



aktiv.

Tollmoveien 46, 7530 MERÅKER

**Sentralt beliggende hybeltun med
8 leiligheter, og mulighet for 16
leieforhold.**



Eiendomsmegler/Sivilagronom

Henrik Valstad

Mobil 957 34 860

E-post henrik.valstad@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Stjørdal

Kjøpmannsgata 7, 7500 Stjørdal. TLF. 918 27 913

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 6 000 000,-
Selger: Meråker Skiskytterklubb

Salgsobjekt: Bygård/flermannsbolig
Eierform: Aksjeselskap
Byggeår: 2010
Tomtstr.: 2001.3 m²
Gnr./bnr. Gnr. 22, bnr. 109

Oppdragsnr.: 1704240059

Sentralt beliggende hybeltun med 8 leiligheter, og mulighet for 16 leieforhold.

Sentralt beliggende hybeltun for utleie til elever ved Meråker videregående.

Oppbygd med tre utleiebygg, bygg for teknisk rom og smørebod, samt bygg for renovasjon, redskap og sykkelparkering.

- kort vei til Meråker videregående skole
- kort vei til butikker i sentrum
- kort vei til offentlige tjenester



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder	10
Tilstandsrapport	27
Nabolagsprofil	56
Budskjema	65

Om eiendommen

Om boligen

Areal

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2001.3 m²

Tomtebeskrivelse

Hybeltunet er bygd som et tun på et platå som ligger med utsikt mot sør. Gruslagte ganger og plen rundt byggene

Beliggenhet

Hybeltunet ligger sentralt i Meråker, på et platå med utsikt mot sør. Tunet ligger ca. 500 m fra busstopp ved E14, 800 m fra butikk og ca. 1,5 km fra skolesenter og idrettshall. Ca. 20 km til svenskegrensa og 50 km til Trondheim lufthavn. Flotte natur- og turområder i kort avstand fra tunet.

Adkomst

Adkomst via offentlig vei, Tollmovegen

Bebyggelsen

To bygg med to boenheter og et bygg med fire boenheter. Hver boenhet har vært leid ut i to leieforhold. Tilsammen potensiale for 16 leieavtaler. Et bygg med teknisk rom for jordvarme, inngangsparti og smørebod

Offentlig kommunikasjon

Buss

Bygningssakkyndig

Nils Kringen

Type tekst

Verdi-/lånetakst

Byggemåte

Boligbygg oppført i en etasje over støpt plate på mark. Veggkonstruksjon av tre med utvendig stående panel. Takkonstruksjon i saltaks form med yttertekkning av profilerte metallplater. Vinduer av 2 - lags isolerglass.

Innvendige overflater av laminat på gulv, panelplater på vegger og himlingsplater i tak. Bad har flis på gulv, våtromsplater på vegger og himlingsplater i tak.

Det er etablert servant i skap, toalett, dusjkabinett og uttak for vaskemaskin. Overflater vurderes å være normalt slitte i henhold til alder. Det vil uansett være kommende behov for skifte av gulvoverflater i oppholdsrom.

Verditakst

Kr 6 000 000,-

Innhold

Åtte leiligheter med to leieavtaler i hver leilighet,- totalt 16 leieforhold. Hver leilighet inneholder kjøkken/stue, bad og to soverom.

I "Verditakst" vedlagt i prospekt, er en detaljert beskrivelse av BRA per boligbygg med boenheter, og andre bygg.

Standard

Innvendige overflater av laminat på gulv, panelplater på vegger og himlingsplater i tak. Bad har flis på gulv, våtromsplater på vegger og himlingsplater i tak. Det er etablert servant i skap, toalett, dusjkabinett og uttak for vaskemaskin.

Parkering

Parkering på egen tomt.

Forsikringsselskap

Eika forsikring

Diverse

NTE fiber bredbånd

Energi**Oppvarming**

Vannbåren oppvarming fra varmepumpe med jordvarme.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 6 000 000

Kommunale avgifter

Kr 36 413,- pr. 2023

Info kommunale avgifter

Kr. 2 252,- er årlig abonnementsgebyr for vann, Hybeltunet AS har fire abonnement. I tillegg er pris kr 16,47 per m³ for vann, og forbruk i 2023 var 470 m³. Samlet vanngebyr og avgift var i 2023 kr. 16.749,-. Kr. 2 824, 80 er årlig abonnementsgebyr for avløp, Hybeltunet AS har fire abonnement, og kr. 17,80 per m³ for avløp, og forbruk i 2023 var 470 m³. Samlet avløpsgebyr og avgift var i 2023 kr. 19.655,-. I tillegg kommer årsgebyr renovasjon til Innherred renovasjon, kr. 30.708,-. Samlet kr. 67.121,- i kommunale avg. og Innherred Renovasjon

Formuesverdi primær

Kr 3 882 167,- pr. 2023

Info formuesverdi

Formuesverdi er hentet fra regnskapet 2023. Bokført verdi "Tomter, bygninger og annen fast eiendom"

Vannavgift

Kr 7 741,- pr. 2023

Info vannavgift

470 m³ vann à kr 16,47 = 7.741.

Info leieavtaler

Hybeltunet har 16 utleieforhold til kr. 5 000,- per mnd. pluss strøm. Leieforholdet er 10 mnd. per år. Ved fullt belegg kr. 800.000 per .år.
Per 07.08.2024 så er det ifølge eier skrevet 14 leiekontrakter for kommende skoleår.

Hybeltunet AS hadde i 2023 ca. kr. 98 000,- i sommerutleie, ifølge regnskap.

Resultatregnskap 2023 følger vedlagt i prospekt.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 22, bruksnummer 109 i Meråker kommune.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 22.12.2011.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen gnr.22 bnr.109 er i reguleringsplan «Tollmoen» planid. 2001001 avsatt til formål boligbebyggelse med konsentrert småhusbebyggelse. Formålet i kommuneplanens arealdel planid. 2015003, er også boligbebyggelse.

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Eiendommen vil selges ved salg av aksjene, og vil ikke medføre konsesjonsbehandling eller behandling av "Egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Salg av aksjer følger Kjøpsloven.

Ved eventuell mangelsvurdering, skal de alminnelige kjøpsrettslige prinsipper i avhl. § 3-9 og kjøpslovens § 19 legges til grunn.

Dog kan mangelsansvar likevel gjøres gjeldende mot selger hvis denne ikke har oppfylt sin opplysningsplikt etter avhl. 3-7, jf. kjøpslovens § 19 litra b, eller selger har gitt uriktige opplysninger, jf. avhl. § 3-8 jf. kjøpslovens § 19, litra a.

Risikoen for skjulte feil og mangler påhviler med de nevnte unntak kjøperen, jf. avhl. § 3-9 siste punktum og kjøpslovens § 19 litra c.

Overtakelse

Etter avtale med selger

Budgivning

Budgivning utenfor forbrukerforhold.

Selv om salget vil gjennomføres med oppgjør som salg av aksjer, vil budgivningen være som ordinært, med bud på eiendommen med tomt og bygninger. Etter avsluttet budrunde vil gjeld i Hybeltunet AS overtas hos Hegra sparebank, etter søknad, eller refinansieres i egen bank og verdi på aksjer fastsettes sammen med revisor.

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

Her vil salget gjennomføres ved salg av aksjer og kjøper overtar akjeselskapets gjeldsansvar, enten ved å ta over lån i Hegra Sparebank, eller ved å refinansiere i egen bank, med budsum. Ved tinglysing av pantedokument vil dette medføre kr. 500 per pantedokument.

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 3 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 10 000,-. Megler har i tillegg et krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 50 841,-. Utleggene omfatter fotograf, kommunale opplysninger og verditakst. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Henrik Valstad
Eiendomsmegler/Sivilagronom
henrik.valstad@aktiv.no
Tlf: 957 34 860

Aktiv Stjørdal AS, Kjøpmannsgata 7
7500 Stjørdal
Tlf: 918 27 913

Salgsoppgavedato

02.07.2024













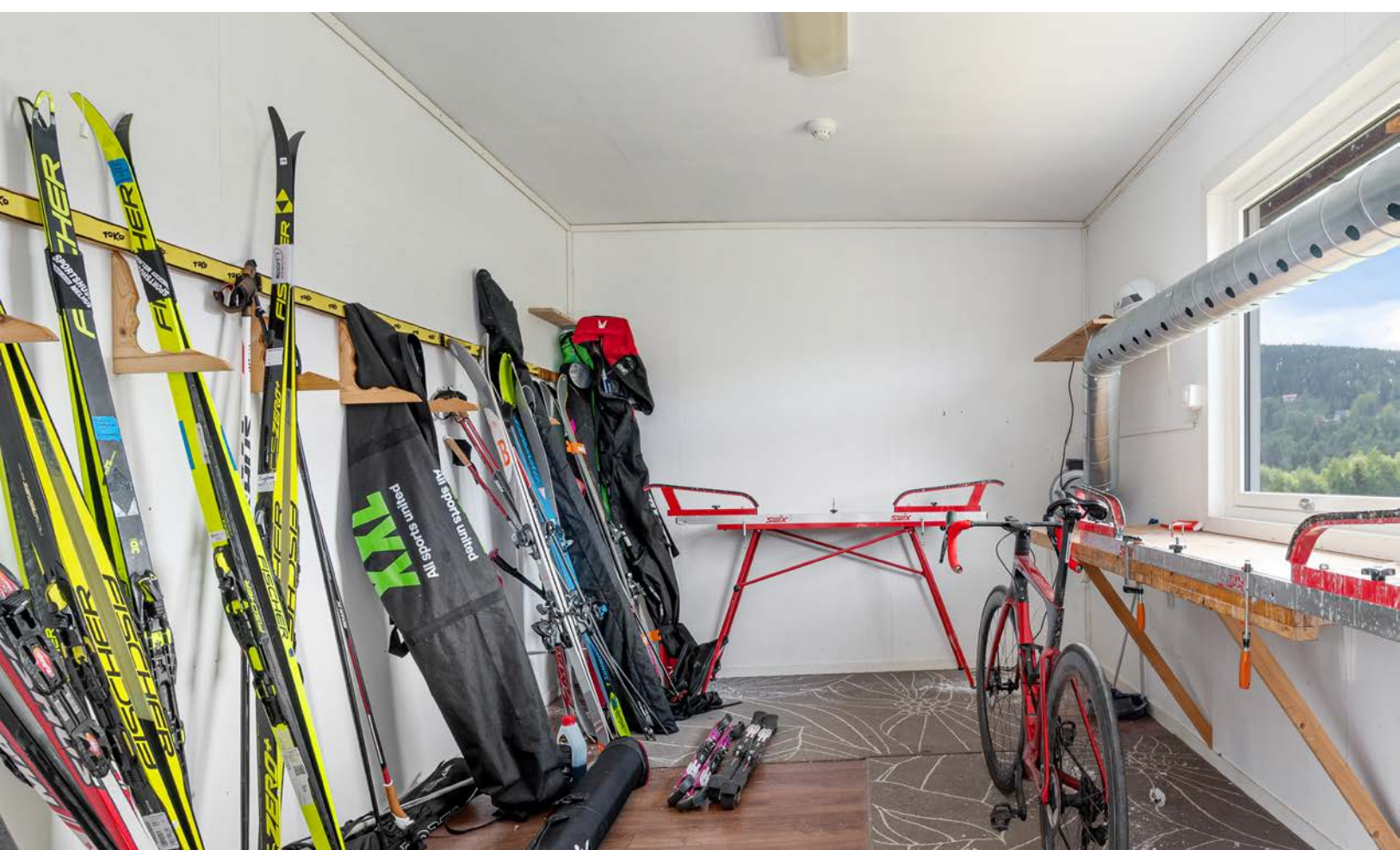


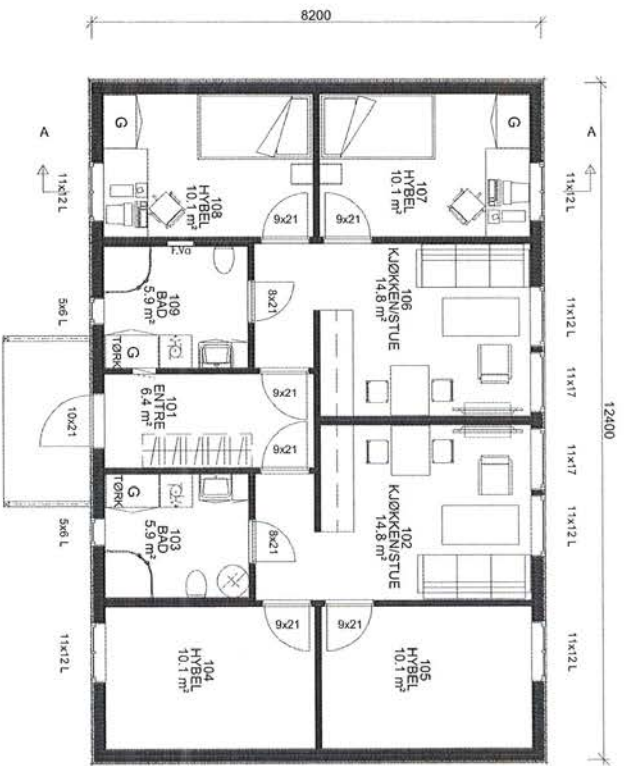




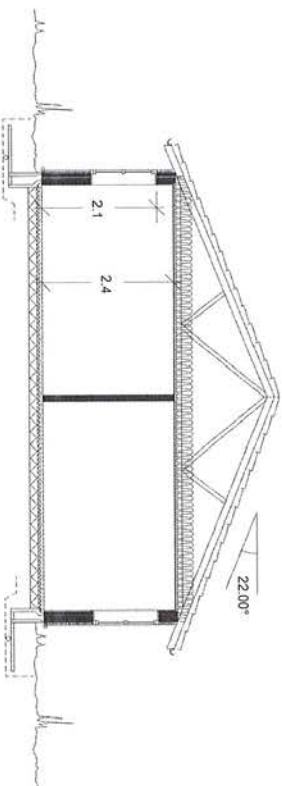








HOVEDPLAN



SNITT A-A

Bruksareal BRA i m²			
Borgdel	93,6	Sum BRA	98,5
Borgdel	93,6		
Borgdel	4,9		
Borgdel	4,9		



Arkitektfirmaet 22 postboks 172
7801 Nærvang, TR 24 27 53 00

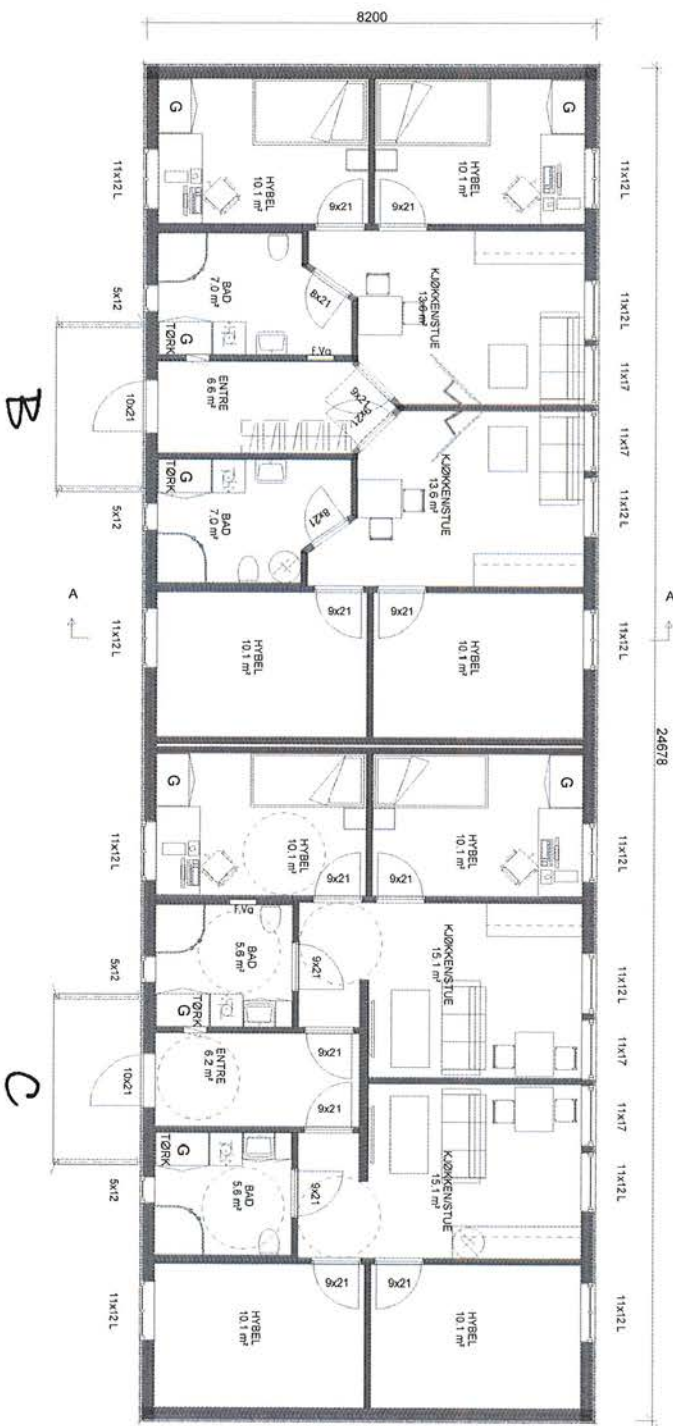
REV.	DATO	REVISJON	SIGN.
A	09.12.2009	2 FORSKJELLIGE KJØKKENLØSNINGER	BIK

TILTAKEHVER:	HYBELTUNET AS
BYGGERKLASS:	TOLLMOEN
KOMMUNE:	MERAKER

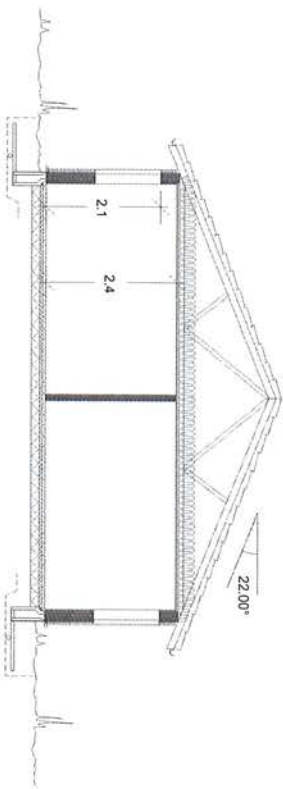
TEGN. INNHOLD:	PLANER OG SNITT
PROSJEKT:	HYBELHUS TYPE A
ARKTEKT:	DATO: 07.12.2009 SIGN: BIK TEGN. NR: 501

der oss retten til å endre på utformingen av bygget dersom det avdekkes forhold som krever det under prosjekteringen

Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved forslagender som rettighetshaver ikke



HOVEDPLAN



SNITT A - A

Bruksareal BRA i m²	Bygning
3940	Pr. etasje
188.7	Sum BRA
188.7	9.8
198.5	198.5



4241 Høyeng 22, postboks 172,
7801 Høyeng, Tr. 74 27 53 00

REV.	DATE	REVISION	SIGN.
D	15.05.2015	Kjøkken lik plassert på begge sider	J.L.K.
C	13.05.2015	Forslag med minimale endringer	J.L.K.
B	13.05.2015	Del av typene	J.L.K.
A	26.04.2010	UNIVERSELL UTFORMET SENSJON C	BIK

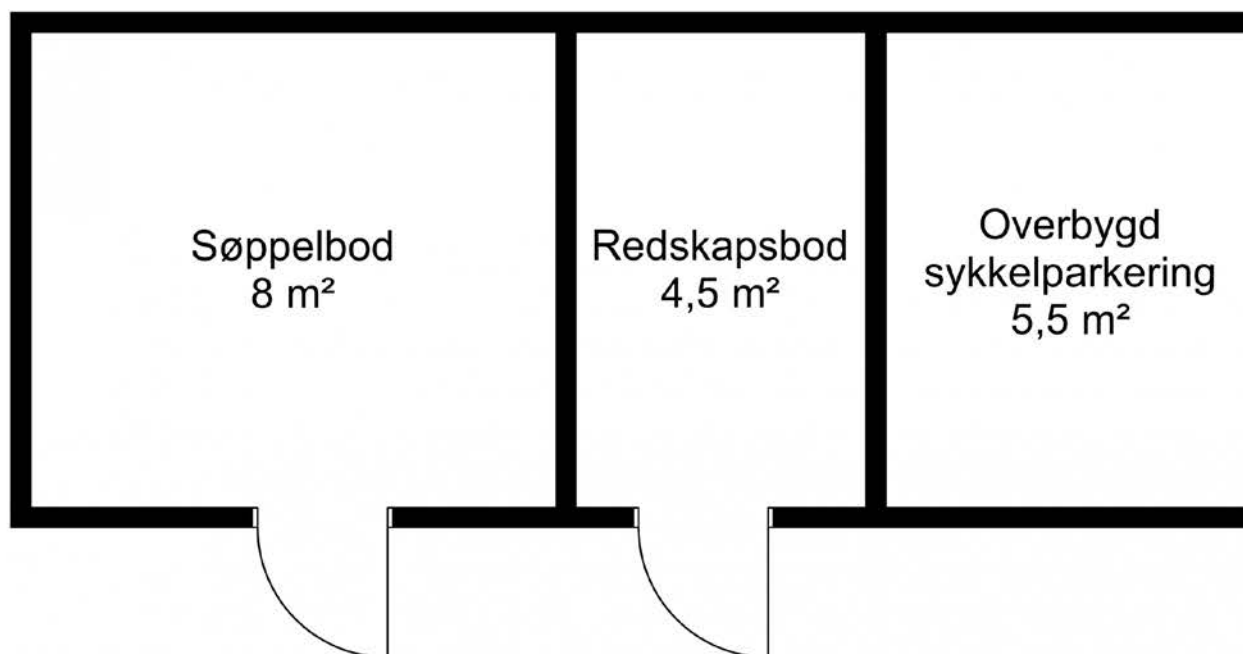
HYBELTUNET AS	TEK. INNHOLD
BYGGEPLASS	PROSJEKT
TOLLMOEN	HYBELHUS TYPE BC
KOMMUNE	ARKITEKT
MERAKER	DATE
	06.11.2009
	SIGN.
	TEGN. NR.
	501

Der oss retten til å endre på utformingen av bygget dersom det avdekkes forhold som krever det under prosjekteringen

Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som Arkplan AS ikke med

Hybeltunet. Tollmoveien 48

Bod



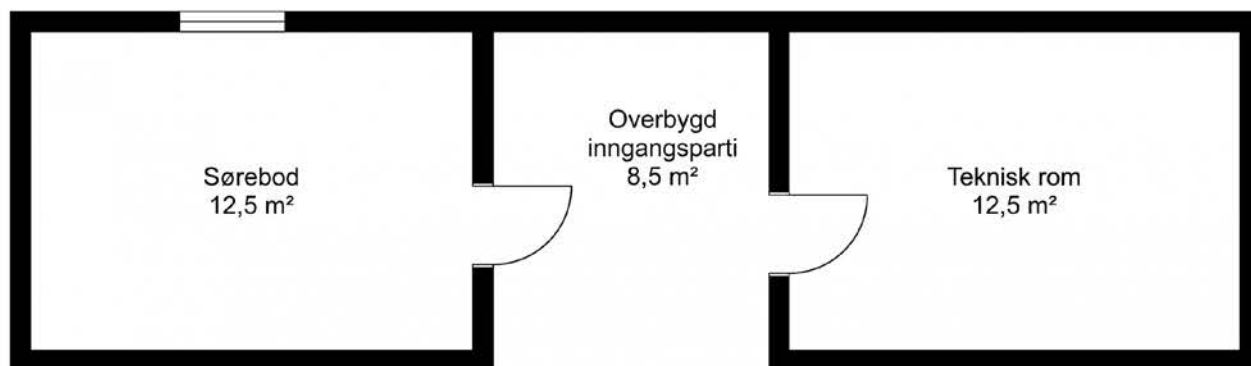
Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS

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

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

Hybeltunet. Tollmoveien 48

Smørebod



Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS

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

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

Vedlegg

Verditakst

 Boligbygg med flere boenheter Nummer 3 - 4 - 5 og 6.

 Tollmoveien 48, 7530 MERÅKER

 MERÅKER kommune

 gnr. 22, bnr. 109

Markedsverdi

6 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 414 m² BRA-i: 376 m²



Befaringsdato: 08.05.2024

Rapportdato: 19.05.2024

Oppdragsnr.: 14246-1105

Referansenummer: PR1513

Autorisert foretak: Takst-Forum Trøndelag AS



Gyldig rapport
19.05.2024

Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Takst-Forum Trøndelag er et selskap bestående av over 40 takstmenn fordelt på seks avdelinger i Trøndelag.

Tung fagkompetanse gjør oss til et trygt valg for et bredt spekter av kunder. Vi bistår like gjerne private boligeiere og bedrifter som eiendomsmeglere, forsikringsselskaper og entreprenører.

Våre tjenester omfatter alt fra verditakst, tilstandsrapporter og uavhengig kontroll ved boligkjøp til taksering av for eksempel vannskader eller naturskader. Som uavhengige kontrollører har vi ingen økonomisk vinning ved eventuell skadeutbedring.

Rapportansvarlig

Nils Kringen

Uavhengig Takstingeniør

nils.kringen@tft.no

913 37 318



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

188 m²/188 m²

Boligbygg med flere boenheter Nummer 3 - 4 - 5 og 6.: 2 Entré, 4 Bad, 4 Stue/kjøkken, Hybel 1, Hybel 2, Hybel 3, Hybel 4, Hybel 5, Hybel 6, Hybel 7, Hybel 8

*Andre bygg: Boligbygg med flere boenheter NR 1 og 2., Boligbygg med flere boenheter Nummer 7 og 8., Smørebod/teknisk rom., Sjøppel/sykkelbod.
Bruksareal andre bygg: 226 m²*

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 6 000 000

Markedsverdi er en vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunktet.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 8 750 000

Teknisk verdi er kostnaden med å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, tilstand/ svekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

6 000 000

Konklusjon markedsverdi

6 000 000

Markedsvurdering

Tomten er med sentral beliggenhet i et rolig område med barnehage og boligbygg som nærmeste naboer.

Ingen gjennomgangstrafikk da eiendommen ligger i enden av blindvei.

Bygningene er med utleiepotensial og er registrert som studentboliger.

Gitt ut i fra en utleieverdi pr.hylbel på 4500,- pr mnd. og et fratrekk for leiesvikt og faste kostnader på 30% gir dette en verdi på 604 800,-

Kapitalisert verdi med 8% gir en totalverdi på kr 7 560 000.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter NR 1 og 2.

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 150 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 260 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter NR 1 og 2.	Kr.	1 890 000

Boligbygg med flere boenheter Nummer 7 og 8.

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 150 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 260 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter Nummer 7 og 8.	Kr.	1 890 000

Boligbygg med flere boenheter Nummer 3 - 4 - 5 og 6.

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 490 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter Nummer 3 - 4 - 5 og 6.	Kr.	3 810 000

Smørebod/teknisk rom.

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	380 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 70 000
Sum teknisk verdi - Smørebod/teknisk rom.	Kr.	310 000

Søppel/sykelbod.

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	160 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 20 000
Sum teknisk verdi - Søppel/sykelbod.	Kr.	140 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	8 040 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	700 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	700 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	8 750 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

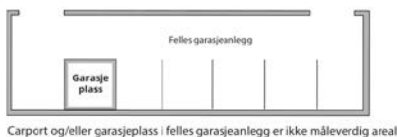
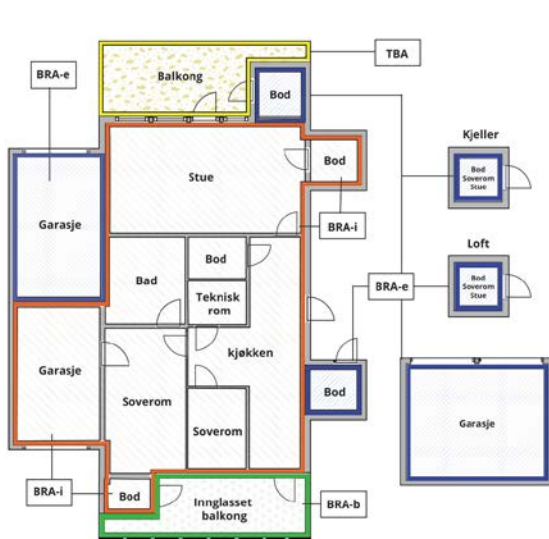
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Boligbygg med flere boenheter NR 1 og 2.

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje	94			94			94
SUM	94						94
SUM BRA	94						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, Stue/kjøkken 1, Hybel 1, Hybel 2, Bad 1, Stue/kjøkken 2, Hybel 3, Hybel 4, Bad 2		

Lovlighet

Byggetegninger og krav for rom til varig opphold

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Tegninger er forelagt

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Boligbygg med flere boenheter Nummer 7 og 8.

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje	94			94			94
SUM	94						94
SUM BRA	94						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, Stue/kjøkken 1, Bad 1, Hybel 1, Hybel 2, Stue/kjøkken 2, Bad 2, Hybel 3, Hybel 4		

Lovlighet

Byggetegninger og krav for rom til varig opphold

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Det er fremlagt byggetegninger.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Boligbygg med flere boenheter Nummer 3 - 4 - 5 og 6.

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje	188			188			188
SUM	188						188
SUM BRA	188						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré 1, Entré 2, Bad 1, Bad 2, Bad 3, Bad 4, Hybel 1, Hybel 2, Hybel 3, Hybel 4, Hybel 5, Hybel 6, Hybel 7, Hybel 8, Stue/kjøkken 1, Stue/kjøkken 2, Stue/kjøkken 3, Stue/kjøkken 4		

Lovlighet

Byggetegninger og krav for rom til varig opphold

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Det er fremlagt byggetegninger.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Smørebod/teknisk rom.

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje		25		25	8		25
SUM		25			8		25
SUM BRA	25						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Smørebod, Teknisk rom	

Lovlighet

Byggetegninger og krav for rom til varig opphold

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Det er fremlagt situasjonsplan.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Søppel/sykkelbod.

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje		13		13	5		13
SUM		13			5		13
SUM BRA	13						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Søppelbod, Redskapsbod	

Lovlighet

Byggetegninger og krav for rom til varig opphold

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Det er fremlagt situasjonsplan

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter NR 1 og 2.	94	0
Boligbygg med flere boenheter Nummer 7 og 8.	94	0
Boligbygg med flere boenheter Nummer 3 - 4 - 5 og 6.	188	0
Smørebod/teknisk rom.	0	25
Søppel/sykkelbod.	0	13

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.5.2024	Nils Kringen	Takstingeniør
	Gjert Henrik Nicolausson	Ansvarlig

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5034 MERÅKER	22	109		0	2001.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Tollmoveien 48

Hjemmelshaver

Hybeltunet AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Hybeltunet ligger ca. 500 meter øst for Meråker sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg, Tollmoveien.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Sørvendt tilnærmet flat utkikkstomt.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
350 000	2010

Bygninger på eiendommen

Boligbygg med flere boenheter NR 1 og 2.

**Anvendelse**

Beboelse.

Byggeår

2010

Kommentar**Standard**

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Boligbygg oppført i en etasje over støpt plate på mark. Veggkonstruksjon av tre med utvendig stående panel. Takkonstruksjon isaltaks form med yttertekking av profilerte metallplater. Vinduer av 2 - lags isolerglass.

Innvendige overflater av laminat på gulv, panelplater på vegger og himlingsplater i tak.
Bad har flis på gulv, våtromsplater på vegger og himlingsplater i tak.
Det er etablert servant i skap, toalett, dusjkabinett og uttak for vaskemaskin.

Overflater vurderes å være normalt slitte i henhold til alder. Det vil uansett være kommende behov for skifte av gulvoverflater i oppholdsrom.

Bygningen har 4 hybler, 2 bad og 2 kjøkken/stue.



Boligbygg med flere boenheter Nummer 7 og 8.



Anvendelse

Beboelse

Byggeår

2010

Kommentar

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Boligbygg oppført i en etasje over støpt plate på mark. Veggkonstruksjon av tre med utvendig stående panel. Takkonstruksjon isaltaks form med ytterteking av profilerte metallplater. Vinduer av 2 - lags isolerglass.

Innvendige overflater av laminat på gulv, panelplater på vegger og himlingsplater i tak.
Bad har flis på gulv, våtromsplater på vegger og himlingsplater i tak.
Det er etablert servant i skap, toalett, dusjkabinett og uttak for vaskemaskin.

Overflater vurderes å være normalt slitte i henhold til alder. Det vil uansett være kommende behov for skifte av gulvoverflater i oppholdsrom.

Bygningen har 4 hybler, 2 bad og 2 kjøkken/stue.



Boligbygg med flere boenheter Nummer 3 - 4 - 5 og 6.

**Anvendelse**

Beboelse

Byggeår

2010

Kommentar**Standard**

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Boligbygg oppført i en etasje over støpt plate på mark. Veggkonstruksjon av tre med utvendig stående panel. Takkonstruksjon isaltaks form med yttertekking av profilerte metallplater. Vinduer av 2 - lags isolerglass.

Innvendige overflater av laminat på gulv, panelplater på vegger og himlingsplater i tak.

Bad har flis på gulv, våtromsplater på vegger og himlingsplater i tak.

Det er etablert servant i skap, toalett, dusjkabinett og uttak for vaskemaskin.

Overflater vurderes å være normalt slitte i henhold til alder. Det vil uansett være kommende behov for skifte av gulvoverflater i oppholdsrom.

Bygningen har 8 hybler, 4 bad og 4 kjøkken/stue.



Smørebod/teknisk rom.

**Anvendelse**

Oppbevaring/drift.

Byggeår

2010

Kommentar**Standard**

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

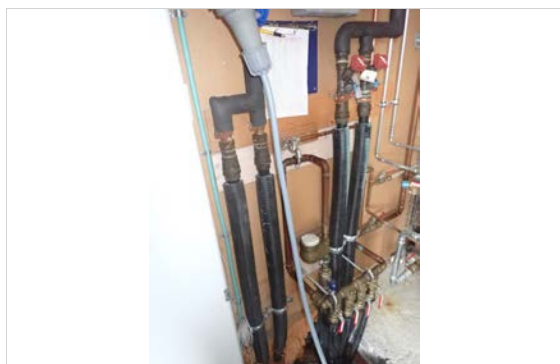
Beskrivelse

Smørebod/teknisk rom er oppført i en etasje over støpt plate på mark.

Veggkonstruksjon i tre med utvendig stående panel. Takkonstruksjon i saltaks form med yttertekking av profilerte metallplater.

Teknisk rom inneholder sentral for jordvarme via tomantlet beredere. Det er vannbåren varme i gulv i alle bygninger med oppholdsrom på tunet.

Bygningen vurderes å oppfylle sin tiltenkte funksjon, ingen synlige avvik utover normal slitasje i henhold til alder.



Søppel/sykelbod.



Anvendelse

Oppbevaring

Byggeår

2010

Kommentar

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Bod oppført i en etasje over støpt gulv i søppel og redskapsbod. Overbygget tak over sykkelparkering. Veggkonstruksjon i tre med utvendig stående trepanel. Takkonstruksjon isaltaks form med yttertekkning av profilerte metallplater.

Bygningen vurderes å oppfylle sin tiltenkte funksjon og er uten synlige avvik.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tegninger			Gjennomgått	0	Nei
Tidligere verditakst			Gjennomgått	0	Nei

Verditakstens avgrensninger

Forutsetning

Generelt

Takstmannen baserer sine vurderinger og konklusjoner på eiendommens tilstand slik den var under befaringen og etter en visuell befaring. I en verditakst vurderer takstmannen bare de delene av bygningen som er synlige og som er lett tilgjengelig. Hvis ikke annet er nevnt i rapporten har takstmannen ikke åpnet konstruksjoner, boret hull, målt fukt eller gjort andre målinger. Møbler, tepper, badekar, dusjkabinett, hvitevarer og andre gjenstander er ikke flyttet på. Bygningsdeler over terrenget er undersøkt fra bakken. Hvis ikke annet fremgår har takstmannen ikke gjennomgått bygningsmyndighetenes arkiver for boligen. Kunden har ikke fremlagt tegninger og ferdigattest for takstmannen med mindre annet er oppgitt. Takstmannen undersøker ikke eller tar ikke stilling til om boarealet er godkjent.

En verditakst angir eiendommens verdi og beskriver ikke byggets tekniske tilstand. En verditakst er ikke en tilstandsanalyse og beskriver derfor ikke alle skader eller mangler ved eiendommen. Norsk takst anbefaler at du bruker en Boligsalgsrapport eller en Tilstandsrapport med verditakst ved boligsalg. Slike takster gir en analyse av boligen, dens tilstand og vedlikehold, og beskriver avvik fra teknisk forskrift og normale forventninger om slitasje, elde og løsninger som ikke samsvarer med dagens forventninger.

Kunden skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør du kontakte takstmannen for ny befaring og oppdatering.

Arealberegninger for boenheter

Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

Markedsverdi

Markedsverdi er hva en kjøper vil betale for boligen i et åpent marked. Markedsverdien finner man ved å sammenligne med andre solgte boliger i samme område. Eksakt markedsverdi vet man først når boligen er solgt. I markedsverdien gjør takstmannen et fradrag for blant annet elde, slitasje og løsninger som ikke samsvarer med dagens forventninger, se teknisk verdi.

Teknisk verdi

Teknisk verdi er hva det koster å oppføre tilsvarende bygg på tilsvarende tomt. Beregningen baseres på dagens lover, forskrifter og byggekostnader. I verdien gjøres det fradrag for alder, slitasje, byggkonstruksjoner som ikke er i orden, avvik fra dagens forskrifter, gjenstående arbeider mv.

Personvern

Norsk takst, takstmannen og takstforetaket behandler personopplysninger som takstmannen trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

Deling av personopplysninger for tryggere bolighandel og mulig reservasjon

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysningene fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre tilstøtende bransjer. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra takstrapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:

samtykke.vendu.no/VA6517

Verditakstens avgrensninger

Takstmannens rolle

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i boligbransjen. Se nærmere om kravene til god takseringsskikk i Norsk taksts etiske retningslinjer på www.norsktakst.no

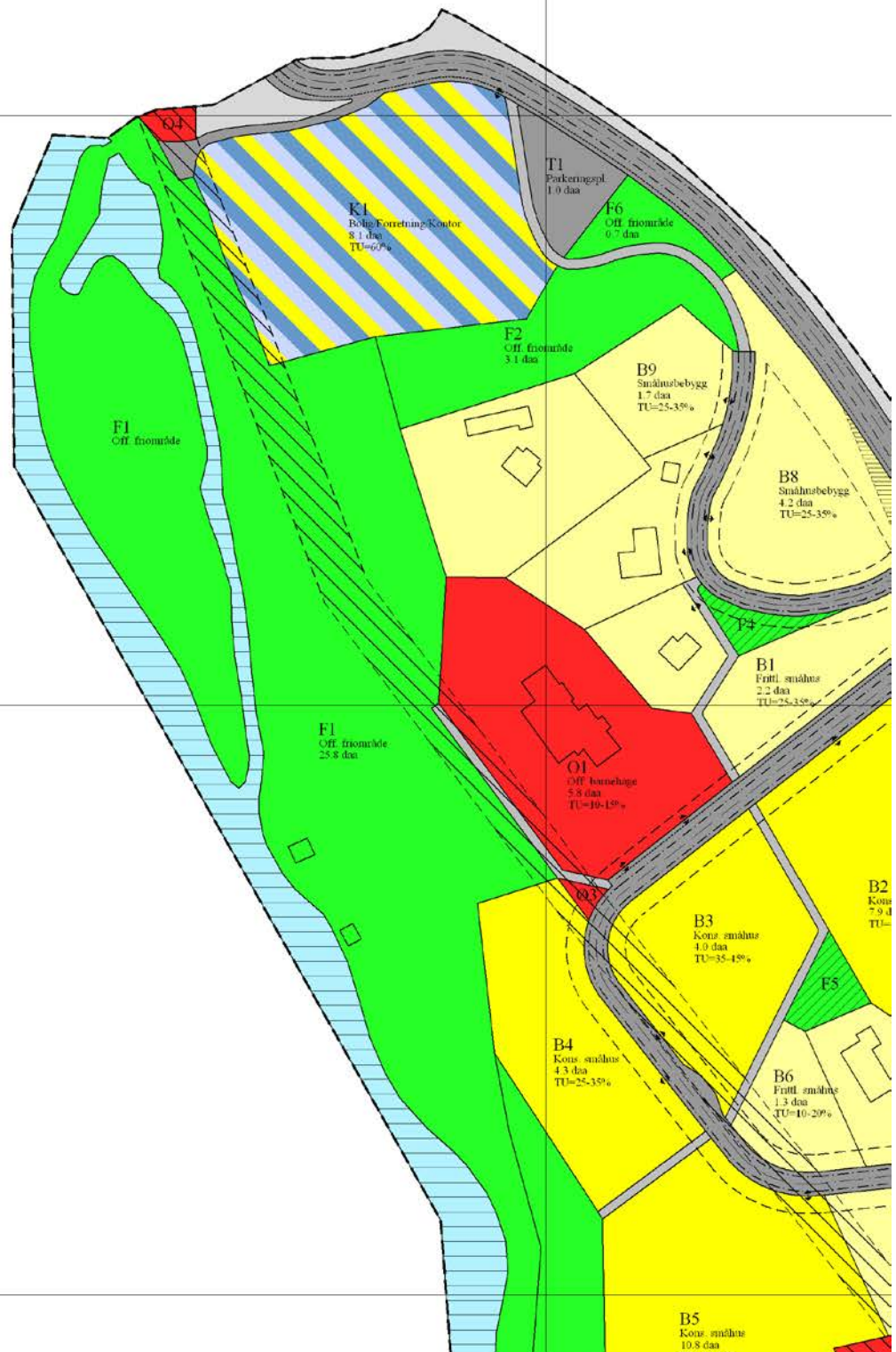
Reklamasjonsnemda for takstmenn

Er du som forbruker misfornøyd med takstmannens arbeid eller opptreden ved taksering av bolig og fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon.

N 7034600

N 7034400

N 7034200



Årsoppgjør for

HYBELTUNET AS

995498499

01.01.2023 - 31.12.2023

Innhold	Side
Kontospesifisert årsregnskap	2
Kontospesifisert regnskap (næringsspesifikasjon)	6

Kontospesifisert årsregnskap

	2023	2022
Resultatregnskap		
Annen driftsinntekt		
3600 Leieinntekter	558 600,00	661 625,00
3605 Leie strøm	71 984,00	30 628,00
3610 Leie sommer	98 651,95	31 500,00
3695 Annen leieinntekt	0,00	900,00
	729 235,95	724 653,00
Sum driftsinntekter	729 235,95	724 653,00
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		
6000 Avskrivning bygg/fast eiendom	-95 974,00	-95 974,38
6018 Avskrivning teknisk inst.	-29 438,00	-29 437,60
	-125 412,00	-125 411,98
Annen driftskostnad		
6320 Renovasjon	-67 083,50	-58 852,50
6340 Lys, varme	-68 700,80	0,00
6350 Lys og varme	-1 673,91	-38 490,93
6375 Vaktmestertjenester	0,00	-75 000,00
6390 Annen kostnad lokaler	-18 442,50	-52 819,25
6540 Inventar	-5 995,00	0,00
6560 Driftsmaterialer	-6 412,80	-36 215,67
6590 Annet driftsmateriale	-2 000,00	0,00
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	-10 768,00	0,00
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	-388,00	0,00
6705 Regnskapshonorar	-60 483,00	0,00
6720 Regnskapstjenester	0,00	-38 577,00
6907 Internett	-46 454,86	0,00
6910 Telefon, internett, TV	0,00	-51 036,13
6920 Data lisens etc.	0,00	-6 475,00
7310 Annonser vedrørende salg	0,00	-29 849,00
7320 Reklamekostnad	-9 874,00	0,00
7500 Forsikringspremie	-6 396,00	0,00
7510 Forsikringspremier	-17 908,00	-21 847,00
7770 Bankkostnader	-4 855,00	-3 257,00
7775 Provisjon booking.com	-5 638,95	-2 029,50
7790 Andre kostnader	-21 418,88	-5 966,50
7835 Tap på fordringer, ikke fradrag	-7 784,00	0,00
	-362 277,20	-420 415,48
Sum driftskostnader	-487 689,20	-545 827,46

Kontospesifisert årsregnskap

	2023	2022
Driftsresultat	241 546,75	178 825,54
Annen renteinntekt		
8040 Renteinntekt, skattefri	157,00	0,00
8051 Renter av bankinnskudd	0,00	1,41
	157,00	1,41
Sum finansinntekter	157,00	1,41
Annen rentekostnad		
8150 Rentekostnader	-217 864,96	-160 758,59
8155 Påløpt rente lån	-4 495,79	0,00
	-222 360,75	-160 758,59
Sum finanskostnader	-222 360,75	-160 758,59
Netto finans	-222 203,75	-160 757,18
Resultat før skattekostnad	19 343,00	18 068,36
Skattekostnad		
8300 Skatter	-33 524,00	-31 566,00
8320 Endring i utsatt skatt/skattefordel	27 591,14	0,00
8330 Endring utsatt skattefordel	0,00	27 591,00
	-5 932,86	-3 975,00
Sum skattekostnad	-5 932,86	-3 975,00
Årsresultat	13 410,14	14 093,36
Annen egenkapital		
8960 Overføringer annen egenkapital	13 410,14	14 093,36
	13 410,14	14 093,36
Sum overføringer	13 410,14	14 093,36

Kontospesifisert årsregnskap

	31.12.2023	31.12.2022
Balanse		
Utsatt skattefordel		
1070 Utsatt skattefordel	311 045,14	283 454,00
	311 045,14	283 454,00
Sum immaterielle eiendeler	311 045,14	283 454,00
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		
1100 Bygninger	3 341 614,64	3 437 588,64
1101 Ventilasjonsanlegg	55 193,80	84 631,80
1150 Tomter og andre grunnarealer	485 359,00	485 359,00
	3 882 167,44	4 007 579,44
Sum varige driftsmidler	3 882 167,44	4 007 579,44
Sum anleggsmidler	4 193 212,58	4 291 033,44
Kundefordringer		
1500 Kundefordringer	21 768,00	0,00
1510 Kundefordringer	0,00	7 784,00
	21 768,00	7 784,00
Sum fordringer	21 768,00	7 784,00
Bankinnskudd, kontanter og lignende		
1920 Bank 44652363838	52 780,04	137 307,57
1922 Bank 4465.24.44862	342,87	337,87
	53 122,91	137 645,44
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	53 122,91	137 645,44
Sum omløpsmidler	74 890,91	145 429,44
Sum eiendeler	4 268 103,49	4 436 462,88

Kontospesifisert årsregnskap

	31.12.2023	31.12.2022
Aksjekapital		
2000 Aksjekapital	-1 000 000,00	-1 000 000,00
	-1 000 000,00	-1 000 000,00
Overkurs		
2020 Overkursfond	-7,00	-7,00
	-7,00	-7,00
Sum innskutt egenkapital	-1 000 007,00	-1 000 007,00
Annen egenkapital		
2050 Annen egenkapital	-414 147,17	-400 737,03
	-414 147,17	-400 737,03
Sum opptjent egenkapital	-414 147,17	-400 737,03
Sum egenkapital	-1 414 154,17	-1 400 744,03
Gjeld til kredittinstitusjoner		
2220 Lån Hegra sparebank	-2 709 681,76	-2 863 050,10
	-2 709 681,76	-2 863 050,10
Sum annen langsiktig gjeld	-2 709 681,76	-2 863 050,10
Leverandørgjeld		
2400 Leverandørgjeld	-21 320,56	0,00
2410 Leverandørgjeld	0,00	-9 814,75
	-21 320,56	-9 814,75
Betalbar skatt		
2500 Betalbar skatt	-33 524,00	-31 566,00
	-33 524,00	-31 566,00
Annen kortsiktig gjeld		
1512 Pay pal	0,00	-6 288,00
2950 Påløpt rente	-4 495,79	0,00
2960 Påløpt kostnad og forskuddsbetalt inntekt	-9 121,60	0,00
2990 Annen korts gjeld	-75 805,61	-125 000,00
	-89 423,00	-131 288,00
Sum kortsiktig gjeld	-144 267,56	-172 668,75
Sum gjeld	-2 853 949,32	-3 035 718,85
Sum egenkapital og gjeld	-4 268 103,49	-4 436 462,88

	2023	2022
Resultatregnskap		
3600 Leieinntekt fast eiendom		
3600 Leieinntekter	558 600,00	661 625,00
3605 Leie strøm	71 984,00	30 628,00
3610 Leie sommer	98 651,95	31 500,00
3695 Annen leieinntekt	0,00	900,00
	729 235,95	724 653,00
6000 Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		
6000 Avskrivning bygg/fast eiendom	-95 974,00	-95 974,38
6018 Avskrivning teknisk inst.	-29 438,00	-29 437,60
	-125 412,00	-125 411,98
6340 Kostnadsført lys, varme		
6340 Lys, varme	-68 700,80	0,00
6350 Lys og varme	-1 673,91	-38 490,93
	-70 374,71	-38 490,93
6395 Kostnadsført renovasjon, vann, avløp, renhold mv.		
6320 Renovasjon	-67 083,50	-58 852,50
6375 Vaktmestertjenester	0,00	-75 000,00
6390 Annen kostnad lokaler	-18 442,50	-52 819,25
	-85 526,00	-186 671,75
6500 Kostnadsført verktøy, inventar mv. som ikke skal aktiveres		
6540 Inventar	-5 995,00	0,00
6560 Driftsmaterialer	-6 412,80	-36 215,67
6590 Annet driftsmateriale	-2 000,00	0,00
	-14 407,80	-36 215,67
6600 Kostnadsført reparasjon og vedlikehold av bygning		
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	-10 768,00	0,00
	-10 768,00	0,00
6695 Kostnadsført reparasjon og annet vedlikehold		
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	-388,00	0,00
	-388,00	0,00
6700 Kostnadsført fremmed tjeneste		
6705 Regnskapshonorar	-60 483,00	0,00
6720 Regnskapstjenester	0,00	-38 577,00
	-60 483,00	-38 577,00
6995 Kostnadsført elektronisk kommunikasjon, porto mv.		
6907 Internett	-46 454,86	0,00
6910 Telefon, internett, TV	0,00	-51 036,13
6920 Data lisens etc.	0,00	-6 475,00
	-46 454,86	-57 511,13
7330 Salgs- og reklamekostnader		
7310 Annonser vedrørende salg	0,00	-29 849,00
7320 Reklamekostnad	-9 874,00	0,00
	-9 874,00	-29 849,00

	2023	2022
7500 Kostnadsført forsikringspremie		
7500 Forsikringspremie	-6 396,00	0,00
7510 Forsikringspremier	-17 908,00	-21 847,00
	-24 304,00	-21 847,00
7700 Annen kostnad		
7775 Provisjon booking.com	-5 638,95	-2 029,50
7790 Andre kostnader	-21 418,88	-5 966,50
7770 Bankkostnader	-4 855,00	-3 257,00
	-31 912,83	-11 253,00
7830 Tap på fordringer		
7835 Tap på fordringer, ikke fradrag	-7 784,00	0,00
	-7 784,00	0,00
8050 Annen renteinntekt		
8040 Renteinntekt, skattefri	157,00	0,00
8051 Renter av bankinnskudd	0,00	1,41
	157,00	1,41
8150 Annen rentekostnad		
8150 Rentekostnader	-217 864,96	-160 758,59
8155 Påløpt rente lån	-4 495,79	0,00
	-222 360,75	-160 758,59
8300 Betalbar skatt på ordinært resultat		
8300 Skatter	-33 524,00	-31 566,00
	-33 524,00	-31 566,00
8322 Nedgang i utsatt skatt/økning i utsatt skattefordel på ordinært resultat		
8320 Endring i utsatt skatt/skattefordel	27 591,14	0,00
8330 Endring utsatt skattefordel	0,00	27 591,00
	27 591,14	27 591,00
Balanse		
1070 Utsatt skattefordel		
1070 Utsatt skattefordel	311 045,14	283 454,00
	311 045,14	283 454,00
1105 Forretningsbygg		
1100 Bygninger	3 341 614,64	3 437 588,64
1101 Ventilasjonsanlegg	55 193,80	84 631,80
	3 396 808,44	3 522 220,44
1150 Tomter og andre grunnarealer		
1150 Tomter og andre grunnarealer	485 359,00	485 359,00
	485 359,00	485 359,00
1500 Kundefordringer		
1500 Kundefordringer	21 768,00	0,00
1510 Kundefordringer	0,00	7 784,00
	21 768,00	7 784,00
1920 Bankinnskudd		
1920 Bank 44652363838	52 780,04	137 307,57
1922 Bank 4465.24.44862	342,87	337,87
	53 122,91	137 645,44

2220 Gjeld til kredittinstitusjoner - langsiktige

2220 Lån Hegra sparebank	-2 709 681,76	-2 863 050,10
	-2 709 681,76	-2 863 050,10

2400 Leverandørgjeld

2400 Leverandørgjeld	-21 320,56	0,00
2410 Leverandørgjeld	0,00	-9 814,75
	-21 320,56	-9 814,75

2500 Betalbar skatt, ikke fastsatt

2500 Betalbar skatt	-33 524,00	-31 566,00
	-33 524,00	-31 566,00

2900 Forskudd fra kunder

1512 Pay pal	0,00	-6 288,00
	0,00	-6 288,00

2950 Påløpt rente

2950 Påløpt rente	-4 495,79	0,00
	-4 495,79	0,00

2990 Annen kortsiktig gjeld

2960 Påløpt kostnad og forskuddsbetalt inntekt	-9 121,60	0,00
2990 Annen kortsiktig gjeld	-75 805,61	-125 000,00
	-84 927,21	-125 000,00

2000 Aksjekapital/Egenkapital andre foretak

2000 Aksjekapital	-1 000 000,00	-1 000 000,00
	-1 000 000,00	-1 000 000,00

2020 Overkurs

2020 Overkursfond	-7,00	-7,00
	-7,00	-7,00

2050 Annen egenkapital

2050 Annen egenkapital	-414 147,17	-400 737,03
	-414 147,17	-400 737,03

HUSLEIEKONTRAKT

SKOLEÅRET 2024-2025

Eiendommen: Adresse; Hybeltunet, Tollmoveien 48, 7530 Meråker

Utleier: Navn; Hybeltunet AS

Adresse; Hybeltunet AS

Kontakt:

Hjemmeside: www.hybeltunet.no

Leietaker: Navn foresatt:

Navn elev:

Adresse:

Mobil: Elev:

Foresatte:

E-post: Elev:

Foresatte:

§ 1 BESKRIVELSE AV LEIEOBJEKTET

Hybel i leilighet med 2 soverom.

Følgende fellesrom: Gang, bad, oppholdsrom inkl. kjøkken, biloppstillingsplass, bod for smøring av ski og lager. Eget teknisk rom.

§ 2 BRUKEN AV BOLIGEN

Boligen skal kun brukes til beboelse for leietaker/elev.

§ 3 HUSLEIE OG STRØM

Husleien er avtalt til NOK 5 000 pr måned eks. strøm. **Hybeltunet har egen energiøkonomisk lokal varmesentral med vannboren varme drevet av væske/vann varmepumpe. Boligen har i tillegg eget balansert ventilasjonssystem med varmegjenvinning. Husleien inkluderer også moderne fiberkabel med høyhastighet**

internett og veggmontert TV med grunnpakke. Leietaker må ikke slå av strøm eller fjerne kabler til Altiboks.

Husleie betales forskuddsvis den 15 i hver måned fra august 2024 til mai 2025 til konto 4465.23 63838. Det betales strøm etter forbruk. Ved skolestart i august 2024 og januar 2025 betales ett forskudd på strøm med NOK 2 000.

Leietaker er ansvarlig for at termostatene holdes på en temperatur som sikrer et fornuftig energiforbruk. Faktura sendes i henhold til faktureringsrutiner hos strømleverandør.

§ 4 DEPOSITUM ELLER GARANTI

Utleier krever ikke depositum. Ved utflytting vil leieobjektet bli inspisert. Leietaker vil bli gjort økonomisk ansvarlig for skader på eiendommen og inventar i henhold til husleielovens bestemmelser og gjeldende sedvane. Oppstår det i leieperioden betalingsmislighold, vil slike forhold bli fulgt opp med varsel og evt. inkassokrav.

§ 5 LEIEFORHOLDETS VARIGHET

Leiekontrakten er tidsbestemt for hele skoleåret 2024/2025, dvs. 10 måneder. Avtalen gjelder fra skolestart i august 2024 til skoleslutt i juni 2025. Denne løsningen begrunnes med skoleårets varighet, og at leietaker ikke ønsker å leie hybel i sommerferien. Løsningen med 10 måneder uoppsigelig leie er valgt etter ønske fra leietaker og er til fordel for leietaker. Perioden med sommerferie vil benyttes til vedlikehold og annen korttidsutleie. Det vises til Husleieloven § 9-3. Leie av hybel i sommersesongen må avtales særskilt.

§ 6 OPPSIGELSE

Leiekontrakten er for begge parter uoppsigelig i avtaleperioden. Partene kan skriftlig endre avtalen om det er enighet om dette. Dersom leietaker velger å forlate sitt skolested i avtaleperioden kan utleieforholdet avsluttes når leietaker har funnet en erstatting. Erstattingen må være skriftlig akseptert av utleier og de øvrige som bor i boligen.

§ 7 UMLEIERS PLIKTER

Utleier plikter å stille boligen til rådighet for leietaker til avtalt tid i ordentlig stand, rengjort, med hele ruter og brukelige låser med nøkkel til alle utvendige dører. Det er montert et låssystem som gjør at hver leietaker ikke behøver mer enn en nøkkel.

Likeså skal kloakk-, vann-, varme- og elektriske ledninger til lampepunkter og stikkontakter samt hvitevarer, tv og alt løst inventar/møbler være i ordentlig stand når leieren flytter inn i boligen. Utleier plikter for tilstrekkelig utvendig belysning.

Klage over at boligen ikke er i lovbestemt eller kontraktsmessig stand må leietaker fremsette i rimelig tid etter at han ble klar over forholdet. Innen samme frist må han oppgi hva han krever rettet. Klagen bør fremsettes skriftlig.

§ 8 LEIETAKERS PLIKTER

Leietaker plikter å behandle boligen og eiendommen ellers med tilbørlig aktsomhet og rette seg etter de vanlige bo og ordensregler som er fastsatt for å sikre ro og orden. Dette innebærer at leietaker plikter at leieobjektet holdes ryddig og normalt rent. Leietakers ansvar omfatter også at utvendig gårdsrom og felles boder/teknisk blir holdt rene. Leietaker plikter å bidra til ro og orden på eiendommen.

I tilfelle utleier må iverksette tiltak som staking av rør/ toalett, skifting av lysarmatur, bytte av hvitevarer eller møbler etc. som det viser seg skyldes leietakers uaktsomhet, vil slike oppdrag bli fakturert leietaker(e) i den aktuelle bolig. Leietaker står videre ansvarlig også for å erstatte skade som skyldes andre som han har gitt adgang til boligen.

Må utlevert nøkkel erstattes koster denne leietaker NOK 800 inkl. MVA. Beløpet faktureres særskilt. Det er leietakers ansvar å skifte lyspærer inne i leiligheten og på egen hybel.

§ 9 LEIETAKERS MELDEPLIKT

Leietaker plikter straks å melde til utleier enhver skade som må utbedres uten opphold. Andre skader og mangler må han melde uten unødig forsinkelse. Lar han være å gi pliktig melding, vil leietaker være ansvarlig for alle skader som har sin årsak i forsinkelsen.

§ 10 FRAMLEIE

Leietaker har ikke rett til å framleie boligen.

§ 11 INTERNETT/TV-KANALER

Det er installert topp moderne fiberkabel med bredbånd fra NTE. Leien inkluderer trådløst internett (50 Mbit), grunnpakke TV og veggmontert flatskjerm.

§ 12 BRANNSIKRING

Boligen er bygget med brannceller i henhold til gjeldende byggekrav. Det er montert et sentralt system for brannvarsling (henger på vegg i skistallen) med branndetektor i hver leilighet og plassert brannslukningsapparat i alle boenheter og tilhørende bod. Leietaker er pliktig til å sette seg inn i brannvarslingssystemet (se boreglene). Dersom leietaker uaktsomt utløser brannvarslingen og dette medfører utrykning fra Hybeltunet AS eller offentlig brannstasjon, må leietaker dekke utgiftene til utrykning.

§ 13 FORSIKRING

Utleier er ansvarlig for forsikring av bygningsmassen og inventar, løst eller fastmontert, som eies av Hybeltunet AS. Leietaker står ansvarlig for å tegne forsikring for å dekke tap/skade på eget personlig utstyr som er tatt inn i leieobjektet.

§ 14 FORSKJELLIGE BESTEMMELSER

Når forholdene krever det, må leietaker finne seg i at utleier eller noen på hans vegne skaffer seg adgang til boligen. Utleier må dog først varsle om dette. Leietaker må ikke uten utleiers samtykke sett opp markiser eller antenner på eiendommen eller forandre boligen, så som å anbringe fast gulvbelegg, fjerne, flytte eller bytte ovner, komfyrer, dører eller liknende.

§ 15 LEIETAKERS AVTALEBRUDD

Gjør leietaker seg skyldig i vesentlig mislighold, kan utleieren heve avtalen og leietaker plikter da å flytte ut av boligen.

Leietaker som flytter før leietiden er ute, etter krav fra utleier pga vesentlig mislighold, plikter å betale utleier husleie for gjestående del av leietiden med fradrag av den leien utleier får inn ved ny utleie.

§ 16 FRAFLYTTING

Innflytting kan skje dagen før skolestart. Utflytting skal skje seinest dagen etter skoleslutt. Når leietiden er ute, skal leietaker levere boligen med tilbehør tilbake til utleier rengjort og i samme stand som da han overtok den, bortsett fra forringelse som følge av elde, alminnelig slitasje og mangler som utleieren skal rette. Dette gjelder også innlevering av det antall nøkler som er utlevert av utleier. Utflytting skal når ikke annet er avtalt skje dagen for skoleslutt eller dagen etter. Sjekkliste for utvasking følger som vedlegg til kontrakten.

§ 17 VERNETING

Partene vedtar eiendommens verneting i alle tvister som gjelder leieforholdet.

§ 18 SÆRLIGE BESTEMMELSER

Hybelen er innflyttingsklar ved skolestart høsten 2024. Leietaker mottar eget vedlagte skriv som omhandler boregler på Tunet. Boreglene er lest og forstått, og signert av elev/foresatt.

Motorvarmer kan leies mot et særskilt tillegg.

Sted: Meråker

Dato:

Utleier

Leietaker (foresatt om leietaker er under 18 år)

Nabolagsprofil

Tollmoveien 46

Lokal transport

 Fossen Linje 670	7 min  0.5 km
 Brukeskrysset Linje 670	8 min  0.6 km
 Meråker stasjon Linje R71	26 min  2 km

Transport for lengre reiser

 Trondheim Værnes	46 min 
--	--

Ladepunkt for el-bil

 Recharge Coop Prix Meråker	9 min 
 Meråker	13 min 

Største bedrifter i området

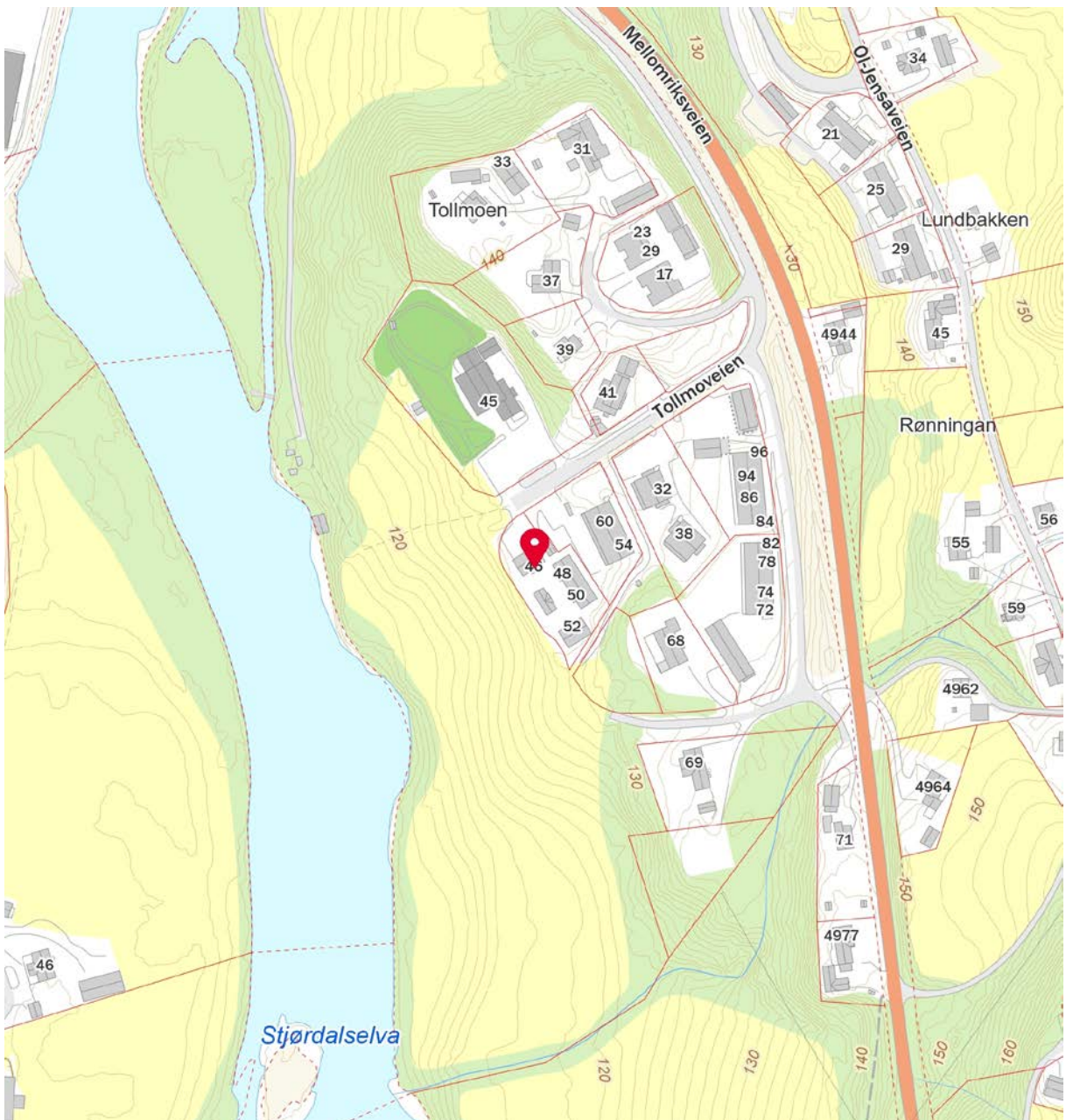
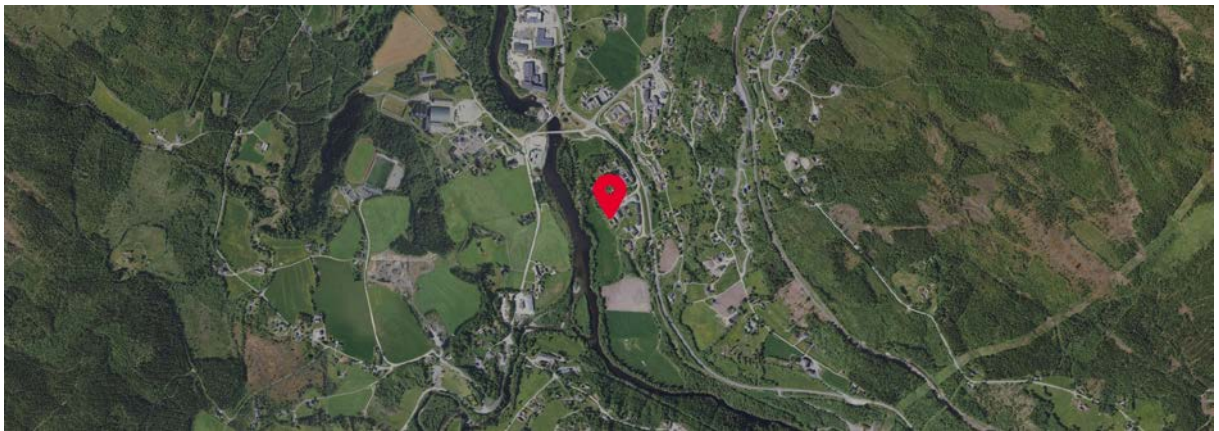
	Ansatte
Meråker Kommune	405
Meråker Skole	70
Meråker Videregående Skole	49
Egga Barnehage	30
Coop Midt Norge Sa	22
Tollmoen Barnehage	19
Meråker Bensinstasjon AS	19
Meråker Kommune Sentraladministrasjon	18
AS Meraker Brug	15
Europpris Meråker 600	13
Runa Pedersen AS	11
Stjørdalsvassdragets Klekkeri Sa	10
Meråker Betong AS	10
Meråker Skole SFO	8
Meråker Musikk- og Kulturskole	7

Dagligvare

Coop Extra Meråker Post i butikk, PostNord	10 min  0.8 km
Rema 1000 Meråker	11 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





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

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

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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

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

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

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


Rett skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Tollmoveien 46
7530 MERÅKER**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Henrik Valstad**Oppdragsnummer:** 1704240059**Telefon:** 957 34 860
E-post: henrik.valstad@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

02.07.2024

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre