

aktiv.



Laksvegen 489, 7870 GRONG

**Bergsmo - Næringseiendom med god beliggenhet, umiddelbar og er godt eksponert. Leieinntekt: 594 000,- + ledig areal.**



Eiendomsmegler

## Georg Høin

**Mobil** 990 00 004

**E-post** georg.hoin@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Steinkjer

Torggata 2, 7713 Steinkjer. TLF. 474 79 990

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 4 900 000,-  
**Total ink omk.:** Kr 4 900 000,-  
**Selger:** Laksvegen 489 AS

**Salgsobjekt:** Kombinasjonslokale  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1992  
**BRA-i/BRA Total**  
**Tomtstr.:** 1361.8 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 0  
**Gnr./bnr.** Gnr. 13, bnr. 198  
**Oppdragsnr.:** 1708250066

# Bergsmo - Næringseiendom med god beliggenhet, umiddelbar og er godt eksponert.

Taksert eiendom med bestående bygningsmasse er en næringseiendom beliggende på Bergsmo i Grong kommune. Eiendommen ligger i umiddelbar nærhet til fylkesveg og er således godt eksponert mot trafikkert veg.

Bygningsmassen består av verkstedbygning med tilhørende kontorfløy. Verksteddelen fremstår i hovedsak med standard fra byggeår, og har generelt preg av alder og slitasje. Noe generelt vedlikehold/oppgradering må påregnes.

Kontorfløy er nylig renoverert i 1. etasje, og deler av utvendig bygningsmasse er oppgradert. Det er etablert nye tekniske installasjoner med nytt vvs-anlegg og nytt elektrisk opplegg. Det foreligger nye leiekontrakter for hele 1. etasje. Lokaler i 2. etasje står tom, og er pr.d. kun egnet som enkelt lagringsareal.

Eier ønsker primært å selge 100 % av aksjene i Laksvegen 489 AS som har eiendommen som sitt hovedaktium. Sekundært kan salg av eiendommen vurderes.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Næringstakst .....	30
Matrikkelrapport .....	41
Plankart .....	49
Grunnkart .....	51
Info fra kommunen .....	52
El tilsyn .....	54
Nabolagsprofil .....	56
Budskjema .....	64

# Om eiendommen

## Om boligen

### **Areal**

#### **Verkstedbygg**

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 391 m<sup>2</sup>

#### **Kontorfløy**

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 256 m<sup>2</sup>

2. etasje

BRA-i: 130 m<sup>2</sup>

### **Arealbeskrivelse**

#### Verkstedbygg

Bruttoareal BTA

1. etasje: 430 kvm

Bruksareal BRA-I

1. etasje: 391 kvm

#### Kontorfløy

Bruttoareal BTA

1. etasje: 282 kvm

2. etasje: 145 kvm

Bruksareal BRA-I

1. etasje: 256 kvm

2. etasje: 130 kvm

### **Takstmannens kommentar til arealoppmåling**

Dersom selger fraskriver seg ansvaret for riktigheten av bygningsarealer eller tomtearealer, overføres dette ansvaret ikke til takstmannen. Oppmåling av- og nøyaktig arealfastsettelse av næringseiendommer er en omfattende oppgave og inngår ikke i

normaloppdraget 'Taksering av næringseiendom'. De oppgitte arealer er ikke nødvendigvis oppmålt, men kan være hentet fra annen dokumentasjon. Arealmåling kan bestilles som et eget oppdrag. Dette må i såfall dekkes av kjøper.

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

1361.8 m<sup>2</sup>

### **Tomtebeskrivelse**

Eiet tomt på ca. 1364 kvm ifølge matrikkelrapport fra Grong Kommune. Eiendomstomt med åpen og fin beliggenhet godt tilrettelagt for forskjellig næringsvirksomhet. Asfalterte og gruslagte kjøre og parkeringsarealer med god tilkomst til bygninger.

Ut fra situasjonskart fra kommunen kan det se ut som at deler av bygningen ligger over tomtegrense. Megler er ikke forelagt noe avtaleverk rundt dette. Kjøpers risiko og ansvar.

### **Beliggenhet**

Næringseiendom beliggende på Bergsmo i Grong kommune. Eiendommen ligger i umiddelbar nærhet til fylkesveg og er således godt eksponert mot trafikkert veg. På tomten er det en verkstedbygning og en eldre kontorfløy.

### **Adkomst**

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

### **Bebyggelsen**

Verksted og kontorbygg.

### **Bygningssakkyndig**

Norconsult AS

### **Type takst**

Verdi-/lånetakst

### **Byggemåte**

Byggeår ca. 1974 Kilde: Byggeår 1974 for verksted. Kontordel er en eldre bygning som nylig er vesentlig renovert. Se forøvrig vedlagte Næringstakst fra Norconsult AS som følger som vedlegg til salgsoppgaven. Denne bes gjennomgått nøye av interessenter. Interessenter bes innhente fagekspertise for egne vurderinger av bygningsmassen på eiendommen.

**Verditakst**

Kr 5 400 000

**Innhold**

Verksted:

1. etasje: Verkstedlokale med vaskehall og lager

Kontorfløy:

1. etasje: Kontorer og lager

2. etasje: Hovedsakelig lagerarealer, samt kontor

**Standard**

Se vedlagte Næringstakst fra Norconsult AS som følger som vedlegg til salgsoppgaven. Denne bes gjennomgått nøye av interessenter. Interessenter bes innhente fagekspertise for egne vurderinger av bygningsmassen på eiendommen.

**Moderniseringer og påkostninger**

2022

**Modernisert/Påkostet år**

2022

**Parkering**

Gode parkeringsmuligheter på tomten.

Lading av El-bil/Hybrid bil: Megler har ikke undersøkt om det er tilrettelagt for lading av El-biler og Hybrider. Hvorvidt det er mulighet for slike anlegg eller installasjoner må kjøper selv undersøke. Kjøpers risiko og ansvar.

**Forsikringsselskap**

Selskap: If Forsikring. Type: 1.risiko. Årlig premie: Kr. 13 000.

**Diverse**

Utstyr, løsøre og interiør i bygningene følger ikke med, men kan avtales nærmere mellom kjøper og selger om overtakelse av hele eller deler av det. Det som kjøper ikke ønsker å overta, fjernes av selger.

Øvrig fastinventar som følger med overtas i den stand de er ved overtakelse, med de slitasjer som naturlig hører med i forhold til drift/bruk.

Vi gjør oppmerksom på at bygningsmassene overtas i den stand de befinner seg ved visning. Bygningen kan ha bygningsmessige feil og mangler som følge av slitasje og bruk som er naturlig i forhold til driftsform som har vært.

Selger gir ingen garantier i forhold av arkeologisk interesse eller miljø/forurensingsforhold.

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radon måle utleieenheter. Krav om at radon skal være målt trår i kraft fra og med 01.01.2014. Målt årsmiddelverdien skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreducerende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Primært er salgsobjektet i denne handelen er 100 % av aksjene i Eiendomsselskapet Laksvegen 489 AS. Selger er Brauten Bil AS. Kopi av regnskap, budsjett m.m til eiendomsselskapet kan fås ved henvendelse til megler. Det legges opp til at potensielle kjøpere kan gjennomføre en due diligence av selskapet og dets aktiva basert på dokumentasjon tilrettelagt av Laksvegen 489 AS og eventuell revisor. Selskapet forutsettes refinansiert ved oppgjør.

Den enkelte potensielle kjøper er selv ansvarlig for alle kostnader som eventuelt måtte påløpe i forbindelse egne undersøkelser og evaluering av eiendommen.

Ta kontakt med megler hvis det er ønskelig med innsyn i driftsregnskap. Kun seriøse interessenter vil få tilgang.

Sekundært kan selger vurdere salg av eiendomsmassen, hvis interessenter ikke ønsker å kjøpe aksjene i eiendomsselskapet. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Det oppfordres til grundig gjennomgang av utarbeidet salgsoppgave som kan lastes ned fra nett eller fås hos megler.

Det gjøres særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd eiendommen. Selger har derfor ikke førstehåndskunnskap om objektet, og har i begrenset grad kunne supplere og/eller kontrollere opplysningene. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, helst med bistand av teknisk fagkyndig.

Megler har ikke mottatt tegninger fra kommunen. De bygningstegninger som finnes i kommunens arkiv er originale tegninger fra da bygget ble oppført. De er i et format som vi ikke kan oversende digitalt eller kopiere. Ta kontakt med kommunen fysisk for å få tilgang til eventuelle tegninger.

# Energi

## **Oppvarming**

Opprinnelig oljefyrlegg i verksted, med utvendig nedgravd oljetank og påfyllingsrør. Tilstand ikke kjent. Elektrisk oppvarming i kontorfløy.

## **Energikarakter**

G

## **Energifarge**

Rød

## **Info energiklasse**

Ved salg og utleie av fast eiendom skal det på oppdrag inngått fra og med 01.07.2010 oppgis en energiklassifisering på en skala fra A\_G. Det foreligger ikke energisertifikat på denne eiendommen pr. avtaletidspunkt. Kjøper må derfor ta høyde for energimerke G.

# Økonomi

## **Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 4 900 000

## **Kommunale avgifter**

Kr 14 843

## **Kommunale avgifter år**

2025

## **Info kommunale avgifter**

De kommunale avgiftene omfatter avløpsgebyr og eiendomsskatt.

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Eventuelt feie-og tilsynsavgift kommer i tillegg.

Kommunen opplyser at eiendommen har felles vannmåler med gnr. 13 bnr. 133.

## **Info formuesverdi**

Man har per salgsoppgavedato ikke klart å finne en registrert formuesverdi på eiendommen. Det må påregnes at formuesverdi vil bli satt/innført i forbindelse med eierskifte.



## Info Leieavtaler

Eiendommen er på nåværende tidspunkt utleid/ikke utleid. Alle leieforhold på eiendommen vil medfølge salget. Selger har ikke ansvar for at leietakers bruk av leiearealet er i overensstemmelse med offentlige krav eller tillatelser, herunder ev. regulering.

## Aksjeselskapet

Laksvegen 489 AS Orgnr. 928642917

Stiftet 19.01.2022

Regnskapsfører: Sirius Økonomi

Aksjonærer: Petter Brauten 100 %

Selskapets fordringer:

Selskapets rentebærende gjeld og evt. mellomværende med nærstående skal innfris som ledd i oppgjøret. Kortsiktig gjeld følger Selskapet, men vil utgjøre en korreksjonspost i kjøpesumsberegningen.

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 13, bruksnummer 198 i Grong kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

Følgende er tinglyst på eiendommen

Kjøper forplikter seg til å orientere sin bankforbindelse om at ovennevnte heftelser ikke vil bli slettet, men følge eiendommen, og at banken derfor må samtykke til å få prioritet etter ovennevnte heftelser.

1950/2977-1/69 21.11.1950

ERKLÆRING/AVTALE

Bestemmelse om kloakkledning

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger

m.v.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 5045 GNR: 13 BNR: 133

1950/2978-1/69 21.11.1950

BESTEMMELSE OM VEG

Vegvesenets betingelser vedtatt

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 5045 GNR: 13 BNR: 133

1951/2459-1/69 30.10.1951

ERKLÆRING/AVTALE

Bestemmelse om salg og reklame m.v. for bensin og oljeprodukter.

Overført fra: KNR: 5045 GNR: 13 BNR: 133

1959/1708-1/69 10.06.1959

BESTEMMELSE OM VANNLEDN.

Vegvesenets betingelser vedtatt

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 5045 GNR: 13 BNR: 133

1961/192-1/69 21.01.1961

RETTIGHET

Rettighetshaver: CIRCLE K NORGE AS

ORG.NR: 914 766 451

LEIEAVTALE

TIL 311285

BESTEMMELSER OM FORLENGELSE

MED FLERE BESTEMMELSER

Forlengelse av kontrakt oppr. tgl. 17.11.32

Overført fra: KNR: 5045 GNR: 13 BNR: 133

1970/3193-1/69 08.07.1970

ERKLÆRING/AVTALE

Vedtatt av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse av denne eiendom

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 5045 GNR: 13 BNR: 133

1971/3484-1/69 16.07.1971

ERKLÆRING/AVTALE

Bestemmelse om kloakkledning

Vegvesenets betingelser vedtatt

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 5045 GNR: 13 BNR: 133

1979/1319-1/69 15.02.1979

BESTEMMELSE OM GJERDE

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 5045 GNR: 13 BNR: 133

2006/2356-2/69 28.04.2006

## BESTEMMELSE OM VEG

RETTIGHETSHAVER: KNR: 5045 GNR: 13 BNR: 188

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 5045 GNR: 13 BNR: 133

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver. Kjøpers risiko og ansvar.

Kommunen opplyser:

De bygningstegninger som finnes i vårt arkiv er originale tegninger fra da bygget ble oppført. De er i et format som vi ikke kan oversende digitalt eller kopiere. Det er også usikkert hvor aktuelle de er i forhold til dagens bygningsmasse.

### **Vei, vann og avløp**

Offentlig tilknyttet vei, vann og kloakk. Private stikkledninger/stikkveger frem til offentlig tilkobling som må driftes av eier. Deler av adkomst går over naboeiendom. Foreligger ikke tinglyst vegrett eller annen avtale. Kjøpers risiko og ansvar.

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen ligger regulert under kommuneplanens arealdel og er godkjent utnyttet til næringsformål (Verkstedbygning og lagerhall). Reguleringsplan og planbestemmelser følger som vedlegg til salgsoppgaven. Reguleringsbestemmelser bes gjennomgått av interessenter.

### **Legalpant**

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

### **Kommentar konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Salget forutsettes gjennomført mellom profesjonelle parter og eiendomsmeglingsloven § 6-7 fravikes.

Ved en eventuell mangelsvurdering fravikes avhendingsloven § 3-9, slik at det kun kan gjøres gjeldende at det foreligger mangel:

- dersom selger ikke oppfyller sin opplysningsplikt, jf. reguleringen i avhendingsloven § 3-7, eller

- dersom selger har gitt uriktige opplysninger, jf. reguleringen i avhendingsloven § 3-8.

Risikoen for eventuelle skjulte feil som angitt i avhendingsloven § 3-9 siste punktum, tilligger etter dette kjøper.

Når det gjelder rapporter fra tredjemenn som gjelder eiendommen (tekniske rapporter, grunnanalyser, tilstandsrapport/takst etc.), og som er vedlagt salgsoppgaven og kontrakt eller fremlagt av selger i forbindelse med transaksjonen, så er selger ukjent med ufullstendigheter eller feil i dokumentene. Skulle dokumentene likevel vise seg å være ufullstendige eller inneholde feil, så fravikes prinsippene i avhendingsloven § 3-7 og § 3-8, slik at selger bare svarer for eventuelle feil som selger selv likevel hadde faktisk kunnskap om.

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

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

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

### **Budgivning**

Budgivere oppfordres til å gjennomgå aksjekjøpsavtalen som er utarbeidet for salget og som er vedlagt prospektet. Når bud inngis, vil det bli lagt til grunn at budgiver har akseptert aksjekjøpsavtalen. Dette bes hensyntatt ved avgivelse av bud. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. For øvrig vises til vedlagt budskjema og informasjon om budgivning.

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

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

av hjemmel.

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

4 900 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

122 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

---

123 850 (Omkostninger totalt)

---

5 023 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

---

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

Kjøpesummen for aksjene skal baseres på avtalt eiendomsverdi, med justering for selskapets aktiva og gjeld ut over Eiendommen, slik som nærmere beskrevet i aksjekjøpsavtalen som er vedlagt prospektet. Når det gjelder bokførte og skattemessige verdier, vises til vedlagte årsregnskap og saldoskopjema.

Ved kjøp av aksjer påløper ikke dokumentavgift. Kjøper bærer alle sine kostnader ved overtakelse av selskapet, herunder kostnader forbundet med registrering av endringer i Brønnøysundregisteret. Selger bærer kostnader for regnskap og revisjon frem til overtakelse.

#### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøper innbetaler 10 % av kjøpesummen ved kontraktsinngåelse og resterende ved overtakelse. Forskuddsbeløpet skal være fri egenkapital og det kan ikke tas pant i kjøpt eiendom for forskuddsbeløpet. Rentene på forskudd tilfaller selger.

#### **Hvitvaskingsreglene**

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

#### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Due Diligence**

Primært er salgsobjektet i denne handelen er 100 % av aksjene i Eiendomsselskapet Laksvegen 489 AS. Selger er Brauten Bil AS. Kopi av regnskap, budsjett m.m til eiendomsselskapet kan fås ved henvendelse til megler. Det legges opp til at potensielle kjøpere kan gjennomføre en due diligence av selskapet og dets aktiva basert på dokumentasjon tilrettelagt av Laksvegen 489 AS og eventuell revisor. Selskapet forutsettes refinansiert ved oppgjør.

### **Vedlegg til Salgsoppgave**

Følgende dokumenter følger som vedlegg til salgsoppgaven:

- Takst
- Kommunal info

Salgsoppgaven er ufullstendig uten alle vedlegg. Kjøper har ansvaret for å påse at alle vedlegg er mottatt før bud inngis.

### **Meglernes vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 1 500 Kommunale opplysninger ny sak
- 16 500 Markedspakke
- 5 900 Oppgjørshonorar
- 2 500 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 15 000 Tilretteleggingsgebyr
- 2 500 Visninger og overtakelse per stk.
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 260 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 92 900

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag for utført arbeid.

**Oppdragsansvarlig**

Georg Høin  
Eiendomsmegler  
georg.hoin@aktiv.no  
Tlf: 990 00 004

Boli Eiendomsmegling AS, Torggata 2  
7713 Steinkjer  
Tlf: 474 79 990

**Salgsoppgavedato**

28.03.2025



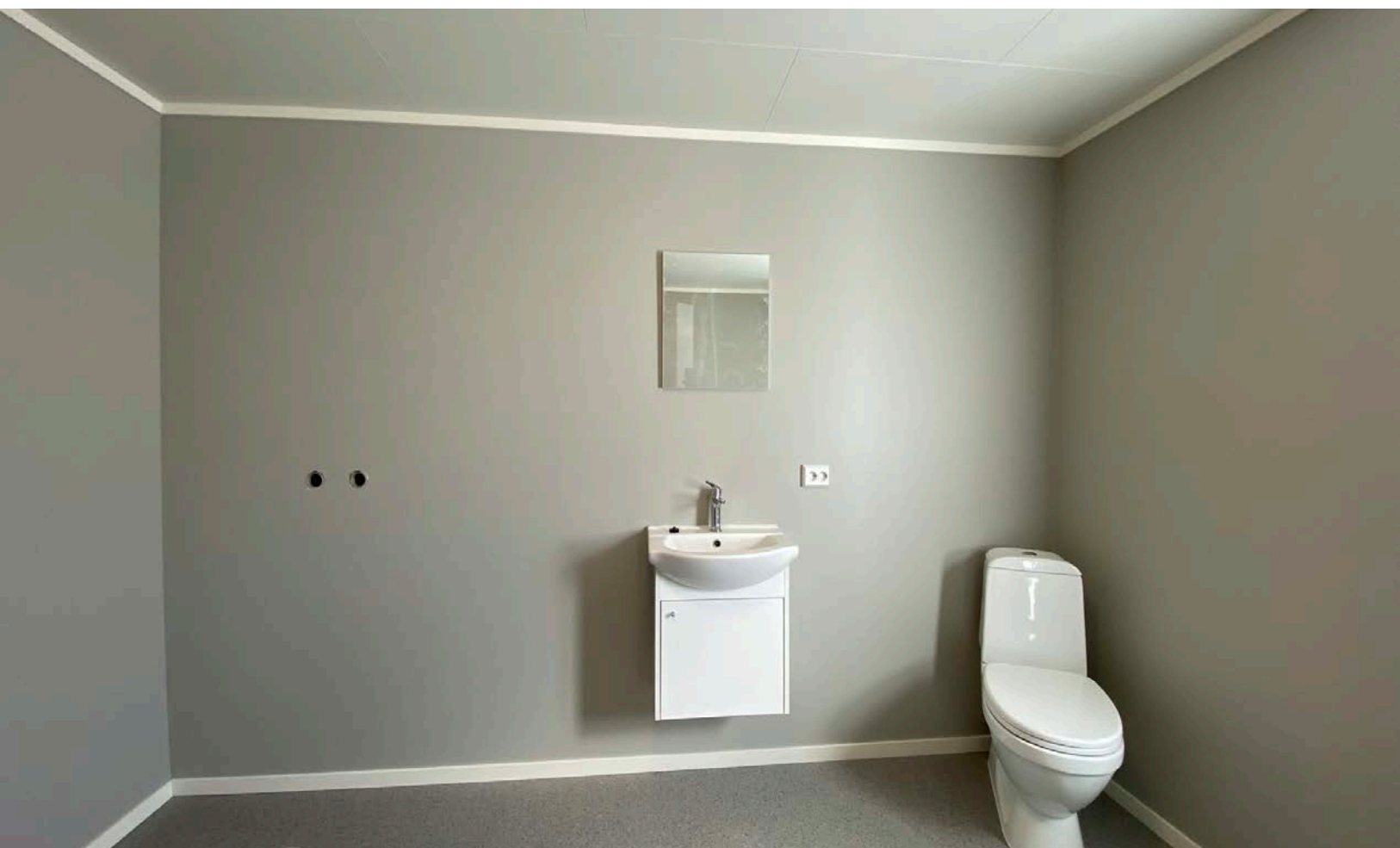




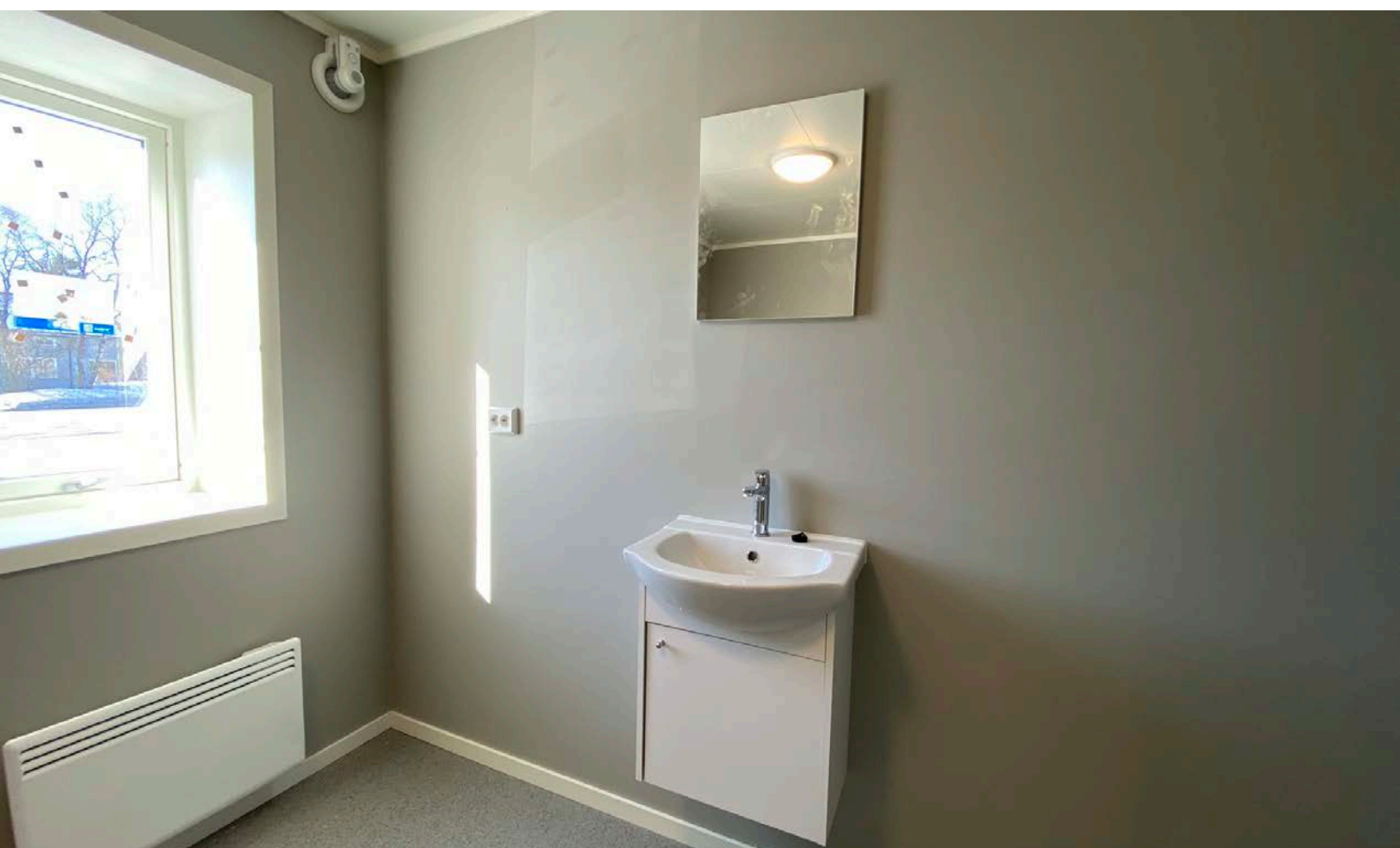


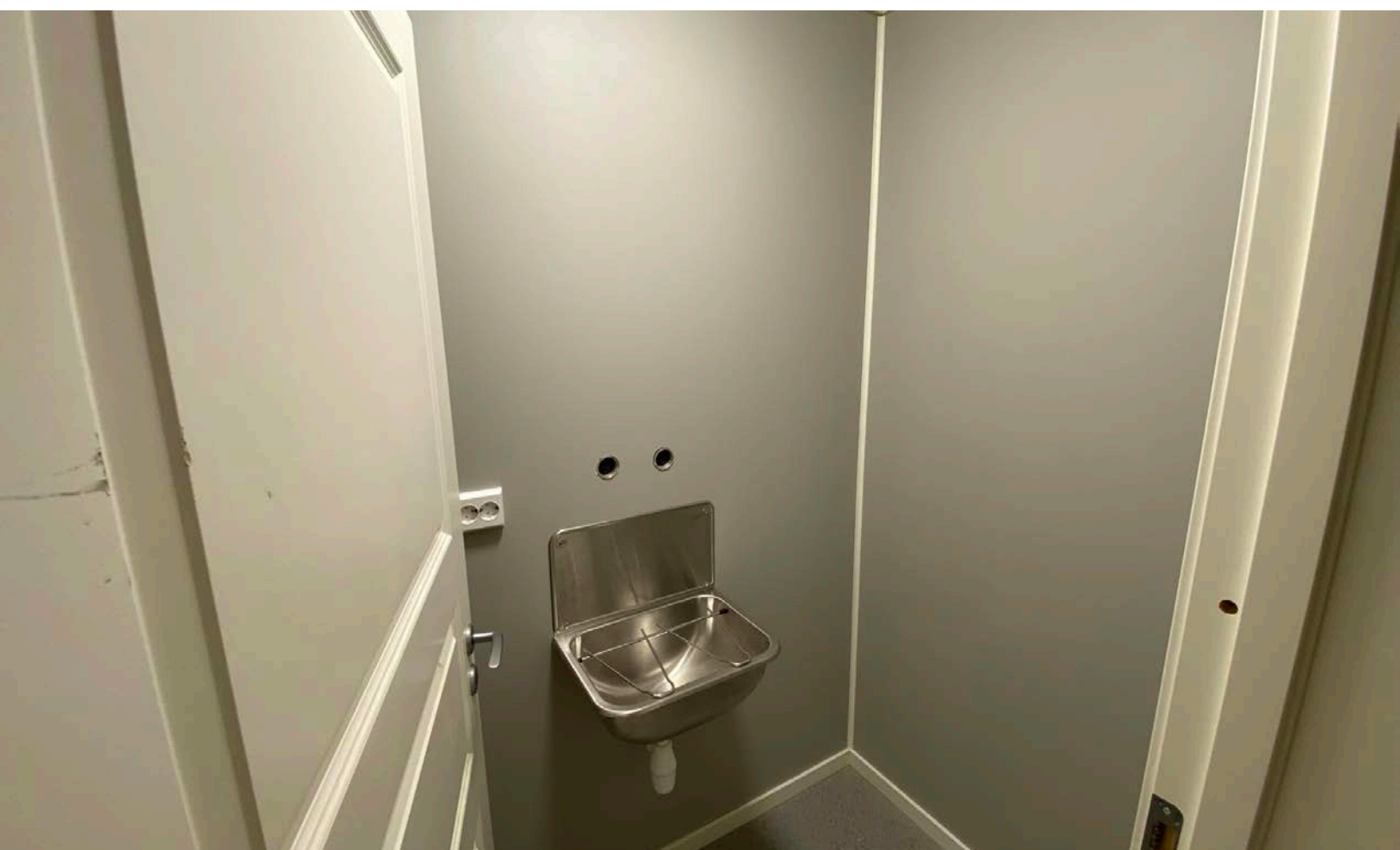












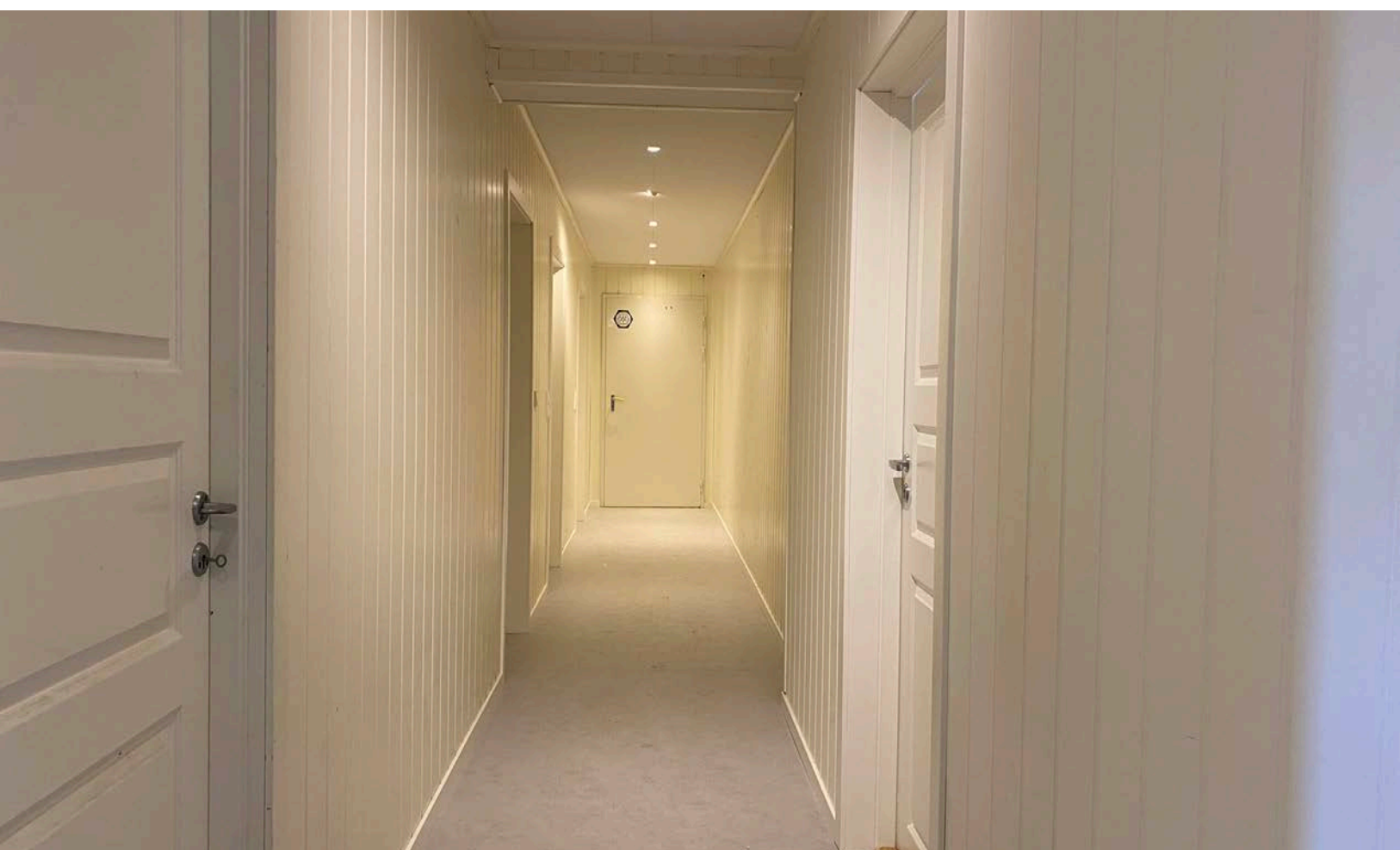






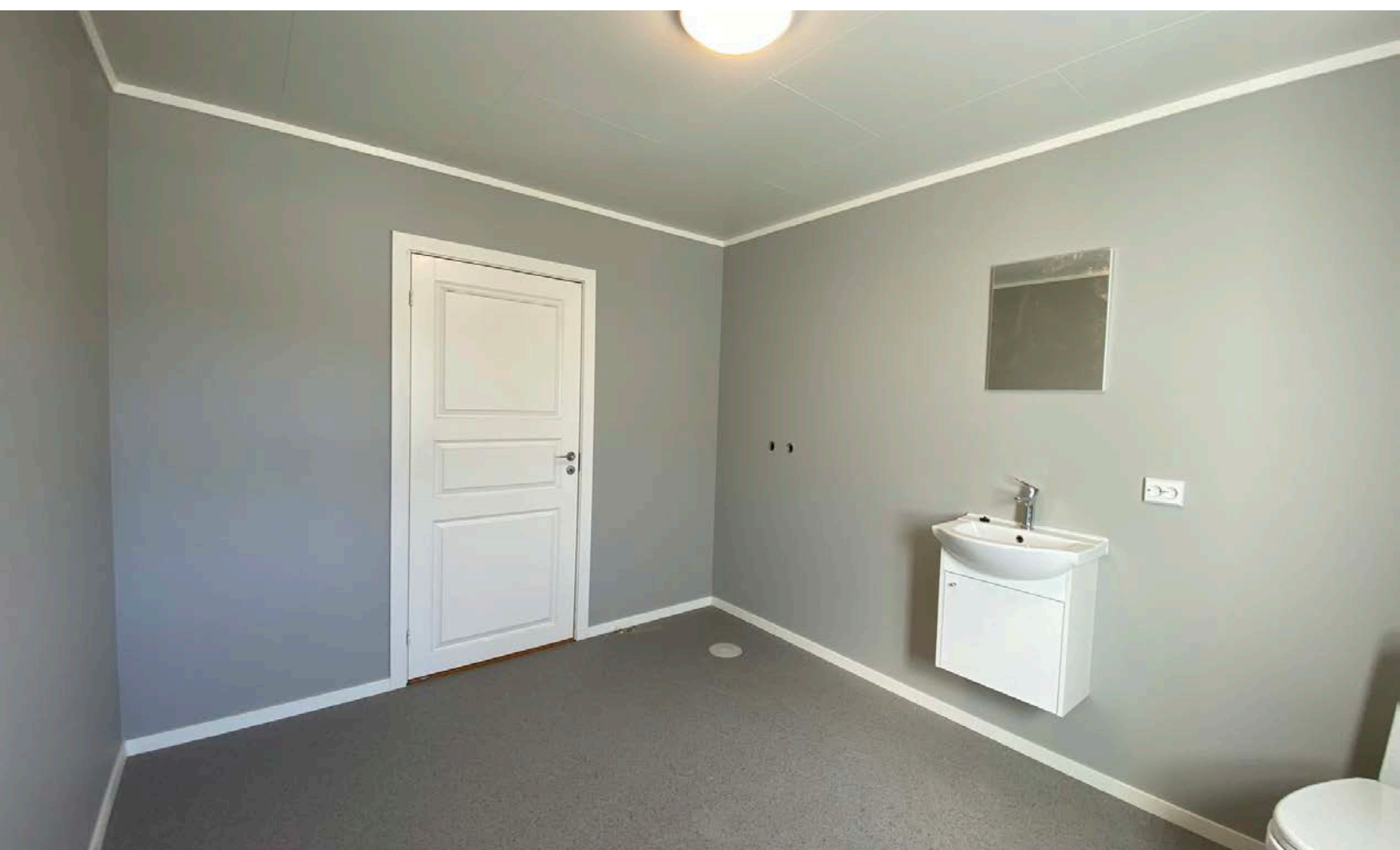












# Et trygt valg

## Har du funnet drømmeboligen?

Vi hjelper deg med både råd og finansiering, slik at du har alt på plass for en trygg og god bolighandel.

### STEINKJER:



**IDA  
VASSMO**  
Avdelingsbanksjef  
Tlf. 908 34 663  
iva@grong-sparebank.no



**TERJE BJÆRUM  
ERIKSEN**  
Aut. finansiell rådgiver  
Tlf. 990 24 144  
ter@grong-sparebank.no



**ELLEN MARIE  
TØRRING**  
Aut. finansiell rådgiver  
Tlf. 980 80 183  
emt@grong-sparebank.no



**INGRID  
EINANG**  
Aut. finansiell rådgiver  
Tlf. 916 24 816  
iei@grong-sparebank.no



**LISA GAMST  
AGLEN**  
Aut. finansiell rådgiver  
Tlf. 908 20 484  
lga@grong-sparebank.no



**INGUNN  
MERETHE SOLLI**  
Aut. finansiell rådgiver  
Tlf. 906 96 463  
iso@grong-sparebank.no

Grong Sparebank er til stede for deg  
som kunde, og for nærmiljøet.



VERDENS BESTE LOKALBANK – DER DU ER

# Vedlegg



# VERDITAKST

## Næringsbygg LAKSVEGEN 489, 7870 GRONG

Gnr 13: Bnr 198  
5045 GRONG KOMMUNE



UTFØRT AV:  
**Tor Skrove**  
Telefon: 74 08 55 80  
Rolle: Uavhengig takstmann

**Terje Øvereng**  
Telefon: 976 89 553  
E-post: [terje.overeng@norconsult.com](mailto:terje.overeng@norconsult.com)

Rolle: Uavhengig takstmann

Dato befaring: 27.06.2022  
Utskriftsdato: 01.07.2022  
Oppdrag nr: 52204599



# 1 Innholdsfortegnelse

---

2	Sammendrag	3
3	Introduksjon	4
3.1	Informasjon fra kunden	4
3.2	Generell informasjon	4
3.3	Beskrivelse av eiendommen	5
3.3.1	Eiendomsinformasjon	5
3.3.2	Matrikkeldata	5
3.3.3	Beskrivelse av tomt	5
3.3.4	Beskrivelse av områdene rundt	5
3.3.5	Andre forhold	6
3.4	Bygninger på eiendommen	6
3.4.1	Næringsbygg	6
4	Verdigrunnlag	8
4.1	Utleiekontrakter og ledige lokaler	8
4.2	Maskiner og inventar	9
4.3	Beskrivelse av eiendomsmarkedet	9
4.4	Inntekter/kostnader	9
5	Verdisetting	10
5.1	Tomteverdi	10
5.2	Teknisk verdi	10
5.3	Nettokapitalisering	11

## 2 Sammendrag

- Konklusjon/  
markedsvurdering:** Taksert eiendom med bestående bygningsmasse er en næringsseiendom beliggende på Bergsmo i Grong kommune.  
Eiendommen ligger i umiddelbar nærhet til fylkesveg og er således godt eksponert mot trafikkert veg. På tomten er det en verkstedbygning og en eldre kontorfløy.  
Bygningsmassen fremstår i hovedsak med standard fra byggeår, og har generelt preg av alder og slitasje.  
Bygningen har enkel standard og et generelt vedlikeholdsbehov.
- Det foreligger ikke leiekontrakter da eiendommen for tiden står tom.  
Stipulert markedsleie kombinert med kjente sammenlignbare salg er derfor lagt til grunn.
- Markedsverdien er henført til dagens dato, og vi forutsetter, at dagens bruk er i samsvar med reguleringsplan at eiendommen er fullverdifsikret at gjeldende brannkrav er tilfredsstillt at det ikke foreligger uoppfylte pålegg, servitutter, el. som kan påvirke eiendommens verdi. at eiendommen er fri for forurensende masser at eiendommen vurderes som om den var heftelsesfri Eventuelle servitutter er ikke undersøkt nærmere i forbindelse med takstopdraget, og forutsettes ikke å ha effekt på verdiansettelsen.
- Ansettelse av salgsverdi (markedsverdi) innebærer alltid usikkerhet, da det er summen av flere momenter som er med å bestemmer verdien. På generelt grunnlag kan en si at eiendommens verdi alltid vil endre seg med konjunktorene i markedet og følgelig ikke være stabil.
- Markedsverdien er satt med utgangspunkt i overstående beregninger og etter beste skjønn.
- Kunde:** Laksevegen 489 AS  
Laksevegen 489, 7870 GRONG. Tlf. 951 04003
- Formål med taksten:** Undertegnede takstmann har fått i oppdrag å foreta en verditakst på eiendommen Laksvegen 489 gnr/bnr 13/198 i Grong kommune, for med utgangspunkt i befaring og innhenting av opplysninger, stipulere eiendommens markedsverdi sammenholdt med takstmannens kjennskap til markedet for forretningseiendommer og andre kjente omsetningsverdier i området.
- Egne forutsetninger:** Bygningsmassen er besiktiget ved en enkel visuell gjennomgang. Det er ikke foretatt spesielle undersøkelser med hensyn til skjulte feil eller mangler eller andre bygningsmessige feilkonstruksjoner.
- Verdi:** **Kr. 3 500 000**
- Takstmenn:** **Tor Skrove Tlf.: 74 08 55 80**  
**Terje Øvereng Tlf.: 976 89 553**
- Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på [www.norsktakst.no](http://www.norsktakst.no).

NAMSOS, 01.07.2022



Tor Skrove  
Byggmester/Takstmann  
Telefon: 74 08 55 80



Terje Øvereng  
Telefon: 976 89 553



## 3 Introduksjon

### 3.1 Informasjon fra kunden

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider
Ambita-Infoland	20.06.2022		Innhentet	
Kommuneplan			Innhentet	
Kartutsnitt			Innhentet	

### 3.2 Generell informasjon

<b>Beskrivelse av eiendommen</b>	Taksert eiendom er en næringseiendom beliggende like ved Fv 760 i Grong kommune, ca 5 km fra Grong sentrum
<b>Kunde:</b>	Laksevegen 489 AS Laksevegen 489, 7870 GRONG. Tlf. 951 04003
<b>Formålet med oppdraget</b>	Oppdragsgiver ønsker en vurdering av dagens markedsverdi på eiendommen. Markedsverdien er i dette dokument ensbetydende med den høyeste pris man kan påregne at flere uavhengige interessenter er villig til å betale for eiendommen, uten heftelser.
<b>Retningslinjer</b>	Hovedhensikten med denne rapport er å formidle takstforetakets syn på normal salgsverdi (markedsverdi) av denne eiendommen, slik den framstår på befaringsdagen, som næringseiendom, solgt på en profesjonell måte over en normal tidsperiode i dagens marked. Salget skal være offentlig, skje på vanlige markedsvilkår, det skal foreligge normal frist for salgsforhandlinger idet det skal tas hensyn til eiendommens art. Det sees bort fra kjøpere som måtte være villig til å betale en unormal høy pris på grunn av "spesielle interesser" i eiendommen, eksempelvis naboer ol.
<b>Takstmannens status og erfaring</b>	Taksten er utført av godkjent næringstakstmann i Norsk Takst.
<b>Befaring/tilstede:</b>	Befaringsdato: 27.06.2022 Tor Skrove. Byggmester/Takstmann. Tlf. 900 19192 Petter Brauten. Laksvegen 489 AS. Tlf. 951 04003
<b>Forutsetninger:</b>	Verditaksten er utført iht. NTF's regler, NS 3451 og NS 3940. Taksten er kun basert på visuell befaring uten inngrep i byggverket, evt. supplert med enkle målinger. Merk at en verditakst ikke er en tilstandsrapport, som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/ mangler som bør rettes opp.  Takstkonklusjonen er en vurdering av verdien av objektet dvs. det beløp som takstmannen mener at markedet er villig til å betale. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Taksten er avholdt etter beste skjønn. Takstkonklusjonen baserer seg på objektet i den stand og slik det var på takseringsdagen.  Dersom selger fraskriver seg ansvaret for riktigheten av bygningsarealer eller tomtearealer, overføres dette ansvaret ikke til takstmannen. Oppmåling av- og nøyaktig arealfastsettelse av næringseiendommer er en omfattende oppgave og inngår ikke i normaloppdraget 'Taksering av næringseiendom'. De oppgitte arealer er ikke nødvendigvis oppmålt, men kan være hentet fra annen dokumentasjon. Arealmåling kan bestilles som et eget oppdrag.

## 3.3 Beskrivelse av eiendommen

---

### 3.3.1 Eiendomsinformasjon

---

<b>Eiend.betegnelse:</b>	Næringsbygg
<b>Adkomst</b>	God adkomst fra offentlig veg. med tilkomst over naboeiendom.
<b>Vann</b>	Tilkoblet offentlig vannforsyning (opplysning tatt fra Ambita)
<b>Avløp</b>	Tilkoblet offentlig avløpsnett (opplysning tatt fra Ambita)
<b>Regulering</b>	Omfattes av kommuneplanens arealdel

### 3.3.2 Matrikkeldata

---

<b>Matrikkel:</b>	Kommune: 5045 GRONG Gnr: 13 Bnr: 198
<b>Eiet/festet:</b>	Eiet
<b>Areal:</b>	1 364 m <sup>2</sup> Arealkilde: Ambita
<b>Hjemmelshaver:</b>	Laksvegen 489 AS
<b>Adresse:</b>	Laksvegen 489, 7870 GRONG

### 3.3.3 Beskrivelse av tomt

---

<b>Tomtens beskaffenhet</b>	Eiendomstomt med åpen og fin beliggenhet godt tilrettelagt for forskjellig næringsvirksomhet. Asfalterte og gruslagte kjøre og parkeringsarealer med god tilkomst til bygninger.
<b>Miljø og forurensning</b>	Det er ikke registrert grunnforurensning eller kulturminner på matrikkelen.

### 3.3.4 Beskrivelse av områdene rundt

---

<b>Områdene rundt</b>	Småhusbebyggelse og landbruksarealer. Ca. 5 km til Grong sentrum med de fleste sentrumsfunksjoner. Ca 40 km til Namsos by.
<b>Parkering</b>	God plass for parkering på asfalterte uteområder

### 3.3.5 Andre forhold

**Forsikring:** Selskap: If Forsikring. Type: 1.risiko. Årlig premie: Kr. 13 000.  
Premie oppgitt av Petter Brauten.

## 3.4 Bygninger på eiendommen

### 3.4.1 Næringsbygg

#### Bygningsdata:

**Byggeår:** 1974 Kilde: Byggeår 1974 for verksted. Kontordel er en eldre bygning, store deler antas fra 1950 tallet

**Anvendelse:** Verkstedlokaler med kontoravdeling

#### Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m <sup>2</sup>	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>	Kommentar
1. etasje verksted	430	391	Verkstedlokale med vaskehall og lager
1. etasje kontorfløy	282	256	Kontorer og lager
2. etasje kontorfløy	145	130	Hovedsakelig lagerarealer, samt kontor.
Sum bygning:	857	777	

#### Kommentar areal

Areal oppmålt på beforingen.

#### Konstruksjoner og innvendige forhold:

##### Grunn og fundamenter

Fundamentert på betongfundamenter på antatt stabile løsmasser.  
Støpte betonggulv i verksted.  
Ringmurer i betong på kontordel.

##### Ytterveggskonstruksjon

Verksted har bærende konstruksjon av stålsøyler, ytterveggskonstruksjon er skallmur av fuget tegl.  
Kontorfløy har yttervegger i tradisjonelt treverk samt noe mur. i 2. etasje ble det registrert laftet tømmerkonstruksjon på deler.  
Utvendig stående tømmermannspanel med slitasje og stedvise råteskader.

##### Takkonstruksjon

Verksted har bærende limtretragere, undertak av bærende stålplater, antatt isolert på oversiden. Taket var ikke tilgjengelig for inspeksjon, men ble opplyst å være folietekket for 15-20 år siden. Gesims er kledd med liggende bord, råteskadet.  
Kontorfløy har tradisjonell tretakskonstruksjon med saltaksform, tekket med profilerte stålplater for ca 15 år siden.

##### Utvendige dører og vinduer

Verksted har opprinnelige 2-lags vinduer. Flere av disse er punktert. Mot sør er det 2 aluminiumsporter med motorstyring i verksted og en i vaskehall, fra 2017. Mot nord i vaskehall er det en opprinnelig aluminiumsport.  
Alle porter har bredde 3,45 m og høyde 4,0 m.  
Kontordel har hovedsakelig eldre koblavinduer. Flere vinduer i 1. etasje av nyere årgang, uferdig belistning på flere. Nyere ytterdør.

##### Innvendige overflater generelt

Verksted har betonggulv og malte murvegger, som fra byggeåret.  
Kontorfløy er enkelt oppusset i senere tid. Generelt noe uferdig og ufagmessig utførelse.

##### Kjølkeninnredning

Matrikkel: Gnr 13: Bnr 198  
Kommune: 5045 GRONG KOMMUNE  
Adresse: LAKSVEGEN 489, 7870 GRONG



Kjøkkeninnredning på spiserom 2. etasje med oppvaskkum, oppvaskmaskin og komfyr.

**Sanitær primæranlegg**

Meget begrensede sanitærforhold.

**Elektrisk primæranlegg**

Hovedtavle med skrusikringer plassert i verkstedlokale.

Det anbefales på et generelt grunnlag å rekvirere en eltakstmann dersom korrekt tilstand for det elektriske anlegget ønskes.

**Ventilasjon**

Kun naturlig ventilasjon

**Varme generelt**

Opprinnelig oljefyranlegg i verksted, med utvendig nedgravd oljetank og påfyllingsrør. Tilstand ikke kjent.  
Elektrisk oppvarming i kontorfløy.

**Oljeutskiller.**

Golvsluker i vaskehall er tilkoblet egen kum/oljeutskiller

**Andre forhold:**

**Standard**

Hovedsakelig standard som fra byggeår

**Vedlikehold**

Grei standard på verkstedfløy, med vanlig preg av alder og slitasje. Kontorfløy er dels innvendig oppusset, men har betydelig behov for renovering.

## 4 Verdigrunnlag

### 4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler

#### Leiekontrakter/markedsleie:

Bygning/areal	Etg.	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
<b>Næringsbygg</b>											
<b>-Kontorer med lager og div.</b>											
Tomme lokaler	1. og 2. etasje	427 m <sup>2</sup>						350	149 450	7/2022	100
<b>-Verksted og vaskehall</b>											
Tomme lokaler	1. etasje	430 m <sup>2</sup>						550	236 500	7/2022	100
Sum:									385 950		
<b>Total:</b>									<b>385 950</b>		

#### Bransjer/leiekontrakter:

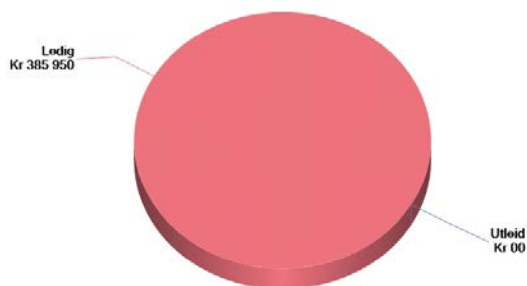
Bygning/bransje	Etg	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
<b>Næringsbygg</b>											
<b>-Ledig</b>											
Tomme lokaler	1. etasje	430 m <sup>2</sup>						550	236 500	7/2022	100
Tomme lokaler	1. og 2. etasje	427 m <sup>2</sup>						350	149 450	7/2022	100
Sum:									385 950		
<b>Total:</b>									<b>385 950</b>		

#### Utleiekontrakter og ledige lokaler

Utleide og ledige arealer



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



## 4.2 Maskiner og inventar

Inventar	Taksten omfatter ikke driftutstyr	Kr.	
<b>Sum maskiner og inventar:</b>		<b>Kr.</b>	<b>0</b>

## 4.3 Beskrivelse av eiendomsmarkedet

**Leiepriser utleieobjekter** Det foreligger ikke leiekontrakter da eiendommen har stått ubrukt siden desember 2021. Stipulert markedsleie kombinert med kjente sammenlignbare salg er lagt til grunn

## 4.4 Inntekter/kostnader

<b>Inntekter</b>						
Arealtype	Kontrakter			Markedsleie		
	m <sup>2</sup>	Kr./m <sup>2</sup>	Pris/år	m <sup>2</sup>	Kr./m <sup>2</sup>	Markedsleie pr år
Kontorer med lager og div.				427	350	149 450
Verksted og vaskehall				430	550	236 500
<b>Sum</b>				<b>857</b>		<b>385 950</b>

<b>Inntektsoverskudd</b>			
Inntekter (overført)			<b>385 950</b>
Tap ved ledighet, 10%			38 595
Normale eierkostnader, årlig			
Eierkostnader		50 000	50 000
Eiendommens inntektsoverskudd			<b>297 355</b>
<b>Kommentar eierkostnader:</b>	Eierkostnader er stipulert og inkluderer offentlige avgifter, forsikring og drift/vedlikehold.		

## 5 Verdisetting

### 5.1 Tomteverdi

**Metode:** Tomten er vurdert utfra sin beliggenhet og sin attraktivitet på eiendomsmarkedet, slik den fremstod ved befaringen. I verdi inngår råtomtpris pluss verdi i opparbeidelse av tekniske anlegg (veg, vann, avløp).

#### Verdi tomt

##### Tomteareal

Tomteareal, overført fra matrikkeldata:	1 364,0 m <sup>2</sup>
Sum areal:	1 364,0 m <sup>2</sup>

##### Verdi tomt

Ansatt verdi tomt:	680 000
Verdi tomt:	680 000

### 5.2 Teknisk verdi

**Metode:** Byggekostnadene er beregnet til hva det vil koste å føre opp tilsvarende bygning i dag, etter dagens lovverk og forskriftskrav. Det er foretatt en reduksjon pga. byggets alder, tilstand, hensiktsmessighet (kurans) og tekniske anlegg.

#### Næringsbygg

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	15 854 500
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	10 460 000
<b>Sum teknisk verdi – Næringsbygg</b>	<b>5 394 500</b>
<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>5 394 500</b>

## 5.3 Nettokapitalisering

**Metode:** Avkastningskravet for en investering i næringsseiendom er en faktor basert på dagens risikofrie rentenivå, uttrykt i 10 års statsobligasjon, gjeldende inflasjonsmål samt eiendommens forretningsmessige risiko. Den forretningsmessige risikoen er igjen basert på følgende faktorer:  
Objektrisiko henspiller seg på den risiko som ligger i leieavtaler og leiepriser på denne eiendommen. (0%-2 %).  
Markedsrisiko henspiller seg på den risiko for eiendoms- og finansmarkedet, som ligger i investeringer i fast eiendom generelt (1%-2%).  
Eiendomsrisiko reflekterer forhold ved bygningen på eiendommen med hensyn til tilstand, kurans, attraktivitet, eksponering, utseende m.m. (0% - 4%).  
Renteglidning, den risiko som eksisterer i det aktuelle pengemarkedet mellom forretningsbanker, d.v.s. den såkalte rentedifferansen, samt investors krav til normal egenavkastning.

Med bakgrunn av en totalvurdering av leietakerkonseptet, eiendommens beliggenhet og brukelighet, har vi benyttet følgende avkastningskrav: Avkastningskravet for en investering i næringsseiendom

### Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	3,10 %
- Inflasjon:	2,00 %
<b>Realrente, avrundet:</b>	<b>1,10 %</b>
Objektrisiko	2,00 %
Markedsrisiko	1,50 %
Eiendomsrisiko	2,00 %
Renteglidning	2,00 %
<b>Realavkastningskrav:</b>	<b>8,60 %</b>

### Beregning av kapitalisert verdi

Eiendommens inntektsoverskudd (overført fra inntekter/kostnader)	297 355
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi, beregnet av inntektsoverskuddet (Kr. 297 355 ) når realrenten er 8,60%	3 457 616
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi:	3 457 616
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi (avrundet):	<b>3 460 000</b>





Matrikkelrapport

MAT0011

Matrikelbrev



**For matrikkelenhets:**

Kommune: 5045 - GRONG  
Gårdsnummer: 13  
Bruksnummer: 198

Utskriftsdato/klokkeslett: 18.05.2022 Kl. 14:33  
Produsert av: Morten Neergård  
Attestert av: Grong kommune

*Morten Neergård*



**Orientering om matrikelbrev**

Matrikelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedomsregistrering» (matrikkelova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikkelovens § 3 d) er matrikelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhets ved oppgitt dato.

**Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelbrevet**

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: [www.kartverket.no/matrikelbrev](http://www.kartverket.no/matrikelbrev)

**Matrikkelenhet**

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom  
 Bruksnavn:  
 Etableringsdato: 14.11.2018  
 Skyld: 0  
 Er tinglyst: Ja  
 Har festegrunner: Nei  
 Er seksjonert: Nei

**Arealrapport**

Tekst  
 Beregna areal for 13 / 198 1 364 m2  
 Areal Kommentar

**Eierforhold**

Tinglyste eierforhold	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		928642917	LAKSVEGEN 489 AS		Namosvegen 934 7730 BEITSTAD	1 / 1

**Oversikt over teiger**

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7153306	654223		1 364 m2	

**Forretninger der matrikkelenheten er involvert**

**Forretning**  
**Forretningstype**  
**Årsak til feilretting**

Forretningsdokumentdato  
 Kommunal saksreferanse  
 Nettadresse (URL)  
 Annen referanse

Status  
 Tinglysing  
 Endret dato  
 Matrikkelføring  
 Signatur Dato

Opprett ny grunneiendom ved fradeling	14.11.2018	Tinglyst	14.11.2018	1742nem	14.11.2018
Oppmålingsforretning		Rolle		Matrikkelenhet	Arealendring

Avgiver	5045 - 13/133	-1 364
Mottaker	5045 - 13/198	1 364
Berørt	5045 - 12/5	0
Berørt	5045 - 12/10	0
Berørt	5045 - 13/12	0

Adresser		Adressenavn	Adressekode	Adressenr	Kretser	Atkomstpunkt
Adresstype	Adressetilleggsnavn	Kildkode	Koordinat	Nord	Øst	Nei
Vegadresse	Laksvegen	42006	489			
			EUREF89 UTM Sone 32			
			7153308			
			654213			
			Grunnkrets			0102 BERGSMO
			Stemmekrets:			1 BERGSMO
			Kirkesokn:			09110503 GRONG
			Postnr.område:			7870 GRONG
			Tettsted:			7141 Bergsmo

### Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

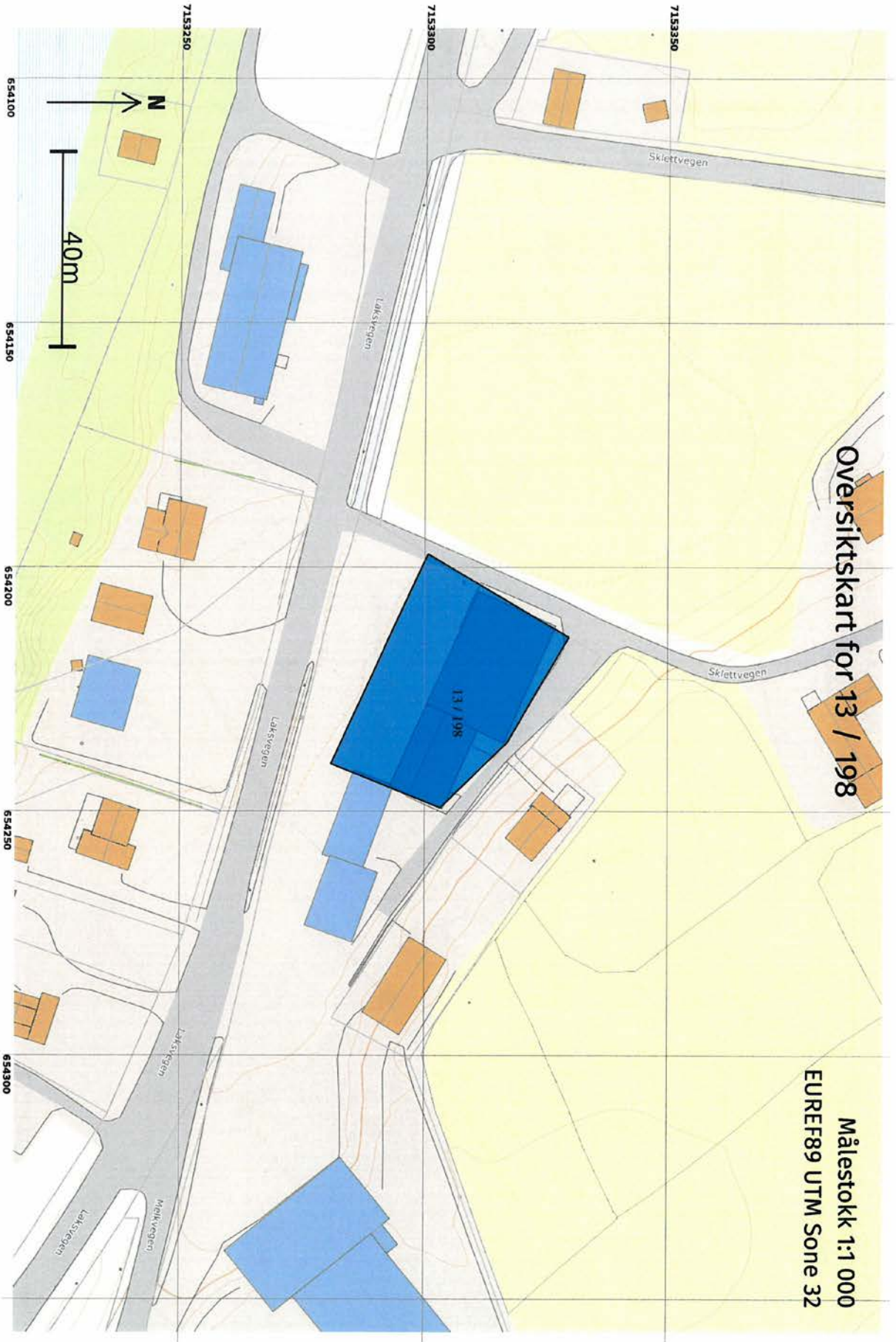
Bygningsnr:	10 959 489	Begygd areal:	0	Ant boliger:	0	Datoer
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant etasjer:	2	Rammetillatelse:
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	280	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettningstillatelse:
	Nord: 7153304 Øst: 654239	Bruksareal totalt:	280	Avløp:	Offentlig kloakk	Tatt i bruk:
		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
		Bruttoareal annet:	0	Alternativt areal:	0	Ferdigattest:
		Bruttoareal totalt:	0	Alternativt areal 2:	0	
		Bygningstype: Verkstedbygning				
		Næringsgruppe: Varehandel, reparasjon av motorvogner				
		Bygningsstatus: Tatt i bruk				
		Energikilder:				
		Oppvarming:				

Etasjer	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2	
H02	0	0	90	90	0	0	0	0	0	
H01	0	0	190	190	0	0	0	0	0	
<b>Bruksenheter</b>										
Adresse	42006 Laksvegen 489	Bruksenhetsnummer	Unnumerert bruksenhet	0	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
				0	0	0	0	0	0	13/198

**Bygningsnr:** 300 781 192 **Datoer**  
**Løpenr:** **Ramme**tilatelse:  
**Repr.punkt:** Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 **lgangset**tingsstillatelse:  
 Nord: 7153315 Øst: 654220 Tatt i bruk: 01.12.1992  
**Bygningsendringstype:** Lagerhall **Midlertidig bruk**stillatelse:  
**Bygningsgruppe:** Varehandel, reparasjon av motorvogner **Ferdig**attest:  
**Bygningsstatus:** Tatt i bruk  
**Energikilder:**  
**Oppvarming:**

Etasjer		BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2	Datoer
H01	0	0	400	400	0	0	0	0	0	
<b>Bruksenheter</b>		<b>Bruksen</b> hetsnummer		<b>Bruksen</b> hetstype	<b>Bruks</b> areal	<b>Ant. rom</b>	<b>Kjøkk</b> entilgang	<b>Bad</b>	<b>WC</b>	<b>Matrikel</b> enhet
42006 Laksvegen 489				Unnummerert bruksenheter	0	0	0	0	0	13/198





Oversiktskart for 13 / 198

Målestokk 1:1 000  
EUREF89 UTM Sone 32

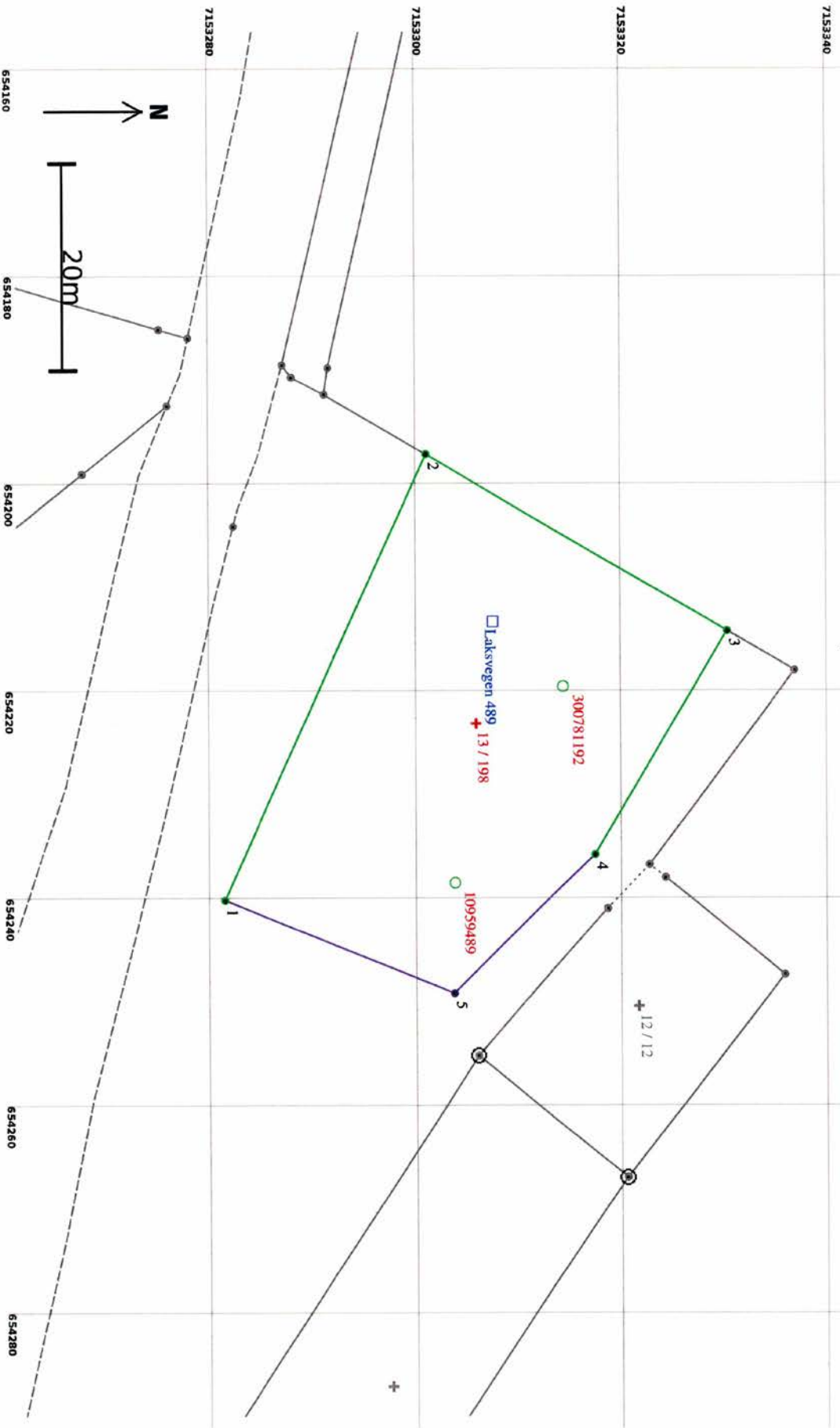
18.05.2022 14:33

Matrikelbrev for 5045 - 13 / 198

Side 5 av 7

# Teig 1 (Hovedteig) 13 / 198

Målestokk 1:500  
EURFEF89 UTM Sone 32



18.05.2022 14:33

Matrikelbrev for 5045 - 13 / 198

Side 6 av 7

**Areal og koordinater**

Areal: 1 364

Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 7153306

Øst: 654223

**Grensepunkt / Grenselinje****Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7153281,96	654240,15	47,22	Umerket	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
2	7153301,49	654197,16	33,80	Umerket	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
3	7153330,69	654214,20	25,04	Umerket	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
4	7153317,95	654235,76	19,25	Umerket	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
5	7153304,10	654249,13	23,89	Umerket	69 Beregnet	50	





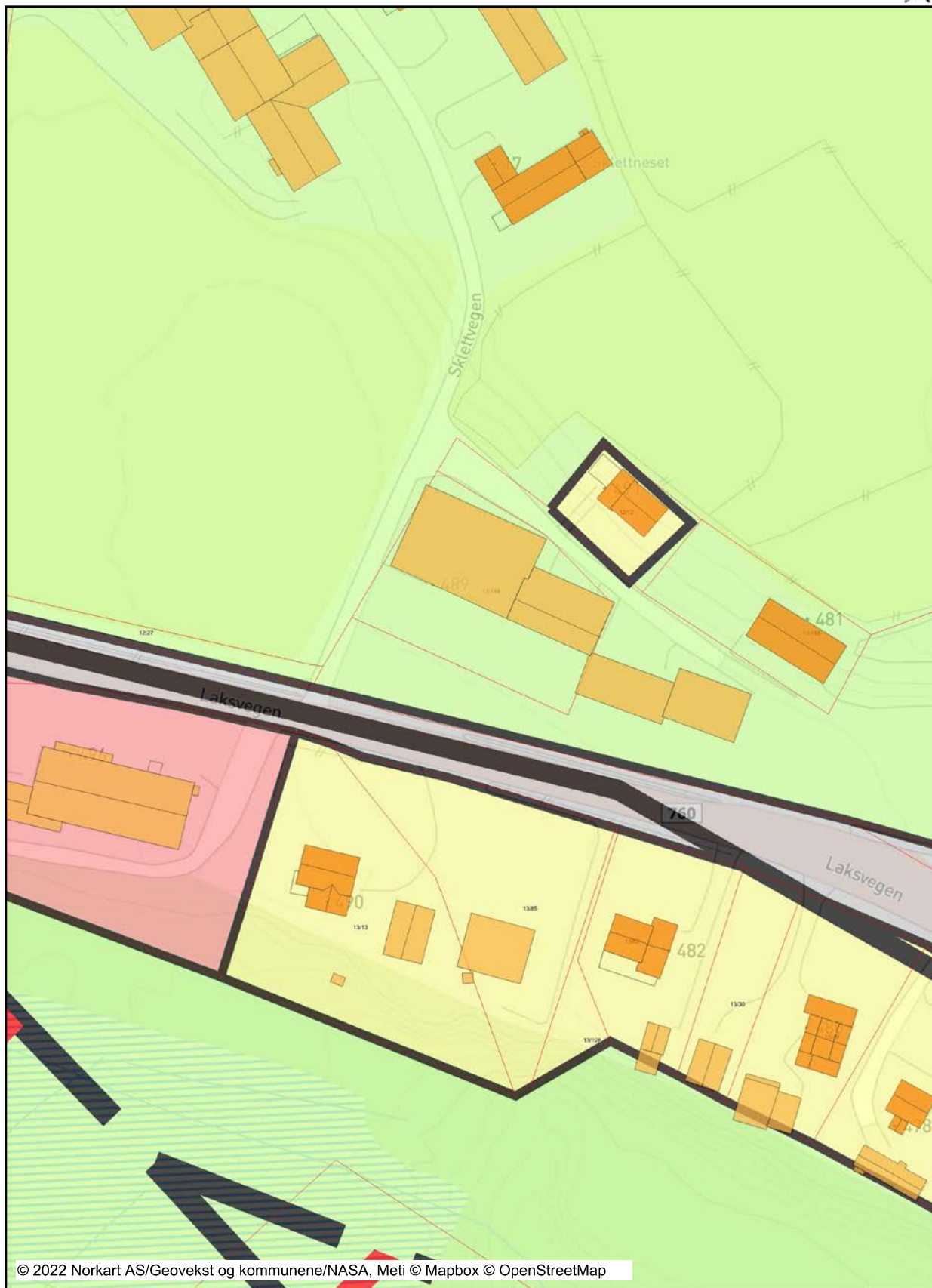


# Laksvegen 489

Dato: 18.05.2022

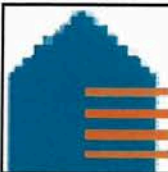
Målestokk: 1:1000

Koordinatsystem: UTM 32N



## Tegnforklaring

<i>Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11)</i>	
	Boligbebyggelse - nåværende
	Boligbebyggelse - fremtidig
	Fritidsbebyggelse - nåværende
	Forretning - nåværende
	Tjenesteyting - nåværende
	Råstoffutvinning - nåværende
	Råstoffutvinning - fremtidig
	Næringsbebyggelse - fremtidig
	Andre typer bebyggelse - nåværende
<i>Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk infras</i>	
	Veg - nåværende
<i>Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsmål s.</i>	
	LNFR-areal - nåværende
	LNFR-areal - fremtidig
<i>Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vassdrag(PB)</i>	
	Friluftsområde - nåværende
<i>Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-8)</i>	
	Faresone - Ras- og skredfare
	Faresone - Flomfare
	Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
Detaljeringszone-Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	
<i>Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)</i>	
	Faresone grense
	Detaljeringsgrense
<i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i>	
	Planområde
	Planens begrensning
	Grense for arealmål
	Fjernveg - nåværende
	Hovedveg - nåværende
	Adkomstveg - nåværende
	Gang-/sykkelveg - fremtidig
	Jernbane - nåværende
<i>Eiendomsinformasjon</i>	
	Eiendom
<b>Ahc</b>	Gårds- og bruksnummer
<i>Bygninger</i>	
	Taksprang Bunn
	Boligbygg
	Andre bygg
	Takkant
	Bygning punkt
	Bygningsdelelinje
	Grunnmur
	Annen bygning
	Takoverbygg
	Takoverbygg kant
	Trapp inntil bygg, kant
	Veranda
	Bygningslinje
	Taksprang
	Mønelinje
	Låvebru
	Bygningsbru

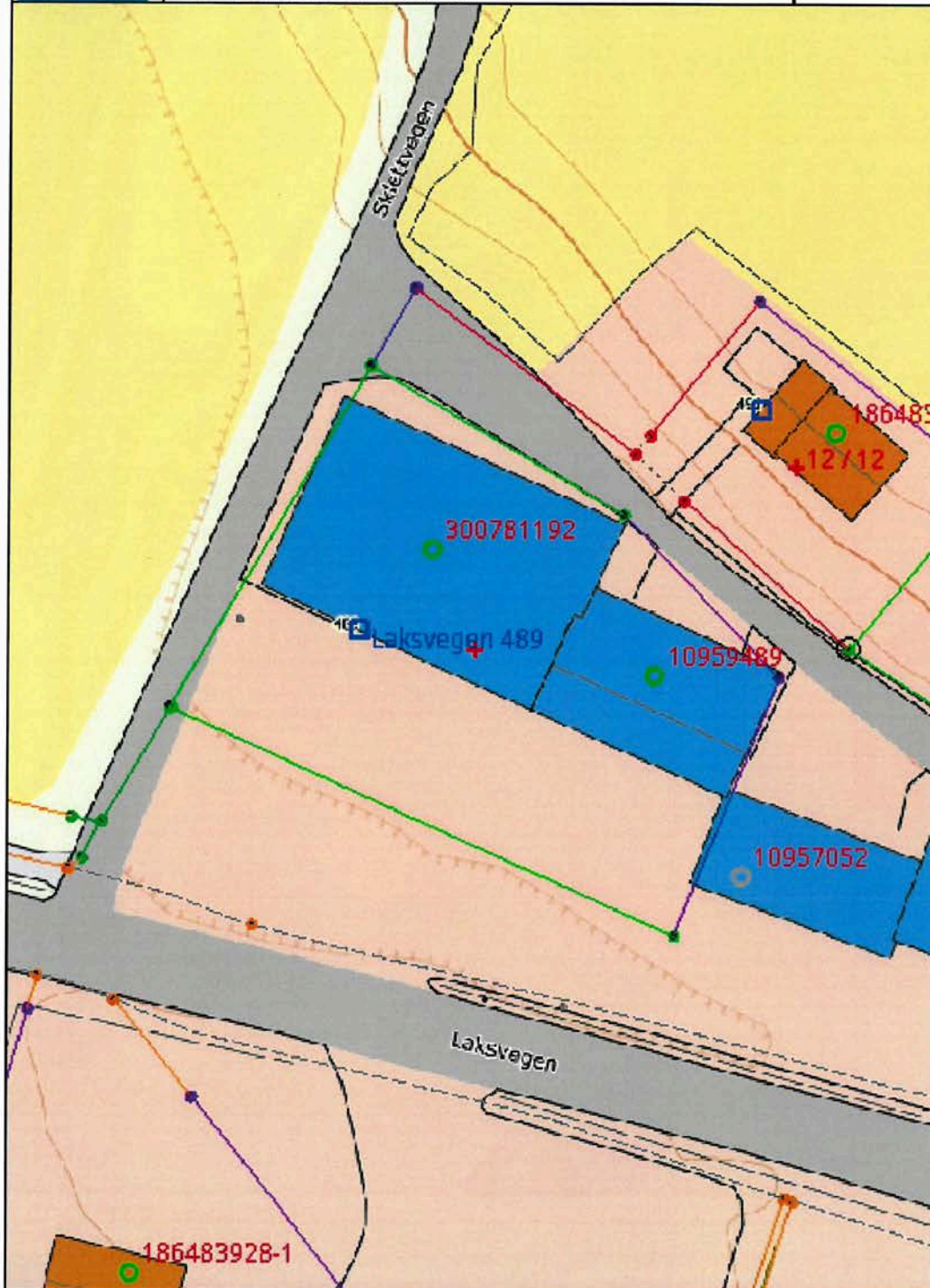


# Kartutskrift

Målestokk 1:500



11m







## Grong Kommune

Adresse Postboks 162, 7871 Grong, 7870

Telefon

Utskriftsdato: 18.05.2022

### Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Kilde: Grong Kommune

#### Gjelder eiendom

**Kommunenr.:** 5045 **Gårdsnr.:** 13 **Bruksnr.:** 198

**Adresse:** Laksvegen 489, 7870 GRONG

**Referanse:** 267/3000091/9-22-0110 Laksvegen 489

Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

#### Kommentar

De bygningstegninger som finnes i vårt arkiv er originale tegninger fra da bygget ble oppført. De er i et format som vi ikke kan oversende digitalt eller kopiere. det er også usikkert hvor aktuelle de er i forhold til dagens bygningsmasse.

#### FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRSPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



## Grong Kommune

Adresse Postboks 162, 7871 Grong, 7870

Telefon

Utskriftsdato: 18.05.2022

### Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Tilknytning til vei, vann og avløp

Kilde: Grong Kommune

#### Gjelder eiendom

**Kommunenr.:** 5045 **Gårdsnr.:** 13 **Bruksnr.:** 198

**Adresse:** Laksvegen 489, 7870 GRONG

**Referanse:** 267/3000091/9-22-0110 Laksvegen 489

<b>Vann</b>	Eiendommen er tilknyttet offentlig nett. Eiendommen har ikke vannmåler
<b>Avløp</b>	Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.
<b>Vei</b>	Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.

#### Kommentar

Eiendommen har antagelig felles vannmåler med gnr. 13 bnr. 133.

#### FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforsørsler.

## MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	13	Bruksnr:	198	Festenr:		Seksjonsnr:	
Adresse:	Laksvegen 489, 7870 GRONG						
Dato:	10.05.2022	Målnummer:					

### 4210 FEIL OG MANGLER PÅ ELEKTRISKE ANLEGG

	Ja	Nei
Foreligger det pålegg vedrørende elektriske anlegg	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
I tilfelle ja, hvilke?		
Dato for siste kontroll av anlegget:	05.09.2012	
Merknader:		

## MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	13	Bruksnr:	198	Festenr:		Seksjonsnr:	
Adresse:	Laksvegen 489, 7870 GRONG						
Dato:	11.05.2022	Målnummer:					




### 4210 FEIL OG MANGLER PÅ ELEKTRISKE ANLEGG

	Ja	Nei
Foreligger det pålegg vedrørende elektriske anlegg	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
I tilfelle ja, hvilke?		
Dato for siste kontroll av anlegget:		
Merknader: Kontrolldato er 17.10.2018 og 07.11.2012		

# Nabolagsprofil

Laksvegen 489

## Lokal transport

 Bergsmo Linje 695	2 min  0.2 km
 Føynum Linje 695	7 min  0.6 km
 Grong stasjon Linje F7	9 min  7.4 km

## Transport for lengre reiser

 Namsos lufthavn	34 min 
---	--

## Største bedrifter i området

	Ansatte
Bergsmo Barnehage	22
Peter Brauten Eftf AS	15
Grong Dyreklinikk AS	8
Grong Graveservice AS	4
Tessem Bygg AS	3
Fiskum Consult AS	2
GOD Helse Helt Naturlig AS	1
Tone Sklett	1
Grong Innkjøpslag Sa	1
Ingers Helse og Velvære AS	1
Hanne Vilja Sagmo	
Sklet Ivar Håkon	
Sklinnteigen Velforening	
Bergsmo Grendalag	
Kaldahlskog Martin Kaldahl	

## Treningscenter

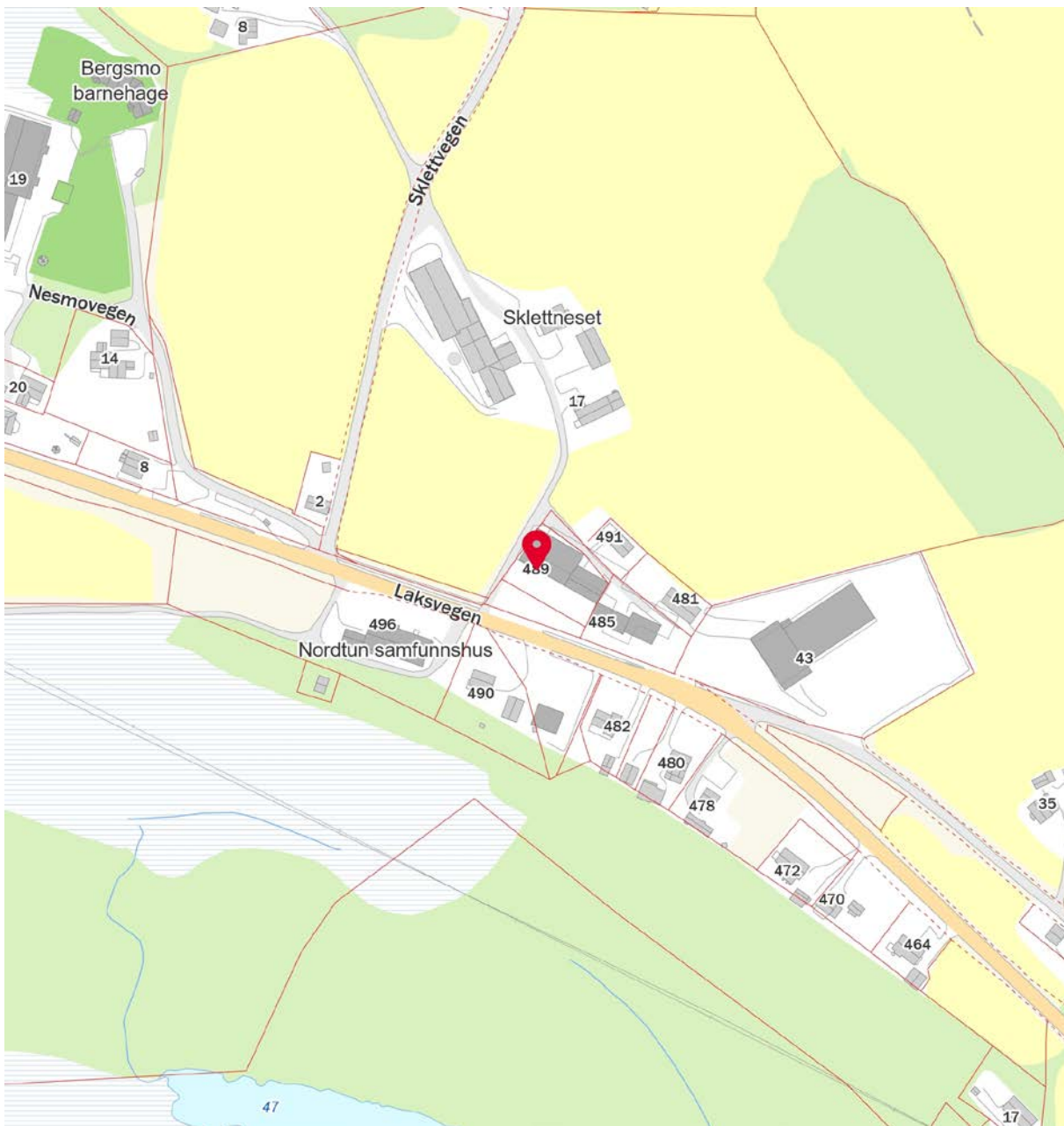
 Push Treningscenter Grong	7 min 
---	---

## Dagligvare

Coop Extra Grong PostNord	6 min  5.8 km
Rema 1000 Grong Post i butikk, PostNord	6 min  6 km









## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	<b>Kr 7 900</b>
Selveierleilighet/rekkehus:	<b>Kr 10 900</b>
Ene-/tomannsbolig, tomt:	<b>Kr 15 900</b>

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

## Boligkjøperforsikring PLUSS

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



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett skal være rett. For alle.

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



# HELP Renteforsikring

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


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

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

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



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



# 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:** Laksvegen 489  
7870 GRONG

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Georg Høin

**Telefon:** 990 00 004  
**E-post:** georg.hoin@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