

aktiv.



Engerdalsveien 1787, 1789, 1791 og 1793

**Næringseiendom med butikker i  
1. etasje og leiligheter i 2. etasje.  
Gode leieinntekter. Midt i Engerdal  
sentrum!**



Eiendomsmegler / Partner

## Marius Norum

**Mobil** 465 04 951

**E-post** marius.norum@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Elverum

Storgata 15, 2405 Elverum

Tlf: 624 31 420

## Nøkkelinformasjon

**Prisantydning:** Kr 4 500 000,-

**Omkostninger:** Kr 113 740,-

**Totalt ink omk.:** Kr 4 613 740,-

**Selger:** Engerdal kommune

**Salgsobjekt:** Kombinert næringsbygg

**Eierform:** Eiet

**Byggeår:** 1950

**BTA/BRA:** 1180/1083 m<sup>2</sup>

**Tomtstørrelse:** Ca. 1 500 m<sup>2</sup> (skal

fradeles før overtakelse)

**Gnr./bnr.:** Gnr. 15, bnr. 39

**Oppdragsnr.:** 1211240332

# Kombinert næringsbygg

Næringsbygg med 2 etasjer, kjeller og loft. Kombinert næringsbygg med forretningslokaler og leiligheter samt tekniske rom.

Kjeller med lagringslokaler og tekniske installasjoner. Forretningslokaler i 1. etasje. Leiligheter i 2. etasje med egen husholdning. Store åpne arealer i 1. etasje med muligheter for inndelinger. Arealer anses tilrettelagt for dagens næringsdrift.

Tilkomst kjellerlokaler innvendig eller utvendig fra trappeganger. Inngang til forretningslokaler langs Engerdalsveien (FV26) via rampe eller trapper tilknyttet terrasse, svalgangsløsning mot frisørsalong. Trapper foran inngangsparti til øvrige lokaler med overbygget inngang mot nord og varerampe mot syd.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Plantegning .....	48
Verditakst .....	50
Budskjema .....	106

# Om eiendommen

## Beliggenhet

Eiendommen ligger inntil Engerdalsveien i Engerdal sentrum i Engerdal kommune. Nærområdet bebygget med bolig- og næringsbygg samt kirkebygg. Bussholdeplass rett utenfor og Coop Prix med post-i-butikk rett over gata.

## Areal/innhold

BTA (bruttoareal) - 1180 m<sup>2</sup>:

- Kjeller: 406 m<sup>2</sup>
- 1. etasje: 403 m<sup>2</sup>
- 2. etasje: 261 m<sup>2</sup>
- Loft: 110 m<sup>2</sup>

BRA (bruksareal) - 1083 m<sup>2</sup>:

- Kjeller: 365 m<sup>2</sup>
- 1. etasje: 370 m<sup>2</sup>
- 2. etasje: 240 m<sup>2</sup>
- Loft: 108 m<sup>2</sup>

Kjeller:

Kjellerlokaler med lagerrom, tekniske rom og trapperom.

1. etasje:

Næringslokaler med frisørsalong, kontorlokaler, kafeteria med serveringsdisk/kjøkken/spiselokale, toaletter, HCWC, vaskerom, bøttekott, møtelokale/kontor, ganger, lagerromsamt trapperom.

2. etasje:

Leiligheter med stue, kjøkken, 3 soverom, bad, gang og entre samt 2 stk. trapperom.

Loftsplan:

Trapperom og diverse lagerrom.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling:

Arealer må anses som omtrentlige, mål tatt fra tegninger. Enkelte oppmålinger.

Kjeller: Arealer hentet fra tegninger, enkelte oppmålinger.

1. etasje: Trapperom til leiligheter og kjeller samt vindfang/toalettrom for frisørsalong er inkludert. Kjøleroms- og fryseromsmoduler er plassert inne i et stort



lagerlokale. Arealer hentet fra tegninger, enkelte oppmålinger.

2. etasje (2 leiligheter): Trapperom til leilighet syd med videre tilkomst for loft. Arealer hentet fra tegninger, enkelte oppmålinger.

Loft: Redusert areal grunnet lave himlingshøyder. Måleverdig areal med ca 108 m<sup>2</sup>.

### **Tomtebeskrivelse**

Gnr. 15, bnr. 39 er i dag et hovedbøl på ca. 13,7 daa og som også huser Engerdalsveien 1795. Salgsobjektet skal fradeles hovedbølet og vil få en eiertomt på ca. 1 500 m<sup>2</sup>.

Skisse for tiltenkt fradeling ligger vedlagt i salgsoppgaven. Fradelig iverksettes etter salg og ny matrikkel må foreligge før overtakelse kan skje.

Salgsobjektets tomt vil bestå av asfaltert innkjørings- og parkeringsarealer.

Det tas forbehold om endelig areal og grenser etter at fradeling er gjennomført. Det kan ikke påberopes mangler grunnet avvikende grenser og/eller areal, sett opp mot opplysninger over og vedlagte skisse.

### **Verditakst**

Avholdt den 13.08.2024 av Byggtakst Elverum AS. Markedsverdi: Kr 4 500 000,-.

### **Byggemåte**

Grunnforhold:

Antatt at grunnen består av sandmasser. Ingen opplysninger om grunnvannstand.

Fundamentering:

Antatt fundamentert med støpte betongsåler til fast byggegrunn. Støpte gulv ved kjeller, noe varierende gulvnivåer. Kjellervegger i betong eller murverk, dels bærende murverk. Dels bæring med stålbjelker. Ukjent vedr drenering. Varierende himlingshøyder i kjeller.

Bærende konstruksjon:

Bærekonstruksjoner i betong, murverk, stål og trekonstruksjoner. Synlig betongdekke mot 1. etasje. Etasjeskille mot 2. etasje fremstår utført i betong. Etasjeskille mot loftsplan fremstår utført med trebjelkelag. Takkonstruksjoner i treverk, ved loftsplan over 2. etasje dels synlige takstoler og sperrer i uklassifisert trevirke.

Etasjeskillere:

Plasstøpte etasjeskillere over kjeller og mot 2. etasje, evt tilfarergulv antatt isolert med sagflis. Etasjeskille med trebjelkelag, bjelkelag fremstår som isolert med sagflis. Takkonstruksjoner i treverk. Himlinger kjeller med betong, himlinger 1. og 2. etasje hovedsakelig med himlingsplater, malte plater og malt panel. Gulvoverflater i kjeller med betong. Gulvoverflater 1. og 2. etasje hovedsakelig med belegg eller laminat (noe betong ved 1. etasje). Overflater med varierende bruksslitasje. Ingen opplysninger om utførelse av etasjeskillere i forhold til brann- og lydkrav,

konstruksjoner bør kontrolleres opp mot gjeldende krav.

#### Yttervegger:

Yttervegger ved 1. og 2. etasje antatt hovedsakelig i murverk eller betong. Yttervegger 1. etasje mot øst fremstår utført i bindingsverk. Yttervegger kledd med utvendig stående kledning, mindre partier med pusset og malt murverk. Innvendig hovedsakelig med platekledninger, malt strie, panelplater eller behandlet panel.

Vinduer hovedsakelig med isolerglass, vinduer fra de forskjellige byggeår. Nyeste vinduer fra 2020. Ytterdører med glassfelt ved 1. etasje til næringslokaler samt ved adkomster til leiligheter. Tilsammen 9 ytterdører ved 1. etasje. Balkongdør ved leilighet mot syd ved 2. etasje. Leddport til lagerrom fra varerampe.

#### Innervegger:

Murverk/betong i kjeller hovedsakelig med pussbehandling, dels malt. Enkelte lettvegger i bindingsverk. Innervegger 1. og 2. etasje fremstår hovedsakelig utført i bindingsverk med panel og platekledninger, overflatebehandlinger som ved yttervegger. Enkelte vegger fremstår utført i muerverk. Ingen opplysninger om utførelse av vegger i forhold til brann- og lydkrav, konstruksjoner bør kontrolleres opp mot gjeldende krav for seksjoneringsvegger. Innerdører av blandet alder med formpressede, finerte og heltre dørblad, krav til evt brannklassifisering bør kontrolleres.

#### Innvendig standard:

Oppvarming med strøm. Luft/luft varmepumper montert ved næringslokaler i 1. etasje. 2 registrerte piper, ingen tilknyttede ildsteder. Næringslokaler og leiligheter med naturlig ventilasjon. Enkelte punktavtrekk med mekaniske vifter og naturlig ventilasjon.

Bad leiligheter med dusjkabinett eller dusjnisse, gulvmontert WC og servant, mekanisk eller naturlig avtrekk. Opplegg for vaskemaskin ved leilighet mot nord. Næringslokale for frisør med toalettrom. Næringslokale for kafeteria og kontorlokaler med toalettrom, HCWC, bøttekott og vaskerom. Et toalettrom ved kjeller.

Kjøkken leiligheter 2. etasje av ukjent alder. Innredninger med laminerte eller heltre fronter og laminerte skrog. Metall oppvaskkummer. Ventilator over komfyrplasser. Kjøkken 1. etasje tilknyttet frisørsalong. Innredninger med laminerte fronter og skrog, metall oppvaskkummer. Opplegg for vaskemaskin. Storkjøkken tilknyttet kafeteria.

Malte eller lakkerte tretrapper til kjeller og 2. etasje samt til loftsplan.

#### Takkonstruksjon/yttertak:

Saltak tekket med shingel, tekking av ukjent alder. Kaldtloft med tilkomst fra trapperom i 2. etasje. Kaldtloft østre del over 1. etasje uten kjent tilkomst. Himlinger fremstår isolert med sagflis. Montert takstige til pipe, fremstår med vanskelig tilgjengelighet. Takflater uten snøfangere. Renner og nedløp i metall.

### **Standard**

Normal standard og vedlikehold byggeåret tatt i betraktning. Opplyst om jevnlige oppgraderinger og vedlikehold. Ingen vesentlige feil eller mangler påvist ved befaringen. Innvendige flater med varierende bruksslitasje. Noe oppgraderinger grunnet elde og slitasje må påregnes. Enkelte lokale utbedringer kan påregnes.

Ingen synlige feil/mangler av betydning ble registrert eller opplyst om under befaringen. Eldre vinduer kan antas med punkteringer, utskiftninger kan vurderes. Noe utettheter ved ytterdører til leiearealer. Noe saltutslag kjeller.

Teknisk tilstand av tekniske anlegg, sanitæranlegg og elektrisk anlegg må vurderes av teknisk fagpersonell.

Ingen opplysninger evt om branntilsyn.

### **Eiendommens potensiale**

Noe variable og lave leieinntekter pr kvadratmeter. Justeringer ved angitte markedsleier.

### **Tekniske installasjoner**

Sikringsskap med strømmålere plassert i tilknytning utleieleiligheter 2. etasje eldste del. Øvrige sikringsskap med målere plassert ved kafeteria og frisørsalong i 1. etasje, i tillegg underskap i kjeller og på loft. Ukjent vedr plassering av hovedinntak.

Sikringsskap hovedsakelig med porselenssikringer. Strømtavler og sikringskurser av blandet alder. 3-fase 230V anlegg, ukjent kapasitet for inntakssikringer. Stigerkurser til de enkelte utleiedeler. Påvist tilsammen 4 strømmålere. Ingen påviste egne målere for fellesarealer eller utebelysning. I hovedsak åpent ledningsnett av blandet alder.

Anlegget bør inspiseres av fagmann.

Stoppekran og vannmåler plassert i kjeller. Beredere til de enkelte næringslokaler og utleieleiligheter montert i kjeller. Rørøpplagg med kobberør, PEX, soil og PVC. Anlegget bør inspiseres av fagmann.

Næringslokaler og leiligheter med naturlig ventilasjon. Enkelte punktavtrekk med mekaniske vifter og naturlig ventilasjon.

Luft/luft varmpumper montert ved næringslokaler i 1. etasje. Anlegget bør inspiseres av fagmann.

Montert kjølemodul og frysemodul i lagerrom 1. etasje. Anleggene bør inspiseres av fagmann.

### **Utstyr/løsøre/inventar**

Eiendommen selges slik den står, med utstyr, inventar og innredninger (og som ikke er leietakernes). Det som eventuelt ikke fungerer eller mangler av fastmontert utstyr, brannsikringsutstyr eller lignende ved besiktigelse vil ikke bli istandsatt eller fremskaffet av selger før overtakelse.

### **Parkering**

Gode parkeringsmuligheter på asfaltert gårdsplass.

### **Diverse**

Ingen opplysninger om utførelse av vegger eller etasjeskillere i forhold til brann- og lydkrav, konstruksjoner bør kontrolleres opp mot gjeldende krav. Brannplaner anbefales utarbeidet.

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

De elektriske anleggene ble sist gang kontrollert i 2021, 2021, 1995 og 2001, uten pålegg om utbedringer. Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster. Neste kontroller kan

forventes i 2041, 2041, 2015 og 2021.

## **Energi**

### **Oppvarming/energimerking**

Oppvarming med strøm. Luft/luft varmepumper montert ved næringslokaler i 1. etasje. 2 registrerte piper, men ingen tilknyttede ildsteder.

Alle bygg som selges/leies ut, skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er selgers ansvar å innhente lovpålagt energiattest, med en energiklassifisering på en skal fra A-G. Energiattest er ikke mottatt.



# Økonomi

## **Kommunale avgifter**

Kommunale avgifter utgjør totalt ca. kr 125 212,- (inkl. mva.) for 2024 og er fordelt på følgende poster:

- \* Vannmålerleie: Kr 500,-
- \* Abonnementsgebyr vann bolig (3 stk): Kr 15 150,-
- \* Abonnementsgebyr vann bedrift (2 stk): Kr 10 100,-
- \* Á-konto forbruk vann (grunnlag: 415 kubikk): Kr 20 231,25,-
- \* Abonnementsgebyr avløp (3 stk): Kr 15 150,-
- \* Abonnementsgebyr avløp bedrift (2 stk): Kr 13 125,-
- \* Á-konto forbruk avløp (grunnlag: 415 kubikk): Kr 20 231,25,-
- \* Renovasjon hushold (2 stk): Kr 11 130,-
- \* Renovasjon miniab. (4 stk): Kr 19 595,-

Eiendomsskatt stipulert til kr 20 000,- for fremtidig eier.

Forbruk vann og avløp beregnes/avregnes etter avlest vannmåler (kr 48,75,- per kubikk for vann og kr 48,75,- per kubikk for avløp). Størrelse på renovasjonsavgift avhenger av størrelse på dunk(er). Feie- og tilsynsgebyr avhenger av hvor mange pipeløp som må feies/inspiseres. Gebyr for tilsyn/kontroll etterfakturert ved varsel om besøk. Det gjøres oppmerksom på at avgiftene normalt justeres/reguleres årlig.

## **Leieforhold**

Det er per salgsoppgavedato totalt 5 leieforhold på eiendommen. Leieforholdene omfatter størstedelen av bygningsmassen. Månedlige leieinntekter utgjør cirka kr 22 200,-. For nærmere beskrivelse om leieforholdene, se under "Leieareal" i vedlagte verditakst. Kopi av leiekontrakter kan utleveres på nærmere forespørsel. Eiendommen vil, med mindreadnet avtales, overtas av kjøper med eksisterende/gjeldende leieforhold. Interessenter bes ta kontakt med selger for å avklare leiestatus, før bud inngis.

## **Driftskostnader**

Vil avhenge av virksomhet på eiendommen og omfanget av dette. Kontakt selger ved spørsmål rundt nøkkeltall ved/for tidligere drift.

## **Formuesverdi**

Eiendommen har per i dag ikke registrert noe formuesverdi, da den er eid av Engerdal kommune. Formuesverdi av næringsseiendom skal for inntektsåret 2023 som hovedregel fastsettes til 80 prosent av beregnet utleieverdi. Dette gjelder uavhengig av om eiendommen er utleid eller ikke.

## **Justeringsforpliktelser for merverdiavgift**

Selger opplyser at det ikke foreligger justeringsforpliktelser for merverdiavgift.

## Offentlige forhold

### **Eiendommens (hovedbølets) betegnelse**

Gnr. 15, bnr. 39 i Engerdal kommune. Det skal fradeles egen tomt/matrikkel for salgsobjektet. Det tas forbehold om endring av matrikkelbenevnelse.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

Følgende tinglyste heftelser (dokument) vil følge med ved overdragelse:

\* Bestemmelse om vannrett, tinglyst den 15.02.1934, dagboknummer 900521.

Rettighetshaver: Gnr. 14, bnr. 64 i Engerdal kommune.

\* Elektriske kraftlinjer, tinglyst den 09.08.1941, dagboknummer 902507.

Rettighetshaver: A/S Engerdal E.verk.

\* Rettighet, tinglyst den 20.03.1972, dagboknummer 1175. Rettighetshaver: Engerdal Vannverk AL. Leieavtale. Rett til anlegg av hovedledning.

\* Rettighet, tinglyst den 20.03.1972, dagboknummer 1175. Rettighetshaver: Engerdal Vannverk AL. Leieavtale. Rett til anlegg av hovedledning m.m.

\* Bestemmelse om bebyggelse, tinglyst den 21.06.1976, dagboknummer 2848.

Vegvesenets betingelser vedtatt.

\* Rettighet, tinglyst den 22.01.1998, dagboknummer 212. Rettighetshaver: Engerdal Elektro AS. Leie av næringslokale. Fra dato 25/11/1997. Leie kr 48 000,- pr. år. Kan ikke overdra uten samtykke av hjemmelshaver/utleier.

\* Obligasjon i leierett, tinglyst den 19.02.1998, dagboknummer 544. Gjelder: Rettighet: 1998/212-1/16. Beløp: Kr 500 000,-. Panthaver: Sparebank 1 Østlandet.

\* Jordskifte, tinglyst den 29.10.2010, dagboknummer 842344. Grensgangsak 0420-2008-0016 Sletmoen gardssameie.

\* Jordskifte, tinglyst den 04.12.2015, dagboknummer 1140011. Jordskiftesak 0420-2015-0009 Sletmoen gardssameie.

Dokumentet kan ses hos meglerforetaket eller utleveres på forespørsel.

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er ikke utstedt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for noe av bygningsmassen. Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 01.01.1998. Man kan dermed ikke søke om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da rent formelt at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

### **Vei, vann og avløp**

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

### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Engerdal sentrum fra 2013. Reguleringsformål for eiendommen er kjøreveg (265 m<sup>2</sup>), veg (102 m<sup>2</sup> og 280 m<sup>2</sup>), boligbebyggelse (138 m<sup>2</sup>), kombinerte grøntstrukturformål (2 332 m<sup>2</sup>), kombinert bebyggelse og anleggsformål (143 m<sup>2</sup>), turveg (1 437 m<sup>2</sup>), fortau (12 m<sup>2</sup>), gang-/sykkelveg (112 m<sup>2</sup>), bolig/forretning/kontor (3 917 m<sup>2</sup>), friluftformål (1 700 m<sup>2</sup>), parkering (1 079 m<sup>2</sup> og 1 363 m<sup>2</sup>) og vegetasjonsskjerm (149 m<sup>2</sup> og 527 m<sup>2</sup>). Det gjøres oppmerksom på at 553 m<sup>2</sup> av eiendommen ligger i hensynsone H320\_4 for flomfare og 209 m<sup>2</sup> i hensynsone H320\_3 for flomfare. Arealer oppgitt i overnevnte tekst gjelder eiendommen før fradeling. Tomten skal fradeles, og det skal opprettes ny tomt for salgsobjektet før overtakelse.

Eiendommen omfattes også av detaljregulering for Engerdal sentrum fra 2001, hvor eiendommen er regulert til gang-/sykkelveg (133m<sup>2</sup>), kjøreveg (43m<sup>2</sup>) og holdeplass/plattform (5m<sup>2</sup>). I detaljreguleringen ligger 6m<sup>2</sup> av eiendommen i hensynsone H210\_1 og 176m<sup>2</sup> av eiendommen i hensynsone H220\_1.

Eiendommen omfattes av kommuneplan for Engerdal kommune 2012-2026, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til at reguleringsplan fortsatt skal gjelde.

### **Kommentar konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt. Salgsobjektet skal fradeles hovedbølet før overtakelse. Etter fradeling vil tomten utgjøre ca. 1 500 m<sup>2</sup> og det vil da ikke foreligge krav om utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgsvilkår og lovanvendelse**

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 og fraskriver seg alt ansvar for eventuell forurensing i eiendommen og 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 12.09.2024) 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. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. For øvrig vises til vedlagt budskjema og informasjon om budgivning.

#### **Overtakelse og tinglysing av hjemmel**

Med mindre annet er avtalt, overtas salgsobjektet innen 1 - én måned etter at tomten for salgsobjektet er fradelt og tinglyst.

Skjøte sendes for tinglysing i etterkant av overtakelse.



### **Prisantydning og omkostninger**

Kr 4 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

Kr 240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

Kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

Kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

Kr 112 500,- (Dokumentavgift forutsatt salgssum lik kr 4 500 000,-)

Kr 113 740,- (Omkostninger totalt)

Kr 4 613 740,- (Totalpris inkl. omkostninger)

### **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.

### **Lov om hvitvasking**

Meglerforetaket er underlagt hvitvaskingsloven med tilhørende forskrifter. Det følger av hvitvaskingsloven at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundekontroll av begge partene i handelen. Dette innebærer blant annet at både selger og kjøper forplikter seg til å fremlegge gyldig legitimasjon slik at identitet kan bekreftes før handelen gjennomføres. Dersom kundekontroll ikke kan gjennomføres er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av transaksjonen. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Meglerforetaket er videre forpliktet til å rapportere «mistenkelige transaksjoner» til Økokrim. Med "mistenkelig transaksjon" menes transaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundekontroll kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkelig. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter hvitvaskingsloven.

### **Finansiering**

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Gruppen AS og konsernets produktselskaper om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med meglerforetaket for et uforpliktende tilbud vedrørende finansiering.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

**Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

**Meglerforetakets vederlag**

Det er avtalt en fast provisjon på kr 45 000,-, ved gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 12 720,-), oppgjørshonorar (kr 5 000,-), markedspakke (kr 10 720,-), fotografering (kr 4 400,-) samt innhenting av opplysninger og tinglysing av sikringsobligasjon (kr 8 400,-). Alle beløp er eksklusiv mva.

**Ansvarlig megler**

Marius Norum  
Eiendomsmegler / Partner  
marius.norum@aktiv.no  
Tlf: 465 04 951

**Meglerforetaket**

Aktiv Eiendomsmegling Elverum AS (org.nr. 913 682 122)  
Storgata 15, 2408 Elverum  
Tlf: 624 31 420



Kombinert næringsbygg i Engerdal sentrum i Engerdal kommune.



Næringsbygg med 2 etasjer, kjeller og loft. Kombinert næringsbygg med forretningslokaler og leiligheter samt tekniske rom.



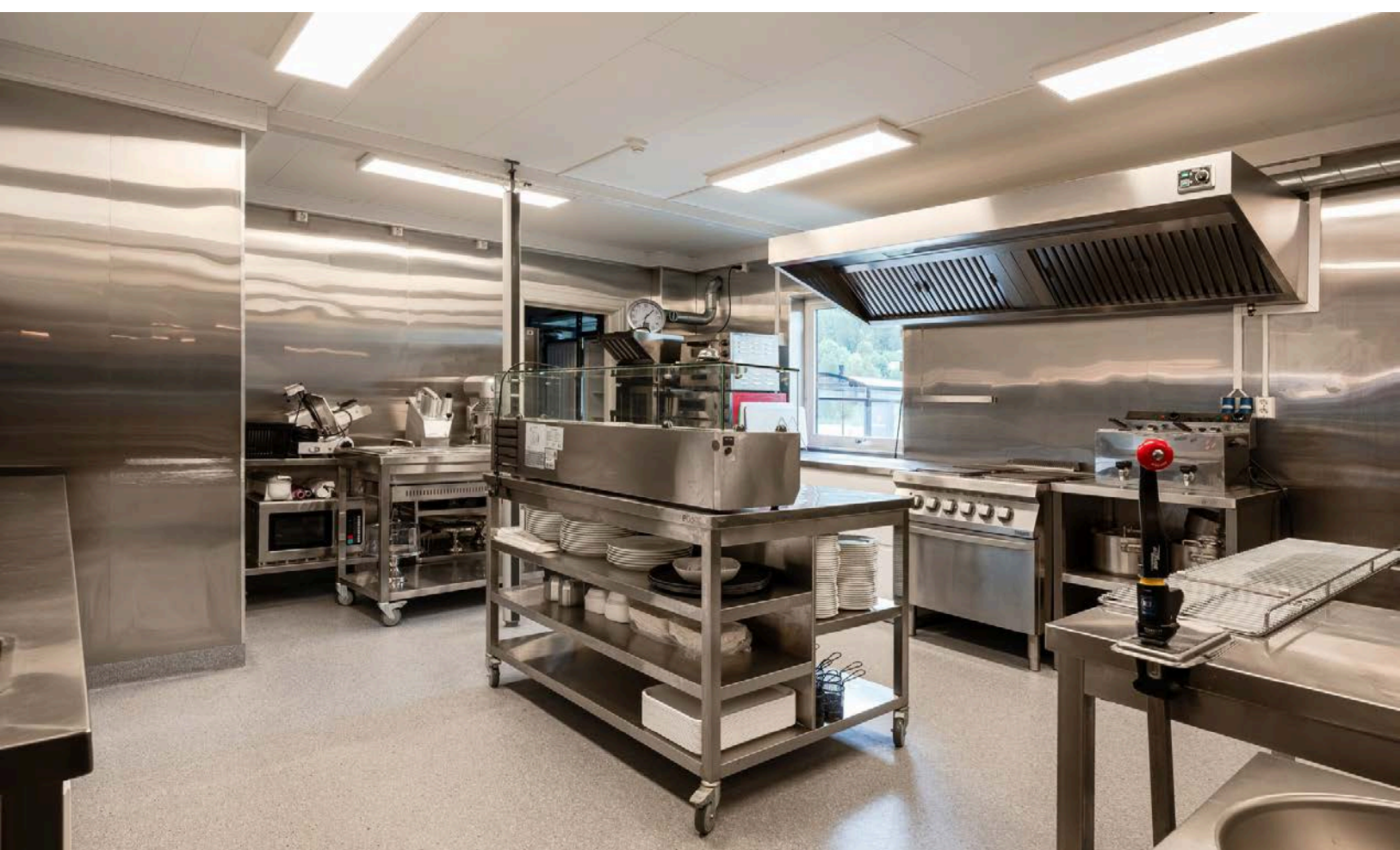


Gode parkeringsmuligheter på asfaltert gårdsplass.



Nærområdet bebygget med bolig- og næringsbygg samt kirkebygg.





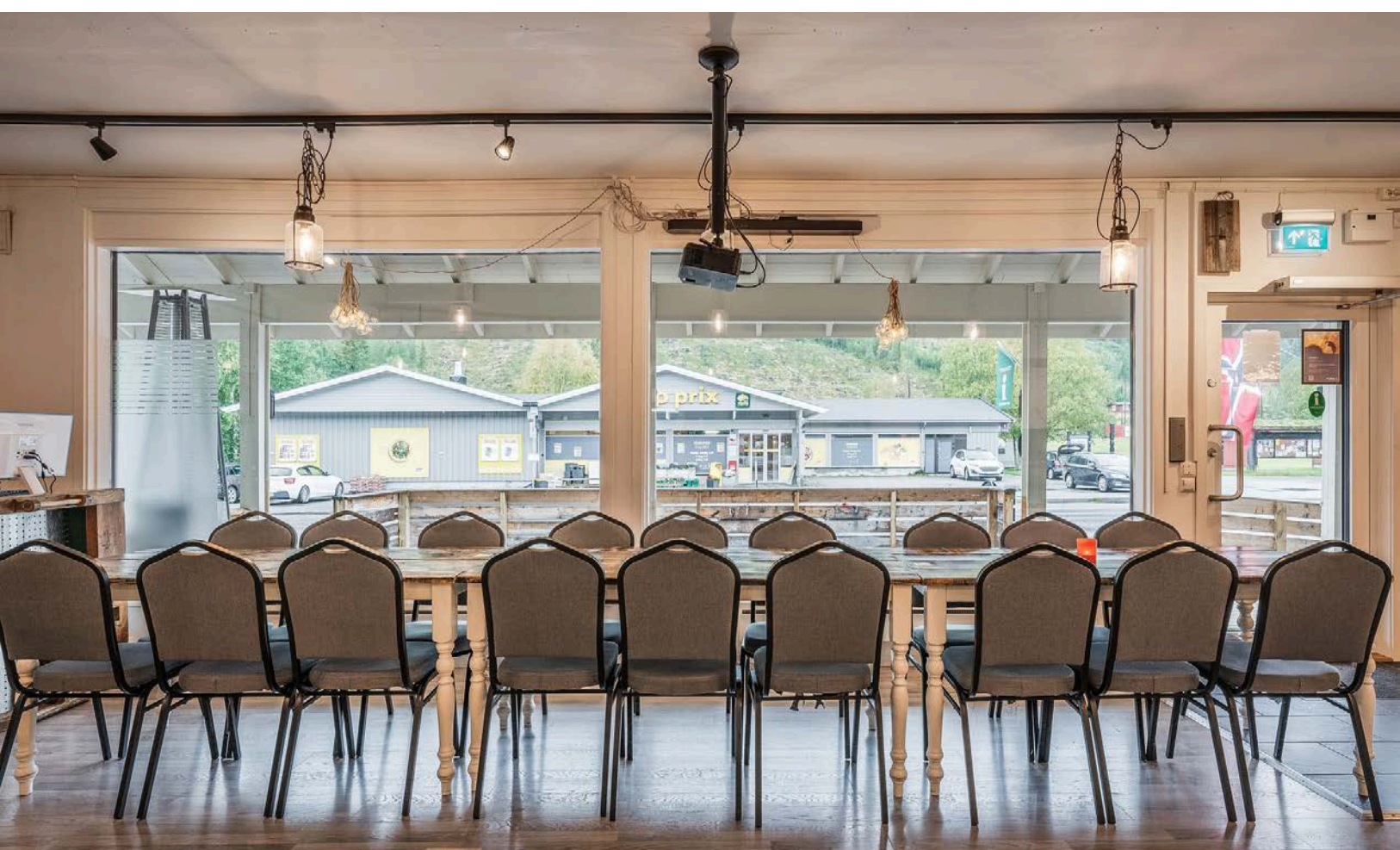








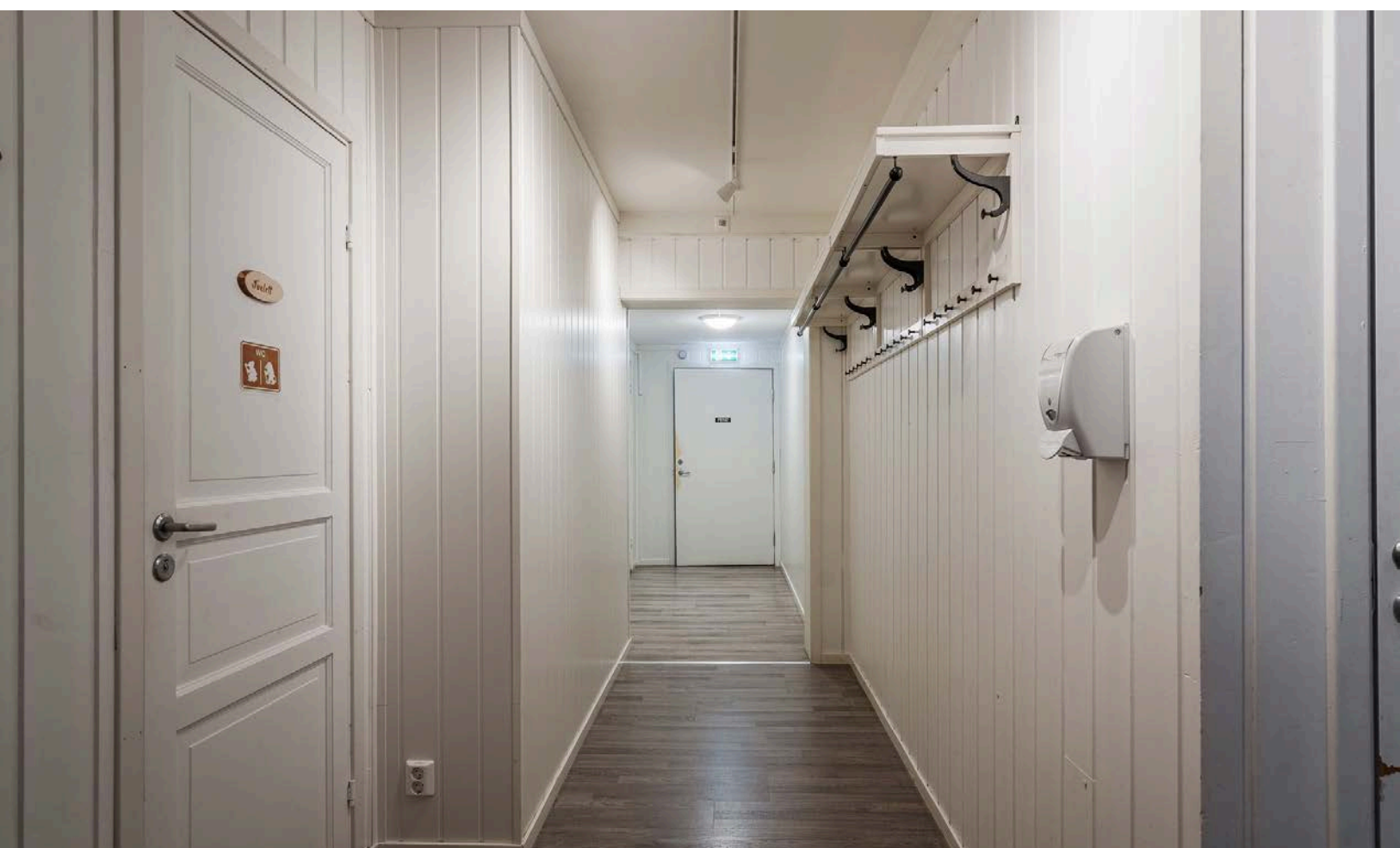
























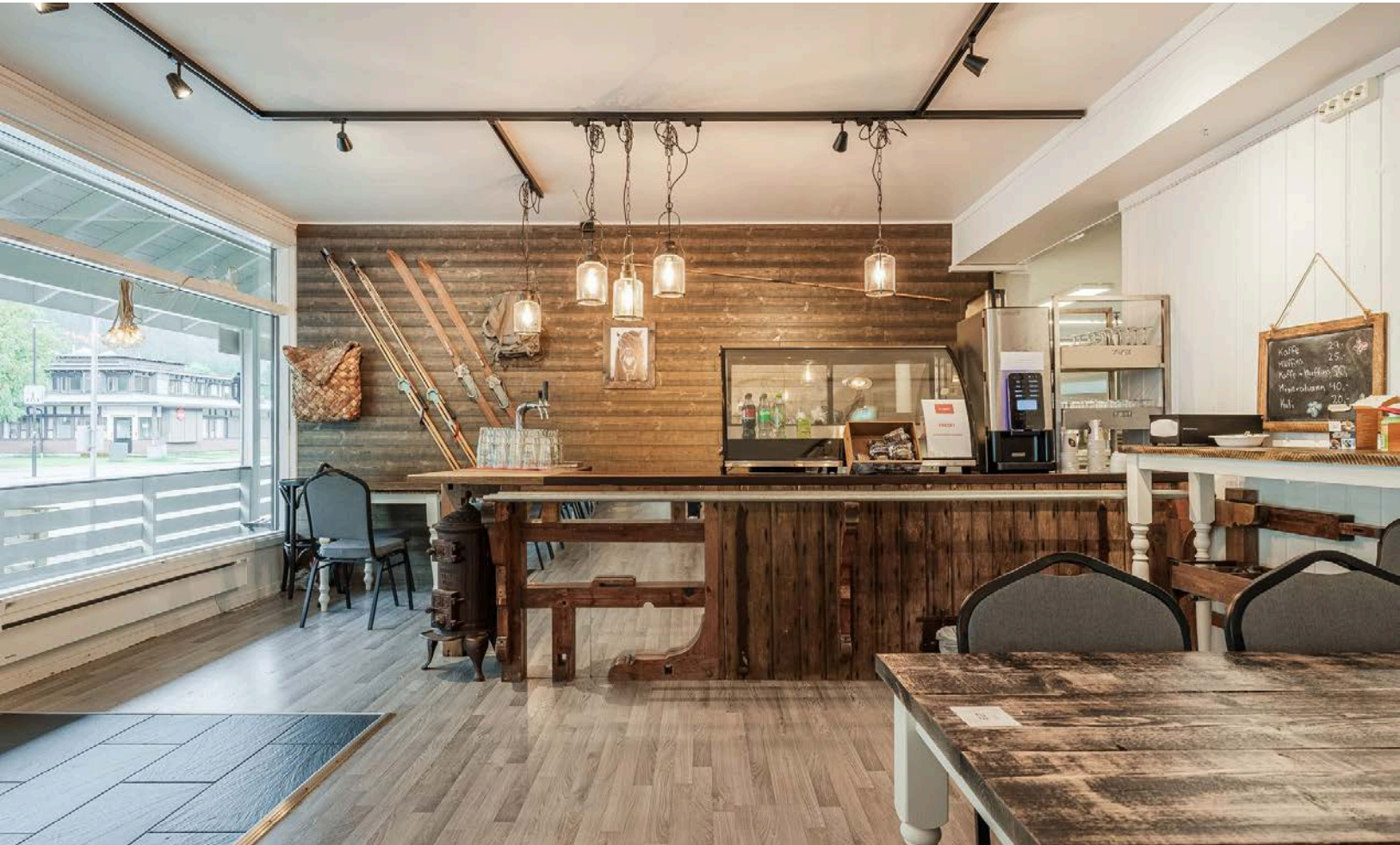




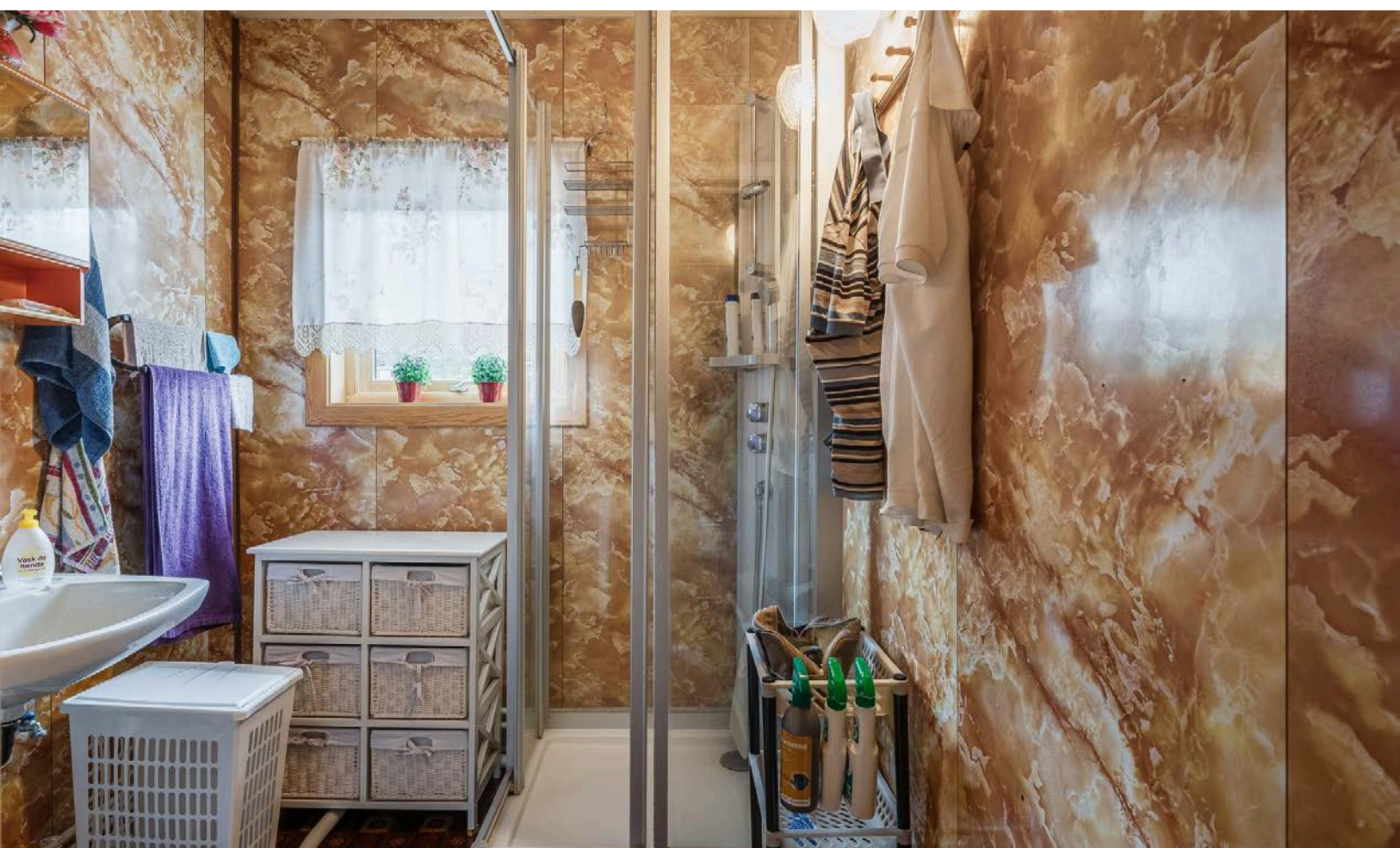
















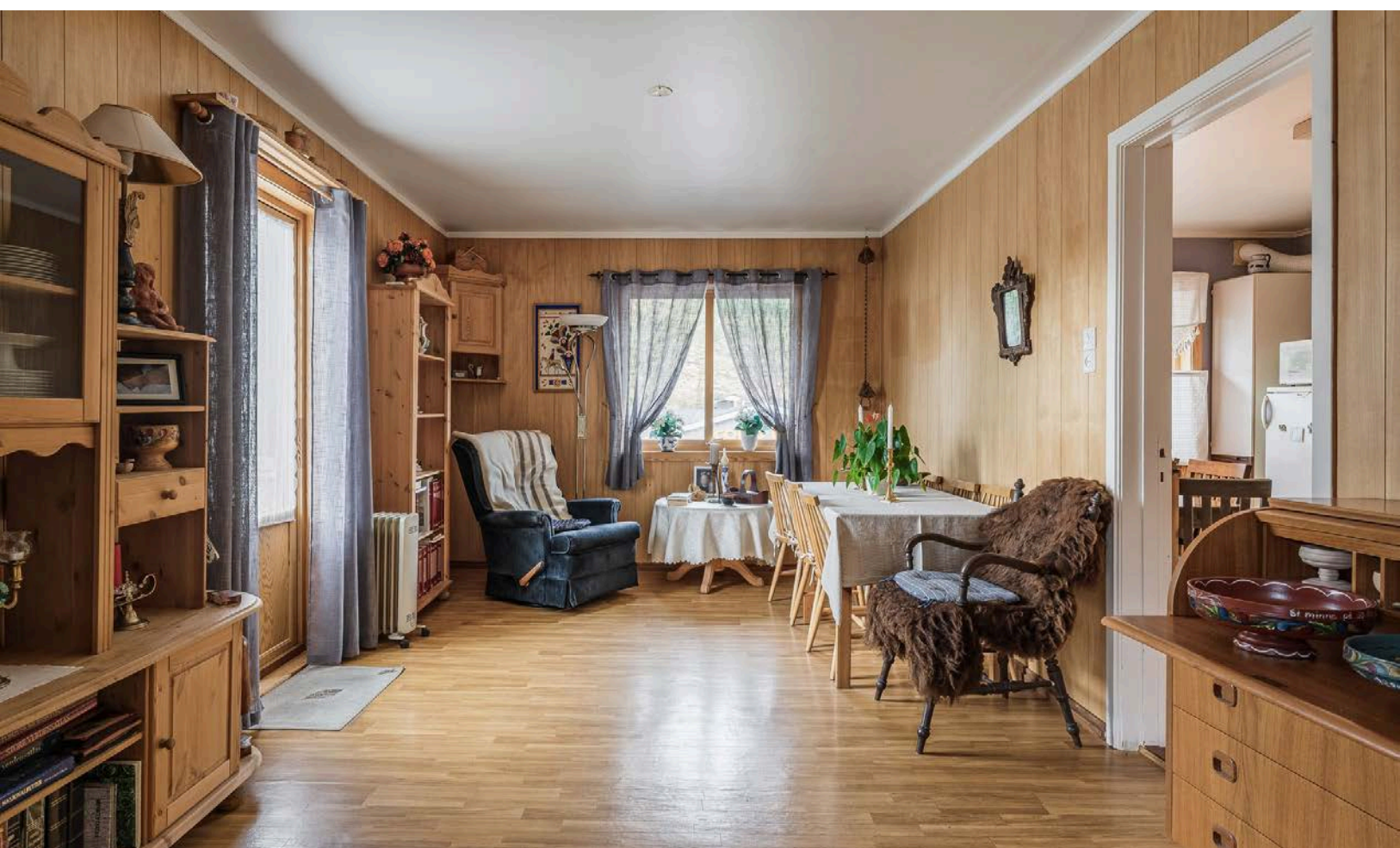












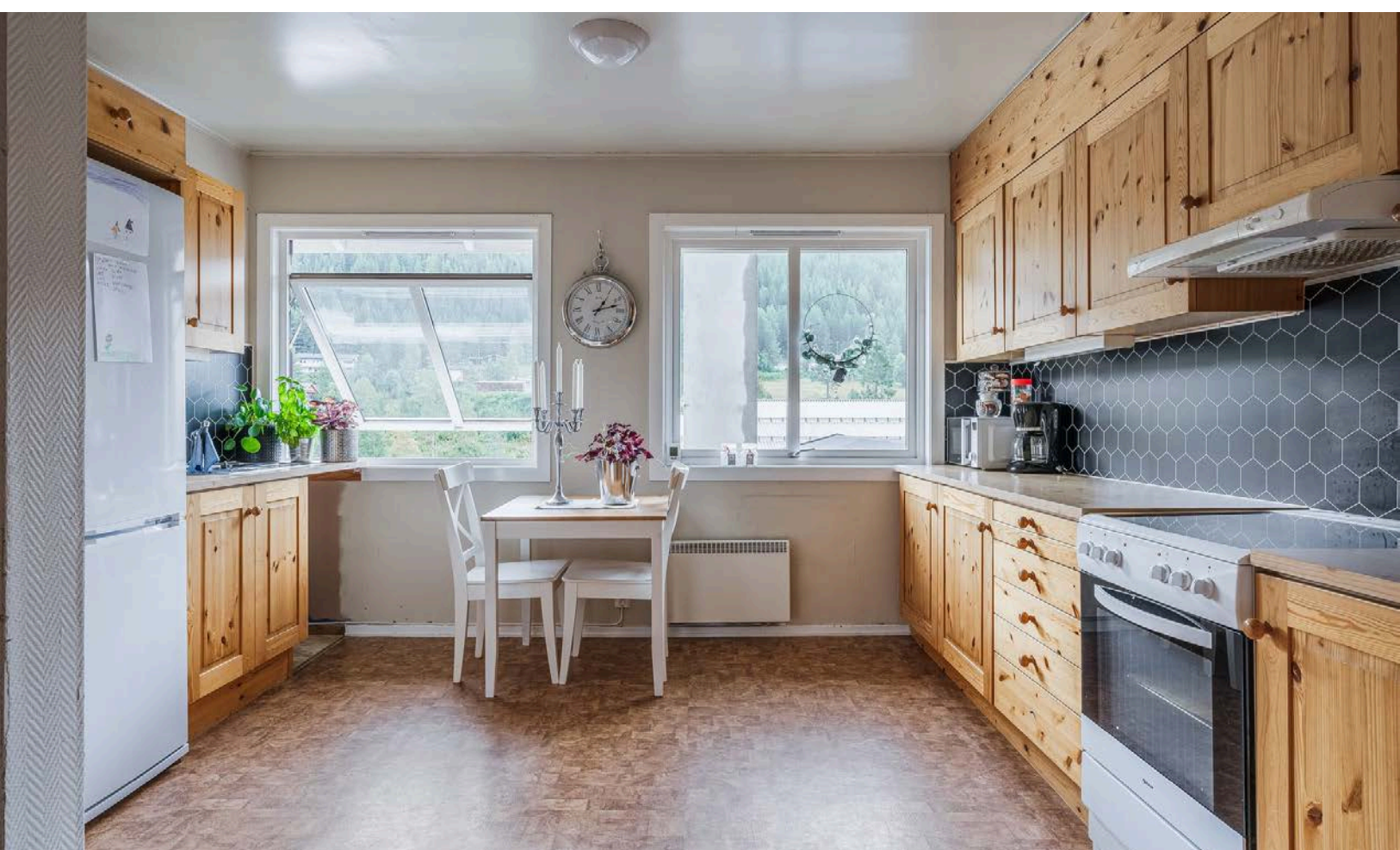




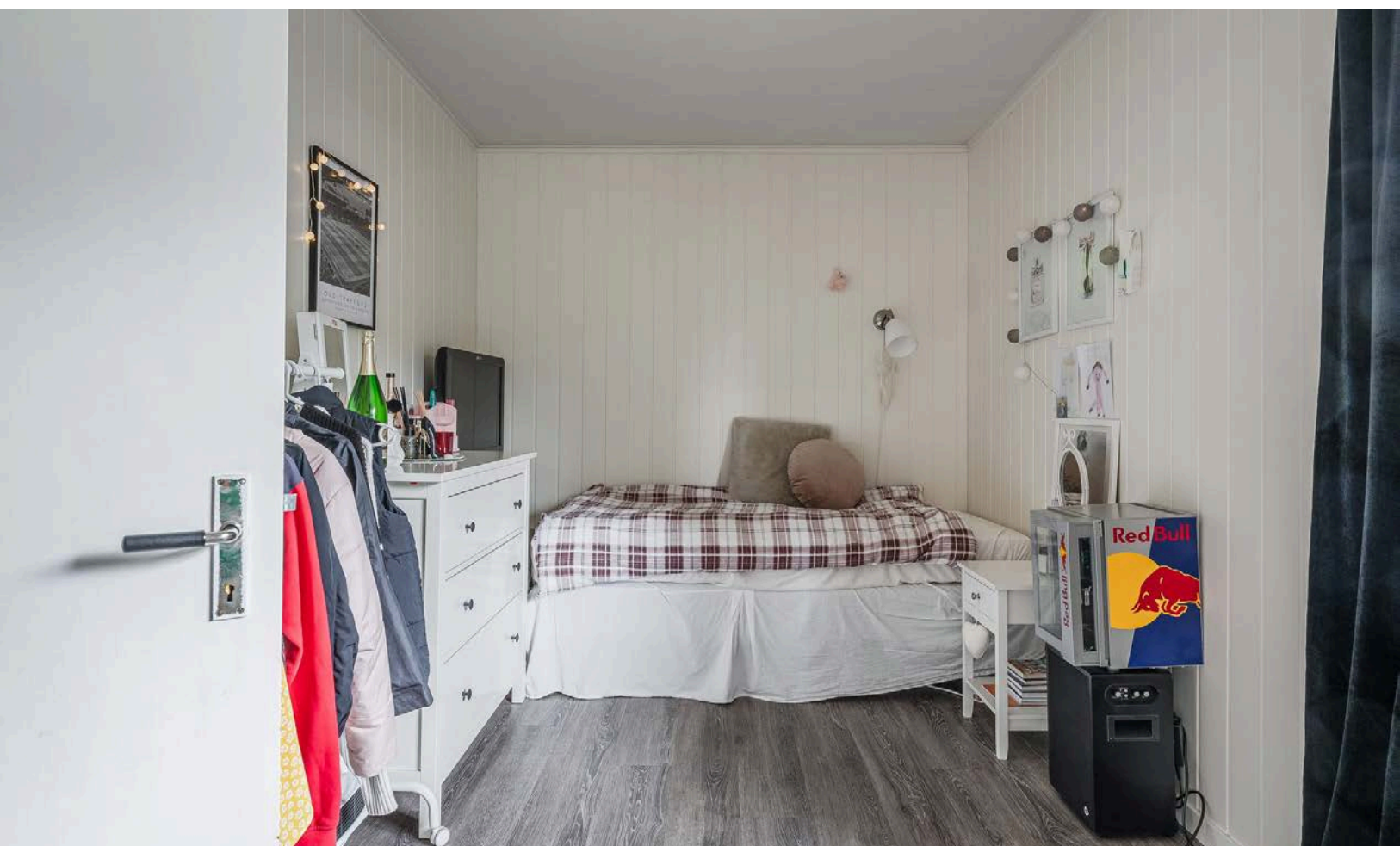
























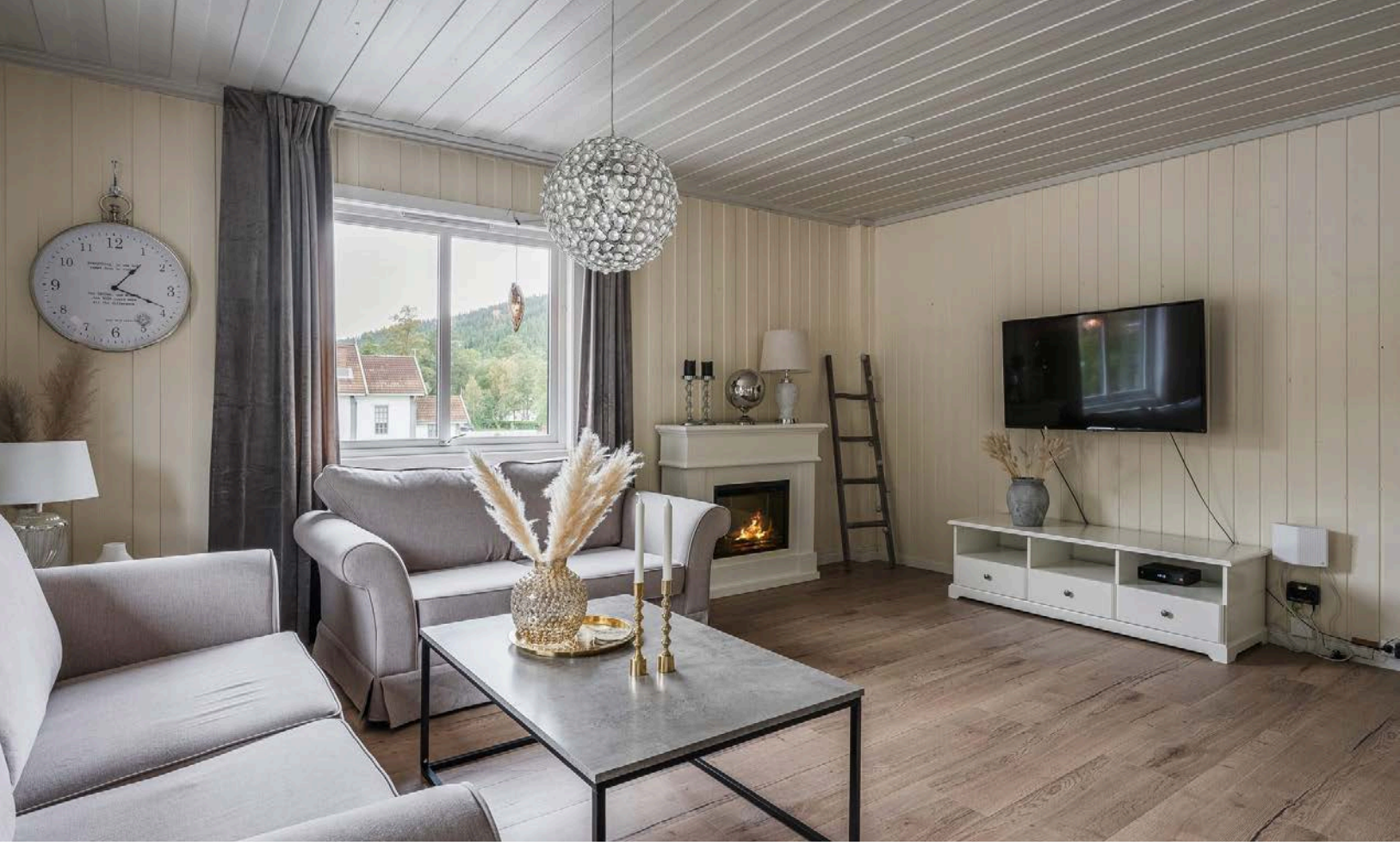




















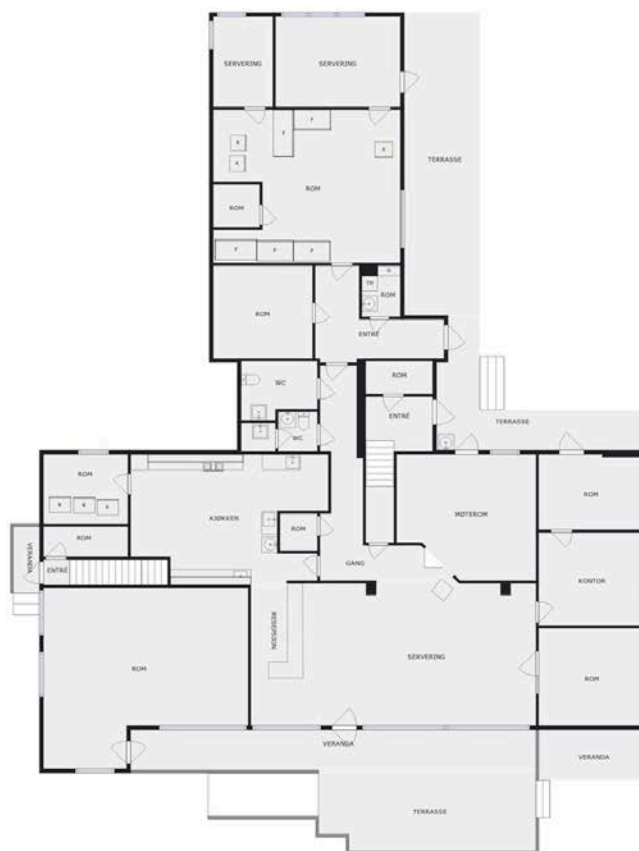
Bussholdeplass rett utenfor og Coop Prix med post-i-butikk rett over gata.



Eiendommen ligger inntil Engerdalsveien i Engerdal sentrum i Engerdal kommune.



# 1. etasje



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.



# 2. etasje



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. 15, bnr. 39 i Engerdal kommune



**Engerdalsveien 1787**  
2440 ENGERDAL  
Gnr. 15 Bnr. 39  
3425 Engerdal kommune

**Benevnelse**  
Næringsbygg

**BTA**  
1 180 m<sup>2</sup>

**Normal markedsverdi**  
Kr. 4 500 000

**Tomteareal**

1 500 m<sup>2</sup>



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

**Oppdragsnr.** 587 713  
**Rapportdato** 13.08.2024

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



## Sammendrag

Kombinert næringsbygg i Engerdal sentrum i Engerdal kommune. Beliggenhet langs Engerdalsveien (FV26).

Adkomst fra asfaltert hovedvei (FV26). Asfaltert ved innkjøring og parkeringsarealer.

Dagens næringsvirksomhet med forretningslokaler samt utleie av leiligheter.

Normal standard og vedlikehold byggeåret tatt i betraktning. Opplyst om jevnlige oppgraderinger og vedlikehold. Ingen vesentlige feil eller mangler påvist ved befaringen. Innvendige flater med varierende bruksslitasje. Noe oppgraderinger grunnet elde og slitasje må påregnes. Enkelte lokale utbedringer kan påregnes.

Ingen opplysninger om utførelse av vegger eller etasjeskillere i forhold til brann- og lydkrav, konstruksjoner bør kontrolleres opp mot gjeldende krav. Brannplaner anbefales utarbeidet.

For utfyllende opplysninger og merknader vises til rapporten. Se også anmerkninger angitt under egne premisser.

Dagens normale salgsverdi  
**Kr. 4 500 000,-**

### Sted og dato

Elverum, 30.07.2024



Knut Roger Furuseth

## Eiendomsbetegnelse, hjemmelshaver m.m.

Adresse	Engerdalsveien 1787	Knr	Kommune	Gnr	Bnr	Snr	Fnr
Postnr./sted	2440 ENGERDAL	3425	Engerdal	15	39		
Område / bydel	Engerdal						
Verdisettingsformål	Salg						
Type eiendom	Kombinert næringsbygg						
Rekvirent	Engerdal kommune						
Hjemmelshaver	Engerdal kommune						
Forsikring	Ukjent						
Ligningsverdi							

## Befaring

Dato	27.06.2024	
Tilstede	Rune Risbakken	

## Dokumentkontroll

Takstgrunnlag / innhentet	Dato	Vedlagt	Kommentar
---------------------------	------	---------	-----------

## Premisser - genereller opplysninger

Opplysninger om tomteforhold, 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. Heftelesanmerkninger 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.

Befaringen er utført med de begrensninger som følger av at boligen var møblert og bebodd. Det er ikke flyttet på møbler eller gjenstander.

Rømningsveier, dagslysarealer/volumkrav oppholdsrom, slukkeutstyr og brannvarsling er ikke fullstendig kontrollert.

Sanitærinstallasjoner eller elektrisk ledningsnett er ikke funksjonstestet. Ukjent tilstand ved tekniske anlegg.

Gulv er ikke fullstendig kontrollert i forhold til planhet og helningsavvik.

Ingen opplysninger om forkjøpsrett eller særeie. Opplysninger fremskaffes av megler.

Boligen er ikke fullstendig kontrollert i forhold til dagslyskrav (min 10 % av gulvarealet) og volumkrav (min 15 m<sup>3</sup>) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor).

Brukstillatelse for boligen i forhold til dagens arealbruk fremgår ikke av tegninger eller fremlagt dokumentasjon. Kommunale saksdokumenter er ikke gjennomgått.

Arealer må anses som omtrentlige, mål tatt fra tegninger. Enkelte oppmålinger.

Eiendommens totale areal med 13738,1 m<sup>2</sup> er hentet fra Engerdal kommunes kartsider på internett. For denne taksten forutsettes utparsellert tomt tilknyttet næringsbygget med ca 1500 m<sup>2</sup> som ivaretar krav til bebyggelse og parkering i henhold til reguleringsplanen. Opplysninger om tomtens størrelse må verifiseres hos Engerdal kommune eller hos Statens Kartverk.

Eiendommen ligger innenfor definert gul støysoneområde i forhold til fylkesvei.

Ved kartsider fra NGU angitt at eiendommen ligger i område med fra lav til moderat radonaktivitet.

Ukjent om det er foretatt radonmålinger forbundet med utleievirksomhet.

Opplyst ved NVE sine kartsider at eiendommen ligger i aktsomhetssone for flom (NVE Atlas).

## Eiendommens tomt

Type tomt	Eiet	Areal	1 500,0	Kilde	Stipulert tomteareal etter utparsellering
-----------	------	-------	---------	-------	---



#### Tomtens beskaffenhet

Næringsbygg med 2 etasjer, kjeller og loft. Kombinert næringsbygg med forretningslokaler og leiligheter samt tekniske rom. Tilkost kjellerlokaler innvendig eller utvendig fra trappeganger. Tilkoblet kommunalt vann og avløp.

Asfaltert ved kjørearealer og parkering.

Inngang til forretningslokaler langs Engerdalsveien (FV26) via rampe eller trapper tilknyttet terrasse, svalgangsløsning mot frisørsalong.

Trapper foran inngangsparti til øvrige lokaler med overbygget inngang mot nord og varerampe mot syd.

#### Områdebeskrivelse

Eiendommen ligger inntil Engerdalsveien i Engerdal sentrum i Engerdal kommune.

Nærområdet bebygget med bolig- og næringsbygg samt kirkebygg.

Tomtekart



**Reguleringsmessige forhold**

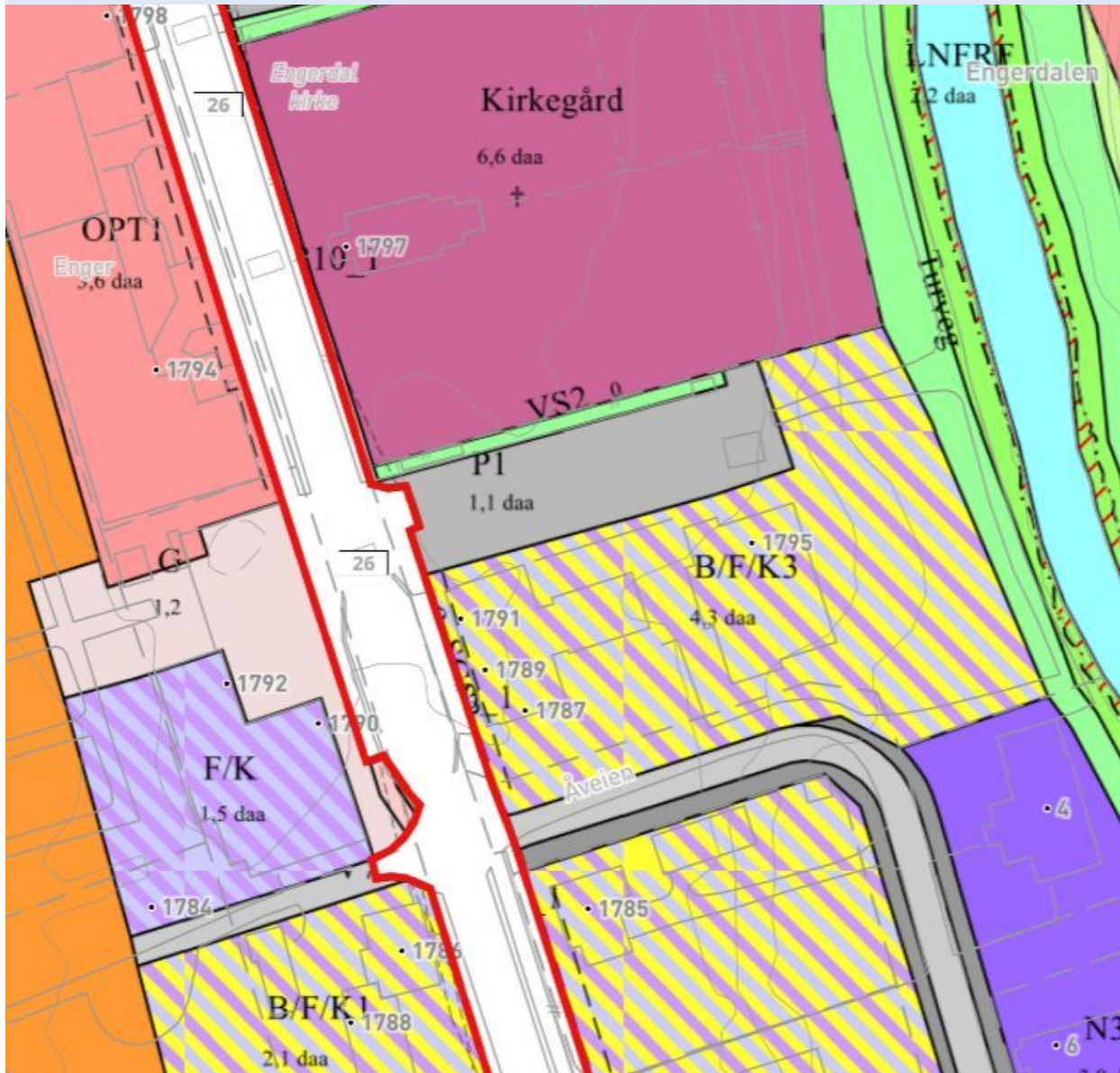
Eiendommens arealbruk er underlagt gjeldende reguleringsplan plan 20110300 - Reguleringsplan for Engerdal sentrum fra 2013. Planen danner grunnlag for reguleringsbetraktninger.

Ved reguleringsplan er området avmerket som byggeområde for kombinerte bolig- og forretningsområder. Tomteareal langs Engerdalsveien angitt som B/F/K3.

Fra reguleringsplan og fra reguleringsbestemmelser §2 pkt 2.16.3 er gitt at tomteutnyttelsen maksimalt kan være BYA = 30%.  
 Fra reguleringsbestemmelser pkt 2.16.3 angitt at bebyggelse er tillatt i inntil 3 etasjer. Kjeller er ikke nevnt ved bestemmelsene.  
 Fra reguleringsbestemmelser pkt 3.3 er gitt at det skal være fortau i 3 m bredde langs fylkesveien.



Reguleringskart



Eiendommens bygninger

	Type bygg	Byggeår	Rehabilert
A	Næringsbygg	1950	1983

Vernestatus

Ingen opplysninger om SEFRAK-registreringer eller vernede bygninger ved Kartverkets nettsider.

Bygningsmessig beskrivelse

Bygg A: Næringsbygg

#### Beskrivelse av bygningen

Bygningsmasse ved næringsbygget i betong, tre og murverk samt noe stål.  
Bygning med 2 etasjer, kjeller og loft.  
Oppvarming med strøm. Luft/luft varmepumper montert ved næringslokaler i 1.etasje. 2 registrerte piper, ingen tilknyttede ildsteder.  
Næringslokaler og leiligheter med naturlig ventilasjon. Enkelte punktavtrekk med mekaniske vifter og naturlig ventilasjon.

#### Grunnforhold

Antatt at grunnen består av sandmasser.  
Ingen opplysninger om grunnvannstand.

#### Fundamentering

Antatt fundamentert med støpte betongsåler til fast byggegrunn.  
Støpte gulv ved kjeller, noe varierende gulvnivåer. Kjellervegger i betong eller murverk, dels bærende murverk. Dels bæring med stålbjelker.  
Ukjent vedr drenering.  
Varierende himlingshøyder i kjeller.

#### Bærende konstruksjon

Bærekonstruksjoner i betong, murverk, stål og trekonstruksjoner.  
Synlig betongdekke mot 1.etasje. Etasjeskille mot 2.etasje fremstår utført i betong. Etasjeskille mot loftsplan fremstår utført med trebjelkelag.  
Takkonstruksjoner i treverk, ved loftsplan over 2.etasje dels synlige takstoler og sperrer i uklassifisert trevirke.

#### Etasjeskillere

Plasstøpte etasjeskillere over kjeller og mot 2.etasje, evt tilfarergulv antatt isolert med sagflis. Etasjeskille med trebjelkelag, bjelkelag fremstår som isolert med sagflis.  
Takkonstruksjoner i treverk.  
Himlinger kjeller med betong, himlinger 1. og 2.etasje hovedsakelig med himlingsplater, malte plater og malt panel. Gulvoverflater kjeller med betong. Gulvoverflater 1. og 2.etasje hovedsakelig med belegg eller laminat (noe betong ved 1.etasje).  
Overflater med varierende bruksslitasje.  
Ingen opplysninger om utførelse av etasjeskillere i forhold til brann- og lydkrav, konstruksjoner bør kontrolleres opp mot gjeldende krav.

#### Yttervegger

Yttervegger ved 1. og 2.etasje antatt hovedsakelig i murverk eller betong. Yttervegger 1.etasje mot øst fremstår utført i bindingsverk. Yttervegger kledd med utvendig stående kledning, mindre partier med pusset og malt murverk. Innvendig hovedsakelig med platekledninger, malt strie, panelplater eller behandlet panel.  
Vinduer hovedsakelig med isolerglass, vinduer fra de forskjellige byggeår. Nyeste vinduer fra 2020.  
Ytterdører med glassfelt ved 1.etasje til næringslokaler samt ved adkomster til leiligheter. Tilsammen 9 ytterdører ved 1.etasje. Balkongdør ved leilighet mot syd ved 2.etasje. Leddport til lagerrum fra varerampe.

#### Innervegger

Murverk/betong i kjeller hovedsakelig med pussbehandling, dels malt. Enkelte lettvegger i bindingsverk.  
Innervegger 1. og 2.etasje fremstår hovedsakelig utført i bindingsverk med panel og platekledninger, overflatebehandlinger som ved yttervegger.  
Enkelte vegger fremstår utført i muerverk.  
Ingen opplysninger om utførelse av vegger i forhold til brann- og lydkrav, konstruksjoner bør kontrolleres opp mot gjeldende krav for seksjoneringsvegger.  
Innerdører av blandet alder med formpressede, finerte og heltre dørblad, krav til evt brannklassifisering bør kontrolleres.

#### Innvendig standard

Oppvarming med strøm. Luft/luft varmepumper montert ved næringslokaler i 1.etasje. 2 registrerte piper, ingen tilknyttede ildsteder.  
Næringslokaler og leiligheter med naturlig ventilasjon. Enkelte punktavtrekk med mekaniske vifter og naturlig ventilasjon.  
Bad leiligheter med dusjkabinett eller dusjnisse, gulvmontert WC og servant, mekanisk eller naturlig avtrekk. Opplegg for vaskemaskin ved leilighet mot nord.  
Næringslokale for frisør med toalettrom. Næringslokale for kafeteria og kontorlokaler med toalettrom, HCWC, bøttekott og vaskerom. Et toalettrom ved kjeller.  
Kjøkken leiligheter 2.etasje av ukjent alder. Innredninger med laminerte eller heltre fronter og laminerte skrog. Metall oppvaskkummer. Ventilator over komfyrplasser.  
Kjøkken 1.etasje tilknyttet frisørsalong. Innredninger med laminerte fronter og skrog, metall oppvaskkummer. Opplegg for vaskemaskin. Storkjøkken tilknyttet kafeteria.

Malte eller lakkerte tretrapper til kjeller og 2.etasje samt til loftsplan.

#### Takkonstruksjon / yttertakk

Saltak tekket med shingel, tekking av ukjent alder.  
Kaldtloft med tilkomst fra trapperom i 2.etasje. Kaldtloft østre del over 1.etasje uten kjent tilkomst. Himlinger fremstår isolert med sagflis.  
Montert takstige til pipe, fremstår med vanskelig tilgjengelighet. Takflater uten snøfangere.  
Renner og nedløp i metall.



#### Kostnader til ekstraordinært vedlikehold og oppgraderinger

Opplysninger om diverse oppgraderinger fra senere år ved 1.etasje.  
Brannalarmanlegg for bygget bør vurderes.

#### Tekniske installasjoner

Sikringsskap med strømmålere plassert i tilknytning utleieleiligheter 2.etasje eldste del. Øvrige sikringsskap med målere plassert ved kafeteria og frisørsalong i 1.etasje, i tillegg underskap i kjeller og på loft. Ukjent vedr plassering av hovedinntak. Sikringsskap hovedsakelig med porselenssikringer. Strømtavler og sikringskurser av blandet alder. 3-fase 230V anlegg, ukjent kapasitet for inntakssikringer. Stigerkurser til de enkelte utleiedeler. Påvist tilsammen 4 strømmålere. Ingen påviste egne målere for fellesarealer eller utebelysning. I hovedsak åpent ledningsnett av blandet alder. Anlegget bør inspiseres av fagmann.

Støppekran og vannmåler plassert i kjeller. Beredere til de enkelte næringslokaler og utleieleiligheter montert i kjeller. Rørøpplagg med kobberør, PEX, soil og PVC. Anlegget bør inspiseres av fagmann.

Luft/luft varmepumper montert ved næringslokaler i 1.etasje. Anlegget bør inspiseres av fagmann.

Montert kjølemodul og frysemodul i lagerrom 1.etasje. Anleggene bør inspiseres av fagmann.

Er det tegn til setningsskader?	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei
Kan sopp / råtedannelser sees?	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei
Er det tegn til lekkasje/fuktskader?	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei
Anbefales en ytterligere teknisk gjennomgang / tilstandsrapport?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei

#### Beskrivelse (hvis det er krysset av "Ja" i feltene ovenfor)

Ingen synlige feil/mangler av betydning ble registrert eller opplyst om under befaringen. Eldre vinduer kan antas med punkteringer, utskiftninger kan vurderes. Noe utettheter ved ytterdører til leiearealer. Noe saltutslag kjeller.

Teknisk tilstand av tekniske anlegg, sanitæranlegg og elektrisk anlegg må vurderes teknisk fagpersonell.

Ingen opplysninger evt om branntilsyn.

### Eiendommens utviklingsmuligheter

Forretningslokaler ved 1.etasje. Kjeller med lagringslokaler og tekniske installasjoner.  
Leiligheter 2.etasje med egen husholdning. Store åpne arealer ved 1.etasje med muligheter for inndelinger.  
Arealer anses tilrettelagt for dagens næringsdrift.

Det kan antas noe potensiale i forhold til reguleringsbestemmelser med videreutvikling av tomtearealet.

### Arealdisponering

#### Bygg A: Næringsbygg

Etasje	BTA	BRA	Planløsning
Kjeller	406	365	Kjellerlokaler med lagerrom, tekniske rom og trapperom med til sammen ca 365 m2 BRA. Arealer hentet fra tegninger, enkelte oppmålinger.
1.etasje	403	370	Næringslokaler med frisørsalong, kontorlokaler, kafeteria med serveringsdisk/kjøkken/spiselokale, toaletter, HCWC, vaskerom, bøttekott, møtelokale/kontor, ganger, lagerrom samt trapperom med til sammen ca 370 m2 BRA. Trapperom til leiligheter og kjeller samt vindfang/toalettrom for frisørsalong er inkludert. Kjøleroms- og fryseromsmoduler er plassert inne i et stort lagerlokale. Arealer hentet fra tegninger, enkelte oppmålinger.
2.etasje (2 leiligheter)	261	240	Leiligheter med stue, kjøkken, 3 soverom, bad, gang og entre samt 2 stk trapperom med til sammen ca 240 m2 BRA. Trapperom til leilighet syd med videre tilkomst for loft. Arealer hentet fra tegninger, enkelte oppmålinger.
Loft	110	108	Loftsplan med trapperom og diverse lagerrom, redusert areal grunnet lave himlingshøyder. Måleverdig areal med ca 108 m2 BRA.
<b>Sum</b>	<b>1180</b>	<b>1083</b>	

#### Arealeffektivitet

Kombinert næringsbygg med forretningslokaler og leiligheter.

Arealeffektiviteten anses forholdsvis god i forhold til byggets formål. Fremstår med praktiske inndelinger etter dagens utleievirksomhet.

## Leiearealer

1	Beskrivelse	Kjeller	Areal	406 m <sup>2</sup>
	Leietaker	Egenleie (evt lager og boder for leietagere)	Utløpsdato	
	Kommentarer til leiekontrakten		Leieinntekt	Kr. 0,-/m <sup>2</sup>
	<i>Ingen løpende kontrakter.</i>		Leieinntekt pr. år	Kr. 0,-
	Kommentarer til markedsleie og markedstilpasning		Markedstilpasning	Kr. 0,-/m <sup>2</sup>
	<i>Inngår i leiekontrakt for de respektive utleieobjekter.</i>		Markedsleie	Kr. 0,-/m <sup>2</sup>
			Markedsleie pr. år	Kr. 0,-
2	Beskrivelse	1.et forretningslokaler for frisør med frisørsalong, kjøkken, toalettrom og vindfang.	Areal	44 m <sup>2</sup>
	Leietaker	Agaton Saks Frisører AS Engerdal	Utløpsdato	
	Kommentarer til leiekontrakten		Leieinntekt	Kr. 1 011,-/m <sup>2</sup>
	Leiekontrakt er avtalt fra 01.04.2019. Tidsbegrenset avtale. Leieavtale med 3 mnd gjensidig oppsigelse. Umøblert utleielokale. Månedlig leiesum kr 3.300,-. Leien reguleres etter konsumindeks hvert annet år. Leieareal med ca 44 m2 BTA, målt fra tegning. Næringslokale opplyst med strøm, vann/avløp, brøyting, strøing, vask, forsikring og vedlikehold inkludert i husleie.		Leieinntekt pr. år	Kr. 44 500,-
	Kommentarer til markedsleie og markedstilpasning		Markedstilpasning	Kr. 0,-/m <sup>2</sup>
	Markedsleie stipulert for utleie av næringslokaler.		Markedsleie	Kr. 1 050,-/m <sup>2</sup>
			Markedsleie pr. år	Kr. 46 200,-
3	Beskrivelse	1.et forretningslokale med kontor og lagerrom.	Areal	22 m <sup>2</sup>
	Leietaker	Destinasjon Femund Engerdal AS	Utløpsdato	
	Kommentarer til leiekontrakten		Leieinntekt	Kr. 2 341,-/m <sup>2</sup>
	Leiekontrakt er avtalt fra 30.02.2022. Tidsbegrenset avtale. Leieavtale med 3 mnd gjensidig oppsigelse. Umøblert utleielokale. Månedlig leiesum kr 1.650,-. Leien reguleres etter konsumindeks hvert annet år. Leieareal med ca 22 m2 BTA, målt fra tegning. Næringslokale opplyst med strøm, vann/avløp, brøyting, strøing, vask, forsikring og vedlikehold inkludert i husleie.		Leieinntekt pr. år	Kr. 51 500,-
	Kommentarer til markedsleie og markedstilpasning		Markedstilpasning	Kr. 0,-/m <sup>2</sup>
	Markedsleie stipulert for utleie av næringslokaler.		Markedsleie	Kr. 2 350,-/m <sup>2</sup>
			Markedsleie pr. år	Kr. 51 700,-
4	Beskrivelse	1.et forretningslokale med kontor og lagerrom.	Areal	22 m <sup>2</sup>
	Leietaker	Sparebank 1 Østlandet	Utløpsdato	
	Kommentarer til leiekontrakten		Leieinntekt	Kr. 2 364,-/m <sup>2</sup>
	Leiekontrakt er avtalt fra 01.12.2019 til 01.04.2025, avtalen løper fast. Opsjon på videre leie. Leieavtale med 3 mnd gjensidig oppsigelse. Umøblert utleielokale. Månedlig leiesum kr 1.650,-. Leien reguleres etter konsumindeks hvert annet år. Leieareal med ca 22 m2 BTA, målt fra tegning. Næringslokale opplyst med strøm, vann/avløp, brøyting, strøing, vask, forsikring og vedlikehold inkludert i husleie.		Leieinntekt pr. år	Kr. 52 000,-
	Kommentarer til markedsleie og markedstilpasning		Markedstilpasning	Kr. 0,-/m <sup>2</sup>
	Markedsleie stipulert for utleie av næringslokaler.		Markedsleie	Kr. 2 350,-/m <sup>2</sup>
			Markedsleie pr. år	Kr. 51 700,-



5	Beskrivelse	1.et øvrig forretningslokale med kafeteria etc samt trapperom til leiligheter og kjeller.	Areal	295 m <sup>2</sup>	
	Leietaker	Egenleie	Utløpsdato		
	Kommentarer til leiekontrakten		Leieinntekt	Kr. 0,-/m <sup>2</sup>	
	<i>Ingen løpende kontrakter.</i>		Leieinntekt pr. år	Kr. 0,-	
	Kommentarer til markedsleie og markedstilpasning		Markedstilpasning	Kr. 0,-/m <sup>2</sup>	
	Markedsleie stipulert for utleie av næringslokaler.		Markedsleie	Kr. 900,-/m <sup>2</sup>	
		Markedsleie pr. år	Kr. 265 500,-		
6	Beskrivelse	Felles trapperom 1.etasje til leiligheter i 2.etasje	Areal	20 m <sup>2</sup>	
	Leietaker	Leietagere	Utløpsdato		
	Kommentarer til leiekontrakten		Leieinntekt	Kr. 0,-/m <sup>2</sup>	
	<i>Inngår i leiekontrakt for de respektive utleieobjekter.</i>		Leieinntekt pr. år	Kr. 0,-	
	Kommentarer til markedsleie og markedstilpasning		Markedstilpasning	Kr. 0,-/m <sup>2</sup>	
	<i>Inngår i leiekontrakt for de respektive utleieobjekter.</i>		Markedsleie	Kr. 0,-/m <sup>2</sup>	
		Markedsleie pr. år	Kr. 0,-		
7	Beskrivelse	Leilighet 1. Leilighet 2.etasje nord med stue, kjøkken, 3 soverom, bad og gang samt trapperom med til sammen ca 124 m2 BRA.	Areal	135 m <sup>2</sup>	
	Leietaker	Leietaker	Utløpsdato	01.11.2024	
	Kommentarer til leiekontrakten		Leieinntekt	Kr. 452,-/m <sup>2</sup>	
	Standard husleiekontrakt, avtalt fra 19.08.2022. Tidsbegrenset leieavtale med 2 mnd gjensidig oppsigelse. Umøblert utleielokale. Opplyst årlig leiesum kr 61.000,-. Leiligheten har egen strømmåler og betaler strøm i tillegg til husleien. Vann og avløp er inkludert i husleie.		Leieinntekt pr. år	Kr. 61 000,-	
	Kommentarer til markedsleie og markedstilpasning		Markedstilpasning	Kr. 0,-/m <sup>2</sup>	
	Markedsleie stipulert for utleie av næringslokaler.		Markedsleie	Kr. 600,-/m <sup>2</sup>	
		Markedsleie pr. år	Kr. 81 000,-		
8	Beskrivelse	Leilighet 2. Leilighet 2.etasje syd med stue, kjøkken, 3 soverom, bad og gang samt trapperom med til sammen ca 116 m2 BRA. Trapperom utgjør ca 12 m2 BRA.	Areal	126 m <sup>2</sup>	
	Leietaker	Leietaker	Utløpsdato	01.11.2024	
	Kommentarer til leiekontrakten		Leieinntekt	Kr. 452,-/m <sup>2</sup>	
	Standard husleiekontrakt, avtalt fra 01.04.2019. Tidsbegrenset leieavtale med 3 mnd gjensidig oppsigelse. Umøblert utleielokale. Opplyst årlig leiesum kr 57.000,-. Leiligheten har egen strømmåler og betaler strøm i tillegg til husleien. Vann og avløp er inkludert i husleie.		Leieinntekt pr. år	Kr. 57 000,-	
	Kommentarer til markedsleie og markedstilpasning		Markedstilpasning	Kr. 0,-/m <sup>2</sup>	
	Markedsleie stipulert for utleie av næringslokaler.		Markedsleie	Kr. 600,-/m <sup>2</sup>	
		Markedsleie pr. år	Kr. 75 600,-		
9	Beskrivelse	Loftsplan med trapperom og diverse lagerrom, redusert areal grunnet lave himlingshøyder.	Areal	110 m <sup>2</sup>	
	Leietaker	Egenleie (evt lager og boder for leietagere)	Utløpsdato		
	Kommentarer til leiekontrakten		Leieinntekt	Kr. 0,-/m <sup>2</sup>	
	<i>Ingen løpende kontrakter.</i>		Leieinntekt pr. år	Kr. 0,-	
	Kommentarer til markedsleie og markedstilpasning		Markedstilpasning	Kr. 0,-/m <sup>2</sup>	
	<i>Inngår i leiekontrakt for de respektive utleieobjekter.</i>		Markedsleie	Kr. 0,-/m <sup>2</sup>	
		Markedsleie pr. år	Kr. 0,-		
<b>Sum</b>			<b>Areal</b>	<b>Leieinntekt</b>	<b>Markedsleie</b>
			<b>1 180 m<sup>2</sup></b>	<b>Kr. 266 000,-</b>	<b>Kr. 571 700,-</b>

## 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. Nøktern 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 er et gjennomsnitt i markedet de senere år samt at prognoser fra Norges Bank og SSB har samme tendens for de nærmest kommende år.

## Kapitalisert verdi

		Faktisk leie	Markedsleie
Forventet leieinntekt		Kr. 266 000	Kr. 571 700
Andre inntekter		Kr. 0	Kr. 0
- Normale eierkostnader	Offentlige avgifter	Kr. 76 414	
	Eiendomsskatt	Kr. 20 000	
	Forsikring	Kr. 20 511	
	Vedlikehold og administrasjon	Kr. 94 400	Kr. 211 325
- Ledighet			Kr. 57 170
= Netto leieinntekt		Kr. 54 675	Kr. 303 205
<b>Kapitalisert verdi</b>	Diskonteringsrente 7,50 %	<b>Kr. 729 000</b>	<b>Kr. 4 043 000</b>

### Kommentar til eierkostnader

Opplyst årlig forsikringutgift med kr 20.511,-.  
 Opplyst årlige kommunale utgifter vann, avløp og renovasjon med kr 76.414,-. Eiendomsskatt stipulert til kr 20.000,- for fremtidig eier.  
 Årlige vedlikeholdsutgifter er satt til 80 kr/m2 for vedlikehold samt nødvendige oppgraderinger ved lokaler og fordelt over en 10-årsperiode.

## Ledighet

Generell ledighet	10,00 %
-------------------	---------

### Kommentar

Beregnet ledighet med 10 % ved verdianalysen.  
 Tilsvarer ledighet med ca en måned.

## 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.	41 300 000	Kr./m <sup>2</sup>	35 000
	Verdireduksjon	50% -	Kr. 20 650 000	Kr./m <sup>2</sup>	17 500
	Teknisk verdi	=	Kr. 20 650 000	Kr./m <sup>2</sup>	17 500
Sum teknisk verdi uten tomt		=	Kr. 20 650 000	Kr./m <sup>2</sup>	17 500
Tomteverdi, råtomt + opparbeidelse		+	Kr. 300 000	Kr./m <sup>2</sup>	200
<b>Sum beregnet teknisk verdi</b>		=	<b>Kr. 20 950 000</b>		

#### Kommentar

Som grunnlag for tekniske verdier er Holte Kalkulasjonsnøkkel med byggekostnader for salg/lager/kontor og hybler benyttet.

## Kontantstrømsanalyse

Inntekter	Diskonteringsrente										SUM	
	Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 7	Ar 8	Ar 9	Ar 10		
Kontraktsfestet leie	173 863	148 000	148 000	148 000	148 000	148 000	148 000	148 000	148 000	148 000	148 000	
Markedsleie, ikke kontraktsfestet	387 777	422 100	422 100	422 100	422 100	422 100	422 100	422 100	422 100	422 100	422 100	
Andre inntekter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
<b>Brutto leieinntekt</b>	<b>561 640</b>	<b>570 100</b>	<b>570 100</b>	<b>570 100</b>	<b>570 100</b>	<b>570 100</b>	<b>570 100</b>	<b>570 100</b>	<b>570 100</b>	<b>570 100</b>	<b>570 100</b>	
<b>Generelle kostnader</b>												
Offentlige avgifter	76 414	76 414	76 414	76 414	76 414	76 414	76 414	76 414	76 414	76 414	76 414	
Eiendomsskatt	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	
Forsikring	20 511	20 511	20 511	20 511	20 511	20 511	20 511	20 511	20 511	20 511	20 511	
Vedlikehold og administrasjon	94 400	94 400	94 400	94 400	94 400	94 400	94 400	94 400	94 400	94 400	94 400	
Andre kostnader	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Ledighet	38 778	42 210	42 210	42 210	42 210	42 210	42 210	42 210	42 210	42 210	42 210	
<b>Ekstraordinære kostnader</b>												
Vedlikehold og oppgraderinger	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Markedstilpasninger	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
<b>Sum kostnader</b>	<b>250 103</b>	<b>253 535</b>	<b>253 535</b>	<b>253 535</b>	<b>253 535</b>	<b>253 535</b>	<b>253 535</b>	<b>253 535</b>	<b>253 535</b>	<b>253 535</b>	<b>253 535</b>	
<b>Netto leieinntekt</b>	<b>311 537</b>	<b>316 565</b>	<b>316 565</b>	<b>316 565</b>	<b>316 565</b>	<b>316 565</b>	<b>316 565</b>	<b>316 565</b>	<b>316 565</b>	<b>316 565</b>	<b>316 565</b>	
<b>Nåverdi av kontantstrøm</b>	<b>300 473</b>	<b>284 021</b>	<b>264 205</b>	<b>245 772</b>	<b>228 626</b>	<b>212 675</b>	<b>197 837</b>	<b>184 035</b>	<b>171 195</b>	<b>159 251</b>	<b>148 000</b>	<b>2 248 090</b>
								Yield, terminalverdi	7,50%			
								Terminalverdi	4 220 866			
								Nåverdi av terminalverdi	2 047 938			
								<b>Nåverdi av kontantstrøm</b>	<b>4 296 028</b>			
								Tilsvarende yield i dag på	6,99%			

## Følsomhetsanalyse

Diskonteringsrente	6,50 %	6,75 %	7,00 %	7,25 %	7,50 %	7,75 %	8,00 %	8,25 %	8,50 %
Nåverdi av kontantstrøm	4 391 595	4 367 091	4 343 001	4 319 316	4 296 028	4 273 128	4 250 609	4 228 462	4 206 680
Kapitalisert verdi	4 664 692	4 491 926	4 331 500	4 182 138	4 042 733	3 912 323	3 790 063	3 675 212	3 567 118



## Andre verdifaktorer

Noe variable og lave leieinntekter pr m2. Justeringer ved angitte markedleier.  
Det ligger antakelig potensial ved utnyttelse av næringsdelen med en ombygging med utleieleiligheter, men dette vil måtte kreve omregulering.  
I tillegg et stort potensiale i forhold til reguleringsbestemmelser med videreutvikling av ubebygget del av det samlede tomtearealet.

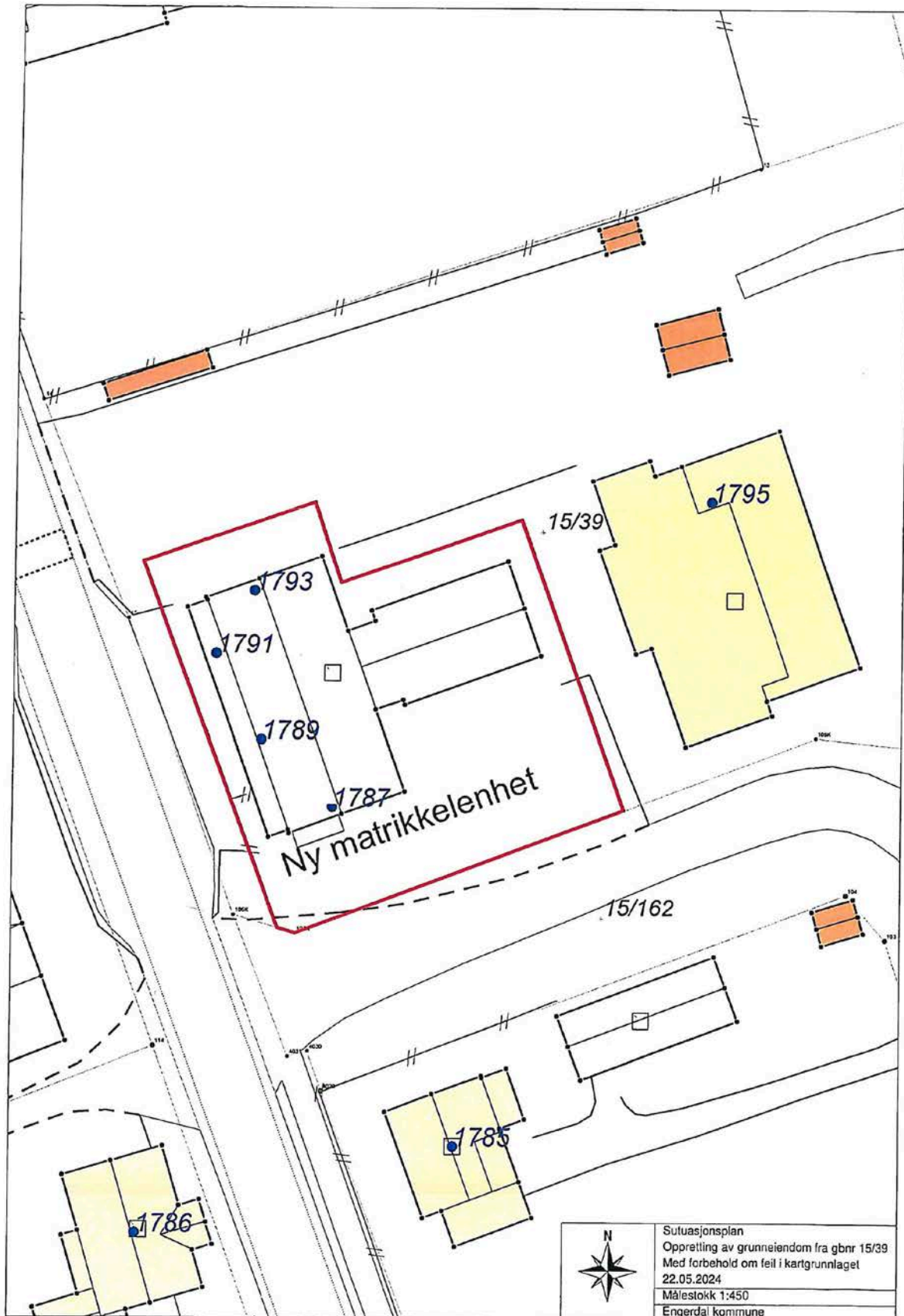
## Markedsanalyse - kommentar til verdikonklusjon

Bygningene og lokalene er tilpasset dagens drift. Ved annen forretningsdrift eller annet bruksformål må sannsynligvis lokalene ombygges noe.  
Det har vært næringsdrift i lokalene frem til i dag med diverse endringer igjennom årene.  
Det omsettes svært få sammenlignbare eiendommer. Den kapitaliserte verdien ved utleie må bli retningsgivende for låneverdien ved et salg.  
Kontantstrømanalysen legges til grunn.  
Det tillegges noe verdi for høy teknisk verdi samt noe potensiale for videre utvikling av eiendommen.

## Verdikonklusjon

Ut i fra visuell besiktigelse og innhentede opplysninger settes:

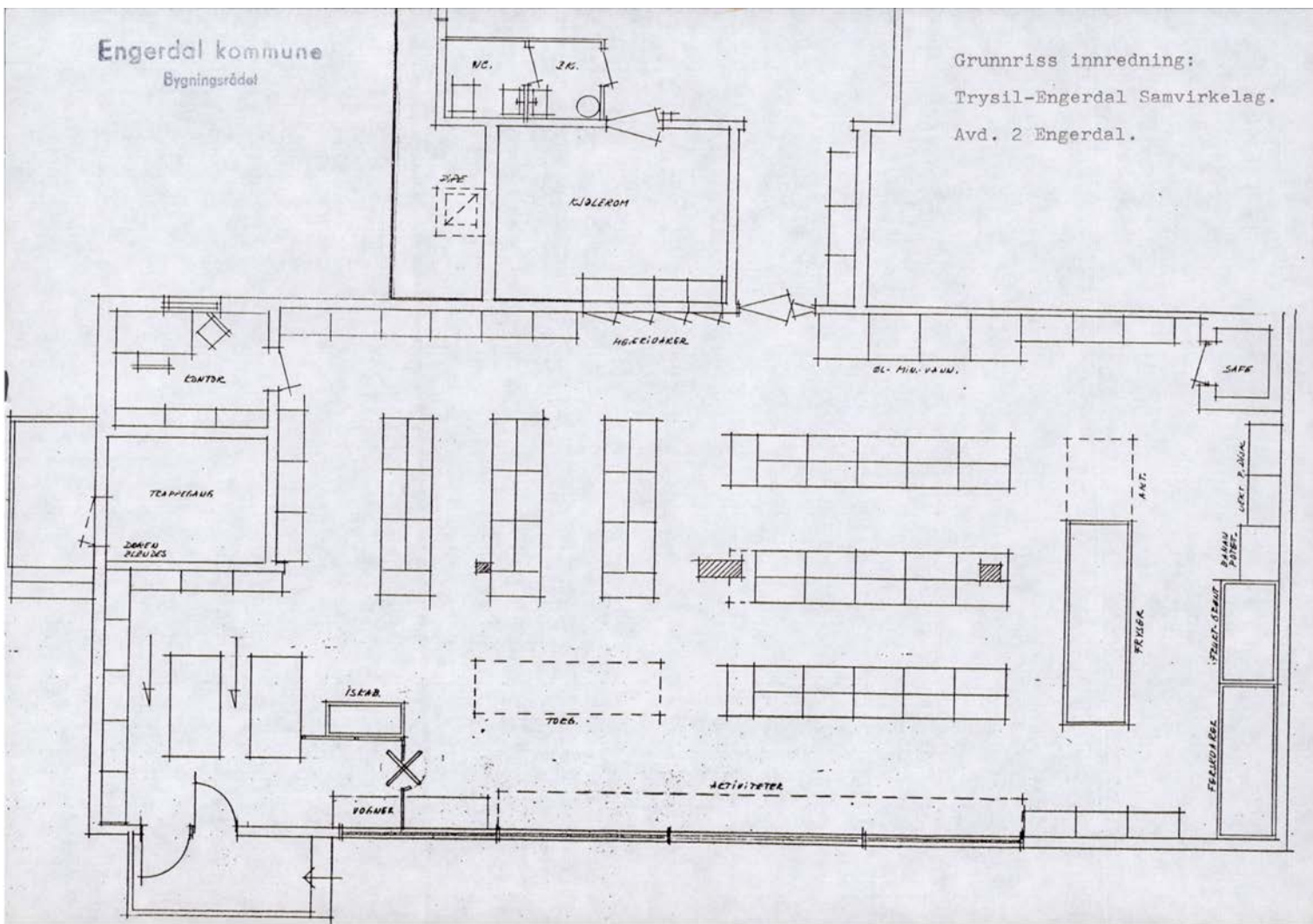
**Dagens normale salgsverdi**  
**Kr. 4 500 000,-**





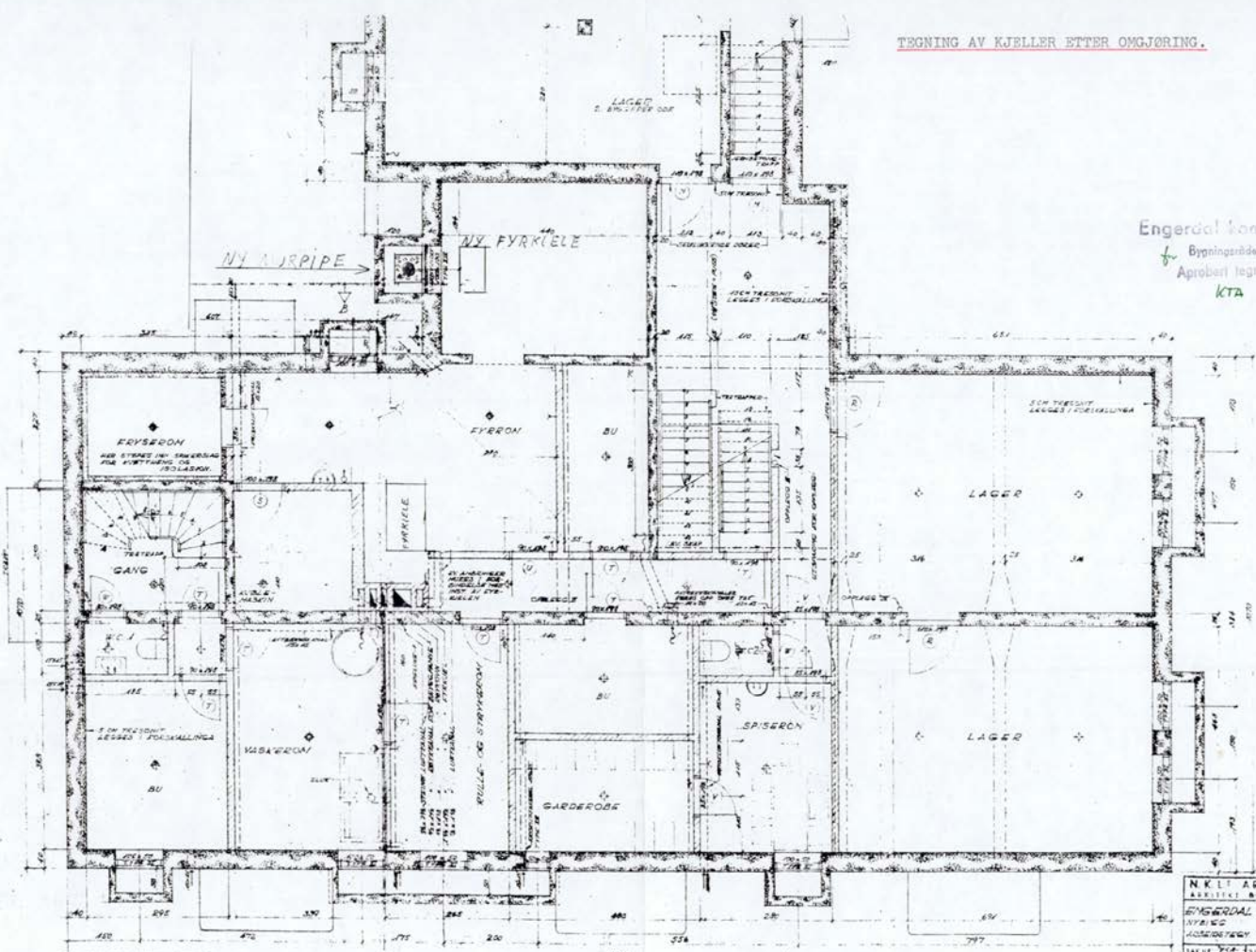
Engerdal kommune  
Bygningsrådet

Grunnriss innredning:  
Trysil-Engerdal Samvirkeleg.  
Avd. 2 Engerdal.



TEGNING AV KJELLER ETTER OMGJØRING.

Engerdal kommune  
 Bygningsetat  
 Aprobirt tegning 22.12.83  
 KTA



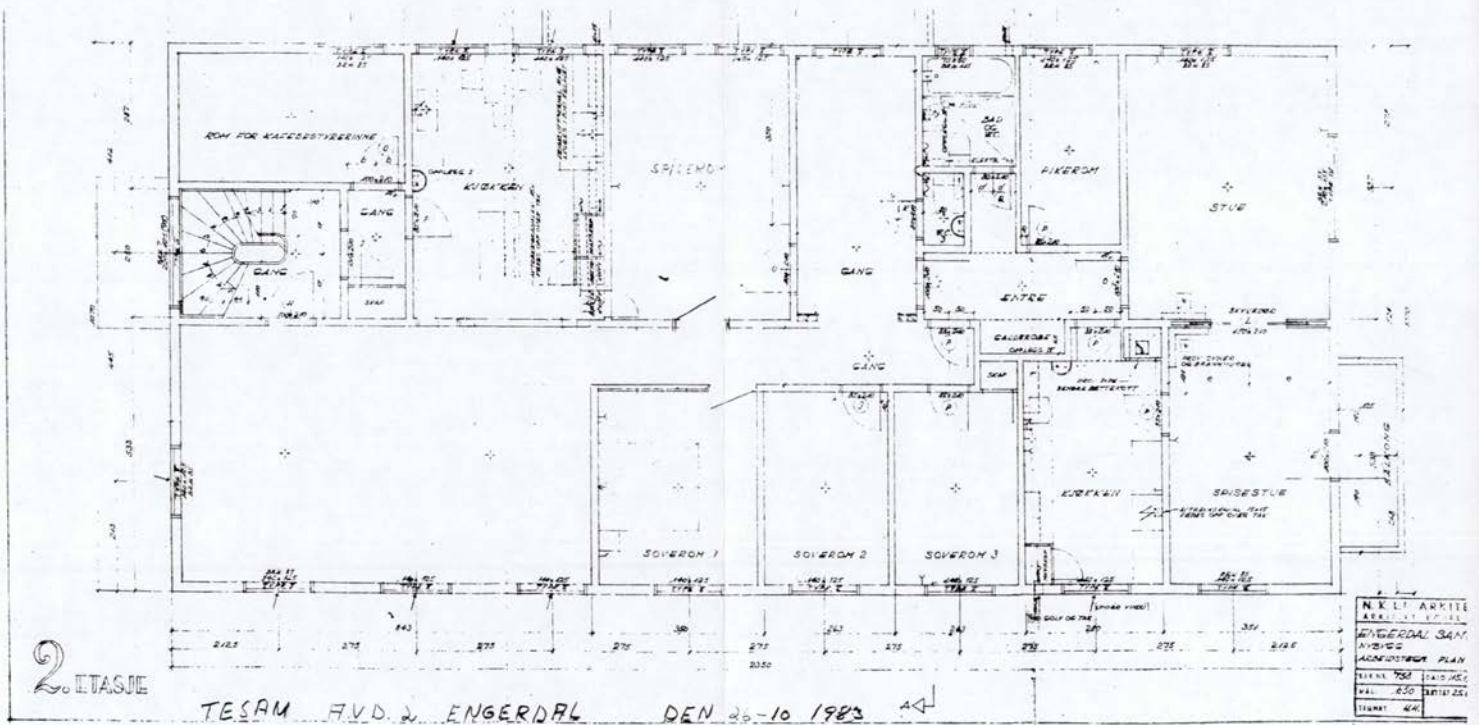
KJELLER TESHM AVD.2 ENGERDAL DEN 20-10 1983

NK LT ARKITEKT	
ARKITEKT BRUVE 8	
ENGERDAL GAMME	
NYRINC	
LOOSEBOKEN PLAN 40	
EGNE TEGN	DAIS 42.11.83
MAK. 1:50	1983.10.10
Traktat	AKA





TEGNING AV 2. ETG. ETTER OMGJØRING.



2. ETASJE

TESAM F.V.D. 2. ENGERDAL DEN 26-10 1983

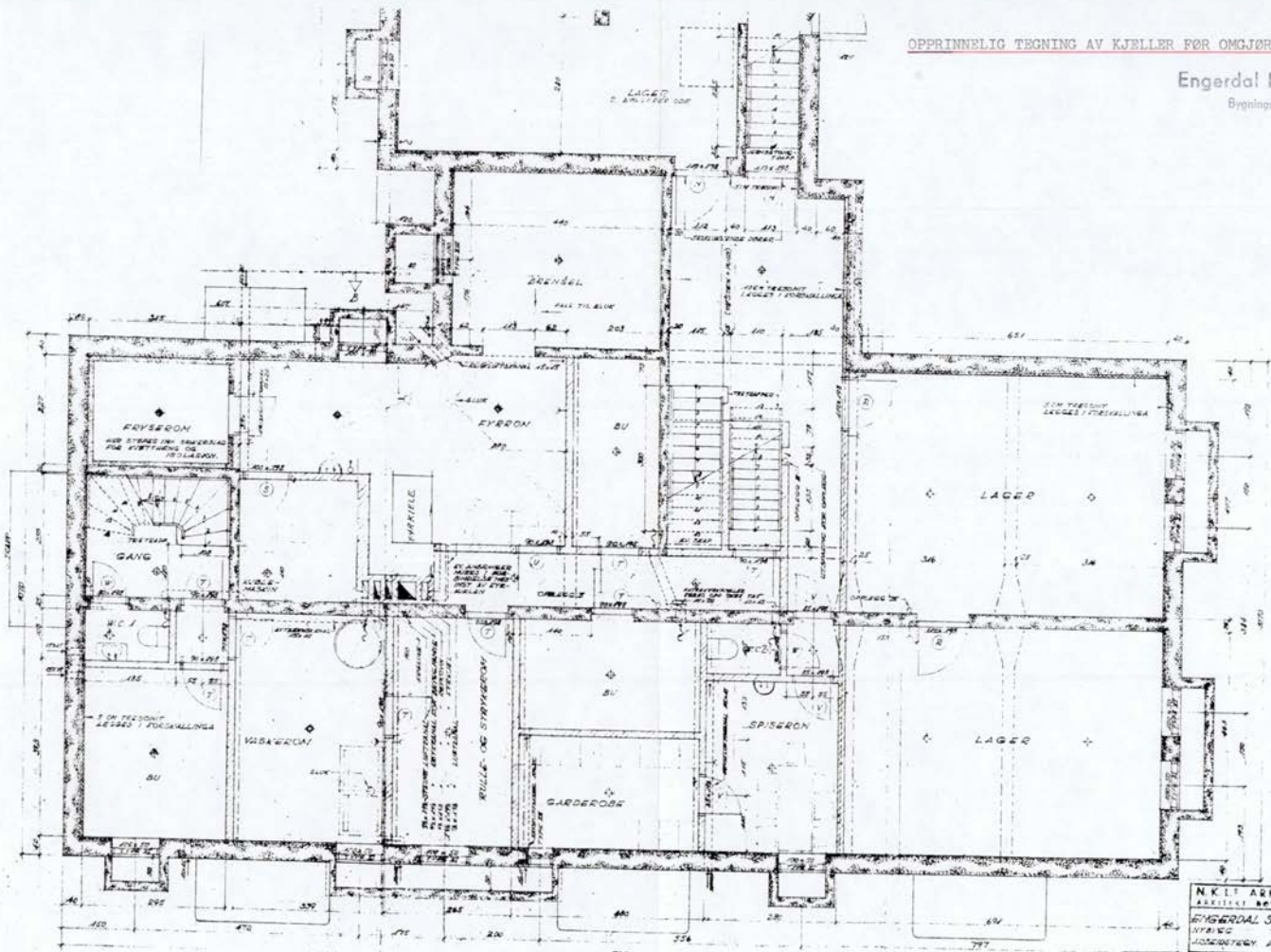
NETT ARKITEK	ARKIT. ET. 123
ENGERDAL SAM	BYGG
AKSJEPLAN	PLAN
BYGGNINGS	PLAN
BYGGNINGS	PLAN
BYGGNINGS	PLAN
BYGGNINGS	PLAN

Engerdal kommune  
Byggingråd  
Aprobert tegning 22.12.83  
KTA



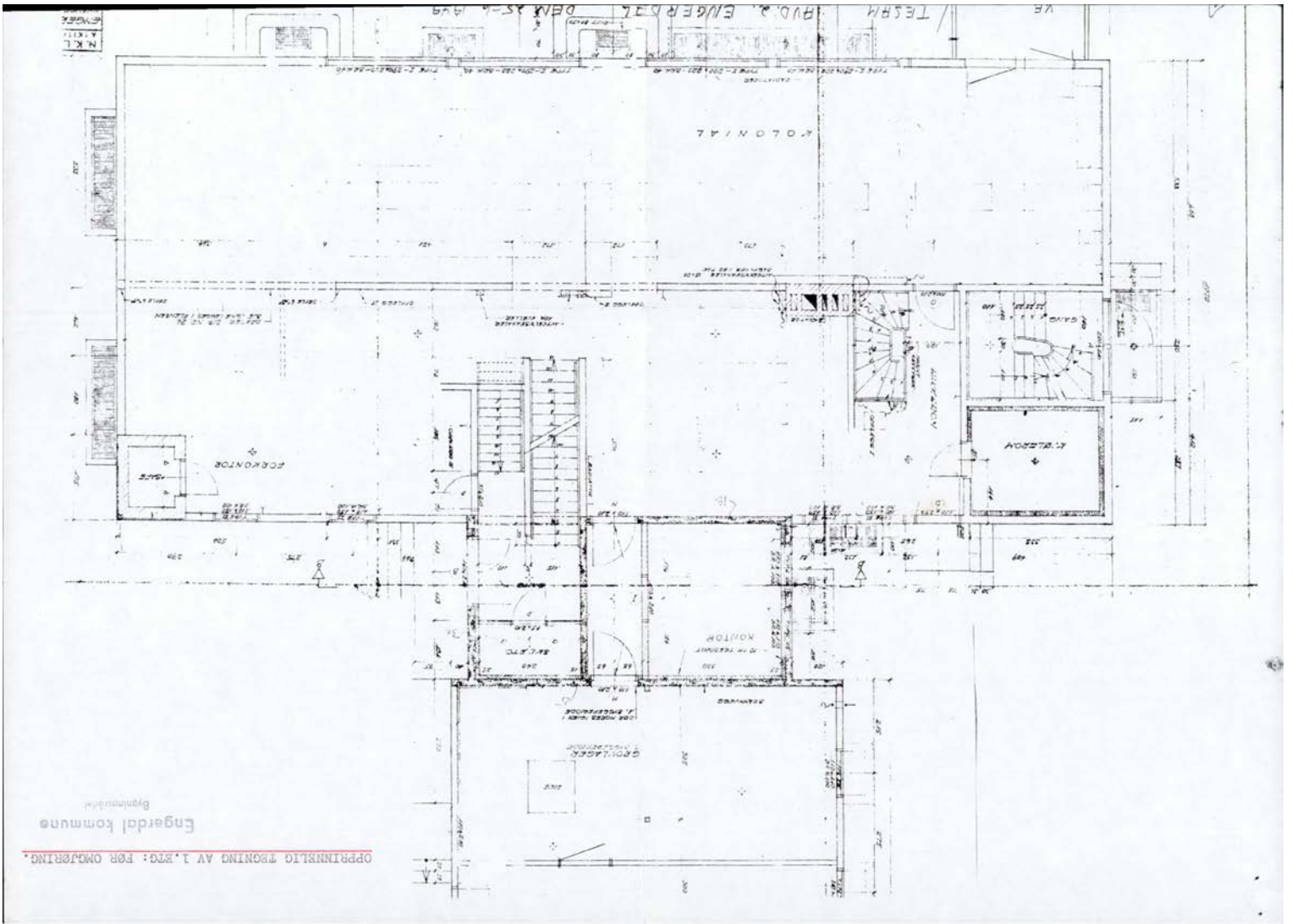
OPPRINNELIG TEGNING AV KJELLER FØR OMGJØRING.

Engerdal kommune  
Bygningsrådet



KJELLER TESP. HVD 2 ENGERDAL DEN 25-6-1949

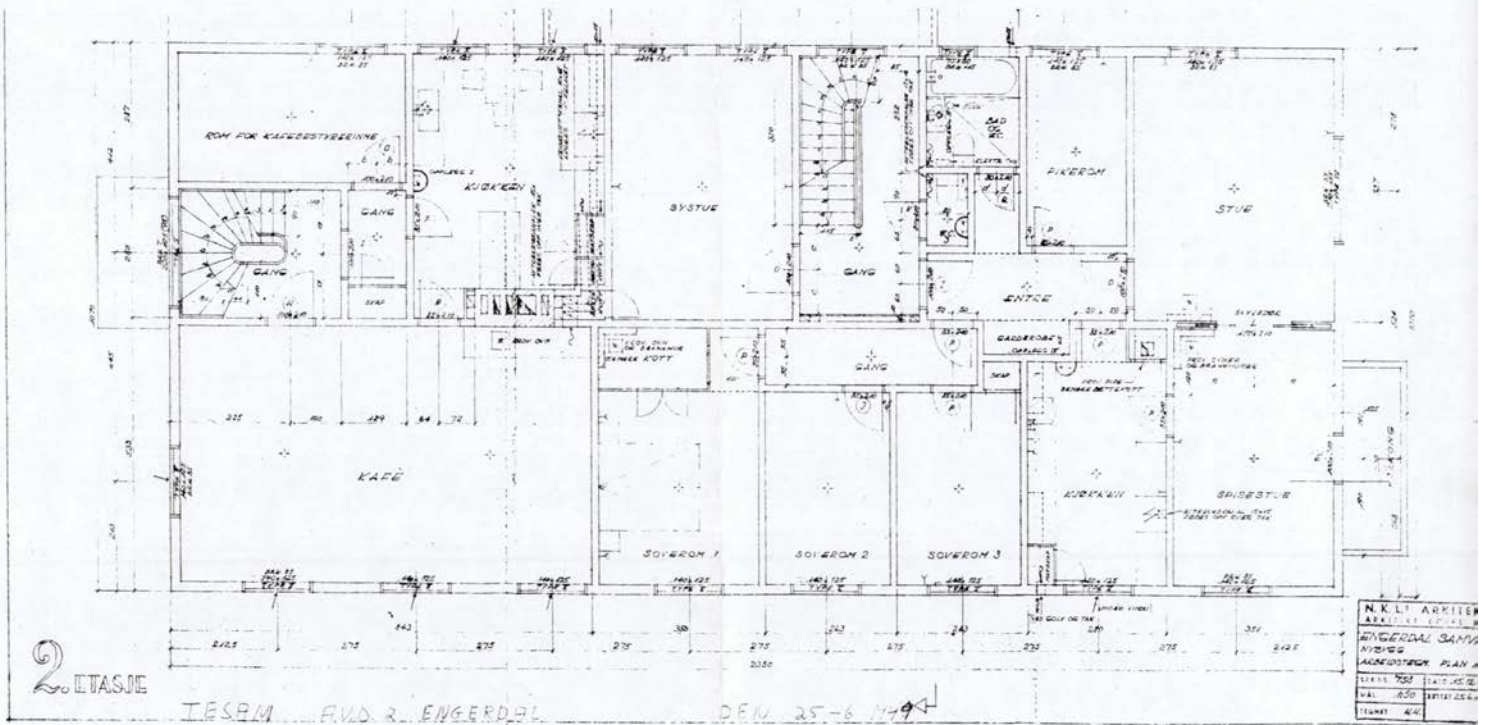
N. K. L. ARKITEKT  
ARKITEKT BORG &  
ENGERDAL SAMSE  
BYGNING  
KJELLERPLAN AV  
TAK H. 2.50  
MÅL 1:50  
TRAKT 444





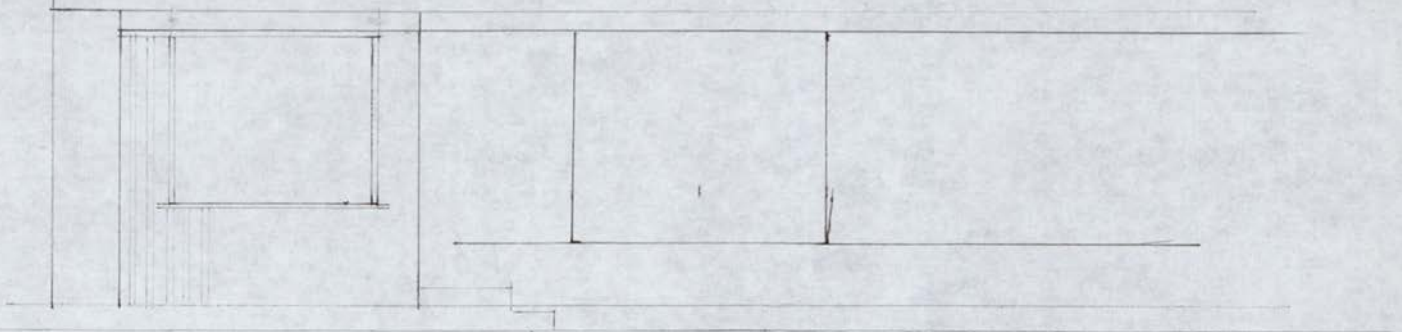
OPPRINNELIG TEGNING AV 2. ETG. FØR OMGJØRING.

Engerdal kommune  
Børnematrosen

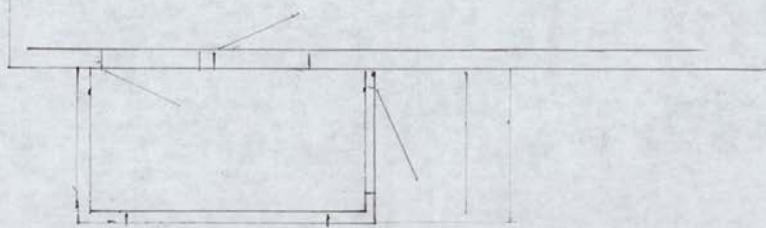




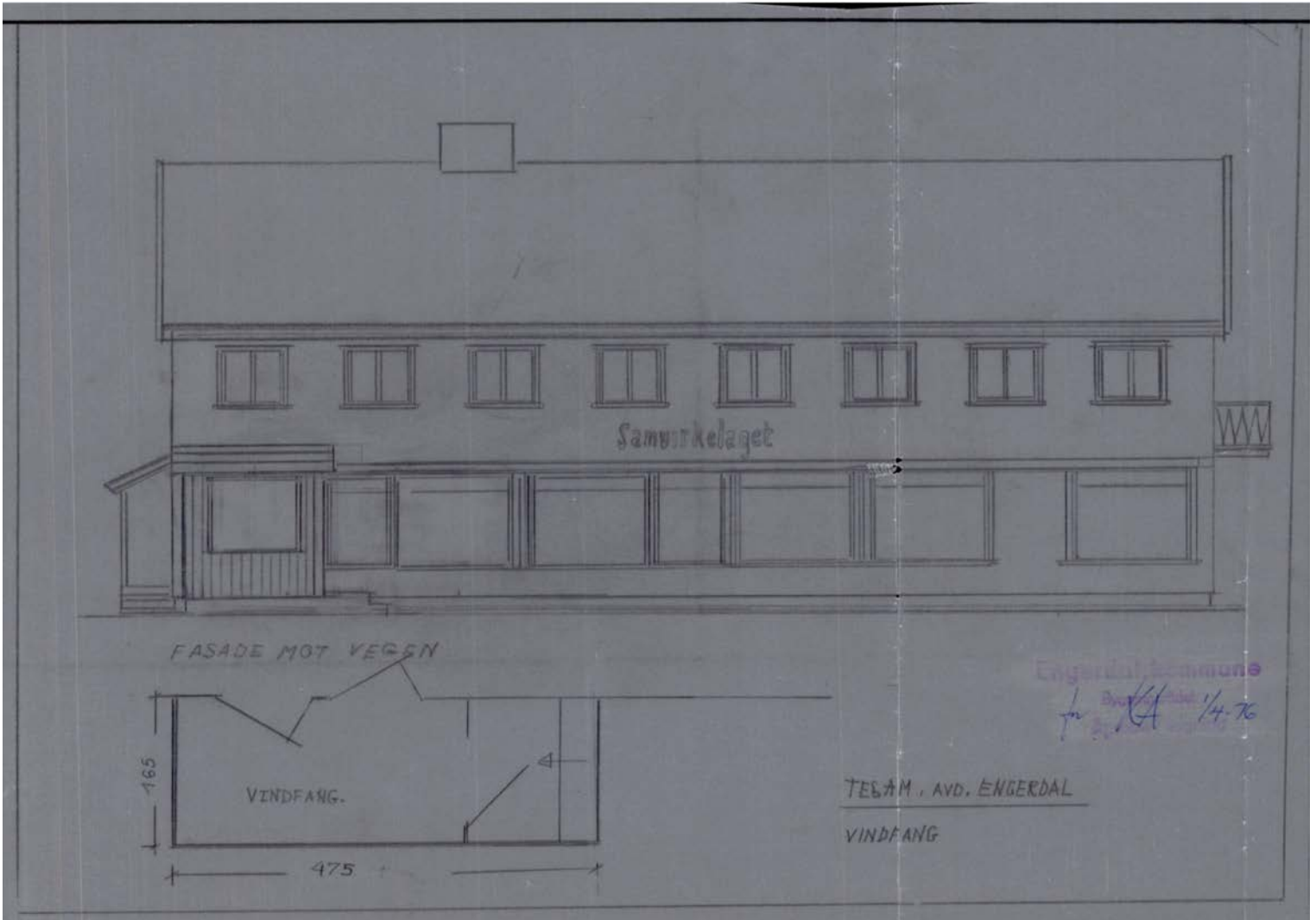




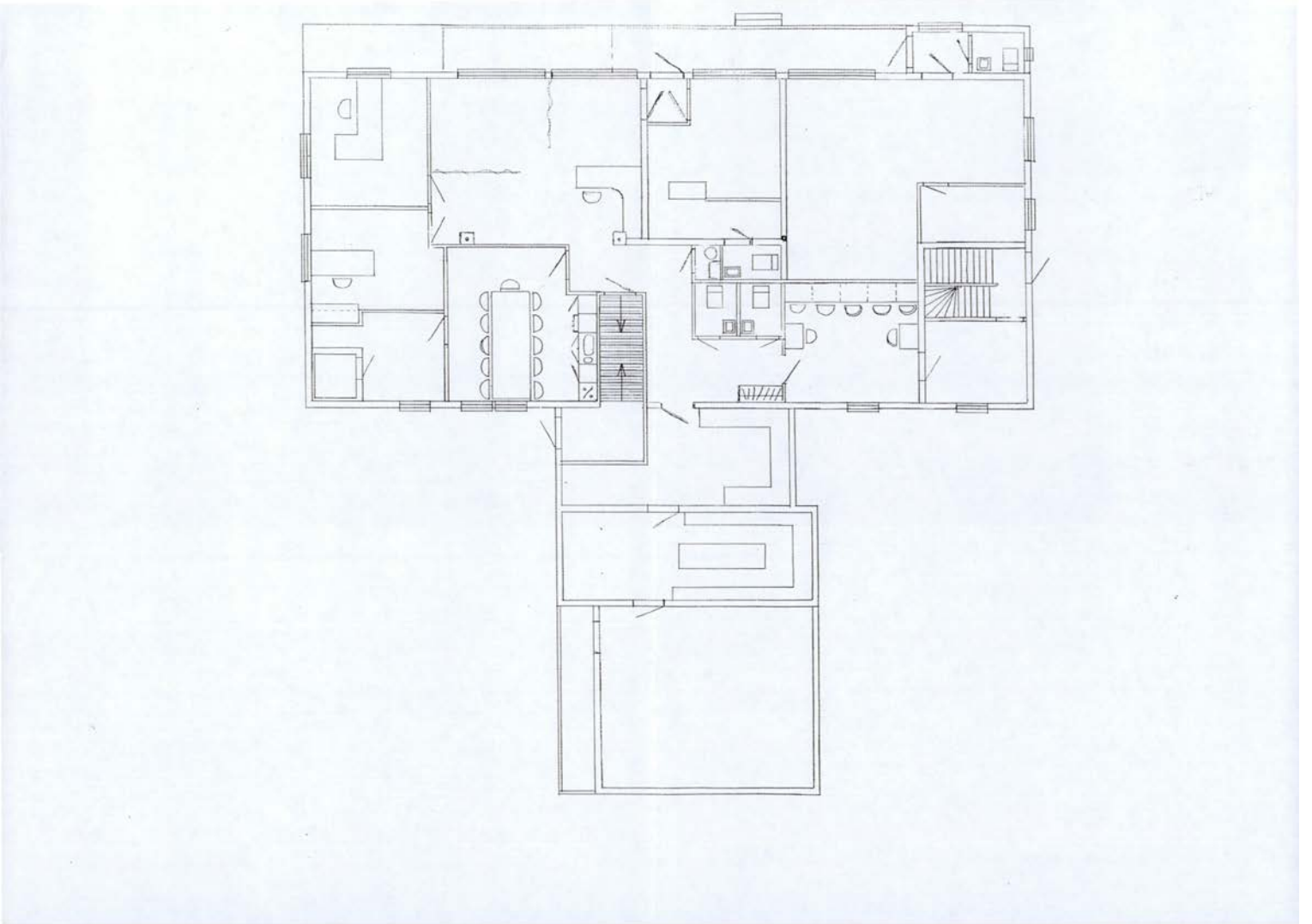
Vindli 200 x 170



1:50



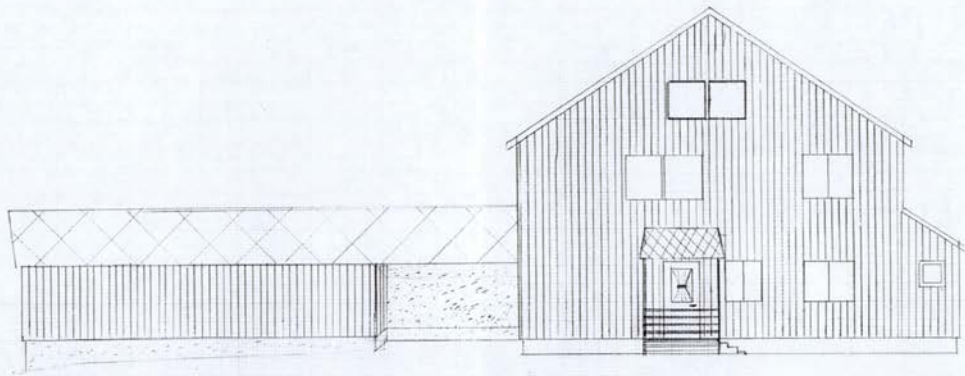




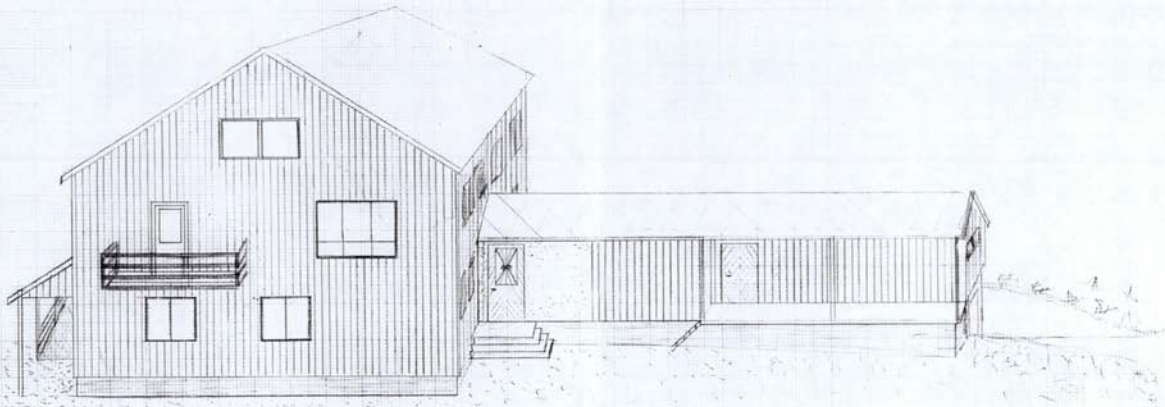


*Fasade vest.*

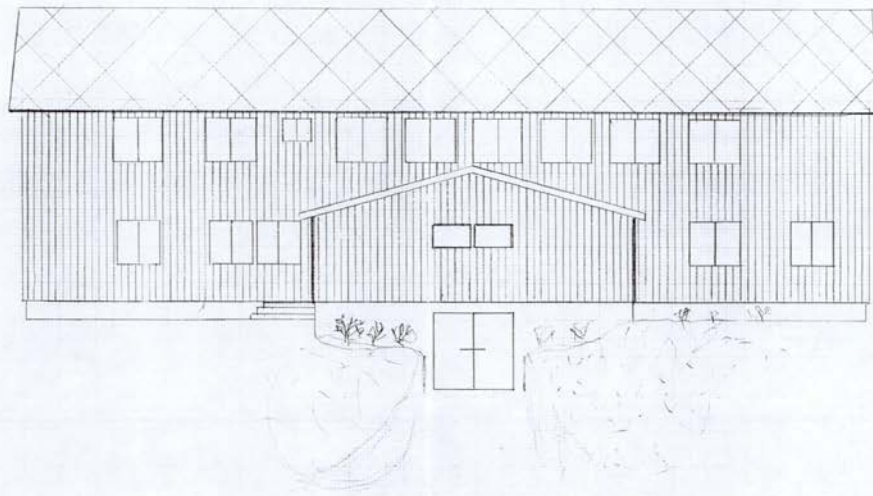




*Facade nord.*



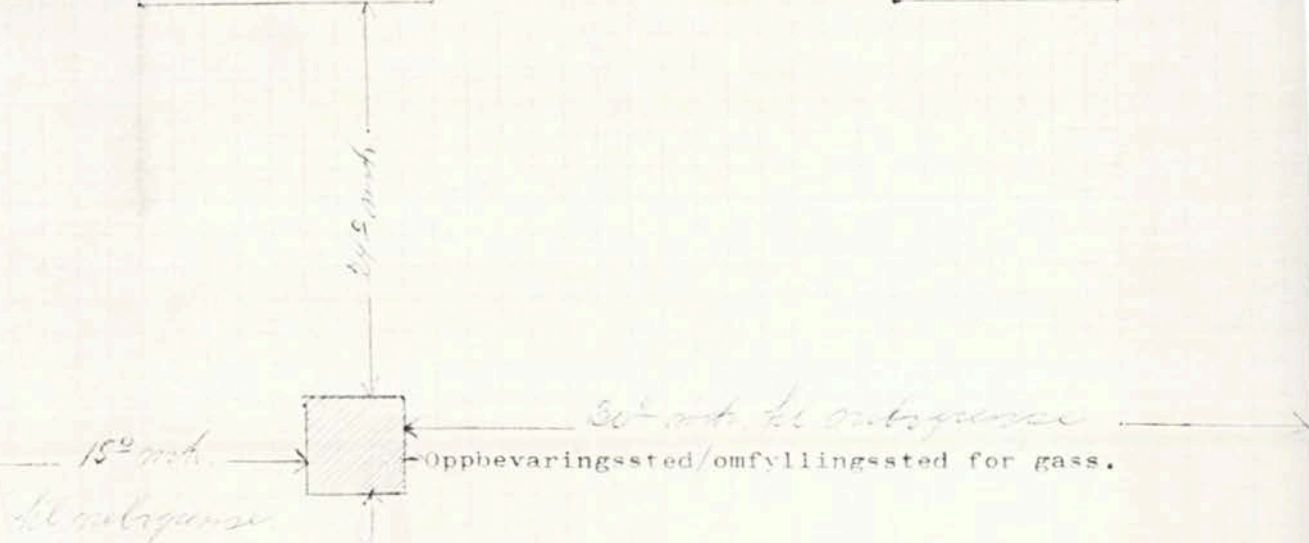
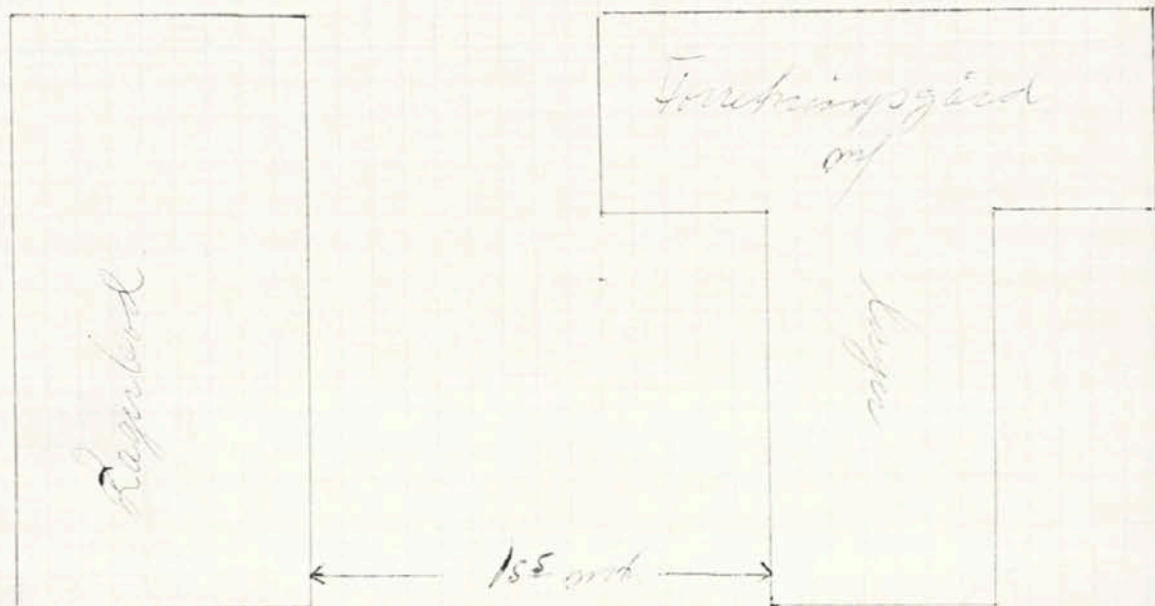
*Facade est.*



*Fasade est*



R.V. 26



Oversiktsskisse m/ plassering  
av oppbevaringssted/omfyllings-  
sted for gass ved "Samvirke" og  
"Ellevangen", g.no:15, b.no: 39  
og 77 i Engerdal.

Vegsjefen i Hedmark  
Skjema nr. 28

DOKUMENTNR. 2848 119 76 21/16  
NOELKOSTERDAL SORENSKRIVERFEBETE

## Byggegrenser langs offentlig veg.

# ERKLÆRING

Undertegnede Trysil-Engerdal Samvirke, eier av eiendommen  
Samvirke gnr. 15 bnr. 30 i Engerdal kommune  
som har fått vegvesenets tillatelse til midlertidig plassering av landfang med trapp til  
vedlikehold til eksisterende forretningsbygg ved riksveg 26  
innenfor byggegrenser fastsatt i eller med hjemmel i vegloven § 29, vedtar for meg  
selv og senere eiere av eiendommen følgende vilkår:

1. Eierne frasriver seg krav på erstatning for skader eller ulemper som måtte skyldes  
vegvedlikeholdet, utbedringsarbeider eller vegtrafikken, og som er en følge av at  
bygningen ligger innenfor byggegrensen.
2. Området mellom bygning og vegens eiendomsområde skal til enhver tid av eieren  
holdes ryddig så oversikten ikke hindres, og det må ikke nyttes til opplagsplass  
av noen art.
3. Bygningen må ikke påbegynnes før alle spørsmål om avkjørsel og ledninger gjennom  
veg er brakt i orden.
4. Bygningen må oppføres i samsvar med den godkjente plan og må ikke tas i bruk  
til annet formål enn forutsatt i dispensasjonen.
5. Eierne må rette seg etter de påbud som vegvesenet måtte finne nødvendig å gi av  
hensyn til trafikkavviklingen (gjelder området mellom bus og veg).
6. Etter 5 år fra dato kan vegvesenet av hensyn til veg-  
vedlikehold, trafikksikkerheten eller vegutvidelser kreve  
tilbygget fjernet uten utgifter for vegvesenet.

Trysil den 10/6 1976

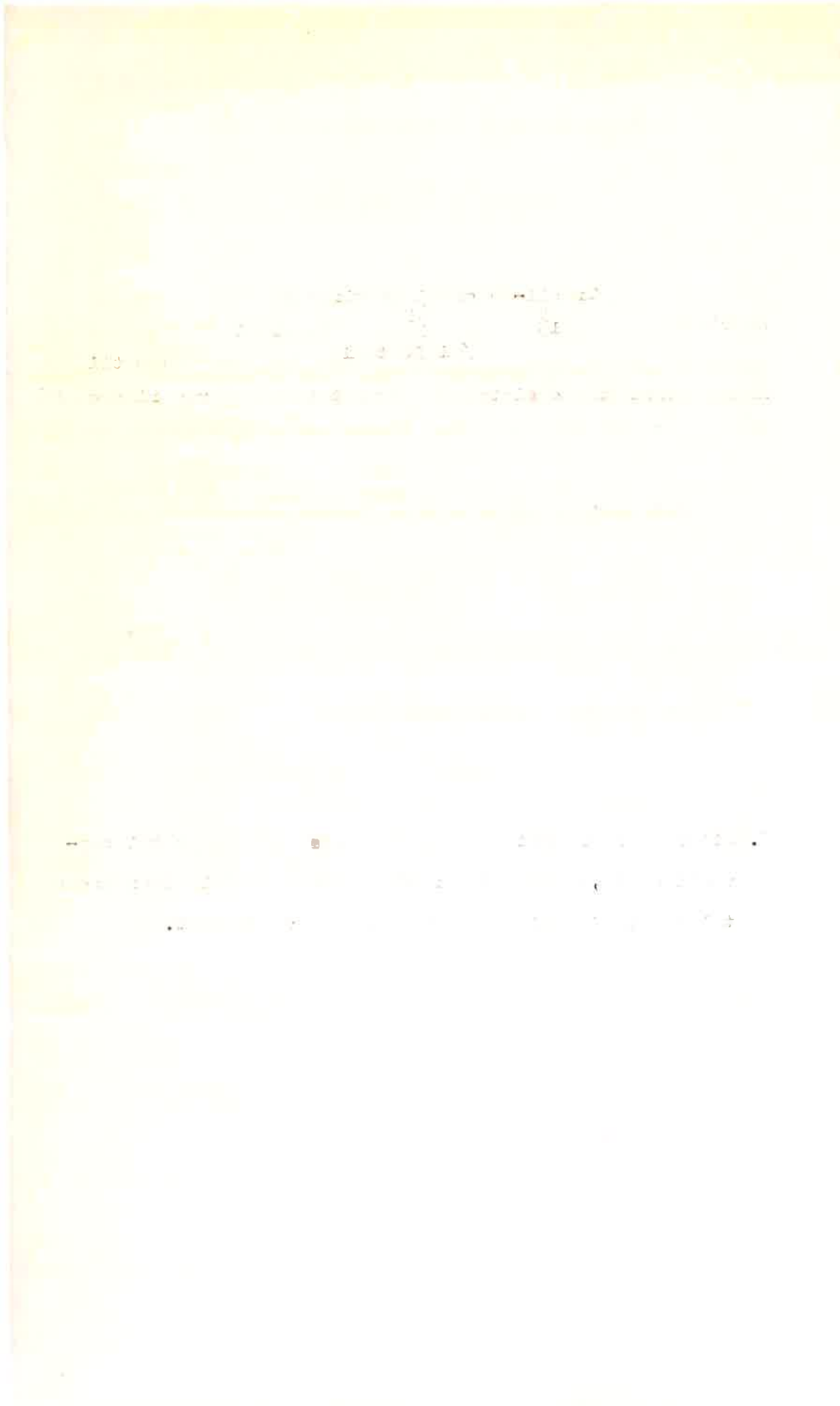
Til vitnenighet:

[Signatur]  
[Signatur]

TRYSIL-ENGERDAL SAMVIRKELAG

[Signatur]  
Eier









Gnr.	Bnr.	Eier:
15 - 88 og 98	Enger	<b>ENGERDAL FORMANNSKAP</b> <i>Paul Gjerd</i>
14 - 39	Framnes	
14 - 117	Tomter	
14 - 71 m.fl.	Nesodden	
14 -115	Utsikten	
<i>g.m. 15 b.m. 104</i>		<i>Hindet</i>
<i>g.m. 15 - b.m. 47</i>		<i>N. Dammen</i>
<i>g.m. 14 - b.m. 99</i>		<i>A. Heggviset</i>
<i>g.m. 15 b.m. 59</i>		<i>Edvard Haugen</i>
<i>g.m. 15 b.m. 39 - g.m. 15 b.m. 77</i>		<i>TRYK EIERE OG FORMANNSKAP</i>
<i>14-40 Skinde</i>		<i>Arvid og B.T. Dammen</i>
<i>14-12 Frydland</i>		<i>Olav Nordhaugen</i>
<i>15-64 Smestad</i>		<i>Eivind Danielsen</i>
<i>14-42 Høllin</i>		<i>Tor Høllin</i>
<i>14-38 Skilla</i>		<i>Arvid</i>
<i>14-14 Fogård</i>		<i>Erik Fogård</i>
<i>14-1 Nordgård</i>		<i>Jakob L. Nordgård</i>
<i>14-1 Nordgaard</i>		<i>Yngve Nordgaard</i>
<i>14-49 Lillestrand</i>		<i>Osvald</i>
<i>14-102 Høllin</i>		<i>Emil Gjerd's Trap Nordgaard</i>
<i>15-30 Høllin</i>		<i>F. Nordgaard</i>
<i>14-24 Vestmo</i>		<i>Selvig Høllin</i>
<i>14-35 Skindestad</i>		<i>Kjellang Rand</i>
<i>14-103 Høllin</i>		<i>Høllin Høllin</i>
<i>14-112 Skinnar</i>	<i>Gutne Skinnar</i>	<i>Arvid Østrem</i>
<i>Engedal Skinnar</i>	<i>Skinnar</i>	<i>Osvald Høllin</i>
<i>Søndre Nost 14-8</i>	<i>Kristin Nost</i>	<i>Osvald Høllin</i>
<i>14-19 og 26 Trusegården</i>		<i>Tor Sallan</i>
<i>g.m. 15 b.m. 43</i>		<i>OSVALD NORSK EIERE OG FORMANNSKAP</i>
<i>15 86</i>		<i>Arvid</i>
<i>15 45</i>		
<i>14 - 75</i>	<i>Skilla</i>	<i>Ruth (DEONOR WAANER)</i>

X  
X  
X  
X  
X  
X  
X  
X  
X

Gnr.	Bnr.	Eier:
14	118	<u>Jens L. Spenberg</u>
14	117	<u>Nedre Berg</u>
15	84	<u>Tor S. Ullin</u>
X-14	123	<u>Martin Spenberg</u>
gnr. 14 bnr. 1-7-8-9-14-15-16-20-21-27		<u>for Encumbal-Steinrud</u>
gnr. 15 bnr. 1-2-3-4		<u>gardssamlet:</u>
		<u>Oddmund Kolbu</u>
		<u>farm.</u>





## Nord-Østerdal jordskifterett

Bedriftsnr. 974 702 754



Doknr: 1140011 Tinglyst 04.12.2015  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

## Rettsbok

Tinglysingsutdrag

Sak: 0420-2015-0009 Sletmoen Gardsameie

Gar. 14 og 15 i Engerdal kommune

Påbegynt: 15.05.2015

Avsluttet: 10.09.2015

Dette er et nettkjert utdrag av rettsboka som inneholder alle opplysninger av varig verdi og som skal tinglyses, jf. jordskifteloven § 24 første ledd.

**RETTSBOK**

**Domstol:** Nord-Østerdal jordskifterett  
**Møtedag:** Mandag 15.06.2015  
**Sted:** Kommunestyresalen i Engerdal kommunehus.  
**Sak nr.:** 0420-2015-0009 Sletmoen Gardssameie

**Saken gjelder:** Krav om sak etter jordskifteloven § 2 a

**Rettens leder:** Jordskiftedommer Harry E. Tjernstad

**Meddommere:** Jo Embret Brænd, RENDALEN  
Anne Berit Lutnæs, RENDALEN

\*\*\*\*\*

**Vedtak**

**Domstol:** Nord-Østerdal jordskifterett  
**Møtedag:** 22.06.2015  
**Sted:** Rettens kontor, Skolegata 5 i Tynset  
**Sak nr.:** 0420-2015-0009 Sletmoen gardssameie - utsatt fra 15.06.2015

\*\*\*\*\*

**VEDTAK**

Sletmoen Gardsaameie har ekstraordinært årsmøte cc.vv.2015 vedtatt å overdra sine arealer i Engerdal sentrum til henholdsvis Engerdal kommune og Engerdal Sokn. Det er stilt flere vilkår overfor Engerdal kommune som overtar arealene. Det vises til protokollen for nevnte årsmøte hvor dette er gjengitt. Grensene for sameiet ble fastlagt i 2008 med unntak av grensene mot gnr 15 bnr 47. Området er regulert i en reguleringsplan fra 2013.

Likevel finner dommeren at betingelsene for jordskifte etter jordskiftelovens § 2a for å være tilstede. Partene har redegjort for verdiene i de arealer som bytter eier og jordskifteretten kan ikke se at det er noen hinder for å fremme saken. Sameiet er ikke matrikulert, men er brukt i lang tid av både kommunen og kirken. Siden sameiet ikke skal sitte igjen med arealer etter at saken er ferdig finner retten det riktig å foreta matrikulering og samtidig registrere hjemmelen på henholdsvis Engerdal kommune og Engerdal sokn. Siden nyregistrering av hjemmel til umatrikulert grunn er fritatt for dokumentavgift vil en slik framgangsmåte føre reduserte kostnader for partene.

Etter kontakt med matrikkelmyndigheten i Engerdal kommune er den del som kommunen overtar gitt betegnelsen gnr 15 bnr 326, mens kirkegården heretter blir å benevne gnr 15 bnr 327. Det formelle med dette gjøres etter at tinglysning av matrikulering og nyregistrering av hjemmel er foretatt. Videre var det enighet om å regulere grensene for gnr 15 bnr 142 slik at den grenser til Engeråa i henhold til vassdragslovens bestemmelser.



### Slutning

1. Det fremmes jordskifte etter jordskiftelovens § 2 bokstav a for følgende eiendom: Sletmoen gardssameie i Engerdal kommune.
2. Sletmoen Gardssameie består av to teiger og skal matrikuleres og deles slik:
  - a. Teig nr 1 ligger i Baggroa på vestsiden av Fv 26 og grensene er fastlagt i 2008.
  - b. Teig nr 2 ligger på østsiden av Fv 26 og grensene er fastlagt i 2008 med unntak for grensene mot gnr 15 bnr 47.
  - c. Sletmoen gardssameie teig nr 2 deles i to teiger:
    - i. Engerdal Kirkegård med regulert utvidelse.
    - ii. Resten av teig nr 2.
3. Det fremmes grensegangssak for gnr 15 bnr 47 mot Sletmoen gardssameie teig nr 2.
4. Grensen for gnr 15 bnr 142 reguleres slik at den grenser til Engeråa i henhold til vassdragslovens regler.
5. Det utarbeides forslag til vedtak for de grenser og endringer i matrikkelen som er gjenstand for behandling i denne saken.

### RETTSBOK

**Domstol:** Nord-Østerdal jordskifterett  
**Møtedag:** 10.09.2015  
**Sted:** Bakstad i Rendalen kommune  
**Sak nr.:** 0420-2015-0009 Sletmoen Gardsameie

Punkt 2-5 er tinglyst: 2. juli 2015 med dagboknummer 602596

#### 6 Grenseregulering.

Grensen på østre side av gnr 15 bnr 142 reguleres slik at den følger Engeråa i henhold til Lov 15. mars 1940 nr. 3 om vassdragene § 2. Det vises til vedlagte kart.

#### 7 Grensebeskrivelse:

De beskrevne grensene går i rette linjer mellom de oppgitte retning for. Retningene er regnet ut på grunnlag av grensepunktens koordinater og er i forhold til kartets nord retning med 40 graders sirkelinndeling. Avstandene mellom grensepunktene er horisontale mål i meter.

Grensene er angitt med grensenummer på jordskiftekartet, tall med ring rundt. Grensemerkene er bolter/rør av aluminium som er slått ned i bakken og forsynt med hode påført "GRENSE" og jordskifterettens kjennetegn.

Grensepunktene er koordinatbestemt med (GPS/GLONASS) innmålt med Topcon oppkoblet mot Statens Kartverks posisjoneringssystem, Cpos. Koordinatene er beregnet i Euref 89 sone 32N og har en nøyaktighet innenfor kravet på  $\pm 0,1$  m.

Grensene er vist på jordskiftekart med kartarkiv nr 045533. Kartene består av 1 blad i målestokk 1: 1500 med digitalt eiendomskartverk som bakgrunn. Det tas forbehold om eventuelle feil i dette.

### 7.1 Den enkelte grense

#### Grense 1

Eiendom til venstre: Gnr 15 bnr 326

Eiendom til høyre: Gnr 15 bnr 327

Punkt nr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
1	Off. godkj. grensemerke i jord	87,90	21,67	6850813,38	656307,23
2	Off. godkj. grensemerke i jord	192,71	29,83	6850817,47	656328,51
3	Off. godkj. grensemerke i jord	182,59	41,04	6850787,83	656331,92
4	Off. godkj. grensemerke i jord			6850748,32	656343,01

#### Grense 2

Eiendom til venstre: Gnr 14 bnr 112

Eiendom til høyre: Gnr 15 bnr 326

Punkt nr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
14	Off. godkj. grensemerke i jord	76,02	9,77	6850924,23	656255,98
5	Off. godkj. grensemerke i jord			6850927,82	656265,07

#### Grense 3

Eiendom til venstre: gnr 15 bnr 326

Eiendom til høyre: gnr 15 bnr 47

Punkt nr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
11	Grensepunkt i vann	271,34	5,53	6850847,11	656338,71
12	Off. godkj. grensemerke i jord	266,73	29,93	6850844,70	656333,73
13	Off. godkj. grensemerke i jord	276,73	23,14	6850829,76	656307,80



6 Off. godkj. grensamerke i jord	6850821,49	656286,19
372,29 38,76		
7 Off. godkj. grensamerke i jord	6850856,53	656269,85
23,53 7,57		
8 Off. godkj. grensamerke i jord	6850863,79	656272,62
66,38 48,5		
9 Off. godkj. grensamerke i jord	6850888,28	656314,61
67,07 8,32		
10 Grensepunkt i vann	6850892,40	656321,84

### 8 Rettigheter

Rett til ferdsel over den gamle dammen og fram til fylkesveien er ikke endret i denne jordskiftesaken. Det vil si at alle som har rett til ferdsel har denne uendret, dette gjelder blant annet eierne av gnr 15 bnr 47 og 65.

.....

### 9.6 Tinglysing

Saken vil bli tinglyst på følgende eiendommer i Engerdal kommune (0434):

**Gnr. 14, bnr. 6, 240**

**Gnr. 15, bnr. 47, 65, 86, 88, 98, 142, 326, 327**

.....

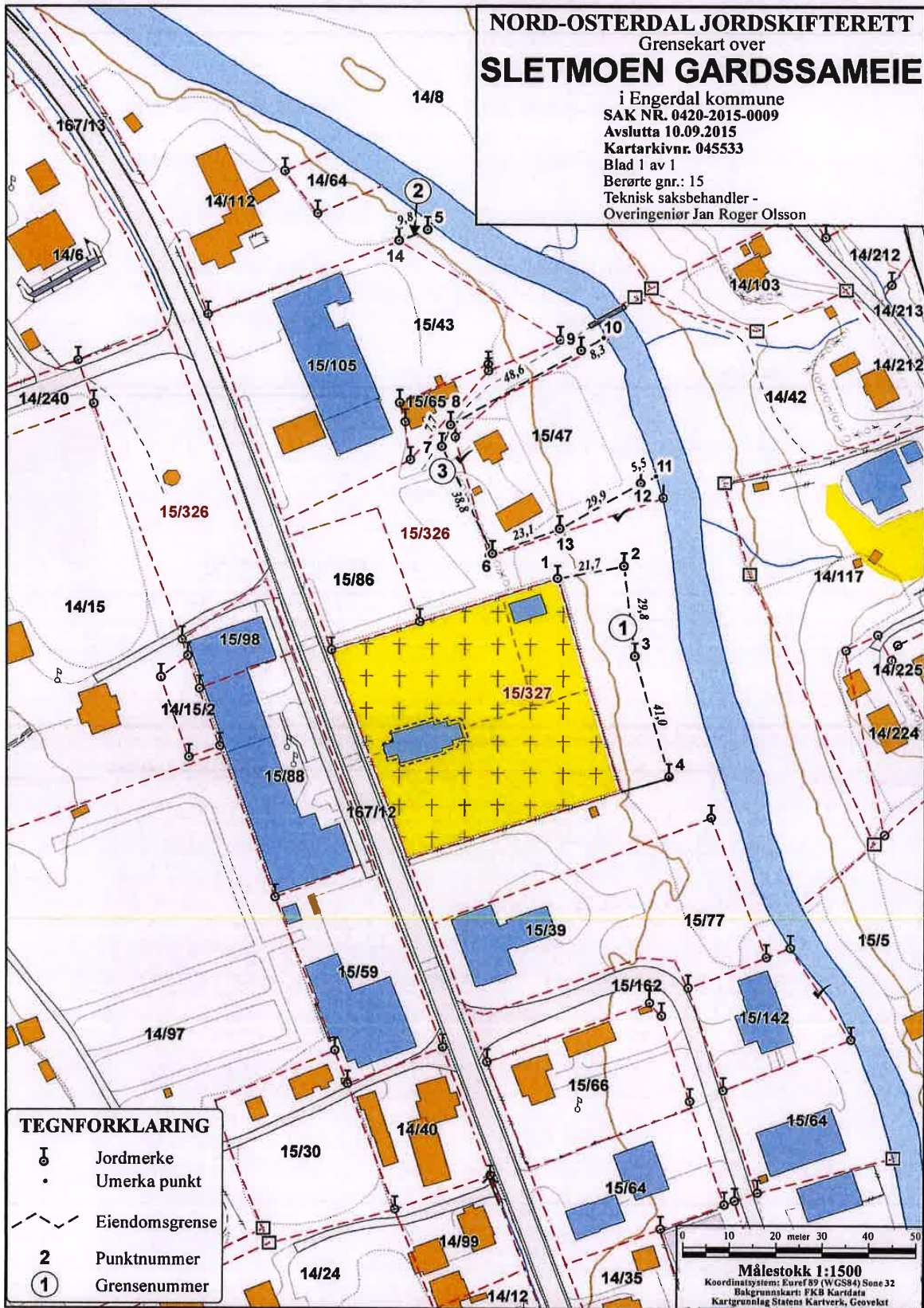
Retten hever.  
Tynset, 10.09.2015  
Harry E. Tjernstad/s

Jo Embret Brænd/s

Anne Berit Lutnæs/s

Rett utskrift:







**NORD-ØSTERDAL  
JORDSKIFTERETT**Kartverket Tinglysing  
Postboks 600 Sentrum  
3507 HØNEFOSSSaksnummer  
0420-2015-0009Vår referanse  
2015/1564/jroVår dato  
01.12.2015**Tinglysing av rettsbok  
jordskiftesak 0420-2015-0009 Sletmoen gardsameie**Vi sender med dette utdrag av rettsboka og gjenpart til tinglysing jf. jordskifteloven § 24.  
Saken er rettskraftig og skal tinglyses på følgende eiendommer**Engerdal kommune**  
**Gnr. 14, bnr. 6, 240**  
**Gnr. 15, bnr. 47, 65, 86, 88, 98, 142, 326, 327**

Tinglysingen er fritatt for gebyr, jf. forskrift om gebyr for tinglysing m.v. § 4 første ledd pkt. 9.

Vennligst returner det tinglyste utdraget til:

**Bedriftsnr. 974 702 754****Nord-Østerdal jordskifterett**  
**Postboks 53**  
**2501 Tynset**Med hilsen  
Nord-Østerdal jordskifterett  
Jan Roger Olsson  
overing.  
Tlf. direkte innvalg. 62 78 23 75  
E-post: roger.olsson@domstol.no

Rett kopi betrones

Postadresse  
Postboks 53  
2501 TynsetBesøksadresse  
Skolegata 5  
TynsetTelefon 62 78 23 50  
Telefax 62 78 23 99  
nord-osterdal.jordskifterett@domstol.nowww.jordskifte.no  
Bedriftsnr. 974 702 754



Doknr: 842344 Tinglyst: 29.10.2010  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

## Nord-Østerdal jordskifterett

### Rettsbok

#### Tinglysingsutdrag

**Sak: 0420-2008-0016 SLETMOEN GARDSSAMEIE**

**Gnr. 14 og 15 i Engerdal kommune**

**Påbegynt: 23.04.2009**

**Avsluttet: 12.08.2010**

*Dette er et rettkjær utdrag av rettsboka som inneholder alle opplysninger av varig verdi og som skal innglyses, jf. jordskifteloven § 24 første ledd.*



**RETTSMØTE**

- Rettsmøtedag:** 12.08.2010  
**Sted:** Jordskifterettens lokaler, Statens hus, Hamar
- Sak nr.:** 0420-2008-0016 SLETMOEN GARDSSAMEIE
- Saken gjelder:** Krav om grensegang etter jordskifteloven § 88
- Jordskiftedommer:** Terje Malm
- Saken er krevd av:** Engerdal-Sletmoen gardssameie, v/Ola Næsheim
- Til behandling:** Rettsfastsettende vedtak om grenser jf. jordskiftekart med tilhørende koordinatliste, sammenføyning, vedtak om jordskiftekostnader, avslutning av saken
- Parter:** Berthe Nordgård, eier av gnr. 14/1  
John Nygård, eier av gnr. 14/2  
Opplysningsvesenets Fond, eier av gnr. 14/6  
Odd Ekeland, eier av gnr. 14/7  
Knut Kolbu, eier av gnr. 14/8  
Jo Ewald Sletmoen, eier av gnr. 14/11  
Bjørn Søgård, eier av gnr. 14/14  
Bjørn Halvard Sletmoen, eier av gnr. 14/15  
Kristian Hermann Aarvåg, eier av gnr. 14/16  
Synne Guro Haugseng, eier av gnr. 14/20  
Kirsten Odny Gløtvold, eier av gnr. 14/21  
Jan Erik Nordgård, eier av gnr. 14/31  
Odd Ingar Heggeriset, eier av gnr. 14/64, 14/112  
Ola Næsheim, eier av gnr. 15/2  
Svein Egil Storstu Eldorhagen, eier av gnr. 15/3  
Odd Sletmoen, eier av gnr. 15/4  
Engerdal Elektro AS, eier av gnr. 15/39, 15/77  
Statoil Norge AS, eier av gnr. 15/43, 15/95  
Joar Dammen, eier av gnr. 15/47  
Linda Marie Dammen, eier av gnr. 15/65  
Engerdal Kommune, eier av gnr. 15/86, 15/88, 15/98  
John Magne Myrstad, eier av gnr. 15/142
- Nabo:** Statens Vegvesen region Øst, eier av gnr 167/12  
Eiendommene ligger i Engerdal kommune

Partene var ikke innkalt til møtet.

.....

**Oppsummering av saksgangen**

Etter et saksforberedende møte 23.04.2009 hvor bl.a. sakens omfang ble bestemt, gjennomførte jordskifteretten grensegang 03.06.2009 hvor partene var innkalt. Det ble da påvist eksisterende grensepunkter og satt ut nye grensemerker i marka der det var nødvendig. Grensegangen var basert på enighet mellom partene.

På dette grunnlag utarbeidet jordskifteretten foreløpig kart som 07.07.2009 ble sendt ut til partene for eventuelle kommentarer, og spesielt for å sikre at det ikke hadde oppstått misforståelser etter grensegangen.

For eiendommen gnr. 15/47, eier Joar Dammen, kom det ikke til endelig avklaring under grensegangen. Det var enighet om at eiendommen grenser til gardssameiet på alle fire kanter, men det nøyaktige grenseforløpet er noe uklart. Retten konstaterte at det ikke var fullt samsvar mellom skylddelingsforretningen og den praktiserte grensen. Retten målte inn grensen slik den framsto i marka med hekk/gjerde. Partene opplyste at det kunne bli aktuelt med salg av tilleggsareal til Dammen, og at grensene mellom eiendommene kunne avtales samtidig, og ba jordskifteretten om å avvente resultatet. Partene fikk i jordskifterettens brev frist til 20.08.2009 for å komme med tilbakemelding. I brev datert 14.09.2009 fikk partene ny frist 01.10.2009. Da jordskifteretten ikke har fått noen tilbakemelding, og det heller ikke foreligger grensepåstander fra de berørte partene, kan retten ikke behandle grensene for gnr. 15/47.

Sakens omfang og innhold blir for øvrig som avtalt mellom partene under grensegangen i marka.

**Vedtak om grenser**

Når det gjelder merknaden fra Statoil Norge AS (c.c.k.nr.17), finner retten ikke grunnlag for å fravike grensesettingen som ble foretatt under grensegangen med partenes samtykke. Retten finner det heller ikke nødvendig å tinglyse næftelse om felles adkomst på gnr. 15/86 og 15/95. En slik bestemmelse måtte i tilfelle også tinglyses på samtlige eiendommer som er medeiere i Sletmoen gårdssameie, da også deres areal er en del av vegsystemet i området. Retten ser ingen grunn til at det her skal oppstå tvil eller uenighet om rettighetsforholdene.

*Slutning*

*Grensene som er behandlet i saken vedtas som vist med rød stiplede strek på vedlagte jordskiftekart nr. 045412, målestokk 1 : 1 000, datert 12.08.2010, og tilhørende koordinatliste som er innført i rettsboka, jf. jordskifteoven § 17a.*

**Målemetode og grenseforklaring**

Alle grensepunktene er målt med to-frekvent satelittmålestyr Topcon GPS. Punktene har antatt nøyaktighet pluss/minus 0,05 meter. Grensemerkene er prefabrikerte bolter/rør av aluminium forsynt med hode, påskrift "GRENSE" og jordskifterettens kjemtegn "Jordskifteretten". På kartet er grensepunktnummer påført. Kartet er gitt kartnummer 045412 i Jordskifterettens arkiv og består av ett kartblad i målestokk 1 : 1000 som ligger ved rettsboka. Koordinatene refererer seg til Euref 89 Sone 32.



**Koordinatliste**

Punktnr	Beskrivelse	X-koordinat	Y-koordinat
507	Vegvesenets grensepunkt	6850899,78	656194,07
1	Off. godkj. grensemerke i jord	6850924,23	656255,98
2	Off. godkj. grensemerke i jord	6850891,73	656307,85
3	Off. godkj. grensemerke i jord	6850881,56	656284,86
4	Off. godkj. grensemerke i jord	6850883,75	656284,70
5	Off. godkj. grensemerke i jord	6850871,05	656256,09
6	Off. godkj. grensemerke i jord	6850864,78	656257,85
7	Off. godkj. grensemerke i jord	6850852,27	656259,50
8	Umerket grensepunkt på asfalt	6850832,19	656218,66
9	Umerket grensepunkt på asfalt	6850827,18	656220,46
10	Umerket grensepunkt på asfalt	6850836,55	656248,96
11	Off. godkj. grensemerke i jord	6850798,96	656262,64
504	Vegvesenets grensepunkt	6850789,62	656234,13
12	Grensepunkt i gjerdestolpe	6850813,40	656307,20
13	Grensepunkt i gjerdestolpe	6850743,26	656327,57
14	Grensepunkt i annen detalj	6850720,95	656258,96
15	Umerket grensepunkt	6850700,09	656267,38
16	Off. godkj. grensemerke i jord	6850734,64	656356,53
17	Off. godkj. grensemerke i jord	6850688,94	656374,35

110k	Kommunalt grensepunkt tatt fra målebrev	6850678,94	656349,17
109k	Kommunalt grensepunkt tatt fra målebrev	6850687,92	656345,05
108k	Kommunalt grensepunkt tatt fra målebrev	6850688,96	656333,75
107k	Kommunalt grensepunkt tatt fra målebrev	6850670,16	656283,62
106k	Kommunalt grensepunkt tatt fra målebrev	6850671,90	656277,72
18	Umerket grensepunkt på grasbankett	6850720,71	656247,55
19	Off. gullkj. grensemerke i jord	6850708,47	656215,86
20	Off. gullkj. grensemerke i jord	6850776,93	656191,35
21	Umerket grensepunkt på asfalt	6850788,80	656221,77
22	Umerket grensepunkt på asfalt	6850812,42	656212,99
23	Off. gullkj. grensemerke i jord	6850792,99	656185,63
10k	Kommunalt grensepunkt tatt fra målebrev	6850870,63	656157,23
24	Off. gullkj. grensemerke i jord	6850884,78	656152,09
25	Punkt tatt fra DEK	6850895,57	656181,03

#### Sammenføring

Statoil Norge AS ønsker sammenføring av to matrkkelnummer jf. dok. nr. 22:

Kommune, kommunenr	Gnr.	Bnr.
Engerdal, 0434	15	43
	15	95

Bestående bruk etter sammenføring:

Kommune, kommunenr.	Gnr.	Bnr.
Engerdal, 0434	15	43

Jordskiftedommeren attesterer at lovens vilkår for sammenføring er til stede.



.....

### Tinglysing

Jordskifteretten vil besørge saken tinglyst på følgende eiendommer i Engerdal kommune:

Gnr. 14/1, 14/2, 14/6, 14/7, 14/8, 14/11, 14/14, 14/15, 14/16, 14/20, 14/21, 14/31, 14/64,  
14/112

Gnr. 15/2, 15/3, 15/4, 15/39, 15/43, 15/47, 15/65, 15/77, 15/86, 15/88, 15/98, 15/142

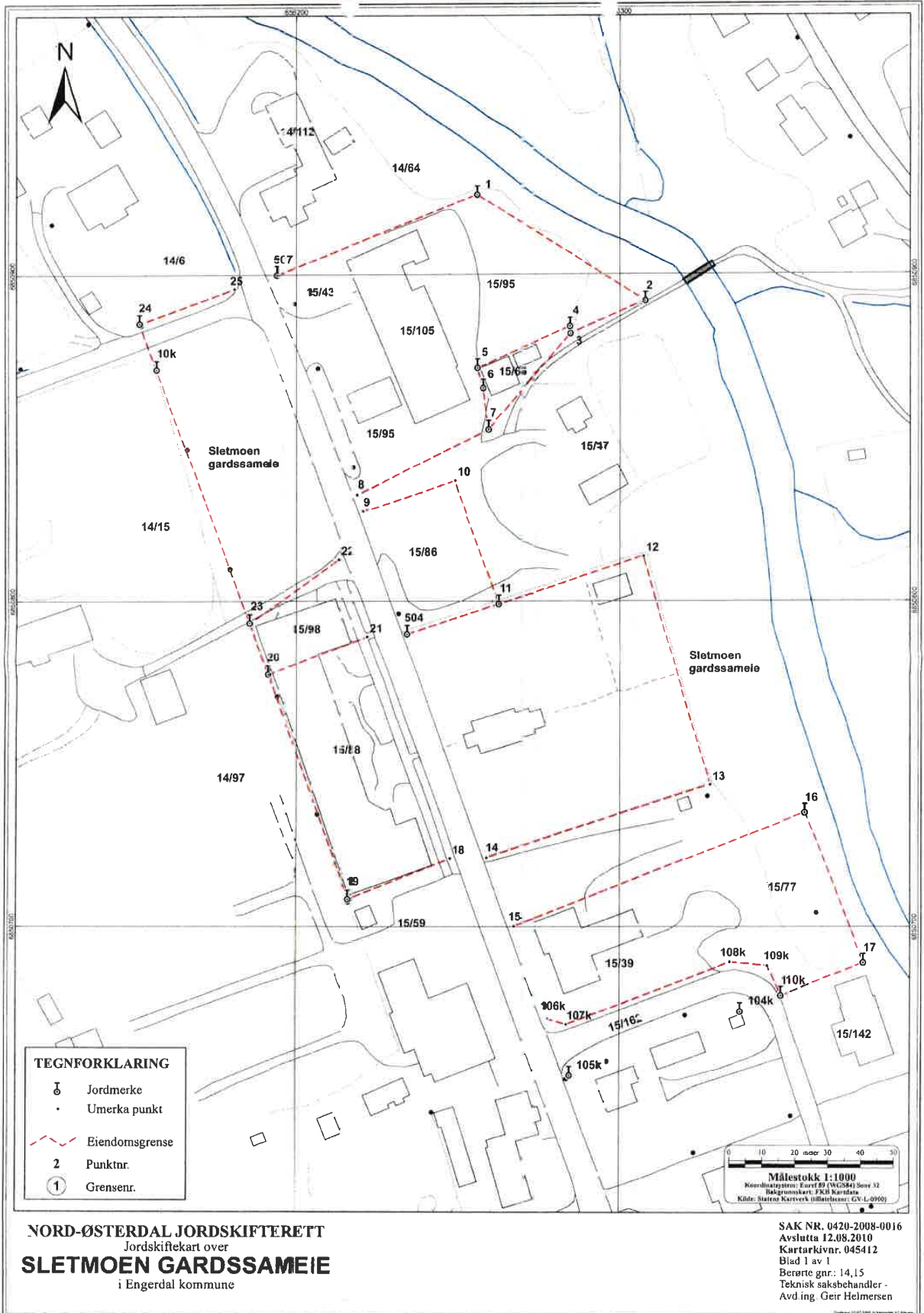
Retten hevet og saken avsluttet

Hamar, 12.08.2010

Terje Malm  
jordskiftedommer  
(Sign.)

27/10-10 Rett utskrift bekreftes  
Lise G. Wictorsen





**TEGNFORKLARING**

- Jordmerke
- Umerka punkt
- - - Eiendomsgrense
- 2 Punktnr.
- ① Grensenr.

Målestokk 1:1000  
Koordinaatssystem: Eurof 89 (WGS84) Sone 32  
Bakgrunnskart: FKM Kartdata  
Kilde: Statens Kartverk (Utlattelse): CV-L-0900

**NORD-ØSTERDAL JORDSKIFTERETT**  
Jordskiftekart over  
**SLETMOEN GARDSSAMEIE**  
i Engerdal kommune

SAK NR. 0420-2008-0016  
Avslutta 12.08.2010  
Kartarkivnr. 045412  
Blad 1 av 1  
Berørte gnr.: 14,15  
Teknisk saksbehandler -  
Avd ing. Geir Helmersen



**HEDEMARKEN OG SØR-ØSTERDAL  
JORDSKIFTERETT**Statens kartverk  
Tinglysingen  
3507 HønefossSaksnummer  
0420-2008-0016Vår referanse  
748/2010 TMA/lgwVår dato  
27.10.2010**Tinglysing av rettsbok****grensegangsak 0420-2008-0016 SLETMOEN GARDSSAMEIE**

Vi sender med dette utdrag av rettsboka m/kart og gjenpart til tinglysing, jf. jordskifteloven § 24.

Saken er rettskraftig og skal tinglyses på følgende eiendommer:

**Engerdal kommune****Gnr./bnr.: 14/1, 14/2, 14/6, 14/7, 14/8, 14/11, 14/14, 14/15, 14/16, 14/20, 14/21, 14/31, 14/64, 14/112, 15/2, 15/3, 15/4, 15/39, 15/43, 15/47, 15/65, 15/77, 15/86, 15/88, 15/98 og 15/142**

Vi ber Dem særskilt anføre følgende:

Side 4: Sammenføyning, bestående bruk etter sammenføyning gnr. 15/43.

Tinglysingen er gebyrfri, jf. rettsgebyrloven § 22 pkt. 9.

Vennligst returner det tinglyste utdraget til:

**Bedriftsnr. 974 702 649****Hedemarken og Sør-Østerdal jordskifterett  
Postboks 4383  
2308 Hamar**Med hilsen  
Hedemarken og Sør-Østerdal jordskifterett*Lise G. Wictorsen**for* Terje Malm  
jordskiftedommerPostadresse  
Postboks 4383  
2308 HamarBesøksadresse  
Parkgata 36  
HamarTelefon 62551310  
Telefax -  
jhampost@domstol.noBank 1800 23 63352  
Bedriftsnr. 974 702 649  
www.jordskifte.no

## LEIEKONTRAKT

Mellom Elvevengen Eiendom ANS som utleier, og Engerdal Elektro AS, er inngått slik leiekontrakt:

REGISTRERT  
22 JAN. 1998  
STATENS KARTVERK  
Dagboknr.: 212

- P.1. Elvevengen Eiendom ANS bortleier ca.150 kvm. Bruttoareal i sin eiendom gnr. 15 bnr. 39 i Engerdal kommune.
- P.2. Utleieren leverer lokalene i den stand de befinner seg ved undertegnelsen av denne kontrakt, og de er inspisert og godkjent av leieren.  
Stort vindu skal skiftes for utleiers regning i løpet av høsten 1997. Oppdeling og innredning kan leieren foreta etter eget behov og på egen bekostning. Slike arbeider skal være forhåndsgodkjent av utleier og ikke være i strid med gjeldende lover og forskrifter.  
  
Lokalene må kun brukes til installasjon forretning. Skifte av bransje eller forandring av virksomheten i lokalene er ikke tillatt uten leiers forutgående skriftlige samtykke.
- P.3. Leieavtalen kan gjensidig sies opp med 3-tre- måneders skriftlig varsel.
- P.4. Leien er kr.48.000.- pr. år som forfaller til betaling forskuddsvis den 1.i hver måned med 1/12 av årsbeløpet.  
Leien kan reguleres med en måneders varsel, i takt med endringene i Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks.  
Regulering kan ikke skje oftere enn en gang pr. år.  
Leien er på kontraktstidspunktet bundet til indeks for september 1997.11.24
- P.5. **VEDLIKEHOLD:**  
Leieren har ansvaret for de indre vedlikehold og rengjøring. Lokalene skal til enhver tid holdes i god stand. Utleieren kan til enhver tid kontrollere dette og kreve eventuelle mangler rettet. Det ytre vedlikehold som ikke er foranlediget av leierens bruk, har ansvaret for.  
  
Leieren plikter å erstatte all skade på lokaler/bygg m.v. som skyldes han selv eller folk i hans tjeneste eller andre personer som han har gitt adgang til lokalene. Dersom leieren ikke utbedrer skadene så snart råd er, kan utleieren la skadene repareres for leierens regning.  
  
Leieren må rette seg etter utleierens ordensforskrifter og spesielle forskrifter for bruk av lokalene, teknisk utstyr og gårdsplassen.  
Utleieren er ikke ansvarlig for tap som påføres leieren ved at han ikke får nyttiggjøre seg lokalene fullt ut, for eksempel på grunn av brudd i vannledninger, varmeledninger, strømtilførsel og lignende.
- P.6. **OVERDRAGELSE ELLER PANTSETTING AV LEIERETTEN.**  
Frivillig overdragelse av leieretten kan bare skje med skriftlig samtykke fra utleieren. Leieren har rett til å pantsette leieretten.
- P.7. **FRAFLYTTING OG TILBAKELEVERING.**  
Ved eventuelle fraflytting skal leieren levere tilbake lokalene i leieverdig og like god stand som de var ved innflytting med unntak av normal slitasje.  
Lokalene skal være ryddiggjort og rengjort. Ved fraflytting har leieren rett til å fjerne den av han bekostede innredning, så som vegg gulvkledning, delevegger, elektriske ledninger og lignende Dette kan dog bare skje når bygningens bruks- og leieverdi ikke derved forringes.  
  
Etter avtale med utleieren kan dog eieren overdra slike innredninger som nevnt ovenfor, til den nye leieber dersom slik avtale oppnås med denne. Det økonomiske oppgjør mellom den fraflyttede og den tilflyttede leieber er utleieren uvedkommende.  
Dersom utleieren eller den nye leieber ikke benytter seg av retten til å overta innredningene, skal leieren fjerne disse.



Doknr. 212 Tinglyst: 22 01 1998 Emb. 016  
STATENS KARTVERK, FAST EIENDOM



**P.8. MISLIGHOLD.**

Misligholder leieren denne kontrakt eller husleielovens bestemmelser på vesentlige punkt, vedtar leieren utkastelse uten søksmål og uten oppsigelse med fullt ansvar for den gjenstående del av leietiden, eller ny bortleie har funnet sted.

**P.9. HUSLEIELOVEN.**

For spørsmål som det ikke er tatt standpunkt til i denne avtalen gjelder reglene i husleieloven.

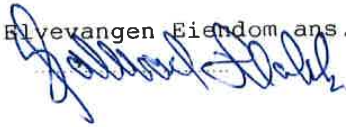
P.10. Bli det strid om forståing av denne avtalen og det ikke kan løses på minnelig måte, skal tvistespørsmålene avgjøres av en voldgiftsnemd på 3 personer.  
Sorenskriveren i Sør-Østerdal oppnevner formann og partene en voldgiftsman hver.

Denne avtalen er utferdiget i 2 eksemplarer hvorav leier og utleier beholder hver sitt.

Engerdal, den 25/11-97

Som utleier:

Elvevengen Eiendom ans.



Som leier:

**Engerdal**  
**Elektro AS**  
AUT. EL. INSTALLATØR







## 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 tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

# 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: Engerdalsveien 1787, 1789, 1791, 1793  
2440 ENGERDALMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Elverum AS  
Saksbehandler: Marius Norum

Oppdragsnummer: 1211240332

Telefon: 465 04 951  
E-post: marius.norum@aktiv.no

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:

12.09.2024

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