



aktiv.

Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

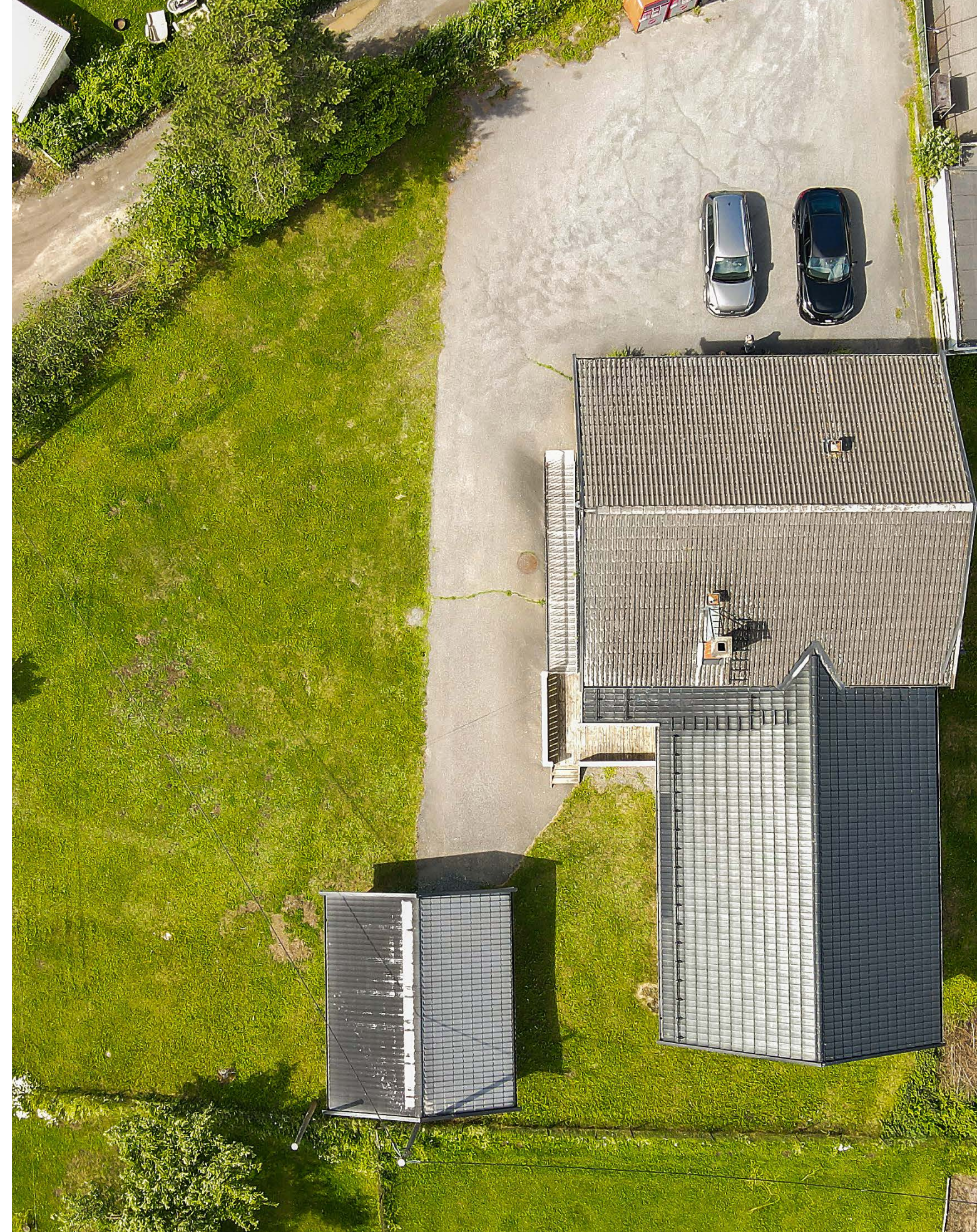
Vi ble etablert i 1985 og er en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, målt i antall formidlinger. Aktiv Eiendomsmegling tilbyr tjenester innen salg og kjøp av bolig og fritidseiendom, prosjektmegling og næringsmegling. Vi får frem det beste i en bolig slik at den blir viktig for de riktige kjøperne.

Aktiv - tar deg videre.

aktiv.
Tar deg videre

Lenagata 101 og 103, 2850 LENA

**Meget sentralt beliggende
kombinasjonseiendom på Lena.**



Velkommen til Lenagata 101 og 103!



Daglig Leder/ Partner/ Megler

Henriette Stray Fischer

Mobil 980 19 951

E-post henriette.fischer@aktiv.no

Aktiv Gjøvik Land Toten

Strandgata 30, 2801 Gjøvik

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 000 000,-
Omkostn.: Kr 89 440,-
Total ink omk.: Kr 3 089 440,-
Selger: Frelsesarmeens Eiendommer AS

Salgsobjekt: Kombinasjonslokale
Eierform: Eiet
Byggeår: 1920
BRA-i/BRA Total:
Tomtstr.: 1559 m²
Gnr./bnr.: Gnr. 184, bnr. 38

Oppdragsnr.: 1209240097

Meget sentralt beliggende kombinasjonseiendom på Lena.

Kombinasjonseiendom med sentral beliggenhet i Lena, her er det gangavstand til nødvendige fasiliteter. Lena kan by på dagligvare, diverse forretninger, bank, spisesteder, etc.

Eiendommen består av forsamlingslokale (bedehus)/ næringsdel i første etasje, og med leilighet i 2. og 3. etasje.

I første etasje finner man forsamlingslokale med stor og liten sal, kjøkken og kontor, samt bod og toaletter.

Leiligheten i 2. etasje har kjøkken, stor stue med veranda, samt kontor og bad.

I tredje etasje finner man soverom og loftsrom.

I tillegg har man garasje på eiendommen. Og ellers godt med parkering inntil bygget.

Tomten er opparbeidet med plen og parkeringsareal.



Innhold

Velkommen	4
Bilder	6
Plantegninger	24
Om eiendommen	30
Tilstandsrapport	42
Egenerklæring	64
Energiattest	70
Nabolagsprofil	70
Forbrukerinformasjon	84
Budskjema	86

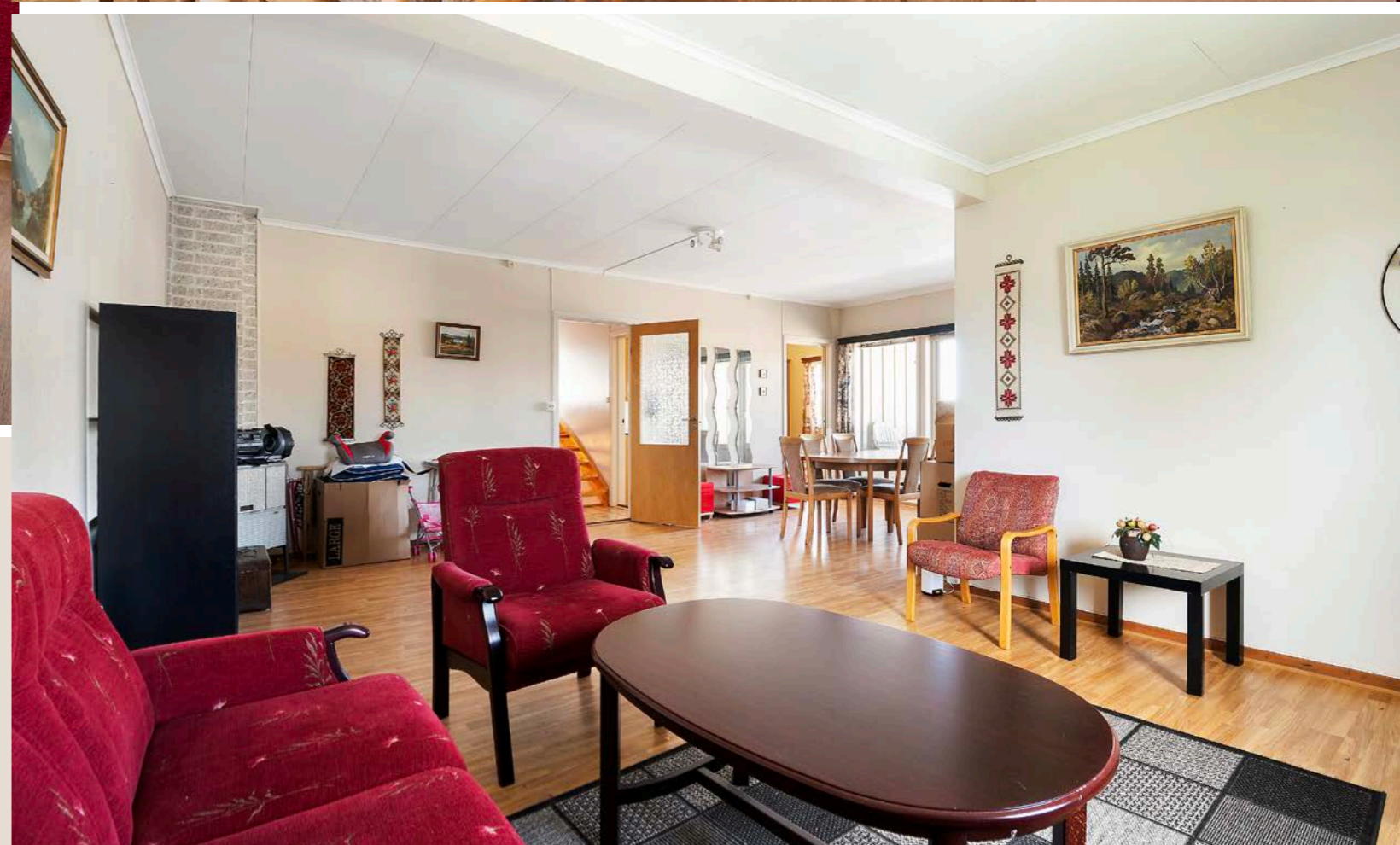


Leilighet i 2. etasje med stort kjøkken.





Stue med fin spiseplass.
Utgang til veranda.
Adkomst til kontor.



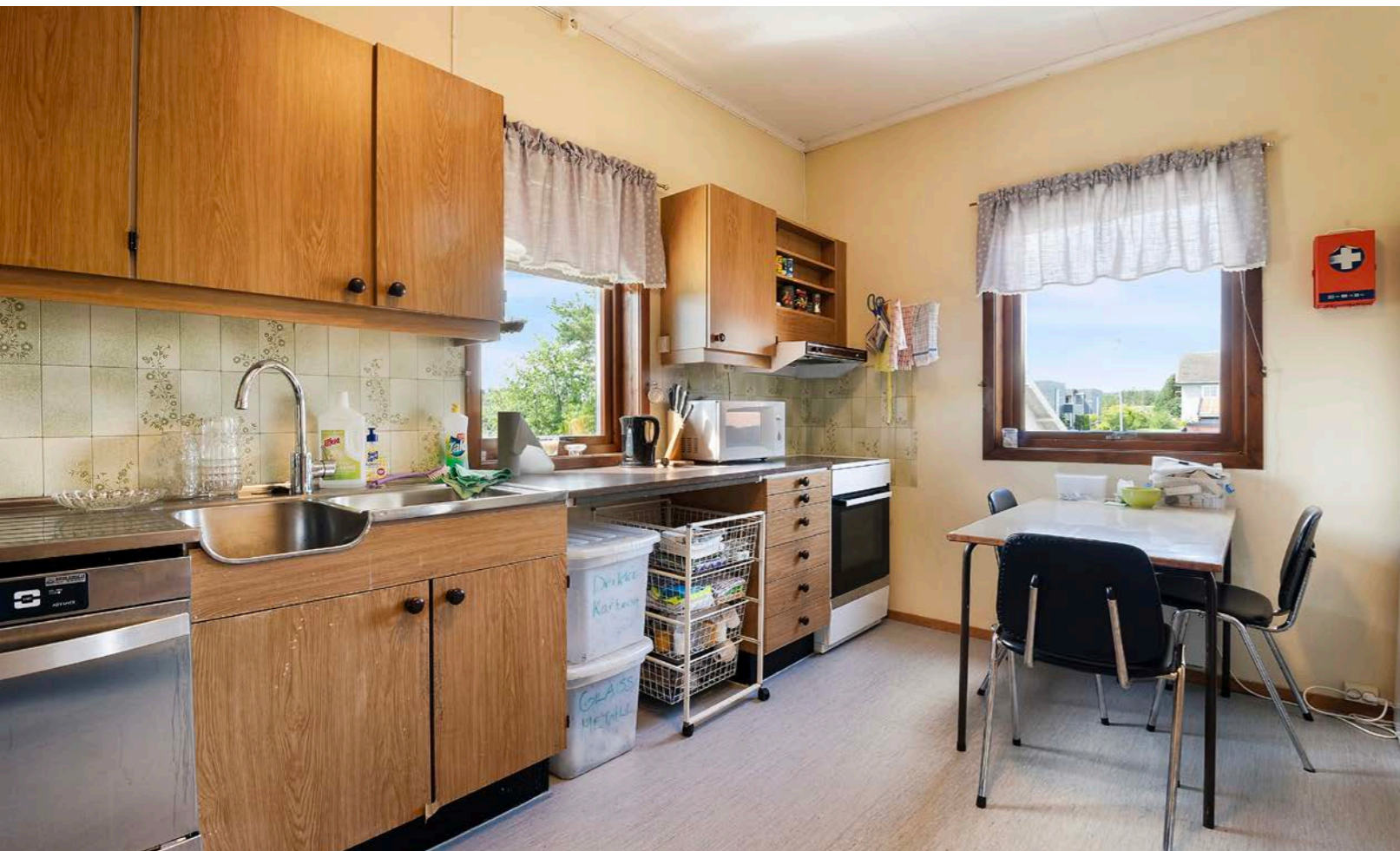
Stor stue i 2. etasje med plass til både sofagruppe og spisebord.



Loftsetasje med soverom.

Bad med badekar og veggdusj.

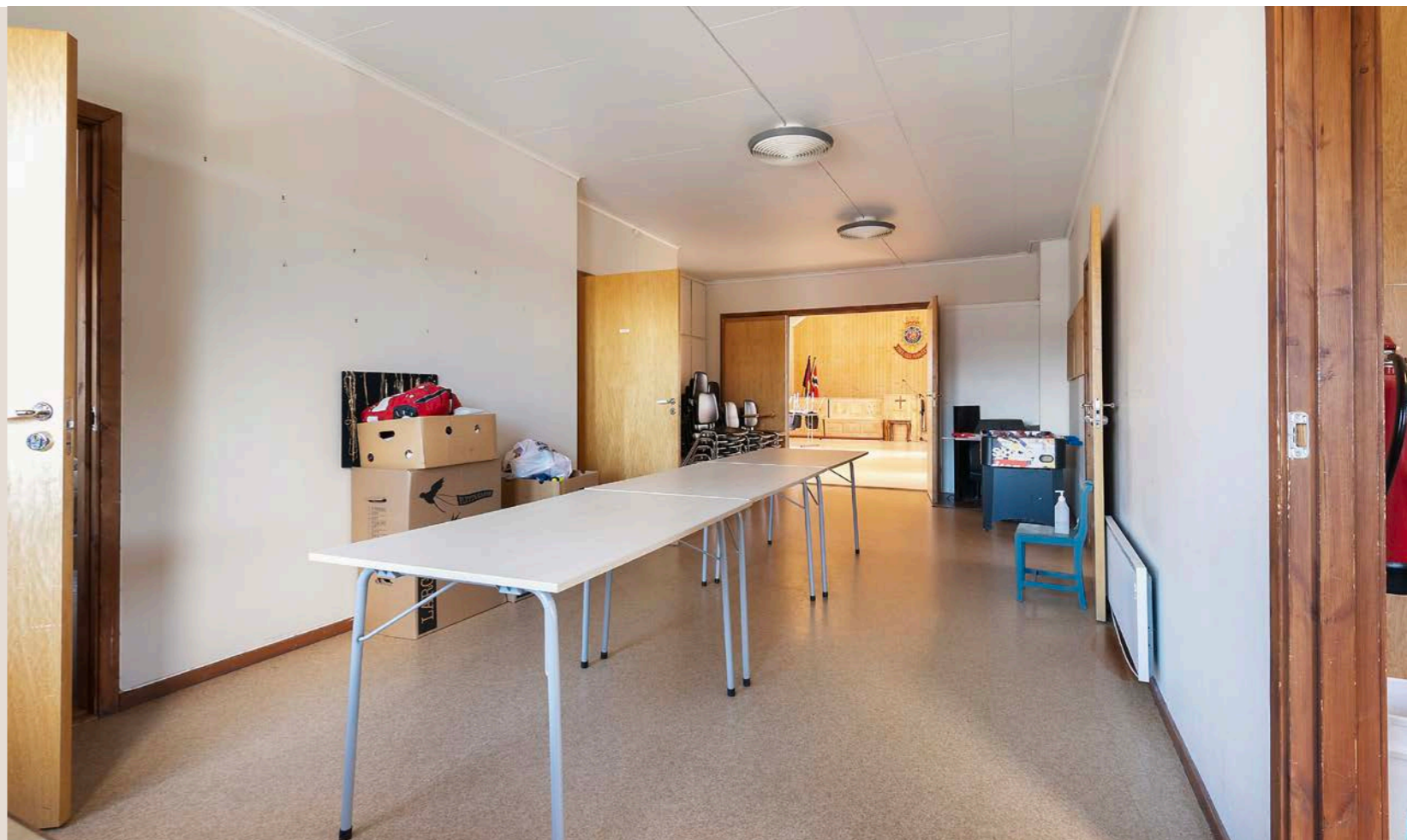




Kjøkkenen i 1. etasje.

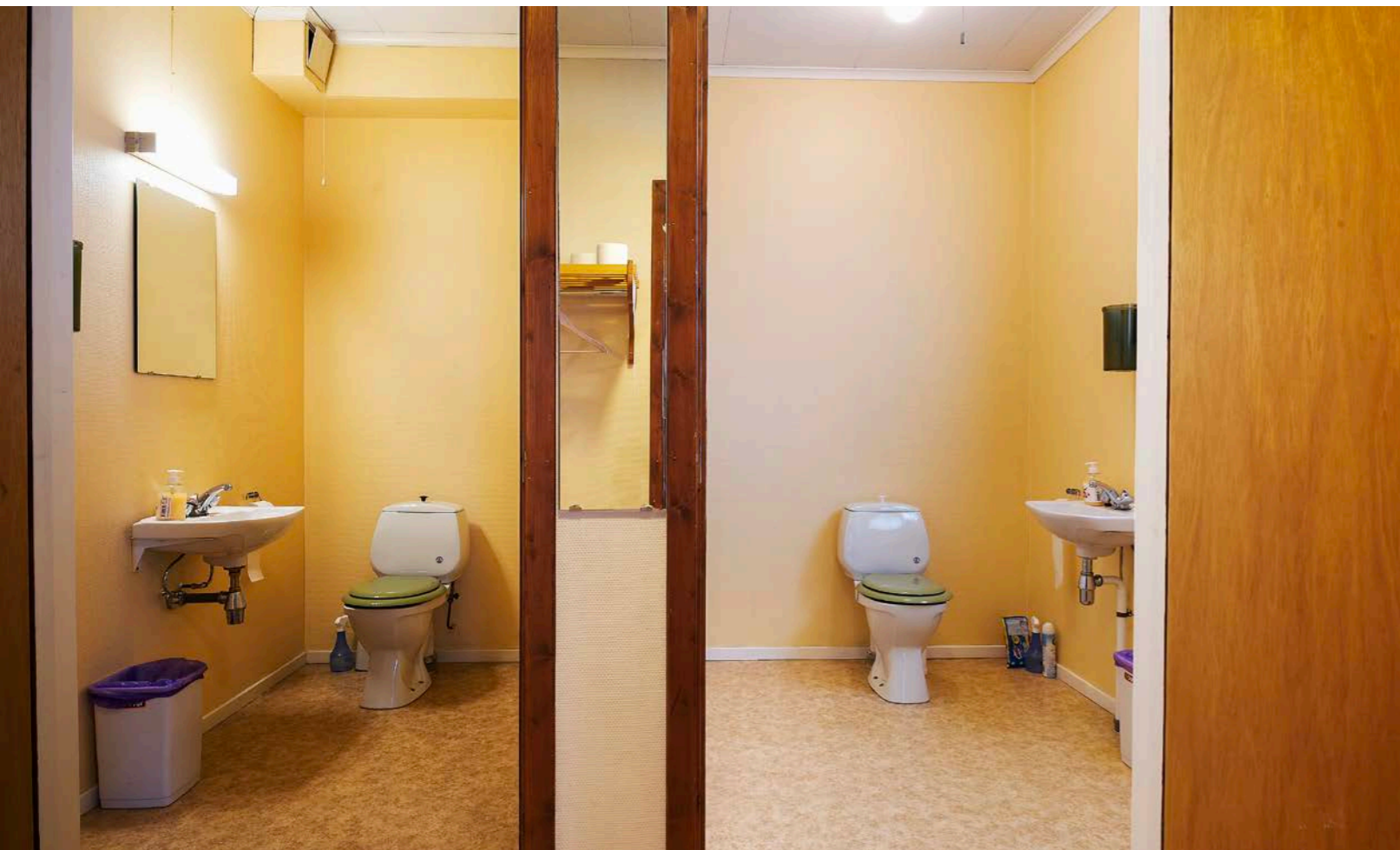


Stor sal og liten sal i næringsdelen i 1. etasje.





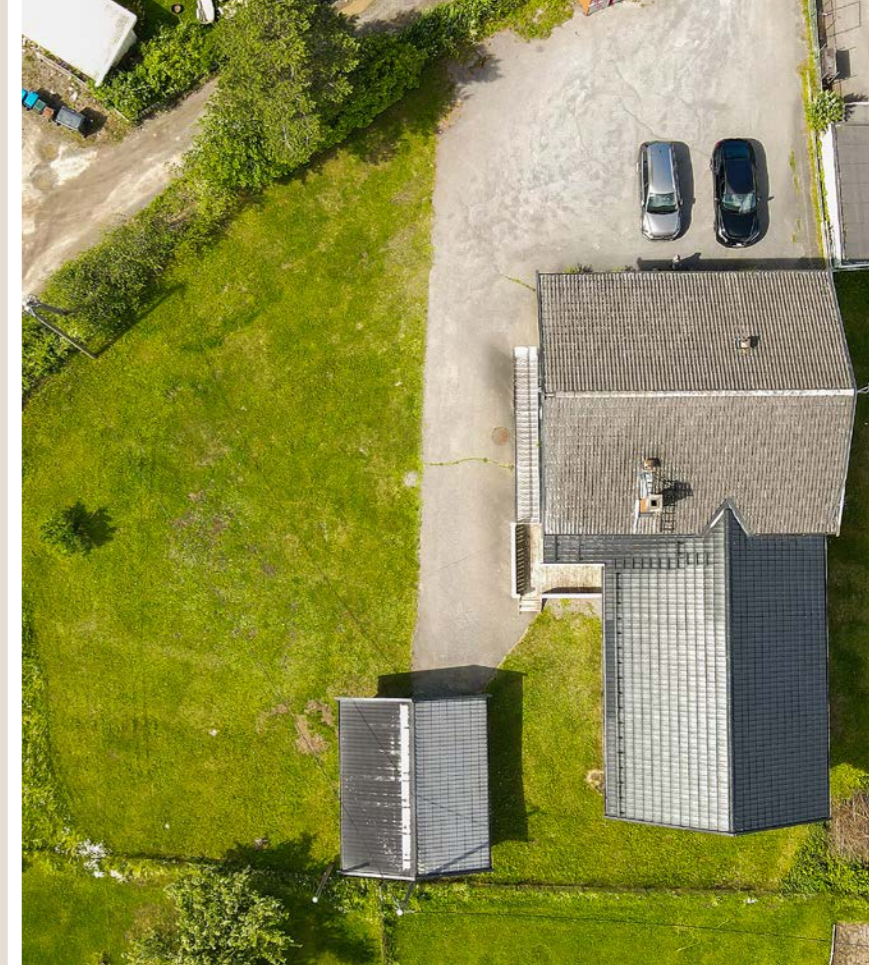
Toalettrom i 1. etasje.
Boder, ganger, oppbevaring.





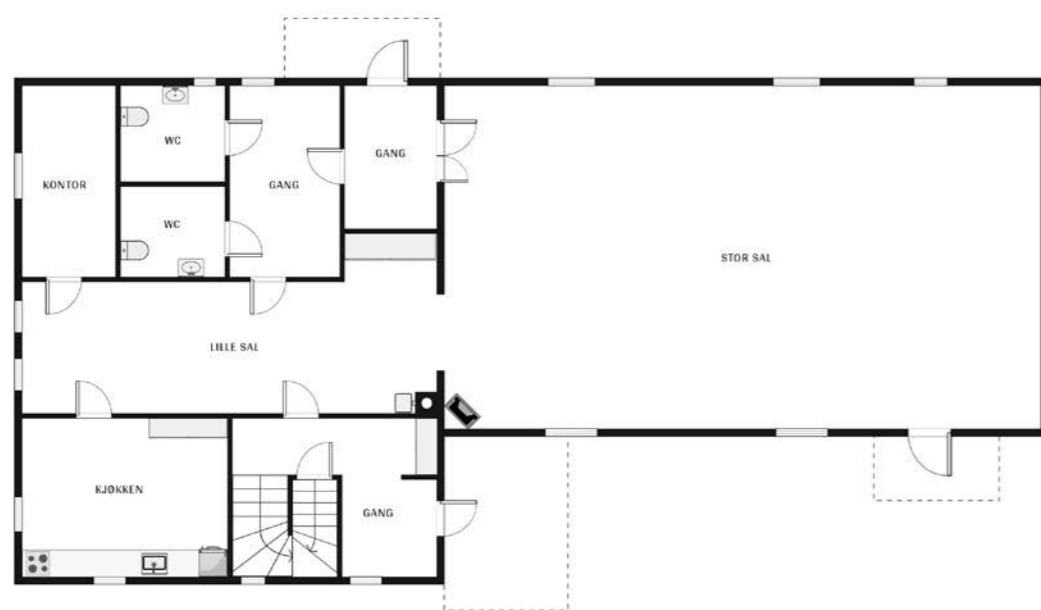
Tomt med plen, beplantning
og parkeringsareal.

Sentral beliggenhet i Lena.



Plantegning

1. etasje

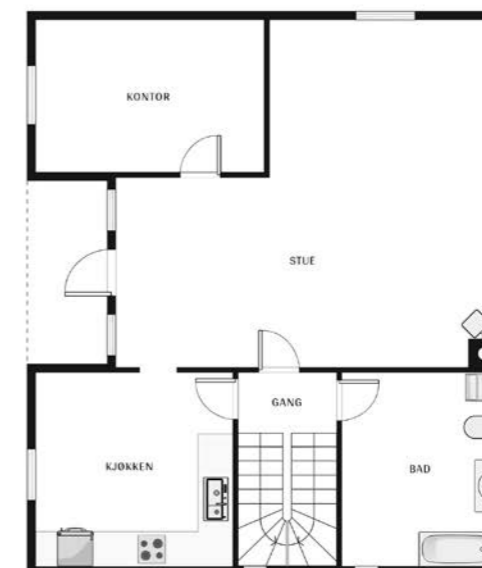


Plantegningen er kun en skisse som ikke er målbar - Avvik kan forekomme



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

2. etasje



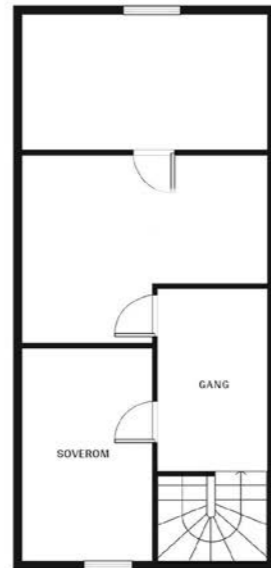
Plantegningen er kun en skisse som ikke er målbar - Avvik kan forekomme



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

Plantegning.

3. etasje



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



Notater

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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal:

Arealbeskrivelse

Bruttoareal BTA

- 1. underetasje: 25 kvm
- 1. etasje: 175 kvm
- 2. etasje: 85 kvm
- 3. etasje: 28 kvm

Bruksareal BRA-I

- 1. underetasje: 23 kvm
- Uinnredet kjeller.

- 1. etasje: 166 kvm

Forsamlingslokale med stor og liten sal, kjøkken, kontor, gang, trapperom, vindfang, og 2 x toalettrom.

- 2. etasje: 79 kvm

Trapperom, gang, stue, kjøkken, bad og kontor.

- 3. etasje: 26 kvm

Trapperom, gang, soverom og loft.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Oppgitte arealer er iht vedlagte tilstandsrapport.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1559 m²

Tomtebeskrivelse

Eiet lettere skrånende tomt som er opparbeidet med asfalterte parkeringsarealer og grøntarealer. Eiendommen er hovedsakelig inngjerdet.

Tomtestørrelse er oppgitt iht opplysninger gitt av kommunen/ kommunens matrikkelkart.

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

Eiendommen ble etablert dato 01.09.1916.
Bruksnavn VALHAUG.

Områdeanalyse:

Kulturminner - SEFRAK: Annet SEFRAK-bygg.

Løsmasstype: Morenemateriale, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet.

Infiltrasjonsegenskap: Middels egnet.

Grunnvann: Begrenset grunnvannspotensial.

Mulig marin leire: Liten.

Landskapstype: Innlandsslettelandskap under skoggrensen med tett bebyggelse og jordbruksdominans.

Radon: Aktsomhetsgrad: Særlig Høy.

Støykartlegging veg etter T-1442: Deler av tomt har høyt støynivå.

Tettsted: Lena.

Radon:

Grunnundersøkelser er ikke foretatt.

Takstmannen har ikke kjennskap til radonmåling av eiendommen.

Eiendommen ligger i et området med særlig høy

forekomst av radon i følge aktsomhetskartet til NGI. Statens strålevern anbefaler radonmåling. Mer info angående radon finnes på link: https://geo.ngu.no/kart/radon_mobil/.

Radon målinger blir anbefalt de fleste steder for å danne seg et bilde av situasjonen angående risiko knyttet til eventuelt radon eksponering.

Beliggenhet

Eiendommen er sentralt beliggende i Lena med gangavstand til alle de fasiliteter og servicetilbud som finnes der.

I Lena finner man dagligvare, apotek, vinmonopol, diverse forretninger, bank, forsikring, spisesteder og bensinstasjon.

Videregående skoler, idrettshall og idrettsplass i sentrum av Lena.

Kort veg til flotte turmuligheter i nærområdet og Totenåsen.

Det er god adkomst og eksponering mot Lenagata.

Til Gjøvik er det ca. 20 km, til Gardermoen er ca. 90 km og til Oslo er ca. 120 km.

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

Adkomst

Se kart.

Det vil bli skiltet med Aktiv visningsskilter ved felles visninger.

Bebyggelsen

Det er boligbebyggelse, leiligheter og næring i

området rundt.

Offentlig kommunikasjon

Busstransport i Lena sentrum.

Bygningssakkyndig

Amund Blekastad Forset

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte/ konstruksjon

Forsamlingslokale. Byggeår: ca. 1920.

Drenering:

Takvann ført ut på terreng ved grunnmur, anbefaler å føre bort fra grunnmur. Ukjent om det er etablert drenering evt. hva slags type drenering som er etablert.

Grunn og fundamenter:

Grunnundersøkelser er ikke foretatt.

Grunnmurskonstruksjon:

Støpt ringmur og plate på mark. Det er støpt og murt grunnmur med kjeller på det meste av bygget. Skjevheter i konstruksjonen. Sprekker/riss og avskalling i grunnmur er registrert.

Ytterveggskonstruksjon:

Yttervegger i trekonstruksjon kledd med malt trepanel.

MERKNADER:

Kledning bærer stedvis preg av slitasje. Fremstår ellers som godt vedlikehold.

Utvendige dører, porter og vinduer:

Ytterdører i treverk.

Takkonstruksjon:
Mønet skråtak i trekonstruksjoner.

Taktekking:
Taktekking av metallplater og stein.
Det er noe slitasje på deler av tekking.

Renner, nedløp og beslag:
Takrenner i innvendig og utvendig i metall.
Utvendige beslag i metall.

Garasje: Byggeår: ca. 1990.
Tradisjonell garasje med støpt plate på mark. Vegg er oppført i bindingsverk utvendig kledd med malt trepanel.
Mønet saltak tekket med metallplater.
Vipperport- og gangdør i treverk.

Iht. verditakst datert 12.06.2024 av Amund Forset.
For ytterligere informasjon vises til vedlagte takstrappport.

Oppgitte byggeår er iht. vedlagte tilstandsrapport.

Innhold

VELKOMMEN TIL LENAGATA 101 og 103!
- en sentralt beliggende kombinasjonseiendom i Lena.

Eiendommen består av forsamlingslokale/ næringsdel i første etasje, og med leilighet i 2. og 3. etasje.

I tillegg har man garasje på eiendommen.

Standard

Bygningsmassen:
God planløsning.

KJØKKEN:
Kjøkken 1. etasje:
Kjøkkeninnredning av enklere karakter med plass til kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Kjøkkeninnredning 2. etasje
Kjøkkeninnredning med laminerte skrog og laminert benkeplate med kjøkkenkum. Det er integrert koketopp og stekeovn.
Plass til kjøleskap og oppvaskmaskin. Det er flislagt og belysning over benkeplate.

MERKNADER:
Enkle kjøkken med oppgraderingsbehov.
Ivaretar funksjonskrav.

BAD/ VASKEROM:
Gulv: Belegg.
Vegg: Baderomsplater.
Himling: Himlingsplater.

Innredning med laminerte skrog og profilerte fronter og laminert benkeplate med innfelt servant, Det speil og med belysning.
Det er gulvmontert toalett, badekar med dusj og opplegg/plass til vaskeamskin.

INNVENDIGE OVERFLATER:
Innvendige vegger er i hovedsak preget av: Malte flater og malt trepanel.

Innvendige himlinger er i hovedsak preget av: Malte flater og trepanel.

Innvendige gulv er i hovedsak preget av: Ubehandlet

betong. Belegg.

Etasjeskillere er utført i trekonstruksjoner.

MERKNADER:
Varierende slitasje på overflater, overflatebehandling og utskifting må påregnes.

Moderniseringer og påkostninger

Eiendommen har enklere standard og er ikke oppgradert vesentlig de senere år, men fremstår som vedlikeholdt.

Det er oppgraderingsbehov og flere av bygningsdelene har oppnådd sin brukstid og må påregnes utskiftet.

Gjør oppmerksom på at dagens krav til isolering, tetthet og andre bygningsdeler er/kan være strengere enn da bygget ble oppført.

Eiendommen vurderes ikke å ha utbyggingspotensiale av betydning uten å rive hele eller deler av eksisterende bygningsmasse.

DIVERSE UTSTYR:
Sanitær primæranlegg:
Utvendige vann og avløpsrør er nedgravd og materiale er ukjent.
Synlige vannrør i metall.
Synlige avløpsrør i plast og soil.

Varmtvannsbereder plassert i kjeller.

MERKNADER:
Enkelt og noe eldre anlegg med

oppgraderingsbehov.

Elektrisk primæranlegg:
El-anlegg hovedsakelig med automatsikringer. I hovedsak åpent ledningsnett.

MERKNAD:
Anlegget fungerer til dagens bruk, men må påregnes oppgradert eller utskiftet.
Kapasitet er tilpasset dagens bruk.

Brenselstank:
Det har tidligere vært oppvarming ved bruk av olje i bygget. Tank er plassert i garasje.

Parkering

Tomt med biloppstillingsplasser på fremside.

Garasje på eiendommen.

Forsikringsselskap

Eiendommen er forsikret i KNIF med polisenummer 35925.21.

Diverse

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

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges ved fullmektig. Fullmaktshaver(e) (selger(e)) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Forurensning og miljø

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

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

Vareleveranse/ ramper

Rullestolrampe.

Energi

Oppvarming

Det er i all hovedsak oppvarming med ved og elektrisitet.

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

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

Det gjøres oppmerksom på at myndighetene fra 2020 forbyr firing med olje. Kontakt kommunen for info.

Piper og ildsteder H0201:

Siste utførte tiltak/ tilsyn: 22.02.2023.

Siste utførte tiltak røykløp/ feiing: 22.02.2023.

Visuell feiing utført, lite sot.

Info strømforbruk

Strømforbruk vil variere etter bruk og behov i hver

enkelt familie.

Strømkostnaden avhenger av hvilken strømvaktale du har tegnet, samt hvilken leverandør som leverer strøm til din eiendom.

Det må beregnes kostnader til både nettleie og forbruk.

Energikarakter

G

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

Energimerking er obligatorisk ved salg eller utleie av næringsbygg. I tillegg skal alle næringsbygg over 1000 m² alltid ha en gyldig energiattest.

Det er hjemmelshaver av eiendommen som er ansvarlig for å gjennomføre energimerkingen.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 000 000

Kommunale avgifter

Kr 25 000

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene har en prognose for 2024 på ca. kr. 25.000,-, og de dekker vann, avløp, renovasjon og feiegebyr.

Eiendomsskatt for eiendommen kan tilkomme i tillegg.

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023:

Avløp 5 608,18 kr

Feiing 530,19 kr

Renovasjon 7 272,52 kr

Vann 5 395,06 kr

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

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

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

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

Info formuesverdi

Formuesverdi for eiendommen har ikke latt seg fremskaffe.

Info vannavgift

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

Vannmåler:

Målernummer: 9358974.

Målerstand: 1599 m3.

Dato: 30.12.2023.

Forbruk 2023: 57 m3.

Eiendommen har en attraktiv beliggenhet i Lena og

kan har flere bruksområder innen handel, kontorer og forsamlingslokale.

Vær oppmerksom på at ved endret bruk kan dette være søknadspliktig.

Noe vedlikehold må påregnes, likevel fremstår bygningene som vedlikeholdt og tatt vare på.

Ander faste løpende kostnader:

- kommunale avgifter og eiendomsskatt

- strøm

- tv/ internett

- forsikring

- generelle vedlikeholdskostnader

- brøyting og vedlikehold av stikkvei inn til eiendommen og gårds plass

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

Justeringsforpliktelser skatt og mva

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

Justeringsreglene kan anses som et tillegg til de ordinære reglene om fradragsrett for merverdiavgift på kostnader, hvor utgangspunktet for fradragsretten er at det er bruken av kostnadene i avgiftspliktig virksomhet på anskaffelsestidspunktet som er styrende. Justeringsreglene innebærer at fradragsretten for større anskaffelser (kapitalvarer)

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

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

Dette innebærer at selger av en næringsseiendom vil kunne få en tilbakeføringsplikt for tidligere fradragsført merverdiavgift på byggetiltak, såfremt ikke kjøper av næringsseiendommen overtar justeringsforpliktelsen ved en justeringsavtale som inngås mellom partene. For å kunne overta en justeringsforpliktelse må kjøper være registrert i Merverdiavgiftsregisteret senest i terminen for overdragelsen og inneha minimum tilsvarende adgang til fradrag for merverdiavgift som selger. En justeringsavtale må inngås innen oppgavfristen for den avgiftstermin salget av næringsseiendommen finner sted. Tilsvarende vil det kunne foreligge en oppjusteringsadgang for kjøper av en

næringsseiendom, for det tilfelle at selger ikke har fradragsført (all) merverdiavgift på kostnader til byggetiltaket ved anskaffelsen. En justeringsrett for kjøper krever at selger utarbeider en justeringsoppstilling for kapitalvaren på næringsseiendommen.

En Selger AS, som driver avgiftspliktig butikkvirksomhet og har oppført et nytt butikklokale der de avgiftsbelagte oppføringskostnader utgjør MNOK 40 med tillegg av 25 % merverdiavgift på MNOK 10, vil ha fradragsrett for hele den inngående merverdiavgiften på MNOK 10. Dette innebærer, på byggetiltakets fullføringstidspunkt den 1. januar 2020, at merverdiavgiftskostnadene for lokalene var kroner 0. Selger AS er nå i forhandlinger med Kjøper AS om salg av butikklokalene med overtakelse 1. januar 2021. Salget av butikklokalene vil i utgangspunktet medføre at Selger AS må tilbakebetale MNOK 9 (samlet) til staten, med mindre kjøper velger å overta justeringsforpliktelsen. Dersom eiendomsretten går over 1. januar 2021 må justeringsavtale for overtakelse av justeringsforpliktelsen inngås senest 10. april 2021.

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

Markedsleie i takstrappreport er satt ut i fra hvordan lokalene fremstår i dag. Utgifter til strøm og felleskostnader kommer i tillegg.

Det foreligger ingen kontrakter.

Ikke utleid pr. i dag, og hele bygget er ledig ved overtagelse.

Medfølger i salget:
Fastskrudde hyller, lamper, ovner, skap.

Medfølger ikke i salget:
Hvitevarene, stor svart reol på stua i andre etasje, samt hylle-reol nede på lagerrommet inn mot lille-salen, 1. etg.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 184, bruksnummer 38 i Østre Toten kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3442/184/38:
01.09.1916 - Dokumentnr: 900057 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3442 Gnr:184 Bnr:29

01.01.2020 - Dokumentnr: 210238 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0528 Gnr:184 Bnr:38

18.01.1917 - Dokumentnr: 900216 - Bestemmelse om vannledn.
Rettighet hefter i: Knr:3442 Gnr:184 Bnr:20
Rettighet hefter i: Knr:3442 Gnr:184 Bnr:225
Rettighet hefter i: Knr:3442 Gnr:184 Bnr:226
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

18.01.1917 - Dokumentnr: 900217 - Bestemmelse om vannledn.
Rettighet hefter i: Knr:3442 Gnr:184 Bnr:29
Med flere bestemmelser

Dokumentene har ikke latt seg fremskaffe.

Ferdigattest/brukstillatelse

Følgende bygg er registrert på eiendommen i dokumentasjon oversendt fra kommunen:

- Bygningsnr. 7618085 - Bedehus menighetshus (672) - SEFRAK - 1 boenhet
- Bygningsnr. 7618085 1 - Tilbygg
- Bygningsnr. 21510432 - Garasjeuthus annekst til bolig (181)

Type: Annet enn bolig: Lenagata 101: H0101
Type: Bolig: Lenagata 103: H0201

Det må søkes om ferdigattest for garasje - godkjent i 1999.
• Ferdigattest utstedes ikke for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998, jf. pbl §21-10 femte. ledd.

Ferdigattest er ikke en bekreftelse på byggets

tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken.

Ytterligere søknader/ vedtak/ godkjenninger/ bruks- eller fasadeendringer foreligger ikke.

Dersom slike tiltak er utført på eiendommen uten å søke/ melde inn til kommunen vil dette bli kjøpers ansvar.

Det er dårlig kvalitet på oversendte tegninger. Det foreligger tegninger fra tilbygget del/ utvidet bygning. Det ser ut til at tegninger stemmer greit overens med dagens bruk.

Men tegninger fra 1984 over loftsetasjen viser kun inntegnet ett soverom, resten av etasjen er inntegnet som loft.

Dette vil bli kjøpers risiko og ansvar.

Det foreligger ikke bygningstegninger av garasje i kommunens arkiver.

Vei, vann og avløp

Det er privat stikkveg inn til eiendommen, og kjøper må beregne kostnader til brøyting og vedlikehold av stikkveg/ gårdsplass.

Offentlig vann: Ja

Offentlig avløp: Ja

Privat septikanlegg: Nei

Kommentar fra kommunen:

Dersom privat avløpsanlegg må disse tilfredsstillende kravene i forurensningsforskriften.

Det er eiers eget ansvar at anlegget er riktig dimensjonert, at det fungerer tilfredsstillende, og overholder dagens renskrav.

Gyldig utslippstillatelse skal til enhver tid foreligge.

Rensegrøfter for infiltrasjonsanlegg har en levetid på ca. 20 år.

Er grøftene eldre, eller anlegget har andre feil/ mangler, må det oppgraderes på eiers eget initiativ. Tiltaket er søknadspliktig og krever registrert foretak med tilstrekkelig kompetanse.

I forbindelse med kommunens vedtatte handlingsplan 2018-2030: "Bevaring av vann og vassdrag i Østre Toten kommune - opprydding i utslipp fra private avløpsrenseanlegg", vil alle private avløpsanlegg som ikke oppfyller dagens renskrav få pålegg om oppgradering.

Regulerings og arealplaner

Kommunedelplaner:

Id: 2015KD02

Navn: Kommunedelplan Lena

Plantype: Kommunedelplan

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 24.02.2021

BestemmelseOmrådenavn: BEST-OMR 1A

KPBestemmelseHjemmel: innhold utbyggingsavtale

KPHensynsonenavn: 20120004

KPDetaljering: Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Arealbruk: Sentrumsformål, Nåværende

Områdenavn: BS

Arealbruk: Boligbebyggelse, Nåværende

Områdenavn: B

KPHensynsonenavn: H220

KPStøy: Gul sone iht. T-1442

Reguleringsplaner:

Id: 20120004

Navn: Miljøgate Lena

Plantype: Detaljregulering

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 15.11.2012

Formål: Fortau

Feltnavn: FT8

Formål: Kjøreveg

Feltnavn: KV8

Formål: Annen veggrunn - tekniske anlegg

Feltnavn: AVT8

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

Verneklasse/SEFRAK

Bygningen er SEFRAK-registrert med gul trekant. SEFRAK er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Det at et hus er registrert i SEFRAK gir det ikke automatisk vernesstatus, og legger heller ikke spesifikke restriksjoner på hva som kan gjøres med det. SEFRAK-registerert sier ikke noe om objektenes verneverdi. Interessenter oppfordres til å ta kontakt med kommunen for info.

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

Når det gjelder rapporter fra tredjemenn som gjelder eiendommen (tekniske rapporter, grunnanalyser,

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

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

Overtakelse

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

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold:

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i

salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold:

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 000 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

10 400,- (Boligkjøperforsikring leilighet HELP (valgfritt))
2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))
240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)
500,- (Tingl.gebyr pantedokument)
500,- (Tingl.gebyr skjøte)
75 000,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 3 000 000,00))

89 440,- (Omkostninger totalt)

3 089 440,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 89 440

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

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Vedlegg til Salgsoppgave

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,5 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 13.900,- oppgjørshonorar kr 7.900,- og visninger kr 3.000,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 60.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg/ vederlag i henhold til oppdragsavtale Disse omfatter grunnbok, tinglyste avtaler, elektronisk signering, kommunal info, markedsføring og sikring. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 2-500,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 60.000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Henriette Stray Fischer
Daglig Leder/ Partner/ Megler
henriette.fischer@aktiv.no
Tlf: 980 19 951

Aktiv Gjøvik Land Toten AS, Strandgata 30
2821 Gjøvik

Salgsoppgavedato

04.07.2024

VERDITAKST

Næring (forsamlingslokaler) Lenagata 101 og 103, 2850 LENA

Gnr 184: Bnr 38
3442 ØSTRE TOTEN KOMMUNE



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

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



Dato befarings: 22.05.2024
Utskriftsdato: 12.06.2024
Dato verdisetting: 06.06.2024
Oppdrag nr: 2022373



1 Innholdsfortegnelse

2	Sammendrag	3
3	Introduksjon	6
3.1	Informasjon fra kunden	6
3.2	Generell informasjon	6
3.3	Beskrivelse av eiendommen	7
3.3.1	Eiendomsinformasjon	7
3.3.2	Matrikkeldata	8
3.3.3	Beskrivelse av tomt	8
3.3.4	Beskrivelse av områdene rundt	9
3.4	Bygninger på eiendommen	10
3.4.1	Forsamlingslokale	10
3.4.2	Garasje	12
3.5	Utvendige forhold	13
4	Verdigrunnlag	14
4.1	Utleiekontrakter og ledige lokaler	14
4.2	Beskrivelse av eiendomsmarkedet	15
4.3	Inntekter/kostnader	16
5	Verdisetting	18
5.1	Tomteverdi	18
5.2	Teknisk verdi	18
5.3	Nettokapitalisering	19
5.4	Kontantstrømsanalyse	20
5.5	Følsomhetsanalyse	22

2 Sammendrag

Konklusjon/ markedsvurdering:

SAMMENDRAG:
BELIGGENHET:

Eiendommen er sentralt beliggende i Lena med gangavstand til alle de fasiliteter og servicetilbud som finnes der. Det er god adkomst og eksponering mot Lenagata. Til Gjøvik er ca. 20 km, til Gardermoen er ca. 90km og til Oslo er ca. 120 km

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Eiendommen består av forsamlingslokale med leilighet/hybler og garasje. Tomt med biloppstillingsplasser på fremside.

STANDARD - TILSTAND - VEDLIKEHOLD:

Eiendommen har enklere standard og er ikke oppgradert vesentlig de senere år, men fremstår som vedlikeholdt. Det er oppgraderingsbehov og flere av bygningsdelene har oppnådd sin brukstid og må påregnes utskiftet.

MARKEDSVURDERING:

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

EIENDOMSMARKEDET:

Siden forrige pengepolitiske rapport har arbeidsledigheten falt til et lavt nivå, og lønns- og prisveksten har vært høyere enn ventet. Blant annet krigen i Ukraina skaper usikkerhet om den økonomiske utviklingen, men det er utsikter til at oppgangen i norsk økonomi fortsetter. Stigende lønnsvekst, svak krone og høye prisvekst på varene vi importerer ventet å holde inflasjonen fremover. Hensynet til å stabilisere inflasjonen rundt målet på noe sikt tilsier en høy styringsrente.

Den angjeldende eiendom kan passe fint for en enbruker som ønsker lokaler til egen virksomhet, forsamlingslokale eller butikk. En annen bruksmulighet er å rive eksisterende bygningsmasse og oppføre nytt bygg tilpasset egen virksomhet.

Dette vil bidra til lave fremtidige vedlikeholdskostnader og man har da et energieffektivt bygg med lave kostnader til strøm/ fyring for leietaker og kan således oppnå noe høyere leieinntekter..

Undertegnede har lagt til grunn et realavkastningskrav på 7,5% med følgende begrunnelse:

Renterisikoen:

Styringsrenten ble satt opp til 4,50% ved siste rentebeslutning Norges Bank. Norges Bank har signalisert at det fortsatt er behov for en høyere rente for å dempe inflasjonen. Samtidig er det nå et omslag i økonomien der høyere prisvekst bidrar til svekket kjøpekraft for husholdningene. Signaler er nå at rentetoppen er nådd og renten holdes uendret, mulig noe ned i 2025. Langsiktige renter er kraftig opp det siste året hvor renten toppet på 4,2% oktober 2023. Renten har siden toppen i oktober falt tilbake og 10 årig nullkupongrente fra Norges Bank er per i dag er 2,54%.

Objektrisikoen:

Hensyntar beliggenhet, utforming og generell attraktivitet. Eiendommen har en sentral beliggenhet i Lena sentrum. God eksponering

Markedsrisiko: Investering i næringseiendommer er for tiden noe usikkert, noe som gir seg utslag i markedsrisikoen. Eiendommen har imidlertid eksponering mot flere typer kjøpere. Markedsrisikoen er derfor vurdert som moderat. Det foreligger ingen kontrakter. Stipulerte markedsleier er indeksregulert, noe som virker positivt på kontantstrømmen. Det er flere ledige lokaler både for utleie og salg i Lena sentrum.

Kuransrisiko:

Hensyntar bebyggelsens standard, tilstand, utforming og fleksibilitet. Normal standard på bygningsmassen. Normal bruksslitasje dog noe utidsmessig, bruken av bygningsmassen tatt i betraktning. Bygningsmassen er har en god planløsning.

Bygningsmassen er har en god planløsning.

Eiendommens alder og tilstand trekker risikoen noe opp. Kuransrisikoen er derfor vurdert til å ligge i det øvre sjikt. Bygningen er relativt gammel og har et etterslep på det utvendige og innvendig vedlikeholdet. Innvendige lager- og kontorarealer fremstår med varierende tilstand og som noe utidsmessige og enkle. Vi anser derfor den bygningsmessige risikoen (kurans) for å være noe over snittet.

VERDITAKST OVER EIENDOMMEN LENAGATA 103/103

Det legges til grunn følgende beslutningsgrunnlag:

1. TOMTEVERDI

Andel av tomteverdi som bebygd tomt ansettes til To = kr. 1 500 000,-

2. TEKNISK VERDI AV BYGNINGER

Teknisk verdiberegning av bygninger (gjenanskaffelseskostnad fratrukket utidsmessigheter, slitasje, elde etc.) er beregnet i taksten til Tv = kr. 5 080 000,-. Herav er fratrukket kr. 6 690 000,- for slitasje og elde av normale byggekostnader for nybygg. Beregningen er gjort eks. mva.

3. KAPITALISERT VERDI

Kapitalisert verdi for eiendommen er anskueliggjort ved nettokapitalisering av forventede netto leieinntekter. Det er lagt til grunn en forventet leieinntekt som nærmere beskrevet. I netto leieinntekter er fratrukket skjønsmessig eierkostnader knyttet til eiendommen. Avkastningskravet er ansatt utfra verdier for sammenlignbare eiendommer, hensyntatt at leietakerene er solide. I taksten er kapitalisert verdi beregnet til kr. 3 186 667,- med et gjennomsnittlig kapitaliseringsrente på 7,5 %.

4. SAMMENLIGNBARE PRISER

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

5. KONTANTSTRØMANALYSE M/SENSITIVITETSANALYSE

Kontantstrømmen er uttrykt ved en ansatt kontantstrøm av stipulert leie. Nåverdien av kontantstrømmen er beregnet til kr. 3 309 757.- for en 10-års analyseperiode inkl. nåverdien av restverdien (neddiskontert kapitalisert verdi). Diskonteringsrente er satt til 9,5 % (kapitaliseringsrente 7,5% + inflasjon 2,0%).

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

6. DRØFTING AV BESLUTNINGSGRUNNLAGET

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

Følgende beslutningsgrunnlag foreligger:

- tomteverdi	kr. 1 500 000,-
- teknisk verdi bygninger	kr. 5 080 000,-
- kapitalisert verdi (dagens leie)	kr. 3 186 667,-
- nåverdi av kontantstrøm-	kr. 3 309 757,-
- teknisk verdi vurderes lite relevant alene dersom eiendommen ikke gir tilsvarende avkastning gjennom leieinntektene.	
- eiendomsmarkedet har siste tiden vist positiv tendens mht. lavere direkteavkastningskrav ved eiendomstransaksjoner.	

KONKLUSJON VERDIVURDERING:

Utfra en samlet vurdering av alle de verdipåvirkende forhold og etter beste skjønn ansettes derfor markedsverdien for eiendommen til kr. 3 500 000-

Kunde:

Frelsesarmeens Eiendommer As
Lenagata 101 og 103, 2850 LENA

Formål med taksten:

Verditakst basert på eiendommen slik den fremstod og bruken på befaringsdagen.



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

Takstobjektet er vurdert etter dagens bruk.

Utvendige konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå.

Verdi: **Kr. 3 500 000**

Dato verdisetting: 06.06.2024

Takstingeniør: **Amund Forset Tlf.: 901 10 938**

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.

SKREIA, 12.06.2024

Amund Forset
Takstingeniør - REV sertifisert
Telefon: 901 10 938



3 Introduksjon

3.1 Informasjon fra kunden

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider
Arealplaner	22.05.2024		Finnes ikke	
Kommunens kart	22.05.2024		Innhentet	
Radonmåling			Ikke fremvist	
Energimerking			Ikke fremvist	
Leieavtaler			Ikke fremvist	
Tegninger		Eldre tegninger er fremvist	Fremvist	
Seeiendom.no	22.05.2024	Diverse eiendomsopplysninger fra Norsk Eiendomsinformasjon.	Innhentet	
Eiers representant	22.05.2024	Ga opplysninger og fremviste eiendommen.	Fremvist	
Grunnbokutskrift	22.05.2024	Ubekreftet elektronisk grunnboksutskrift fra Eiendomsregisteret.	Innhentet	

3.2 Generell informasjon

Markedsverdi	Svend Stenersen har på vegne Frelsesarmeen Eiendommer AS anmodet Amund Forset, Factum Takst AS om å beregne markedsverdi av eiendommen. Oppdraget er å ansette markedsverdi på eiendommen slik den fremstår i dag. Verdigrunlaget tar utgangspunkt i eiendommens inntektsoverskudd basert på påstående leieforhold samt normale markedsleier ved utløp av disse, fratrukket eierkostnader og eventuelt hensyntatt det utviklingspotensial eiendommen måtte ha. Markedsverdi er i henhold til internasjonale anerkjente verdivurderings-standarder (IVSC, RICS, EVS) definert som det estimerte beløp en eiendom kan omsettes for på verdsettelsestidspunktet mellom en villig kjøper og en villig selger, i en transaksjon på en armlengdes avstand, etter tilstrekkelig markedsføring og der partene hver handlet velinformert, forsvarlig og uten tvang.
Kunde:	Frelsesarmeens Eiendommer As Lenagata 101 og 103, 2850 LENA
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 22.05.2024 Svend Stenersen. Prosjektleder Frelsesarmeen. Amund Forset. Takstingeniør - REV sertifisert. Tlf. 901 10 938

Forutsetninger:

Verditaksten er utført iht. NTF's regler, NS 3451 og NS 3940. Taksten er kun basert på visuell befarings uten inngrep i byggverket, evt. supplert med enkle målinger. Merk at en verditakst ikke er en tilstandsrapport, som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Kunden/revirenten 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.

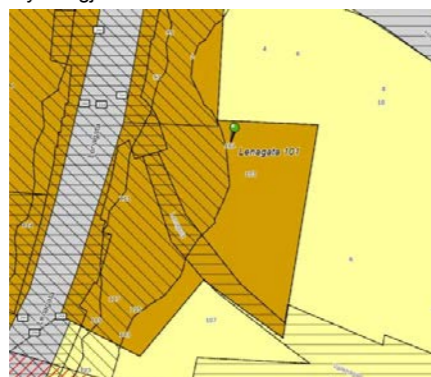
Dersom selger fraskriver seg ansvaret for riktigheten av bygningsarealer eller tomtearealer, overføres dette ansvaret ikke til takstmannen. Oppmåling av- og nøyaktig arealfastsettelse av næringseiendommer er en omfattende oppgave og inngår ikke i normaloppdraget "Taksering av næringseiendom". De oppgitte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

Eiend.betegnelse:	Næring (forsamlingslokaler)
Adkomst	Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.
Vann	Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat stikkledning.
Avløp	Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.
Regulering/kommuneplan	Eiendommen ligger inne under Kommunedelplan for Lena sentrum. 3442 2015KD02 - Kommunedelplan Lena Endelig vedtatt arealplan Ikrafttredelsesdato: 17.3.2021

Link: <https://kart12.nois.no/glt/Content/Main.aspx?layout=gjovik&time=638532789794573287&vwr=asv>



Servitutter Det er ikke registrert heftelser som har betydning for eiendommens verdi eller bruk.

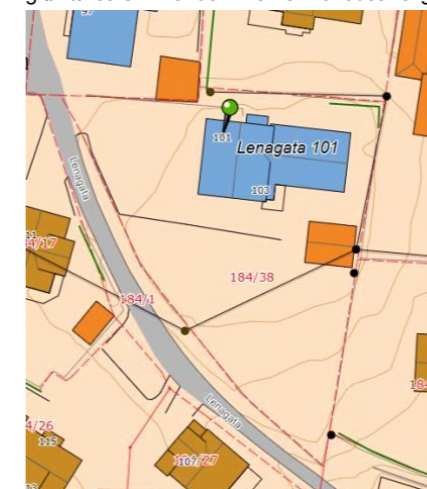
Hjemmelsovergang: Type: Fritt salg

3.3.2 Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 3442 ØSTRE TOTEN Gnr: 184 Bnr: 38
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	1 560 m ² Arealkilde: Statens kartverk
Hjemmelshaver:	Frelsesarmeens Eiendommer AS
Adresse:	Lenagata 101 og 103, 2850 LENA
Kommentar:	Tomteareal beregnet i kommunalt kartdata.

3.3.3 Beskrivelse av tomt

Tomt Eiet lettere skrånende tomt som er opparbeidet med asfalterte parkeringsarealer og grøntarealer. Eiendommen er hovedsakelig inngjerdet.



Utbyggingspotensial Eiendommen vurderes ikke å ha utbyggingspotensial av betydning uten å rive hele- eller deler av eksisterende bygningsmasse.

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

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

Radon Grunnundersøkelser er ikke foretatt.

Takstmannen har ikke kjennskap til radonmåling av eiendommen. Eiendommen ligger i et område med særlig høy forekomst av radon i følge aktsomhetskartet til NGI.

Statens strålevern anbefaler radonmåling. Mer info angående radon finnes på link: https://geo.ngu.no/kart/radon_mobil/.

Radon målinger blir anbefalt de fleste steder for å danne seg et bilde av situasjonen angående risiko knyttet til eventuelt radon eksponering.

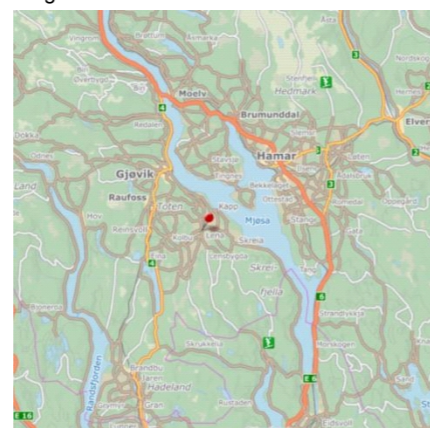
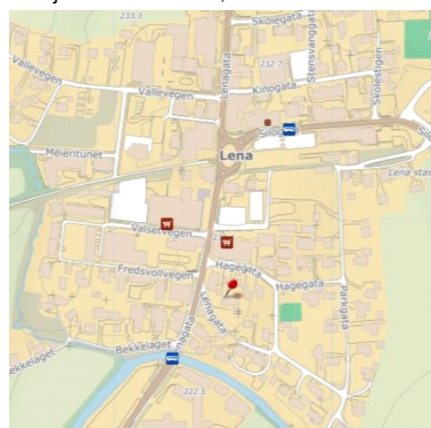


3.3.4 Beskrivelse av områdene rundt

Beliggenhet

Eiendommen er sentralt beliggende i Lena med gangavstand til alle de fasiliteter og servicetilbud som finnes der. Det er god adkomst og eksponering mot Lenagata.

Til Gjøvik er ca. 20 km, til Gardermoen er ca. 90km og til Oslo er ca. 120 km.



3.4 Bygninger på eiendommen

3.4.1 Forsamlingslokale

Bygningsdata:

Byggeår: 1920 Kilde: Ca årstall antatt ut fra tegninger

Anvendelse: Forsamlingslokale

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Kommentar
Kjeller	25	23	Uinnredet kjeller
1. etasje	175	166	Forsamlingslokale/sal, gang, trapperom, vindfang, bod og 2 x toalettrom
2. etasje	85	79	Trapperom, gang, stue, kjøkken og kontor.
3. etasje	28	26	trapperom, gang og 2 soverom
Sum bygning:	313	294	

Kommentar areal

Arealer er oppmålt på befaringsdagen.

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Drenering

Takvann ført ut på terreng ved grunnmur, anbefaler å føre bort fra grunnmur. Ukjent om det er etablert drenering evt. hva slags type drenering som er etablert.

Grunn og fundamenter

Grunnundersøkelser er ikke foretatt.

Grunnmurskonstruksjon

Støpt ringmur og plate på mark. Det er støpt og murt grunnmur med kjeller på det meste av bygget. Skjevheter i konstruksjonen. Sprekker/riss og avskalling i grunnmur er registrert.

Ytterveggskonstruksjon

Yttervegger i trekonstruksjon kledd med amlt trepanel.

MERKNADER:

Kledning bærer stedvis preg av slitasje. Fremstår ellers som godt vedlikehold..

Utvendige dører, porter og vinduer

Ytterdører i treverk.

Takkonstruksjon

Mønet skråtak i trekonstruksjoner.

Taktekking

Taktekking av metallplater og stein.
Det er noe slitasje på deler av tekking.

Renner, nedløp og beslag

Takrenner i innvendig og utvendig i metall. Utvendige beslag i metall.

Innvendige overflater:

Innvendige vegger er i hovedsak preget av: Malte flater og makt trepanel.

Innvendige himlinger er i hovedsak preget av: Malte flater og trepanel.

Innvendige gulv er i hovedsak preget av: Ubehandlet betong. Belegg.

MERKNADER:

Variierende slitasje på overflater, overflatebehandling og utskifting må påregnes.

Kjøkkeninnredning

Kjøkken 1. etasje:

Kjøkkeninnredning av enklere karakter med plass til kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Kjøkkeninnredning 2. etasje

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog og laminert benkeplate med kjøkkenkum. Det er integrert koketopp og stekeovn. Plass til kjøleskap og oppvaskmaskin. Det er flislagt og belysning over benkeplate.

MERKNADER:

Enkle kjøkken med oppgraderingsbehov.
Ivaretar funksjonskrav.

Baderomsinnredning

Gulv: Belegg.

Vegg: Baderomsplater.

Himling: Himlingsplater.

MERKNADER:

Innredning med laminerte skrog og profilerte fronter og laminert benkeplate med innfelt servant, Det speil og med belysning. Det er gulvmontert toalett, badekar med dusj og opplegg/plass til vaskeamskin.

Varme generelt

Det er i all hovedsak oppvarming med ved og elektrisitet.

Sanitær primæranlegg

Utvendige vann og avløpsrør er nedgravd og materiale er ukjent.

Synlige vannrør i metall.

Synlige avløpsrør i plast og soil.

Varmtvannsbereder plassert i kjeller.

MERKNADER:

Enkelt og noe eldre anlegg med oppgraderingsbehov.

Ventilasjon primæranlegg

Kun lufting via vinduer og enkelte ventiler.

Elektrisk primæranlegg

Ei-anlegg hovedsakelig med automatsikringer. I hovedsak åpent ledningsnett.

MERKNAD:

Anlegget fungerer til dagens bruk, men må påregnes oppgradert eller utskiftet.

Kapasitet er tilpasset dagens bruk.

Brenselstank

Det har tidligere vært oppvarming ved bruk av olje i bygget. Tank er plassert i garasje.

Etasjeskillere

Etasjeskillere er utført i trekonstruksjoner.

Andre forhold:

Standard Normal standard på bygningsmassen.

Vedlikehold Bygningsmassen fremstår godt vedlikeholdt utvendig og innvendig.

Energirelaterte forhold Det er ikke utarbeidet energiattest på bygningen.

Energimerking er obligatorisk ved salg eller utleie av næringsbygg

3.4.2 Garasje

Bygningsdata



Byggeår: 1990 Kilde: Ca. årstall antatt av takstmann

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Kommentar
1. etasje	33	31	Grasjerom og bod
Sum bygning:	33	31	

Kommentar areal

Arealer er oppmålt på befaringsdagen.

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Bygning generelt

Tradisjonell garasje med støpt plate på mark. Vegg er oppført i bindingsverk utvendig kledd med malt trepanel. Mønet saltak teknet med metallplater.

Vipperport- og gangdør i treverk.



3.5 Utvendige forhold

Konstruksjoner utendørs

Generelt

Flat tomt i hovedsak asfaltert og opparbeidet med plen.



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 %
Forsamlingslokale											
-											
Leilighet/bolig	1	1 stk						84 000	84 000	1/2025	100
-Forsamlingslokale											
Forsamlingslokale	1	1 stk						200 000	200 000	1/2025	100
Sum:									284 000		
Garasje											
-											
Hybler i 3. etasje										1/2025	100
-											
Garasje	1	1 stk						30 000	30 000	1/2025	100
Sum:									30 000		
Total:									314 000		

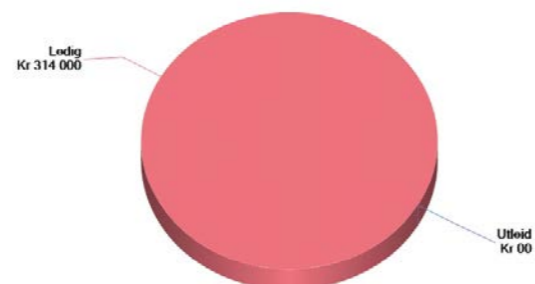
Bransjer/leiekontrakter:

Bygning/bransje	Etg.	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
Forsamlingslokale											
-Ledig											
Forsamlingslokale	1	1 stk						200 000	200 000	1/2025	100
Leilighet/bolig	1	1 stk						84 000	84 000	1/2025	100
Sum:									284 000		
Garasje											
-Ledig											
Garasje	1	1 stk						30 000	30 000	1/2025	100
Hybler i 3. etasje										1/2025	100
Sum:									30 000		
Total:									314 000		

Utleiekontrakter og ledige lokaler

Utleide og ledige arealer

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



4.2 Beskrivelse av eiendomsmarkedet

Markedet generelt

Det finnes ikke statistikk for kontorer, butikk-, produksjon- og lagerlokaler i Gjøvik-Toten regionen.

Men, markedet for bolig- og næringseiendom har det siste året utviklet seg positivt både nasjonalt og lokalt. Lokalt i Østre Toten kommune er det begrenset med satsning mot næringslivet, det er flere lokale bedrifter som flytter ut av kommunen som følge av manglende satsningsvilje fra det offentlige mot næringslivet. Det er sjelden denne type eiendommer omsettes åpent, med den sentrale beliggenheten denne har ansees dette som en attraktiv eiendom.

Markedet har for bolig- og næringseiendom det siste året utviklet seg positivt både nasjonalt og lokalt.

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

Markedsleie

Leie avhenger av beliggenhet, standard/fasiliteter og parkeringsmuligheter.

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

Takstmannen erfarer at utleiepriser for kontorlokaler i regionen varierer og ligger i et normalintervall fra kr 500 per m² BTA til kr 1.500 per m² BTA per år forutsatt god standard på lokalene, blant annet med balansert ventilasjon.

For lager-, verksted-, produksjonslokaler og større forretningseiendommer i Gjøviksregionen erfarer takstmannen at normalnivå for leie fra kr 700 til kr 1500 per m² BTA per år. Enklere produksjonslokaler har en lavere leie ned mot kr 400 per m² BTA per år.

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

Felleskostnader og strøm kommer i tillegg.

Nyere lokaler med god innvendig høyde, nyere belysning, balansert ventilasjon, energivennlig oppvarmingskilder og god kapasitet med tanke på strømtilførsel inn i lokalet oppnår gjerne de beste prisene. Dette er gjerne også de lokalene som er mest fleksible i bruk.

Vurdering av markedsleie

For verdiberegning av eiendommen er nødvendig å stipulere en markedsleie.

Eiendommen har en attraktiv beliggenhet i Lena og kan har flere bruksområder innen handel, kontorer og forsamlingslokale. Vært oppmerksom på at ved endret bruk kan dette være søknadspliktig.

Noe vedlikehold må påregnes, likevel fremstår bygningene som vedlikeholdt og tatt vare på.

Markedsleie er satt ut i fra hvordan lokalene fremstår i dag.

Utgifter til strøm og felleskostnader kommer i tillegg.

Nøkkeltall

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

Normal yield i 2023 for kontoreiendom i Oslo var 5,20%. Normal yield har vært tilnær,et stabil siden 2019.

Prime yield reflekterer de mest attraktive eiendommene i Oslo og er i dag 4,50% for handelsbygg.

Nøkkeltall er hentet fra DNB markedsrapport.

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

Takstmannen erfarer at normalintervallet for yield i området varierer og de siste årene har vært i intervallet 5,5% til 10%. Prime yield for Gjøvik- og Totenregionen har vært ned mot 6%, hvor de mest attraktive eiendommene på lengre kontrakter kan omsettes med noe lavere yield. Med økte renter nasjonalt og internasjonalt må det legges til grunn at det også for det lokale markedet er vært et risikopåslag for investorer. Takstmannen legger til grunn et risikopåslag tilsvarende Oslomarkedet på 0,75%.

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

4.3 Inntekter/kostnader

Inntekter						
Arealtype	Kontrakter		Markedsleie		Markedsleie	
	m ²	Kr./m ²	Pris/år	m ²	Kr./m ²	Markedsleie pr år
Sum						
Arealtype	Kontrakter		Markedsleie		Markedsleie	
	Enhet	Kr./enhet	Pris/år	Enhet	Kr./enhet	Markedsleie pr år
				1	30 000	30 000
				1	84 000	84 000
Forsamlingslokale				1	200 000	200 000
Sum			0			314 000
Total						314 000



Inntektsoverskudd

Inntekter (overført)		314 000
Tap ved ledighet, %		
Normale eierkostnader, årlig		
Vedlikehold - estimert	40 000	
Forsikring - estimert	10 000	
Off. avgifter - estimert	25 000	75 000

Eiendommens inntektsoverskudd **239 000**

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



5 Verdisetting

5.1 Tomteverdi

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

Verdi tomt

Tomteareal	
Tomteareal, overført fra matrikkeldata:	1 560,0 m ²
Sum areal:	1 560,0 m ²
Verdi tomt	
Ansatt verdi tomt:	1 500 000
Verdi tomt:	1 500 000

5.2 Teknisk verdi

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

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

Forsamlingslokale

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	11 390 000
Frdrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	6 550 000
Sum teknisk verdi – Forsamlingslokale	4 840 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	380 000
Frdrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	140 000
Sum teknisk verdi – Garasje	240 000

Sum teknisk verdi bygninger **5 080 000**

5.3 Nettokapitalisering

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

AVKASTNINGSKRAV FORKLARING:

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

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

1. Objektrisiko:
Eiendommen har en sentral beliggenhet i Lena sentrum. God eksponering.

2. Markedsrisiko: Investering i næringseiendommer er for tiden noe usikkert, noe som gir seg utslag i markedsrisikoen. Eiendommen har imidlertid eksponering mot flere typer kjøpere. Markedsrisikoen er derfor vurdert som moderat. Det foreligger ingen kontrakter. Stipulerte markedsleier er indeksregulert, noe som virker positivt på kontantstrømmen.

3. Bygning/kuransrisiko: Normal standard på bygningsmassen. Normal bruksslitasje dog noe utidsmessig, bruken av bygningsmassen tatt i betraktning. Bygningsmassen er har en god planløsning. Bygningsmassen er har en god planløsning.

4. Renterisiko/fortjeneste: Styringsrenten ble satt opp til 4,50% ved siste rentebeslutning Norges Bank. Norges Bank har signalisert at det fortsatt er behov for en høyere rente for å dempe inflasjonen. Samtidig er det nå et omslag i økonomien der høyere prisvekst bidrar til svekket kjøpekraft for husholdningene. Signaler er nå at rentetoppen er nådd og renten holdes uendret, mulig noe ned i 2025.

Langsiktige renter er kraftig opp det siste året hvor renten toppet på 4,2% oktober 2023. Renten har siden toppen i oktober falt tilbake og 10 årig nullkupongrente fra Norges Bank er per i dag er 2,54%.

Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	3,54 %
- Inflasjon:	2,00 %
Realrente, avrundet:	1,54 %
Objektrisiko	1,80 %
Markedsrisiko	1,70 %
Kuransrisiko	2,00 %
Renterisiko	0,46 %
Realavkastningskrav:	7,50 %

Beregning av kapitalisert verdi

Eiendommens inntektsoverskudd (overført fra inntekter/kostnader)	239 000
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi,	
beregnet av inntektsoverskuddet (Kr. 239 000) når realrenten er 7,50%	3 186 667
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi:	3 186 667
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi (avrundet):	3 190 000

Kommentar nettokapitalisering:

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

5.4 Kontantstrømsanalyse

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

Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	3,54 %
- Inflasjon:	2,00 %
Realrente, avrundet:	1,54 %
Objektrisiko	1,80 %
Markedsrisiko	1,70 %
Kuransrisiko	2,00 %
Renterisiko	0,46 %
Realavkastningskrav:	7,50 %

Kontantstrømanalyse

Normale eierkostnader:	75 000 Fra nettokap.	Analyse f.o.m.:	
Realavkastningskrav:	7,50 %	År:	2025
Inflasjon:	2,00 %	Måned:	1
Diskontert rente:	9,50 %	Antall år:	10
Inntektsutvikling:	2,00 %		
Kostnadsutvikling:	2,00 %		
Generell ledighet:	0,0 %	F.o.m. år:	2025

År	Leieinntekter	Normale eierkostn.	Spesiell kostn.	Generell ledighet	Endring likviditet	Nåverdi
2025	314 000	75 000			239 000	239 000
2026	320 280	76 500			243 780	222 630
2027	326 686	78 030			248 656	207 381
2028	333 219	79 591			253 629	193 177
2029	339 884	81 182			258 701	179 946
2030	346 681	82 806			263 875	167 621
2031	353 615	84 462			269 153	156 140
2032	360 687	86 151			274 536	145 445
2033	367 901	87 874			280 027	135 483
2034	375 259	89 632			285 627	126 204
Nåverdi av resultat, sum:						1 773 029

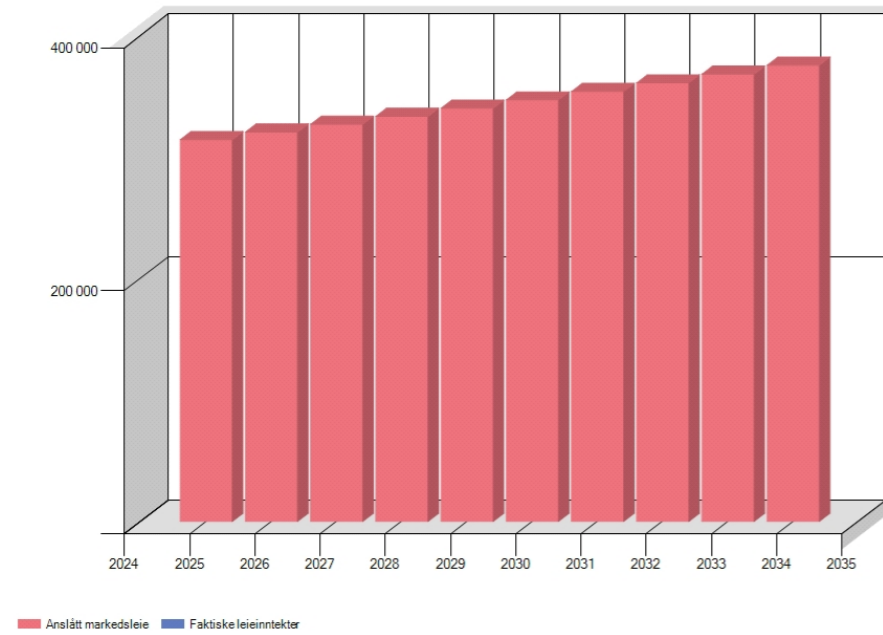
	Estimert	Kalkulert
Restverdi, fra endring likviditet siste hele år:		3 808 362
Nåverdi av restverdi:		1 536 728
Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi:	1 773 029	3 309 757

Korreksjoner med engangsbeløp for utbyggingspotensiale etc.

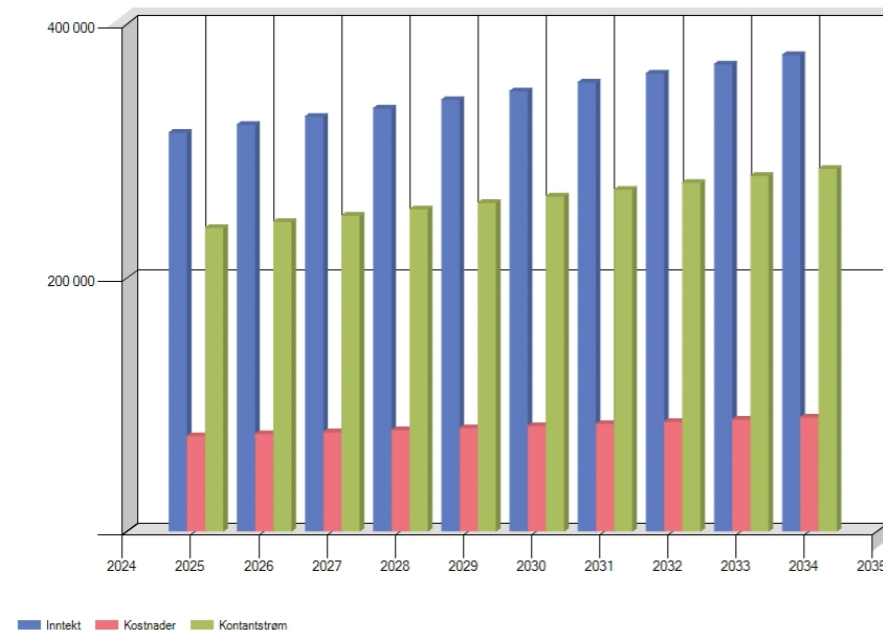
Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi (inkl. event. korreksjoner):	1 773 029	3 309 757
--	------------------	------------------



Leieinntekter og anslått markedsleie

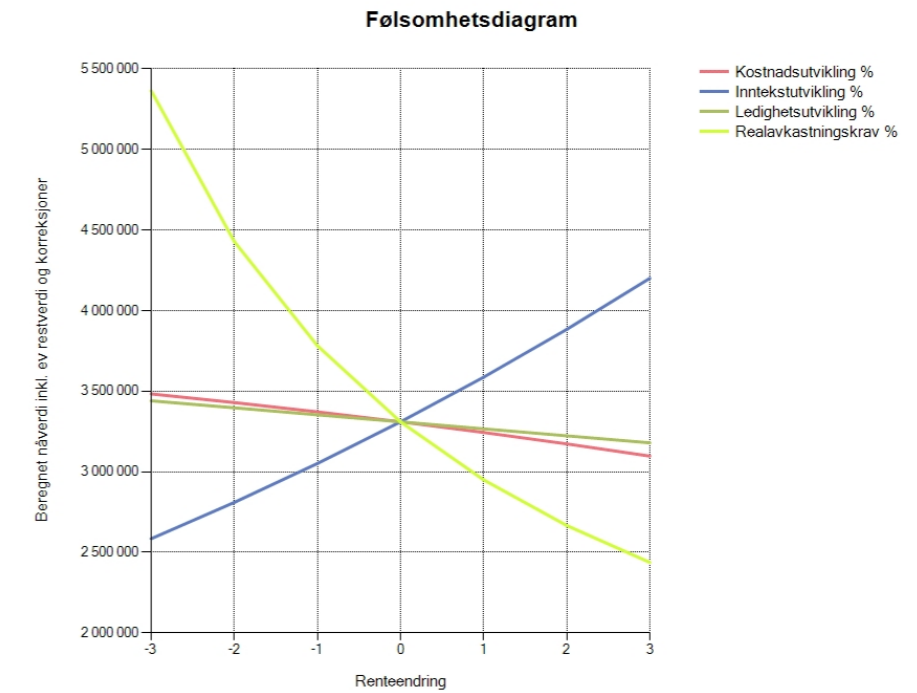


Inntekter, kostnader og kontantstrøm



5.5 Følsomhetsanalyse

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



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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Aktiv EM Gjøvik Land Toten
Oppdragsnr.

Selger 1 navn
Svend Asbjørn Stenersen

Gateadresse
Lenagata 101 og 103

Poststed	Postnr
LENA	2850

Er det dødsbo?

Nei Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

Nei Ja

Hjemmelshavers navn

Frelesarmeens eiendommer as

Har du kjennskap til eiendommen?

Nei Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2024

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

93

Antall måneder

5

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

Nei Ja

I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringselskap

Knif

Polise/avtalnr.

35925.21

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?

Nei Ja

Initialer selger: SAS

1

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

Nei Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasj/kjeller?

Nei Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

Nei Ja

Beskrivelse

Oljekamin er frakoblet.

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Nei Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

Beskrivelse

Det har stått musefeller i kjeller.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

Nei Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Nei Ja

Beskrivelse

EVia as 2021

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Maling av fasade

Arbeid utført av

Malerfirma K. Brovold

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Nei Ja

Beskrivelse

Leilighet i 2 og 3 etg

Initialer selger: SAS

2

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Beskrivelse

Boligdel

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Nei Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

Nei Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei Ja

Tilleggs kommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slekninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slekninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

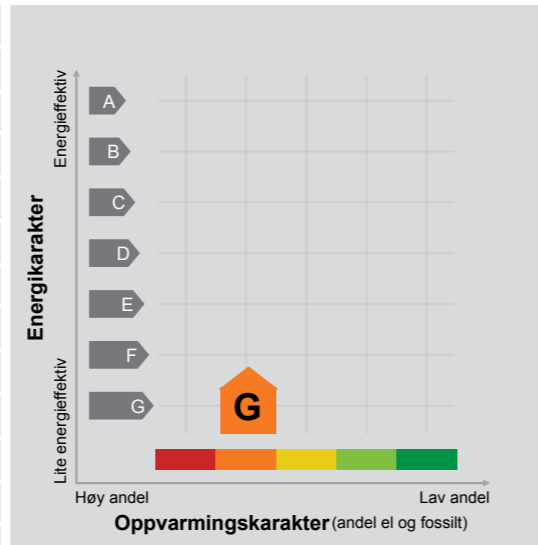
Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Svend Asbjørn Stenersen	eb0fd2bd19b1fa756611c1145 2cf4fa1e13d4776	17.06.2024 12:25:11 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party.
Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

ENERGIATTEST

Adresse	Lenagata 103
Postnummer	2850
Sted	LENA
Kommunenavn	Østre Toten
Gårdsnummer	184
Bruksnummer	38
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningnummer	7618085
Bruksenhetsnummer	
Merkenummer	97e3d2c8-1b88-41c9-9b37-02d69e13fb08
Dato	20.06.2024
Innmeldt av	AMUND BLEKASTAD FORSET



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

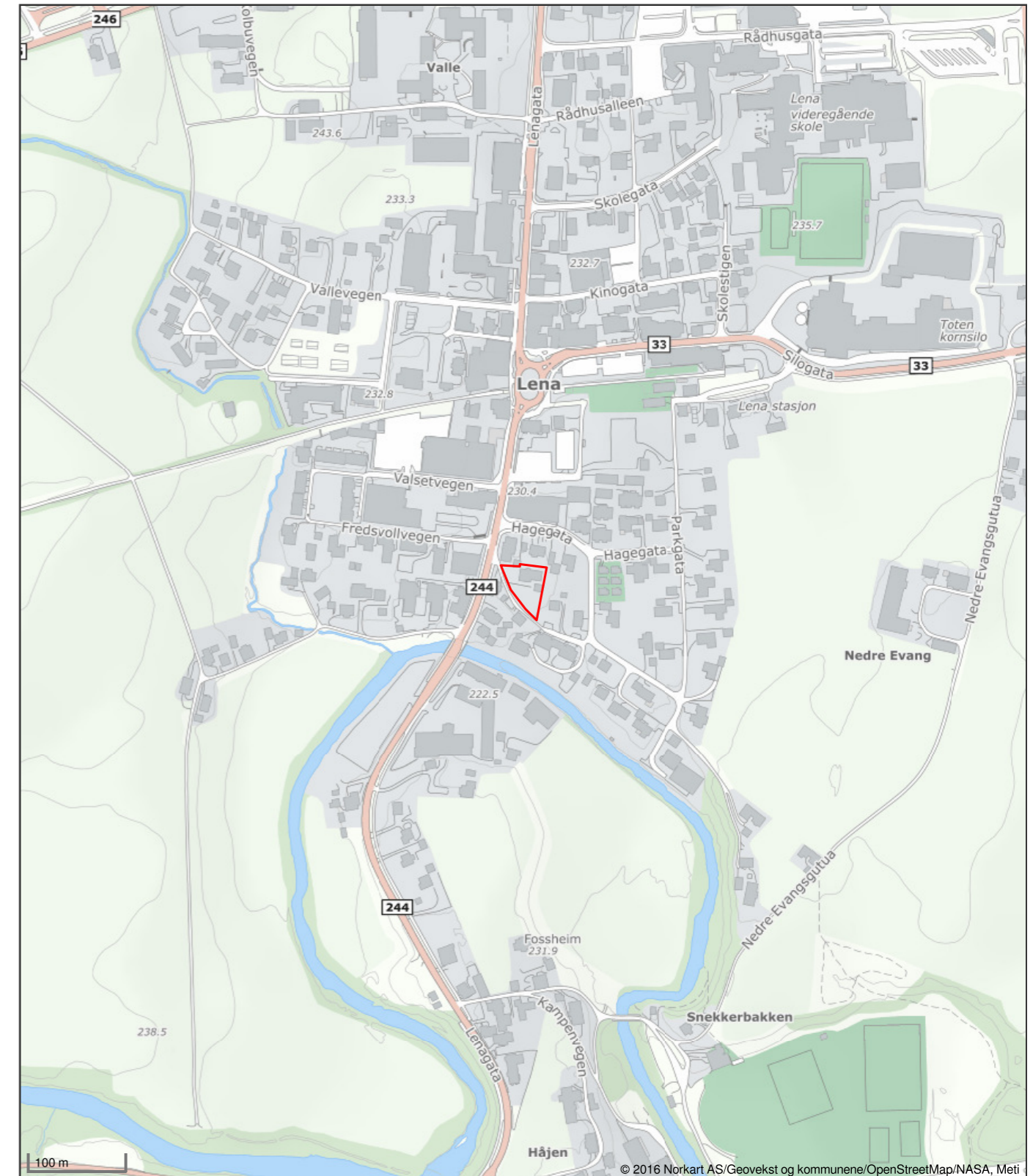
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Oversiktskart for eiendom 3442 - 184/38//



© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Nabolagsprofil

Lenagata 101

Lokal transport

🚍 Lena sør Linje 401, 441	2 min 🚶 0.1 km
🚍 Lena sentrum Totalt 7 ulike linjer	5 min 🚶 0.3 km
🚍 Lena skysstasjon Totalt 13 ulike linjer	14 min 🚶 1 km
🚍 Reinsvoll stasjon Linje RE30	17 min 🚶 14.9 km

Transport for lengre reiser

✈️ Oslo Gardermoen	1 t 11 min 🚶
--------------------	--------------

Ladepunkt for el-bil

🚗 Lena Torg	5 min 🚶
🚗 Rådhuset Østre Toten	10 min 🚶

🚍 **Kollektivtilbud**
Bra 57/100

🚗 **Gateparkering**
Lett 87/100

🚦 **Trafikk**
Lite trafikk 69/100

Området har blitt vurdert av 29 lokalkjente.

Største bedrifter i området

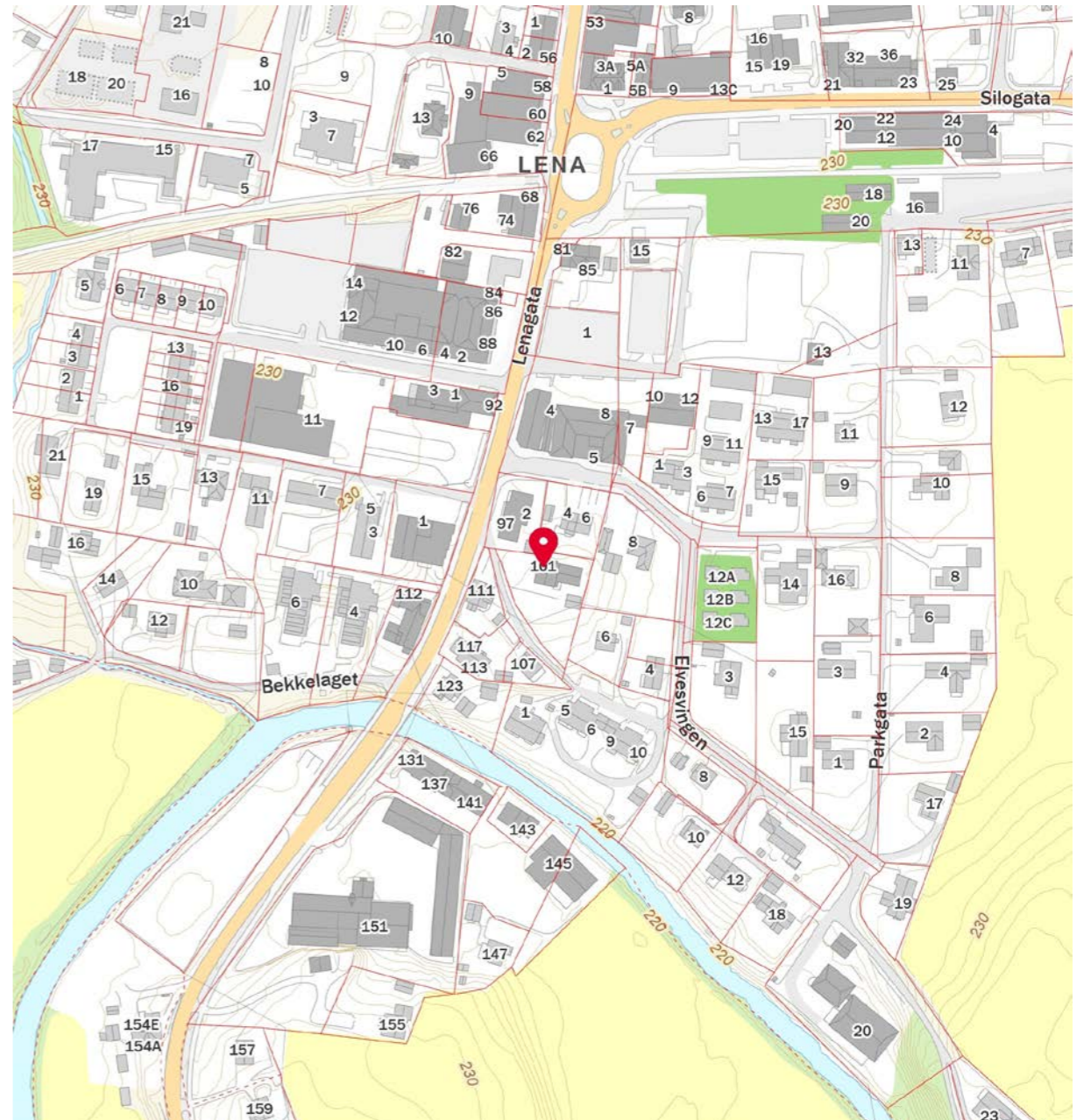
	Ansatte
Østre Toten Kommune Omsorgs...	196
Lena-Valle Videregående Skole	152
Østre Toten Kommune Øvrig Støtte	79
Totens Sparebank	63
Lena Ungdomsskole	51
Lena-Valle Videregående Skole	47
Østre Toten Kommune Omsorgstjeneter ...	39
IDT Solutions AS	39
Lena Legesenter	36
Lena Fus Barnehage AS	30
Norwegian Agro Machinery AS	25
Toten Folkehøgskole	24
Østre Toten Kommune Psykiatrisk Sykep...	22
Kjell Nordhagen AS	22
Østre Toten Kommune Barnevern	22

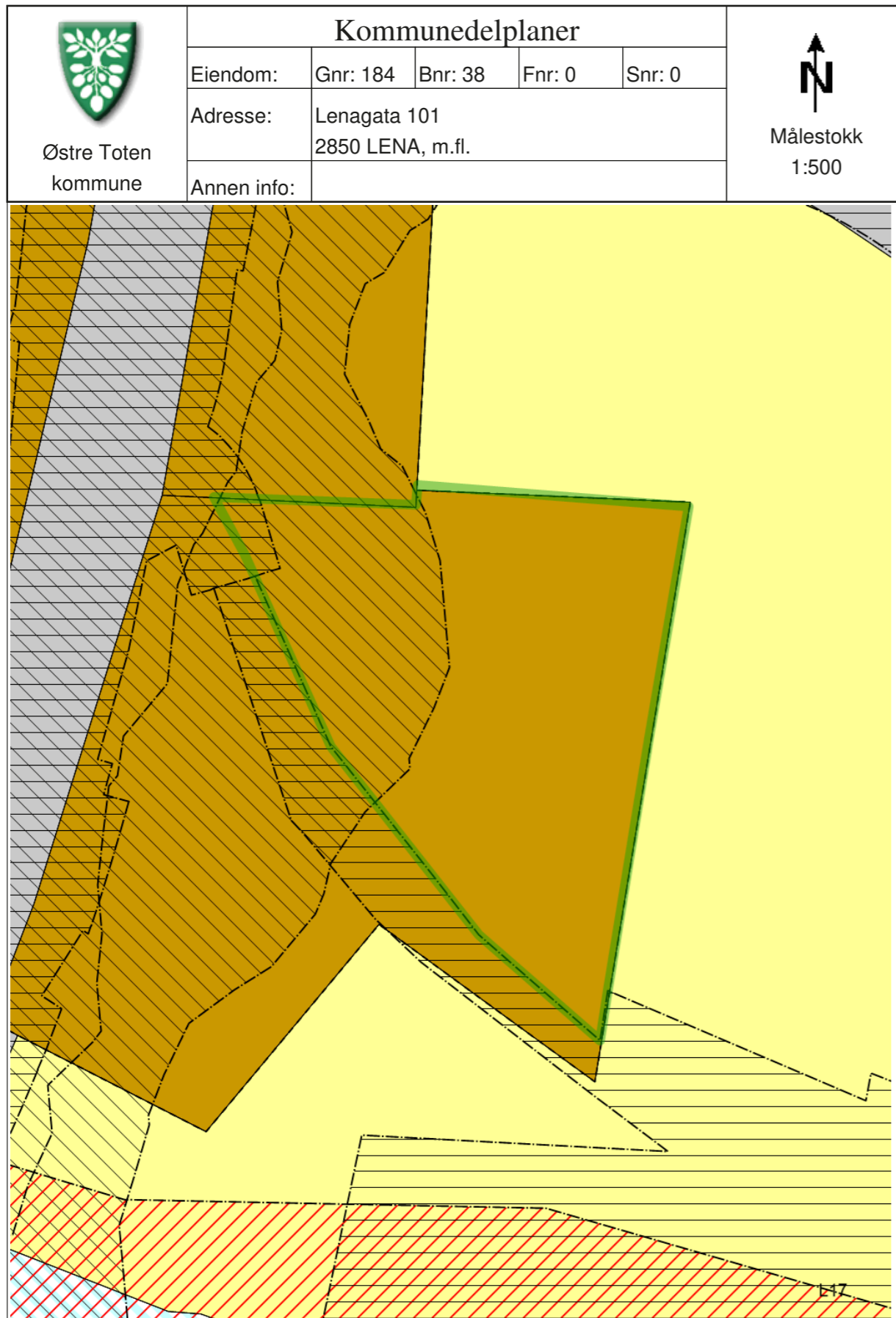
Treningscenter

























🏊 Toten Treningscenter Lena	9 min 🚶
-----------------------------	---------

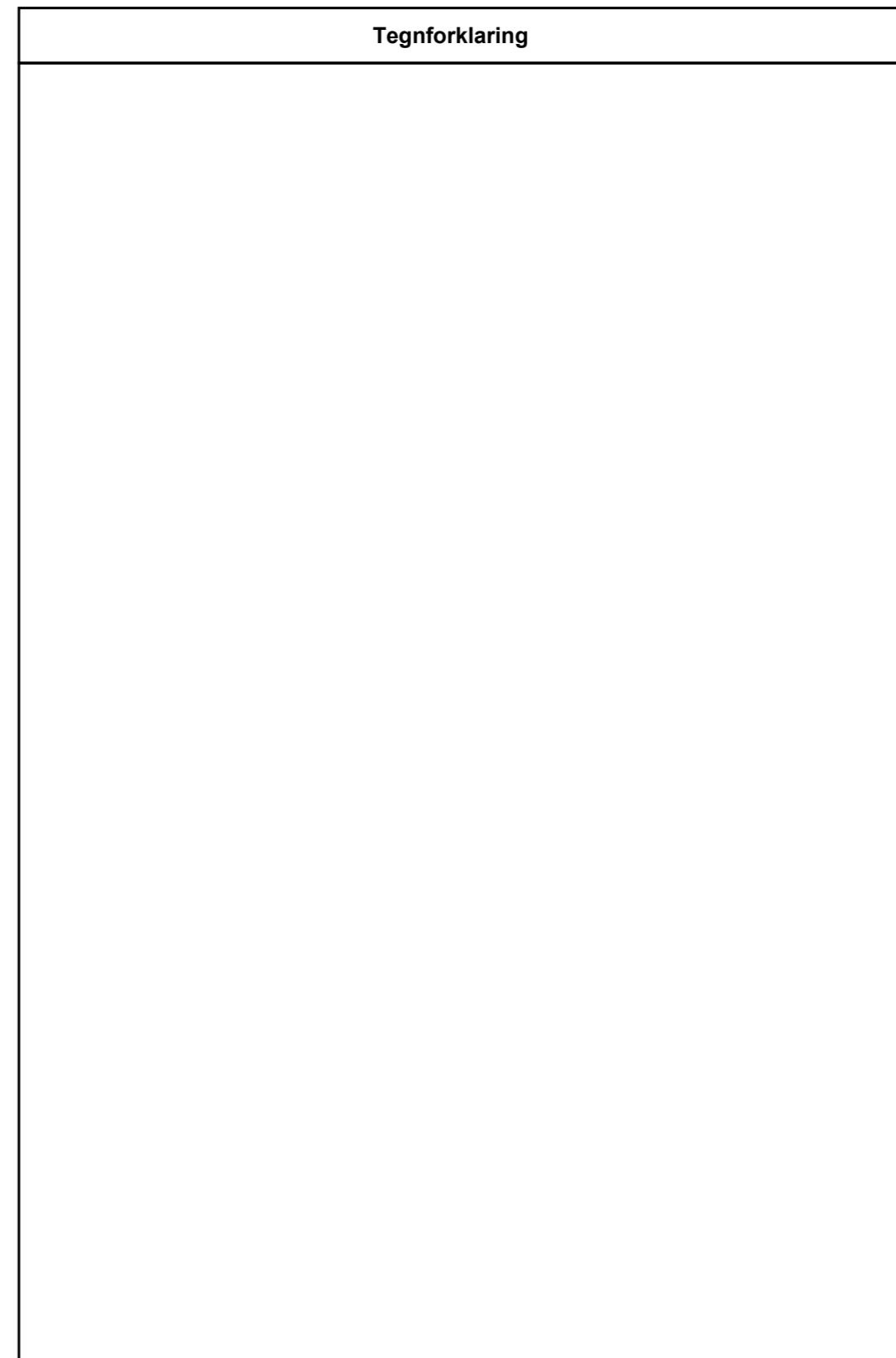
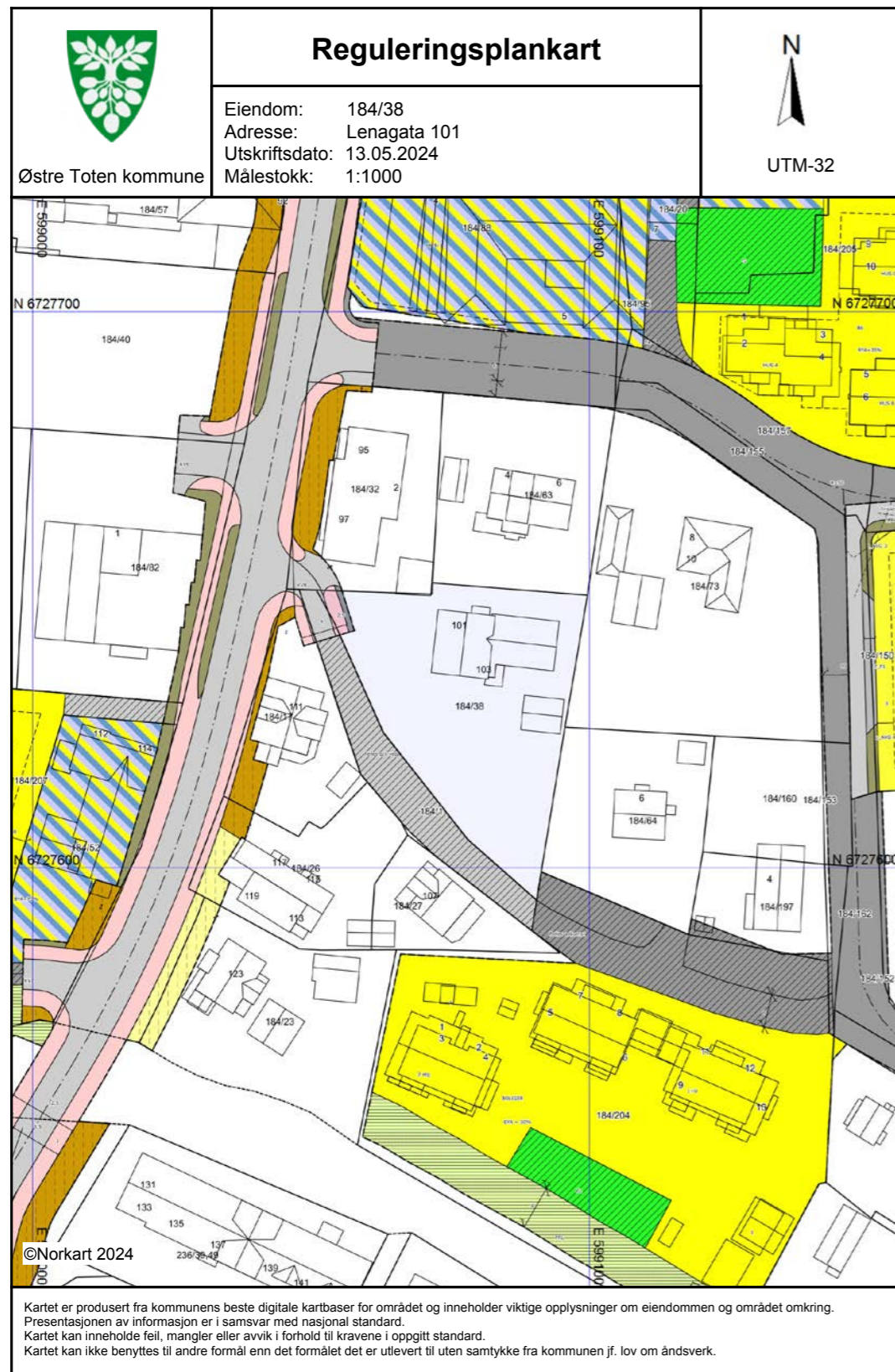
Dagligvare

Kiwi Lena	2 min 🚶
Spar Lena Post i butikk, PostNord	2 min 🚶 0.2 km





Tegnforklaring		
	KpOmråde kommunedelplan gjeldende	
	KpBestemmelseGrense	
	KpBestemmelseOmråde	
	Grense for arealformål	
	Grense for støysoner	
	Grense for faresoner	
	Flomfare	
	Boligbebyggelse - Nåværende	
	Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone - Nåværende	
	Rød sone iht T-1442	
	Gul sone iht T-1442	
	Veg - Nåværende	
	Sentrumsformål - Nåværende	





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

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, 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/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.

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 PLUS

- 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.

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

PLUS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. PLUS 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. PLUS-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 PLUS.

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.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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 renoverert 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.



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 eiendomsmegler. 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.



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

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom. 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).
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
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.

Notater

For eiendommen:

Adresse: Lenagata 101 og 103
2850 LENA

Meglerforetak: Aktiv Gjøvik Land Toten
Saksbehandler: Henriette Stray Fischer

Oppdragsnummer: 1209240097

Telefon: 980 19 951
E-post: henriette.fischer@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 videreformidlet 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: 04.07.2024

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