

aktiv.



Jernbanegata 8, 2406 ELVERUM

**Næringsbygg med verksted/lager  
og sentral beliggenhet i Elverum.**



Eiendomsmegler / Partner

## Marius Norum

**Mobil** 465 04 951

**E-post** marius.norum@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Elverum

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

## Nøkkelinformasjon

<b>Prisant.:</b>	Kr 1 590 000,-
<b>Omkostn.:</b>	Kr 56 100,-
<b>Total ink omk.:</b>	Kr 1 646 100,-
<b>Årlig festeavgift:</b>	Kr 37 366,-
<b>Selger:</b>	Advokat Pål Granberg Nils Brede Moe Ragnar Moe Anne-Marit Moe Turid Bjørnebo
<b>Salgsobjekt:</b>	Kombinasjonslokale
<b>Eierform:</b>	Eiet
<b>Byggeår:</b>	1960
<b>Tomtstr.:</b>	Festet tomt på 1501.5 m <sup>2</sup>
<b>BRA / BTA:</b>	191 m <sup>2</sup> / 206 m <sup>2</sup>
<b>Gnr./bnr./fnr.</b>	Gnr. 13, bnr. 1, fnr. 42
<b>Oppdragsnr.:</b>	1211240438

### Velkommen til Elverum sentrum og Jernbanegata 8!

Et næringsbygg antatt oppført i 1960 som i dag leies bort til ekstern leietaker. Bygget har et bruksareal på 191m<sup>2</sup> og inneholder vindfang, toalettrom, kontor/lager, lager/verksted og et lite lagerrom. Bygningen fremstår i dag som et rent lagerbygg uten etablerte mottak og kontorfunksjoner, og har behov for oppgraderinger av overflater og tekniske anlegg.

Sentral beliggenhet ved Glommas vestside i Elverum sentrum. Eiendommen ligger kun en kort spasertur over Nybrua fra bykjernen i Elverum. Fra eiendommen er det ca. 100 meter til nærmeste bussholdeplass med totalt 15 ulike linjer, og kun ca. 200 meter til Elverum skysstasjon. Skysstasjonene har daglige avganger med buss og tog til både Hamar/Oslo og Røros/Trondheim. Nærmeste dagligvarebutikk er Coop Extra som ligger ca. 300 meter fra eiendommen og som har både post-i-butikk og PostNord.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Plantegning .....	26
Vurdering av teknisk brukt verdi av bygning .....	28
Nabolagsprofil .....	32
Budskjema .....	42

# Om eiendommen

## Beliggenhet

Sentral beliggenhet ved Glommas vestsida i Elverum sentrum. Eiendommen ligger kun en kort spasertur over Nybrua fra bykjernen i Elverum. Fra eiendommen er det ca. 100 meter til nærmeste bussholdeplass med totalt 15 ulike linjer, og kun ca. 200 meter til Elverum skysstasjon. Skysstasjonene har daglige avganger med buss og tog til både Hamar/Oslo og Røros/Trondheim. I tillegg er det kort radius til Høgskolen Innlandet, Sjukehuset Innlandet og Terningmoen. Nærmeste dagligvarebutikk er Coop Extra som ligger ca. 300 meter fra eiendommen og som har både post-i-butikk og PostNord.

I sentrum finner du alle fasiliteter med bla. kaféer, forretninger, bibliotek, kino og servicetilbud, mens det på Terningen Arena er både klatrehall, treningssenter, utendørs idrettsanlegg og idrettshaller. Fra bygget er det et godt utbygd sykkel- og gangstinet som tar deg trygt rundt i byen. Kort gange til flotte turområdene langs Glomma og museene våre.

## Arealbeskrivelse

Næringsbygg

Bruttoareal BTA

1. etasje: 206 kvm

Bruksareal BRA

1. etasje: 191 kvm

Beskrivelse: Vindfang, toalettrom, kontor/lager, lager/verksted og lite lagerrom.

## Tomtebeskrivelse

Festet tomt med et beregnet areal på ca. 1 501,5m<sup>2</sup> og et historisk oppgitt areal på ca. 1 275m<sup>2</sup>.

Bortfester er Grindalen Gård. Det er etablert festekontrakt for 49 år, gjeldende fra og med 1. mai 1959. Festekontrakten ble fornyet for 100 år, gjeldende fra 1. juli 2008. Festekontrakten reguleres etter tomteverdi hvert 10. år og neste regulering skjer i 2029. Festekontrakten kan reguleres innenfor disse 10 årene etter KPI og det skjedde sist i 2024. Årlig festeavgift utgjør kr. 37 366,-. Festeavgiften reguleres etter KPI og reguleres neste gang i april 2025. Bortfester har ikke forkjøpsrett til eiendommen. Det er ikke anledning til å løse inn festetomten.

Enhver bygningsmessig endring, ytterligere bebyggelser eller utvidelser, krever bortfesters godkjenning. Ved ytterligere bebyggelse eller utvidelser, kan bortfester

kreve festeavgiften justert opp.

Fremleie er ikke tillatt uten bortfesters samtykke.

Det påløper et transportgebyr ved overdragelse av festet. Beløpet er kr. 15 000,- og betales av kjøper.

### **Regulering av festeavgift**

Tomteverdien reguleres i samsvar med prisen på lignende tomter i området hvert 10. år slik at festeavgiften gir en avkastning av den til enhver tid gjeldende tomteverdi.

I mellom liggende år reguleres festeavgiften hvert år i samsvar med endringer i konsumprisindeksen, ved å benytte indekstallet for 6 måneder før festeavgiften sist ble regulert eller fastsatt, og indekstallet for 6 måneder før ny avgift trer i kraft.

Dersom konsumprisindeksen ikke blir opprettholdt i hele festetiden, anvendes den indeks som avløser konsumprisindeksen.

### **Type takst**

Vurdering av teknisk brukt verdi av bygning.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke er foretatt næringstakst av eiendommen. Meglerforetaket har anbefalt selger å innhente næringstakst.

### **Bygningssakkyndig**

Ydalir Eiendom AS

### **Byggemåte**

Tomten ble festet i 1959 og bygningen er sannsynligvis oppført i ca. 1960.

Fundamentert på støpt ringmur. Støpt gulv på grunn (ukjente isolasjonsforhold). Yttervegger i bindingsverk, sannsynligvis isolert med mineralull. Utvendig kledning på to sider av stående korrugerte metallplater og på to sider med liggende panel. Kledning av panel i 1990. Vinduer med to-lags isolerglass, dels fra 1990 og dels fra 2015. En inngangsdør og en leddheiseport med motor. Port fra ca. 2015. Saltak av trekonstruksjoner og teknet med korrugerte metallplater. Undertak av bølgeeternittplater. Loft isolert med ca. 20 cm mineralull. Metall takrenner og nedløp til terreng. Snøfangere på begge sider.

Innvendige overflater med betong i lager/verksted, - ellers belegg. Vegger dels med malt puss/betong og dels med malte plater. Himlinger med panel og malte plater. Toalett med servant, klosett og varmtvannsbereder. Oppvarming med luft/luft varmepumpe og panelovner. Tre fas el. Inntak og sikringskap med både skrusikringer og automater.

#### Vedlikehold:

Utvendig bærer bygningen preg av manglende vedlikehold på deler av fasader og takrenner. Eventuell sanering av eldre takteking av bølgeeternittplater vil være omfattende og kostbar. Innvendig er sanitæranlegget med klosett og vask inkl. overflater på toalettrommet modent for renovering. Ventilasjonsanlegget er demontert. Det elektriske anlegget er ikke nærmere vurdert og det foreligger ingen dokumentasjon. Generelt lav standard på eldre overflater, utstyr og innredninger. Store deler av gulv og vegger var dekket av diverse deler/inventar, og ble derfor ikke besiktiget.

#### **Verditakst**

Kr 1 800 000

#### **Utstyr/løsøre/inventar**

Eiendommen selges slik den står, med utstyr, inventar og innredninger. Det som eventuelt ikke fungerer eller mangler av fastmontert utstyr, brannsikringsutstyr eller lignende ved besiktigelse vil ikke bli istandsatt eller fremskaffet av selger før overtakelse.

#### **Parkering**

Parkering i lager/verksted eller biloppstillingsplasser på gårdsplass.

## Energi

#### **Oppvarming**

Oppvarming med luft-til-luft varmepumpe og panelovner.

#### **Info energiklasse**

Alle bygg som selges/ leies ut, skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er selgers ansvar å innhente lovpålagt energiattest, med en energiklassifisering på en skal fra A-G. Energiattest er ikke mottatt.

## Økonomi

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

Kr 1 590 000

#### **Årlig festeavgift**

Kr 37 366

#### **Kommunale avgifter**

Kommunale avgifter utgjør totalt ca. kr. 25 943,85,- for 2024.

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

- \* Fastledd vann: Kr. 627,50,-
- \* Forbruk vann (grunnlag: 1 kubikk): Kr. 20,40,- per kubikk
- \* Fastledd kloakk: Kr. 728,75,-
- \* Forbruk kloakk (grunnlag: 1 kubikk): Kr. 24,20,- per kubikk
- \* Grunngelybr renovasjon (3 gebyrer): Kr. 6 015,-
- \* Restbeholder 140L: Kr. 1 819,-
- \* Restbeholder 360L: Kr. 5 840,-
- \* Slamtømming hvert 2. år (4 gebyrer): Kr. 6 276,-
- \* Kartlegging og tilsyn private avløpsanlegg: Kr. 305,-
- \* Feie- og tilsynsgebyr (8 gebyrer): Kr. 4 288,-

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

#### **Info formuesverdi**

Man har per salgsoppgavedato ikke klart å finne noe registrert formuesverdi på eiendommen (årsak er uviss). Det må påregnes at formuesverdi vil bli satt/innført i forbindelse med eierskifte. Formuesverdien settes da etter de ordinære reglene for formuesfastsettelse av boligeiendom, enten som primærbolig eller sekundærbolig (avhengig av bruken). Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som beregnes av Statistisk sentralbyrå. Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder). Det tas også hensyn til om boligen ligger i et område som er tett eller spredt bebygget. Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre henholdsvis 25% av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistret per 1. januar) og 95% for sekundærboliger (alle andre boliger). Formuesverdien finnes ved å multiplisere kvadratmetersatsen med boligens areal (P-rom). For ytterligere informasjon oppfordres interessenter til å ta kontakt med Skatteetaten.

#### **Justeringsforpliktelser for merverdiavgift**

Selger opplyser at det ikke foreligger justeringsforpliktelser for merverdiavgift.

#### **Leieforhold**

Eiendommen er per salgsoppgavedato utleid. Eiendommen overtas av kjøper med gjeldende leieforhold.

Interessenter bes ta kontakt med selger for å avklare utleiestatus, før bud inngis.

### **Driftskostnader**

Vil avhenge av virksomhet på eiendommen og omfanget av dette. Kontakt selger ved spørsmål rundt nøkkeltall ved/for tidligere drift.

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 13, bruksnummer 1, festenummer 42 i Elverum kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

Følgende tinglyste heftelser (dokument) vil følge med eiendommen:

\* Festekontrakt, tinglyst den 23.11.1959, dagboknummer 3178. Festetid: 49 år. Årlig avgift NOK 704. Pant for forfalt festeavgift. Husbankens standardklausul vedtatt. Kontrakten kan ikke overdras/utleies uten samtykke fra hjemmelshaver/utleier. Med flere bestemmelser.

\*\* Nye vilkår, tinglyst den 20.04.2010, dagboknummer 279794. Årlig festeavgift: NOK 18 827. Bestemmelse om bebyggelse. Bestemmelser om regulering av leien. Bestemmelser om forlengelse. Fremleie er ikke tillatt uten bortfesters samtykke. Med flere bestemmelser.

Dokumentet kan ses hos meglerforetaket eller utleveres på forespørsel.

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er ikke utstedt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

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 av kommunen. Tegningene samsvarer ikke med dagens bygg og avvikene 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 private stikkledninger. Elverum kommune har ikke, i sine arkiver, full oversikt over private stikkledningers plassering.



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

### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen omfattes av eldre reguleringsplan for "Vestad sentrum" fra 1994.

Eiendommen omfattes av kommunedelplan for Elverum byområde fra 2019, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til nåværende sentrumsformål (S1).

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

### **Legalpant**

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

### **Kommentar konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

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

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

Selger fraskriver seg videre alt ansvar for eventuelle ufullstendigheter eller feil i fremlagte dokumenter fra tredjemenn som gjelder eiendommen (takst, salgsoppgave mv.), herunder arealangivelser for eiendommen.

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

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

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

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

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

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

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

Budgivning 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**

1 590 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

39 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 000 (Transportgebyr bortfester)

---

56 100 (Omkostninger totalt)

---

1 646 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

---

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

#### **Betalingsbetingelser**

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

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

#### **Hvitvaskingsreglene**

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

#### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **Meglernes vederlag**

Det er avtalt en provisjon på 2,5% av salgssummen, minimum kr 65.000,- ved gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 25.000,-), visningshonorar (kr 2.500,- per stykk), internett (kr 5.000,-) samt innhenting av opplysninger og tinglysing av sikringsobligasjon (kr 8.000,-). Prisene er eksklusive mva. og gyldige i oppdragstiden.

**Oppdragsansvarlig**

Marius Norum

Eiendomsmegler / Partner

marius.norum@aktiv.no

Tlf: 465 04 951

Aktiv Eiendomsmegling Elverum AS, Storgata 15

2408 Elverum

Tlf: 624 31 420

**Salgsoppgavedato**

12.11.2024



Velkommen til Elverum sentrum og Jernbanegata 8!



Sentral beliggenhet ved Glommas vestside i Elverum sentrum. Eiendommen ligger kun en kort spasertur over Nybrua fra bykjernen i Elverum.



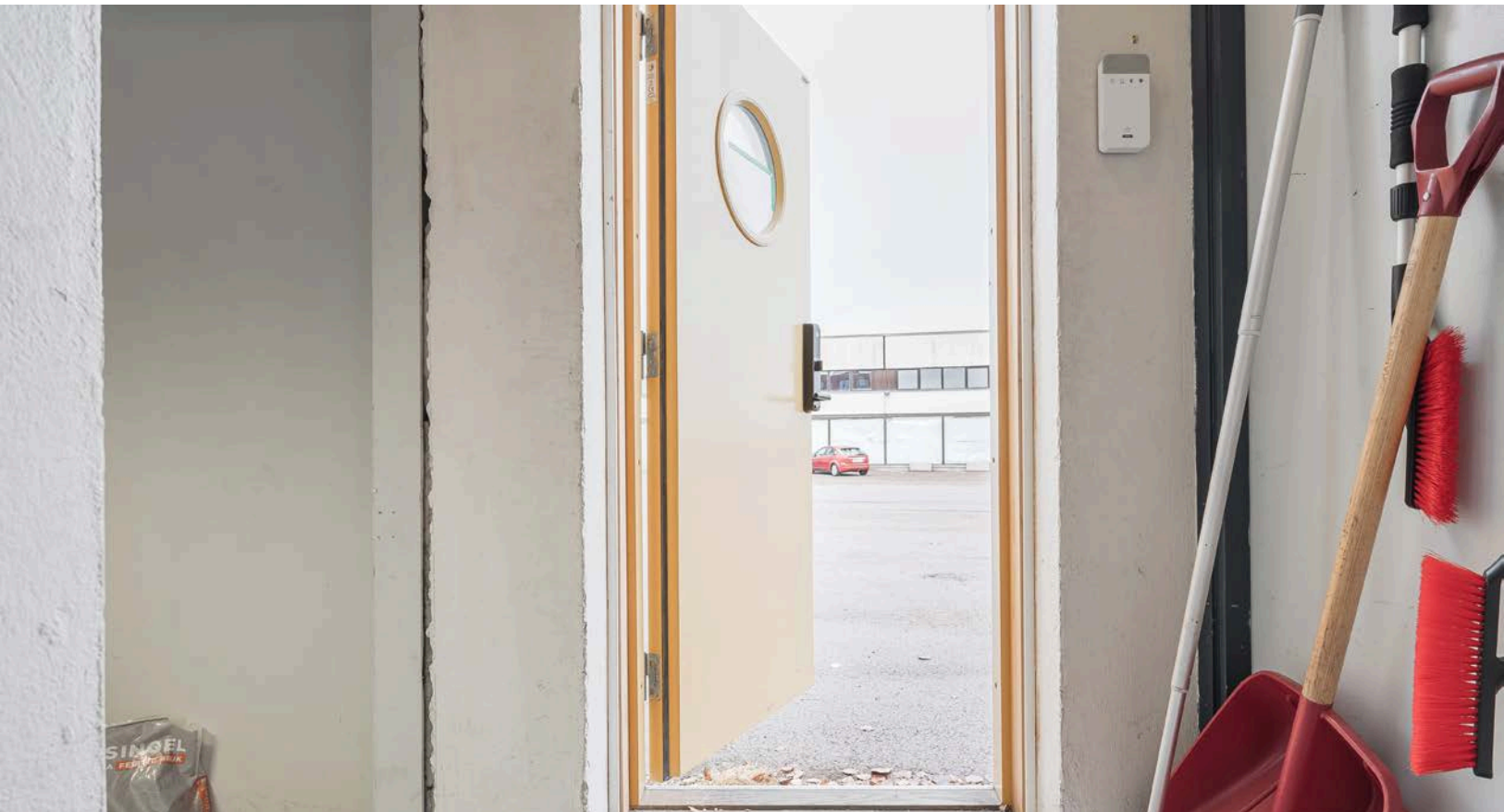
Et næringsbygg antatt oppført i 1960 som i dag leies bort til ekstern leietaker.



Bygget har et bruksareal på 191m<sup>2</sup> og inneholder vindfang, toalettrom, kontor/lager, lager/verksted og et lite lagerrom.



Bygningen fremstår i dag som et rent lagerbygg uten etablerte mottak og kontorfunksjoner, og har behov for oppgraderinger av overflater og tekniske anlegg.



Praktisk med kodelås montert på ytterdøren.





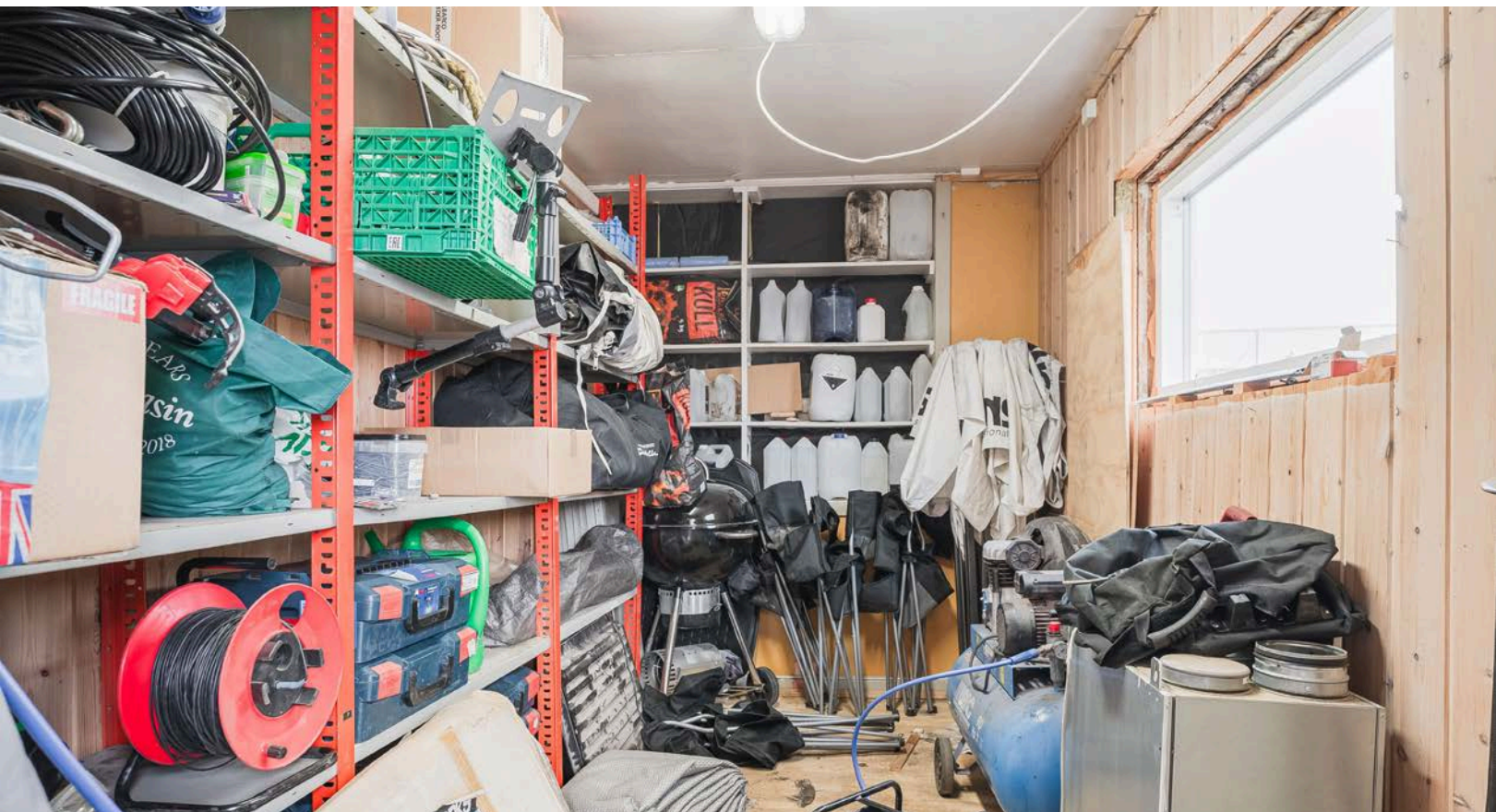
Enkel standard med belegg på gulv og lysmalt puss/betong på veggene.



Toalettrom utstyrt med vegghengt servant, gulvstående toalett og varmtvannsbereder.



Lagerrom/kontor.



Mindre lagerrom.



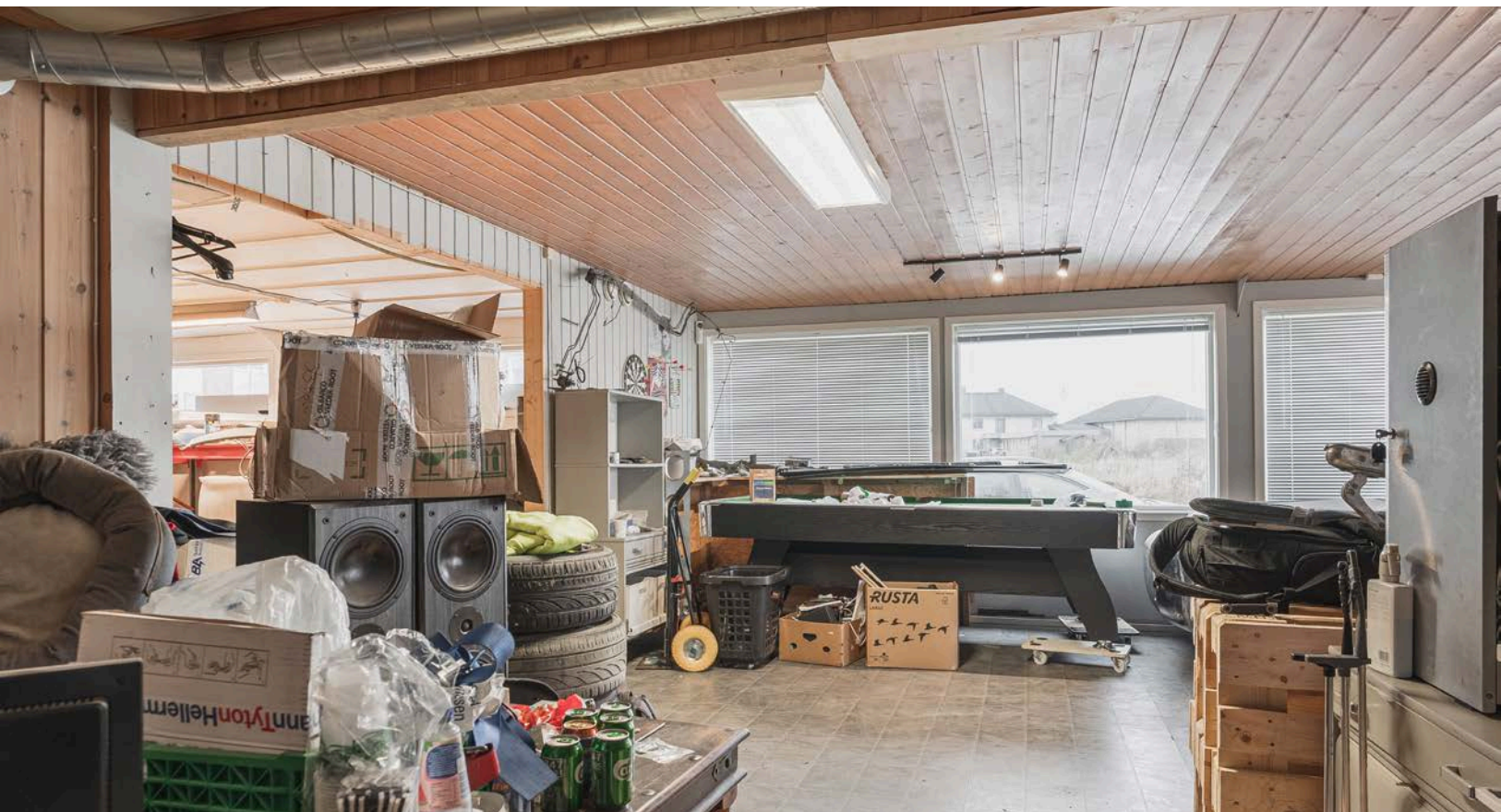
Vinduer med 2-lags isolerglass, dels fra 1990 og dels fra 2015.



Oppvarming med luft-til-luft varmepumpe og panelovner.



Flere store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys.



Lagerrom/verksted med belegg på gulv, malte plater på veggene og panel i himlingen.





Leddheiseport med motor fra ca. 2015.



Betongulv i lager/verksted.



Parkering i lager/verksted eller biloppstillingsplasser på gårdsplass.





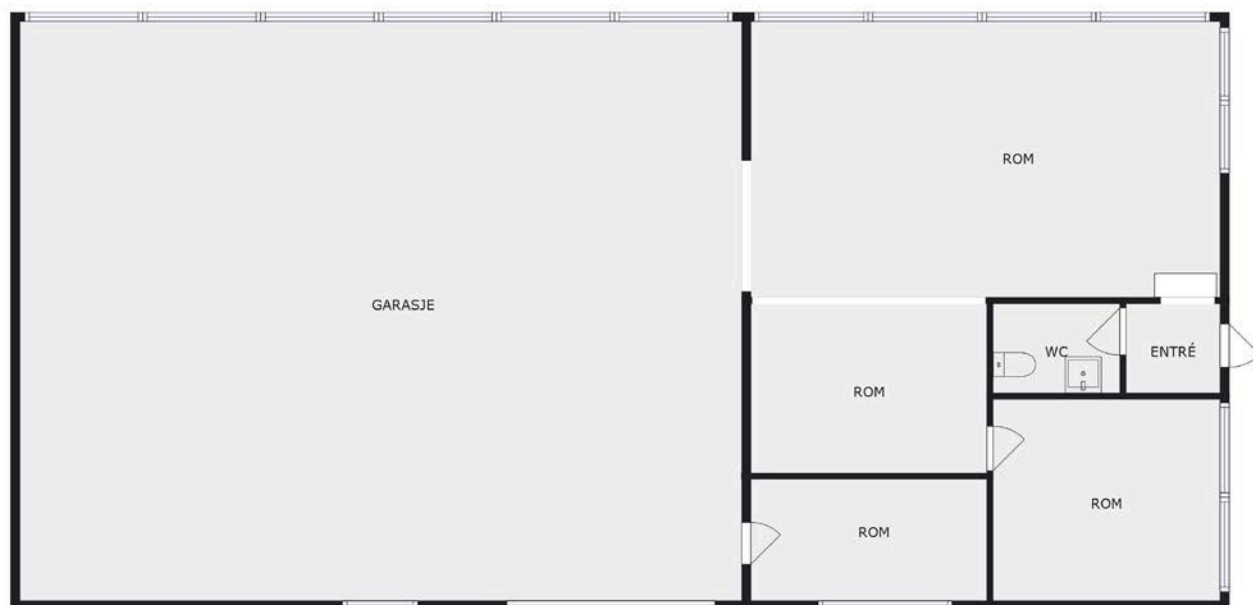


Fra eiendommen er det ca. 100 meter til nærmeste bussholdeplass med totalt 15 ulike linjer, og kun ca. 200 meter til Elverum skysstasjon. Skysstasjonene har daglige avganger med buss og tog til både Hamar/Oslo og Røros/Trondheim.



Nærmeste dagligvarebutikk er Coop Extra som ligger ca. 300 meter fra eiendommen og som har både post-i-butikk og PostNord.

# Plantegning



Plantegningen er en ikke målbart illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

# Vedlegg

# VURDERING AV TEKNISK BRUKT VERDI AV BYGNING

## PÅ EIENDOMMEN

### JERNBANEGATA 8, 2406 ELVERUM



#### INNHold:

1. Innledning
2. Oppdraget
3. Befaring
4. Dokumenter
5. Beskrivelse av bygningen
6. Vurdering av teknisk verdi
7. Konklusjon

Utført i oktober 2024 av:  
Ydalir Eiendom AS – Takstrådet  
Terje Chr. Svenkerud  
Korsbakkvegen 21, 2408 Elverum  
Mobil 970 76 984  
E-post: [terje@takstraadet.no](mailto:terje@takstraadet.no)  
Ordre nr. 2024029

## **1. INNLEDNING**

Bygningen på eiendommen, Jernbanegata 8, 2406 Elverum, gnr.13 bnr 1 fnr 42 i Elverum kommune står på festet tomt, og eierne av bygningen ønsker en vurdering av bygningens verdi. Oppdragsgivere er boene etter Olav Moe og etter Norodd Moe. Bestiller av vurderingen er Nils Brede Moe.

## **2. OPPDRAGET**

Det er avtalt at oppdraget går ut på å gi en enkel beskrivelse av bygningen og å vurdere bygningens tekniske verdi på befaringstidspunktet. Takstmannen har tidligere foretatt en vurdering av bygningen i rapport datert 28.04.2022.

## **3. BEFARING**

Befaring ble avholdt 28. oktober 2024 og til stede var Ragnar Moe samt representant for dagens leietaker av bygningen i tillegg til undertegnede takstmann.

## **4. DOKUMENTER**

Dokumenter fra oppdragsgiver:

- Festekontrakt
- Vurdering av teknisk brukverdi, datert 28.04.2022

## **5. BESKRIVELSE AV BYGNINGEN**

Bygningen er et næringsbygg som leies bort til ekstern leietaker. Bygningen er målt til BTA= 206 m<sup>2</sup> og BRA= 191 m<sup>2</sup>. Innvendig takhøyde er ca. 2,33 meter. Inneholder vindfang, toalettrom, kontor/lager, lager/verksted og lite lagerrom. Tomten ble festet i 1959 og bygningen er sannsynligvis oppført i ca. 1960. Fundamentert på støpt ringmur. Støpt gulv på grunn (ukjente isolasjonsforhold). Yttervegger i bindingsverk, sannsynligvis isolert med mineralull. Utvendig kledning på to sider av stående korrugerte metallplater og på to sider med liggende panel. Kledning av panel i 1990. Vinduer med to-lags isolerglass, dels fra 1990 og dels fra 2015. En inngangsdør og en leddheiseport med motor. Port fra ca. 2015. Saltak av trekonstruksjoner og tekket med korrugerte metallplater. Undertak av bølgeeternittplater. Loft isolert med ca. 20 cm mineralull. Metall takrenner og nedløp til terreng. Snøfangere på begge sider. Innvendige overflater med betong i lager/verksted, - ellers belegg. Vegger dels med malt puss/betong og dels med malte plater. Himlinger med panel og malte plater. Toalett med servant, klosett og varmtvannsbereder. Oppvarming med luft/luft varmepumpe og panelovner. Tre fas el. Inntak og sikringsskap med både skrusikringer og automater. Vedlikehold: Utvendig bærer bygningen preg av manglende vedlikehold på deler av fasader og takrenner. Eventuell sanering av eldre taktekking av bølgeeternittplater vil være omfattende og kostbar. Innvendig er sanitæranlegget med klosett og vask inkl. overflater på toalettrommet modent for renovering. Ventilasjonsanlegget er demontert. Det elektriske anlegget er ikke nærmere vurdert og det foreligger ingen dokumentasjon. Generelt lav standard på eldre overflater, utstyr og innredninger. Store deler av gulv og vegger var dekket av diverse deler/inventar, og ble derfor ikke besiktiget.

## 6. VURDERING AV TEKNISK VERDI

Beregning av teknisk verdi med hjelp av tilgjengelige programmer/tabeller for generelle bygge kostnader. Alle priser er inkl. mva.

Byggekostnader ble i april 2022 vurdert slik:

1. Holte har tabeller for å finne bygge kostnad for Salg/lager/verksted. Ved bruk av tabeller for salg/lager/verksted med nødvendige justeringer for de faktiske forhold gir tabellene en bygge kostnad, gjenoppføringspris, på kr. 14 500 pr m2 BRA.
2. Norsk prisbok har omfattende programmer for kalkyler av bygninger. Der finnes også gjennomsnittlige enhetspriser for forskjellige typer bygninger. Ved bruk av tabeller med justering for de faktiske forhold finnes en bygge kostnad, kr. 16 500 pr. m2 BRA

Gjennomsnitt for de to metodene var kr 15.500 pr. m2 BRA.

Ifølge SSB har bygge kostnadsindeksen steget med ca. 12 % fra mars 2022 til september 2024.

Dagens bygge kostnad er etter dette vurdert til kr. 15 500 x 1,12 = avrundet kr. 17 300 pr. m2 BRA.

Bygge kostnad (teknisk verdi som ny bygning), kr. 17 300 x 191 m2 = (avrundet) **kr. 3 300 000.**

Bygningen er som nevnt antatt oppført i 1960, med taktekkning, enkelte vinduer, noe utvendig kledning, mm., antatt fra 1990 tallet, og med vinduer, port og enkelte innvendige oppgraderinger, antatt, i 2015. Varmtvannsbereder og luft-luft varmepumpe er relativt nye.

Bygningen fremstår i dag som et rent lagerbygg uten etablerte mottak og kontorfunksjoner, og har behov for oppgraderinger av overflater og tekniske anlegg. Fradrag i bygge kostnad for endring i teknisk forskrift, elde, mangelfullt vedlikehold mm. er vurdert til ca. 45 % av bygge kostnad.

## 7. KONKLUSJON

De forskjellige metodene viser sprik i vurdering av bygge kostnad. Dette kan skyldes flere faktorer som for eksempel standard, teknisk utstyr, størrelsesfaktor etc.

Bygge kostnad (teknisk verdi som nybygg)	kr. 3 300 000
<u>Fradrag, vurdert til ca. 45 %</u>	<u>kr. 1 500 000</u>
Teknisk brukt verdi	kr. 1 800 000

Min vurdering, konklusjonen, er at teknisk brukt verdi, dvs. dagens bygge kostnad for tilsvarende bygg minus fradrag for endringer i teknisk forskrift, elde, mangelfullt vedlikehold mm er uendret fra april 2022:

**Kr. 1 800 000 skriverkronerenmillionåttehundretusen00/100**

-----///-----

Rapporten omfatter ingen juridiske vurderinger som gjelder eventuelle avtaler om bygningen etc. Opplysninger om byggeår og tidspunkter for utskiftning av bygningsdeler ble gitt av tilstedeværende.

Konklusjonen gjelder kun bygningen, og det er ikke gjort noen vurderinger eller tatt hensyn til bygningens beliggenhet, utleieforhold eller tomtens beskaffenhet og eieform etc.

Rapporten kan ikke sammenlignes med en tilstandsrapport der hver enkelt bygningsdel vurderes med tilstandsgrader.

Rapporten er utført etter beste skjønn og overbevisning og i henhold til gjeldende instruks. Takstmannen er ikke ansvarlige for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt utleverte dokumenter og andre opplysninger i forbindelse med oppdraget slik god skikk tilsier.

Elverum, 08.11.2024



Takstrådet







A handwritten signature in purple ink, appearing to read "Terje Chr. Svenkerud".

Terje Chr. Svenkerud  
Sivilingeniør

# Nabolagsprofil

Jernbanegata 8





## Lokal transport

 Glommen terrasse Totalt 15 ulike linjer	1 min  0.1 km
 Elverum skysstasjon Buss, tog	3 min  0.2 km
 Elverum skysstasjon Totalt 18 ulike linjer	3 min  0.2 km
 Elverum stasjon Linje R60	3 min  0.2 km

## Transport for lengre reiser

 Oslo Gardermoen	1 t 9 min 
---	---

## Ladepunkt for el-bil

 Ionity Elverum	6 min 
 Elverum Supercharger	12 min 



## Kollektivtilbud

Bra 51/100



## Gateparkering

Lett 77/100



## Trafikk


Lite trafikk 73/100

Området har blitt vurdert av 21 lokalkjente.

## Største bedrifter i området

	Ansatte
Høgskolen i Innlandet Elverum	461
Forsvarsbygg Region Øst	301
Veksthuset Personal AS	281
Elverum Videregående Skole	202
Nortura Sa	159
Elverum Ungdomsskole	149
Moen Sykehjem	89
Elverum Politistasjon	88
Vestad Skole	79
Elverum Kommune Renholdere/Vaktmest...	77
Elverum Kommune Stabsavdelingen	74
YC Rør AS	71
Elverum Kommune Vestly Avlastning	67
Pilkington Norge AS	64
Amundrud Vvs AS	64

## Treningscenter

 Family Sports Club Terningen Arena	10 min 
 Paulsbyen Gym	10 min 

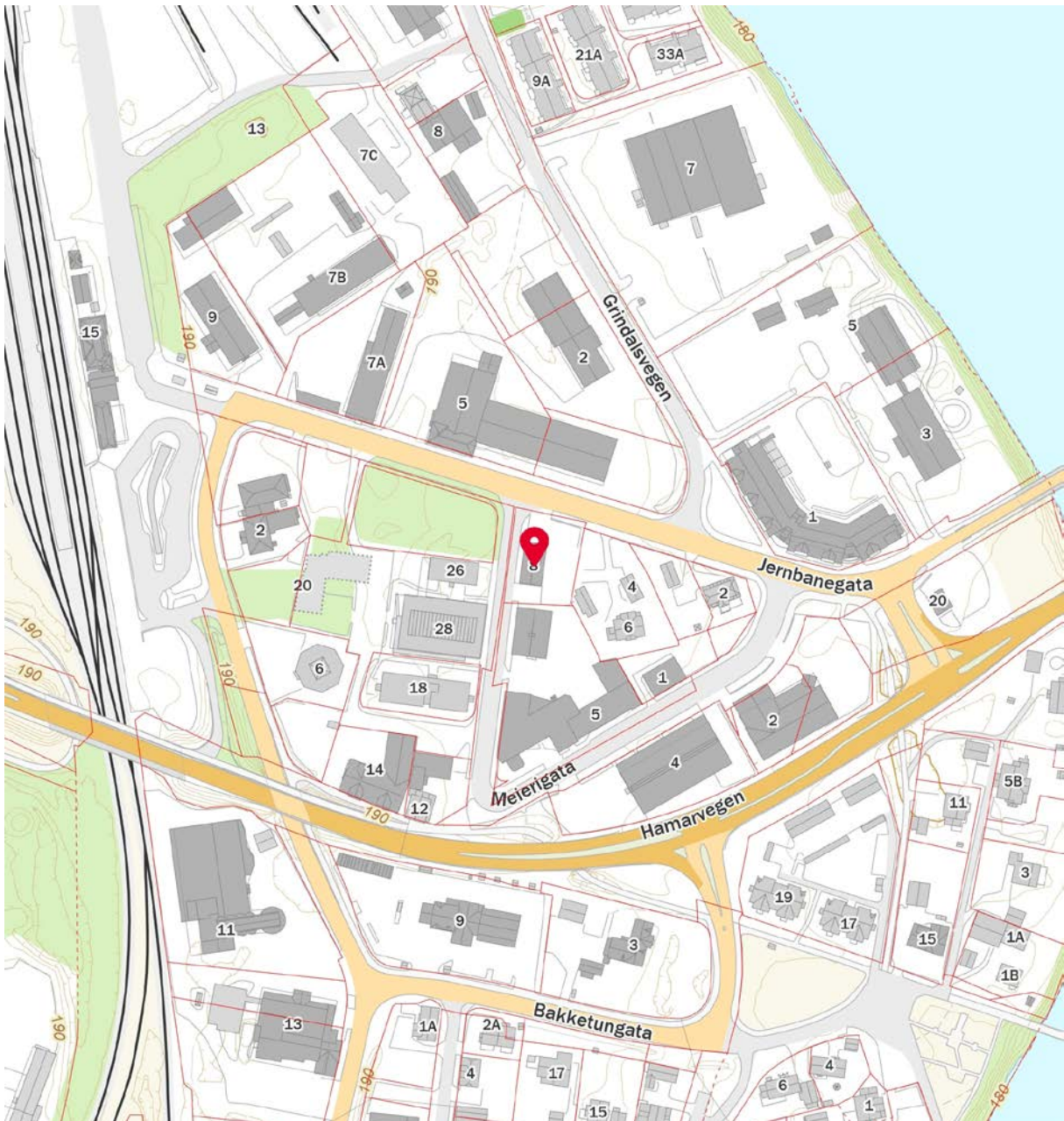
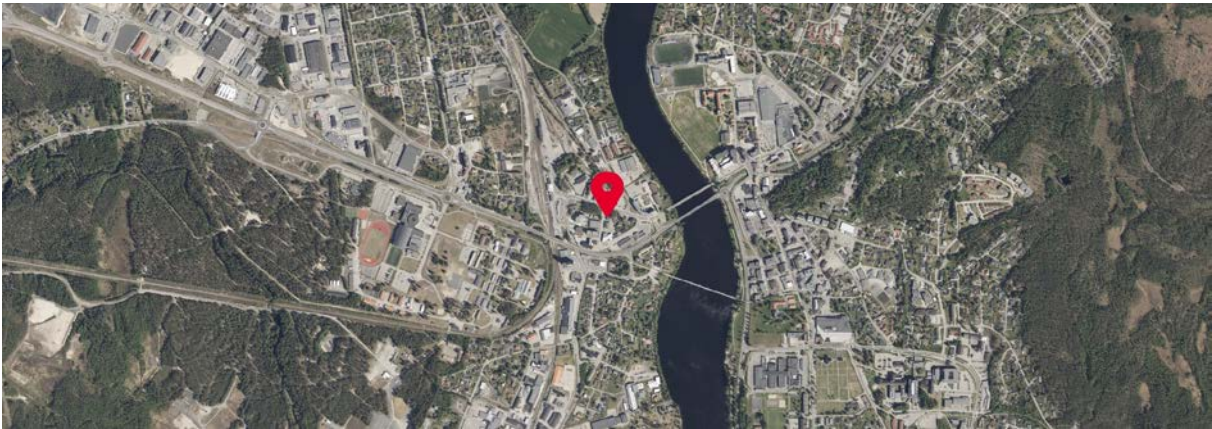
## Dagligvare

Coop Extra Vestad Post i butikk, PostNord	4 min  0.3 km
Kiwi Elverum	10 min 



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





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



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

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

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

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

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

**11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Retts skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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



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 salgsoppgraden. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoveret av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

## **Egenandel**

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

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

## **Nytt om tilstandsrapporter**

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

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

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

### **Arealavvik**

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

### **Viktig for kjøper å være klar over**

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

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete 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 boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

# HELP Renteforsikring

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

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


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

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



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

  
Rettt skal være rett. For alle.



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

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

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

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

aktiv. +  SOS  
BARNEBYER



# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

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

## Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Jernbanegata 8  
2406 ELVERUMMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Marius NorumTelefon: 465 04 951  
E-post: marius.norum@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver: Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_

*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.*

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

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

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre