

notar



RAUFOSS

Storgata 25A

Butikk/Handel | 10 soverom

Totalpris kr. 27 676 090,-



Meget god investering | Sentralt
kombinasjonsbygg på Raufoss | Solide
leietakere | Verdivurdert til kr 27 mill.



Innhold

Nøkkelinformasjon	6
Bilder	12
Ditt nye nabolag	17
Om eiendommen	19
Vedlegg	32
Budskjema	59

Åpen budrunde

Vi holder ingenting skjult. Du ser hvert bud, fra hver budgiver, i det øyeblikket det kommer inn.

På notar.no kan alle interessenter følge budrunden, helt åpent.



Nøkkelinformasjon

Adresse	Storgata 25A, 2830 RAUFOSS
Prisantydning	Kr 27 000 000,-
Omkostninger	Kr 676 090,-
Totalpris	Kr 27 676 090,-
Eierform	Eiet
Boligtype	Butikk/Handel
Byggeår	1950
Soverom	0
Etasje	2



Din megler



Geir Heimdahl

Daglig leder/Eiendomsmegler

geir@notar.no
461 91 000





Ett hjem forlates, et nytt tas i bruk

Det er noe av det største som skjer i et menneskes liv. Ikke bare en adresseendring, men et skifte. Noe avsluttes, noe åpnes. Og i det øyeblikket fortjener du noen ved siden av deg som virkelig forstår hva det betyr.

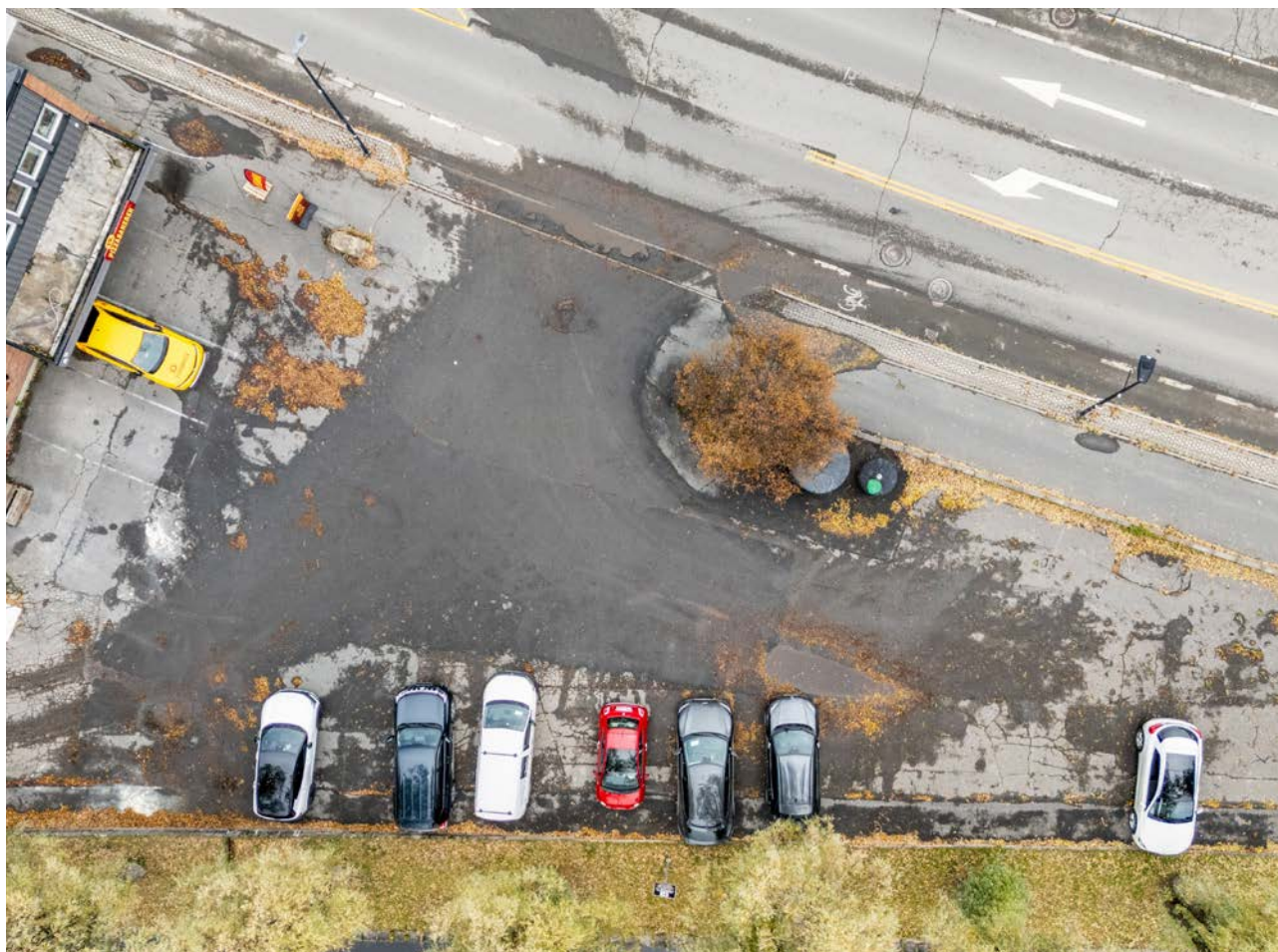
Vi er hjemkjente meglere. Eid av eiendomsmeglere som tror at uavhengighet og lokalkunnskap gir deg det beste resultatet. Vi stiller oss ikke på siden og administrerer en prosess. Vi går den med deg – med kvalitet, ærlighet og alt vi har.

Visningen som aldri stenger

Vi sørger for at du kan gå på visning akkurat når det passer deg. Med “Visningen som aldri stenger” fra Notar kan du vise boligen til familie og venner, og digitalt være på visning igjen og igjen.











Velkommen til Storgata 25A

Sentralt beliggende kombinasjonseiendom med næringslokaler og boliger i hjertet av Raufoss sentrum. Eiendommen har en attraktiv beliggenhet med god eksponering mot Storgata, nærhet til handel, servicetilbud og kollektivtransport.

Bygningen er oppført over to etasjer og inneholder næringsarealer utleid til etablerte virksomheter som Pizzabakeren, Mova Treningssenter og Raufoss Fysioterapi, samt fem utleieleiligheter i byggets andre etasje. Leieforholdene gir en diversifisert inntektsstrøm fordelt på flere leietakere og ulike markedssegmenter.

Eiendommen har et samlet bruksareal på ca. 1 393 m² BRA, fordelt på ca. 1 057 m² næringsareal og 336 m² boligareal, på en eiet tomt på 2 516 m². Tomten er opparbeidet med parkeringsplasser, intern adkomst og øvrige funksjonelle utomhusarealer som understøtter dagens virksomhet.

Eiendommen fremstår som et attraktivt investeringsobjekt med stabile leieinntekter, god risikospredning og sentral beliggenhet i et etablert handels- og serviceområde. Markedsverdien er i verdivurdering datert 05.08.2026 vurdert til kr 27 000 000,-

Bli kjent med ditt nye nabolag

Beliggenhet

Storgata 25 A ligger sentralt til på Raufoss, med beliggenhet langs Storgata som fungerer som en av tettstedets viktigste ferdselsårer. Eiendommen har god synlighet og eksponering mot forbipasserende trafikk, noe som gir svært gode profileringsmuligheter for næringsvirksomhet.

Den sentrale plasseringen gir enkel adkomst for både kunder, ansatte og samarbeidspartnere, samtidig som eiendommen ligger i et etablert næringsmiljø med god aktivitet gjennom hele dagen.

Dette er en attraktiv beliggenhet for virksomheter som ønsker høy tilgjengelighet, god eksponering og en sentral plassering i hjertet av Raufoss.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger. Se for øvrig kart for nærmere veibeskrivelse.

Storgata 25A

Om eiendommen



Eiendommen

Adresse

Storgata 25A, 2830 RAUFOSS

Oppdragsnummer

24-0108/25

Selger

Sisa Eiendom AS

Matrikkel

Gårdsnummer 13, bruksnummer 315, , ideell andel 1/1.
Gårdsnummer 14, bruksnummer 16, , ideell andel 1/1.
Gårdsnummer 14, bruksnummer 74, , ideell andel 1/1.
Gårdsnummer 14, bruksnummer 92, , ideell andel 1/1.
i Vestre Toten kommune.

Eieform

Eiet

Boligtype

Butikk/Handel

Energiklasse

Ikke angitt

Info energiklasse

Selger har ikke fremlagt energiattest for eiendommen.
Laveste karakter må legges til grunn.

Strømforbruk

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

Tomt

Eiet

Beskrivelse av tomt

Tomten er opparbeidet med parkeringsplasser, vareleveringsarealer, interne kjøreveger, gangarealer og grøntområder, og fremstår som funksjonell og godt tilpasset eiendommens kombinerte bruk til næring og bolig.

Takst

Verdi-/Lånetakst datert 10.08.2026. utført av Hans Petter Lindstad.

Byggeår

1950

Byggemåte

Eiendommen Storgata 25 på Raufoss er en kombinert nærings- og boligeiendom.
Deler av bygningsmassen er ifølge opplysninger fra eier fra omkring 1950-tallet. Eiendommen er senere til- og ombygget i flere omganger og har tidligere vært benyttet til dagligvareforretning før den ble tilpasset dagens virksomheter.

Bygningen består av flere sammenbygde bygningsvolumer med varierende takformer og byggehøyder. Hoveddelen har flate eller svakt skrånende takkonstruksjoner, mens enkelte tilbygg og sidepartier har skrå tak.

Fundamentering og konstruksjoner under terreng var ikke tilgjengelige for inspeksjon. Synlige grunnmurer og sokkelpartier er hovedsakelig utført i betong.

Bæresystemet fremstår hovedsakelig utført med konstruksjoner av betong og stål. Etasjeskillere antas i hovedsak å være utført i betong, noe som gir store og fleksible næringsarealer med få innvendige bærende elementer.

Ytterveggene består av en kombinasjon av teglforblending, platekledning og trekledning. Fasadene har et variert uttrykk som gjenspeiler bygningens ulike byggetrinn og senere ombygginger. Mot Storgata har bygningen store vindusflater og inngangspartier tilpasset publikumsrettet virksomhet.

Takkonstruksjonene består hovedsakelig av flate og svakt skrånende tak med takbelegg eller membrantekking. Takrenner, nedløp og beslag er utført i metall.

Vinduer består hovedsakelig av isolerglassvinduer i tre-, aluminium- eller kombinerte karm- og rammesystemer. Næringslokalene har store glassfelt mot gate og parkeringsarealer, mens boligene har ordinære boligvinduer.

Ytterdører består hovedsakelig av aluminium- og ståldører, dels med glassfelt. Det er separate innganger til de enkelte næringslokalene og boligene.

Modernisering og påkostninger

Bygningen er løpende til- og ombygget gjennom flere perioder og er i dag tilpasset moderne bruk innen servering, trening, helse og bolig. Det er gjennomført betydelige leietakertilpasninger for dagens virksomheter, og eiendommen fremstår som funksjonell og godt tilrettelagt for eksisterende bruk. Opprinnelig bygningsmasse er fra ca. 1950, men eiendommen er senere modernisert og videreutviklet i takt med skiftende virksomheter og leietakerbehov.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er omfattet av Kommuneplanens arealdel 2025-2035, hvor arealet er avsatt til sentrumsformål. Eiendommen omfattes videre av reguleringsplanen Rådhuskvartalet endring 2020 (plan-ID 163), vedtatt 27.06.2022. Hoveddelen av eiendommen er regulert til kombinert bebyggelse- og anleggsformål. Deler av eiendommen ligger også innenfor hensynssone for flomfare. Interessenter oppfordres til å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser.

Oppvarming

Bygningen oppvarmes med elektriske installasjoner og øvrige lokale varmeløsninger tilpasset de enkelte bruksenhetene.

Parkeringsforhold

Eiendommen har gode parkeringsmuligheter på egen grunn med opparbeidede parkeringsplasser for kunder, ansatte og beboere. Tomten er videre tilrettelagt med interne kjøreveger, vareleveringsarealer og gode adkomstforhold. Parkeringsdekningen vurderes som tilfredsstillende for dagens nærings- og boligformål.

Vei/Vann/Kloakk

Eiendommen har direkte adkomst fra offentlig vei via Storgata.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann.

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett.

Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest på fasadeendringer datert 02.09.2024.

Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak det er søkt om før 01.01.1998, jfr. Plan- og bygningslovens § 21-10, femte ledd. I disse tilfellene henlegger/avviser kommunen henvendelser om saker som ikke er avsluttet. Dette innebærer imidlertid ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlig. Kommunen vil fremdeles kunne forfølge og kreve

ulovlig oppførte tiltak omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Verneklasse/SEFRAK

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning.

Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene

ikke omfatter informasjon om eventuell verner / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Tekniske installasjoner

Eiendommen har tekniske installasjoner tilpasset nærings- og boligformål, herunder ventilasjonsanlegg for næringslokalene, sanitæranlegg med kjøkken- og våtromsfasiliteter samt elektrisk oppvarming. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.

Leieavtaler

Kjøpere oppfordres til å foreta en selvstendig vurdering av leieforholdet, leietakers virksomhet og leieavtalens betydning for eiendommens verdi og kontantstrøm.

Innhold

Eiendommen består av en sentralt beliggende kombinasjonseiendom med næringslokaler og boliger. Næringsdelen er utleid til Pizzabakeren, Mova Treningssenter, Raufoss Fysioterapi samt et mindre kontorlokale. I byggets andre etasje er det fem utleieleiligheter. Samlet bruksareal utgjør ca. 1 393 m² fordelt på ca. 1 057 m² næringsareal og ca. 336 m² boligareal. Eiendommen har opparbeidede parkeringsarealer og ligger sentralt i Raufoss sentrum med god eksponering mot Storgata.

Næringsdel

- Pizzabakeren (Raufoss Pizza AS) med restaurant- og serveringslokaler på ca. 300 m² BRA.

- Mova Treningssenter og Raufoss Fysioterapi med trenings-, behandlings- og tilhørende servicearealer på ca. 757 m² BRA.

- Kontorlokale på ca. 16 m² BRA.

Boligdel

5 utleieleiligheter i byggets 2. etasje med samlet BRA på 336 m².

Leilighetsstørrelser: 91 m², 73 m², 66 m², 56 m² og 50 m².

Arealer

Totalt BRA: ca. 1 393 m²

Næringsareal BRA: ca. 1 057 m²

Boligareal BRA: ca. 336 m²

Tomteareal: 2 516 m²

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport datert 10.08.2026, utført av Hans Petter Lindstad.

Standard

Eiendommen består av en kombinert nærings- og boligeiendom som er oppført, til- og ombygget i flere perioder. Bygningen er tilpasset dagens bruk og fremstår med funksjonelle lokaler for servering, treningsvirksomhet, fysioterapi og boligformål.

Næringsarealene holder gjennomgående god og hensiktsmessig standard med tilpasninger til den enkelte leietakers virksomhet. Pizzabakeren disponerer kundeareal, produksjonskjøkken, lager og personalfasiliteter, mens Mova og Raufoss Fysioterapi har treningsarealer, behandlingsrom, garderober og øvrige servicefunksjoner.

Boligdelen består av fem utleieleiligheter med ordinær utleiestandard, herunder bad, kjøkken, stue og soverom. Innvendige overflater består blant annet av parkett, laminat, malte flater og standard kjøkken- og baderomsinnredninger.

Bygningen har hovedsakelig bærekonstruksjoner i betong og stål, yttervegger med kombinasjon av tegl, platekledning og trekledning samt isolerglassvinduer av ulike årganger. Tekniske installasjoner og ventilasjonsanlegg er tilpasset de ulike virksomhetenes behov.

Arealer

Ikke målbare arealer

De 107 m² består typisk av yttervegger, sjakter, tekniske rom, konstruksjoner og andre arealer som inngår i bruttoarealet (BTA), men ikke i bruksarealet (BRA).

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Fellesareal: Ikke særskilt oppmålt eller spesifisert i takstrapporten.

Rett til bruk av fellesareal: Leietakere og beboere har tilgang til felles utomhusarealer, parkeringsarealer, interne kjøreveger, gangarealer og øvrige felles

funksjoner på eiendommen.

Bygningssakkyndig kommentar til arealoppmåling

5 Leiligheter samlet BRA 336 m²

Næringslokaler samlet BRA 1057 m²

Arealopplysningene i rapporten bygger på opplysninger mottatt fra oppdragsgiver, tilgjengelig dokumentasjon og offentlige registre. Det er ikke foretatt kontrolloppmåling av bygningens arealer eller kontroll av arealberegningene opp mot tegninger eller annen oppmålingsdokumentasjon. Eventuelle avvik mellom oppgitte og faktiske arealer kan påvirke eiendommens verdi.

Bygningen er oppført, til- og ombygget i flere perioder, og de oppgitte arealene må derfor betraktes som veiledende. Takstmannen opplyser at arealmåling av næringseiendom er en omfattende oppgave som ikke inngår i dette oppdraget.

Verdivurdering / takstdokument for næringseiendom. Rapporten er utarbeidet av sertifisert takstingeniør Hans Petter Lindstad, Verdico AS, og bygger på visuell befaring, innhentet dokumentasjon og inntektsbasert verdsettelse av eiendommen.

Økonomi

Prisantydning

Kr. 27 000 000,-

Kommunale avgifter

Kr 150 873,- pr år 2025

Info kommunale avgifter

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025
Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Eiendomsskatt

Kr 77 268,- pr 2025

Omkostninger

kr. 27 000 000,- (Prisantydning)

kr. 675 000,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))

kr. 676 090,- (Omkostninger totalt)

kr. 27 676 090,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

Betalingsbetingelser

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer.

Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette. Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Servitutter/Rettigheter

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

3443/13/315:

05.06.1906 - Dokumentnr: 900052 - Forbud mot næringsvirks.

07.03.2000 - Dokumentnr: 1604 - Leie av næringslokale
Leietid: 5 år

Fra dato: 01/04-1998

Leie: NOK 100 000 pr. år

Rettighetshaver: Napoli Restaurant Hasan Guven

Org.nr: 980 010 066

Bestemmelser om forlengelse

Bestemmelser om regulering av leien

Kan ikke framleies uten samtykke av

hjemmelshaver/utleier

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

Nye vilkår i leie

Leie 160.000 pr. år

UTVIDELSE AV AREAL

07.03.2000 - Dokumentnr: 1604 - Leie av næringslokale

Leietid: 5 år

Fra dato: 01/04-1998

Leie: NOK 100 000 pr. år

Rettighetshaver: Napoli Restaurant Hasan Guven

Org.nr: 980 010 066

Bestemmelser om forlengelse

Bestemmelser om regulering av leien

Kan ikke framleies uten samtykke av

hjemmelshaver/utleier

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

Nye vilkår i leie

Leie 160.000 pr. år

UTVIDELSE AV AREAL

07.03.2000 - Dokumentnr: 1604 - Leie av næringslokale

Leietid: 5 år

Fra dato: 01/04-1998

Leie: NOK 100 000 pr. år

Rettighetshaver: Napoli Restaurant Hasan Guven

Org.nr: 980 010 066

Bestemmelser om forlengelse

Bestemmelser om regulering av leien

Kan ikke framleies uten samtykke av

hjemmelshaver/utleier

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

Nye vilkår i leie

Leie 160.000 pr. år

UTVIDELSE AV AREAL

03.04.2025 - Dokumentnr: 380848 - Registerenheten

kan ikke disponeres over uten samtykke fra

rettighetshaver

Rettighetshaver: Heimdahl & Partnere AS

Org.nr: 920 146 406

Elektronisk innsendt

05.06.1906 - Dokumentnr: 900051 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3443 Gnr:14 Bnr:3

17.06.1924 - Dokumentnr: 900103 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3443 Gnr:14 Bnr:63

16.12.1935 - Dokumentnr: 900230 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3443 Gnr:14 Bnr:16

16.12.1935 - Dokumentnr: 900230 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3443 Gnr:14 Bnr:16

01.01.2020 - Dokumentnr: 1364528 - Omnummerering
ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0529 Gnr:14 Bnr:16

17.10.1927 - Dokumentnr: 900100 - Forbud mot
næringsvirks.
RETTIGHETSHAVER: 3037

01.03.1927 - Dokumentnr: 900011 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3443 Gnr:14 Bnr:63

01.01.2020 - Dokumentnr: 1447333 - Omnummerering
ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0529 Gnr:14 Bnr:74

05.06.1906 - Dokumentnr: 900059 - Forbud mot
næringsvirks.

01.01.2020 - Dokumentnr: 1903838 - Omnummerering
ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0529 Gnr:14 Bnr:92

02.09.1954 - Dokumentnr: 3885 - Best. om vann/
kloakkledn.
Vegvesenets betingelser vedtatt

06.08.1963 - Dokumentnr: 3553 - Best. om vann/
kloakkledn.

11.09.1965 - Dokumentnr: 4881 - Best. om vann/
kloakkledn.
Vegvesenets betingelser vedtatt

25.11.1982 - Dokumentnr: 10203 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3443 Gnr:13 Bnr:120
TIDLIGERE FESTETOMT UTEN FESTENR

21.06.1999 - Dokumentnr: 4104 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 1491276 - Omnummerering
ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0529 Gnr:13 Bnr:315

3443/14/16:
05.06.1906 - Dokumentnr: 900052 - Forbud mot
næringsvirks.

07.03.2000 - Dokumentnr: 1604 - Leie av næringslokale
Leietid: 5 år
Fra dato: 01/04-1998
Leie: NOK 100 000 pr. år
Rettighetshaver: Napoli Restaurant Hasan Guven
Org.nr: 980 010 066
Bestemmelser om forlengelse
Bestemmelser om regulering av leien
Kan ikke framleies uten samtykke av
hjemmelshaver/utleier
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

Nye vilkår i leie
Leie 160.000 pr. år
UTVIDELSE AV AREAL

07.03.2000 - Dokumentnr: 1604 - Leie av næringslokale
Leietid: 5 år
Fra dato: 01/04-1998
Leie: NOK 100 000 pr. år
Rettighetshaver: Napoli Restaurant Hasan Guven

Org.nr: 980 010 066
Bestemmelser om forlengelse
Bestemmelser om regulering av leien
Kan ikke framleies uten samtykke av
hjemmelshaver/utleier
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

Nye vilkår i leie
Leie 160.000 pr. år
UTVIDELSE AV AREAL

07.03.2000 - Dokumentnr: 1604 - Leie av næringslokale
Leietid: 5 år
Fra dato: 01/04-1998
Leie: NOK 100 000 pr. år
Rettighetshaver: Napoli Restaurant Hasan Guven
Org.nr: 980 010 066
Bestemmelser om forlengelse
Bestemmelser om regulering av leien
Kan ikke framleies uten samtykke av
hjemmelshaver/utleier
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

Nye vilkår i leie
Leie 160.000 pr. år
UTVIDELSE AV AREAL

03.04.2025 - Dokumentnr: 380848 - Registerenheten
kan ikke disponeres over uten samtykke fra
rettighetshaver
Rettighetshaver: Heimdahl & Partnere AS
Org.nr: 920 146 406
Elektronisk innsendt

05.06.1906 - Dokumentnr: 900051 - Registrering av
grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3443 Gnr:14 Bnr:3

17.06.1924 - Dokumentnr: 900103 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3443 Gnr:14 Bnr:63

16.12.1935 - Dokumentnr: 900230 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3443 Gnr:14 Bnr:16

16.12.1935 - Dokumentnr: 900230 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3443 Gnr:14 Bnr:16

01.01.2020 - Dokumentnr: 1364528 - Omnummerering
ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0529 Gnr:14 Bnr:16

17.10.1927 - Dokumentnr: 900100 - Forbud mot
næringsvirks.
RETTIGHETSHAVER: 3037

01.03.1927 - Dokumentnr: 900011 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3443 Gnr:14 Bnr:63

01.01.2020 - Dokumentnr: 1447333 - Omnummerering
ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0529 Gnr:14 Bnr:74

05.06.1906 - Dokumentnr: 900059 - Forbud mot
næringsvirks.

01.01.2020 - Dokumentnr: 1903838 - Omnummerering
ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0529 Gnr:14 Bnr:92

02.09.1954 - Dokumentnr: 3885 - Best. om vann/
kloakkledn.
Vegvesenets betingelser vedtatt

06.08.1963 - Dokumentnr: 3553 - Best. om vann/
kloakkledn.

11.09.1965 - Dokumentnr: 4881 - Best. om vann/
kloakkledn.
Vegvesenets betingelser vedtatt

25.11.1982 - Dokumentnr: 10203 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3443 Gnr:13 Bnr:120
TIDLIGERE FESTETOMT UTEN FESTENR

21.06.1999 - Dokumentnr: 4104 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 1491276 - Omnummerering
ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0529 Gnr:13 Bnr:315

3443/14/74:
05.06.1906 - Dokumentnr: 900052 - Forbud mot
næringsvirks.

07.03.2000 - Dokumentnr: 1604 - Leie av næringslokale
Leietid: 5 år
Fra dato: 01/04-1998
Leie: NOK 100 000 pr. år
Rettighetshaver: Napoli Restaurant Hasan Guven
Org.nr: 980 010 066
Bestemmelser om forlengelse
Bestemmelser om regulering av leien
Kan ikke framleies uten samtykke av
hjemmelshaver/utleier
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

Nye vilkår i leie
Leie 160.000 pr. år
UTVIDELSE AV AREAL

07.03.2000 - Dokumentnr: 1604 - Leie av næringslokale
Leietid: 5 år
Fra dato: 01/04-1998
Leie: NOK 100 000 pr. år
Rettighetshaver: Napoli Restaurant Hasan Guven
Org.nr: 980 010 066
Bestemmelser om forlengelse
Bestemmelser om regulering av leien
Kan ikke framleies uten samtykke av
hjemmelshaver/utleier
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

Nye vilkår i leie
Leie 160.000 pr. år

UTVIDELSE AV AREAL

07.03.2000 - Dokumentnr: 1604 - Leie av næringslokale
Leietid: 5 år
Fra dato: 01/04-1998
Leie: NOK 100 000 pr. år
Rettighetshaver: Napoli Restaurant Hasan Guven
Org.nr: 980 010 066
Bestemmelser om forlengelse
Bestemmelser om regulering av leien
Kan ikke framleies uten samtykke av
hjemmelshaver/utleier
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

Nye vilkår i leie
Leie 160.000 pr. år
UTVIDELSE AV AREAL

03.04.2025 - Dokumentnr: 380848 - Registerenheten
kan ikke disponeres over uten samtykke fra
rettighetshaver
Rettighetshaver: Heimdahl & Partnere AS
Org.nr: 920 146 406
Elektronisk innsendt

05.06.1906 - Dokumentnr: 900051 - Registrering av
grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3443 Gnr:14 Bnr:3

17.06.1924 - Dokumentnr: 900103 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3443 Gnr:14 Bnr:63

16.12.1935 - Dokumentnr: 900230 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3443 Gnr:14 Bnr:16

16.12.1935 - Dokumentnr: 900230 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3443 Gnr:14 Bnr:16

01.01.2020 - Dokumentnr: 1364528 - Omnummerering
ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0529 Gnr:14 Bnr:16

17.10.1927 - Dokumentnr: 900100 - Forbud mot næringsvirks.
RETTIGHETSHAVER: 3037

01.03.1927 - Dokumentnr: 900011 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3443 Gnr:14 Bnr:63

01.01.2020 - Dokumentnr: 1447333 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0529 Gnr:14 Bnr:74

05.06.1906 - Dokumentnr: 900059 - Forbud mot næringsvirks.

01.01.2020 - Dokumentnr: 1903838 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0529 Gnr:14 Bnr:92

02.09.1954 - Dokumentnr: 3885 - Best. om vann/kloakkledn.
Vegvesenets betingelser vedtatt

06.08.1963 - Dokumentnr: 3553 - Best. om vann/kloakkledn.

11.09.1965 - Dokumentnr: 4881 - Best. om vann/kloakkledn.
Vegvesenets betingelser vedtatt

25.11.1982 - Dokumentnr: 10203 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3443 Gnr:13 Bnr:120
TIDLIGERE FESTETOMT UTEN FESTENR

21.06.1999 - Dokumentnr: 4104 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 1491276 - Omnummerering

ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0529 Gnr:13 Bnr:315

3443/14/92:
05.06.1906 - Dokumentnr: 900052 - Forbud mot næringsvirks.

07.03.2000 - Dokumentnr: 1604 - Leie av næringslokale
Leietid: 5 år
Fra dato: 01/04-1998
Leie: NOK 100 000 pr. år
Rettighetshaver: Napoli Restaurant Hasan Guven
Org.nr: 980 010 066
Bestemmelser om forlengelse
Bestemmelser om regulering av leien
Kan ikke framleies uten samtykke av hjemmelshaver/utleier
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

Nye vilkår i leie
Leie 160.000 pr. år
UTVIDELSE AV AREAL

07.03.2000 - Dokumentnr: 1604 - Leie av næringslokale
Leietid: 5 år
Fra dato: 01/04-1998
Leie: NOK 100 000 pr. år
Rettighetshaver: Napoli Restaurant Hasan Guven
Org.nr: 980 010 066
Bestemmelser om forlengelse
Bestemmelser om regulering av leien
Kan ikke framleies uten samtykke av hjemmelshaver/utleier
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

Nye vilkår i leie
Leie 160.000 pr. år
UTVIDELSE AV AREAL

07.03.2000 - Dokumentnr: 1604 - Leie av næringslokale
Leietid: 5 år
Fra dato: 01/04-1998
Leie: NOK 100 000 pr. år
Rettighetshaver: Napoli Restaurant Hasan Guven
Org.nr: 980 010 066
Bestemmelser om forlengelse

Bestemmelser om regulering av leien
 Kan ikke framleies uten samtykke av
 hjemmelshaver/utleier
 Med flere bestemmelser
 Gjelder denne registerenheten med flere

Nye vilkår i leie
 Leie 160.000 pr. år
 UTVIDELSE AV AREAL

03.04.2025 - Dokumentnr: 380848 - Registerenheten
 kan ikke disponeres over uten samtykke fra
 rettighetshaver
 Rettighetshaver: Heimdahl & Partnere AS
 Org.nr: 920 146 406
 Elektronisk innsendt

05.06.1906 - Dokumentnr: 900051 - Registrering av
 grunn
 Denne matrikkelenhet opprettet fra:
 Knr:3443 Gnr:14 Bnr:3

17.06.1924 - Dokumentnr: 900103 - Registrering av grunn
 Utskilt fra denne matrikkelenhet:
 Knr:3443 Gnr:14 Bnr:63

16.12.1935 - Dokumentnr: 900230 - Registrering av grunn
 Denne matrikkelenhet opprettet fra:
 Knr:3443 Gnr:14 Bnr:16

16.12.1935 - Dokumentnr: 900230 - Registrering av grunn
 Denne matrikkelenhet opprettet fra:
 Knr:3443 Gnr:14 Bnr:16

01.01.2020 - Dokumentnr: 1364528 - Omnummerering
 ved kommuneendring
 Tidligere: Knr:0529 Gnr:14 Bnr:16

17.10.1927 - Dokumentnr: 900100 - Forbud mot
 næringsvirks.
 RETTIGHETSHAVER: 3037

01.03.1927 - Dokumentnr: 900011 - Registrering av grunn
 Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3443 Gnr:14 Bnr:63

01.01.2020 - Dokumentnr: 1447333 - Omnummerering
 ved kommuneendring
 Tidligere: Knr:0529 Gnr:14 Bnr:74

05.06.1906 - Dokumentnr: 900059 - Forbud mot
 næringsvirks.

01.01.2020 - Dokumentnr: 1903838 - Omnummerering
 ved kommuneendring
 Tidligere: Knr:0529 Gnr:14 Bnr:92

02.09.1954 - Dokumentnr: 3885 - Best. om vann/
 kloakkledn.
 Vegvesenets betingelser vedtatt

06.08.1963 - Dokumentnr: 3553 - Best. om vann/
 kloakkledn.

11.09.1965 - Dokumentnr: 4881 - Best. om vann/
 kloakkledn.
 Vegvesenets betingelser vedtatt

25.11.1982 - Dokumentnr: 10203 - Registrering av grunn
 Denne matrikkelenhet opprettet fra:
 Knr:3443 Gnr:13 Bnr:120
 TIDLIGERE FESTETOMT UTEN FESTENR

21.06.1999 - Dokumentnr: 4104 - Grensejustering
 Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 1491276 - Omnummerering
 ved kommuneendring
 Tidligere: Knr:0529 Gnr:13 Bnr:315

Grunnboksdato

26.10.2026

Diverse opplysninger

Diverse

Denne teksten er delvis utarbeidet ved hjelp av KI og deretter kvalitetssikret av ansvarlig megler.

Foto/bilder:

Opphavsretten til bildematerialet tilhører fotografen. Bildene leveres med reproduksjonsrett for fritt redaksjonelt bruk, men kan ikke videreselges eller lånes ut til tredjepart uten fotografens samtykke. Fotografens navn skal alltid krediteres ved bruk. Fotografen står fritt til å videreformidle bildene til andre redaksjoner. Bildene kan være retusjert, og fargegjengivelse kan avvike noe fra originalen. Priser følger fotografens til enhver tid gjeldende satser, eks. mva.

Plantegninger:

Vedlagte plantegning(er) er ikke i målestokk og derfor kun å anse som en skisse(r).

MVA OG JUSTERINGSFORPLIKTELSE

Vedrørende justeringsforpliktelsene iht. merverdiavgiftslovens kapittel 9:

Det gjøres spesielt oppmerksom på at det vil bli utarbeidet justeringsoppstilling ifbm. handelen som omhandler justeringsplikten, dersom dette er aktuelt. Justeringsforpliktelsen kort fortalt: Justeringsreglene for fast eiendom og andre kapitalvarer er omfattende og kompliserte. I kort form innebærer justeringsreglene at fradragsreglene for inngående merverdiavgift suppleres med generelle bestemmelser om justering av fradragsført inngående merverdiavgift, når forutsetningene for fradraget bortfaller eller endrer seg. Formålet med reglene er å motvirke tilpasninger for å unngå merverdiavgift, herunder å gi en mer korrekt avgiftsbehandling over tid, samt motvirke konkurransevridning

Kjøper gjøres med dette oppmerksom på at selger vil, hvis det er aktuelt, utarbeide en justeringsoppstilling og at eventuelt justeringsavtale mellom selger/kjøper vil bli en del av handelen. Frist for å inngå en slik avtale settes til 60 dager etter overtakelsesdato. Det er partene (selger og kjøper) sitt ansvar å inngå slik avtale

Legalpant

Det gjøres oppmerksom på at kommunen kan ha lovbestemt panterett (legalpant) i eiendommen for krav på kommunale avgifter og eiendomsskatt, jf. Panteloven

§ 6-1.

Overtagelse

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

Bakgrunn for opplysninger i salgsoppgaven

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

Salgsoppgave sist oppdatert

30.10.2026

Ansvarlig meglerforetak

Heimdahl & Partnere AS

Øvre Torvgate 24 B, 2815 GJØVIK. TLF. 61 17 17 18

Megler

Geir Heimdahl, Daglig leder/Eiendomsmegler

Epost: geir@notar.no

Meglervederlag

Prosentprovisjon med 0,6% av kjøpesum (inkl. mva).

Salgstilretteleggelse kr. 15 900,- (inkl. mva.)

Oppgjørsgebyr kr. 6 500,- (inkl. mva.)

Markedspakke kr. 19 500,- (inkl. mva.)

Visninger (pr. stk.) kr. 3 500,- (inkl. mva.)

Gebyr for utsatt betaling kr. 3 000,- (inkl. mva.)

Grunnbok/e-tinglysing kr. 1 250,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om meglerforetakets vederlag: Intet salg - ingen regning. Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg. Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og annonsering utover avtalt markedspakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

Viktig informasjon

Sentrale lover

Eiendommen overtas i den stand som den var ved Kjøpers forutgående besiktigelse/gjennomgåelse. Ved en eventuell mangels vurdering skal de alminnelige kjøpsrettslige prinsippene i avhendingsloven (avhl.) § 3-9 legges til grunn, dog slik at disse prinsippene fravikes

slik at det kun kan gjøres gjeldende at det foreligger mangel i følgende tilfeller:

- 1) Dersom Selger ikke oppfyller sine konkrete forpliktelser under denne kontrakt.
- 2) Dersom Selger ikke oppfyller sin opplysningsplikt, jf. avhl. § 3-7 og kjøpsloven § 19 b).
- 3) Dersom Selger har gitt uriktige opplysninger, jf. avhl. § 3-8 og kjøpsloven § 19 a).

Avhl. § 3-9 fravikes imidlertid slik at kjøper ikke kan gjøre gjeldende at det foreligger skjulte mangler ved eiendommen, verken som følge av at eiendommen er i dårligere stand enn det kjøper har lagt til grunn, eller at selger ikke har oppfylt sin opplysningsplikt (avhl. § 3-8). Risikoen for eventuelle skjulte feil som angitt i avhendingsloven § 3-9 siste punktum og kjøpsloven § 19 litra c), tilligger etter dette Kjøper. Avhl. § 4-19 fravikes også, slik at den endelige reklamasjonsfristen settes til to år etter overtakelse. Det tas også forbehold om at det foreligger feil i henhold til offentligrettslige krav, jf. avhl. § 3-2, annet ledd. Kjøper kan heller ikke påberope at det foreligger mangler i henhold til avhl. § 4-17 og § 4-18. Ovennevnte forhold er tatt hensyn til ved beregning av kjøpesummen.

For så vidt gjelder rapporter fra tredjemenn som gjelder Eiendommen (tekniske rapporter, grunnanalyser, takster etc.), og som er vedlagt denne kontrakt og/eller fremlagt av Selger i forbindelse med transaksjonen, så har Selger opplyst at Selger ikke er kjent med ufullstendigheter eller feil i dokumentene. Skulle dokumentene likevel vise seg å være ufullstendige eller inneholde feil, så fravikes prinsippene i avhl. § 3-7 og § 3-8, slik at Selger bare svarer for eventuelle feil som Selger selv likevel var kjent med. Eventuelle uriktige angivelser av Eiendommenes arealer, (utvendige og innvendige) eller tomtestørrelse, skal ikke under noen omstendighet kunne gi Kjøper grunnlag for mangels krav.

Reguleringen i denne paragraf er av partene hensyntatt ved fastsettelse av Kjøpesummen.

Konsesjon

Etter lov 23. november 2003 nr. 98 om konsesjon ved erverv av fast eiendom mv. § 4 kreves det egenerklæring om konsesjonsfrihet. Det er en forutsetning for denne handelen at kjøper signerer egenerklæring om konsesjonsfrihet, og at erklæringen godkjennes av kommunen før overtakelse. Erklæringen vedlegges skjøtet ved tinglysning, og overtakelse kan ikke foretas før erklæring om konsesjonsfrihet foreligger i signert og

godkjent stand. Et eventuelt konsesjonsgebyr dekkes av kjøper. Konferer megler for nærmere informasjon.

Personopplysningsloven

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: <https://notar.no/personvern>

Hvitvaskingsreglene

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. 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 med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven. Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må megler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

Budgivning

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste

annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

Bestemmelser om budgivning gitt i medhold av eiendomsmeglingsloven § 6-8 kommer til anvendelse ved utførelsen av Oppdraget. For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan avvises.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Fra og med 01.07.25 ble det ikke lenger være lovlig å legge inn hemmelige bud.

Megler kan dermed ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inntatt i salgsoppgaven.

Notater

[illegible]

Storgata 25A

Vedlegg

Det gjøres oppmerksom på at salgsoppgaven ikke er komplett uten alle vedlegg.

- Utsnitt kommuneplan
- Eiendomskart med grenser
- Områdeanalyse, utvalg
- Vegstatuskart
- Matrikkelkart- og rapport
- Takst

Ta kontakt med meglerforetakets representant dersom du mener at noen av vedleggene mangler.

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Vestre Toten kommune: Grunneiendom 3443-13/315

 **Norkart**
Utskriftsdato: 15.09.2026 20:14

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	STORGATA 25	Beregnet areal	2516.1
Etablert dato	21.12.1931	Historisk oppgitt areal	2517,3
Oppdatert dato	19.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skylid	0	Antall teiger	2
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- ☒ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
☒ Bestående ☐ Under sammenslåing ☐ Kulturminne
☐ Seksjonert ☐ Klage er anmerket ☐ Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
☐ Har fester ☐ Jordskifte er krevd ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

Bruksstille Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	13/315
Grensejustering Grensejustering	25.06.1999	M 58/42		13/8 (-78,3), 13/315 (78,3)
Grensejustering Grensejustering	25.06.1999	M 58/42		13/120 (-230,1), 13/315 (230,1)
Grensejustering Grensejustering	25.06.1999	M 58/42		13/315 (-40,1), 200/36 (40,1)
Kartforretning Kartforretning	25.06.1999	M 58/42		13/315 (2517,3)
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	25.11.1982	M 40/77		13/120 (-2240), 13/315 (2240)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6733330.2	587948.08	0	Nei	283.9	
Eiendomsteig	6733282.49	587967.42	0	Ja	2232.2	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
SISA EIENDOM AS S815006712	Hjemmelshaver (H) 1/1	Trondhjemsvegen 83 2819 GJØVIK	

Adresser

Vegadresse: Storgata 25 A

Adressetilleggsnavn:

Poststed	2830 RAUFOSS	Kirkesogn	03080801 Raufoss
Grunnkrets	106 Raufoss sentrum	Tettsted	1511 Gjøvik
Valgkrets	1 Raufoss		

Vegadresse: Storgata 25 B

Adressetilleggsnavn:

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Vestre Toten kommune: Grunneiendom 3443-13/315



Utskriftsdato: 15.09.2026 20:14

Poststed	2830 RAUFOSS	Kirkesogn	03080801 Raufoss
Grunnkrets	106 Raufoss sentrum	Tettsted	1511 Gjøvik
Valgkrets	1 Raufoss		

Vegadresse: Storgata 25 C

Adressetilleggsnavn:

Poststed	2830 RAUFOSS	Kirkesogn	03080801 Raufoss
Grunnkrets	106 Raufoss sentrum	Tettsted	1511 Gjøvik
Valgkrets	1 Raufoss		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	157211021		Butikk/forretningsbygning (322)	Tatt i bruk (TB)	10.05.2005

1: Bygning 157211021: Butikk/forretningsbygning (322), Tatt i bruk 10.05.2005

Bygningsdata

Næringsgruppe	Varehandel, reparasjon av motorvogner (G)	BRA Bolig	336
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	336
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	5

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	10.12.2003	03.05.2004	
Igangsettingstillatelse	26.04.2004	03.05.2004	
Tatt i bruk	10.05.2005	18.05.2005	

Bruksenheter

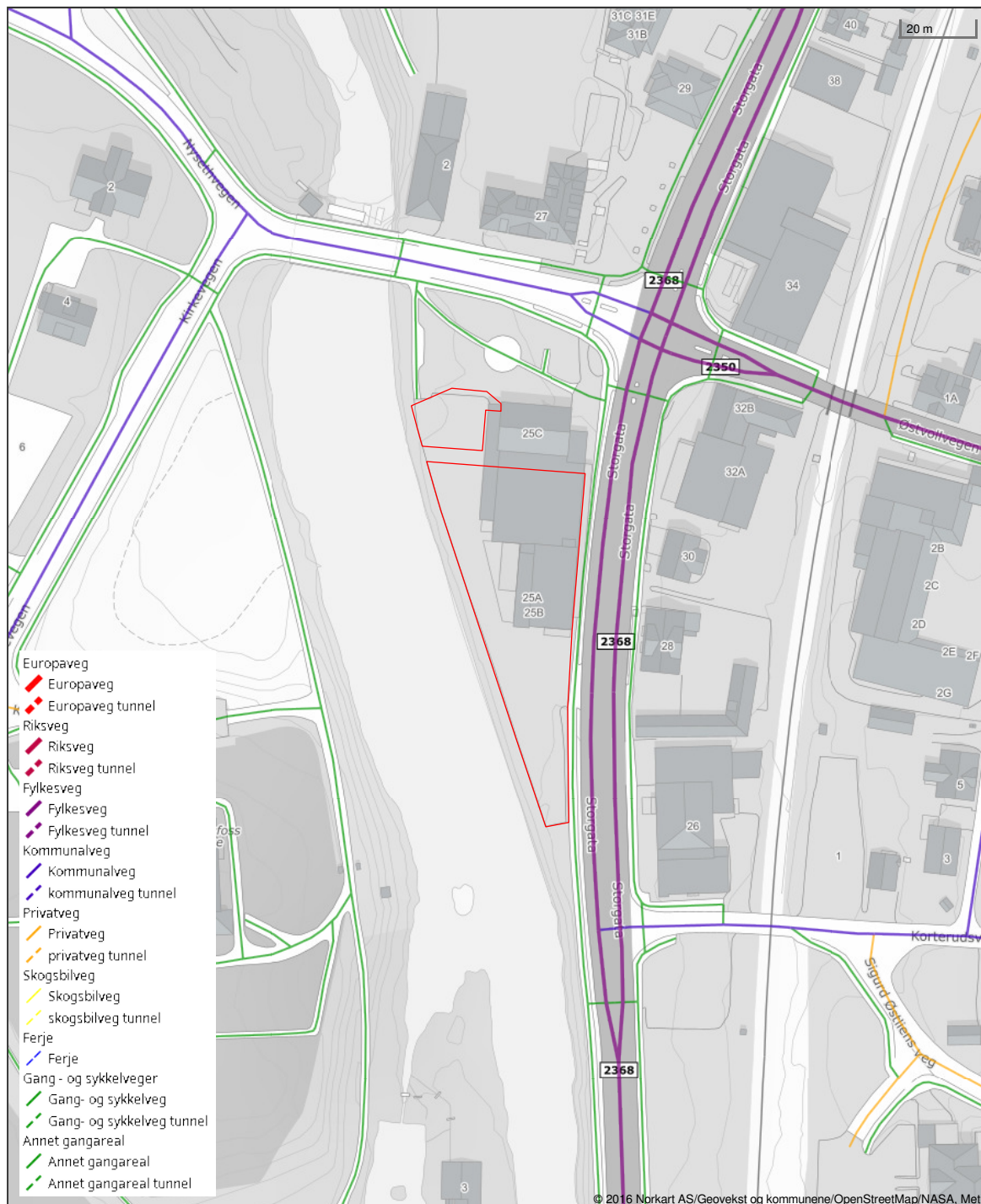
Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Storgata 25B	H0202	13/315	73	3	1	1	Kjøkken
Bolig	Storgata 25B	H0201	13/315	91	3	1	1	Kjøkken
Bolig	Storgata 25C	H0203	13/315	50	2	1	1	Kjøkken
Bolig	Storgata 25C	H0202	13/315	56	3	1	1	Kjøkken
Bolig	Storgata 25C	H0201	13/315	66	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	5	336	0	336	0	0	0

Utskriftsdato: 15.09.2026

Vegstatuskart for eiendom 3443 - 13/315//



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

TAKSTDOKUMENT

Storgata 25, 2830 RAUFOSS

Gnr 13: Bnr 315

3443 VESTRE TOTEN KOMMUNE



SERTIFISERT TAKSTINGENIØR

Hans Petter Lindstad

Telefon: 908 58 511

E-post: hpl@verdico.no

Rolle: Uavhengig takstingeniør

AUTORISERT FORETAK

Verdico AS

Trondheimsvegen Jessheim 98 B, 2050 JESSHEIM

Telefon: 920 53 641

Organisasjonsnr: 935 166 500



Dato befarings: 06.02.2026
Utskriftsdato: 10.08.2026
Dato verdisetting: 05.08.2026
Oppdrag nr: 20004869



Matrikkel: Gnr 13: Bnr 315
Kommune: 3443 VESTRE TOTEN KOMMUNE
Adresse: Storgata 25, 2830 RAUFOSS

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B, 2050
JESSHEIM
Telefon: 920 53 641



1 Innholdsfortegnelse

2	Sammendrag	3
3	Introduksjon	5
3.1	Informasjon fra kunden	5
3.2	Generell informasjon	5
3.3	Beskrivelse av eiendommen	6
3.3.1	Eiendomsinformasjon	6
3.3.2	Matrikkeldata	7
3.3.3	Beskrivelse av tomt	7
3.4	Bygninger på eiendommen	7
3.4.1	Næringsbygg m/boliger	7
4	Verdigrunnlag	9
4.1	Utleiekontrakter og ledige lokaler	9
4.2	Inntekter/kostnader	9
5	Verdisetting	11
5.1	Teknisk verdi	11
5.2	Nettokapitalisering	11
5.3	Kontantstrømsanalyse	12
6	Andre bilder	13

Matrikkel: Gnr 13: Bnr 315
 Kommune: 3443 VESTRE TOTEN KOMMUNE
 Adresse: Storgata 25, 2830 RAUFLOSS

Verdico AS
 Trondheimsvegen Jessheim 98 B, 2050
 JESSHEIM
 Telefon: 920 53 641



2 Sammendrag

Konklusjon/ markedsvurdering:

Eiendommen Storgata 25 på Raufoss er en kombinert nærings- og boligeiendom med sentral beliggenhet i Raufoss sentrum. Bygningen inneholder næringslokaler utleid til Pizzabakeren, treningssenteret Mova og Raufoss Fysioterapi, samt fem utleieleiligheter i byggets andre etasje.

Deler av bygningsmassen er ifølge opplysninger fra eier fra omkring 1950-tallet. Eiendommen er senere til- og ombygget i flere omganger og har tidligere vært benyttet til dagligvareforretning før den ble tilpasset dagens virksomheter.

Eiendommen har en attraktiv beliggenhet med god eksponering mot Storgata og kort avstand til øvrig handel, kollektivtransport og offentlige tjenester. Kombinasjonen av stabile næringsleietakere og boligutleie gir en diversifisert og robust kontantstrøm.

Utleiemarkedet for denne typen lokaler vurderes som stabilt. Etterspørselen er størst etter sentrumsnære lokaler med god tilgjengelighet, parkering og fleksible planløsninger.

Eiendommen har en sammensetning av virksomheter innen: servering, trening, helse, bolig. Dette representerer ulike markedssegmenter og gir en god risikospredning. Flere av virksomhetene er typiske lokale servicefunksjoner som normalt har relativt stabile kundegrunnlag.

Boligene i andre etasje vurderes å ha et stabilt utleiemarked. Mindre og mellomstore leiligheter sentralt på Raufoss har normalt god etterspørsel, noe som bidrar positivt til eiendommens samlede kontantstrøm.

Verdsettelsen er basert på kapitalisering av normalisert netto driftsinntekt, kontrollert mot teknisk verdi og kontantstrømsanalyse (DCF). Oppgitte leieinntekter vurderes samlet å ligge innenfor et normalt markedsnivå for tilsvarende nærings- og boligarealer i Raufoss. Det er lagt til grunn at kontraktsleiene i hovedsak reflekterer markedsleie, med mindre justeringer ved enkelte kontraktsforhold. Det er derfor ikke foretatt vesentlige korreksjoner mellom kontraktsleie og vurdert markedsleie. Det er lagt størst vekt på de inntektsbaserte metodene.

Eiendommen fremstår som et attraktivt investeringsobjekt med stabile leieinntekter fra både nærings- og boligformål. Kontantstrømmen er diversifisert mellom flere leietakere og ulike markedssegmenter, noe som reduserer inntektsrisikoen. Den tekniske verdien ligger vesentlig over den inntektsbaserte verdien, og markedsverdien vurderes derfor i hovedsak å være styrt av eiendommens avkastningsevne.

Kunde: Sisa Eiendom AS
 Trondhjemsvegen 83, 2819 GJØVIK. Tlf. 91172214

Formål med taksten: På oppdrag fra Sisa Eiendom AS er det foretatt verdivurdering av eiendommen Storgata 25, 2830 Raufoss, gnr. 13 bnr. 315 i Vestre Toten kommune.

Formålet med oppdraget er å fastsette eiendommens markedsverdi ved normal omsetning mellom en frivillig kjøper og en frivillig selger på takseringstidspunktet.

Egne forutsetninger: Verdivurderingen er utført på grunnlag av visuell befarings, fremlagt dokumentasjon, opplysninger mottatt fra oppdragsgiver samt offentlig tilgjengelige opplysninger.

Det er ikke foretatt destruktive undersøkelser av bygningskonstruksjoner eller tekniske installasjoner. Skjulte feil og mangler som ikke kunne avdekkes ved normal visuell befarings er ikke hensyntatt.

Takstmannen har lagt til grunn at mottatte opplysninger om eiendommen, leieforhold, arealer og tekniske forhold er korrekte, med mindre annet fremgår av rapporten. Leieoversikt og opplysninger om leieforhold bygger på opplysninger mottatt fra oppdragsgiver. Leiekontraktene er ikke kontrollert i sin helhet, og verdsettelsen bygger på at oppgitte leieinntekter og kontraktsvilkår er korrekte.

Verdsettelsen forutsetter at eiendommen er lovlig oppført og benyttes i samsvar med gjeldende offentlige tillatelser, og at det ikke foreligger ukjente forhold knyttet til grunnforhold, miljøforurensning, servitut eller andre rettigheter som kan påvirke markedsverdien vesentlig.

Rapporten gjelder eiendommens markedsverdi på befaringstidspunktet og bygger på de markedsforhold og økonomiske forutsetninger som forelå på verdsettelsestidspunktet.

Verdi: **Kr. 27 000 000**

Matrikkel: Gnr 13: Bnr 315
Kommune: 3443 VESTRE TOTEN KOMMUNE
Adresse: Storgata 25, 2830 RAUFOSS

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B, 2050
JESSHEIM
Telefon: 920 53 641



Dato verdisetting: 05.08.2026

Takstingeniør: **Hans Petter Lindstad Tlf.: 908 58 511**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstingeniør uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstingeniøren har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstingeniørens integritet, se taksteringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

JESSHEIM, 10.08.2026

Hans Petter Lindstad
Takstingeniør
Telefon: 908 58 511

Matrikkel: Gnr 13: Bnr 315
 Kommune: 3443 VESTRE TOTEN KOMMUNE
 Adresse: Storgata 25, 2830 RAUFOSS

Verdico AS
 Trondheimsvegen Jessheim 98 B, 2050
 JESSHEIM
 Telefon: 920 53 641



3 Introduksjon

3.1 Informasjon fra kunden

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider
Leietakeroversikt		Mottatt fra eier. Ikke kontrollert nærmere mot leiekontrakter	Innhentet	
Eiendomsverdi.no			Innhentet	
Eieropplysninger			Innhentet	
Infoland.no			Innhentet	

3.2 Generell informasjon

Beskrivelse av eiendommen	<p>Eiendommen består av et kombinert nærings- og boligbygg oppført over to etasjer.</p> <p>Bygningsmassen er oppført, til- og ombygget i flere perioder. Deler av eksisterende bygningsmasse er ifølge eier fra omkring 1950-tallet. Eiendommen har tidligere vært benyttet som dagligvarebutikk og er senere ombygget til dagens kombinasjon av næringslokaler og boliger.</p> <p>Første etasje inneholder næringslokaler utleid til Pizzabakeren, Mova treningssenter og Raufoss Fysioterapi. Lokalene er tilpasset virksomhetenes behov og fremstår med god funksjonalitet.</p> <p>Andre etasje inneholder fem utleieleiligheter av varierende størrelse.</p> <p>Utleiemarkedet for sentrumsnære næringslokaler i Raufoss vurderes som stabilt, særlig innen handel, helse- og tjenesteytende virksomhet.</p>
Kunde:	<p>Sisa Eiendom AS Trondhjemsvegen 83, 2819 GJØVIK. Tlf. 91172214</p>
Befaring/tilstede:	<p>Befaringsdato: 06.02.2026 Roger Johansen. Roy Nordbeck. Hans Petter Lindstad.</p>
Beliggenhet	<p>Eiendommen ligger sentralt i Raufoss sentrum med god eksponering mot Storgata og kort avstand til handel, kollektivtransport og offentlige tjenester.</p>

Matrikkel: Gnr 13: Bnr 315
 Kommune: 3443 VESTRE TOTEN KOMMUNE
 Adresse: Storgata 25, 2830 RAUFOSS

Verdico AS
 Trondheimsvegen Jessheim 98 B, 2050
 JESSHEIM
 Telefon: 920 53 641



Forutsetninger:

Taksten er utført iht. Norsk taksts retningslinjer og regler, NS 3424, NS 3451 og/eller NS 3940 avhengig av om oppdraget/mandat er en verditakst og/eller tilstandsrapport. Der annet ikke fremgår er taksten kun basert på visuell befaring uten inngrep i byggverket, evt. supplert med enkle målinger. Merk at en verditakst alene ikke er en tilstandsrapport som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Kunden/oppdragsgiver skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstingeniøren hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp.

Der verdi er fastsatt, er takstkonklusjonen en vurdering av verdien av eiendommen dvs. det beløp som takstingeniøren mener at markedet er villig til å betale. Takstingeniøren er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, som hen ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Taksten er avholdt etter beste skjønn. Takstkonklusjonen baserer seg på eiendommen i den stand og slik det var på takseringsdagen.

Dersom selger fraskriver seg ansvaret for riktigheten av bygningsarealer eller tomtearealer, overføres dette ansvaret ikke til takstingeniøren. Oppmåling av- og nøyaktig arealfastsettelse av næringseiendommer er en omfattende oppgave og inngår kun der dette er spesifisert i oppdragsbeskrivelse/mandatet. De oppgitte arealer er ellers ikke nødvendigvis oppmålt, men kan være hentet fra annen dokumentasjon. Arealmåling kan bestilles som et eget oppdrag.

3.3 Beskrivelse av eiendommen

3.3.1 Eiendomsinformasjon

Adkomst	Eiendommen har direkte adkomst fra offentlig vei via Storgata.
Vann	Eiendommen er tilknyttet offentlig vann.
Avløp	Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett.
Regulering	<p>Takstmannen har ikke foretatt en selvstendig gjennomgang av gjeldende reguleringsplan eller kommuneplanens arealdel.</p> <p>Verdsettelsen bygger på at eiendommens eksisterende bruk som kombinert nærings- og boligeiendom er i samsvar med gjeldende offentlige tillatelser og planbestemmelser.</p> <p>Eventuelle reguleringsmessige forhold eller offentlige pålegg som ikke er kjent på takseringstidspunktet, er ikke hensyntatt i verdsettelsen.</p>
Offentlige forhold	<p>Det er ikke foretatt særskilte undersøkelser vedrørende offentlige pålegg, ulovligheter eller byggesaksmessige forhold utover tilgjengelig dokumentasjon.</p> <p>Verdsettelsen forutsetter at bebyggelsen er lovlig oppført og benyttes i samsvar med gjeldende offentlige tillatelser.</p>

Matrikkel: Gnr 13: Bnr 315
 Kommune: 3443 VESTRE TOTEN KOMMUNE
 Adresse: Storgata 25, 2830 RAUFOSS

Verdico AS
 Trondheimsvegen Jessheim 98 B, 2050
 JESSHEIM
 Telefon: 920 53 641



3.3.2 Matrikkeldata

Matrikkel: Kommune: 3443 VESTRE TOTEN Gnr: 13 Bnr: 315
Eiet/festet: Eiet
Areal: 2 516 m² Arealkilde: Eiendommens areal er opplyst iht infoland.
Hjemmelshaver: Sisa Eiendom AS
Adresse: Storgata 25, 2830 RAUFOSS

3.3.3 Beskrivelse av tomt

Tomtens beskaffenhet Tomten er opparbeidet med asfalterte parkeringsarealer, interne kjøreveger, vareleveringsarealer, gangarealer samt mindre grønt- og beplantningsarealer. Parkeringsdekningen vurderes som tilfredsstillende for eiendommens bruk til både nærings- og boligformål.

3.4 Bygninger på eiendommen

3.4.1 Næringsbygg m/boliger

Bygningsdata



Byggeår: 1950 Kilde: Eier opplyser: ca. 1950 / senere til- og ombygget
 Anvendelse: Forretning med pizzarestaurant, treningssenter og fysioterapi samt 5 leiligheter.

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Kommentar
5 leiligheter	360	336	Areal stemmer med matrikkelens bolig-BRA på 336 m ² . (91 + 73 + 66 + 56 + 50 = 336 m ² .)
Næringsarealer	1 140	1 057	300 m ² Pizzabakeren, 757 m ² Mova/Fysioterapi
Sum bygning:	1 500	1 393	

Matrikkel: Gnr 13: Bnr 315
 Kommune: 3443 VESTRE TOTEN KOMMUNE
 Adresse: Storgata 25, 2830 RAUFOSS

Verdico AS
 Trondheimsvegen Jessheim 98 B, 2050
 JESSHEIM
 Telefon: 920 53 641



Kommentar areal

Arealopplysningene i rapporten bygger på opplysninger mottatt fra oppdragsgiver, tilgjengelig dokumentasjon og offentlige registre.

Det er ikke foretatt kontrolloppmåling av bygningens arealer eller kontroll av arealberegningene opp mot tegninger eller annen oppmålingsdokumentasjon. Eventuelle avvik mellom oppgitte og faktiske arealer kan påvirke eiendommens verdi.

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Bygning generelt

Bygningen består av flere sammenbygde bygningsvolumer som er oppført, til- og ombygget i ulike perioder. Deler av den opprinnelige bygningsmassen er ifølge opplysninger fra eier fra omkring 1950-tallet. Bygningen har senere gjennomgått flere utvidelser og ombygginger, og dagens bygningsmasse består således av konstruksjoner fra ulike byggeperioder. Eksakte byggeår for de enkelte delene er ikke kjent.

Eiendommen har tidligere vært benyttet til dagligvareforretning og er senere ombygget og tilpasset dagens kombinerte bruk med servering, treningssenter, fysioterapi og boliger. Eiendommen består av et kombinert nærings- og boligbygg oppført over to hovedetasjer, med næringslokaler i første etasje og boliger i andre etasje.

Bygningen består av flere sammenbygde bygningsvolumer med varierende takformer og byggehøyder. Hoveddelen har flate eller svakt skrånende takkonstruksjoner, mens enkelte tilbygg og sidepartier har skrå tak.

Fundamentering og konstruksjoner under terreng var ikke tilgjengelige for inspeksjon. Synlige grunnmurer og sokkelpartier er hovedsakelig utført i betong.

Bæresystemet fremstår hovedsakelig utført med konstruksjoner av betong og stål. Etasjeskillere antas i hovedsak å være utført i betong, noe som gir store og fleksible næringsarealer med få innvendige bærende elementer.

Ytterveggene består av en kombinasjon av teglforblending, plateledning og trekledning. Fasadene har et variert uttrykk som gjenspeiler bygningens ulike byggetrinn og senere ombygginger. Mot Storgata har bygningen store vindusflater og inngangspartier tilpasset publikumsrettet virksomhet.

Takkonstruksjonene består hovedsakelig av flate og svakt skrånende tak med takbelegg eller membrantekking. Takrenner, nedløp og beslag er utført i metall.

Vinduer består hovedsakelig av isolerglassvinduer i tre-, aluminium- eller kombinerte karm- og rammesystemer. Næringslokalene har store glassfelt mot gate og parkeringsarealer, mens boligene har ordinære boligvinduer.

Ytterdører består hovedsakelig av aluminium- og ståldører, dels med glassfelt. Det er separate innganger til de enkelte næringslokalene og boligene.

Næringslokalene er innredet og tilpasset de enkelte virksomhetenes behov:

Pizzabakeren har kundeområde, produksjonskjøkken, lager, personalrom og sanitærrom. Mot gate er det etablert en opparbeidet uteservering/oppholdsplass med levegger, beplantning og sitteplasser. Uteserveringen fremstår som en integrert del av virksomheten og bidrar positivt til eiendommens funksjonalitet og uttrykk.

Mova treningssenter har resepsjon, treningsarealer, garderobe, dusj- og sanitærrom samt øvrige støttefunksjoner. Raufoss Fysioterapi har behandlingsrom, trenings- og oppholdsarealer, resepsjon og tilhørende personal- og sanitærrom. Boligdelen består av fem leiligheter med kjøkken, bad, stue og soverom.

Innvendige overflater varierer mellom de ulike leietakerne og er tilpasset virksomhetenes bruk. Næringslokalene har blant annet fliser, belegg og andre slitesterke gulvoverflater, malte vegger, platekledd flater og systemhimlinger. Boligene har ordinær boligstandard med parkett, laminat eller tilsvarende gulvoverflater, malte vegger og himlinger samt kjøkken- og baderomsinnredninger.

Bygningen har sanitærinstallasjoner tilpasset både nærings- og boligformål, herunder kjøkkeninstallasjoner, toaletter, garderobe, dusjanlegg og komplette bad i leilighetene.

Ventilasjonsløsningene er tilpasset de ulike virksomhetenes behov. Næringslokalene har mekaniske ventilasjonsanlegg, herunder eget avtrekk fra serveringskjøkken og ventilasjon for trenings- og behandlingsarealer. Boligene har egne ventilasjonsløsninger.

Oppvarming skjer ved elektriske installasjoner og øvrige lokale varmeløsninger tilpasset de enkelte bruksenheter.

Tomten er opparbeidet med asfalterte kjøre-, gang- og parkeringsarealer. Det er gode parkeringsmuligheter på egen grunn, samt egne adkomster for kunder, beboere og varelevering. Utomhusanlegget omfatter også grøntarealer, beplantning og opparbeidede uteoppholdsarealer.

Matrikkel: Gnr 13: Bnr 315
 Kommune: 3443 VESTRE TOTEN KOMMUNE
 Adresse: Storgata 25, 2830 RAUFOSS

Verdico AS
 Trondheimsvegen Jessheim 98 B, 2050
 JESSHEIM
 Telefon: 920 53 641



4 Verdigrunnlag

4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler

Leiekontrakter/markedsleie:

Bygning/areal	Etg.	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
Næringsbygg m/boliger											
-Boliger											
5 Leiligheter	2	336 m²	481 200	1 432	1/2026	12/2036	80	1 432	481 152	1/2037	100
-Fysioterapi og trening											
TT Raufoss AS	1	757 m²	1 113 666	1 471	1/2026	12/2031	100	1 500	1 135 500	1/2032	100
-Kontor											
Kontorer Storgata 25	1	16 m²	90 000	5 625	1/2026	12/2029	100	3 000	48 000	1/2030	100
-Pizzarestaurant											
Raufoss Pizza AS (Pizzabakeren)	1	300 m²	698 604	2 329	1/2026	12/2029	100	2 329	698 700	1/2030	100
Sum:			2 383 470						2 363 352		
Total:			2 383 470						2 363 352		

Bransjer/leiekontrakter:

Bygning/bransje	Etg.	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
Næringsbygg m/boliger											
-Boliger											
5 Leiligheter	2	336 m²	481 200	1 432	1/2026	12/2036	80	1 432	481 152	1/2037	100
-Fysioterapi og trening											
TT Raufoss AS	1	757 m²	1 113 666	1 471	1/2026	12/2031	100	1 500	1 135 500	1/2032	100
-Kontor											
Kontorer Storgata 25	1	16 m²	90 000	5 625	1/2026	12/2029	100	3 000	48 000	1/2030	100
-Servering											
Raufoss Pizza AS (Pizzabakeren)	1	300 m²	698 604	2 329	1/2026	12/2029	100	2 329	698 700	1/2030	100
Sum:			2 383 470						2 363 352		
Total:			2 383 470						2 363 352		

4.2 Inntekter/kostnader

Inntekter						
Arealtipe	Kontrakter			Markedsleie		
	m²	Kr./m²	Pris/år	m²	Kr./m²	Markedsleie pr år
Boliger	336	1 432	481 200	336	1 432	481 152
Fysioterapi og trening	757	1 471	1 113 666	757	1 500	1 135 500
Kontor	16	5 625	90 000	16	3 000	48 000
Pizzarestaurant	300	2 329	698 604	300	2 329	698 700
Sum	1 409		2 383 470	1 409		2 363 352

Matrikkel: Gnr 13: Bnr 315
 Kommune: 3443 VESTRE TOTEN KOMMUNE
 Adresse: Storgata 25, 2830 RAUFOSS

Verdico AS
 Trondheimsvegen Jessheim 98 B, 2050
 JESSHEIM
 Telefon: 920 53 641



Inntektsoverskudd

Inntekter (overført)		2 363 352
Tap ved ledighet, 5%		118 168
Normale eierkostnader, årlig		
Eierkostnader (FDV Kostnader (normalisert))	340 000	340 000
Eiendommens inntektsoverskudd		1 905 184

Eierkostnadene er normalisert og bygger på et estimat av de kostnader som normalt påhviler eier av en tilsvarende investeringseiendom.

Kommentar eierkostnader:

Det er lagt til grunn at TT Raufoss AS gjennom leieavtalen betaler kr 120 000 pr. år i felleskostnader (kr 10 000 pr. måned). Disse inntektene er hensyntatt ved beregningen av netto eierkostnader.

Flere av de løpende driftskostnadene bæres således direkte av leietakerne gjennom leieforholdene. Netto eierkostnader er etter dette estimert til ca. kr 340 000 pr. år.

Matrikkel: Gnr 13: Bnr 315
 Kommune: 3443 VESTRE TOTEN KOMMUNE
 Adresse: Storgata 25, 2830 RAUFOSS

Verdico AS
 Trondheimsvegen Jessheim 98 B, 2050
 JESSHEIM
 Telefon: 920 53 641



5 Verdisetting

5.1 Teknisk verdi

Metode: Bygningsmassen er oppført, til- og ombygget i flere perioder. Ved beregning av teknisk verdi er det derfor foretatt en samlet skjønnsmessig vurdering av alder, utførelse og senere ombygginger, fremfor å legge matrikkelens registrerte byggeår 2004 til grunn for hele bygningsmassen. Teknisk verdi er beregnet som en kontroll av den inntektsbaserte verdsettelsen. For investeringseiendommer vurderes markedsverdien i hovedsak å være styrt av eiendommens avkastningsevne og markedets avkastningskrav.

Næringsbygg m/boliger

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	41 790 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	11 180 000
Sum teknisk verdi – Næringsbygg m/boliger	30 610 000

Sum teknisk verdi bygninger	30 610 000
------------------------------------	-------------------

5.2 Nettokapitalisering

Metode: Verdien som fremkommer etter denne metoden har sin bakgrunn i eiendommens vurderte netto inntektsoverskudd og det kravet til avkastning som normalt stilles ved investeringer av denne typen.

Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	4,00 %
- Inflasjon:	2,50 %
Realrente, avrundet:	1,50 %
Objektrisiko	1,50 %
Markedsrisiko	2,00 %
Eiendomsrisiko	2,00 %
Realavkastningskrav:	7,00 %

Beregning av kapitalisert verdi

Eiendommens inntektsoverskudd (overført fra inntekter/kostnader)	1 905 184
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi, beregnet av inntektsoverskuddet (Kr. 1 905 184) når realrenten er 7,00%	27 216 920
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi:	27 216 920
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi (avrundet):	27 220 000

Kommentar nettokapitalisering:

Ved fastsettelse av kapitaliseringsrenten er det lagt vekt på eiendommens beliggenhet, tekniske standard, leietakersammensetning, kontraktsforhold, alternative anvendelsesmuligheter og den generelle markedssituasjonen.

Et samlet avkastningskrav på 7,0 % vurderes som representativt for eiendommen på verdsettelsestidspunktet. Avkastningskravet gjenspeiler en eiendom med moderat investeringsrisiko og stabile leieinntekter, samtidig som det hensyntar at eiendommen ligger utenfor de største norske i

Matrikkel: Gnr 13: Bnr 315
 Kommune: 3443 VESTRE TOTEN KOMMUNE
 Adresse: Storgata 25, 2830 RAUFOSS

Verdico AS
 Trondheimsvegen Jessheim 98 B, 2050
 JESSHEIM
 Telefon: 920 53 641



5.3 Kontantstrømsanalyse

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

Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	4,00 %
- Inflasjon:	2,50 %
Realrente, avrundet:	1,50 %
Objektrisiko	1,50 %
Markedsrisiko	2,00 %
Eiendomsrisiko	2,00 %
Realavkastningskrav:	7,00 %

Kontantstrømanalyse

Normale eierkostnader:	340 000 Fra nettokap.	Analyse f.o.m.:	
Realavkastningskrav:	7,00 %	År:	2026
Inflasjon:	2,50 %	Måned:	7
Diskontert rente:	9,50 %	Antall år:	10
Inntektsutvikling:	2,00 %		
Kostnadsutvikling:	2,00 %		
Generell ledighet:	5,0 % F.o.m. år: 2027		

År	Leieinntekter	Normale eierkostn.	Spesiell kostn.	Generell ledighet	Endring likviditet	Nåverdi
2026	1 191 735	170 000			1 021 735	1 021 735
2027	2 431 139	346 800		121 557	1 962 782	1 792 495
2028	2 479 762	353 736		123 988	2 002 038	1 669 722
2029	2 529 357	360 811		126 468	2 042 079	1 555 357
2030	2 534 586	368 027		126 729	2 039 830	1 418 853
2031	2 585 278	375 387		129 264	2 080 627	1 321 672
2032	2 661 572	382 895		133 079	2 145 598	1 244 697
2033	2 714 804	390 553		135 740	2 188 510	1 159 444
2034	2 769 100	398 364		138 455	2 232 281	1 080 030
2035	2 824 482	406 331		141 224	2 276 926	1 006 055
2036	1 440 486	207 229		72 024	1 161 232	468 574
Nåverdi av resultat, sum:						13 738 635

Restverdi, fra endring likviditet siste hele år:

Nåverdi av restverdi:

Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi:

Estimert	Kalkulert
	33 178 068
	13 387 821
13 738 635	27 126 456

Korreksjoner med engangsbetøp for utbyggingspotensiale etc.

Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi (inkl. event. korreksjoner):	13 738 635	27 126 456
--	-------------------	-------------------

Matrikkel: Gnr 13: Bnr 315
Kommune: 3443 VESTRE TOTEN KOMMUNE
Adresse: Storgata 25, 2830 RAUFOSS

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B, 2050
JESSHEIM
Telefon: 920 53 641



6 Andre bilder

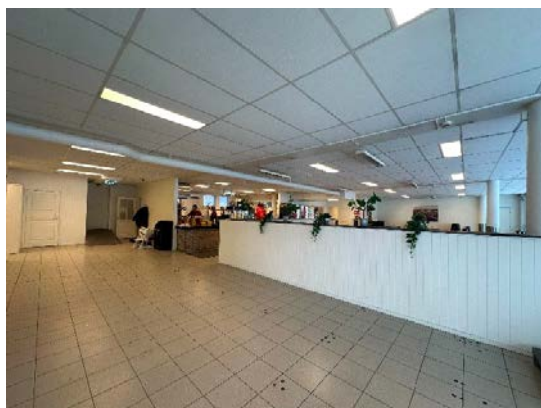
Andre bilder for oppdraget



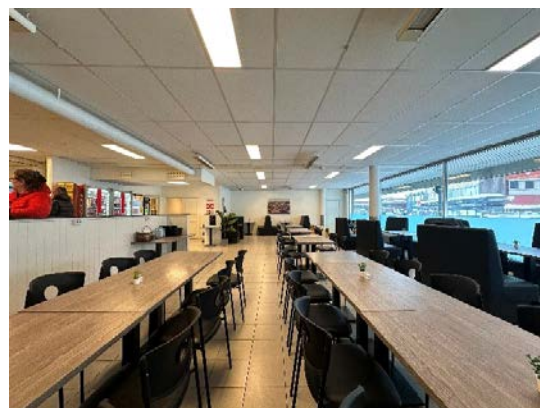
Kartskisse



Kartskisse (zoom ut)



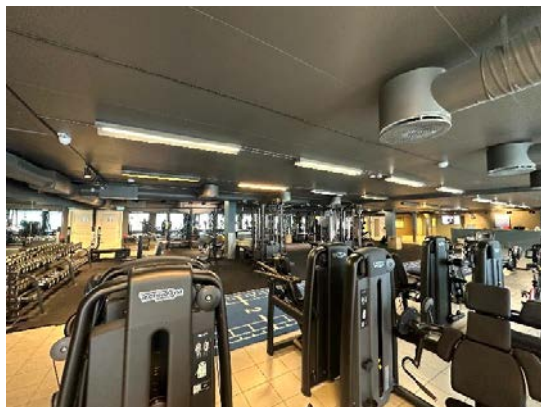
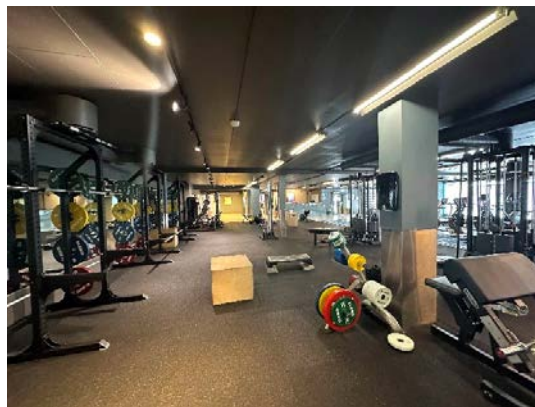
Pizzarestaurant



Pizzarestaurant

Matrikkel: Gnr 13: Bnr 315
 Kommune: 3443 VESTRE TOTEN KOMMUNE
 Adresse: Storgata 25, 2830 RAUFOSS

Verdico AS
 Trondheimsvegen Jessheim 98 B, 2050
 JESSHEIM
 Telefon: 920 53 641



Matrikkel: Gnr 13: Bnr 315
Kommune: 3443 VESTRE TOTEN KOMMUNE
Adresse: Storgata 25, 2830 RAUFOSS

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B, 2050
JESSHEIM
Telefon: 920 53 641



Nabolagsprofil

Storgata 25A

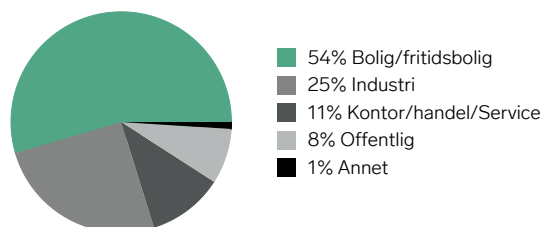
Lokal transport

 Brubakken skole Linje 440, 480	2 min  0.1 km
 Knut Hamsuns veg sør Linje 436, 440, 442	4 min  0.3 km
 Raufoss stasjon Buss, tog	5 min  0.4 km
 Raufoss stasjon Linje RE30	5 min  0.4 km

Transport for lengre reiser

 Oslo Gardermoen	1 t 18 min 
---	--

Byggmasse i området



Ladepunkt for el-bil

 AMFI Raufoss	6 min 
 Uno-X Raufoss	11 min 

 **Kollektivtilbud**
Bra 55/100

 **Gateparkering**
Lett 88/100

 **Trafikk**
Lite trafikk 81/100

Området har blitt vurdert av 59 lokalkjente.

Største bedrifter i området

	Ansatte
Vestre Toten Kommune	2010
Nammo Raufoss AS	875
Kongsberg Automotive AS	317
Hydal Aluminium Profiler AS	141
Vestre Toten Ungdomsskole	104
Raufoss Skole	84
Vestre Toten Kommune Lundersveg Dag- ...	83
Vestre Toten Kommune Kultur	76
Vestre Toten Kommune Helsestasjonen	68
Vestre Toten Kommune Elvesvingen Oms...	66
Vestre Toten Kommune Barnevernstjenes...	57
Raufoss Tun Helsehus	57
Vestre Toten Kommune Raufosstun Oms...	52
Vestre Toten Kommune Voksenopplæring	49
Vestre Toten Kommune Teknisk Drift	43

Treningssenter

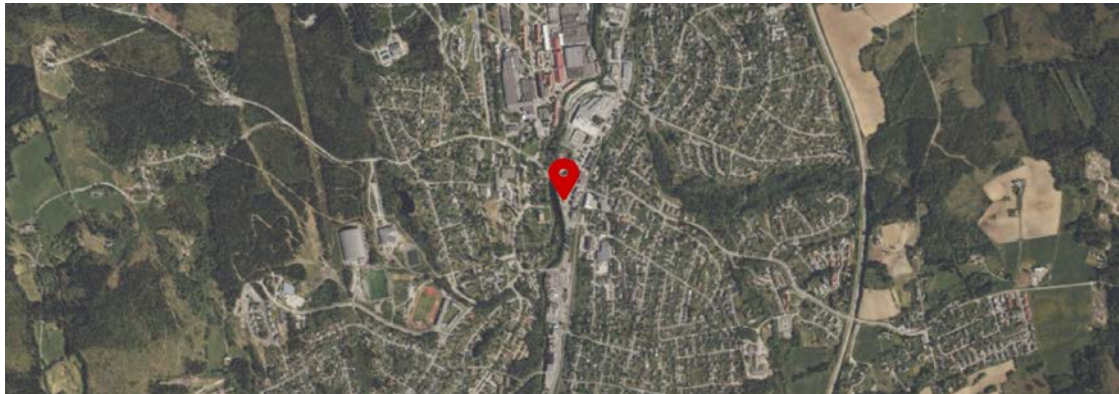
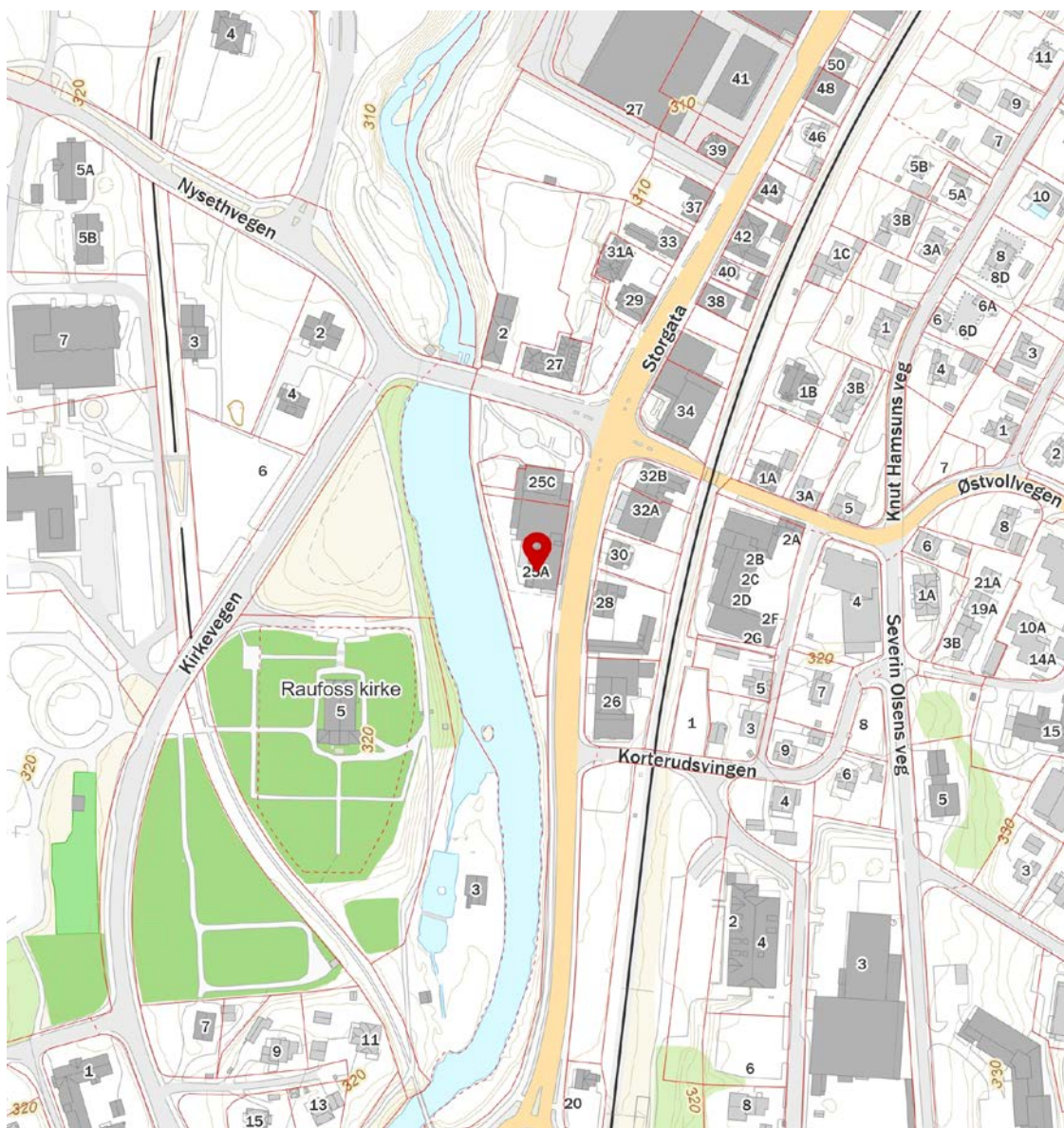
 MOVA Raufoss Amfi	6 min 
---	---

Dagligvare

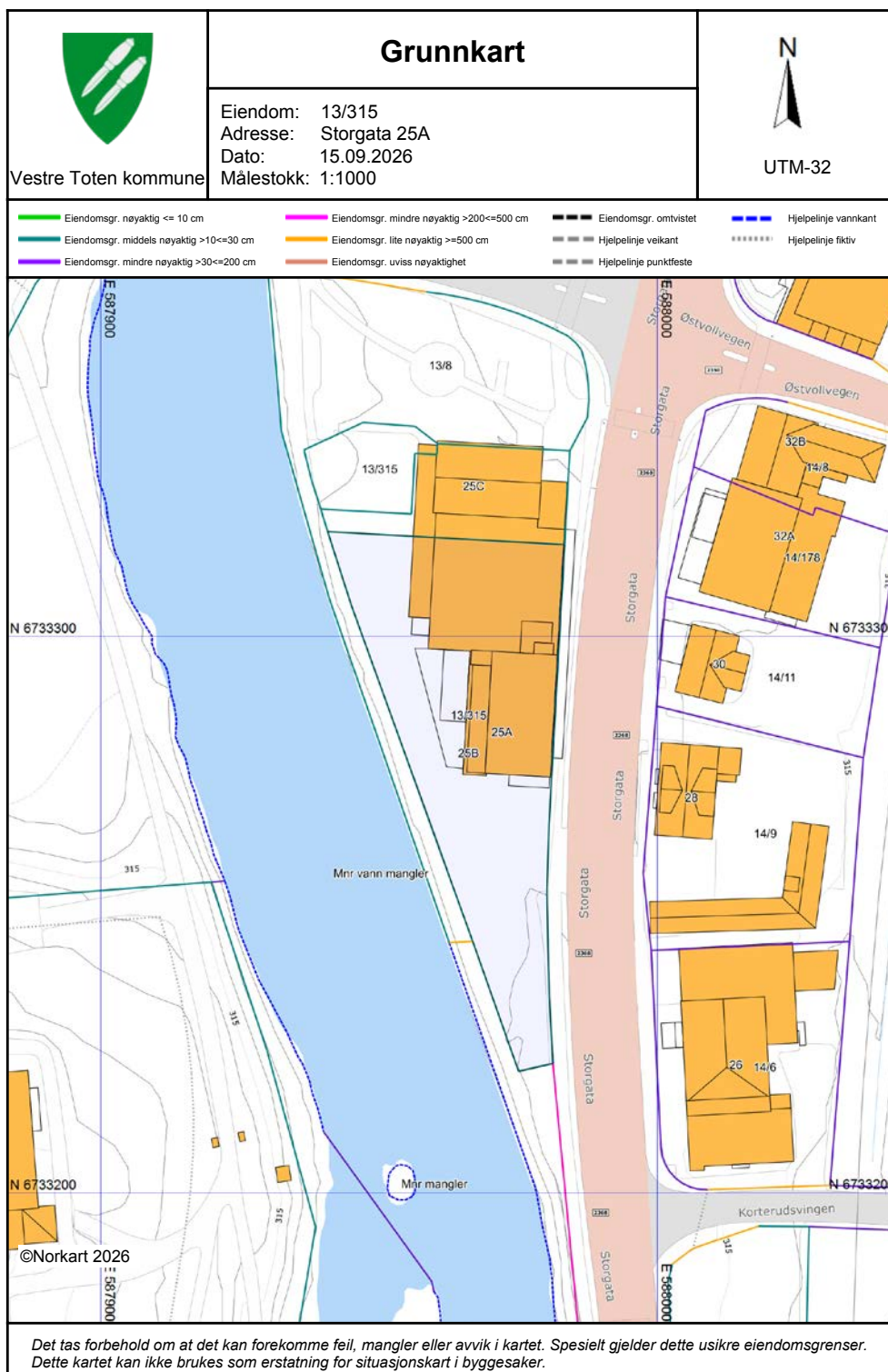
Bunnpris Raufoss Post i butikk, PostNord	5 min  0.4 km
Coop Extra Raufoss Post i butikk	6 min  0.5 km



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 2026



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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. 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.

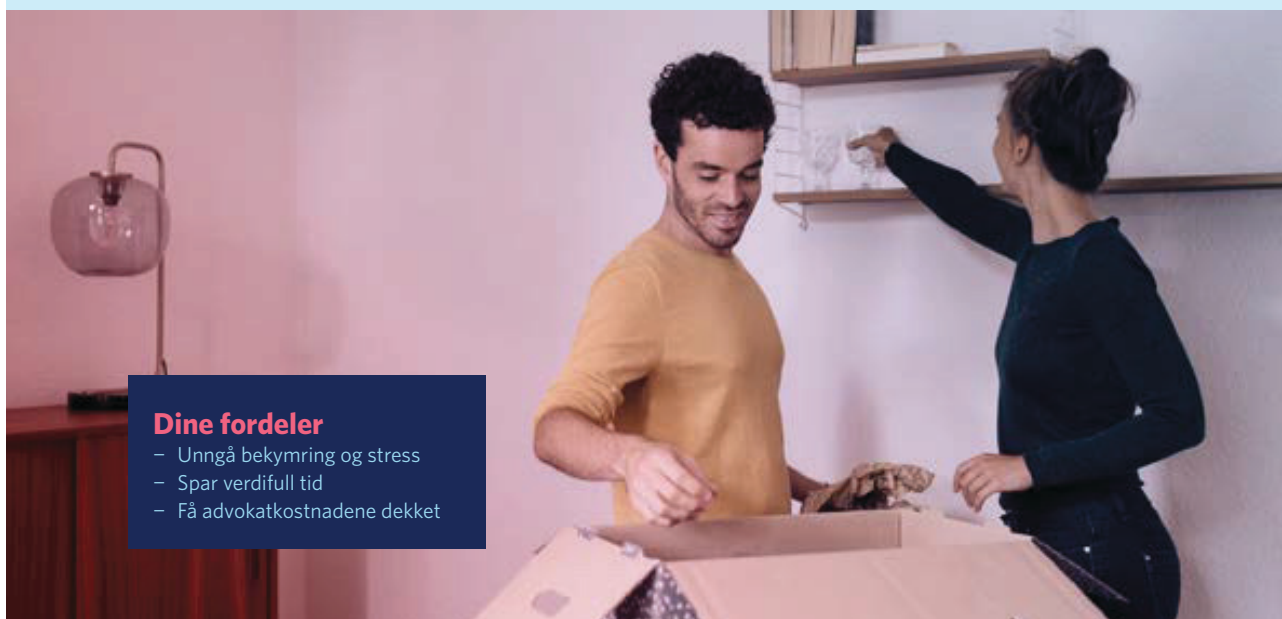
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

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.

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 12 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom



Nøklene i lomma. Forsikring **fikser vi.**

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring på boligen i samarbeid med Kolibri Forsikring. Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon og tilbud om videre forsikring dersom kjøper ønsker dette.

K Kolibri

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaklinformasjon, 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer 24-0108/25
 Adresse Storgata 25A
 2830 RAUFOSSE
 Salgsoppgavedato 30.10.2026

Kontaktperson Geir Heimdahl
 Tlf 46191 000
 Epost geir@notar.no

Navn på budgiver: _____
 Fødselsnummer: _____
 Adresse: _____
 Postnummer./Sted: _____
 Telefon, privat: _____
 Telefon, arbeid: _____
 E-mail: _____

Navn på budgiver: _____
 Fødselsnummer: _____
 Adresse: _____
 Postnummer./Sted: _____
 Telefon, privat: _____
 Telefon, arbeid: _____
 E-mail: _____

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: _____ kroner: _____
 Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg (Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____ Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

Budet er bindende til kl 16.00 neste virkedag desom budgiver ikke har angitt annen akseptfrist.

For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivning. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist kan avvises.

FINANSIERING

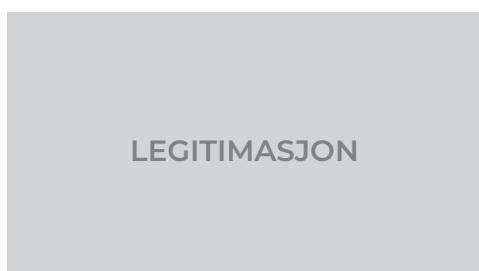
Långiver: _____
 Bank: _____
 Egenkapital kr: _____

Kontaktperson: _____
 Tlf: _____
 Salg av eiendom, adr.: _____

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring av bud og/eller vilkår.

Sted/dato: _____
 Budgivers underskrift: _____

Sted/dato: _____
 Budgivers underskrift: _____



Notater

[illegible]

Notater

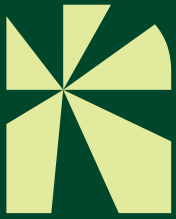
[illegible]

Notater

[illegible]

Notater

[illegible]



Fokus på det som betyr mest — deg og hjemmet ditt.

Notar er en privateid og bankuavhengig
eiendomsmeglerkjede, som betyr at vårt fokus
alltid er på deg og hjemmet ditt.