong, gulvbelegg og laminat.
Vegger: Mur/puss, plater, tapet og trepanel.
Himlinger: Himlingsplater, mur/betong og trepanel.

Kjøkkeninnredning

Det er i begge leiligheter kjøkkeninnredning med enklere standard og plass til kjøleskap og komfyr. Antas å være fra byggeår.

Bad

Begge leiligheter har eldre bad.
Det er belegg på gulv, tapet på vegger og malte flater i himling. Det er enklere innredning med servant og det er plass til vaskemaskin.

Varme generelt

Bygget fyres med elektrisitet og vedfyring. Det er luft/luft varmepumpe i frisørsalong.

Sanitær primæranlegg

Utvendige vann og avløpsrør er nedgravd og materiale er ukjent.
Synlige vannrør i metall.
Synlige avløpsrør i plast og soil.

Varmtvannsberedere plassert i kjeller.

Ventilasjon primæranlegg

Kun lufting via vinduer og enkelte ventiler i leiligheter.
Det er ventilasjonsagregat med gjenvinner plassert i frisørsalong.

Elektrisk primæranlegg

El-anlegg med automat- og skrusikringer. I hovedsak åpent ledningsnett.
Anlegget fungerer til dagens bruk, men det er påregnelig med oppgraderinger på deler- eller hele anlegget.
Kapasitet er tilpasset dagens bruk.

Andre forhold:

Standard	Normal standard på bygningsmassen.
Vedlikehold	Bygningsmassen fremstår godt vedlikeholdt utvendig og innvendig.
Energirelaterte forhold	Det er ikke utarbeidet energiattest på bygningen. Energimerking er obligatorisk ved salg eller utleie av næringsbygg. I tillegg skal alle næringsbygg over 1000 m² alltid ha en gyldig energiattest. Det er hjemmelshaver av eiendommen som er ansvarlig for å gjennomføre energimerkingen. Det er ikke utarbeidet energiattest på bygningen.



3.5 Utvendige forhold

Konstruksjoner utendørs

Generelt

Flat tomt med asfaltert gårds plass mot sør. Det er gangveg helt inntil bygget lags Storgata. På baksiden av huset er opparbeidet hage med utgang fra leiligheter. Denne er inngjerdet og grenser mot jernbanen.



4 Verdigrunnlag

4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler

Leiekontrakter/markedsleie:

Bygning/areal	Etg.	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
Næring (butikk/handel)											
-Bolig											
Leilighet midten	1	1 stk						120 000	120 000	1/2026	100
-Frisør											
Hårknuta frisør	1	1 stk	102 000	102 000	1/2023	12/2025	100	125 000	125 000	1/2026	100
-Leilighet											
Leilighet enden/nord	1	1 stk	60 000	60 000	1/2025	12/2025	100	120 000	120 000	1/2026	100
Sum:			162 000						365 000		
Total:			162 000						365 000		

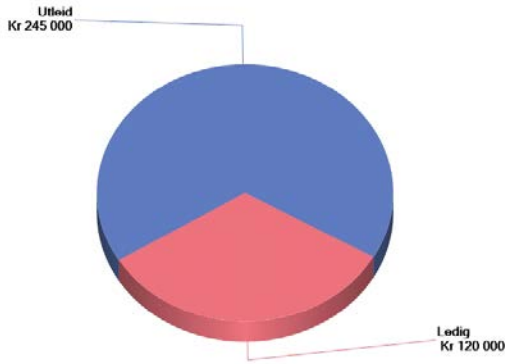
Bransjer/leiekontrakter:

Bygning/bransje	Etg.	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
Næring (butikk/handel)											
-Ledig											
Leilighet midten	1	1 stk						120 000	120 000	1/2026	100
-Bolig											
Leilighet enden/nord	1	1 stk	60 000	60 000	1/2025	12/2025	100	120 000	120 000	1/2026	100
-Frisør											
Hårknuta frisør	1	1 stk	102 000	102 000	1/2023	12/2025	100	125 000	125 000	1/2026	100
Sum:			162 000						365 000		
Total:			162 000						365 000		

Utleiekontrakter og ledige lokaler

Utleide og ledige arealer

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





4.2 Beskrivelse av eiendomsmarkedet

Markedet generelt

Markedet for bolig- og næringseiendom har det siste året utviklet seg positivt både nasjonalt og lokalt. Det er likevel tatt tid å leie ut ledige lokaler, dette kan ha flere årsakssammenhenger som krav til standard og størrelse herunder spesielle tilpasninger, og anleggsarbeider i sentrumsområder som har gitt begrenset adkomst.

Markedet for næringseiendom i Gjøvik- og Toten-området ansees for tiden å være velfungerende, det finnes kapitalsterke investorer og egenbrukere.

Ved søk på Finn.no med en radius på 30 km rundt angjeldende eiendom er det 35 næringseiendommer tilgjengelig for salg hvorav kun 1 næringseiendom som er noe tilsvarende denne eiendommen.

Undersøkelser underbygger takstmannens erfaring fra regionen hvor det er noen ledige lokaler som er egnet for tilsvarende type virksomhet hvor det er en forutsetning med god eksponering og parkering i nærheten.

På kort sikt er det økt usikkerhet knyttet til utviklingen i markedet for salg av bolig- og næringseiendom som et resultat av høy inflasjon og stigende rentenivå nasjonalt og internasjonalt. På lengre sikt forventes en fortsatt positiv utvikling både i markedet for utleie og salg av bolig- og næringseiendom i Gjøvikregionen.

Markedsleie

Leie avhenger av beliggenhet, standard/fasiliteter og parkeringsmuligheter.

Markedet for utleie av næringseiendom er lite transparent. Flere næringseiendommer benyttes av egenbrukere, dvs. eier av eiendommen eier også driftsselskapet som benytter eiendommen. Eier av eiendommen står da mer fritt til å regulere leie.

Jeg erfarer at utleiepriser for kontor- og butikklokaler i regionen varierer og ligger i et normal intervall fra kr 700 per m² BTA til kr 1.600 per m2 BTA per år forutsatt god standard på lokalene, blant annet med balansert ventilasjon. For frisørbransjen erfarer vi veldig sprik i priser, avhengig av standard på lokalene og beliggenhet. For boliger erfarer vi et stabilt og godt marked, men her varierer priser mye ut fra beliggenhet og standard.

Utvendige arealer leies ut i et intervall fra kr 10 per m² til kr 100 per m². Pris avhenger av i hvilken grad arealer er opparbeidet.

Felleskostnader og strøm kommer i tillegg.

Nyere lokaler som har rikelig med naturlig lys inn i lokalene hvor det i tillegg er nyere belysning, balansert ventilasjon, energigivnnlig oppvarmingskilder og god kapasitet med tanke på strømtilførsel inn i lokalet oppnår gjerne de beste prisene. Dette er gjerne også de lokalene som er mest fleksible i bruk.

Vurdering av markedsleie

For verdiberegning av eiendommen er nødvendig å stipulere en markedsleie, eiendommen selges med kun en leiekontrakt. Bolig/leiligheter selges uten kontrakt.

Eiendommen har flere muligheter med kombinasjon av kontor, butikk eller frisør-virksomhet, det har i mange år vært frisør i næringslokalene på eiendommen.

Eiendommen har en attraktiv beliggenhet i Raufoss sentrum og har flere muligheter. Det gjøres oppmerksom på at ved endret bruk kan det være nødvendig å søke kommunen om bruksendring. Det henstilles til å ta kontakt med bygningsmyndighetene før bruk for avklaring.

Stipulert markedsleie er satt ut i fra hvordan lokalene fremstår i dag.

Utgifter til strøm og felleskostnader kommer i tillegg.

Nøkkeltall

Yield er et øyeblikksbilde av leieinntektene dividert med markedsverdi av eiendommen. Det mest konkrete yield-begrepet er netto yield basert på kontraktbaserte leier med fratrekk for eierkostnader. Dette er gjerne også begrepet som benyttes for sammenligning av eiendommer i Norge.

Prime yield (som representerer de mest attraktive eiendommee) i 2024 for kontoreiendom i Oslo var 4,75%. Prime yield har gått noe opp siden 2019.

Nøkkeltall er hentet fra DNB markedsrapport.



Det finnes ikke tilsvarende statistikk lokalt for næringseiendom i Gjøvik- og Toten-området.

Takstmannen erfarer at normalintervallet for yield i området varierer og de siste årene har vært i intervallet 6,5% til 15%. De mest attraktive eiendommene på lengre kontrakter kan omsettes på lavest yield. Med økte renter nasjonalt og internasjonalt må det legges til grunn at det også for det lokale markedet er vært et risikopåslag for investorer. Takstmannen legger til grunn et risikopåslag tilsvarende Oslomarkedet på 0,75%.

Yield avhenger av beliggenhet, standard på lokalene, lengde på leieavtaler og leietakeres soliditet. Nyere eiendommer med sentral beliggenhet, eller som er beliggende med enkel adkomst fra hovedveinettet og med solide leietakere vurderes som de mest attraktive eiendommene. Det er gjerne også disse eiendommene som gir lavest yield

4.3 Inntekter/kostnader

Inntekter						
Arealtype	Kontrakter			Markedsleie		
	m²	Kr./m²	Pris/år	m²	Kr./m²	Markedsleie pr år
Sum						
Arealtype	Kontrakter			Markedsleie		
	Enhet	Kr./enhet	Pris/år	Enhet	Kr./enhet	Markedsleie pr år
Bolig				1	120 000	120 000
Frisør	1	102 000	102 000	1	125 000	125 000
Leilighet	1	60 000	60 000	1	120 000	120 000
Sum			162 000			365 000
Total			162 000			365 000

Inntektsoverskudd			
Inntekter (overført)			365 000
Tap ved ledighet, %			
Normale eierkostnader, årlig			
Vedlikehold - estimert		30 000	
Forsikring - estimert		25 000	
Off.avgifter - estimert		25 000	
Administrasjon		10 000	90 000

Eiendommens inntektsoverskudd 275 000

Kommentar eierkostnader: Felleskostnader på næringslokaler belastes normalt leietaker direkte og er derfor ikke medtatt i eierkostnader. Eksempel på felleskostnader er strøm, vaktmestertjenester, drift av anlegg, rengjøring, innvendig vedlikehold osv.



5 Verdisetting

5.1 Tomteverdi

Metode: Verdien av tomten er beregnet ut ifra normal tomtebelastning hensyntatt eiendommens beliggenhet, utforming og bebyggbarhet, samt gjeldende reguleringsbestemmelser. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, inkl. tilknytning, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering terreng etc.

Verdi tomt	
Tomteareal	
Tomteareal, overført fra matrikkeldata:	662,0 m²
Sum areal:	662,0 m²
Verdi tomt	
Ansatt verdi tomt:	1 200 000
Verdi tomt:	1 200 000

5.2 Teknisk verdi

Metode: Teknisk verdi defineres som gjenanskaffelseskostnad som nybygg(hva det antas å ville koste å bygge ny tilsvarende bygning) med fradrag for elde, utidsmessighet, bruk og annen fysisk forringelse, og tillagt normale tomtekostnader.

Teknisk verdi er beregnet ut i fra erfaringstall og byggekostnader for tilsvarende bygningsmasse. Konklusjonen for endelig fastsatt teknisk verdi har ikke nødvendigvis direkte sammenheng med eiendommens salgsverdi.

Næring (butikk/handel)		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	17 100 000	
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	11 800 000	
Sum teknisk verdi – Næring (butikk/handel)	5 300 000	
Sum teknisk verdi bygninger	5 300 000	



5.3 Nettokapitalisering

Metode: Nettokapitalisering brukes til å beregne dagens verdi basert på en evigvarende rekke av årlige leieinntekter. Disse inntektene er ikke inflasjonsjustert og viser et "øyeblikksbilde" i dag.

AVKASTNINGSKRAV FORKLARING:
Effektiv risikofri rente, er 10 års statsobligasjonsrente. For inflasjon er det lagt til grunn langsiktig mål for Norges Bank.

1.Objektrisiko: Beliggenhet, attraktivitet, eksponering og utviklingspotensial.
2.Markedsrisiko: Finansmarkedet, fast eiendom generelt som investeringsobjekt.
3.Bygning/kurans: Bebyggelsens standard, tilstand, utforming og fleksibilitet.
4.Renterisiko/fortjeneste: Rentemarginer i bank, alternative plasseringsmuligheter og investors krav til avkastning sammenlignet med (risikofri) bankrente.

1. Objektrisiko:
Eiendommen har en sentral beliggenhet i forhold til sentrum, og transport/adkomst. Det ansees ikke å være utbyggingspotensiale på eiendommen da den ligger tett på Storgata og jernbanen.

2. Markedsrisiko: Investering i næringseiendommer er for tiden noe usikkert, noe som gir seg utslag i markedsrisikoen. Eiendommen har imidlertid eksponering bade mot bolig, handel- og kontorsegmentet. Markedsrisikoen er derfor vurdert som moderat.

3. Bygning/kuransrisiko: Enklere standard på bygningsmassen, fremstår delvis som fra byggeår og begrenset modernisert. Normal bruksslitasje, bruken av bygningsmassen tatt i betraktning - likevel er det oppgraderingsbehov. Tilpasning til nye leietakere og genrerrel oppgraderinger må påregnes. Bygningsmassen er har en god planløsning ift. dagens bruk.

4. Styringsrenten ble satt opp til 4,50% ved siste renteheving i Norges Bank - renten ble på siste møte holdt uendret. Norges Bank har signalisert at det fortsatt er behov for en høy rente for å dempe inflasjonen. Samtidig er det nå et omslag i økonomien der høyere prisvekst bidrar til svekket kjøpekraft for husholdningene. Signaler er nå at rentetoppen er nådd og at rentene skal noe ned videre i 2025. Situasjonen i verdensøkonomien er likevel usikker.

Langsiktige renter er varierende det siste året hvor renten toppet på 4,2% oktober 2023. Renten har siden variert mellom 3,2% og 4,05%. Årlig nullkupongrente fra Norges Bank er per i dag er 3,92%.

Forutsetninger	
Effektiv risikofri rente:	3,92 %
- Inflasjon:	2,00 %
Realrente, avrundet:	1,92 %
Objektrisiko	2,00 %
Markedsrisiko	1,75 %
Kuransrisiko	2,00 %
Renterisiko	1,33 %
Realavkastningskrav:	9,00 %

Beregning av kapitalisert verdi	
Eiendommens inntektsoverskudd (overført fra inntekter/kostnader)	275 000
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi, beregnet av inntektsoverskuddet (Kr. 275 000) når realrenten er 9,00%	3 055 556
Korreksjon: Påkost leiligheter	- 500 000
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi:	2 555 556
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi (avrundet):	2 560 000

Kommentar nettokapitalisering:
Nettokapitalisering brukes til å beregne dagens verdi basert på en evigvarende rekke av årlige leieinntekter. Disse inntektene er ikke inflasjonsjustert og viser et "øyeblikksbilde" i dag.



5.4 Kontantstrømsanalyse

Metode: Kontantstrømanalysen er en analyse av kontantstrømmen i eiendommen over en 10-års periode. Verdien fremkommer med bakgrunn i påstående leieinntekter, korrigert for normal markedsleie ved kontraktens utløp.

Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	3,92 %
- Inflasjon:	2,00 %
Realrente, avrundet:	1,92 %
Objektrisiko	2,00 %
Markedsrisiko	1,75 %
Kuransrisiko	2,00 %
Renterisiko	1,33 %
Realavkastningskrav:	9,00 %

Kontantstrømanalyse

Normale eierkostnader:	90 000	Fra nettokap.	Analyse f.o.m.:	
Realavkastningskrav:	9,00 %		År:	2025
Inflasjon:	2,00 %		Måned:	5
Diskontert rente:	11,00 %		Antall år:	10
Inntektsutvikling:	2,00 %			
Kostnadsutvikling:	2,00 %			
Generell ledighet:	0,0 %	F.o.m. år: 2026		

År	Leieinntekter	Normale eierkostn.	Spesiell kostn.	Generell ledighet	Endring likviditet	Nåverdi
2025	108 000	60 000			48 000	48 000
2026	372 300	91 800			280 500	252 703
2027	379 746	93 636			286 110	232 213
2028	387 341	95 509			291 832	213 385
2029	395 088	97 419			297 669	196 084
2030	402 989	99 367			303 622	180 185
2031	411 049	101 355			309 695	165 575
2032	419 270	103 382			315 889	152 150
2033	427 656	105 449			322 206	139 814
2034	436 209	107 558			328 650	128 478
2035	148 311	36 570			111 741	39 354
Nåverdi av resultat, sum:						1 747 941

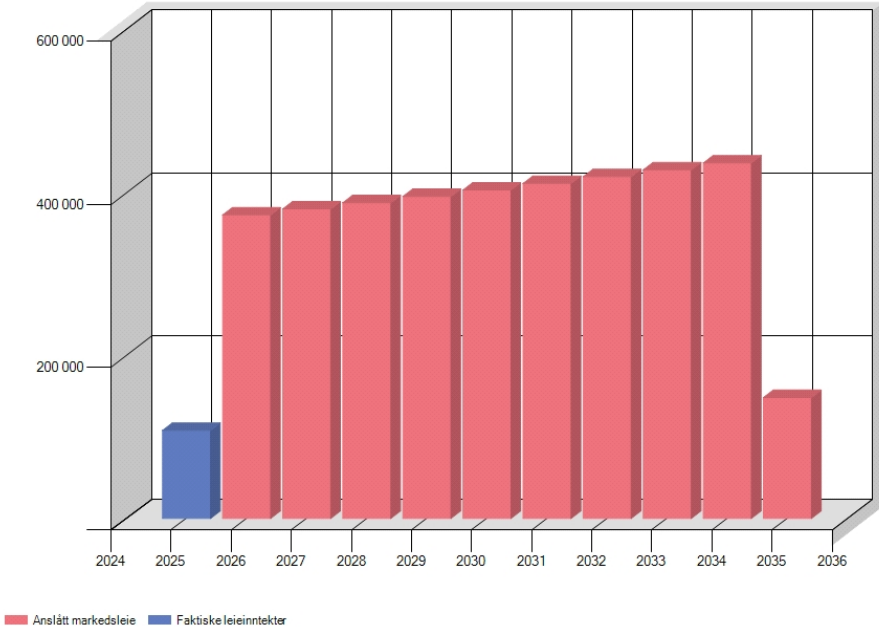
Restverdi, fra endring likviditet siste hele år:
Nåverdi av restverdi:
Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi:

Estimert	Kalkulert
	3 724 705
	1 311 783
1 747 941	3 059 724

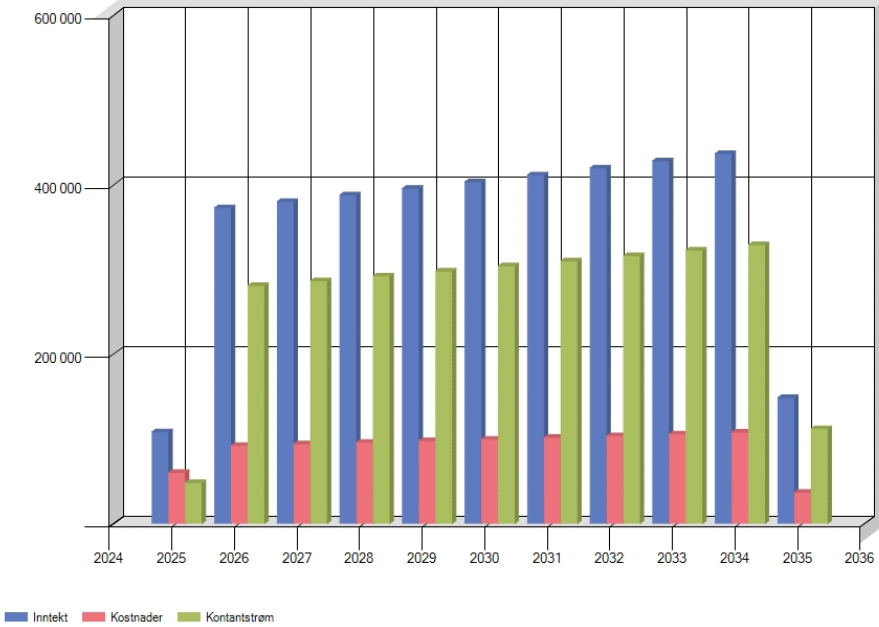
Korreksjoner med engangsbeløp for utbyggingspotensiale etc.		
Oppgradering av leiligheter	- 500 000	
Sum korreksjoner:	- 500 000	- 500 000
Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi (inkl. event. korreksjoner):	1 247 941	2 559 724



Leieinntekter og anslått markedsleie



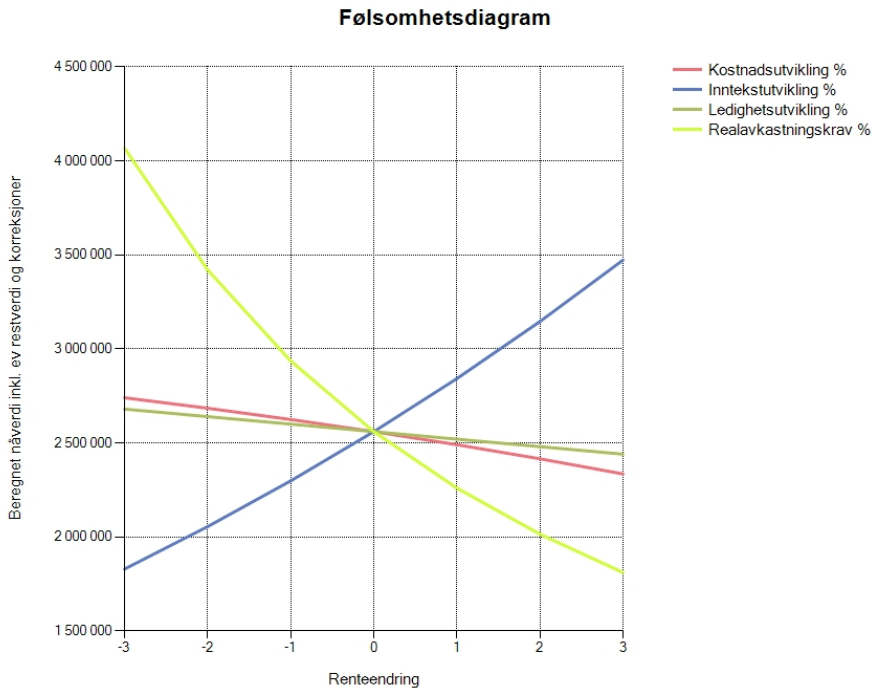
Inntekter, kostnader og kontantstrøm





5.5 Følsomhetsanalyse

Metode: Følsomhetsdiagrammet kan brukes til å se endringer i eiendommens beregnede verdi ved å endre forutsatte parametre for kontantstrømanalysen.



Kommentar: Sensistivitetsanalysen viser at resultatet av nåverdiberegningen er lite følsom for små endringer i ledighet og kostnadsutvikling. Inntekstutvikling og realavkastningskravet er de parameterne som ved kun små prosentvise endringer påvirker beregningens sluttresultat for verdifastsettelse vesentlig.

Nabolagsprofil

Storgata 54

Lokal transport

	Raufoss sentrum Totalt 7 ulike linjer	1 min 0.1 km
	Knut Hamsuns veg Korta Linje 436, 440, 442	4 min 0.3 km
	Raufoss stasjon Buss, tog	10 min 0.7 km
	Raufoss stasjon Linje RE30	10 min 0.7 km

Transport for lengre reiser

	Oslo Gardermoen	1 t 18 min
--	-----------------	------------

Ladepunkt for el-bil

	AMFI Raufoss	1 min
	Uno-X Raufoss	7 min

Kollektivtilbud
Bra 54/100

Gateparkering
Lett 88/100

Trafikk
Lite trafikk 81/100

Området har blitt vurdert av 56 lokalkjente.

Største bedrifter i området

	Ansatte
Vestre Toten Kommune	2010
Nammo Raufoss AS	875
Vestre Toten Kommune Grunnskoletjenes...	524
Kongsberg Automotive AS	317
Hydal Aluminium Profiler AS	141
Vestre Toten Kommune Lundersveg Dag- ...	83
Vestre Toten Kommune Kultur	76
Vestre Toten Kommune Helsestasjonen	68
Vestre Toten Kommune Elvesvingen Oms...	66
Raufoss Tun Helsehus	57
Vestre Toten Kommune Barnevernstjenes...	57
Vestre Toten Kommune Raufosstun Oms...	52
Vestre Toten Kommune Voksenopplæring	49
Vestre Toten Kommune Korterudvegen O...	43
Vestre Toten Kommune Sentraladministra...	43

Treningssenter

	MOVA Raufoss Amfi	2 min
--	-------------------	-------

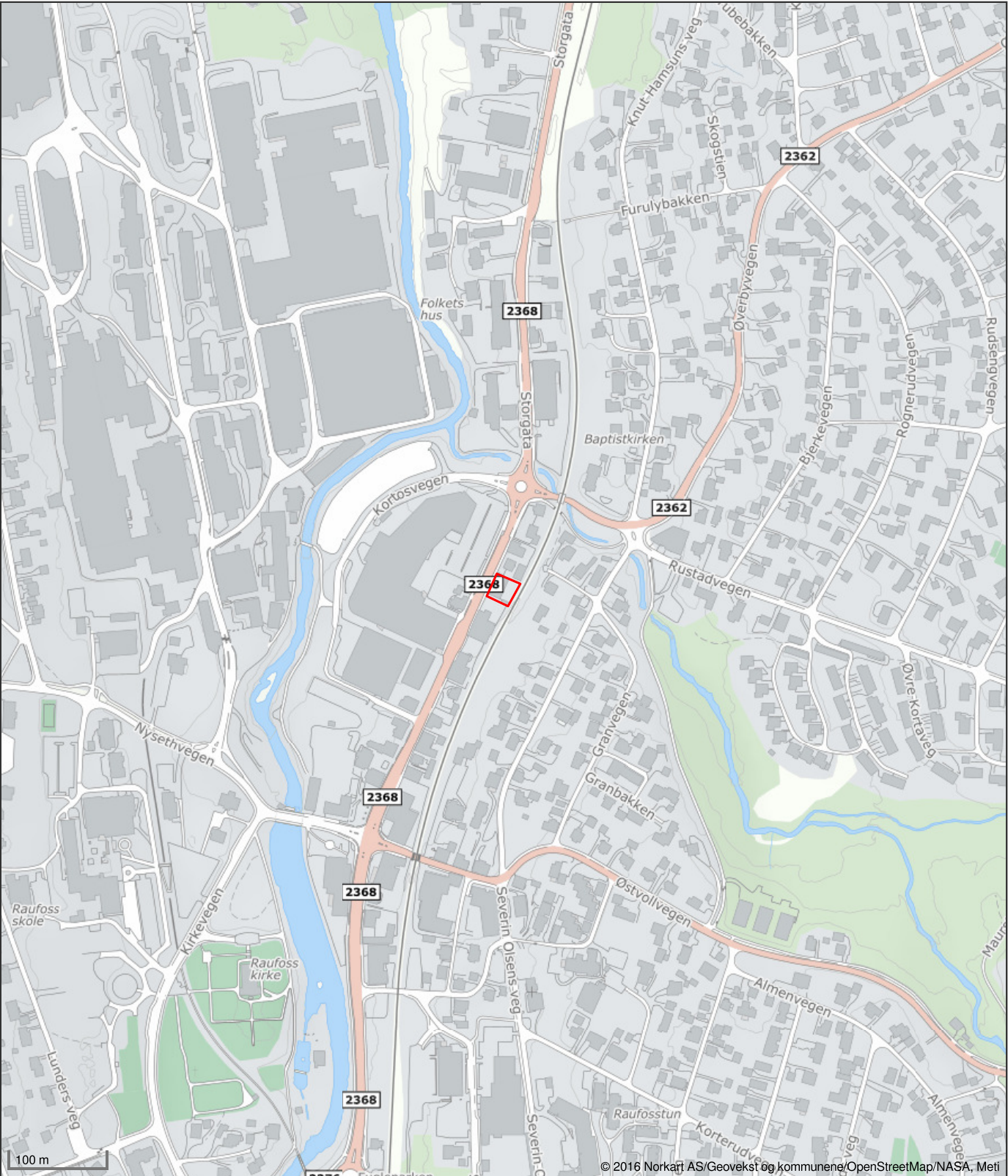
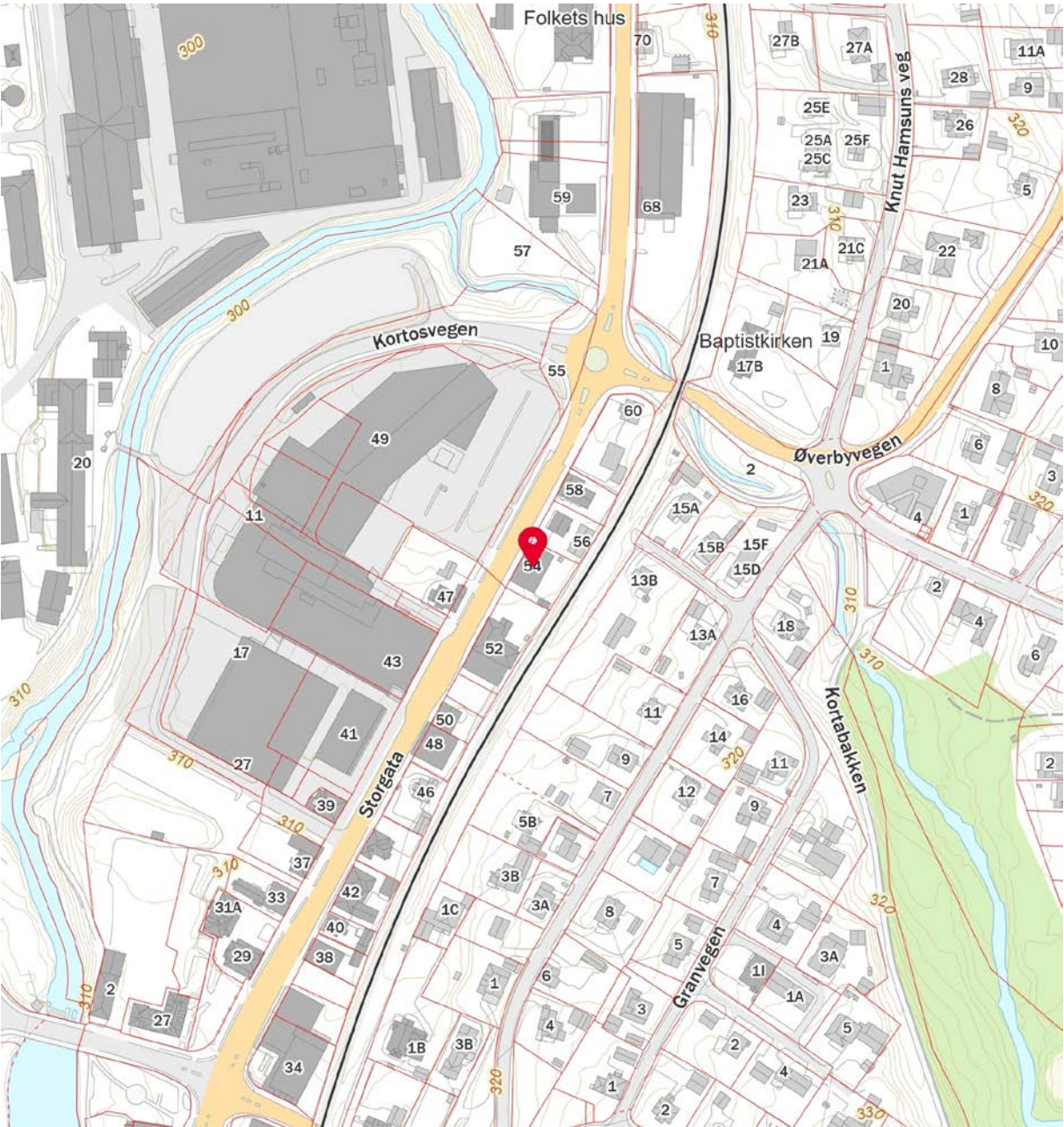
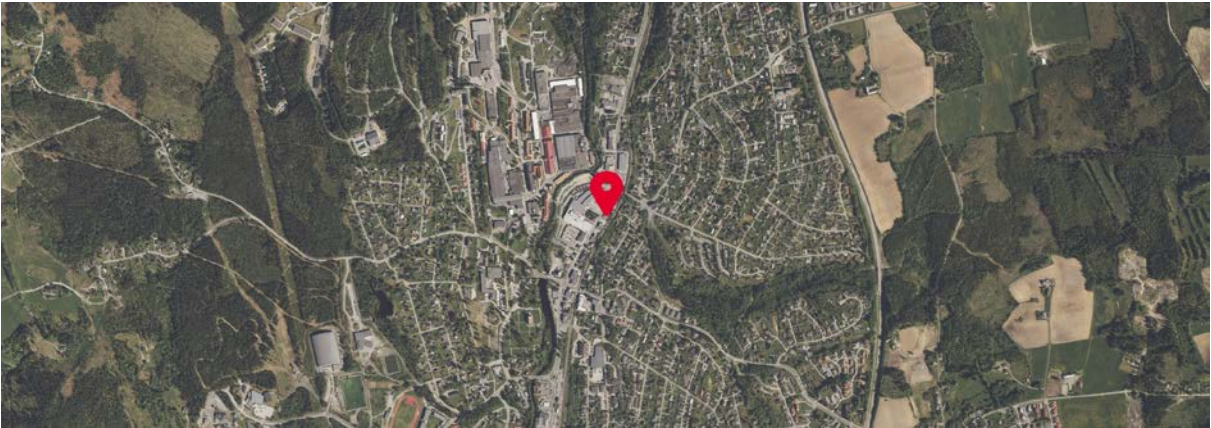
Dagligvare

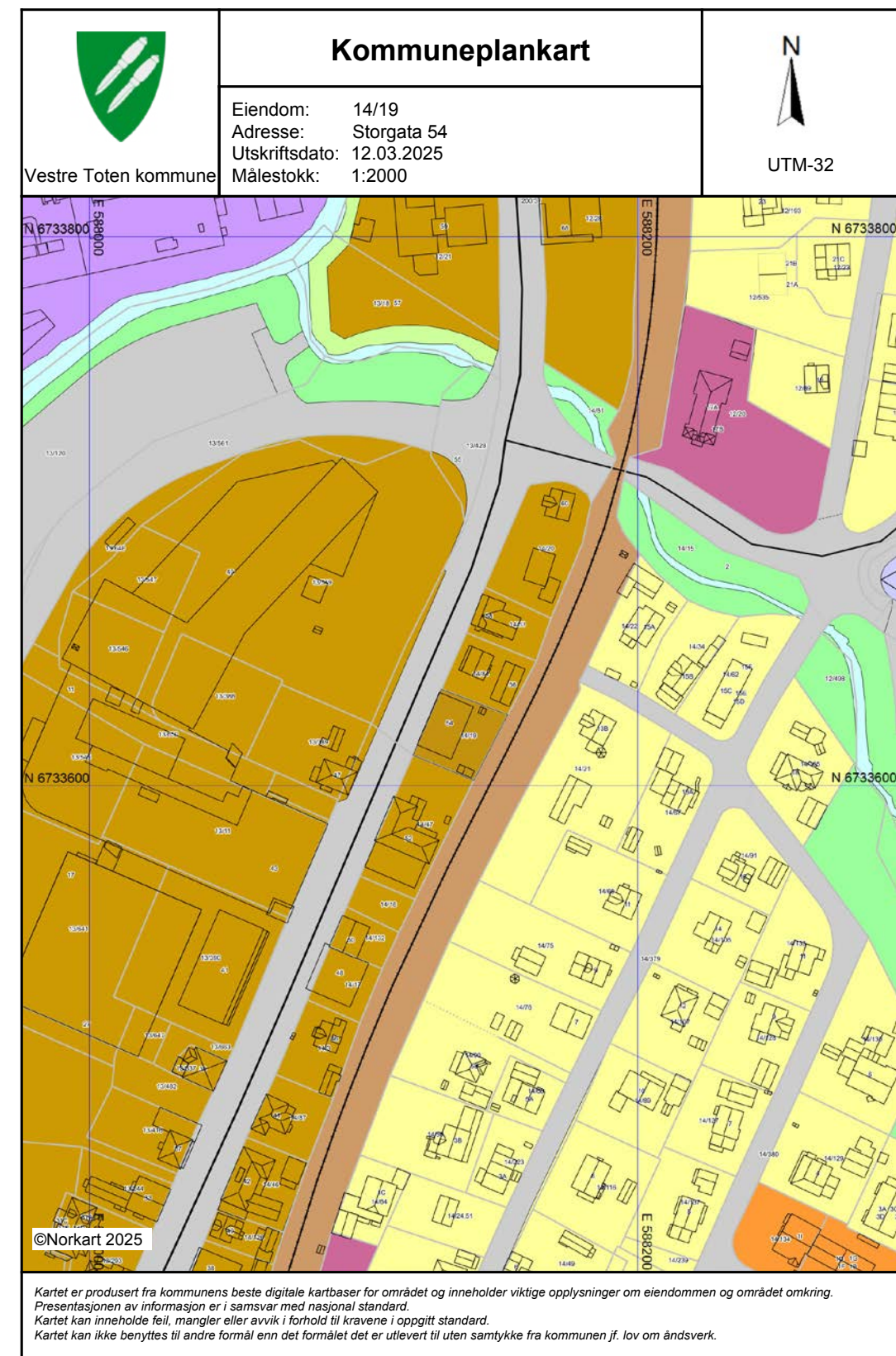
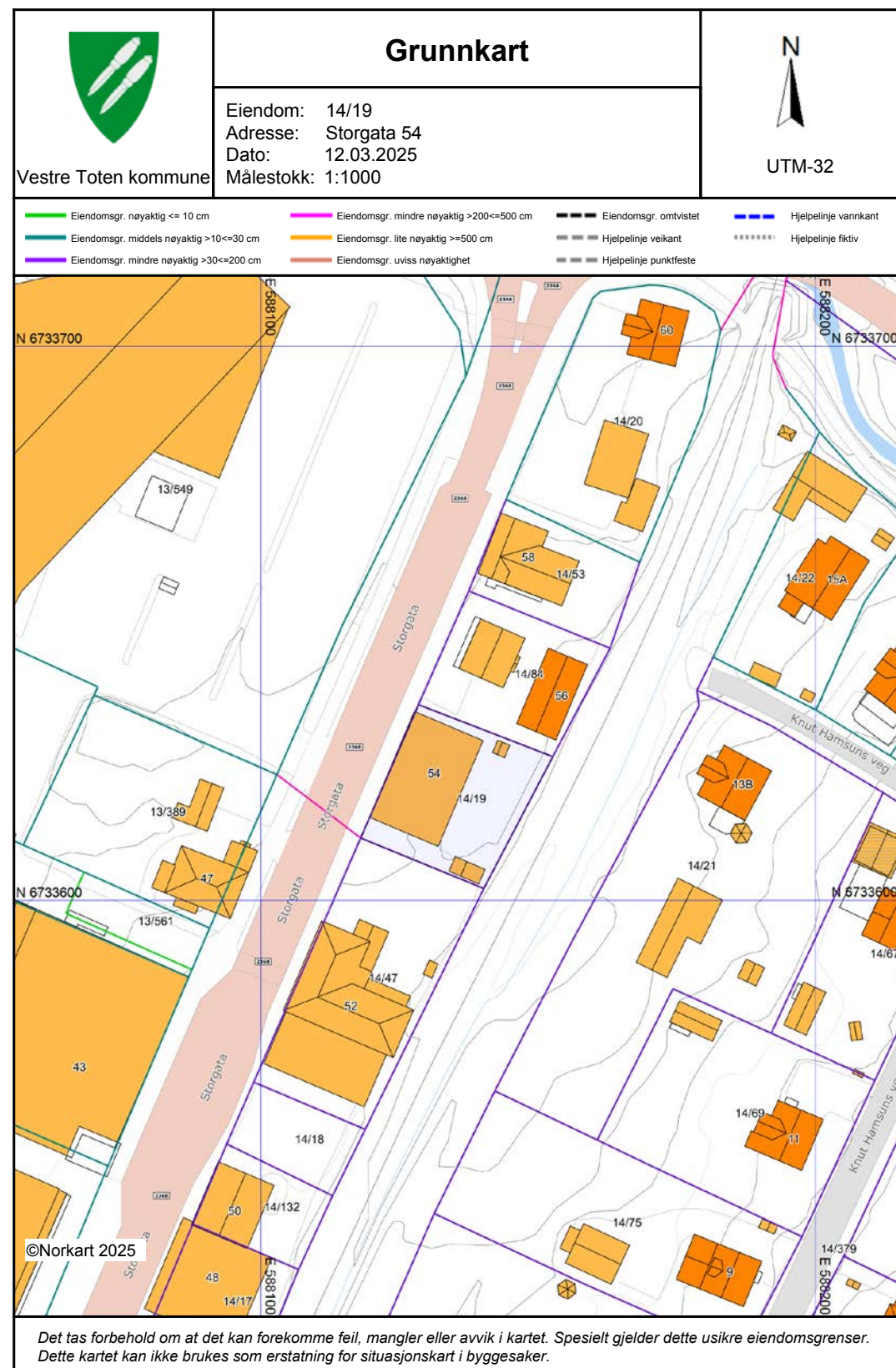
Coop Extra Raufoss Post i butikk	2 min 0.1 km
Kiwi Raufoss PostNord	3 min 0.2 km

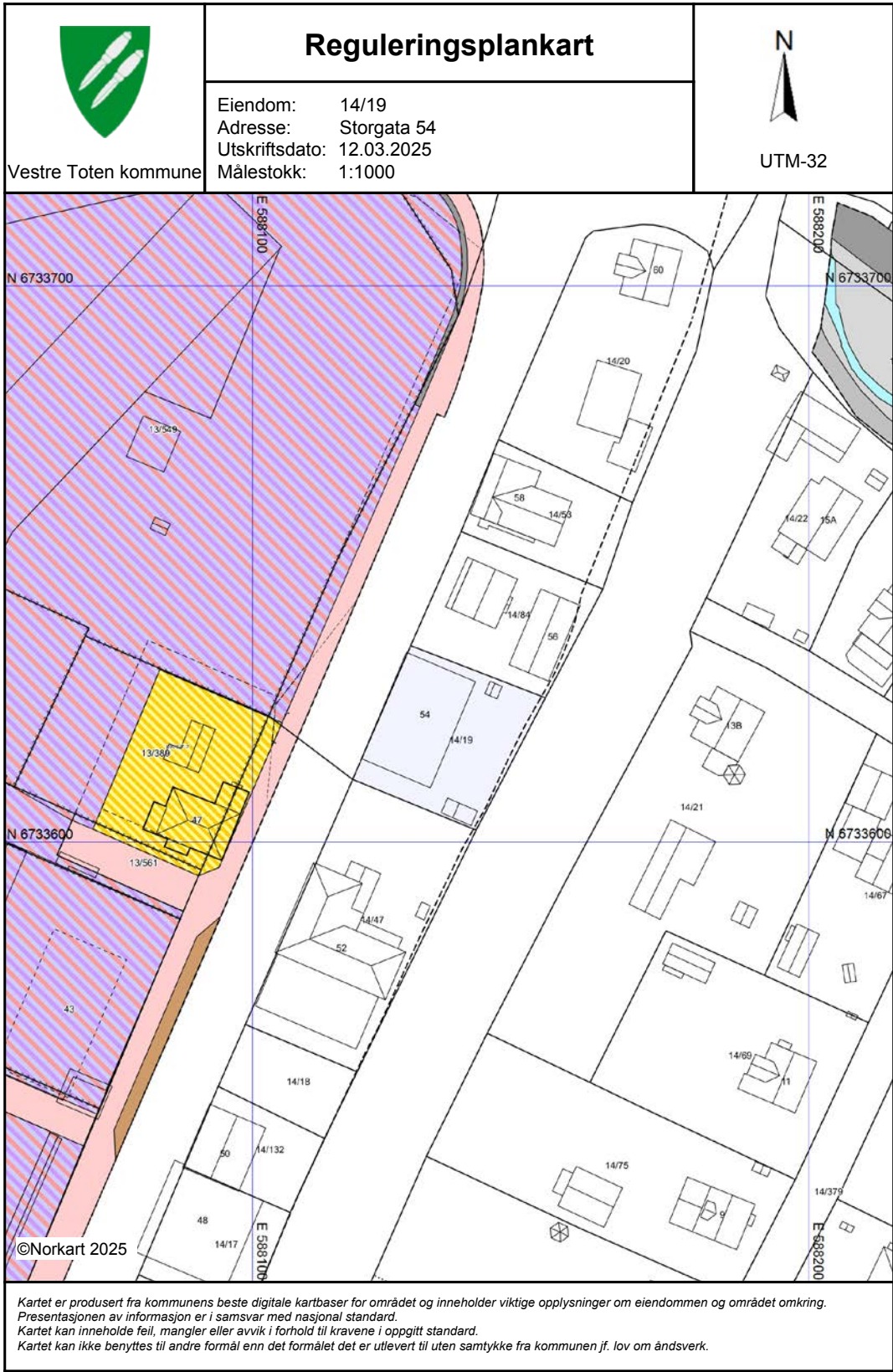




Oversiktskart for eiendom 3443 - 14/19//







Områdeanalyse



Eiendom	3443 14/19		
Utskriftsdato	12.03.2025	Antall datasett	94

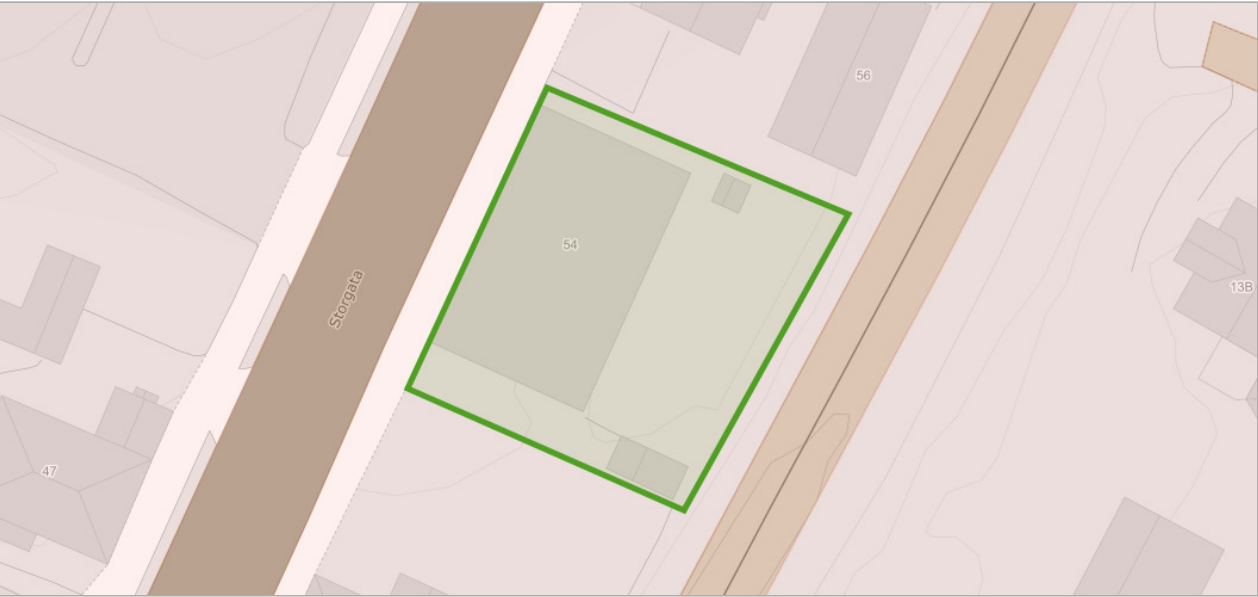
VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

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.

9 Berørte datasett	
FKB-AR5 Naturtyper i Norge - landskap Støykartlegging veg etter T-1442 Strategisk støykartlegging veg Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd	Løsmasser N50/N250 Radon Støysoner for BaneNORs jernbanenett Tettsteder
85 Sjekkede, ikke berørte datasett	
100-meter belte kyst Aktsomhetskart for snøskred Akvakulturlokaliteter Arter av nasjonal forvaltningsinteresse Byggeforbudssoner kraftledninger Dyrkbar jord Faresonekart for skred i bratt terreng FKB Tiltak FKB-bane Foreslåtte naturvernområder Grunnvannsborehull Gyteområder Hoved- og biled, arealavgrensning Jordkvalitet Korallrev Kulturlandskap - verdifulle Kulturminner - Kulturmiljøer Kulturminner - SEFRAK Kulturminner - Fredete bygninger Låssettingsplasser Marin grense Markagrensa Mulighet for marin leire Naturtyper på land og i ferskvann (HB13) Reindrift beitehage Reindrift flyttlei Reindrift høstvinterbeite årstidbeite Reindrift oppsamlingsområde Reindrift reinbeitedistrikt Reindrift reindriftsanlegg Reindrift reinrestriksjonsområde Reindrift sommerbeite årstidsbeite Reindrift vårbeite årstidbeite Skredhendelser Statlig sikra friluftslivsområder Stormflo Støysoner for Forsvarets flyplasser Tilgjengelighet Trafikkulykker Utvalgte naturtyper Veg senterlinje Elveg 2.0 Vernskog Vindkraft	Aktsomhetskart for jord og flomskred Aktsomhetskart for steinsprang Ankringsområder Bergrettigheter Dybde data Faresonekart for flom Fiskeplasser redskap FKB-arealbruk Flom - aktsomhetsområder Forurenset grunn Grus og pukk Hoved- og biled Inngrepsfrie naturområder Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder Kulturlandskap - utvalgte Kulturminner - Brannsmitteområder Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner Kulturminner - Verneverdig tette trehusmiljøer Kvikkleire Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner Marine Naturtyper - DN håndbok 19 Mineralressurser - industrimineral, naturstein og metaller Naturtyper på land (NiN) Naturvernområder Reindrift ekspropriasjon reinekspriasjonsområde Reindrift høstbeite årstidbeite Reindrift konvensjonsområde reinkonvensjonsomrade Reindrift Reinavtaleområde Reindrift reinbeiteområde Reindrift reinkonsesjonsområde Reindrift siidaområde Reindrift trekklei Reindrift vinterbeite årstidbeite Statens vegvesens kvikkleiredata Store fjellskred Støysoner Avinors lufthavner Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt etter T-1442 Trafikkmengde Turtebasen Vannforekomster Verneplan for vassdrag Villreinområder

FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Versjon	11.03.2025
-------	----------	---------	------------



Om datasettet

FKB-AR5 beskriver Norges arealressurser i målestokk 1:5 000. AR5 vil danne grunnlag for videre ajourhold av detaljert arealressursinformasjon. AR5 er et flatedekkende datasett som er velegnet for analyseformål og kartframstillinger.

Tegnforklaring

Bebyggelse
Samferdsel

Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag
Bebyggd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant

Løsmasser N50/N250

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	13.08.2024
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Datagrunnlaget for tema jordarter er basert på innholdet i kvartærgeologiske kart (løsmassekart), som foreligger analogt i flere målestokker (hovedsaklig M 1:50.000). Kartene er konvertert til digital form ved hjelp av skanning og vektorisering. I første omgang er kun flatene og formelementer (linjer) etablert som digitale datasett. Senere vil også punktinformasjonen bli tilgjengelig. Temakoder og egenskaper følger i hovedsak SOSI-standarden, versjon 4.0. I egenskapstabellen til kartet er det gitt opplysninger om jordartstype, og med utgangspunkt i jordartenes egenskaper er det utviklet avledede tema. Dette kan være infiltrasjonsegenskaper og grunnvannspotensiale. Forholdene ligger også til rette for senere å utvikle tema av interesse for avfallsdeponering, grunnforhold og telefare. De avleda temaene må ikke oppfattes som absolutte, men er kun retningsgivende. Lokale forhold og variasjoner vil kunne medvirke til at avledningen burde være annerledes enn oppgitt. Lokale undersøkelser anbefales derfor før tiltak basert på avledningen settes i verk.

Tegnforklaring

Løsmasser N50/N250
Tykk morene
Fyllmasse

Objekter

Løsmassetype	Infiltrasjonsegenskap	Grunnvann
Fyllmasse (antropogent materiale)	Ikke klassifisert	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene

Naturtyper i Norge - landskap

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	11.03.2025
-------	----------------	---------	------------



Om datasettet

NiN landskap er et system for beskrivelse av landskapsmessig variasjon som forholder seg til definisjonene i den europeiske landskapskonvensjonen og i naturmangfoldloven. NiN landskap er en del av Artsdatabanken sitt typesystem «Natur i Norge (NiN)». Kartleggingsmetodikken er utviklet for Nordland fylke, og standarden er utviklet etter et pilotprosjekt i Nordland fylke. Systemet inneholder standardisert metodikk for avgrensing og typeinndeling av landskap. Landskapsnivået i NiN er tilpasset kartlegging i målestokk 1:50 000. Landskapstypeinndelingen i NiN omfatter alle landskap fra naturlandskap, via jordbrukslandskap til bylandskapet. På grunnlag av digitale terrengformanalyser er det laget standardiserte kriterier for inndeling i hovedtyper og grupper av hovedtyper, som fanger opp variasjonen i landskapet på grov skala. Videre er det utarbeidet en typeinndeling for å adressere landskapsvariasjon i finere skala basert på variasjon i landskapets innhold og egenskaper. Variasjon i landskapet langs ti gradienter danner grunnlag for denne inndelingen.

Tegnforklaring

Innland - ås og fjellandskap
Innland - ås og fjellandskap

Objekter

Objekttype	Kode	Landskapstype
innland_aas_fjellandskap	LA-TI-I-A	Grunne daler i ås- og fjellandskap under skoggrensen med tett bebyggelse

Radon

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.06.2020
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra NRPA sin nasjonale database, og geologi er fra NGU sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000 Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Tegnforklaring

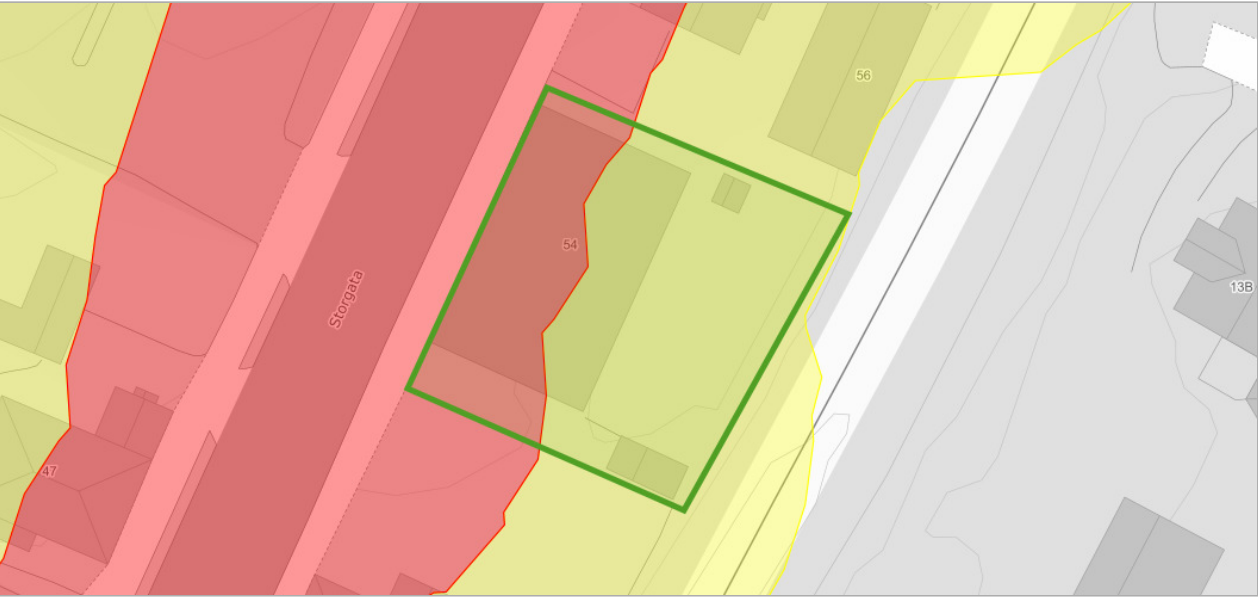
Radon aktsomhetsområde
Moderat til lav

Objekter

Aktsomhetsgrad
Moderat til lav

Støykartlegging veg etter T-1442

Kilde	Statens vegvesen	Versjon	11.03.2025
-------	------------------	---------	------------



Om datasettet

Støyvarselkart produseres for Europa-, riks- og fylkesveg ca hvert 4 år. Det benyttes som hensynssoner i kommuneplanarbeidet. Støykartene er et resultat fra en beregning basert på tilgjengelig informasjon om terrengforhold, trafikkmengde og skjerming. Informasjon om terreng og situasjon er hentet fra fkb-kart og er supplert med informasjon fra NVDB. Informasjon om Trafikkmengde og fordeling mellom kjøretøytyper og fordeling over døgn er hentet fra Nordtraf. Beregningen er utført i Norstøy.

Tegnforklaring

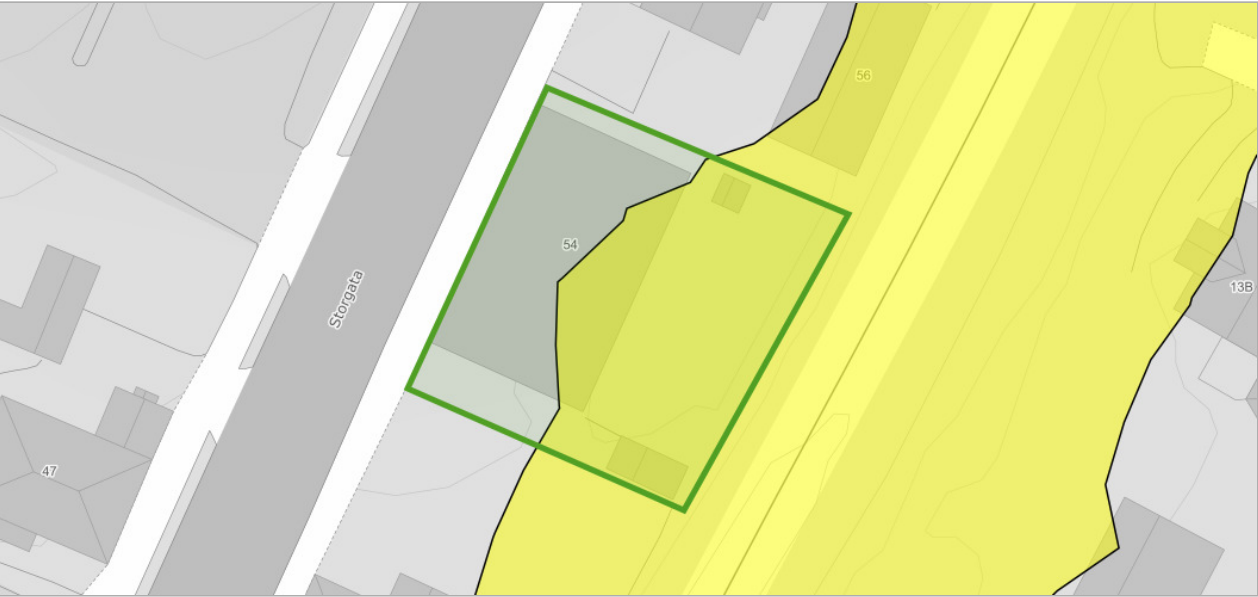
	Lavt støynivå
	Høyt støynivå

Objekter

Kategori
G
R

Støysoner for BaneNORs jernbanenett

Kilde	BaneNOR	Versjon	11.03.2025
-------	---------	---------	------------



Om datasettet

Tenesta inneheld støysonekart for Bane NORs jernbanenett utarbeidd i samsvar med "Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442)". Støysonekarta viser berekna raud (Lden>65dB) og gul (Lden>55dB) støysoner. Støysonekarta er eit viktig grunnlag for kommunal arealplanlegging. Støysonekart vert utarbeidd for at utbyggjarar og publikum skal sjå kor støy er eit problem og derfor må være tema i nye planar. Det skal alltid gjerast mer nøyaktige støyberekningar dersom det er aktuelt med utbygging av støyømfintlig bebyggelse innanfor støysonane.

Tegnforklaring

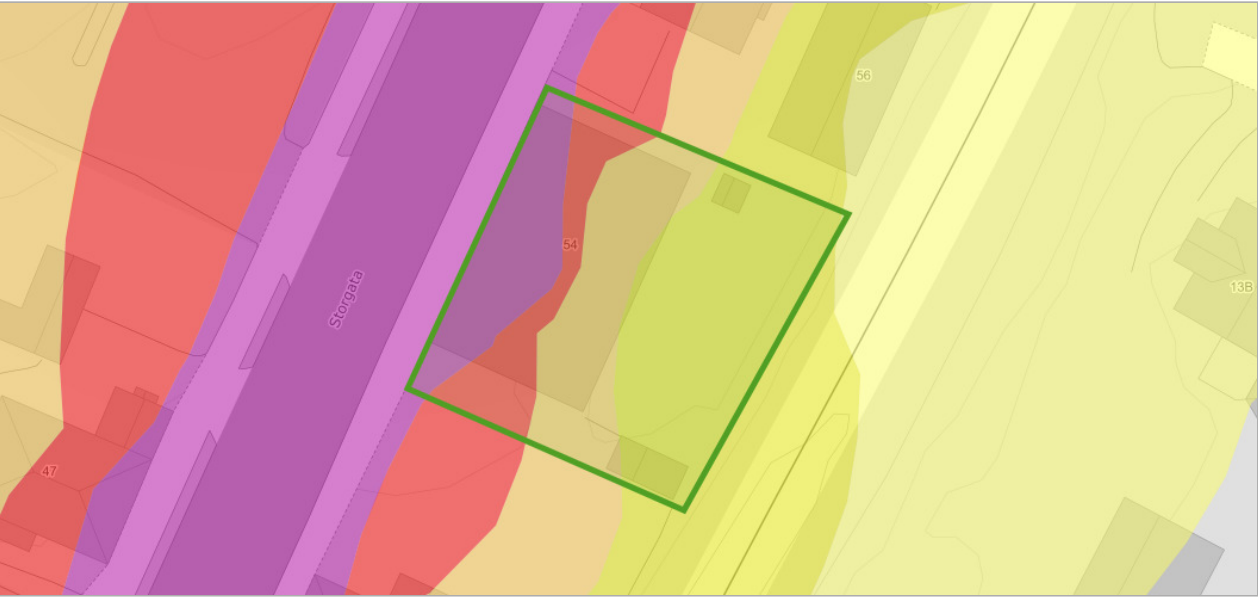
	Støysoner
	Lavt støynivå

Objekter

Kategori
G

Strategisk støykartlegging veg

Kilde	Statens vegvesen	Versjon	02.01.2025
-------	------------------	---------	------------



Om datasettet

De strategiske støykartene viser støysituasjonen fra vegtrafikk ved årsskiftet 2016/2017 for de største byområdene i landet og i tillegg langs de riks- og fylkesveger der det passerer mer enn 8200 kjøretøy per døgn.Denne støykartleggingen gjøres for eksisterende veg etter krav i forurensingsforskriften §5 og inngår i en større kartlegging i Europa. Byområdene som inngår i kartleggingen er: • Oslo, med nabokommunene Asker, Bærum, Skedsmo, Lørenskog og Rælingen • Bergen • Stavanger, med nabokommunene Sandnes, Randaberg og Sola • Trondheim • Fredrikstad og Sarpsborg Datasettet oppdateres ikke, men produseres på nytt hvert 5 år.

Tegnforklaring

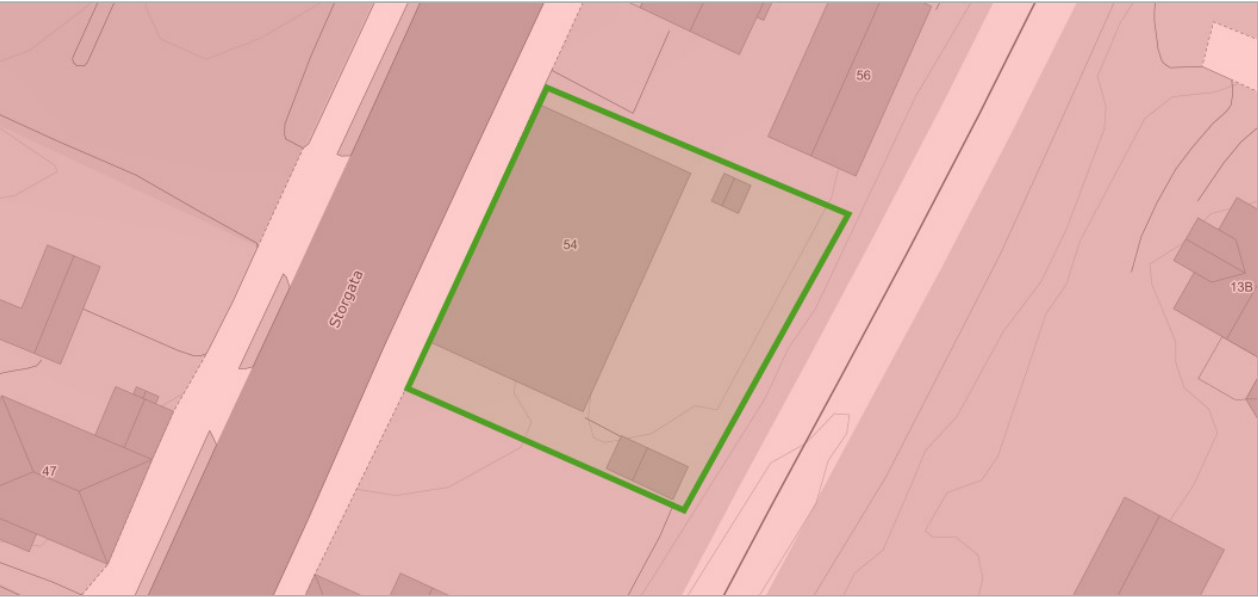
Strategisk støykartlegging
70
65
60
55
50

Objekter

Støyintervall
60
65
70
50
55

Tettsteder

Kilde	Statistisk sentralbyrå	Versjon	11.03.2025
-------	------------------------	---------	------------



Om datasettet

Tettsteder er geografiske områder som har en dynamisk avgrensing, og antall tettsteder og deres yttergrenser vil endre seg over tid avhengig av byggeaktivitet og befolkningsutvikling.
Et tettsted er en hussamling med minst 200 bosatte og der avstanden mellom husene normalt ikke skal overstige 50 meter. Les mer om tettsted og fullstendig definisjon her: <http://www.ssb.no/bef tett>.

Tegnforklaring

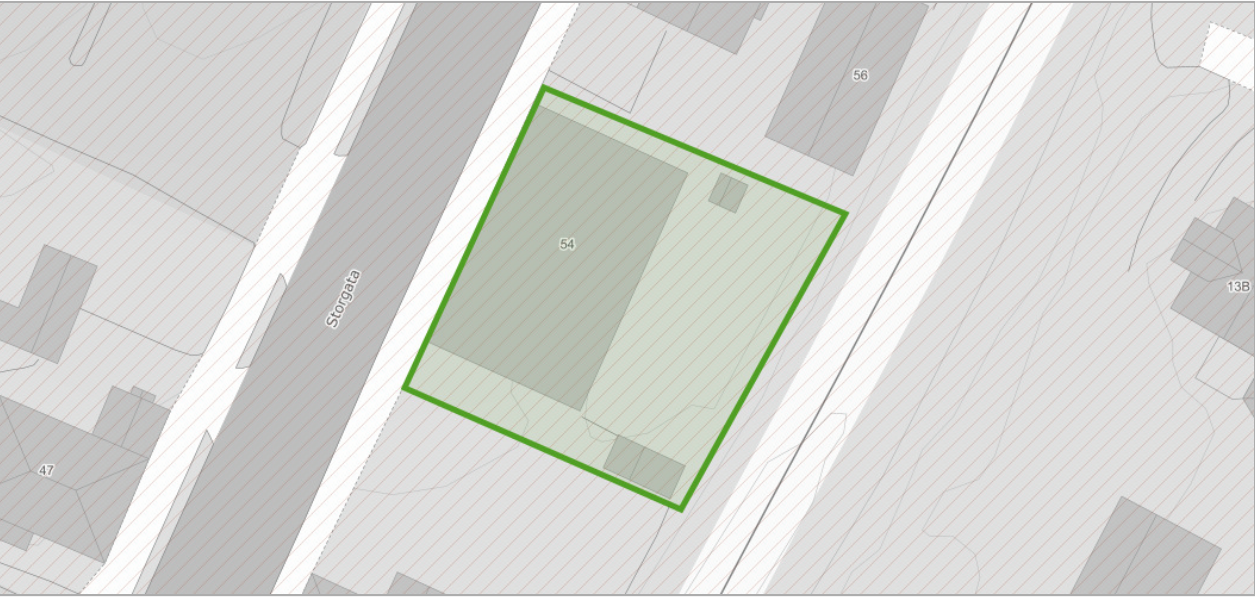
Tettsteder
Tettsteder

Objekter

Tettstednr	Navn	Innbyggere	Areal
1511	Gjøvik	28494	20.022590510321322

Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	11.03.2025
-------	---------------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Før et vannkraftprosjekt kan søke konsesjon må det være avklart i forhold til Samlet plan. Prosjekter som tidligere har vært behandlet i Samlet plan kan søke konsesjon dersom det er plassert i kategori I. Prosjekter som er plassert i kategori II kan ikke søke konsesjon nå, men kan søke om å flytte prosjektet til kategori I på grunnlag av redusert konflikt eller at lokal motstand er opphørt. Miljøverndepartementet delegerte i 1995 ansvaret for den administrative driften av Samlet plan til Direktoratet for naturforvaltning. Avgjørelser innen Samlet plan gjøres av Miljødirektoratet i samråd med NVE. NVE har ansvar for den teknisk/økonomiske vurderingen av prosjektet og Fylkesmannen uttaler seg angående allmenne interesser.

Tegnforklaring

Delfelt

 Delfelt

Delfelt vannkraft

Delfeltnavn	Kraftverknavn
BREISKALLEN SØR	Breiskallen



Advokatforeningen



EIENDOM NORGE

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

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



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

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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
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.

aktiv.

Telefon: 986 30 564
E-post: lene.b.pettersson@aktiv.no

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre