

Braskereidsvegen 1, 2435 BRASKEREIDFOSS

**Kombinert næring- og boligbygg
med minilager og 4 leiligheter.**



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, utleievirksomhet, prosjektmegling og næringsmegling. Vi får frem det beste i en bolig slik at den blir viktig for de riktige kjøperne.

Vi meglere frem dine verdier.

aktiv.
Tar deg videre

aktiv.





Eiendomsmegler/Daglig leder

Espen Strøm

Mobil 415 60 500
E-post espen.strom@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Elverum
Storgata 15, 2405 ELVERUM. TLF. 62 43 14 20

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 500 000,-
Omkostn.: Kr 113 740,-
Total ink omk.: Kr 4 613 740,-
Selger: Jan Svenskerud Holding AS

Boligtype: Kombinasjonsbygg
Eierform: Eiet
Byggeår: 1910
BRA: 865 m²
Gnr./bnr. 49/13
Oppdragsnr.: 1211230155

Braskereids- vegen 1

Her har vi gleden av å presentere et kombinert næring- og leilighetsbygg med fin beliggenhet på Braskereidfoss!

Kombinert næringseiendom beliggende fint til langs hovedveien fra Elverum/Flisa/Kongsvinger. Hovedetasjen er ombygget til minilager i 2022, kjeller er også utleid til lager. Byggets 2. etasje og loftsetasje består av til sammen 4 leiligheter som er utleid til boligformål.

Pt. er det opplyst at det er leieinntekter på ca. 528 000,- per år.



Innhold

Velkommen	4
Om eiendommen	20
Verditakst	28
Nabolagsprofil	48
Budskjema	56

Hovedetasjen er ombygget til minilager i 2022, kjeller er også utleid til lager.

Minilager har 21 utleieceller, utført med plater og enkle dører med hengelås. Kjeller har adkomst via minilager og stor utvendig adkomst via betongtrapp.





Byggets 2. etasje og loftsetasje består av til sammen 4 leiligheter som er utleid til boligformål.








Selger eier en ubebygde tomt nord for denne eiendommen, gnr. 49 bnr. 212 i Våler kommune.
Tomten er på ca. 1 106m² og er regulert til boligformål.

Denne tomten kan kjøpes separat for kr. 150 000,- + omkostninger.
Kontakt megler for mer informasjon.







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 eiendommen

Areal

BRA: 865 m²

BTA: 932 m²

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 6746,6m². Tomten er flat, dels opparbeidet med plen, noe naturtomt og asfaltert gårdsplass mot øst. Gruset biloppstillingsplasser på begge sider av bygget. Del av tomt mot vest er dels plen og noe naturtomt. Det står to eldre uthus på eiendommen, disse ansees som kondemnabile og er ikke verdsatt eller ytterligere beskrevet.

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.

Beliggenhet

Eiendommen ligger fint til på Braskereidfoss med god synlighet fra veggen. Beliggende langs RV2 midt mellom Elverum og Flisa. Ca. 25 km til Elverum stasjon, ca. 60 km til Hamar og ca. 70 km til Kongsvinger. Kort gangavstand til bussholdeplasser for linjene 105, 769, 793, 795, 796, 797, 826, 7193.

Braskereidfoss er et tettsted i Våler kommune i Innlandet. Tettstedet har 246 innbyggere per 1. januar 2022, og ligger like nord for tettstedet Våler, som er administrasjonssted for kommunen. Lokalt kalles Braskereidfoss ofte for Fæssa – noe som blant annet har gitt opphav til navnet på det årlige turløpet Fæssamarsjen, som arrangeres av

Braskereidfoss IL. I Braskereidfoss ligger også Vålerbanen, der billøpet Gatebil arrangeres årlig. Det lokale idrettslaget Braskereidfoss IL driver fotballaktiviteter.

Adkomst

Eiendommen har svært god adkomst og ligger lett tilgjengelig for transport med biler og større kjøretøy.

Bygningssakkyndig

Amund Blekastad Forset v/AF Consult AS.

Type takst

Verditakst.

Byggemåte

Støpt/murt grunnmur antatt oppsatt på komprimerte og drenerende masser, med kjeller under. Drenering og utvendig tettesjikt fra byggeår. Vegger over terreng oppført i bindingsverkskonstruksjoner, antatt isolert, luftet og kledd med malt trepanel. Mønet saltak konstruksjon bygget med taksperrer i trekonstruksjoner. Tak tekket med korrugerte metallplater, tilhørende takrenner, nedløp og beslag. Vinduer med nyere isolerglass. Ytterdører i treverk av nyere dato. Til 1. etasje er automatisk dør, utført i metall og glass.

Bygningen er godt tilpasset dagens bruk med minilager av forskjellig størrelse. Det er lavere takhøyder i kjeller og 1. etasje som gjør at alternativ bruk er noe begrenset. Bygningen bærer preg av tidens tann, men har fått ett løft utvendig. Leiligheter er kurante, men noe slitasje og eldre er registrert.

Gjør oppmerksom på at dagens krav til isolering, tetthet og andre bygningsdeler er/kan være

strengere enn da bygget ble oppført.

NB: Det er ikke utført en tilstandsrapport som beskriver byggets tekniske tilstand. Dette medfører at det kan være skader/mangler ved eiendommen som ikke fremkommer i taksten.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra verditakst utført av Amund Forset v/AF Consult AS.

Verditakst

Kr 5 500 000

Innhold

Stor eiendom med bestående av et kombinasjonsbygg med minilager-lokaler og 4 leiligheter. Det står også to eldre uthus på eiendommen, disse ansees som kondemnabile og er ikke verdsatt eller ytterligere beskrevet.

Bygget inneholder:

Kjeller: Lagerlokaler og teknisk rom/fyrrom.

1. etasje: Minilager.

2. etasje: 2 leiligheter.

Loft: 2 leiligheter.

Standard

Tidligere butikk fra tidlig på 1900 tallet, oppført i trekonstruksjoner over 2 etasjer + kjeller. Senere tilbygget mot vest, antatt omkring 1950. Det var butikk i hovedetasjen fram til ca. 2018. I 2. etasje og loft har det vært leiligheter i nesten alle år. Hovedetasjen er ombygget til minilager i 2022, kjeller er utleid til lager.

Bygningen ble oppgradert i 2022 og framstår godt vedlikehold og med god standard til sitt formål. Leiligheter har noe enklere standard, men

tilfredsstillende de fleste hva gjelder krav til bostandard. Kurant planløsning tilpasset dagens virksomhet. Leiligheter har grei planløsning. Bygningen har noe behov for oppdateringer/utskiftninger og vedlikehold selv om det er foretatt påkostninger i senere tid.

Minilager har 21 utleieceller, utført med plater og enkle dører med hengelås. Kjeller har adkomst via minilager og stor utvendig adkomst via betongtrapp.

Innvendige overflater i leiligheter er hovedsakelig preget av:

Gulv: Laminat, belegg og heltre.

Vegger: Malte flater.

Himlinger: Malte flater.

Bad:

Bad i noe varierende utførelse, men hovedsakelig med belegg på gulv, og malte plater/våtromsplater på vegger og malte plater i himling. Enkle innredninger med servant. Dusjkabinett og dusjhjørne. Gulvmonterte toaletter. Opplegg for vaskemaskin.

Kjøkken:

Kjøkken i noe varierende utførelse, men hovedsakelig med profilerte fronter, laminert benkeplate og nedsenket beslag. Plass til komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. Ventilator er montert over komfyr.

Moderniseringer og påkostninger

* Ny taktekking.

* Utvendig malt bygget.

* Blåst inn isolasjon på loft.

* Bygget om til minilager i 1. etasje.

Modernisert/Påkostet år

2022

Parkering

Gode parkeringsmuligheter på eiendommen.

Diverse

Feiing ble utført siste gang den 17.08.2021. Tilsyn ble sist gang utført den 17.08.2021, uten pålegg om utbedringer. Det tas forbehold om feil/mangler ved eventuelle nye installasjoner og/eller forskriftskrav trådt i kraft etter siste tilsyn.

Energi

Oppvarming

Det er oljebrenner i kjeller med oljetank i stål. Opplegg for oppvarming med radiatorer. Forøvrig elektrisk oppvarming.

Fra 01.01.2020 ble det innført forbud mot bruk av fossil fyringsolje og parafin til oppvarming. Overgang til bruk av biofyringsolje krever gjerne rensing av tank og justering/tilpassing av fyringsanlegget. Som eier av eiendom med oljetank, er man ansvarlig for at oljetanken er i forsvarlig stand og ikke lekker. Enkelte kommuner har innført lokal forskrift om nedgravde tanker. Denne forskriften vil da stille krav til tilstandskontroll av nedgravde oljetanker.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for

frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjorde totalt ca. kr 80 664,63,- i 2022. I disse inngikk bla. eiendomsskatt, renovasjon, feie- og tilsynsgebyr samt vann- og avløpsgebyr.

For 2023 gjelder følgende satser for kommunale avgifter (inkl. mva.):

- * Abonnementsgebyr vann og avløp: Kr 15 970,-.
- * Forbruk vann: Kr 18,50,- per kubikk.
- * Forbruk kloakk: Kr 44,- per kubikk.
- * Renovasjon: Kr 12 504,75,-.
- * Feie- og tilsynsgebyr: Kr 650,-.
- * Eiendomsskatt næring: Kr 15 435,-.

Forbruk vann og avløp beregnes/avregnes etter avlest vannmåler. Størrelse på renovasjonsavgift avhenger av størrelse på dunk(er). Feie- og tilsynsgebyr avhenger av hvor mange pipeløp som må feies/inspiseres. Det gjøres oppmerksom på at avgiftene normalt justeres/reguleres årlig.

Info formuesverdi

Det er ikke utstedt likningsverdi for eiendommen.

Likningsverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr

kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder). Det tas også hensyn til om boligen ligger i et område som er tett eller spredt bebygget.

Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre henholdsvis 25 prosent av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert per 1. januar) og 70 prosent for sekundærboliger (alle andre boliger) for inntektsåret 2015. Likningsverdien finnes ved å multiplisere kvadrat- metersatsen med boligens areal (P-ROM/BOA).

Offentlige forhold

Eiendomens betegnelse

Gårdsnummer 49, bruksnummer 13 i Våler (Hedm.) kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

Følgende tinglyste heftelser (dokument) vil følge med eiendommen:

* Best. om vann/kloakkledn., tinglyst den 05.10.1967, dokumentnr: 2330. Rettighetshaver: Braskereidfoss Vann og Kloakk AL.

Dokumentet kan ses hos meglerforetaket eller utleveres på forespørsel.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for tilbygg (nytt inngangsparti Joker) fra 2008. Eiendommen har for

øvrig ikke brukstillatelse eller ferdigattest.

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

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen i forbindelse med tilbygg inngangsparti Joker. Innholdet i disse er ikke i samsvar med dagens bruk.

Avvik beskrevet ovenfor er å anse som lovlighetsmangler. Konsekvenser av lovlighetsmangler er at kommunen for eksempel kan gi pålegg om tilbakeføring. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings og arealplaner

Eiendommen omfattes av eldre reguleringsplan for "Braskereidfoss sentrum" fra 1978. Reguleringsformål for eiendommen er forretning/kontor (3 257m²), almennyttig formål (2 691m²),

offentlig friområde (637m²), gang-/sykkelvei (85m²) og kjørevei (76m²).

Det er også reguleringsplan under arbeid som omfatter eiendommen. Reguleringsplan med navn "Områderegulering for Braskereidfoss sentrum" med ID 2018001.

Eiendommen omfattes av kommunedelplan for Braskereidfoss fra 2008, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til boligområde (2 087m²), senterområde (3 236m²) og friområde (1 425m²).

Kommentar konsesjon

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen 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 oppfylder sin opplysningsplikt, jf. reguleringen i avhendingsloven § 3-7, eller
- dersom selger har gitt uriktige opplysninger, jf. reguleringen i avhendingsloven § 3-8.
Risikoen for eventuelle skjulte feil som angitt i avhendingsloven § 3-9 siste punktum, tilligger etter dette kjøper.

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

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

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

112 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 4 500 000))

113 740,- (Omkostninger totalt)

4 613 740,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 113 740

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 15.000,- oppgjørshonorar og visninger kr. 2.500,- per stykk. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr. 50.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr. 13.000,-. Utleggene omfatter innhenting av opplysninger, tinglysing av sikringsobligasjon og internett-annonsering. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket. Alle beløp er eks. mva.

Oppdragsansvarlig

Espen Strøm

Eiendomsmegler/Daglig leder

espen.strom@aktiv.no

Tlf: 415 60 500

Ansvarlig megler

Espen Strøm
Eiendomsmegler/Daglig leder
espen.strom@aktiv.no
Tlf: 415 60 500

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

Salgsoppgavedato

11.04.2023

VERDITAKST

Kombinasjonseiendom Braskereidsvegen 1, 2435 BRASKEREIDFOSS

Gnr 49: Bnr 13
3419 VÅLER (INNLANDET) KOMMUNE



SERTIFISERT TAKSTINGENIØR
Amund Forset
Telefon: 901 10 938
E-post: amund@takstcon.no
Rolle: Uavhengig takstmann

AUTORISERT FORETAK
AF Consult AS
Balkelinna 164, 2848 SKREIA
Telefon: 901 10 938
Organisasjonsnr: 929 595 172



Dato befarings: 28.10.2022
Utskriftsdato: 13.03.2023
Dato verdisetting: 08.03.2023
Oppdrag nr: 2022202



1 Innholdsfortegnelse

2	Sammendrag	3
3	Introduksjon	4
3.1	Informasjon fra kunden	4
3.2	Generell informasjon	4
3.3	Beskrivelse av eiendommen	6
3.3.1	Eiendomsinformasjon	6
3.3.2	Matrikkeldata	6
3.3.3	Beskrivelse av tomt	7
3.3.4	Beskrivelse av områdene rundt	8
3.4	Bygninger på eiendommen	8
3.4.1	Næringsbygg	8
4	Verdigrunnlag	11
4.1	Utleiekontrakter og ledige lokaler	11
4.2	Beskrivelse av eiendomsmarkedet	12
4.3	Inntekter/kostnader	12
5	Verdisetting	14
5.1	Tomteverdi	14
5.2	Teknisk verdi	14
5.3	Nettokapitalisering	15
5.4	Følsomhetsanalyse	16

2 Sammendrag

**Konklusjon/
markedsvurdering:** SAMMENDRAG:
Eiendommen er beliggende langs RV2 midt mellom Elverum og Flisa, ved Braskereidfoss. Det er ca 70 km til Kongsvinger og ca 60 km til Hamar

Tilstanden er normal byggeåret tatt i betraktning, det er gjort noen løft de senere årene. Kurant planløsning tilpasset dagens virksomhet. Leiligheter har grei planløsning.

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. Nettokapitalisering egner seg godt i de tilfellene der leieforholdene er få og oversiktlige eller hvor eier bruker lokalene til egen virksomhet. Nettokapitaliseringsmetoden er lagt til grunn i denne rapport. Sammenlignbare verdier framkommer etter en analyse av oppnådde priser for tilsvarende eiendommer. Det er svært få/ingen sammenlignbare priser for tilsvarende eiendommer i området. Det foretas en systematisk vektet sammenlikning av en rekke parametere for de forskjellige eiendommene i analysen, sammenliknet med parametere for den takserte eiendommen.

Undertegnede har lagt til grunn et realavkastningskrav på 11% med følgende begrunnelse:

- 1: Eiendommen har en sentral beliggenhet i forhold til sentrum, eksponering og transport. Eiendommen har begrenset utviklingspotensial.
- 2: Området vurderes som mindre attraktivt investeringsmessig og utleie til andre virksomheter. Kurant utleieobjekt. Det har tatt tid å få leid ut tomme lokaler. Leilighetsmarkedet virker stabilt. Det ansees som vanskelig å få lange sikre leiekontrakter.
- 3: Bygningen er vedlikeholdt, men påkostninger nærmeste år er likevel nødvendig. Generelt eldre tekniske anlegg. Planløsning tilpasset sitt formål.
- 4: Norges Bank har hevet styringsrenten og signalisert at de vil fortsette å heve renten de nærmeste årene. Renterisikoen i denne rapporten er vurdert relativt høyt, dette har sammenheng noe usikkerhet i markedet og den situasjonen vi er inne i nå. .

Kunde: Jan Svenskerud Holding AS
Braskereidsvegen 1, 2435 BRASKEREIDFOSS

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 rekvirent / representant for rekvirent. Opplysninger om tomteforhold, bygningsdelers alder osv. bygger på opplysninger fra rekvirenten og dokumenter som er beskrevet fremlagt. Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Heftelsesmerknader er ikke vurdert med mindre dette er angitt. Det gjøres oppmerksom på at pantattest ikke er innhentet for eiendommen, og at det derfor ikke er kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten. Takstmannen forutsetter at bygget er godkjent slik det fremsto på befaringsdagen, byggesøknader og godkjenninger er ikke undersøkt.

Utvendige konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Besiktigelsen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonene.

Takstmann er ikke VVS fagmann og kontrollen er begrenset. Kontakt VVS fagmann for evt. nærmere kontroll av anlegget.

Verdi: **Kr. 5 500 000**

Dato verdisetting: 08.03.2023

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, 13.03.2023



Amund Forset
Takstingeniør - REV sertifisert
Telefon: 901 10 938

3 Introduksjon

3.1 Informasjon fra kunden

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider
Forsikringsavtale			Ikke fremvist	
Tegninger			Ikke fremvist	
Reguleringsplaner	08.03.2023		Innhentet	
Radonmåling			Ikke fremvist	
Energiattest			Ikke fremvist	
Husleie			Innhentet	
Regnskap		Diverse innsendinger til Altinn.	Fremvist	
Kommunens kart	08.03.2023		Innhentet	
Eiendomsdata.no	07.03.2023	Diverse eiendomsopplysninger fra Norsk Eiendomsinformasjon.	Innhentet	
Eiers representant	28.10.2022	Ga opplysninger og fremviste eiendommen.		
Grunnbokutskrift	07.03.2023	Ubekreftet elektronisk grunnbokutskrift fra Eiendomsregisteret.	Innhentet	

3.2 Generell informasjon

Beskrivelse av eiendommen BYGNINGEN:
Tidligere butikk fra tidlig på 1900 tallet, oppført i trekonstruksjon over 2 etasjer + kjeller. Senere tilbygget mot vest, antatt omkring 1950. Det var butikk i hovedetasjen fram til ca 2018. I 2. etasje og loft har det vært leiligheter i nesten alle år.

DAGENS BRUK:
Eiendommen er ombygget til minilager i hovedetasjen, kjeller er utleid til lager. I 2. etasje og loft er det leiligheter.

STANDARD:
Bygningen ble oppgradert i 2022 og framstår godt vedlikeholdt og med god standard til sitt formål. Leiligheter har noe enklere standard, men tilfredsstillende de fleste hva gjelder krav til bostandard.

Hva slags verdi (markedsverdi etc) Hovedhensikten med denne rapporten er å formidle takstforetakets syn på normal salgsverdi (markedsverdi) av denne eiendom solgt på en profesjonell måte over en normal tidsperiode i dagens marked. Markedsverdien er eiendommens estimerte verdi på takseringsdagen basert på et frivillig salg mellom aktsomme og opplyste parter etter en normal markedsføringsperiode.

Matrikkel: Gnr 49: Bnr 13
Kommune: 3419 VÅLER (INNLANDET) KOMMUNE
Adresse: Braskereidsvegen 1, 2435 BRASKEREIDFOSS

AF Consult AS
Balkelinna 164, 2848 SKREIA
Telefon: 901 10 938



Kunde: Jan Svenskerud Holding AS
Braskereidsvegen 1, 2435 BRASKEREIDFOSS

Formålet med oppdraget Rapporten er ment brukt i forbindelse med salg.

Befaring/tilstede: Befaringsdato: 28.10.2022
Amund Forset. Takstingeniør - REV sertifisert. Tlf. 901 10 938
Jan Svenskerud. Eier.

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

Matrikkel: Gnr 49: Bnr 13
Kommune: 3419 VÅLER (INNLANDET) KOMMUNE
Adresse: Braskereidsvegen 1, 2435 BRASKEREIDFOSS

AF Consult AS
Balkelinna 164, 2848 SKREIA
Telefon: 901 10 938



3.3 Beskrivelse av eiendommen

3.3.1 Eiendomsinformasjon

Eiend.betegnelse:	Kombinasjonseiendom
Adkomst	Adkomst via offentlig veg.
Vann	Eiendommen er tilknyttet offentlig vann.
Avløp	Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.
Regulering	Gjeldende plan: Braskereidfoss sentrum. Deler av eiendommen er regulert til "forretning/kontor", mens del av eiendom mot vest er regulert til "Område for særskilt angitt allmenntilleggsformål"

Det er igangsatt ny reguleringsplan, planforslag: Områderegulering for Braskereidfoss sentrum.



Servitutter Det er ikke registrert heftelser som har betydning for eiendommens verdi eller bruk, utover at deler av eiendommen er avsatt/regulert til område for særskilt angitt allmenntilleggsformål.

Hjemmelsovergang: Type: Fritt salg

3.3.2 Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 3419 VÅLER (INNLANDET) Gnr: 49 Bnr: 13
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	6 747 m ² Arealkilde: Statens kartverk.
Hjemmelshaver:	Jan Svenskerud Holding AS
Adresse:	Braskereidsvegen 1, 2435 BRASKEREIDFOSS
Kommentar:	Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.

3.3.3 Beskrivelse av tomt

Tomt

Tomten er flat, dels opparbeidet med plen, noe naturtomt og asfaltert gårdsplass mot øst. Gruset biloppstillingsplasser på begge sider av bygget. Del av tomt mot vest er dels plen og noe naturtomt.

Det står to eldre uthus på eiendommen, disse ansees som kondemnabile og er ikke verdsatt eller ytterligere beskrevet i rapporten.

Det er noe trafikkstøy fra RV2/Solørvegen.



Miljø og forurensning

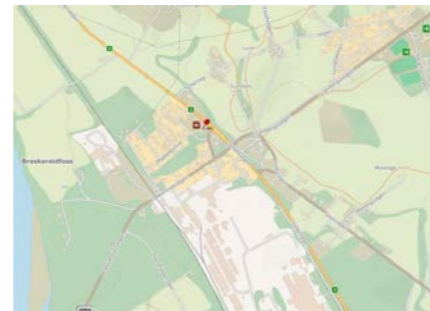
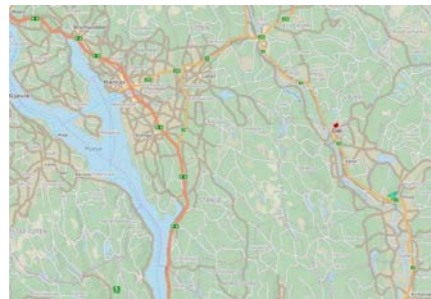
Det er ikke kontrollert om det er miljøfarlige stoffer i grunn, og det tas et generelt forbehold om forurensning.

Utbyggingspotensiale

Eiendommen har sannsynligvis et utbyggingspotensiale, det opplyses at det mulig kan fradeles ei boligtomt. For utbyggingsmuligheter på eiendommen oppfordres det å ta kontakte plan- og bygningsetaten i kommunen. Det er restriksjoner ift. reguleringsplan, avstand til veg og støy som må hensyntas.

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende langs RV2 midt mellom Elverum og Flisa, ved Braskereidfoss. Det er ca 70 km til Kongsvinger og ca 60 km til Hamar.



3.3.4 Beskrivelse av områdene rundt

Transport og kommunikasjon

Eiendommen har svært god adkomst og ligger lett tilgjengelig for transport med biler og større kjøretøy.

3.4 Bygninger på eiendommen

3.4.1 Næringsbygg

Bygningsdata



Byggeår: 1910 Kilde: Ca. årstall antatt av takstmann

Modernisering (i 2022) Ny takteking. Utvendig malt bygget. Blåst inn isolasjon på loft. Bygget om til minilager i 1. etasje.

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Kommentar
Kjeller	220	200	Lagerlokaler og teknisk rom/fyrrom
1. etasje	337	320	Minilager
2. etasje	225	215	2 leiligheter
Loft	150	130	2 leiligheter
Sum bygning:	932	865	

Kommentar areal

Arealer er hentet fra Eiendomsdateregisteret/statens kartverk. Arealmåling kan bestilles som eget oppdrag.

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Bygning generelt

Bygningen er oppført etter den skikk og de lover/normer som var vanlig på oppførelsestidspunktet. Dagens forskrifter og krav er strengere og avvik fra disse vil kunne påvises. Det vil normalt kunne avdekkes avvik og slitasje utover normal bruksslitasje på enkelte komponenter.

Støpt/murt grunnmur antatt oppsatt på komprimerte og drenerende masser, med kjeller under Drenering og utvendig tettesjikt fra byggear.

Vegger over terreng oppført i bindingsverkskonstruksjoner, antatt isolert, luftet og kledd med malt trepanel.

Mønet saltak konstruksjon bygget med taksperrer i trekonstruksjoner. Tak tekket med korrugerte metallplater, tilhørende takrenner, nedløp og beslag.

Vinduer med nyere isolerglass. Ytterdører i treverk av nyere dato. Til 1. etasje er automatisk dør, utført i metall og glass.

Innvendige overflater i leiligheter er hovedsakelig preget av:

Gulv: Laminat, belegg og heltre.

Vegger: Malte flater.

Matrikkel: Gnr 49: Bnr 13
Kommune: 3419 VÅLER (INNLANDET) KOMMUNE
Adresse: Braskereidsvegen 1, 2435 BRASKEREIDFOSS

AF Consult AS
Balkelinna 164, 2848 SKREIA
Telefon: 901 10 938



Matrikkel: Gnr 49: Bnr 13
Kommune: 3419 VÅLER (INNLANDET) KOMMUNE
Adresse: Braskereidsvegen 1, 2435 BRASKEREIDFOSS

AF Consult AS
Balkelinna 164, 2848 SKREIA
Telefon: 901 10 938



Himlinger: Malte flater.

Bad:

Bad i noe varierende utførelse, men hovedsakelig med belegg på gulv, og malte plater/våtromsplater på vegger og malte plater i himling.

Enkle innredning med servant. Dusjkabinett og dusjhjørne.
Gulvmonterte toaletter. Opplegg for vaskemaskin.

Kjøkken:

Kjøkken i noe varierende utførelse, men hovedsakelig med profilerte fronter, laminert benkeplate og nedsenket beslag. Plass til komfyr, oppvaskmaskin og kjøleksap. Ventilator er montert over komfyr.

Teknisk:

Sikring skap med automatsikringer. Det elektriske anlegget er i hovedsak åpent opplagt.

Røropplegg i kobber/metall, avløpsrør i plast/soil.

Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken.

Det er oljebrenner i kjeller med oljetank i stål. Opplegg for oppvarming med radiatorer.

Minilager har 21 utleieceller, utført med plater og enkle dører med hengelås.

Kjeller ar adkomst via minilager og stor utvendig adkomst via betongtrapp.

Andre forhold:

Standard	Tilstanden er normal byggeåret tatt i betraktning, det er gjort noen løft de senere årene. Kurant planløsning tilpasset dagens virksomhet. Leiligheter har grei planløsning.
Tilstand	Bygningen er godt tilpasset dagens bruk med minilager av forskjellig størrelse. Det er lavere takhøyder i kjeller og 1. etasje som gjør at alternativ bruk er noe begrenset. Bygningen bærer preg av tidens tann, men har fått ett løft utvendig. Leiligheter er kurrante, men noe slitasje og eldre er regsitert. Gjør oppmerksom på at dagens krav til isolering, tetthet og andre bygningsdeler er/kan være strengere enn da bygget ble oppført. NB: Det er ikke utført en tilstandsrapport som beskriver byggets tekniske tilstand. Dette medfører at det kan være skader/mangler ved eiendommen som ikke fremkommer i taksten.
Vedlikehold	Periodisk vedlikehold er i hovedsak utført Bygningen har noe behov for oppdateringer/utskiftninger og vedlikehold selv om det er foretatt påkostninger i senere tid. Servicedokumentasjon på tekniske anlegg er ikke fremlagt. Kontroll av tekniske installasjoner av fagfolk anbefales på generelt grunnlag.
Energirelaterte forhold	Det er ikke utarbeidet energiattest på bygningen. Undertegnede, som er godkjent energirådgiver, kan være behjelpelig med energimerking og evt. tiltaksplan for å øke byggets energieffektivitet. Det kan også søkes støtte av Enova.
Miljø og forurensning	Det er ikke kontrollert om det er miljøfarlige stoffer i bygninger, og det tas et generelt forbehold om forurensning. Takstmann har ikke kjennskap til at det er utført radonmålinger. Statens strålevern anbefaler radonmåling i alle bygninger. Mer info angående radon kan hentes hos kommunen og Statens strålevern, www.nrpa.no/radon . Eiendommen ligger i et området hvor NGU's kart beskriver normale/lave verdier.





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 %
Næringsbygg											
-1. etasje											
Minilager	1	21 stk	191 000	9 095	1/2023	12/2023	100	15 000	315 000	1/2024	100
-Bolig											
Leilighet	2	2 stk	228 000	114 000	1/2023	12/2023	100	114 000	228 000	1/2024	100
-Kjeller/lager											
Kjeller	Kjeller	1 stk	24 000	24 000	1/2023	12/2023	100	24 000	24 000	1/2024	100
-Leilighet											
Leilighet	Loft	2 stk	204 000	102 000	1/2023	12/2023	100	102 000	204 000	1/2024	100
Sum:			647 000						771 000		
Total:			647 000						771 000		

Bransjer/leiekontrakter:

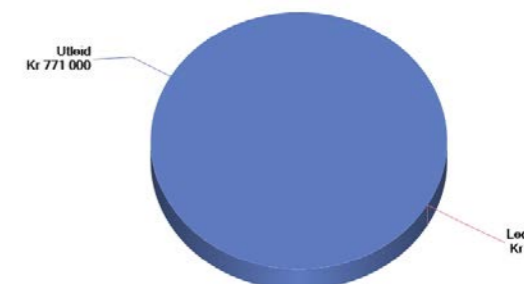
Bygning/bransje	Etg	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
Næringsbygg											
-Bolig											
Leilighet	2	2 stk	228 000	114 000	1/2023	12/2023	100	114 000	228 000	1/2024	100
Leilighet	Loft	2 stk	204 000	102 000	1/2023	12/2023	100	102 000	204 000	1/2024	100
-Lager											
Kjeller	Kjeller	1 stk	24 000	24 000	1/2023	12/2023	100	24 000	24 000	1/2024	100
-Minilager											
Minilager	1	21 stk	191 000	9 095	1/2023	12/2023	100	15 000	315 000	1/2024	100
Sum:			647 000						771 000		
Total:			647 000						771 000		



Utleiekontrakter og ledige lokaler

Utleide og ledige arealer

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



4.2 Beskrivelse av eiendomsmarkedet

Kort beskrivelse

Kommentar leiekontrakter

Utleiepriser

Tidligere takster

4.3 Inntekter/kostnader

Inntekter						
Arealtype	Kontrakter		Markedsleie			
	m ²	Kr./m ²	Pris/år	m ²	Kr./m ²	Markedsleie pr år
Sum						
Arealtype	Kontrakter		Markedsleie			
	Enhet	Kr./enhet	Pris/år	Enhet	Kr./enhet	Markedsleie pr år
1. etasje	21	9 095	191 000	21	15 000	315 000
Bolig	2	114 000	228 000	2	114 000	228 000
Kjeller/lager	1	24 000	24 000	1	24 000	24 000
Leilighet	2	102 000	204 000	2	102 000	204 000
Sum			647 000			771 000
Total			647 000			771 000



Inntektsoverskudd

Inntekter (overført)		771 000
Tap ved ledighet, %		
Normale eierkostnader, årlig		
Vedlikehold	40 000	
Administrasjon	20 000	
Forsikring	20 000	
Off.avgifter	30 000	
Andel felleskostnader/oppvarming	50 000	160 000
Eiendommens inntektsoverskudd		611 000

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:	6 747,0 m ²
Sum areal:	6 747,0 m ²

Verdi tomt

Ansatt verdi tomt:	350 000
Verdi tomt:	350 000

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.

Næringsbygg

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	18 165 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	8 500 000
Sum teknisk verdi – Næringsbygg	9 665 000
Sum teknisk verdi bygninger	9 665 000

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 hentet fra Norges Bank. 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. Eiendomsrisiko: Vedlikeholds- og påkostningsbehov, teknisk standard og fleksibilitet.
4. Renteglidning: Rentemarginer i bank, alternative plasseringsmuligheter og investors krav til avkastning sammenlignet med (risikofri) bankrente.

BEGRUNNELSE:

- 1: Eiendommen har en sentral beliggenhet i forhold til sentrum, eksponering og transport. Eiendommen har begrenset utviklingspotensial.
- 2: Området vurderes som mindre attraktivt investeringsmessig og utleie til andre virksomheter. Kurant utleieobjekt. Det har tatt tid å få leid ut tomme lokaler. Leilighetsmarkedet virker stabilt. Det ansees som vanskelig å få lange sikre leiekontrakter.
- 3: Bygningen er vedlikeholdt, men påkostninger nærmeste år er likevel nødvendig. Generelt eldre tekniske anlegg. Planløsning tilpasset sitt formål.
- 4: Norges Bank har hevet styringsrenten og signalisert at de vil fortsette å heve renten de nærmeste årene. Renterisikoen i denne rapporten er vurdert relativt høyt, dette har sammenheng noe usikkerhet i markedet og den situasjonen vi er inne i nå.

Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	3,25 %
- Inflasjon:	2,00 %
Realrente, avrundet:	1,25 %
Objektrisiko	2,25 %
Markedsrisiko	2,00 %
Eiendomsrisiko	3,00 %
Renteglidning	2,50 %
Realavkastningskrav:	11,00 %

Beregning av kapitalisert verdi

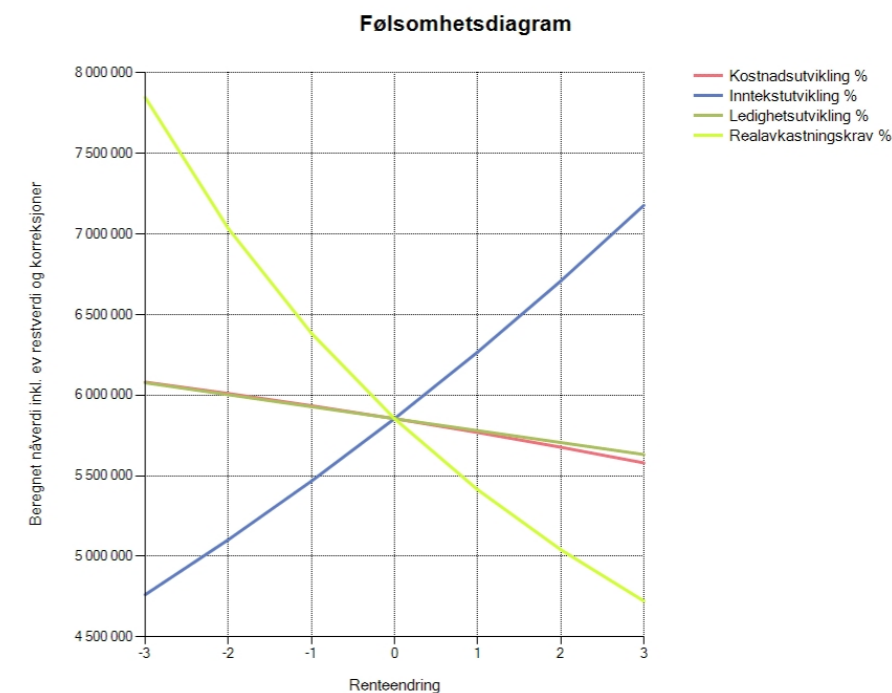
Eiendommens inntektsoverskudd (overført fra inntekter/kostnader)	611 000
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi, beregnet av inntektsoverskuddet (Kr. 611 000) når realrenten er 11,00%	5 554 545
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi:	5 554 545
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi (avrundet):	5 550 000

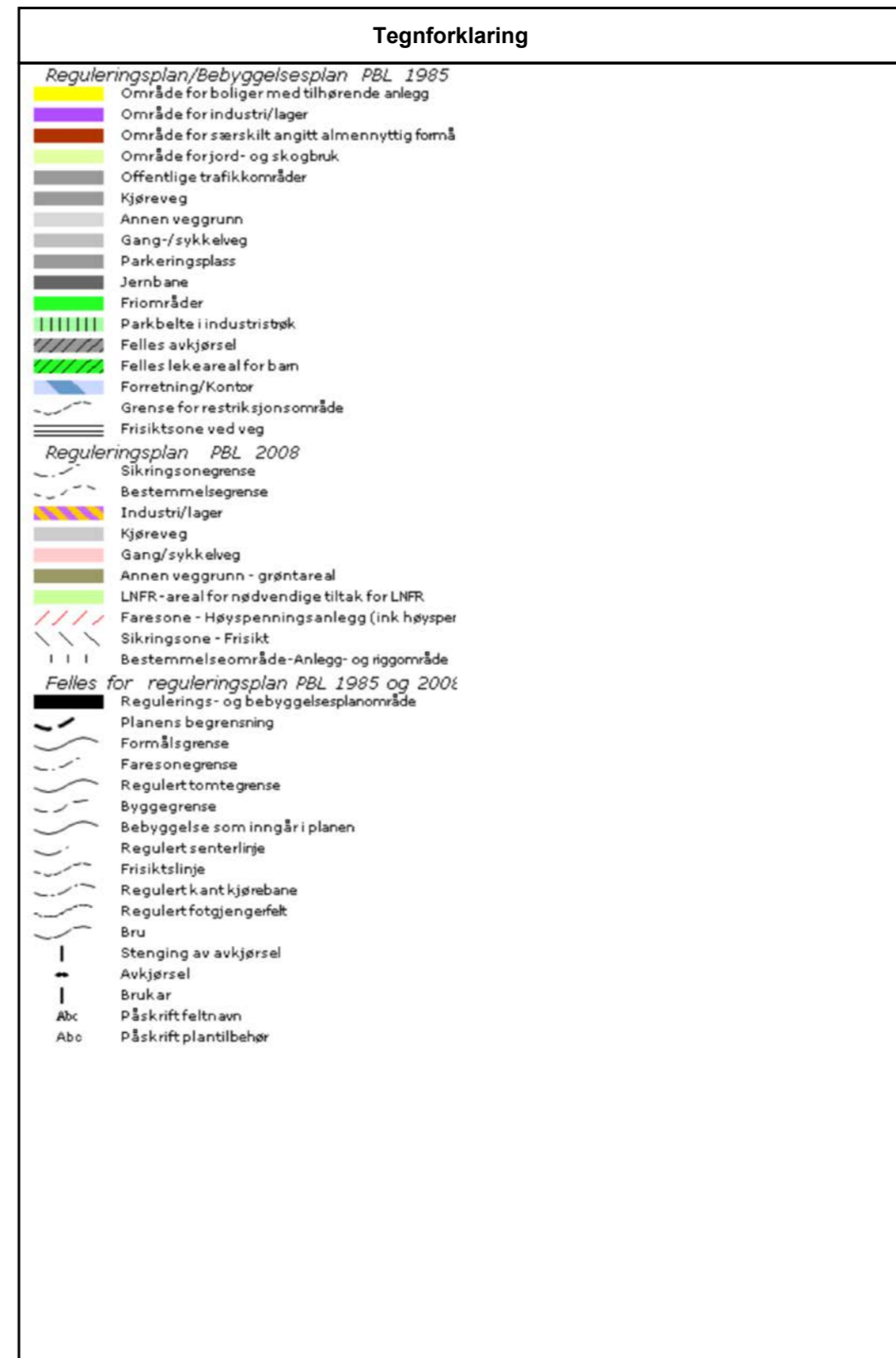
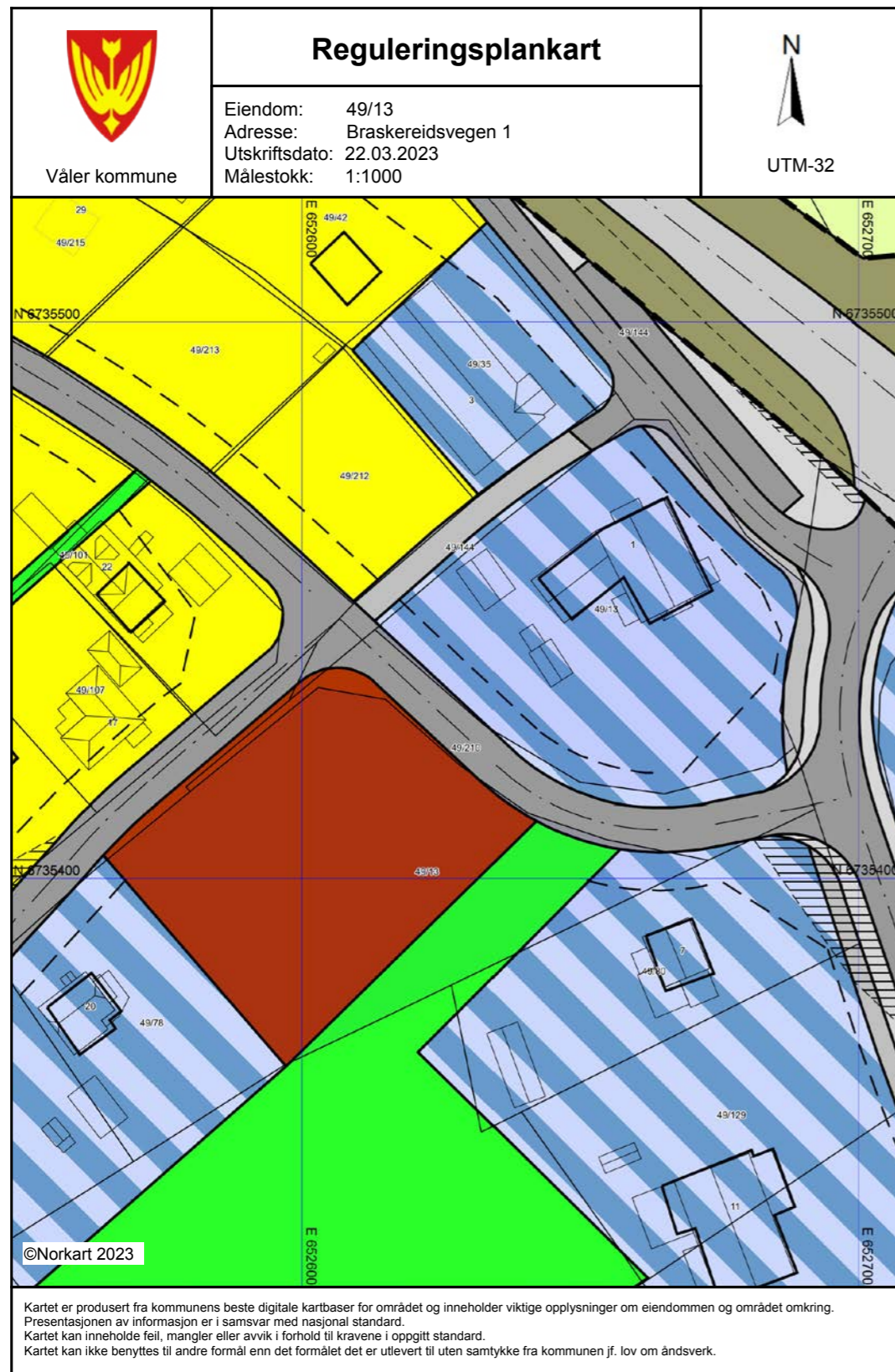
Kommentar nettokapitalisering:

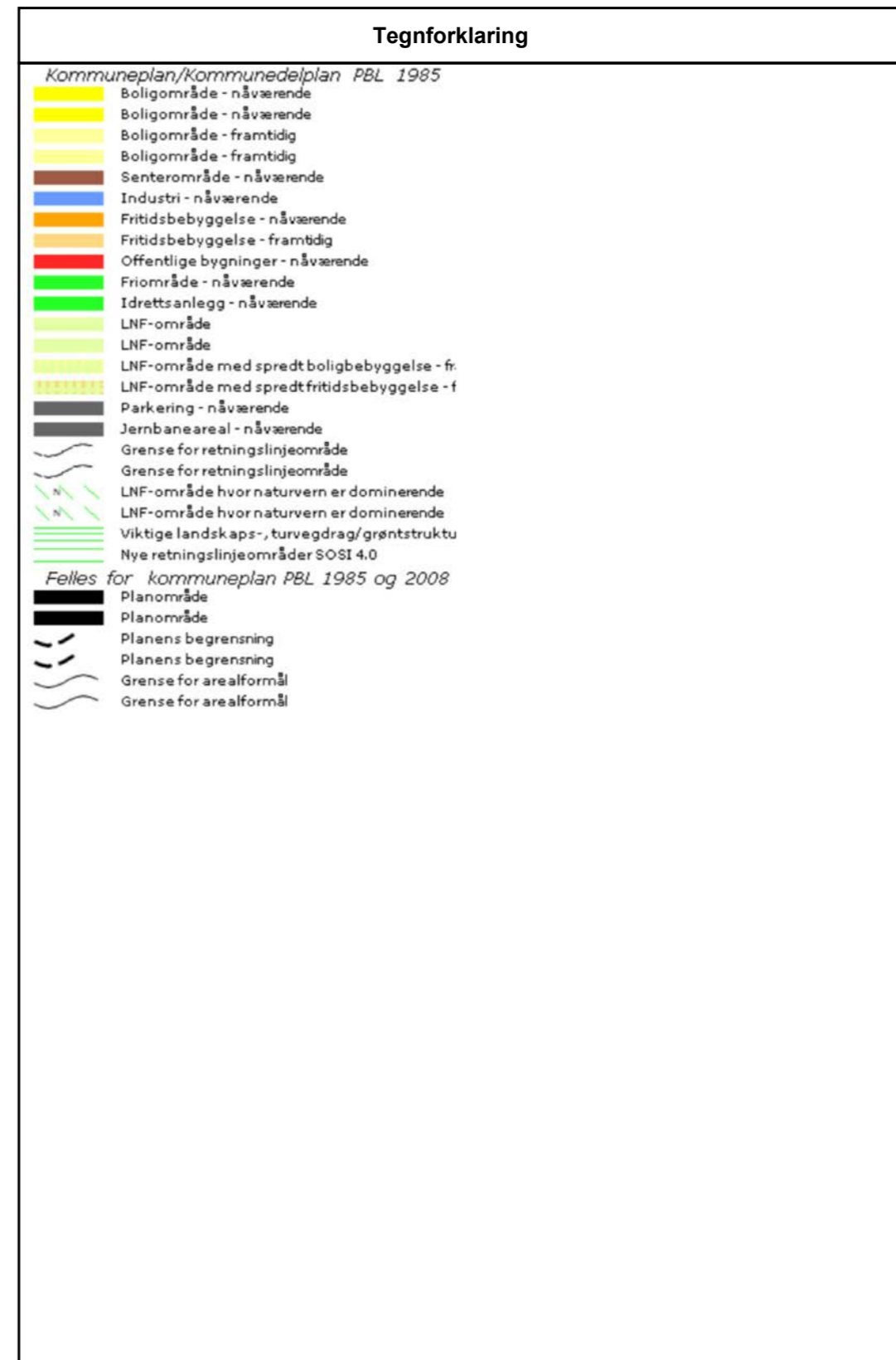
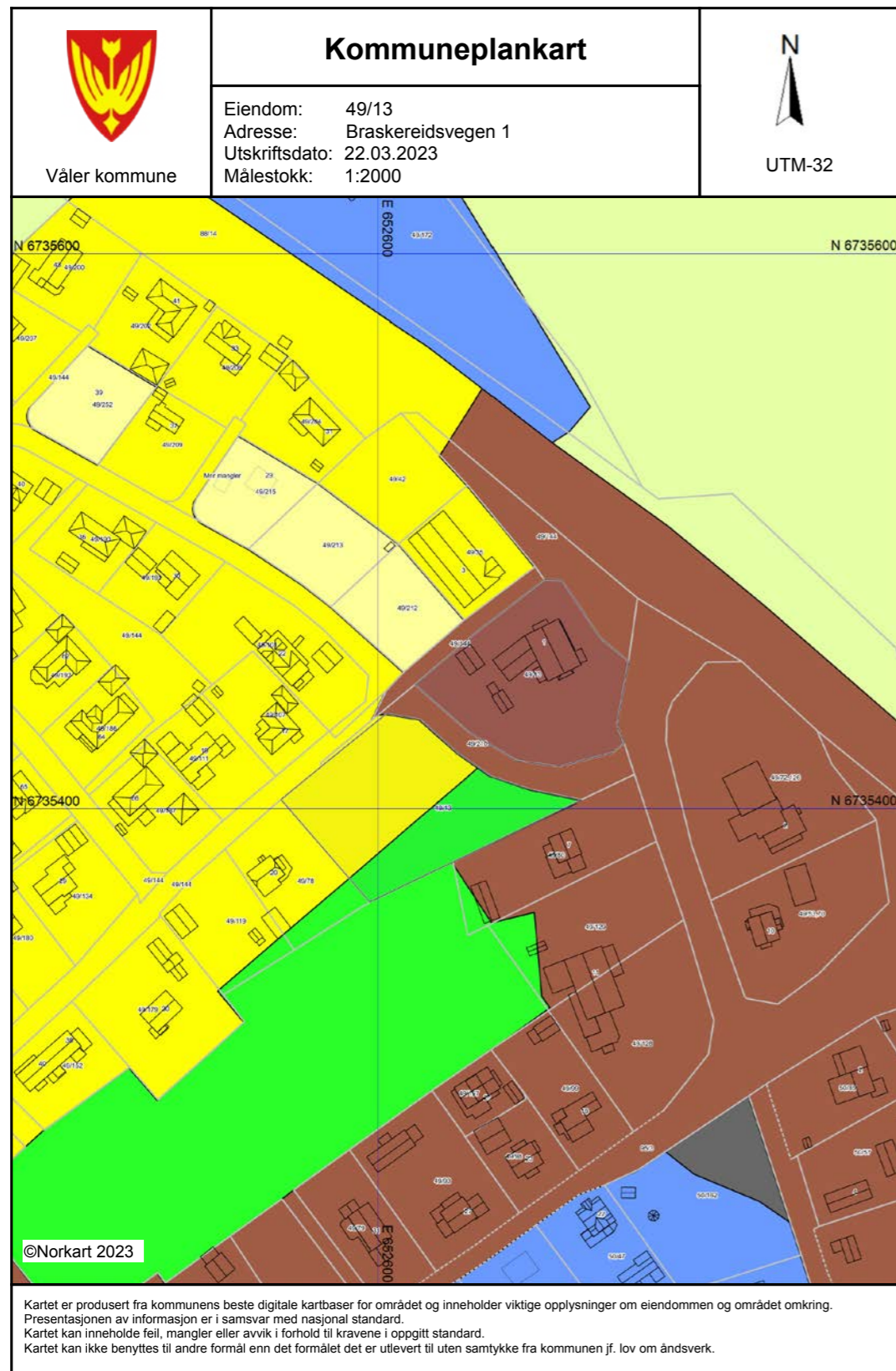
Nettokapitalisering brukes til å beregne dagens verdi basert på en evigvarende rekke av årlige leieinntekter. Disse inntektene er ikke inflasjonsjustert og viser et "øyeblikksbilde" i dag.

5.4 Følsomhetsanalyse

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







Braskereidsvegen 1

Lokal transport

🚏 Braskereidfoss fv. 491/rv. 2	2 min 🚶
Totalt 11 ulike linjer 0.1 km	
🚏 Braskereidfoss rv. 2	2 min 🚶
Linje 105, 769, 793, 796, 797, 826 0.2 km	
🚏 Braskereidfoss Gistivegen	5 min 🚶
Linje 793, 795, 797, 7193 0.4 km	
🚏 Elverum stasjon	23 min 🚆
Linje R60 25.4 km	

Transport for lengre reiser

✈ Oslo Gardermoen	1 t 31 min 🚆
-------------------	--------------

Største bedrifter i området

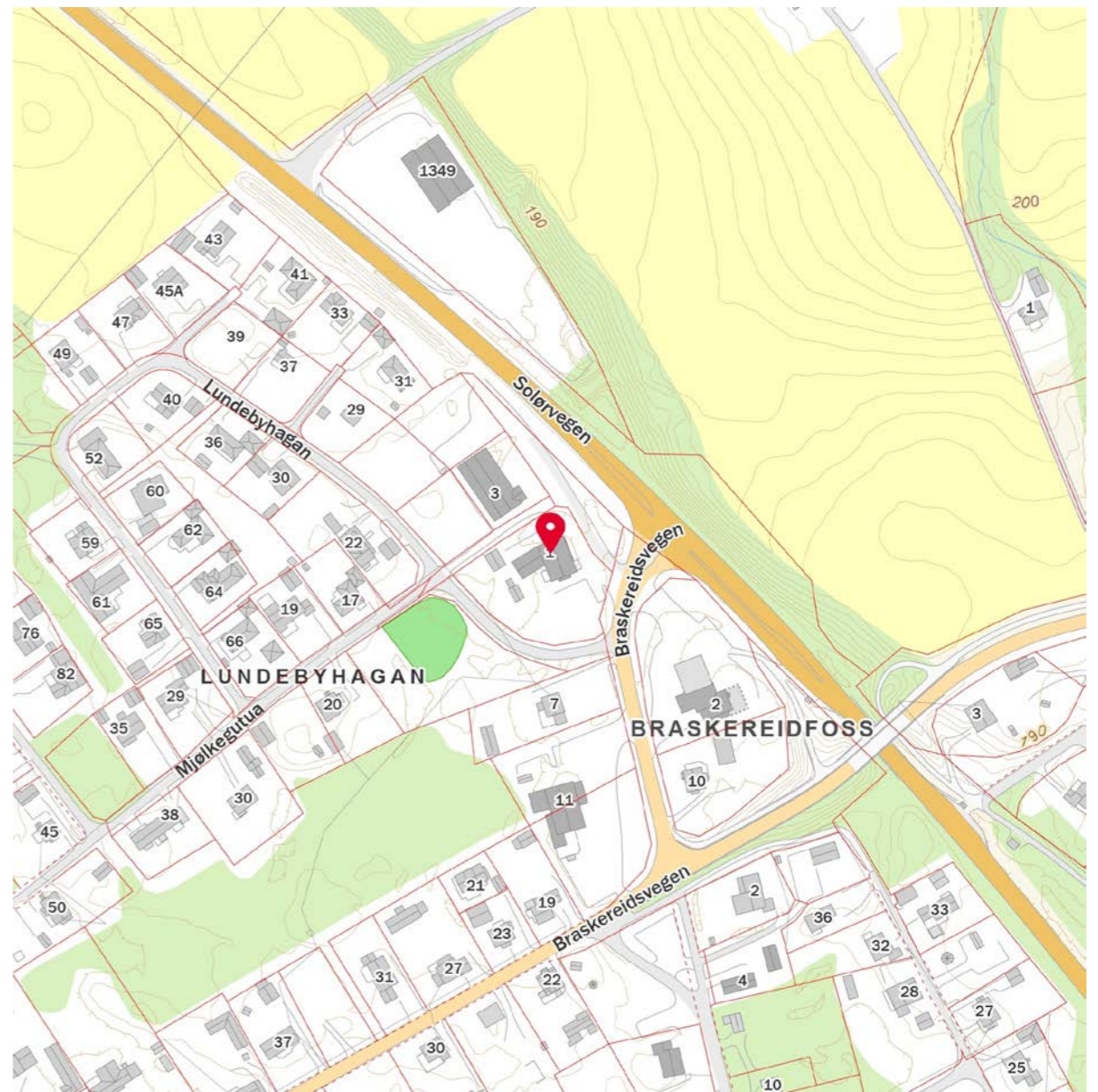
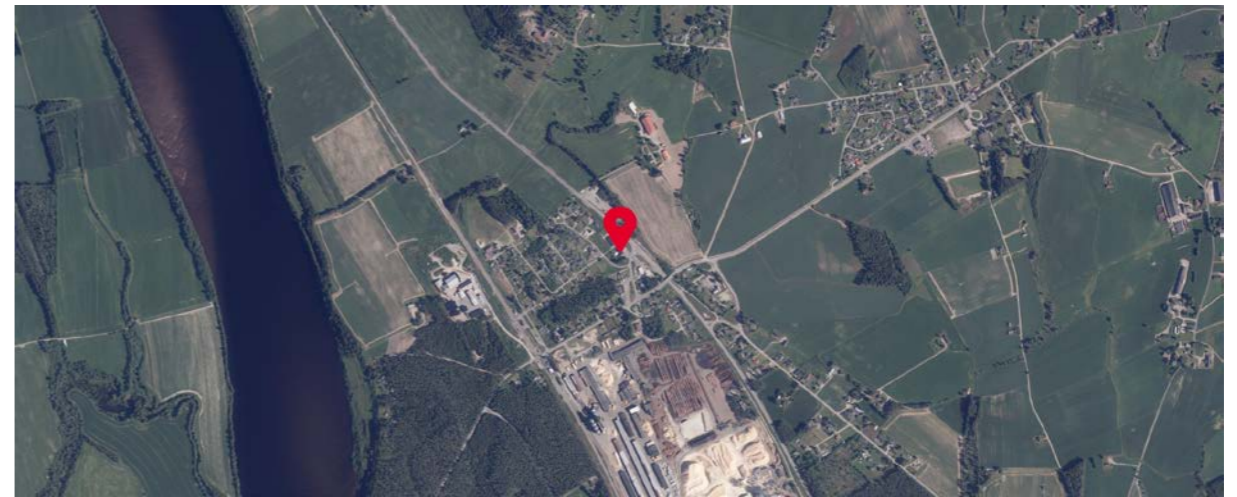
	Ansatte
Moelven Våler AS	108
Skrørdahl Handel AS	9
Nordermoen Transport AS	6
Braskereidfoss Kornsilø Sa	6
Norsk Virkesmåling	5
RH Brønnboring AS	4
FO Transport AS	3
Innlandet Autolakk AS	3
Byggmester Hegsvold	3
Ottosen Transport	2
Bil og Dekor AS	1
Krekvik Ivar O	1
Hegsvold	
Skrørdahl Eiendom AS	
Braskereidfoss Velforening	

Treningscenter

🏊 Solør Treningscenter	8 min 🚶
🏊 Victus Treningscenter	16 min 🚶

Dagligvare

Joker Braskereidfoss	0 min 🚶
Post i butikk, PostNord	0 km





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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 5 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 8 900
Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 12 900

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

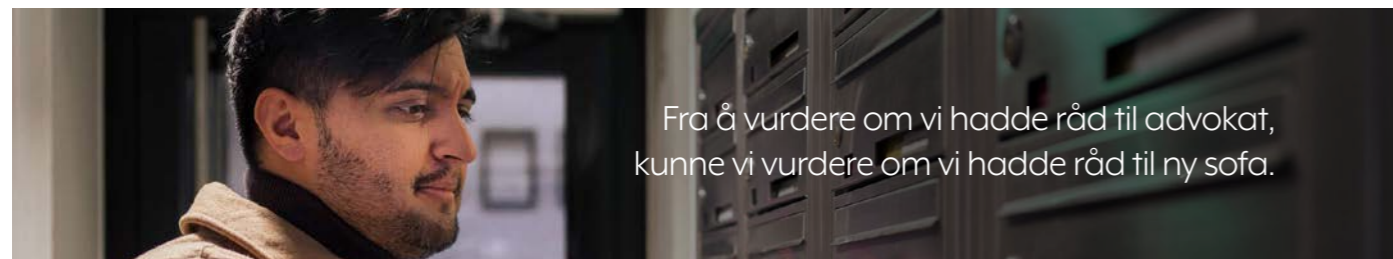
Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts 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 3 200/3 600/3 500 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

HELP
Retts skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er 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.

HELP
Retts skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Braskereidsvegen 1
2435 BRASKEREIDFOSS

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Espen Strøm

Oppdragsnummer: 1211230155

Telefon: 415 60 500
E-post: espen.strom@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: 11.04.2023

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