



aktiv.

Sørsidveien 42, 7530 MERÅKER

**Næringsbygg - sentralt beliggende
i Meråker. Kontor, oppholdsrom og
produksjonslokaler. Selveid tomt
på 4174 m²**



Eiendomsmegler/Sivilagronom

Henrik Valstad

Mobil 957 34 860

E-post henrik.valstad@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Stjørdal

Kjøpmannsgata 7, 7500 Stjørdal. TLF. 918 27 913

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 800 000,-
Omkostn.: Kr 46 350,-
Total ink omk.: Kr 1 846 350,-
Selger: Stjørdalsvassdragets
Klekkeri SA

Salgsobjekt: Næring
Eierform: Eiet
Byggeår: 1992
Tomtstr.: 4174 m²
Gnr./bnr. Gnr. 35, bnr. 6

Oppdragsnr.: 1704240058

Næringsbygg sentralt beliggende i Meråker. Kontor, oppholdsrom og produksjonslokaler

Næringsbygg bygd i 1992. Bygget ble bygd med formål å produsere lakseyngel.

Eiendommen ligger øst for skoler og idrettsanlegg, sør for Stjørdalselva, sentralt i Meråker.

Bygget har to etasjer. Pumpehus til vannforsyninga fra Stjørdalselva.

Tomten er skrånende og ligger i bakkant av Meråker skole, adkomst via Sørsidveien gjennom skoleområdet til Meråker skole. Tomten er godt opparbeidet med parkeringsplass, ellers naturlig bratt skrånend naturtomt.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder	10
Tilstandsrapport	23
Nabolagsprofil	30
Budskjema	39

Om eiendommen

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

4174 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er skrånende og ligger i bakkant av Meråker skole, adkomst via Sørsidveien gjennom skoleområdet til Meråker skole. Tomten er godt opparbeidet med parkeringsplass, ellers naturlig bratt skrånende naturtomt.

Beliggenhet

Næringsbygget ligger øst for skoler og idrettsanlegg, sør for Stjørdalselva, sentralt i Meråker.

Adkomst

Gjennom skoleområdet og på en vei som er tillatt for kjøring til denne næringseiendommen

Bebyggelsen

Næringslokale i to etasjer. Pumpehus til vannforsyninga fra Stjørdalselva.

Type takst

Verditakst utført av takstmann Nils Kringen

Byggemåte

Næringsbygg med byggeår 1992 utført i en og to etasjer over støpt plate på mark. Veggkonstruksjon av tre med utvendig stående og liggende kledning. Takkonstruksjon i saltaks form med yttertekking av profilerte metallplater. Vinduer av 2-lags isolerglass og etasjeskiller til andre etasje av trebjelklelag

Verditakst

Kr 2 500 000

Innhold

1. etasje: Entre, gang, spiserom, garderobe, toalett, kontor, verksted, klekkeri, oppdrett/produksjonslokale og teknisk rom.

2. etasje: Lagerrom

Næringseiendommen har bakgrunn i et pålegg til NTE i forbindelse med kraftutbygginga i Meråker i perioden 1989 til 1994. I over 30 år har det blitt produsert lakseyngel for utsetting i Stjørdalselva. Dette pålegget er nå opphevet, og produksjonen vil opphøre.

Over denne perioden har det vært sysselsatt 2,1 årsverk i produksjonen.

Standard

Støpt gulv og malte overflater på vegg/tak.

Utvendig registreres et kommende behov for vedlikehold av overflater med overflatebehandling, og vedlikehold av noe omramming ved vindu/dører samt vindskier. Innvendig ved enkel kontroll av overflater ble det ikke registrert behov for umiddelbare tiltak. "Produksjonslokalet" har over mange år blitt utsatt for mye fukt/kondens slik at man må være oppmerksom på eventuelle skjulte skader.

Innbo og løsøre

Løsøre og tilbehør vil kunne følge med i salget.

TV/Internett/Bredbånd

4G internett

Parkering

På egen gårdsplass.

Forsikringsselskap

Gjensidige

Polisenummer

79251973

Energi**Oppvarming**

Strøm med panelovner

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 1 800 000

Kommunale avgifter

Kr 9 726,- pr. 2023

Info kommunale avgifter

Årlig avgift avløp. I tillegg kommer gebyr til Innherred Renovasjon kr. 5 863,- opplyst per 25.04.2024.

Info vannavgift

Næringseiendommen har eget vann fra oppkomme / brønn. Dette er ikke til drikkevann. I tillegg har de en pumpe som skaffer vann fra Stjørdalselva.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 35, bruksnummer 6 i Meråker kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5034/35/6:

02.05.1994 - Dokumentnr: 4492 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver Nord-Trøndelag Elektrisitetsverk

Til klekkeri og stamlaksbasseng

05.12.1941 - Dokumentnr: 1830 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:5034 Gnr:35 Bnr:2

30.11.1993 - Dokumentnr: 11682 - Grensejustering

695,5 m2 overføres fra gnr. 35 bnr. 20 til gnr. 35 bnr. 6

Gjelder denne registerenheten med flere

30.11.1993 - Dokumentnr: 11682 - Målebrev

Areal 4172,9 m2

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for klekkeriet datert 10.06.1992.

Vei, vann og avløp

Privat vann, offentlig avløp og renovasjon. Tillatelse til å kjøre opp til næringseiendommen på vei fra skoleområdet.

Regulerings og arealplaner

Reguleringsformål er "Industri", feltbetegnelse "Klekkeri" ifølge kommunekart i på Meråker kommunes hjemmeside.

Legalpant

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

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

Etter nærmere avtale med selger.

Budgivning

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.

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

1.800 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

260,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

545,- (Tingl.gebyr pantedokument)

545,- (Tingl.gebyr skjøte)

45 000,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 1 800 000,00))

46 350,- (Omkostninger totalt)

1 846 350,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Betalingsbetingelser

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

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

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 dekningssalg for kjøpers regning.

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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 75 000 ,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 11 525 ,- oppgjørshonorar kr 4 375,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 16 470 ,-. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 25 000 ,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Henrik Valstad

Eiendomsmegler/Sivilagronom

henrik.valstad@aktiv.no

Tlf: 957 34 860

Aktiv Stjørdal AS, Kjøpmannsgata 7

7500 Stjørdal

Tlf: 918 27 913

Salgsoppgavedato

17.06.2024







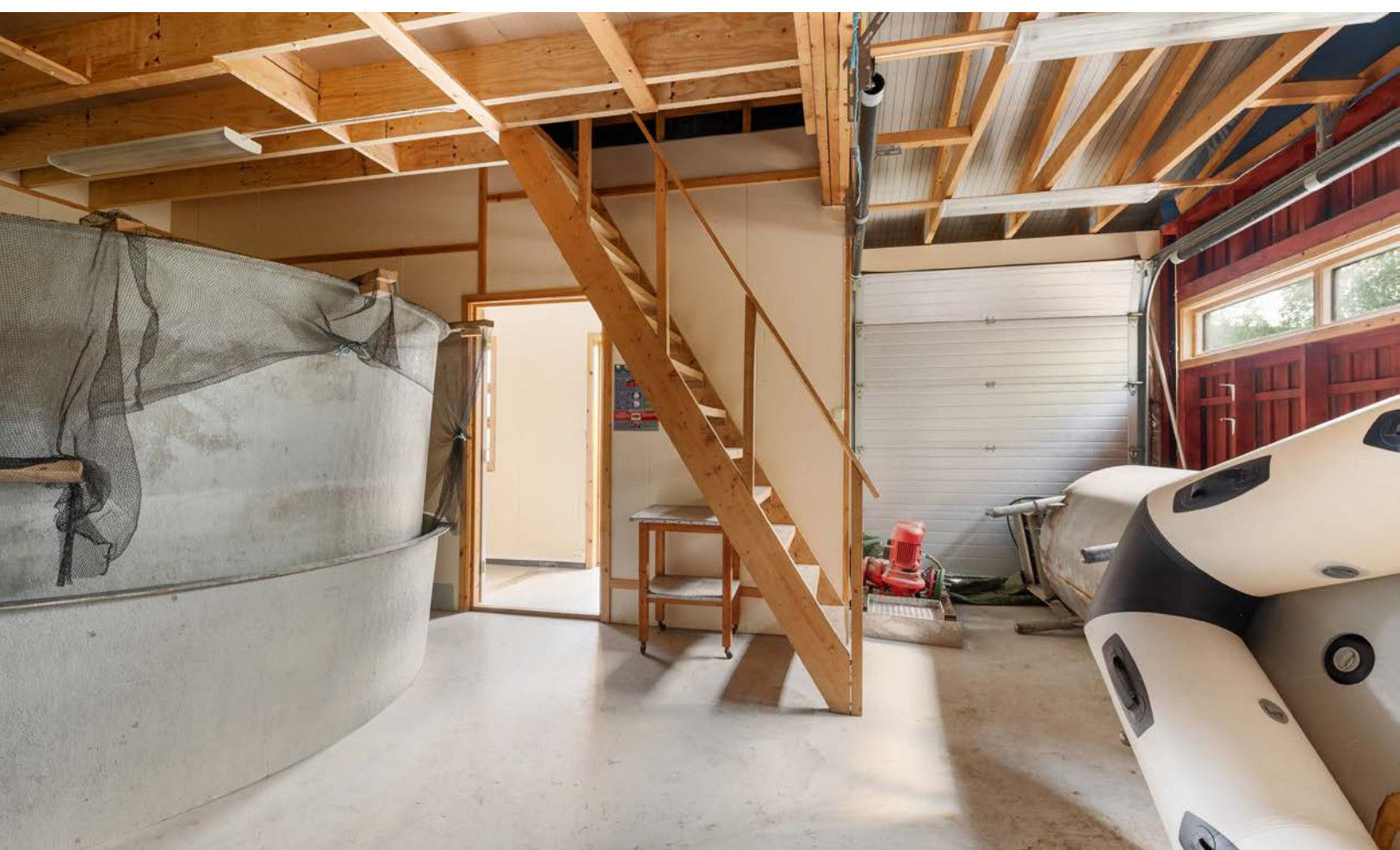








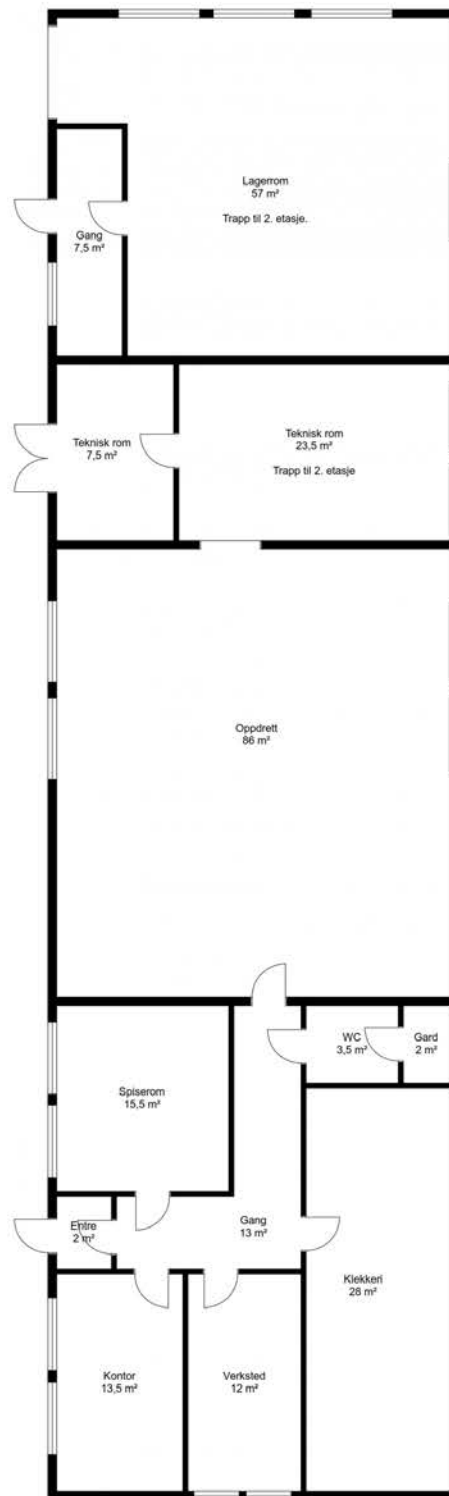






Sørsidveien 42

1. Etasje

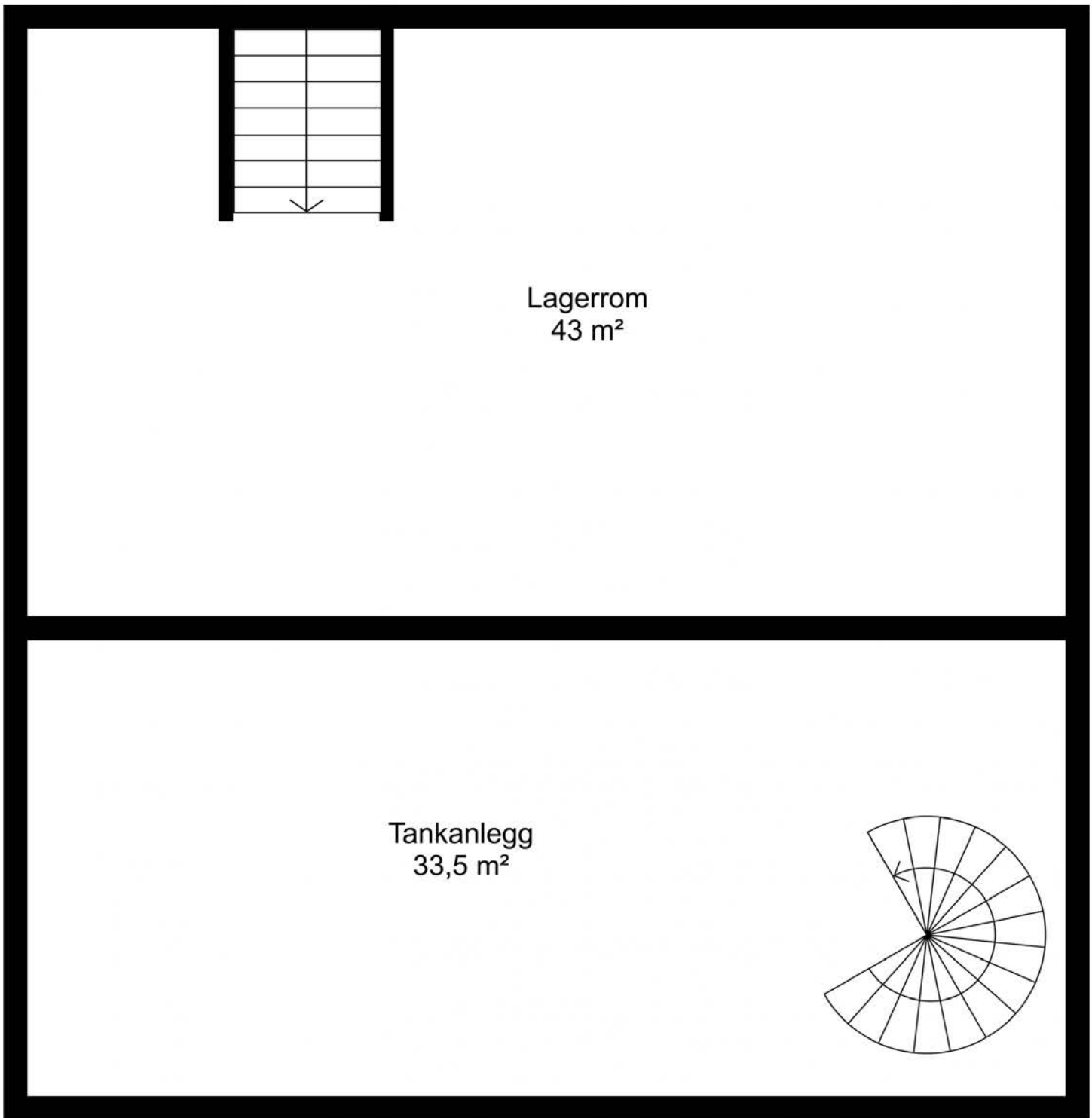


Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS

Boenhetens BRA inneholder også areal for innvendige vegger.
Boenhetens BRA vil derfor alltid være større enn summen av arealene på hvert enkelt rom

Sørsidveien 42

2. Etasje



Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS

Boenhetens BRA inneholder også areal for innvendige vegger.
Boenhetens BRA vil derfor alltid være større enn summen av arealene på hvert enkelt rom

Vedlegg

Verdivurdering Næringslokale

Matrikkel: **Gnr 35: Bnr 6**
Kommune: **5034 MERÅKER KOMMUNE**
Betegnelse: **Næringsbygg**
Adresse: **Sørsidveien 42, 7530 MERÅKER**



Dato befaring: 08.05.2024
Utskriftsdato: 19.05.2024
Oppdrag nr: 5902

Utført av autorisert medlemsforetak i Norsk takst

Takst-Forum Trøndelag AS
Vestre Rosten 69, 7072 HEIMDAL
Telefon: 73 82 13 30

Sertifisert takstingeniør:

Takst-Forum.Nord-Trøndelag AS V/ Nils Kringen
Telefon: 913 37 318
E-post: nils.kringen@tft.no
Rolle: Uavhengig takstmann



Forutsetninger

Dokumentet er bygget opp på basis av Norsk takst sine instruksjer og regelverk. Dokumentets innhold er skrevet i fritekst og alle kvalitets- og kontrollfunksjoner er ivarettatt gjennom takstmannens egne rutiner.

Egne forutsetninger

Undertegnades mandat: Vurdere verdi på eiendommen Sørsidveien 42 ut i fra beliggenhet, tilstand og bruksverdi.

Rapportdata

Kunde:	Stjørdalsvassdraget Klekkeri Sa
Takstingeniør:	Nils Kringen
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 08.05.2024. - Nils Kringen. Takstingeniør/Byggmester. Tlf. 913 37 318 - Rune Lilleløyen. Daglig leder.

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Næringsbygg
-------------------	-------------

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 5034 MERÅKER Gnr: 35 Bnr: 6
Eiet/festet:	Eiet
Adresse:	Sørsidveien 42, 7530 MERÅKER

Kilder/vedlegg

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Nibio Gårdskart på nett	08.05.2024		Innhentet	1	

Tomt og beliggenhet

Tomten er skrånende og ligger i bakkant av Meråker skole, adkomst via Sørsidveien gjennom skoleområdet til Meråker skole. Sentral beliggenhet i sentrum av Meråker
Tomten er godt opparbeidet med parkeringsplass, ellers naturlig bratt skrånende naturtomt.

Adkomst

Adkomst er via innkjøring til Meråker skole og gjennom skoleområdet.
Adkomstvei vurderes ikke å være beregnet for tyngre transport grunnet at veien går gjennom et skoleområde samt at dimensjonering/plass ikke er beregnet for større kjøretøy.
Kontaktperson opplyser om tidligere planer om omlegging av vei fra kommunen sin side, uten at det er realisert

Beskrivelse av bygning.

Næringslokale med byggeår 1992 utført i en og to etasjer over støpt plate på mark. Veggkonstruksjon av tre med utvendig stående og liggende kledning.
Takkonstruksjon i saltaks form med yttertekking av profilerte metallplater.
Vinduer av 2 - lags isolerglass og etasjeskiller til andre etasje av trebjelkelag.

Vurdering av tilstand.

Det er utført en enkel visuell kontroll av overflater ved oppmåling av bygget.
Utvendig registreres et kommende behov for vedlikehold av overflater med overflatebehandling, og vedlikehold av noe omramming ved vindu/dører samt vindskier.

Innvendig ved enkel kontroll av overflater ble det ikke registrert behov for umiddelbare tiltak. "Produksjonslokalet" har over mange år blitt utsatt for mye fukt/kondens slik at man må være oppmerksom på eventuelle skjulte skader.

Beregning		
Bruksverdi.	"Produksjonslokalene" er utført med støpt gulv og malte overflater på vegg/tak. Åpen himling og normal takhøyde ved raft. Lokalene kan være aktuell for småskalaeproduksjon av mindre produkter da bygningen har både kontor, toalettfasiliteter og spiserom tilknyttet lokalene. Dagens veiforbindelse trekker negativt ned da dette er gjennom et skoleoråde samt at veien ikke er dimensjonert for tyngre transport. Eventuelt lagerrom tilknyttet kommunal virksomhet kan være en mulighet.	
Teknisk verdi før fradrag for elde og slitasje	Bygning og innhold: 1. etasje er innredet med entre, gang, spiserom, kontor, verksted, klekkeri, toalett, garderobe, oppdrett/produksjonslokale og teknisk rom. 2. etasje inneholder lagerrom. 1. etasje: 285 m ² BRA x 18 000,- pr m ² = 5 130 000,- 2. etasje: 78 m ² BRA x 18 000,- pr m ² = 1 404 000,- Tomt: 300 000,- SUM: 6 834 000,-	6 834 000
Teknisk verdi etter fradrag	I teknisk verdi legges bygningens byggkostnader fratrasket elde og slitasje til grunn. 50% fradrag for elde og slitasje: Teknisk verdi bygning: 3 267 000,- Tomt: 300 000,- SUM: 3 567 000,-	3 567 000
Markedsverdi	Vurdering av markedsverdi baserer seg her ut fra den tekniske verdien ettersom sammenlignbare objekt ikke eksisterer samt at et "marked" for denne type lokale er bortimot ikke-eksisterende. Sett ut i fra tilstand, beliggenhet, størrelse og bruksverdi/anvendelighet settes en verdi på 2 500 000,-	2 500 000

HEIMDAL, 19.05.2024



Takst-Forum.Nord-Trøndelag AS V/ Nils Kringen
Takstingeniør/Byggmester
Telefon: 73 82 13 30

Andre bilder

Andre bilder for oppdraget



"Produksjonslokale"



Teknisk anlegg



Bygningskroppen.



Lagerrom

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 25,1. ledd)	
	Område for boliger med tilhørende anlegg
	Område for forretning
	Område for industri/lager
	Område for offentlige bygninger (stat, fylkeskommune, kommuner)
	Område for særskilt angitt almenntilleggsformål
Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL1985 § 25,1. ledd)	
	Område for jord- og skogbruk
Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985 § 25,1. ledd)	
	Kjøreveg
	Annen veggrunn
	Gang-/sykkelveg
	Gangveg
	Parkeringsplass
Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,1. ledd)	
	Friområder
	Park
	Turveg
	Friområde i sjø og vassdrag
Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 25,1. ledd)	
	Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transformatorstasjon)
Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 § 25,1. ledd)	
	Privat veg
	Friluftsområde i sjø og vassdrag
	Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet
	Frisiktsone ved veg
	Område for steinbrudd og masseuttak
Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § 25,1. ledd)	
	Felles avkjørsel
Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 25,1. ledd)	
	Bolig/Forretning/Kontor
Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 25,1. ledd)	
	Grense for restriksjonsområde
Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL2008 § 12-5 NR)	
	Boligbebyggelse
	Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
	Sentrumsformål
	Forretninger
	Barnehage
	Undervisning
	Næringsbebyggelse
	Hotell
	Idrett
	Skiløype
	Skytebane
	Bolig/tjenesteyting
Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)	
	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)
	Veg
	Kjøreveg
	Gang/sykkelveg
	Annen veggrunn - tekniske anlegg
	Annen veggrunn - grøntareal
	Parkeringsplasser med bestemmelser
	Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur
Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 § 12-5 NR)	
	Grønnstruktur
	Vegetasjonsskjerm
Reguleringsplan- Landbruks-, natur og friluftsområder (PBL2008 § 12-6)	
	LNFR-areal for nødvendige tiltak for LNFR
	LNFR-formål kombinert med andre angitte hovedformål
Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 § 12-6)	
	Faresone - Ras- og skredfare
	Sikringsone - Frisikt
	Støysone - Rød sone iht. T-1442
	Støysone - Gul sone iht. T-1442
	Gjennomføringsone - Krav om felles planelegging
Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PBL2008	
	Sikringsonegrense
	Støysonegrense
	Gjennomføringsgrense
Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008	
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Faresonegrense
	Formålsgrænse
	Regulert tomtegrense
	Byggegrense
	Planlagt bebyggelse
	Bebyggelse som inngår i planen
	Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Regulert kantkjørebane
	Regulert fotgjengerfelt
	Målelinje/Avstandslinje
	Avkjørsel
	Innkjøring
	Påskrift feltnavn
	Påskrift reguleringsformål/arealformål
	Påskrift areal
	Påskrift utnyttning
	Påskrift bredde
	Påskrift radius
	Påskrift plantilbehør
	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift
Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008	
	Planforslag (Regulerings- og bebyggelsesplanområde)
	Planens begrensning

Nabolagsprofil

Sørsidveien 42

Lokal transport

 Fossen Linje 670	10 min  0.7 km
 Meråker stasjon Linje R71	5 min  2.2 km
 Meråker videregående skole Linje 670	0.2 km

Transport for lengre reiser

 Trondheim Værnes	47 min 
--	--

Ladepunkt for el-bil

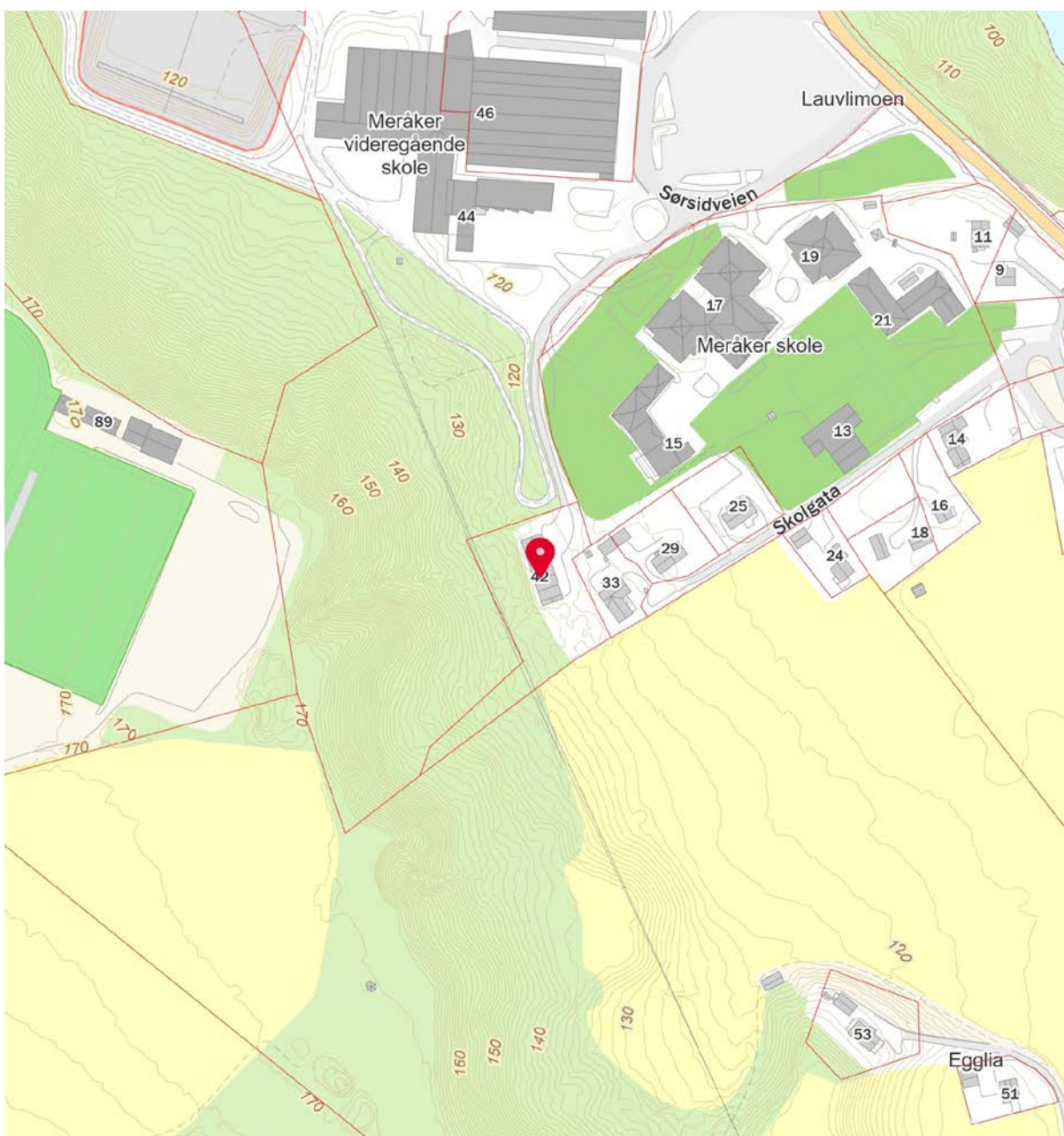
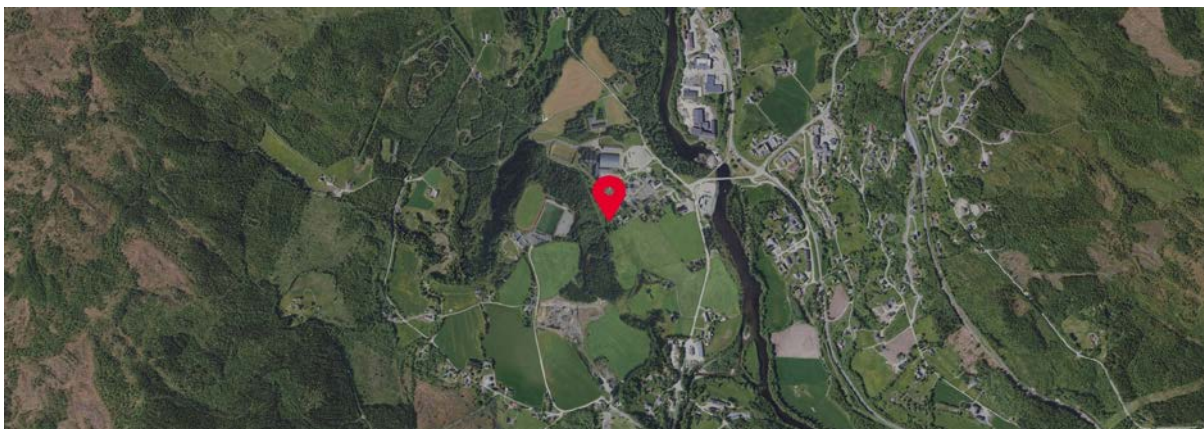
 Recharge Coop Prix Meråker	7 min 
 Meråker	15 min 

Største bedrifter i området

	Ansatte
Meråker Kommune	405
Meråker Skole	70
Meråker Videregående Skole	49
Egga Barnehage	30
Coop Midt Norge Sa	22
Tollmoen Barnehage	19
Meråker Bensinstasjon AS	19
Meråker Kommune Sentraladministrasjon	18
AS Meraker Brug	15
Meråker Sokn	14
Europris Meråker 600	13
Runa Pedersen AS	11
Stjørdalsvassdragets Klekkeri Sa	10
Meråker Betong AS	10
Meråker Skole SFO	8

Dagligvare

Coop Extra Meråker Post i butikk, PostNord	7 min  0.5 km
Rema 1000 Meråker	14 min 





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

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

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

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

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

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

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

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

9. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERTE 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.

HELP Boligkjøperforsikring

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.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

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

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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. **PLUSS**-dekningen 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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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


Rett skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoveret av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



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 ikraftttredelse 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 avgis.
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: Sørsidveien 42
7530 MERÅKER**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Henrik Valstad**Oppdragsnummer:** 1704240058**Telefon:** 957 34 860
E-post: henrik.valstad@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

17.06.2024

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre