

Martensvegen 63, 2409 ELVERUM

Næringseiendom i landlige omgivelser, like utenfor Søbakken. Næringsbygg med kontorer og lagerlokaler, samt garasje.



aktiv.



Eiendomsmegler / Partner

Marius Norum

Mobil 465 04 951

E-post marius.norum@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Elverum

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 950 000,-
Omkostn.: Kr 99 990,-
Total ink omk.: Kr 4 049 990,-
Selger: Buri Eiendom AS

Salgsobjekt: Næringseiendom
Eierform: Eiet
Tomtstr.: 3320.9 m²
BRA total: 725 m²
Gnr./bnr. Gnr. 30, bnr. 1143
Oppdragsnr.: 1211240387

Velkommen til Martensvegen 63!

Næringseiendom i landlige omgivelser med spredt bebyggelse i Søstugrenda, like utenfor Søbakken. Eiertomt på ca. 3 320,9m² som i hovedsak består av grusede områder med parkerings-, innkjørings og lagringsplasser, for øvrig naturtomt.

Bebyggelse med næringsbygg hovedsakelig i en etasje, østre fløy med 2 etasjer. Gjødsekkjeller under østre fløy. Østre fløy fremstår som driftsbygning tilknyttet landbruk oppført før 1948, bygning av ukjent alder. Fremlagte tegninger hvor det fremgår et støperi/lager fra 1956 og en fabrikkbygning fra 1960. Fabrikkbygningen fremstår i dag som bygningsmassens lagerdel, støperi/lager anses ikke som en del av dagens bygningsmasse. Ombygginger fra 2005 for bundet med etablering av Pelias i 2005. I tillegg opplyst om ombygginger fra 2018.

Bygning tilrettelagt for næringsdrift med kontorer, møterom, sanitære rom, tekniske rom og lagerlokaler. I tillegg frittliggende garasje i en etasje, ukjent alder. Næringsbygg med normal standard tilpasset utleievirksskomhet. Konstruksjoner, overflater og installasjoner med normal bruksslitasje alder tatt i betraktning. Utvendig noe behov for utbedringer av skader samt oppgraderinger, utskiftninger og vedlikehold.



Innhold

| | |
|-------------------------|----|
| Nøkkelinformasjon | 2 |
| Om eiendommen | 4 |
| Plantegninger | 30 |
| Verditakst | 33 |
| Nabolagsprofil | 43 |
| Budskjema | 47 |

Om eiendommen

Beliggenhet

Eiendommen ligger i landlige omgivelser med spredt bebyggelse i Søstugrenda, like utenfor Søbakken. Fra eiendommen er det ca. 1,8 km til Spar på Søbakken og ca. 3,5 km til Elverum sentrum med byfasiliteter som Kaféer, kjøpesenter, restauranter, butikker, kino, bowlinghall, apotek, sykehus, idrettshaller og andre øvrige servicetilbud.

Fra eiendommen er det kort vei til gang- og sykkelsti langs hovedveien til sentrum.

Arealbeskrivelse

Næringsbygg

Kjeller

BRA-i: 0 m²

Kjeller: Kjeller under 1.etasje østre fløy, tidligere gjødselkjeller. Ingen oppmålinger.

1. etasje

BRA-i: 103 m²

1. etasje (østre fløy): Næringslokale med kontorer, spiserom/kjøkken, badrom, toalettrom, lagerrom og gang/trapp. Oppmålt til 103 m² BRA, stipulert utvendig areal.

BRA-i: 148 m²

1.etasje (midtre fløy): Næringslokale med kontorer, vindfang og korridor. Oppmålt til 148 m² BRA, stipulert utvendig areal.

BRA-i: 61 m²

1.etasje (vestre fløy): Næringslokale med lagerrom, kontor og toalettrom. Messanin over gammel silo. Oppmålt til 61 m² BRA, stipulert utvendig areal.

BRA-i: 276 m²

1.etasje (vestre fløy): Næringslokale med lagerrom. Himlingshøyde målt til 3,65 m. Oppmålt til 276 m² BRA, stipulert utvendig areal.

2. etasje

BRA-i: 87 m²

2.etasje (østre fløy): Næringslokale med kontorer, møterom og gang/trapp. Oppmålt til 87 m² BRA, stipulert utvendig areal.

Garasje

BRA-i: 50 m²

1. etasje: Åpent lagerrom.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealeffektiviteten ved næringslokaler anses god i forhold til byggets formål.

Arealbegreper:

BRA-i (internt bruksareal) - Bruksareal av boenheten(e) innenfor omsluttende vegger.
BRA-e (eksternt bruksareal) - Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten(e), men som tilhører denne/disse.

TBA (terrasse- og balkongareal/åpent areal) - Arealet av terrasser, åpne balkonger, verandaer eller altaner tilknyttet boenheten(e).

GUA (gulvareal) - Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA oppgis som en sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav himlingshøyde).

ALH (areal med lav himlingshøyde) - Areal med lav himlingshøyde (ALH) måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. ALH skal opplyses sammen med BRA. Se GUA over.

Arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport og hvor disse arealmålingene er basert på Norsk Standard 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da bygningen(e) ble målt. Beskrivelse av rom er basert på bruken av rommene på befaringstidspunktet. Rommenes bruk kan derfor være i strid med byggeforskriftene og/eller registrert/godkjent bruk. Se eventuelle anmerkninger under punktene «Standard» og/eller «Ferdigattest/brukstillatelse».

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 3 320,9m². Tomten består i hovedsak av grusede områder med parkerings-, innkjørings og lagringsplasser. For øvrig naturtomt.

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

Bygningssakkyndig

Byggtakst Elverum AS

Type takst

Verditakst

Byggemåte

Bygg A: Næringsbygg.

Ukjent byggeår. Bygningsmasse ved næringsbygget med 2 etasjer oppført i mur- og treverk. Opprinnelig driftsbygning tilknyttet landbruksformål, ukjent vedr byggeår,

ombygginger og bruksendring til annet formål. Kjeller under østre fløy (tidligere gjørdelkjeller). Enkelt takoverbygg mot syd utenfor inngangsparti.

Grunn bestående av sandmasser. Bygget fremstår som fundamentert med støpte grunnmurer/kjellervegger. Støpt dekke over kjeller, for øvrig fremstår bygget utført med støpt plate på mark ved 1.etasje. Bærende konstruksjoner over grunnmurer med trekonstruksjoner, betong og murverk. Betongtrapp til 2.etasje. Yttervegger hovedsakelig i bindingsverk med utvendig stående kledning, ukjent vedr isolering. Ytterkledning fremstår av eldre dato. Yttervegger i deler av østre fløy fremstår utført i murverk, utvendig pusset/malt og innvendig med platekledninger. Yttervegger vestre fløy som lagerbygg fremstår utført med yttervegger av isolerte sementblokker som angitt fremlagte tegninger fra 1960, utvendig og innvendig pusset og malt. Påvist benyttet noe parallellblokk. Vinduer med isolerglass, åpningsbare og faste vinduer. Påvist vinduer fra 1987, 1998 og 2019 samt et koblet vindu av eldre årgang. Hovedinngangsdør med glassfelt, dør fra 2022. Slag- og leddport til lagerhall (dobbel portløsning).

Innervegger kontordel fremstår hovedsakelig utført i bindingsverk og med platekledninger. Ukjent vedr evt seksjonerings og brannkrav til vegger/dører. Innvendige dører i hovedsak med formpressede dørblad. Antatt isolert himling mot loftstom, loftstom uten kjent tilkomst.

Saltakskonstruksjoner og yttertak tekket stålplater, tekking av ukjent alder. Montert 3 takvinduer i tilknytning kontorer/kontorlandskap 2.etasje østre fløy. Renner og nedløp i metall kun ved midtre fløy, østre og vestre fløy uten renner/nedløp. Gulv lagerhall med ubehandlet betong. Gulv i kontordel med laminat, teppe og fliser. Vegger kontordel hovedsakelig med MDF eller malt strie. Vegger lagerhall med malt puss. Midtbæring under 2.etasje østre fløy dels med betongsøyler/betongdrager. Himlinger kontordel med malte plater. Lagerhall med platehimlinger, synlige skader som fremstår å være forårsaket av taklekkasjer. Ukjent tilstand ved kjeller, tildekket med isolasjonsmatter.

Oppvarming med luft/luft varmepumper, montert ved de fleste kontorer. Tilknyttet kommunalt vann og avløp. Varmtvannsbereder plassert i bad 1.etasje østre fløy, volum ca 200 liter. Stoppekran plassert i bad 1.etasje østre fløy, anlegg med vannmåler. Røropplegg med Cu-rør og PVC. Hovedstrømskap plassert i lagerhall. Sikringsskap uten tilkomst ved befaringen. Opplyst felles måler for hele bygget. Flere underskap ved kontorfløyer. I hovedsak åpent anlegg. Ukjent kapasitet for hovedsikringer. Anlegget antas kontrollert i forhold til sikkerhets- og funksjonskrav ved elektriske installasjoner.

Naturlig ventilasjon med veggventiler og spalter vinduskarmer. Mekanisk punktavsug ved toalettrom. Toalettrom ved kontordel østre fløy med servant og WC. Baderom ved kontordel østre fløy med dusjkabinett, servant og WC. Toalettrom ved kontordel vestre fløy med servant og WC.

Kjøkken/møterom ved kontordel. Høyglans laminatkjøkken med integrerte løsninger.

Ukjent vedr seksjonerings i forhold til brann- og lydkrav, konstruksjoner bør kontrolleres opp mot gjeldende krav. Brannplaner bør utarbeides. Rømningsforhold synes ivaretatt. Evt seksjonerings ved vegger, dører og porter må kontrolleres i forhold til krav og utførelse. Næringsbygg med normal standard og vedlikehold. Konstruksjoner, overflater og installasjoner med normal bruksslitasje.

Bygg B: Garasje.

Garasjebygg av ukjent alder. Fremstår å være bygget etter 1948. Grunn bestående av sandmasser. Bygget fremstår som fundamentert med støpte grunnmurer. Gulv med støpt plate på mark. Yttervegger fremstår som utført i parallellblokk, utvendig pusset og malt. Malte slagporter i treverk. Vegger med ubehandlet murverk, himling med bordkledning. Loftsrom uten kjent tilkomst. Saltakskonstruksjon teknet med bølgeblekk. Montert renner/nedløp, renner/nedløpmed skader og mangler. Uten strømtilknytning.

Standard

Næringsbygg med normal standard tilpasset utleievirksskomhet. Konstruksjoner, overflater og installasjoner med normal bruksslitasje alder tatt i betraktning. Utvendig noe behov for utbedringer av skader samt oppgraderinger, utskiftninger og vedlikehold.

Antatt seksjonerings i forhold til brann- og lydkrav, konstruksjoner bør kontrolleres opp mot gjeldende krav. Brannplaner bør utarbeides. Rømningsforhold synes ivaretatt. Seksjonerings vegger/etasjeskillere må kontrolleres i forhold til krav og utførelse, ukjent om det foreligger noe pålegg.

Utstyr/løsøre/inventar

Eiendommen selges slik den står, med fastmontert utstyr, inventar og innredninger. 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

I garasjer eller biloppstillingsplasser på tomt.

Diverse

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

Feiing ble utført siste gang den 06.10.2005. Tilsyn er ikke utført. Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten. Det tas forbehold om feil/mangler ved eventuelle nye installasjoner og/eller forskriftskrav trådt i kraft etter siste tilsyn.

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Montert luft-til-luft varmepumper ved de fleste kontorer.

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 950 000

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjør totalt ca. kr. 26 001,45,- for 2024.

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

- * Fastledd vann: Kr. 627,50,-
- * Forskudd vann (grunnlag: 37 kubikk): Kr. 754,80,-
- * Fastledd kloakk: Kr. 728,75,-
- * Forskudd kloakk (grunnlag: 37 kubikk): Kr. 895,40,-
- * Feie- og tilsynsgebyr: Kr. 536,-
- * Eiendomsskatt næring: Kr. 22 459,-

Forbruk vann og avløp beregnes/avregnes etter avlest vannmåler (kr. 20,40,- per kubikk for vann og kr. 24,20,- per kubikk for avløp). Størrelse på renovasjonsavgift avhenger av størrelse på dunk(er) og faktureres fra SØIR (ingen gebyrer registrert på eiendommen i dag). Feie- og tilsynsgebyr avhenger av hvor mange pipeløp som må feies/inspiseres. Det gjøres oppmerksom på at avgiftene normalt justeres/reguleres årlig.

Info formuesverdi

Man har per salgsoppgavedato ikke klart å finne noe registrert formuesverdi på eiendommen (årsak er uviss). Det må påregnes at formuesverdi vil bli satt/innført i forbindelse med eierskifte. Formuesverdien settes da etter de ordinære reglene for formuesfastsettelse av boligeiendom, enten som primærbolig eller sekundærbolig (avhengig av bruken). Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som beregnes av Statistisk sentralbyrå. Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder). Det tas også hensyn til om boligen ligger i et område som er tett eller spredt bebygget. Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser.

Disse satsene vil utgjøre henholdsvis 25% av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistret per 1. januar) og 95% for sekundærboliger (alle andre boliger). Formuesverdien finnes ved å multiplisere kvadratmetersatsen med boligens areal (P-rom). For ytterligere informasjon oppfordres interessenter til å ta kontakt med Skatteetaten.

Drifts- og vedlikeholdsavtaler

Stipulert årlig forsikringpremie for bygning med kr 20.000,- (kr 16.611,- i 2022).

Stipulert årlige kommunale utgifter vann, avløp og renovasjon med kr 75.000,- (kr 71.387,- i 2021).

Stipulert årlig eiendomsskatt med kr 20.000,- (kr 18.922,- i 2023).

Årlige vedlikeholdsutgifter er satt til ca. kr. 120,-/m² (754 m² BTA næringsbygg og 56 m² BTA kaldtlager) basert på noe etterslep av vedlikehold samt nødvendige oppgraderinger ved lokaler og fordelt over en 10-årsperiode.

Justeringsforpliktelser skatt og MVA

Selger opplyser at det ikke foreligger justeringsforpliktelser for merverdiavgift.

Info leieavtaler

Beskrivelse: Kjeller

Leietaker: Egenleie

Areal: 0m²

Kommentar til leiekontrakten: Ingen løpende kontrakter. Areal er ikke oppmålt.

Markedstilpasning: Kr. 0,-/m²

Markedsleie: Kr. 0,-/m²

Markedsleie per år: Kr. 0,-

Kommentar til markedsleie og markedstilpasning: Uoppvarmede lokaler.

Beskrivelse: Næringsbygg med 1. og 2.etasje

Leietaker: Pelias

Areal: 754m²

Utløpsdato: 31.12.2024

Kommentar til leiekontrakten: Leiekontrakt er avtalt for 5 år fra 01.01.2020 til

31.12.2024 med gjensidig oppsigelse over 1 år. Med rett til forlengelse for ytterligere 5

år med samme betingelser. Opprinnelig leiesum med kr 414.700,- fastsatt med

grunnlag av konsumprisindeks pr 10.12.2019 med regulering for indeksen den 1.januar

hvert år med basis i indeks 10.12 foregående år. Første gang 01.01.2021. Opplyst

oppjustert årlig leiesum for 2024 til kr 554.670,-. Fremleie er ikke tillatt uten samtykke.

Leieinntekt: Kr. 736,-/m²

Leieinntekt per år: Kr. 554 665,-

Markedstilpasning: Kr. 0,-/m²

Markedsleie: Kr. 750,-/m²

Markedsleie per år: Kr. 565 500,-

Kommentar til markedsleie og markedstilpasning: Markedsleie stipulert for utleie av

næringslokale. Oppvarmede lokaler.

Beskrivelse: Garasje

Leietaker: Pelias

Areal: 56m²

Kommentar til leiekontrakten: Leiearealet inngår i kontrakt beskrevet ovenfor.

Markedstilpasning: Kr. 0,-/m²

Markedsleie: Kr. 0,-/m²

Markedsleie per år: Kr. 0,-

Kommentar til markedsleie og markedstilpasning: Markedsleie stipulert for utleie av

næringslokale (inngår i markedsleien ovenfor). Uoppvarmede lokaler.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 30, bruksnummer 1143 i Elverum kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende tinglyste heftelser (dokument) vil følge med eiendommen:

* Bestemmelse om vannrett, tinglyst den 22.09.2005, dagboknummer 6456.

Rettighetshaver: Knr: 3420 Gnr: 30 Bnr: 779. Bestemmelse om vannledning.

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.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen hvor det fremgår et støperi/lager fra 1956 og en fabrikkbygning fra 1960, dette gjelder det største lagerrommet (vestre fløy). Det er ikke mottatt byggetegninger av resterende bygningsmasse. Man har derfor ikke kunnet kontrollere hvor vidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/ bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak. Dette betyr videre at det kan være rom som er inntatt som primærrrom/-areal i tilstandsrapport, men som ikke er godkjent for varig opphold.

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

Vei, vann og avløp

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

Det er registrert vannmåler på adressen. Service på vannmåler skal utføres hvert 5. år. Kommunen har ingen dokumentasjon på at dette er utført.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen omfattes av kommunedelplan for Elverum byområde fra 2019, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til Landbruks-, natur- og friluftsområde samt reindrift (LNFR). Det gjøres oppmerksom på at oppføring av nye tiltak vil falle utenfor LNFR-formålet, og kan ikke skje uten etter dispensasjon eller reguleringsplan.

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

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

Selger fraskriver seg videre alt ansvar for eventuelle ufullstendigheter eller feil i

fremlagte dokumenter fra tredjemenn som gjelder eiendommen (takst, salgsoppgave mv.), herunder arealangivelser for eiendommen.

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

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 950 000 (Prisantydning)

Omkostninger

98 750 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

99 990 (Omkostninger totalt)

4 049 990 (Totalpris. inkl. omkostninger)

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

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Meglere vederlag

Det er avtalt en provisjon på 2,5% av salgssummen, minimum kr 50.000,- ved gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 25.000,-), visningshonorar (kr 5.000,- per stykk), internett (kr 10.000,-) samt innhenting av opplysninger og tinglysing av sikringsobligasjon (kr 8.000,-). Prisene er eksklusive mva. og gyldige i oppdragstiden.

Oppdragsansvarlig

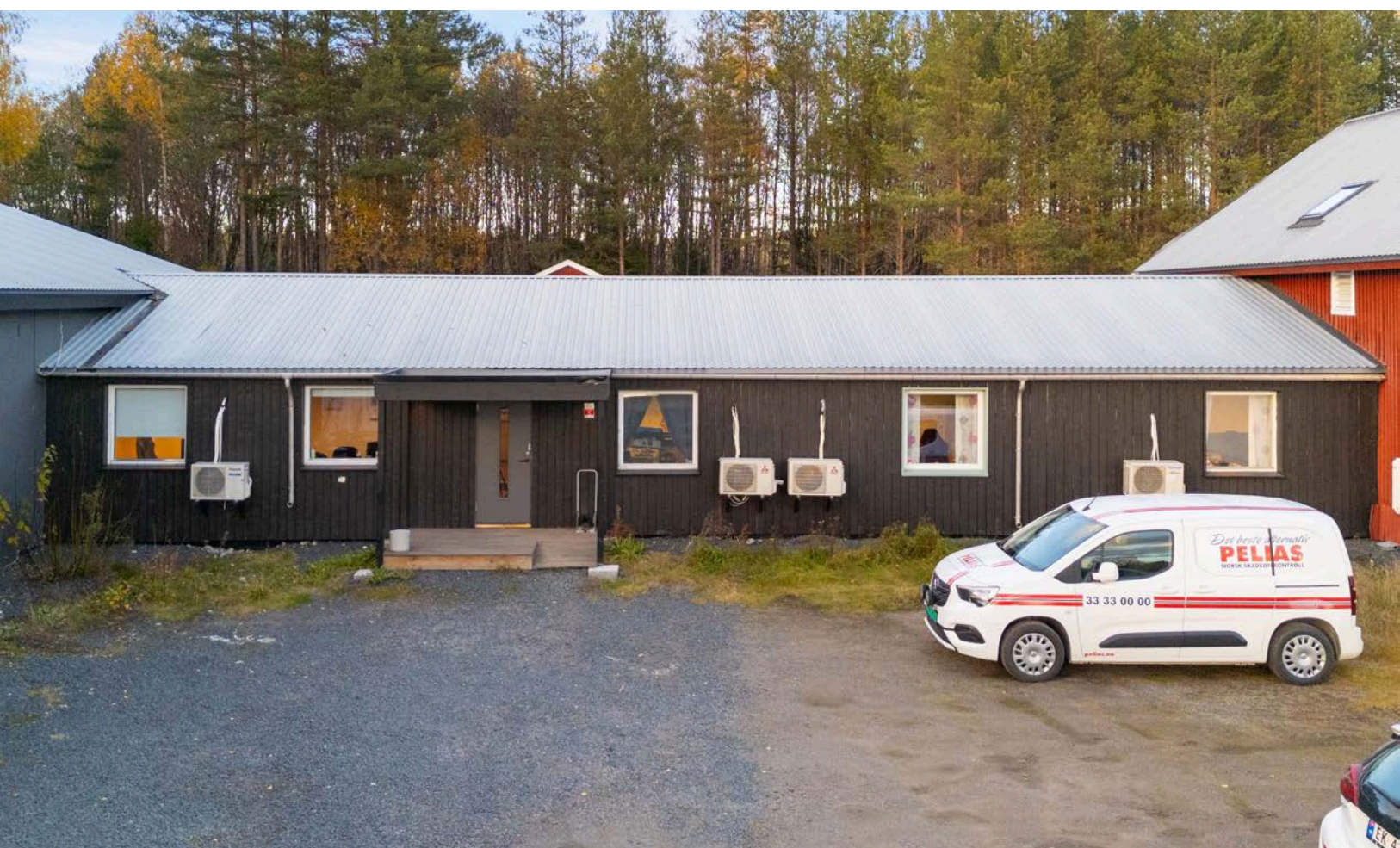
Marius Norum

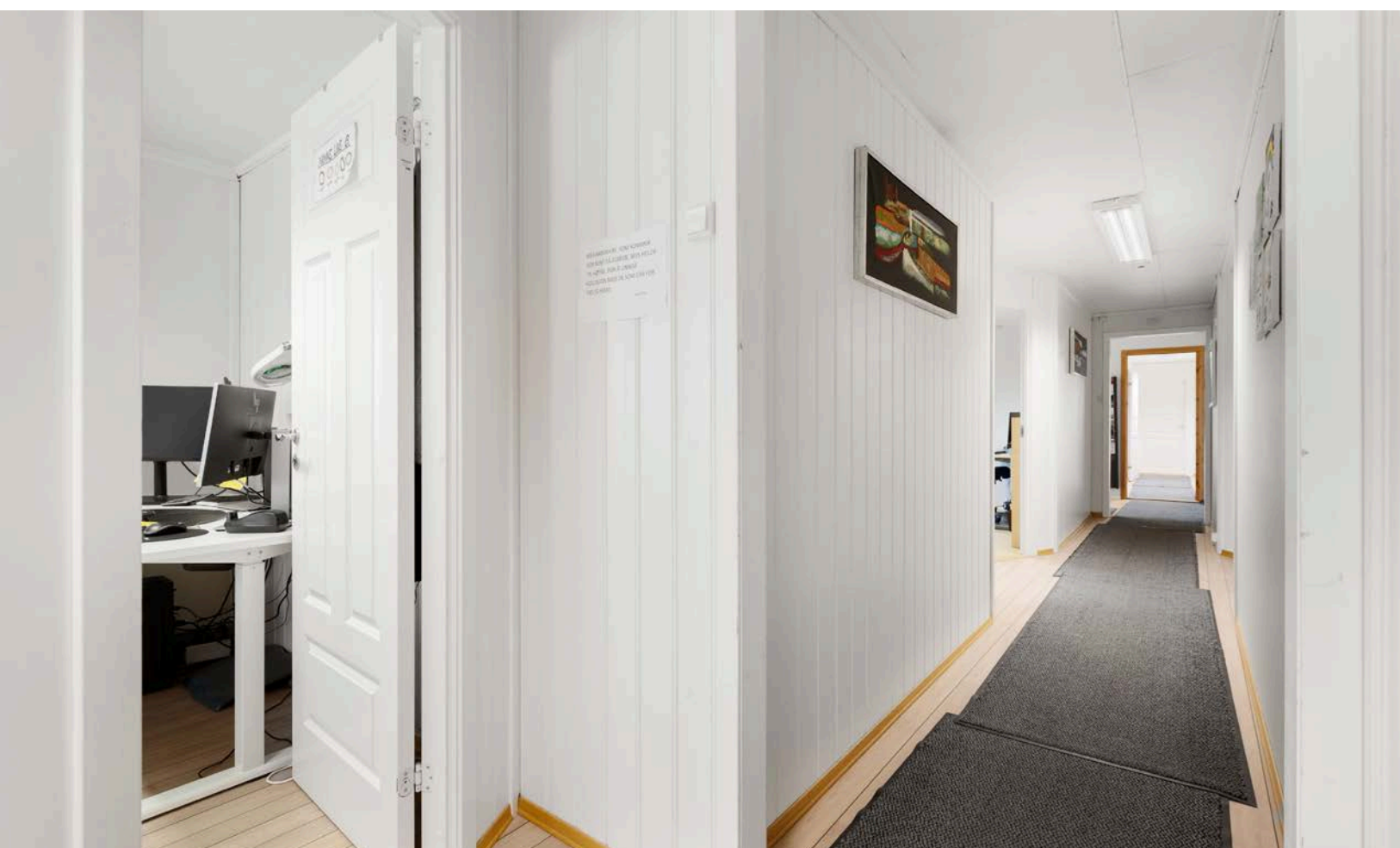
Eiendomsmegler / Partner
marius.norum@aktiv.no
Tlf: 465 04 951

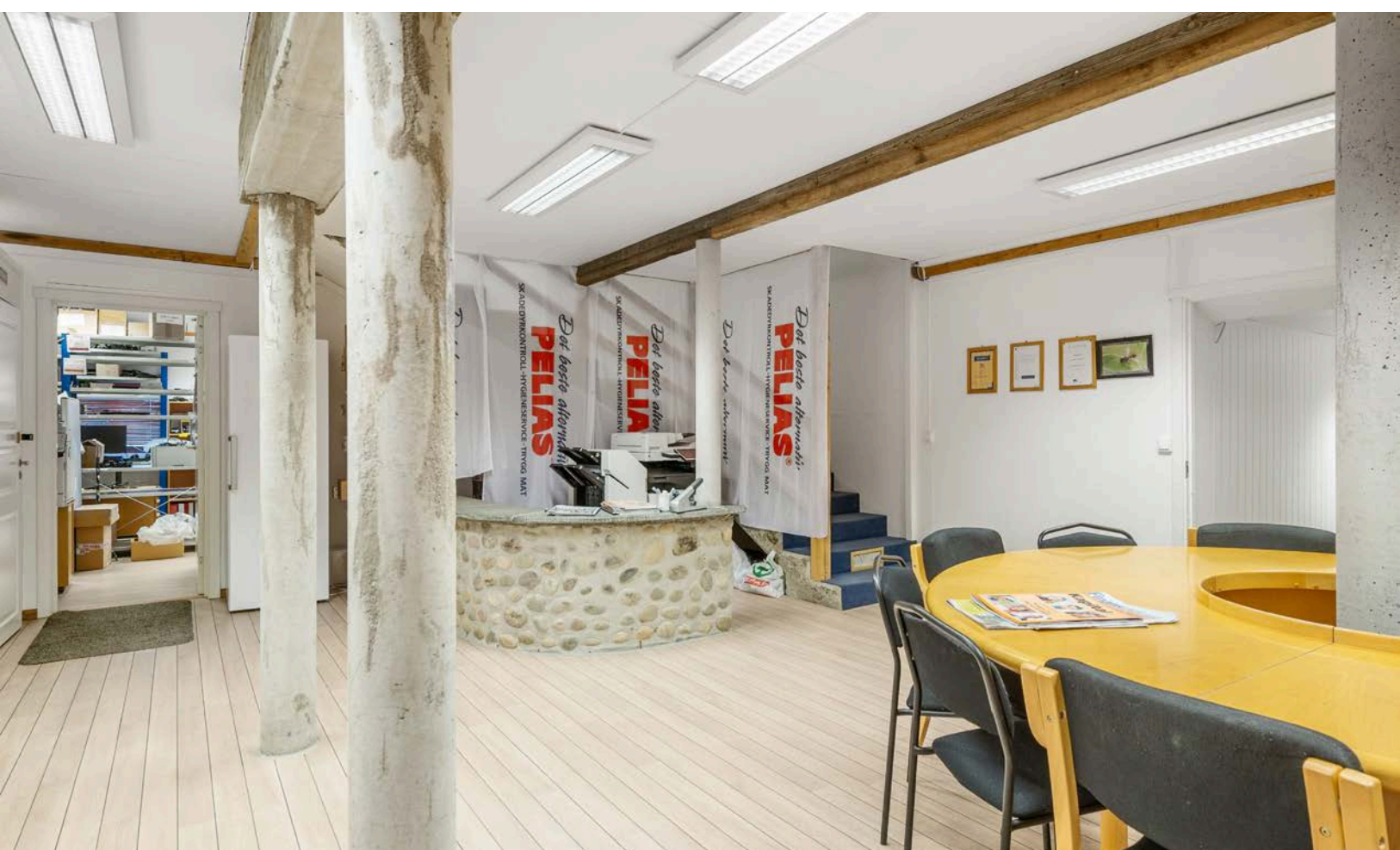
Aktiv Eiendomsmegling Elverum AS, Storgata 15
2408 Elverum
Tlf: 624 31 420

Salgsoppgavedato
25.11.2024

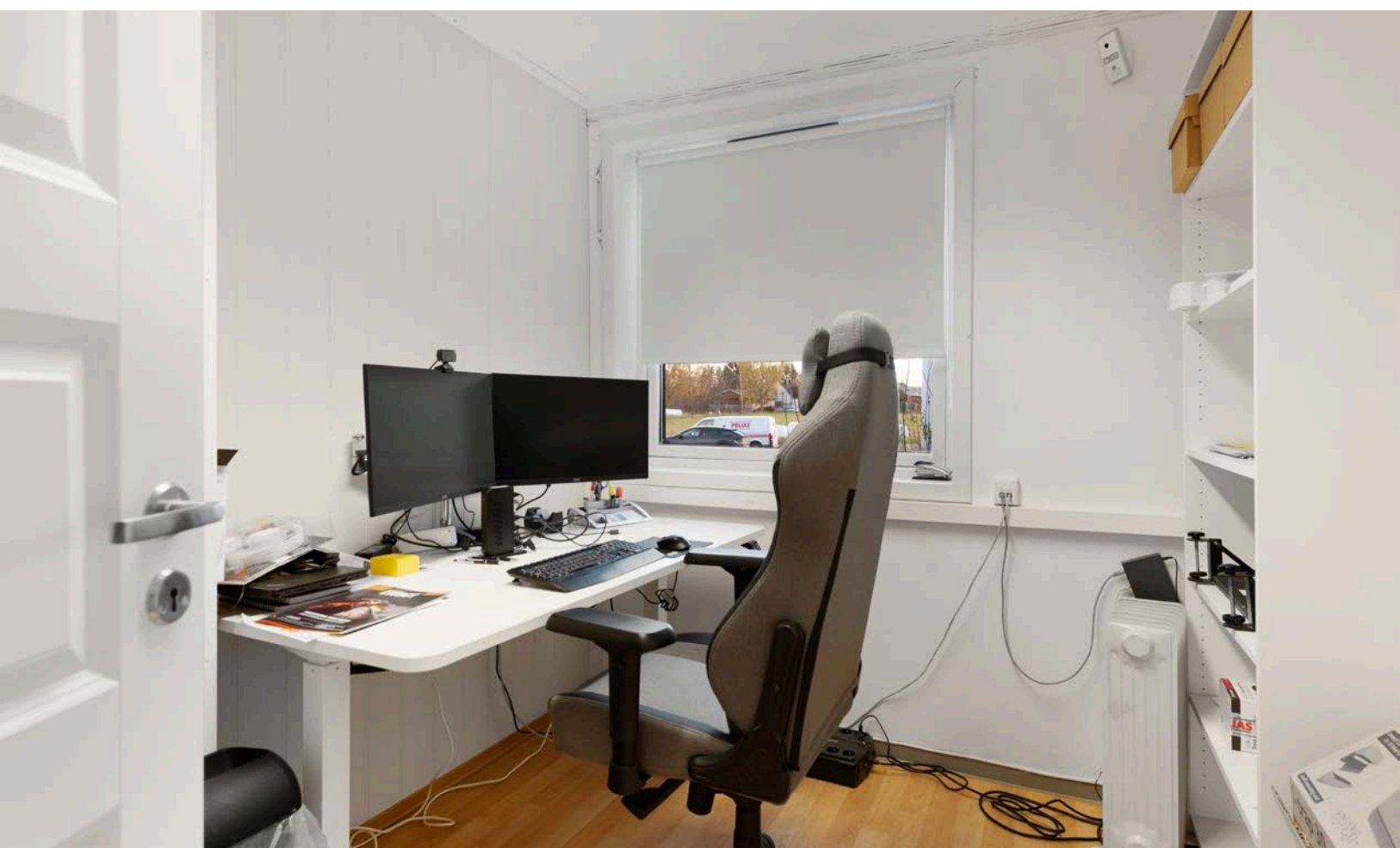


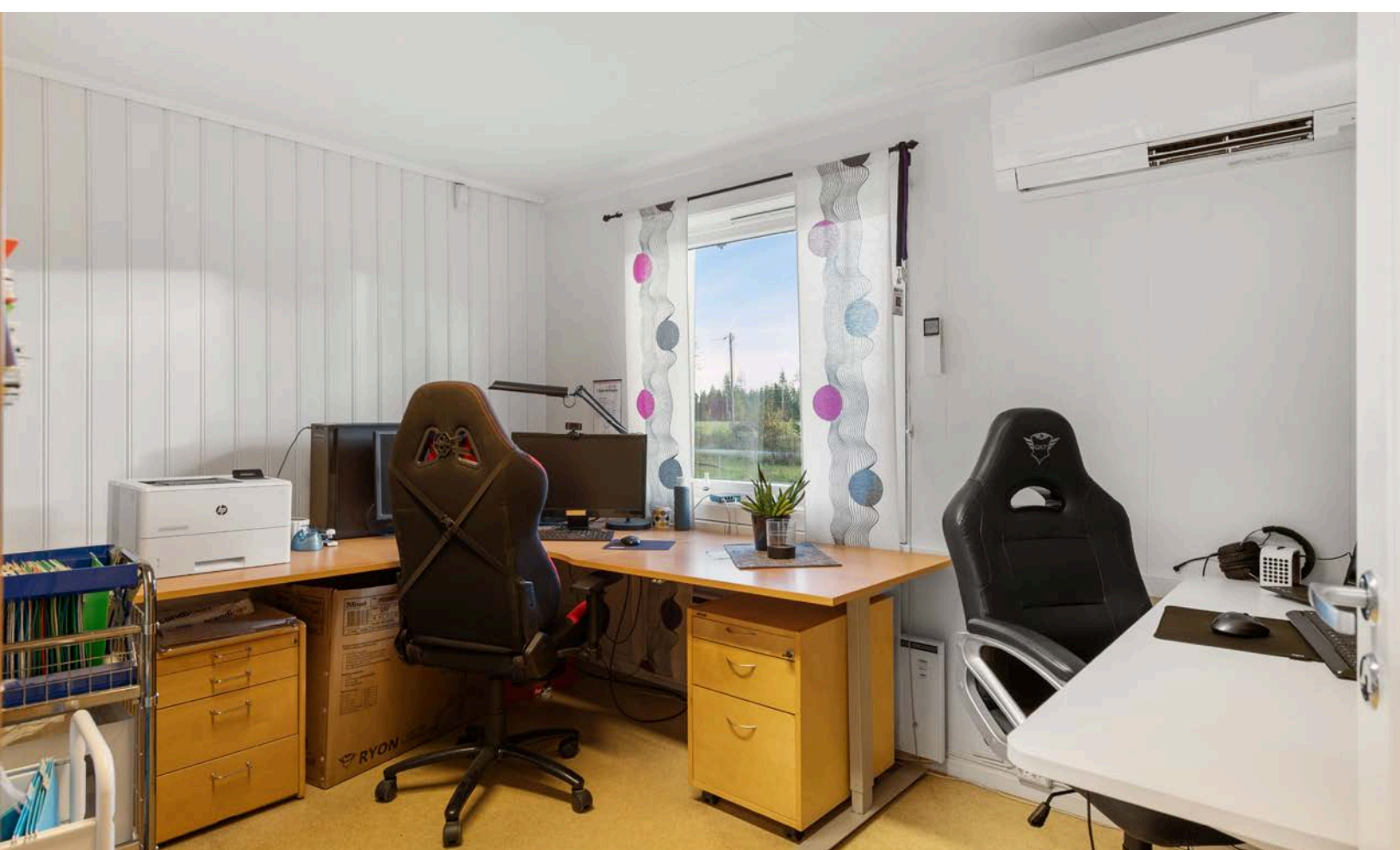


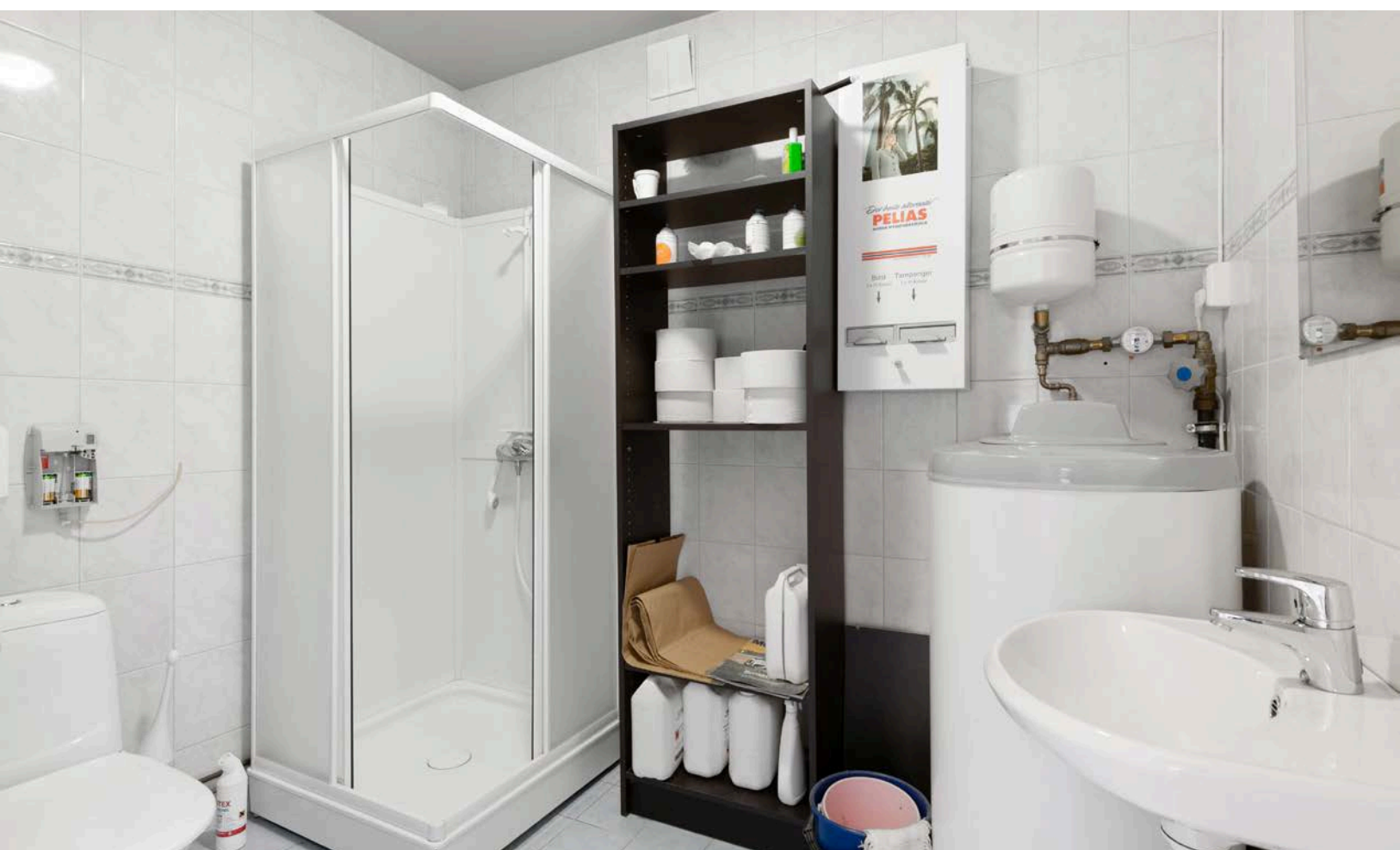




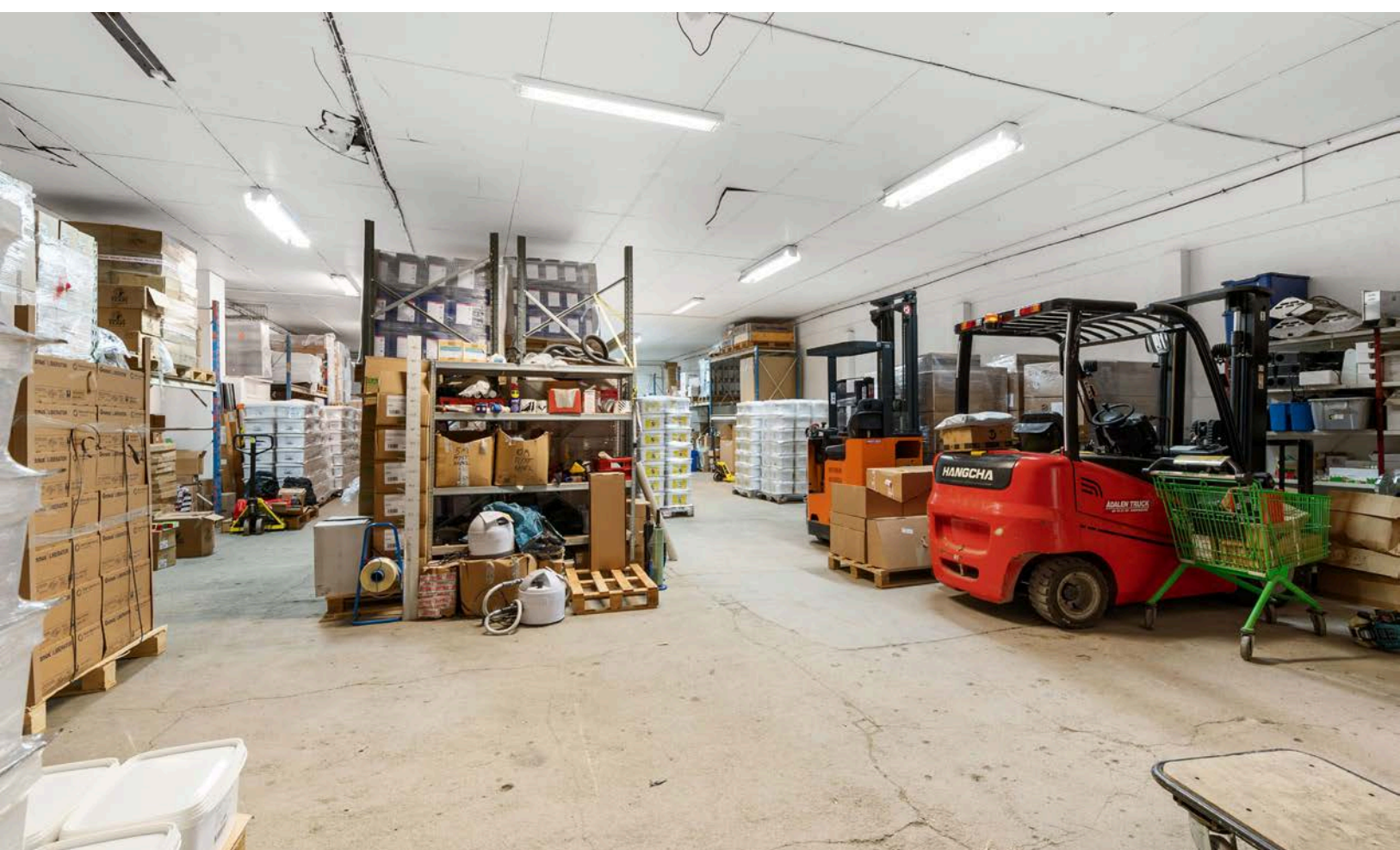








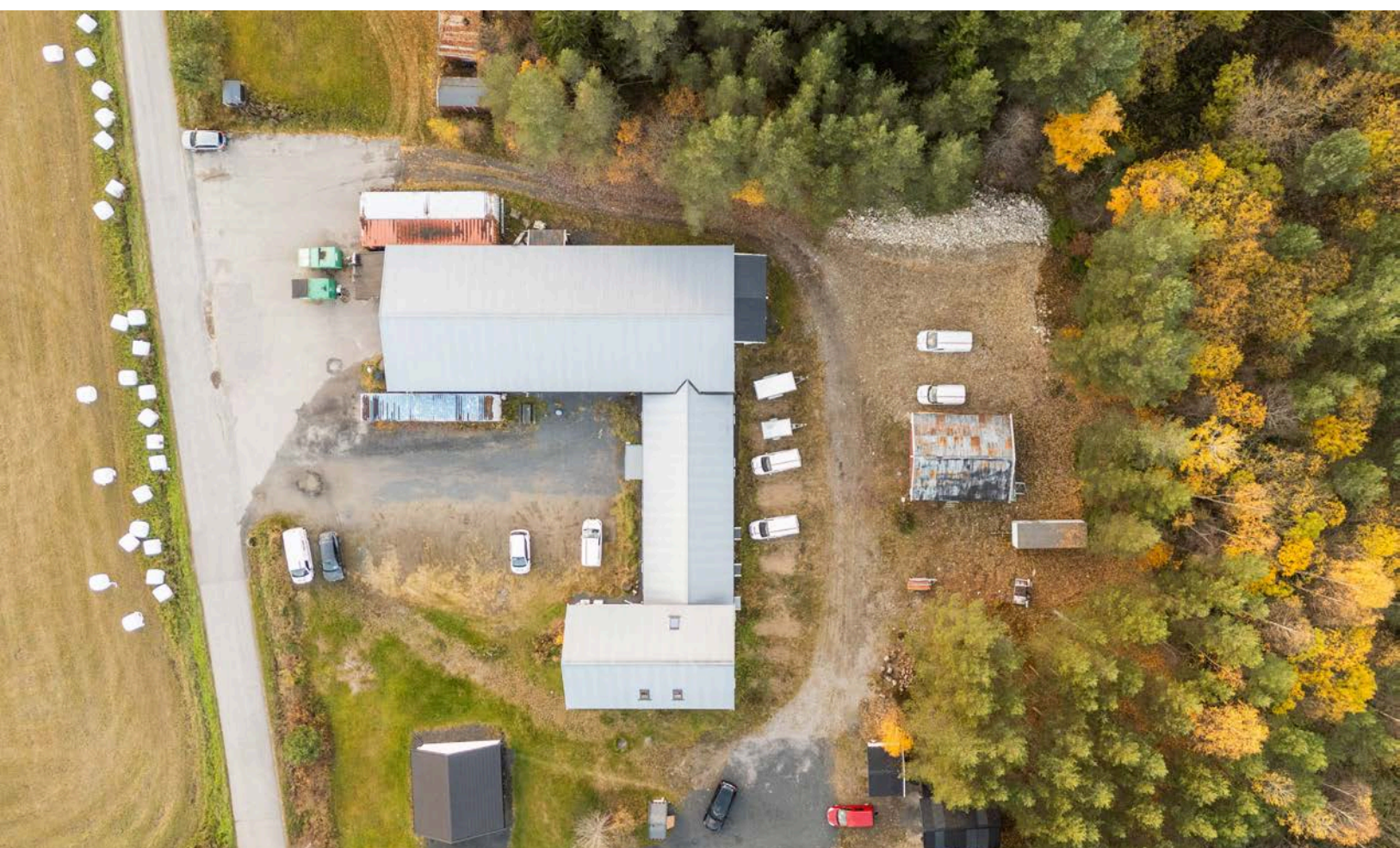






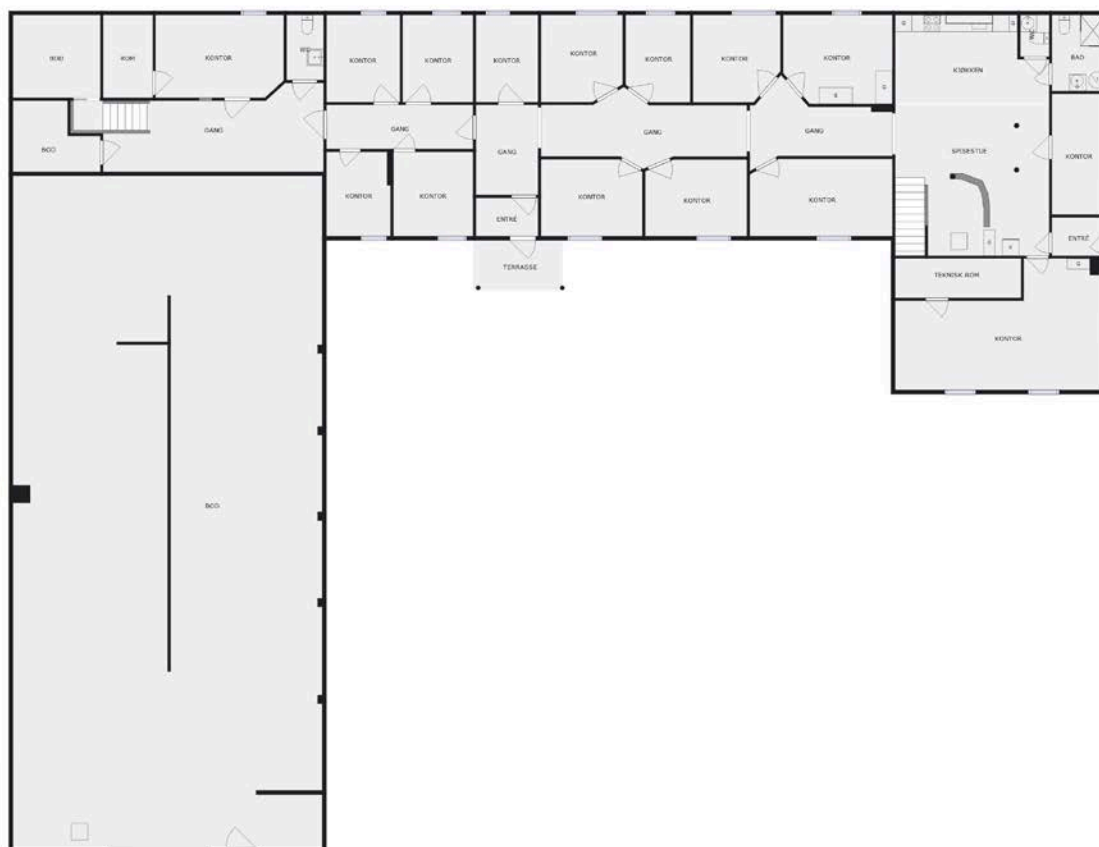








Plantegning



Plantegningen er en ikke målbart illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

Plantegning



Plantegningen er en ikke målbare 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. 30, bnr. 1143 i Elverum kommune



Martensvegen 63
2409 ELVERUM
Gnr. 30 Bnr. 1143
3420 Elverum kommune

Benevnelse
Næringsbygg
Garasje

BTA
754 m²
56 m²

Normal markedsverdi
Kr. 3 500 000

Tomteareal 3 321 m²



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

Oppdragsnr. 589 016
Rapportdato 17.11.2024

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

Sammendrag

Næringsseiendom på Søbakken ca 3,5 km nord for Elverum sentrum. Adkomst fra asfaltert kommunal vei. I hovedsak grusede områder med parkerings-, innkjørings og lagringsplasser. For øvrig naturtomt.

Bebyggelse med næringsbygg hovedsakelig i en etasje, østre fløy med 2 etasjer. Gjødselkjeller under østre fløy. Østre fløy fremstår som driftsbygning tilknyttet landbruk oppført før 1948, bygning av ukjent alder. Fremlagte tegninger hvor det fremgår et støperi/lager fra 1956 og en fabrikkbygning fra 1960. Fabrikbygningen fremstår i dag som bygningsmassens lagerdel, støperi/lager anses ikke som en del av dagens bygningsmasse. Ombygginger fra 2005 for bundet med etablering av Pelias i 2005. I tillegg opplyst om ombygginger fra 2018.

Bygning tilrettelagt for næringsdrift med kontorer, møterom, sanitære rom, tekniske rom og lagerlokaler. I tillegg frittliggende garasje i en etasje, ukjent alder. Opplyst at eiendommen er tilknyttet kommunalt vann og avløp.

Næringsbygg med normal standard tilpasset utleievirksskomhet. Konstruksjoner, overflater og installasjoner med normal bruksslitasje alder tatt i betraktning. Utvendig noe behov for utbedringer av skader samt oppgraderinger, utskiftninger og vedlikehold

Antatt seksjonerings i forhold til brann- og lydkrav, konstruksjoner bør kontrolleres opp mot gjeldende krav. Brannplaner bør utarbeides. Rømningsforhold synes ivaretatt. Seksjonerings vegger/etasjeskillere må kontrolleres i forhold til krav og utførelse, ukjent om det foreligger noe pålegg.

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

Dagens normale salgsverdi
Kr. 3 500 000,-

Sted og dato
Elverum, 17.11.2024



Knut Roger Furueth

Eiendomsbetegnelse, hjemmelshaver m.m.

| | | | | | | | |
|---------------------|-----------------|------|---------|-----|------|-----|-----|
| Adresse | Martensvegen 63 | Knr | Kommune | Gnr | Bnr | Snr | Fnr |
| Postnr./sted | 2409 ELVERUM | 3420 | Elverum | 30 | 1143 | | |
| Område / bydel | Søbakken | | | | | | |
| Verdisettingsformål | Salg | | | | | | |
| Type eiendom | Næringsbygg | | | | | | |
| Rekvirent | Buri Eiendom AS | | | | | | |
| Hjemmelshaver | Buri Eiendom AS | | | | | | |
| Forsikring | | | | | | | |
| Ligningsverdi | | | | | | | |

Befaring

| | | |
|----------|------------|--|
| Dato | 23.09.2024 | |
| Tilstede | | |

Dokumentkontroll

| Takstgrunnlag / innhentet | Dato | Vedlagt | Kommentar |
|------------------------------|------------|--------------------------|--|
| Resultatregnskap | 05.11.2024 | <input type="checkbox"/> | Resultatregnskap Buri Eiendom AS for 2022 |
| Årsregnskap | 05.11.2024 | <input type="checkbox"/> | Årsregnskap Buri Eiendom AS for 2023 |
| Skjøte | 05.11.2024 | <input type="checkbox"/> | Tinglyst skjøte for A1 Pelias Norsk Skadekontroll DA datert 22.09.2005, doknr 6456 |
| Byggetegninger støperi/lager | 05.11.2024 | <input type="checkbox"/> | Byggetegninger støperi/lager fra 1956. Anses ikke relevant |
| Byggetegninger fabrikkhall | 05.11.2024 | <input type="checkbox"/> | Byggetegninger fabrikkhall fra 1960 |

Premisser - genereller opplysninger

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

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

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

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

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

Eiendommens med 3320,9 m2 er hentet fra Elverum kommunes kartsider på internett. Opplysninger om tomtens størrelse må verifiseres hos Elverum kommune eller hos Statens Kartverk.

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

Eiendommens tomt

| | | | | | |
|-----------|------|-------|---------|-------|--|
| Type tomt | Eiet | Areal | 3 320,9 | Kilde | Elverum kommunes kartsider på internett. |
|-----------|------|-------|---------|-------|--|

Tomtens beskaffenhet

Eiendom med næringsbygg hovedsakelig i en etasje, østre fløy med 2 etasjer. Gjødelskjeller under østre fløy. Hovedsakelig grusede områder med parkerings-, innkjørings og lagringsplasser. Noe naturtomt.

Opplyst tilkoblet kommunalt vann og avløp.

Eiendommens med 3320,9 m2 er hentet fra Elverum kommunes kartsider på internett. Opplysninger om tomtens størrelse må verifiseres hos Elverum kommune eller hos Statens Kartverk.

Områdebeskrivelse

Eiendommen ligger på Søbakken i Elverum kommune.
Nærområdet bebygget med eneboliger og landbruk.

Reguleringsmessige forhold

Reguleringsbestemmelser er ikke undersøkt.
Antatt LNF område med tillatt spredt bebyggelse.
Underlagt kommuneplanens arealdel.

Eiendommens bygninger

| | Type bygg | Byggeår | Rehabilitert |
|---|-------------|---------|--------------|
| A | Næringsbygg | ukjent | ukjent |
| B | Garasje | ukjent | |

Vernestatus

Ingen opplysninger om SEFRAK-registreringer eller vernede bygninger.

Bygningmessig beskrivelse

Bygg A: Næringsbygg

Beskrivelse av bygningen

Bygningsmasse ved næringsbygget med 2 etasjer oppført i mur- og treverk. Opprinnelig driftsbygning tilknyttet landbruksformål, ukjent vedr byggeår, ombygginger og bruksendring til annet formål. Kjeller under østre fløy (tidligere gjørdelkjeller). Enkelt takoverbygg mot syd utenfor inngangsparti.

Grunn bestående av sandmasser. Bygget fremstår som fundamentert med støpte grunnmurer/kjellervegger. Støpt dekke over kjeller, for øvrig fremstår bygget utført med støpt plate på mark ved 1.etasje. Bærende konstruksjoner over grunnmurer med trekonstruksjoner, betong og murverk. Betongtrapp til 2.etasje. Yttervegger hovedsakelig i bindingsverk med utvendig stående kledning, ukjent vedr isolering. Ytterkledning fremstår av eldre dato. Yttervegger i deler av østre fløy fremstår utført i murverk, utvendig pusset/malt og innvendig med platekledninger. Yttervegger vestre fløy som lagerbygg fremstår utført med yttervegger av isolerte sementblokker som angitt fremlagte tegninger fra 1960, utvendig og innvendig pusset og malt. Påvist benyttet noe parallellblokk. Vinduer med isolerglass, åpningsbare og faste vinduer. Påvist vinduer fra 1987, 1998 og 2019 samt et koblet vindu av eldre årgang. Hovedinngangsdør med glassfelt, dør fra 2022. Slag- og leddport til lagerhall (dobbel portløsning).

Innervegger kontordel fremstår hovedsakelig utført i bindingsverk og med platekledninger. Ukjent vedr evt seksjonerings og brannkrav til vegger/dører. Innvendige dører i hovedsak med formpressede dørbblad. Antatt isolert himling mot loftsrom, loftsrom uten kjent tilkomst. Saltakskonstruksjoner og yttertakk tekket stålplater, tekking av ukjent alder. Montert 3 takvinduer i tilknytning kontorer/kontorlandskap 2.etasje østre fløy. Renner og nedløp i metall kun ved midtre fløy, østre og vestre fløy uten renner/nedløp. Gulv lagerhall med ubehandlet betong. Gulv i kontordel med laminat, teppe og fliser. Vegger kontordel hovedsakelig med MDF eller malt strie. Vegger lagerhall med malt puss. Midtbæring under 2.etasje østre fløy dels med betongsøyler/betongdrager. Himlinger kontordel med malte plater. Lagerhall med platehimlinger, synlige skader som fremstår å være forårsaket av taklekkasjer. Ukjent tilstand ved kjeller, tildekket med isolasjonsmatter.

Oppvarming med luft/luft varmepumper, montert ved de fleste kontorer.

Tilknyttet kommunalt vann og avløp. Varmtvannsbereider plassert i bad 1.etasje østre fløy, volum ca 200 liter. Stoppekran plassert i bad 1.etasje østre fløy, anlegg med vannmåler. Rørøpplagg med Cu-rør og PVC.

Hovedstrømskap plassert i lagerhall. Sikringssskap uten tilkomst ved befaringen. Opplyst felles måler for hele bygget. Flere underskap ved kontorfløyer. I hovedsak åpent anlegg. Ukjent kapasitet for hovedsikringer. Anlegget antas kontrollert i forhold til sikkerhets- og funksjonskrav ved elektriske installasjoner.

Naturlig ventilasjon med veggventiler og spalter vinduskarmer. Mekanisk punktavsug ved toalettrom.

Toalettrom ved kontordel østre fløy med servant og WC. Baderom ved kontordel østre fløy med dusjkabinett, servant og WC. Toalettrom ved kontordel vestre fløy med servant og WC.

Kjøkken/møterom ved kontordel. Høyglans laminatkjøkken med integrerte løsninger.

Ukjent vedr seksjonerings i forhold til brann- og lydkrav, konstruksjoner bør kontrolleres opp mot gjeldende krav. Brannplaner bør utarbeides.

Rømningsforhold synes ivarettatt. Evt seksjonerings ved vegger, dører og porter må kontrolleres i forhold til krav og utførelse.

Næringsbygg med normal standard og vedlikehold. Konstruksjoner, overflater og installasjoner med normal bruksslitasje.



4



Bygningmessig beskrivelse

Bygg B: Garasje

Beskrivelse av bygningen

Garasjebygg av ukjent alder. Fremstår å være bygget etter 1948. Grunn bestående av sandmasser. Bygget fremstår som fundamentert med støpte grunnmurer. Gulv med støpt plate på mark. Yttervegger fremstår som utført i parallellblokk, utvendig pusset og malt. Malte slagporter i treverk. Vegger med ubehandlet murverk, himling med bordkledning. Loftsrom uten kjent tilkomst. Saltakskonstruksjon tekket med bølgeblekk. Montert renner/nedløp, renner/nedløpmed skader og mangler. Uten strømtilknytning.

1



Eiendommens utviklingsmuligheter

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

Det kan antas noe potensiale med ytterligere tomteutnyttelse.

Arealdisponering

Bygg A: Næringsbygg

| Etasje | BTA | BRA | Planløsning |
|------------------------|------------|------------|---|
| 2.etasje (østre fløy) | 97 | 87 | Næringslokale med kontorer, møterom og gang/trapp. Oppmålt til 87 m2 BRA, stipulert utvendig areal. |
| 1.etasje (østre fløy) | 120 | 103 | Næringslokale med kontorer, spiserom/kjøkken, badetrom, toalettrom, lagerrom og gang/trapp. Oppmålt til 103 m2 BRA, stipulert utvendig areal. |
| 1.etasje (midtre fløy) | 164 | 148 | Næringslokale med kontorer, vindfang og korridor. Oppmålt til 148 m2 BRA, stipulert utvendig areal. |
| 1.etasje (vestre fløy) | 67 | 61 | Næringslokale med lagerrom, kontor og toalettrom. Messanin over gammel silo. Oppmålt til 61 m2 BRA, stipulert utvendig areal. |
| 1.etasje (vestre fløy) | 306 | 276 | Næringslokale med lagerrom. Himlingshøyde målt til 3,65 m. Oppmålt til 276 m2 BRA, stipulert utvendig areal. |
| Kjeller | 0 | 0 | Kjeller under 1.etasje østre fløy, tidligere gjødselkjeller. Ingen oppmålinger. |
| Sum | 754 | 675 | |

Arealeffektivitet

Arealeffektiviteten ved næringslokaler anses god i forhold til byggets formål.

Bygg B: Garasje

| Etasje | BTA | BRA | Planløsning |
|---|-----------|-----------|----------------|
| 1. etasje | 56 | 50 | Åpent lagerrom |
| Sum | 56 | 50 | |
| Arealeffektivitet | | | |
| Arealeffektiviteten anses god i forhold til byggets formål. | | | |

Leiearealer

| 1 | Beskrivelse | Kjeller | Areal | 0 m ² |
|------------|---|---------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | Leietaker | Egenleie | Utløpsdato | |
| | Kommentarer til leiekontrakten | | Leieinntekt | Kr. 0,-/m ² |
| | <i>Ingen løpende kontrakter. Areal er ikke oppmålt.</i> | | Leieinntekt pr. år | Kr. 0,- |
| | Kommentarer til markedsleie og markedstilpasning | | Markedstilpasning | Kr. 0,-/m ² |
| | Uoppvarmede lokaler. | | Markedsleie | Kr. 0,-/m ² |
| | | | Markedsleie pr. år | Kr. 0,- |
| 2 | Beskrivelse | Næringsbygg med 1. og 2. etasje | Areal | 754 m ² |
| | Leietaker | Pelias | Utløpsdato | 31.12.2024 |
| | Kommentarer til leiekontrakten | | Leieinntekt | Kr. 736,-/m ² |
| | Leiekontrakt er avtalt for 5 år fra 01.01.2020 til 31.12.2024 med gjensidig oppsigelse over 1 år. Med rett til forlengelse for ytterligere 5 år med samme betingelser. Opprinnelig leiesum med kr 414.700,- fastsatt med grunnlag av konsumprisindeks pr 10.12.2019 med regulering for indeksen den 1.januar hvert år med basis i indeks 10.12 foregående år. Første gang 01.01.2021. Opplyst oppjustert årlig leiesum for 2024 til kr 554.670,-. Fremleie er ikke tillatt uten samtykke. | | Leieinntekt pr. år | Kr. 554 665,- |
| | Kommentarer til markedsleie og markedstilpasning | | Markedstilpasning | Kr. 0,-/m ² |
| | Markedsleie stipulert for utleie av næringslokale. Oppvarmede lokaler. | | Markedsleie | Kr. 750,-/m ² |
| | | | Markedsleie pr. år | Kr. 565 500,- |
| 3 | Beskrivelse | Garasje | Areal | 56 m ² |
| | Leietaker | Pelias | Utløpsdato | |
| | Kommentarer til leiekontrakten | | Leieinntekt | Kr. 0,-/m ² |
| | Leiearealet inngår i kontrakt beskrevet ovenfor | | Leieinntekt pr. år | Kr. 0,- |
| | Kommentarer til markedsleie og markedstilpasning | | Markedstilpasning | Kr. 0,-/m ² |
| | Markedsleie stipulert for utleie av næringslokale (inngår i markedsleien ovenfor). Uoppvarmede lokaler. | | Markedsleie | Kr. 0,-/m ² |
| | | | Markedsleie pr. år | Kr. 0,- |
| Sum | | | Areal | Leieinntekt |
| | | | 810 m² | Kr. 554 665,- |
| | | | | Kr. 565 500,- |

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. Næringsseiendom 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 markedsinteressen.

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

Kapitalisert verdi

| | | Faktisk leie | | Markedsleie | |
|---------------------------|-------------------------------|--------------|------------------|-------------|------------------|
| Forventet leieinntekt | | Kr. | 554 665 | Kr. | 565 500 |
| Andre inntekter | | Kr. | 0 | Kr. | 0 |
| - Normale eierkostnader | Offentlige avgifter | Kr. | 75 000 | | |
| | Eiendomsskatt | Kr. | 20 000 | | |
| | Forsikring | Kr. | 20 000 | | |
| | Vedlikehold og administrasjon | Kr. | 97 200 | Kr. | 212 200 |
| - Ledighet | | | | Kr. | 141 375 |
| = Netto leieinntekt | | Kr. | 342 465 | Kr. | 211 925 |
| Kapitalisert verdi | Diskonteringsrente 7,50 % | Kr. | 4 566 000 | Kr. | 2 826 000 |

Kommentar til eierkostnader

Stipulert årlig forsikringpremie for bygning med kr 20.000,- (kr 16.611,- i 2022).

Stipulert årlige kommunale utgifter vann, avløp og renovasjon med kr 75.000,- (kr 71.387,- i 2021).

Stipulert årlig eiendomsskatt med kr 20.000,- (kr 18.922,- i 2023).

Årlige vedlikeholdsutgifter er satt til ca 120 kr/m² (754 m² BTA næringsbygg og 56 m² BTA kaldtlager) basert på noe etterslep av vedlikehold samt nødvendige oppgraderinger ved lokaler og fordelt over en 10-årsperiode.

Ledighet

Generell ledighet

Kommentar

Beregnet ledighet med 25 % ved verdianalysen.

Spesielle forhold

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

Kommentarer til grunnboksbladet

Grunnboksblad er ikke fremlagt.

Teknisk verdiberegning

| | | | | | | |
|------------------------------------|--------------------------|-----|-----|-----------------------|--------------------|--------|
| Bygg A: Næringsbygg | Beregnete byggekostnader | | Kr. | 19 604 000 | Kr./m ² | 26 000 |
| | Verdireduksjon | 40% | - | Kr. 7 841 600 | Kr./m ² | 10 400 |
| | Teknisk verdi | | = | Kr. 11 762 400 | Kr./m ² | 15 600 |
| Bygg B: Garasje | Beregnete byggekostnader | | Kr. | 672 000 | Kr./m ² | 12 000 |
| | Verdireduksjon | 55% | - | Kr. 369 600 | Kr./m ² | 6 600 |
| | Teknisk verdi | | = | Kr. 302 400 | Kr./m ² | 5 400 |
| Sum teknisk verdi uten tomt | | | = | Kr. 12 064 800 | Kr./m ² | 14 895 |
| Tomteverdi, råtomt + opparbeidelse | | | + | Kr. 830 225 | Kr./m ² | 250 |
| Sum beregnet teknisk verdi | | | = | Kr. 12 895 025 | | |

Kommentar

Som grunnlag for tekniske verdier er Holte Kalkulasjonsnøkkel med byggekostnader for lager- og kontorbygg 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 | | |
| Kontraktstestet leie | 66 864 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| Markedtleie, ikke kontraktstestet | 497 330 | 565 500 | 565 500 | 565 500 | 565 500 | 565 500 | 565 500 | 565 500 | 565 500 | 565 500 | 565 500 | |
| Andre inntekter | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| Brutto leieinntekt | 564 194 | 565 500 | 565 500 | 565 500 | 565 500 | 565 500 | 565 500 | 565 500 | 565 500 | 565 500 | 565 500 | |
| Generelle kostnader | | | | | | | | | | | | |
| Offentlige avgifter | 75 000 | 75 000 | 75 000 | 75 000 | 75 000 | 75 000 | 75 000 | 75 000 | 75 000 | 75 000 | 75 000 | |
| Eiendomsskatt | 20 000 | 20 000 | 20 000 | 20 000 | 20 000 | 20 000 | 20 000 | 20 000 | 20 000 | 20 000 | 20 000 | |
| Forsikring | 20 000 | 20 000 | 20 000 | 20 000 | 20 000 | 20 000 | 20 000 | 20 000 | 20 000 | 20 000 | 20 000 | |
| Vedlikehold og administrasjon | 97 200 | 97 200 | 97 200 | 97 200 | 97 200 | 97 200 | 97 200 | 97 200 | 97 200 | 97 200 | 97 200 | |
| Andre kostnader | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| Ledighet | 124 333 | 141 375 | 141 375 | 141 375 | 141 375 | 141 375 | 141 375 | 141 375 | 141 375 | 141 375 | 141 375 | |
| Ekstraordinære kostnader | | | | | | | | | | | | |
| 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 | |
| Sum kostnader | 336 533 | 353 575 | 353 575 | 353 575 | 353 575 | 353 575 | 353 575 | 353 575 | 353 575 | 353 575 | 353 575 | |
| Netto leieinntekt | 227 661 | 211 925 | 211 925 | 211 925 | 211 925 | 211 925 | 211 925 | 211 925 | 211 925 | 211 925 | 211 925 | |
| Nåverdi av kontantstrøm | 219 576 | 190 138 | 176 873 | 164 533 | 153 054 | 142 376 | 132 442 | 123 202 | 114 607 | 106 611 | 1 523 412 | |
| | | | | | | | | | Yield, terminalverdi | 7,50% | | |
| | | | | | | | | | Terminalverdi | 2 825 667 | | |
| | | | | | | | | | Nåverdi av terminalverdi | 1 370 996 | | |
| | | | | | | | | | Nåverdi av kontantstrøm | 2 894 408 | | |
| | | | | | | | | | Tilsvarende yield i dag på | 7,59% | | |

Følsomhetsanalyse

| Diskonteringsrente | 5,50 % | 6,00 % | 6,50 % | 7,00 % | 7,50 % | 8,00 % | 8,50 % | 9,00 % | 9,50 % |
|-------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Nåverdi av kontantstrøm | 3 027 069 | 2 992 179 | 2 958 472 | 2 925 897 | 2 894 408 | 2 863 960 | 2 834 509 | 2 806 016 | 2 778 440 |
| Kapitalisert verdi | 3 853 182 | 3 532 083 | 3 260 385 | 3 027 500 | 2 825 667 | 2 649 063 | 2 493 235 | 2 354 722 | 2 230 789 |

Andre verdifaktorer

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

Markedsanalyse - kommentar til verdikonklusjon

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

Verdikonklusjon









Ut i fra visuell besiktigelse og innhentede opplysninger settes:

Dagens normale salgsverdi
Kr. 3 500 000,-

Nabolagsprofil

Martensvegen 63

Lokal transport

| | |
|---|--|
|  Linneavegen Linje 803 | 9 min  0.7 km |
|  Blåklukkevegen Linje B61, 803, 813 | 13 min  0.9 km |
|  Elverum skystasjon Buss, tog | 7 min  4.4 km |
|  Elverum stasjon Linje R60 | 7 min  4.6 km |

Transport for lengre reiser

| | |
|---|--|
|  Oslo Gardermoen | 1 t 14 min  |
|---|--|





Ladepunkt for el-bil

| | |
|--|--|
|  Strandmoen Borettslag AL | 13 min  |
|--|--|


Største bedrifter i området

| | Ansatte |
|----------------------------------|---------|
| Pelias Norsk Skadedyrkontroll AS | 186 |
| Curida AS | 137 |
| Søbakken Barnehage | 19 |
| Hedskog AS | 5 |
| Smart Oppussing Elverum AS | 4 |
| Dahl Maskinentreprenør AS | 4 |
| Norsk Helse AS | 4 |
| Bygg Zdzislaw AS | 3 |
| Mobil Hydraulikk AS | 1 |
| Hedmarken Skog & Hagemiljø AS | 1 |
| Bil & Maskin Service AS | |
| Krona/Stavåsen Skogsbilveier Sa | |
| Bengt Weea | |
| HH Design Helge Holen | |
| Frydenlundveien 2 AS | |

Treningscenter

| | |
|---|---|
|  Paulsbyen Gym | 5 min  |
|  Spretk365 Elverum | 5 min  |

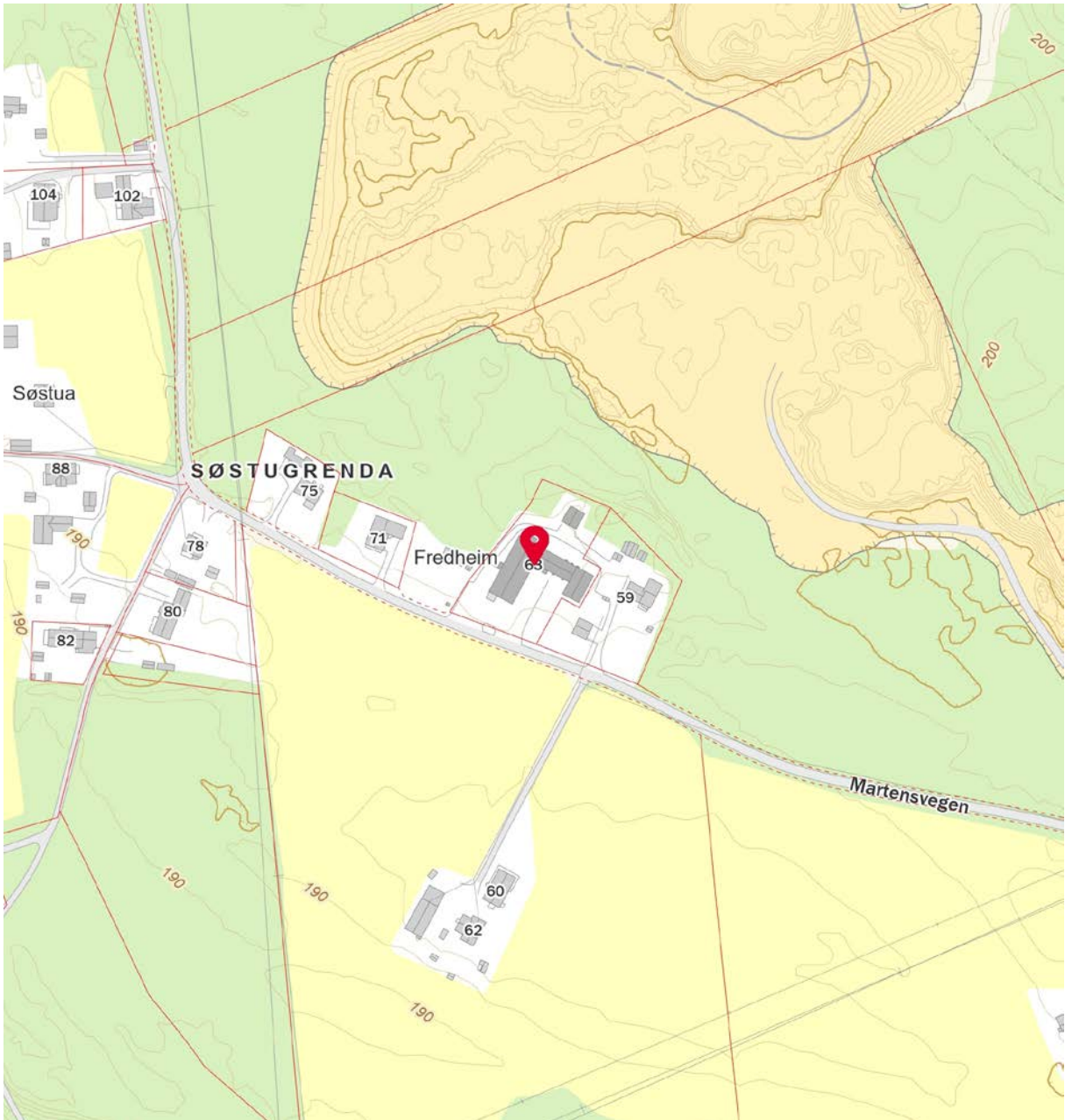
Dagligvare

| | |
|--|---|
| Spar Søbakken | 23 min  |
| Rema 1000 Elverum Post i butikk, PostNord | 5 min  2.9 km |



FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Martensvegen 63
2409 ELVERUM**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Marius Norum**Telefon:** 465 04 951
E-post: marius.norum@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre