



KVÆNANGSVEIEN 1669

**04**

Velkommen til Kvænangsveien 1669

**06**

Nøkkelinformasjon/Megler

**16**

Beliggenhet

**19**

Eiendommen

**24**

Tekniske dokumenter



## KVÆNANGSVEIEN 1669

Velkommen til Kvænangsveien 1669 - et butikklokale sentralt plassert i Sørstraumen. Bygningen inneholder butikk, kjølerom, fast food-grill, teknisk rom, kaldt lager, kontor og personalrom. Bruksareal er på totalt 340 kvm, hvorav butikklokalet er 174 kvm. Avdeling med fastfood grill/disk og sittegruppe er 47 kvm. I tillegg kaldt lager 75 kvm, teknisk rom(isolert), fryserom og kjølerom på til sammen 20 kvm. Det er også kontor og personalrom med toalett på 24 kvm. Eiendommen har en flott beliggenhet i Sørstraumen, like ved E6 og med en flott sjøutsikt. Butikken har pumpeanlegg for diesel og bensin. Eiendomsselskapet foretrekkes å inngå som en del av salget.

## KVÆNANGSVEIEN 1669

Prisantydning	<b>6 500 000</b>
Omkostninger	<b>163 869</b>
Totalpris	<b>6 663 869</b>
Bruksareal	<b>340 m2</b>
Eierform	<b>Selveier</b>
Byggeår	<b>1980</b>
Fellestomt	<b>3391 m2</b>



**Daniel André Adamsen**

Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF

95 02 67 64 / [adamsen@partners.no](mailto:adamsen@partners.no)



**Robert Baardsen**

Saksbehandler / Medieprodusent

45 77 22 22 / [baardsen@partners.no](mailto:baardsen@partners.no)

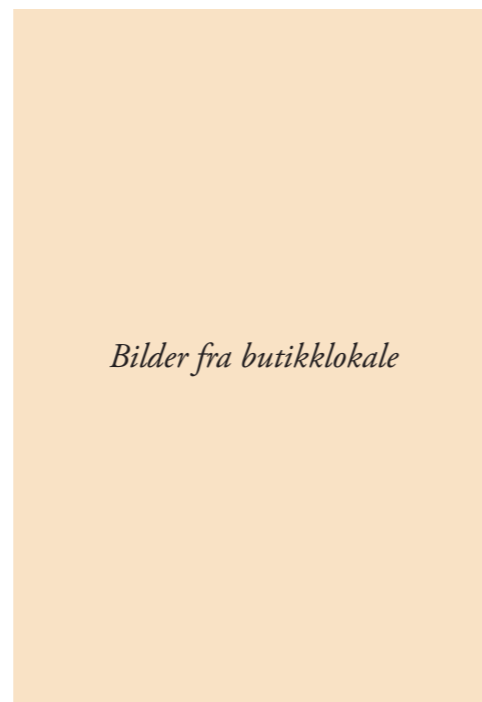
**& PARTNERS**  
EIENDOMSMEGLING

Markedsgata 21-25 9505 Alta



*Bygningen inneholder butikk, kjølerom, fast food-grill, teknisk rom, kaldt lager, kontor og personalrom.*





Fastfood grill/disk og sittegruppe



Fastfood grill/disk og sittegruppe



Personalkjøkken

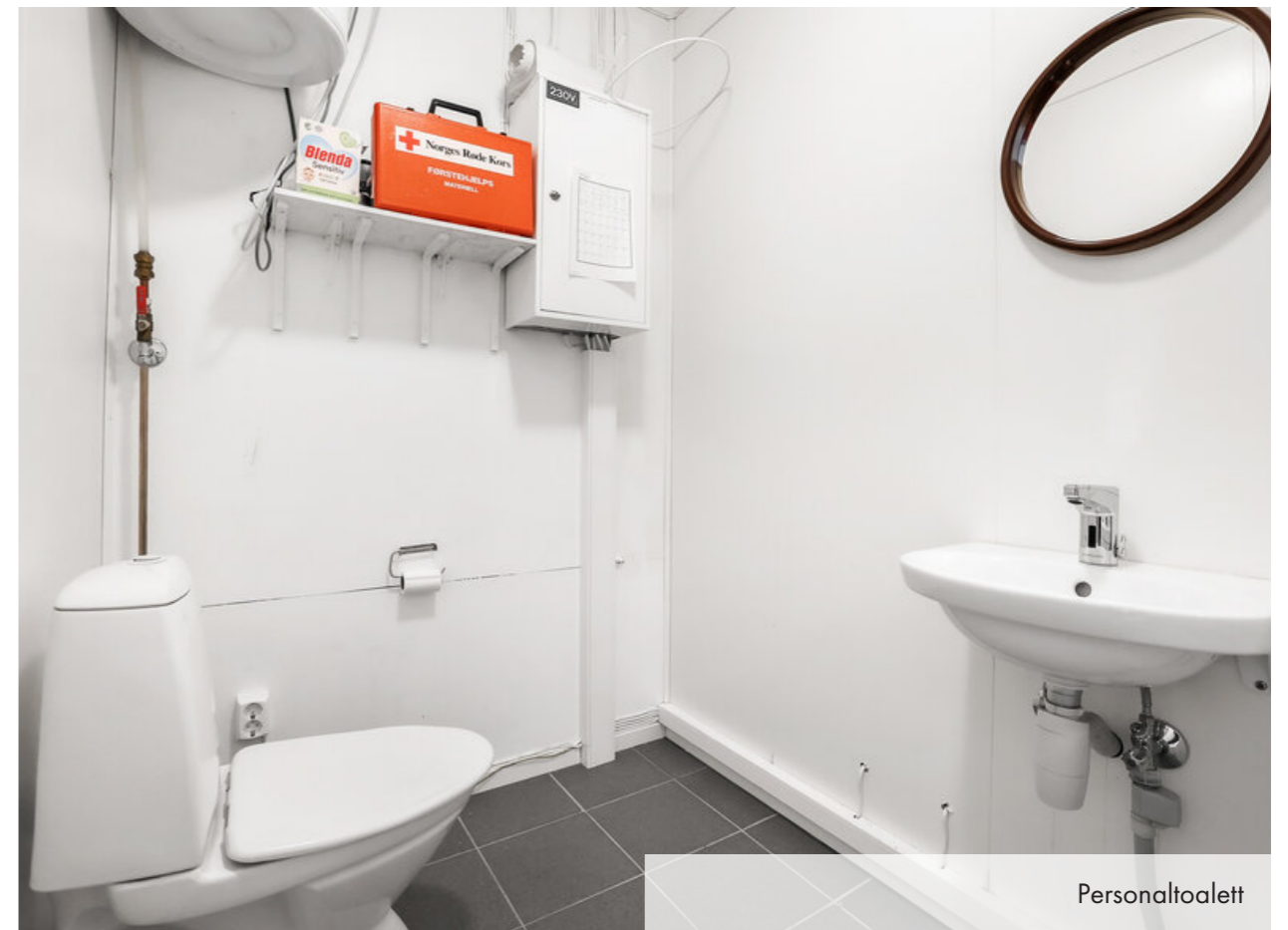




Kundetoalett med adkomst utenfra



Lager med kjøle- og fryserom



Personaltoalett





## BELIGGENHET

Eiendommen er i Sørstraumen, som er et knutepunkt og tettbebygd sted i Kvænangen kommune i Troms. Butikken er like ved E6, med enkel adkomst. Sørstraumen byr på flotte naturomgivelser med turmuligheter både ved sjøen og til fjells. Fra Sørstraumen er det ca. 108 km til Alta, og 52 km til Storslett.





# EIENDOMMEN

## Beregnet total kostnad

6 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

199,- (Pantattest kjøper)

585,- (Tingl.gebyr pantedokument)

585,- (Tingl.gebyr skjøte)

162 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 6 500 000,-))

-----  
163 869,- (Omkostninger totalt)

-----  
6 663 869,- (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 og eierskiftegebyr.

## Løpende kostnader

Vannavgift fast årsgebyr kr 4080,- eks mva. Forbruk vil komme som tillegg. For renovasjon og tømning av septikk kontakt Avfallservice AS.

I 2022 var kostnaden kr. 9131,- for avløp og renovasjon, i tillegg tilkom vannavgift. For 2022 utgjorde dette 45 m3 (549,90 eks. mva.) Kostnader for kommunale avgifter har normalt en prisøkning hvert år, og er avhengig av forbruk.

## Boligens areal

Bruksareal: 340 kvm

Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealbetegnelser.

## Adkomst

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

## Byggemåte

Oppgraderinger:

- Bygget er utvidet i 1990 med kaldt lager. Bygget ble renoveret og modernisert noe i forbindelse med utvidelsen i 1990.

- 2020: Nytt elektrisk anlegg

- Butikklokalet er oppgradert. Hele lokalet har fliselagt gulv.

- Kjølerommet er utvidet.

- Alle fryse- og kjøledisker er byttet ut.

- 2021: Toalett er byttet

- 2023: Tak i kjølerom er oppgradert til å tilfredsstill

krav til isolasjon og beskyttelse mot kondens.

Diverse:

- En liten del av hjørnet går utenfor tomtegrensen.

Dette er kjøpers risiko og ansvar.

## Ferdigattest / brukstillatelse

Det foreligger verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i Kvæningen kommunes arkiv. Registrert i matrikkelen som tatt i bruk.

## Energimerking

Bygningen er p.t. ikke energimerket.

## Formuesverdi

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris, som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder).

Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmeterprisene. Disse satsene vil utgjøre hhv. 25% av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 90% for sekundærboliger (alle andre boliger).

## Regulering

Eiendommen er regulert til LNFR.

Kommuneplan under arbeid: Forretninger (framtidig). Områdenavn BF12. For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med Kvæningen kommune.

## Offentlige planer

Båndleggingsone:

Planidentifikasjon: 19432014KPA

BåndleggingB: åndlegging etter andre lover

Hensynsonenavn: H 740

## Konsesjon / odel

Det er ingen konsesjon eller odel knyttet til salget av denne eiendommen.

## Tinglyste rettigheter og forpliktelser

2005/2535-1/97 Erklæring/avtale

18.02.2005

Avtale om at det i en periode på 10 år kun skal selges, oppbevares, ellere reklamers for drivstoff etc.

fra noen enn Statolj Detaljhandel AS

Med flere bestemmelser

## Vei/vann/avløp

Eiendommen er tilkoblet offentlig vei, og privat septik. Adkomst fra offentlig vei. Privat vei rundt eiendommen.

## Tilbehør

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligens tilbehør og løsøre ikke medfølger handelen med mindre dette fremkommer av nærværende prospekt. Hvitevarer som ikke er integrert i innredningen, medfølger ikke i handelen. Fastmontert og innebygget kjøkken- og baderomsinnredning følger boligen. Med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven gjelder NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør.

## Boligkjøperpakke / boligkjøperforsikring

Partners har i samarbeid med If lansert et nytt og gunstig forsikringskonsept for deg som kunde. Dette innebærer at du får alle relevante dekninger inkludert til en meget konkurransedyktig pris.

Kjøper (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Denne kan inkludere bl.a. Husforsikring, Innboforsikring, Dobbel rente dekning, Flytteforsikring og Boligkjøperforsikring. Boligkjøperpakken må senest tegnes på kontraktsmøte og prisen avhenger av boligtypen. Ta kontakt for ytterligere informasjon.

## Budgivning

Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøvelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside på Partners.no. Eventuelle forhøvelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system, til megler per e-post eller SMS: 95 02 67 64 . Alle budforhøvelser skal bekreftes av megler.

For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum

30 minutter, og budforhøvelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført.

## Overtagelse

Etter avtale.

## Diverse

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann, megler og opplysninger innhentet fra kommunen, eventuelt forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Meglerforetaket oppfordrer evt. budgivere til å lese gjennom fullstendig prospekt/salgsoppgave med vedlegg.

## Lov om hvitvasking

Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å

gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller har plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre ytterligere undersøkelser knyttet til handelen basert på kjøpers egenkapital eller andre forhold knyttet til kjøper. Kjøper oppfordres til å innbetale den delen av kjøpesummen som er egenkapital i en overføring fra egen bankkonto i norsk bank.

### **Salgsbetingelser**

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendomsmegler standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at hvis det foreligger vesentlig mislighold som bl.a. gir selger rett til å heve når det er gått 30 dager fra avtalt betalingstid, kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

### **Avhendingsloven**

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

### **Finansiering**

Vi har løpende kontakt med finansinstitusjoner som kan tilby lån med konkurransedyktige betingelser. Hvis ønskelig formidler vi gjerne kontakt.

### **Heftelser**

§ 6-1.Lovbestemt pant i fast eiendom.

- (1) For skattekrav etter lov av 6. juni 1975 nr. 29 om eieendomsskatt til kommunane har vedkommende kommune panterett foran alle andre heftelser i den eiendom skattekravet gjelder.
- (2) Samme panterett har en kommune og kommunale etater for følgende særlige eiendomsavgifter:
- a) avfallsgebyr etter lov 13.mars 1981 nr. 6 om vern mot forurensninger og om avfall,
  - b) feieavgift etter brann- og eksplosjonsvernloven § 28 annet ledd
  - c) årsgebyr for vann og avløp etter lov 16. mars 2012 nr. 12 om kommunale vass- og avløpsanlegg.

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som for eksempel rett til kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen ved salg, og kan ikke slettes. For nærmere informasjon om dette gjelder denne eiendommen, se oversikten over tinglyste heftelser. Dersom det ønskes mer informasjon, kontakt megler

### **Adresse og matrikkel**

Kvænangsveien 1669, 9162, Sørstraumen, Gnr. 36 bnr. 44 i Kvæningen kommune

### **Eier**

Sørstraumen handel as

### **Oppdragsnummer**

89-23-0202

### **Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt**

Vedlagt i salgsoppgaven foreligger det reguleringsbestemmelser med kart, tilstandsrapport, egenerklæringsskjema selger, energiattest mm. Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i fremlagte dokumenter før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at Partners Eiendomsmegling Alta AS sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

### **Behandling av personopplysninger**

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på vår hjemmeside.

## TEKNISKE DOKUMENTER

## Næringstakst av Gnr. 36 bnr. 44

Matrikkel: **Gnr 36: Bnr 44**  
 Kommune: **5429 KVÆNANGEN KOMMUNE**  
 Betegnelse: **Tomt Nr. 5**  
 Adresse: **Kvænangsveien 1669, 9162 SØRSTRAUMEN**



Dato befaring: 28.03.2023  
 Utskriftsdato: 12.04.2023  
 Oppdrag nr: 2096

**Utført av autorisert medlemsforetak i Norsk takst**  
 Rejos AS  
 Sentrum 9, 9151 STORSLETT  
 Telefon: 77 76 49 00

**Sertifisert takstingeniør:**  
 Reidar Josefsen  
 Telefon: 900 68 850  
 E-post: reidar@rejos.no  
 Rolle: Uavhengig takstmann



Norsk takst



Norsk takst er merkenavnet til Norges Takseringsforbund-SIMPLE

Matrikkel: Gnr 36: Bnr 44  
Kommune: 5429 KVÆNANGEN KOMMUNE  
Adresse: Kvænangsveien 1669, 9162 SØRSTRAUMEN

Rejos AS  
Sentrum 9, 9151 STORSLETT  
Telefon: 77 76 49 00



#### Forutsetninger

Dokumentet er bygget opp på basis av Norsk takst sine instruksur og regelverk. Dokumentets innhold er skrevet i fritekst og alle kvalitets- og kontrollfunksjoner er ivare tatt gjennom takstmannens egne rutiner.

#### Egne forutsetninger

Denne rapporten er utarbeidet av en frittstående og uavhengig takstmann som ikke har noen bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen.

Oppdraget er utført på grunnlag av NTF's retningslinjer og gjeldende lov. Det er ikke meningen at retningslinjene skal følges slavisk, men det åpnes for takstmannens skjønn.

Berørte parter skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp.

Besiktigelsen er avholdt etter beste skjønn og overbevisning. Besiktigelsen er utført i henhold til gjeldende instruks. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt eiendommen slik god skikk tilsier. Det er ikke tatt noe standpunkt om det er dekningskade eller ikke. Det er saksbehandler hos forsikrings selskapet som avgjør.

#### Rapportdata

Kunde:	Erik Gunnes
Takstingeniør:	Reidar Josefsen
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 28.03.2023. - Reidar Josefsen. Takstmann. Tlf. 900 68 850 - Erik Gunnes. Rekvirent. Tlf. 458 54 069 - Arild Reiersen. Bygningssakskyndig. Tlf. 474 56 210

#### Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Tomt Nr. 5
-------------------	------------

#### Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 5429 KVÆNANGEN Gnr: 36 Bnr: 44
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	3 600 m <sup>2</sup> Arealkilde: Ambita
Hjemmelshaver:	Sørstraumen Handel AS 1/1
Adresse:	Kvænangsveien 1669 9162 Sørstraumen
Kommentar:	Om fullstendighet og nøyaktighet i Matrikkelutskriften: Ambita tar forbehold om at informasjonen som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas Matrikkelutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning på eiendommens grenselinjer. De tilfeller grensene er markert som fiktive brukes areal hvis det finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Matrikkelutskriften.

#### Kilder/vedlegg

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Arealoversikt	22.03.2023	Kilde: Nibio	Innhentet	1	Ja
Norges Eiendommer	22.03.2023	Kilde: Ambita	Innhentet	2	Ja

Matrikkel: Gnr 36: Bnr 44  
Kommune: 5429 KVÆNANGEN KOMMUNE  
Adresse: Kvænangsveien 1669, 9162 SØRSTRAUMEN

Rejos AS  
Sentrum 9, 9151 STORSLETT  
Telefon: 77 76 49 00



#### Bygninger på eiendommen

Butikklokalet med byggeår fra 1980. Bygget inneholder butikk, kjølerom, fastfood-grill, teknisk rom, kaldt lager, kontor og personalrom.

Bruksareal er på 340 m<sup>2</sup>.

Butikken har pumpeanlegg for diesel og bensin.

#### Arealer og anvendelse

Butikklokalet inneholder butikk, kjølerom, fast Food-grill, teknisk rom, kaldt lager, kontor og personalrom.

Bruksareal er på 340 m<sup>2</sup> der butikklokalet er 174 m<sup>2</sup>. Avdeling med fastfood grill/disk og sittegruppe på 47 m<sup>2</sup>. Kaldt lager på 75 m<sup>2</sup> Teknisk rom(isolert), fryserom og kjølerom på 20m<sup>2</sup>

Kontor og personalrom med toalett på 24m<sup>2</sup>.

#### Oppgraderinger

- Bygget er utvidet i 1990 med kaldt lager. Bygget ble renoveret og modernisert noe i forbindelse med utvidelsen i 1990.
- 2020 Nytt elektrisk anlegg
- Butikklokalet er oppgradert. Hele lokalet har fliselagt gulv.
- Kjølerommet er utvidet.
- Alle fryse- og kjøledisker er byttet ut.
- 2021 Toalett byttet
- 2023 - tak i kjølerom er oppgradert til å tilfredsstillere krav til isolasjon og beskyttelse mot kondens.

#### Beregning

Teknisk verdi bygninger	Teknisk verdi av bygningsmassen, tilstand på bygningsmassen, tilgjengelighet til bygningene, beliggenhet og miljø i området.	4 000 000
Markedsverdi	Beregningen er kommet ut fra risikorente. Inflasjon 3 %. Justeringsfaktor 80 %. Avkastningskrav 5 %. Årlig nominell eiendomsverdistigning 4 %.	1 875 000

STORSLETT, 12.04.2023

Reidar Josefsen  
Takstmann  
Telefon: 900 68 850

Matrikkel: Gnr 36: Bnr 44  
Kommune: 5429 KVÆNANGEN KOMMUNE  
Adresse: Kvænangsveien 1669, 9162 SØRSTRAUMEN

Rejos AS  
Sentrum 9, 9151 STORSLETT  
Telefon: 77 76 49 00



## Andre bilder

### Andre bilder for oppdraget



Pumpeanlegg for diesel og bensin



Fryserom



Kjølerom / teknisk rom



Butikklokale

Matrikkel: Gnr 36: Bnr 44  
Kommune: 5429 KVÆNANGEN KOMMUNE  
Adresse: Kvænangsveien 1669, 9162 SØRSTRAUMEN

Rejos AS  
Sentrum 9, 9151 STORSLETT  
Telefon: 77 76 49 00



Butikklokale



Fastfood avdeling



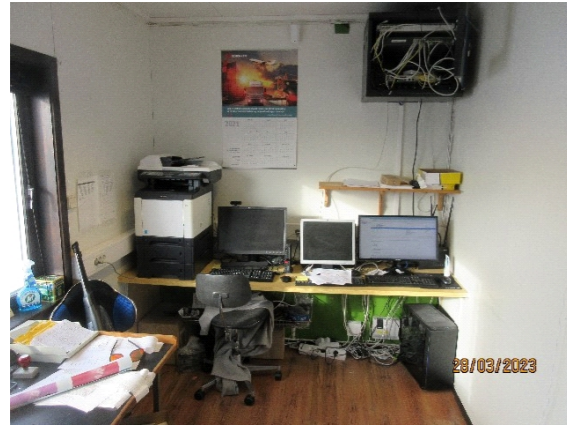
Sittegrupper



kaldt lager

Matrikkel: Gnr 36: Bnr 44  
 Kommune: 5429 KVÆNANGEN KOMMUNE  
 Adresse: Kvænangsveien 1669, 9162 SØRSTRAUMEN

Rejos AS  
 Sentrum 9, 9151 STORSLETT  
 Telefon: 77 76 49 00



Kontor



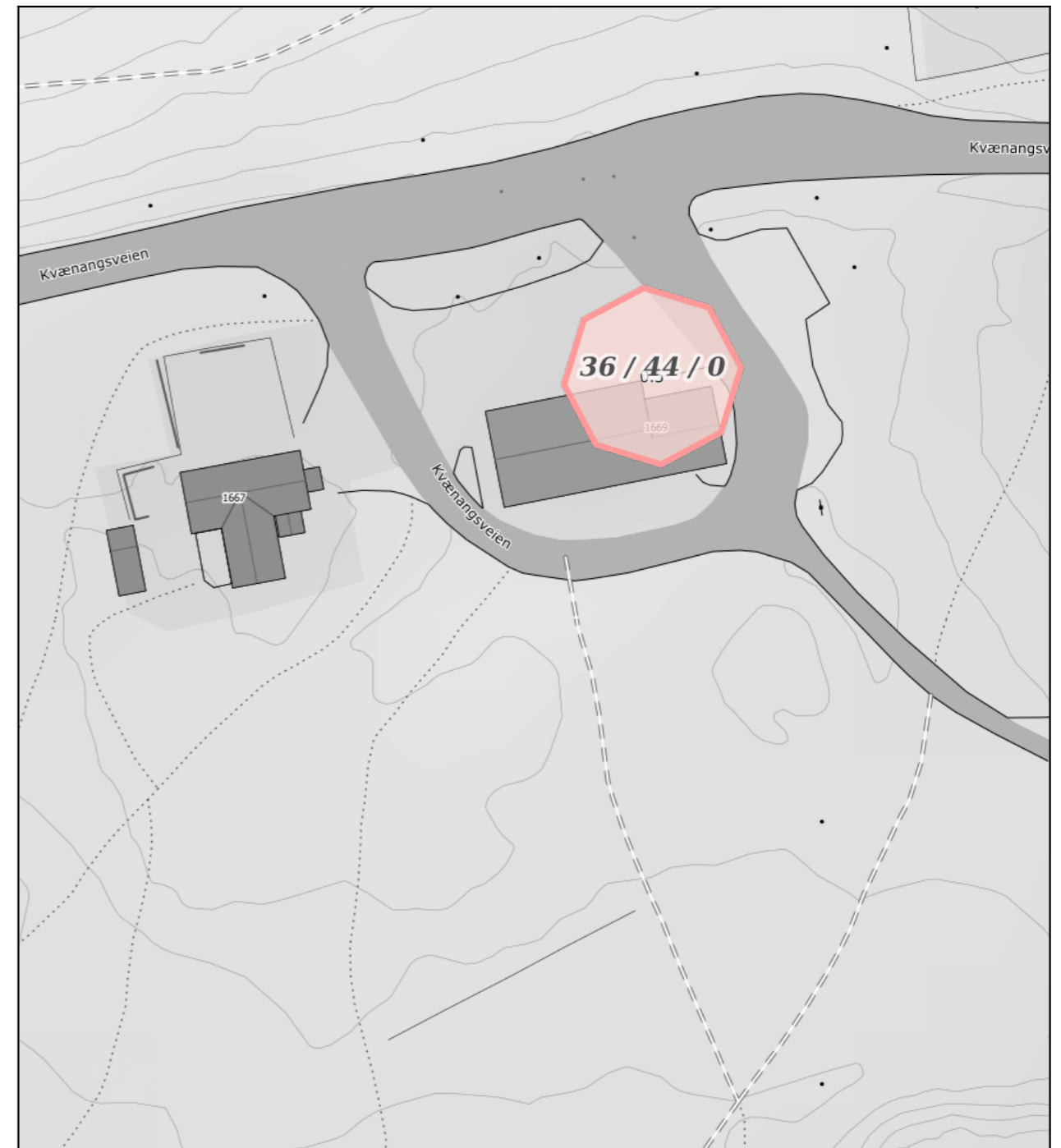
Personalrom



Personalrom



Toalett personalrom



<p>0 5 10 15m          Målestokk 1: 750 ved A4 utskrift          Utskriftsdato: 22.03.2023 09:51          Eiendomsdata verifisert: 22.03.2023 09:51</p>	<p>Markslag (AR5) 7 klasser          TEGNFORKLARING AREALTALL (DEKAR)</p> <table border="1"> <tr> <td>Fulldyrka jord</td> <td>0.0</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Overflatedyrka jord</td> <td>0.0</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Innmarksbeite</td> <td>0.0</td> <td>0.0</td> </tr> <tr> <td>Produktiv skog *</td> <td>0.0</td> <td>0.0</td> </tr> <tr> <td>Annet markslag</td> <td>0.0</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Bebygd, samf., vann, bre</td> <td>0.5</td> <td>0.5</td> </tr> <tr> <td>Ikke kartlagt</td> <td>0.0</td> <td>0.0</td> </tr> <tr> <td>Sum</td> <td>0.5</td> <td>0.5</td> </tr> </table>	Fulldyrka jord	0.0		Overflatedyrka jord	0.0		Innmarksbeite	0.0	0.0	Produktiv skog *	0.0	0.0	Annet markslag	0.0		Bebygd, samf., vann, bre	0.5	0.5	Ikke kartlagt	0.0	0.0	Sum	0.5	0.5	<p>Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.</p> <p>Ajourføringsbehov meldes til kommunen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Arealressursgrenser</li> <li>Eiendomsgrenser</li> <li>Driftssenterpunkt</li> </ul>
Fulldyrka jord	0.0																									
Overflatedyrka jord	0.0																									
Innmarksbeite	0.0	0.0																								
Produktiv skog *	0.0	0.0																								
Annet markslag	0.0																									
Bebygd, samf., vann, bre	0.5	0.5																								
Ikke kartlagt	0.0	0.0																								
Sum	0.5	0.5																								
<p>GÅRDSKART 5429-36/44/0          Tilknyttede grunneiendommer: 36/44/0</p>	<p>* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.</p>																									
<p> <b>NIBIO</b>          NORSK INSTITUTT FOR          BIOØKONOMI</p>																										



5429/36/44/0/0  
Kvænangsveien 1669  
9162 SØRSTRAUMEN

## Oppsummering

Eiere (1)  
Siste omsetning  
Matrikelopplysninger  
Ikke tinglyst eierforhold (0)  
Kulturminner på matrikkelen (0)  
Grunnforurensing (0)  
Klage på vedtak i Matrikkelen (0)  
Forretninger (2)  
Matrikelens adresser (1)  
Bolig- og bygningsopplysninger (1)

## Eiere

ID	Født	Navn	Andel	Adresse	Rolle
888088202		Sørstraumen Handel AS	1 / 1	, 9162 SØRSTRAUMEN	HJEMMELSHAVER

## Siste omsetning

Tinglyst dato	Kjøpesum	Omsetningstype	Dokumenttype	Gjelder hele eiendommen	Gjelder flere eiendommer
26/11-2014	1 000 000	UOPPGITT	Hjemmel til eiendomsrett	Ja	Nei

## Matrikelopplysninger

Type	BEST. GRUNNEIENDOM	Matrikelført	Ja	Antall teiger	1
Bruksnavn	TOMT NR. 5	Har festegrund	Nei	Seksjonert	Nei
Etableringsdato	20/03-1978	Skyld	0,01	Areal	3600 m <sup>2</sup>
Tinglyst	Ja	Landbruk	Nei	Arealkilde	IKKE OPPGITT
Arealmerknad	Fiktive grenser	Næringsgruppe			

## Ikke tinglyst eierforhold

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

## Kulturminner

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 verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

## Grunnforurensing

<https://infoland.ambita.com/norgeseiendommer/#basis/cadastre=5429-36-44-0-0&address=5429-1001-1669>

1/3

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

## Klage på vedtak i Matrikkelen

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

## Forretninger

## 01/01-2020 OMNUMMERERING

Forretning 01/01-2020  
Matrikelført 01/01-2020

Rolle	Matrikel	Arealendring
MOTTAKER	5429/36/44/0/0	0

## 20/03-1978 SKYLDELING

Forretning 20/03-1978  
Matrikelført

Rolle	Matrikel	Arealendring
AVGIVER	5429/36/4/0/0	-3600
MOTTAKER	5429/36/44/0/0	3600

## Matrikelens adresser

Kommune 5429 KVÆNANGEN  
Grunnkrets 111 Sørstraumen Valgkrets 5 BADDEREN  
Kirkesogn 11040601 Kvænangen

Adresser	Oppdatert	Koord.sys.nr	Koordinat X	Koordinat Y
Kvænangsveien 1669, gatenr 1001, 9162 SØRSTRAUMEN	28/09-2019	23	7763011	763248

## Bolig- og bygningsopplysninger

## Bygning 1 av 1: BUTIKK/FORRETNINGSBYGNING

## Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Kvænangsveien 1669		UNUMMERERT BRUKSENHET			0	0	0

<https://infoland.ambita.com/norgeseiendommer/#basis/cadastre=5429-36-44-0-0&address=5429-1001-1669>

2/3

**Bygningsopplysninger:**

<b>Næringsgruppe</b>	VAREHANDEL, REPARASJON AV MOTORVOGNER	<b>Bebygd areal</b>	
<b>Bygningsstatus</b>	TATT I BRUK	<b>BRA bolig</b>	
<b>Energikilde</b>		<b>BRA annet</b>	
<b>Oppvarming</b>		<b>BRA totalt</b>	
<b>Avløp</b>		<b>Har heis</b>	Nei
<b>Vannforsyning</b>		<b>Rammetillatelse</b>	
<b>Bygningsnummer</b>	11619983	<b>Igangset.till</b>	
		<b>Ferdigattest</b>	
		<b>Midl.brukstill.</b>	
		<b>Tatt i bruk (GAB)</b>	
		<b>Antall boliger</b>	
		<b>Antall etasjer</b>	

**Etasjeopplysninger:**

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

**Bygningskoodinater:**

Koord.sys.nr	Koordinat X	Koordinat Y
23	7763011	763248

**Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:**

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas Matrikkelutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Matrikkelutskriften.

**SLUTTRAPPORT KNYTTET TIL OMSTILLINGSSTØTTE FOR:**

- MATRKROKEN SØRSTRAUMEN -

*Verdivurdering av selskapet Sørstraumen Handel AS*

Utarbeidet av:  
 Merkur-konsulent Nils-Roger Simensen  
**Oppdatert versjon**  
**Hammerfest 22. april 2023**

## Innhold

1	Innledning.....	3
1.1	Faktaopplysninger .....	3
1.2	Beskrivelse av gjennomført aktivitet .....	3
1.3	Ønske fra familien.....	3
2	Generelle betraktninger .....	4
3	Metodevalg.....	4
3.1	Datagrunnlaget.....	4
4	Analyse av finansielle forhold.....	5
4.1	Resultatutvikling 2018 – 2022 – hovedtall .....	5
4.2	Balanseutvikling - hovedtall.....	6
4.3	Nøkkeltall.....	6
4.4	Følsomhetsanalyse .....	6
5	Verdivurdering.....	7
5.1	Anslag på verdi Sørstraumen Handel AS .....	7
5.2	Alternativ tilnærming til verdianslag .....	8
6	Oppsummering.....	8
7	Anbefaling.....	9

### Vedlegg:

Økonomimodell

Rapport fra regnskapskontor per desember 2022

## 1 Innledning

Dette oppdraget har sin bakgrunn i at familien til tidligere innehaver av Sørstraumen Handel AS, Liv Reidun Olsen tok kontakt med undertegnede i forbindelse med hennes bortgang tidligere i sommer. Henvendelsen var rettet inn mot å få noe bistand med tanke på å håndtere butikken videre. I dette var det et ønske om å få vurdert et prisnivå på butikken dersom et salg ble vurdert fra familien.

Opprinnelig rapport ble overlevert august 2022. Denne rapporten er oppdatert med **foreløpige regnskapstall for 2022, samt at det nå er tatt takst av forretningsbygget.**

### 1.1 Faktaopplysninger

- Selskapet er drevet som aksjeselskap, Sørstraumen Handel AS med org. nr.: 888 088 202
- Selskapets forretningsadresse er Sørstraumen, Kvænangen kommune i Nord-Troms. Butikken ligger helt ved E6, på nordsiden av Kvænangsfjellet.
- Nærmeste butikk nordover er Burfjord (vel 2 mil) og vel 5 mil sørover til Storslett.
- Antall husholdninger i nærområdet er 70 ifølge opplysninger i butikkregisteret.
- Butikken er tilknyttet kjeden *COOP Matkroken*
- Driftsgrunnlaget er naturligvis dagligvarer, men også salg av varmmat, - et tiltak etablert i 2020 / 2021, og som ble støttet av Merkur.
- Servicetilbudet består for øvrig av;
  - Salg apotekvarer
  - Kaffekrok/Bibliotek/bokutlån
  - Tipping
  - Offentlig servicekontor
  - Salg av drivstoff gjennom Best-kjeden
  - Salg av overnatting i campingplass/anlegg.

### 1.2 Beskrivelse av gjennomført aktivitet

Merkurs-konsulenten har hatt flere møter / telefonkontakt med ektemann Erik Gunnes. I tillegg har jeg hatt diverse dialog og korrespondanse med selskapets regnskapskontor samt nåværende butikksjef, Ida Bjørneby Olsen. Prosessen har pågått gjennom sommeren 2022. **I april 2023, forelå et foreløpig regnskap for 2022.**

Kort beskrevet har aktiviteten i oppdraget omhandlet:

- Møte med Erik Gunnes og butikksjef
- Dialog med regnskapskontor mht. datainnsamling mv.
- Gjennomføring av økonomiske analyser, anslag på verdi for selskapet og arbeid med sluttrapport.
- Avsluttende møte med Erik Gunnes.

### 1.3 Ønske fra familien

Erik Gunnes og øvrige familie har meddelt at de ikke ser det hensiktsmessig i det lange løp og drive butikken videre på egen hånd. Fra deres ståsted vil derfor et salg av butikken initieres. Det er også et håp og ønske fra familien at butikken skal leve og drives videre. Prosessen for dette er allerede så smått kommet i gang.

Dette er derfor utgangspunktet for vurderingene i sluttrapporten.

## 2 Generelle betraktninger

Det er alltid vanskelig å skulle fastsette en verdi på et selskap. Mange forhold kan tale for eller mot de anslag og vurderinger som legges til grunn for prisantydningen. I dette tilfelle vil det være naturlig å vurdere butikkens beliggenhet, hvilken stand bygningene er i, kundegrunnlag og utviklingstrekk mv.

Familien har som nevnt besluttet at de ønsker å selge. De ønsker å lande prosessen så raskt som mulig, men MÅ ikke selge innenfor et gitt tidsrom eller til enhver pris. Dette anses fra konsulentens side som positivt, - slike prosesser kan ta tid.

Dagens butikksjef har gitt uttrykk for at hun pr. tiden ikke har andre planer, - hun deltar bl.a. på Merkur Utvikling. Slik sett betyr det at driften vil gå som normalt fremover. Dog vil det for alle parter være gunstig at prosessen kan avsluttes innen rimelig tid. Min vurdering er at årsskiftet 2022/2023 i så tilfelle kan være et arbeidsmål.

## 3 Metodevalg

Hovedgrunnlaget for verdivurderingen er naturligvis de siste års regnskap.

Basert på dette grunnlaget kan det gjøres beregninger av selskapets verdi basert på;

- Fremtidig kontantstrøm, neddiskontert til en nåverdi.
- Vurdering av egenkapital, herunder vurdering av skjulte mer verdier/mindre verdier
- Resultatbasert gitt en kapitaliseringsfaktor.

Det er også mulig å kombinere de tre metodene, eller selvsagt også mulig å foreta en verdivurdering basert på andre forhold enn økonomi.

I dette tilfelle har Merkur-konsulenten valgt å benytte historiske regnskapstall for å estimere en fremtidig kontantstrøm basert på gjennomsnittet for de fire siste årene.

### 3.1 Datagrunnlaget

Datagrunnlaget er basert på selskapets offentlige årsregnskap for perioden 2018 – 2021, og foreløpig ikke revisorbekreftet årsregnskap for 2022.

## 4 Analyse av finansielle forhold

### 4.1 Resultatutvikling 2018 – 2022 – hovedtall

Det bemerkes at tallene for 2022 er foreløpige tall, og er ikke revisorbekreftet.

Årsregnskap - Sørstraumen Handel AS						Foreløpig	Gj.snitt
RESULTATREGNSKAP	2018	2019	2020	2021	2022	2018-2022	
DRIFTSINNTEKTER/SALG	13 617 830	13 452 029	14 325 605	14 319 404	17 029 727	14 548 919	
VAREFORBRUK	11 023 734	10 663 495	11 339 026	11 232 347	13 341 163	11 519 953	
BRUTTOFORTJENESTE	2 594 096	2 788 534	2 986 579	3 087 057	3 688 564	3 028 966	
BF i %	19,0%	20,7%	20,8%	21,6%	21,7%	20,8%	
AVSKRIVNINGER	109 648	112 682	113 103	100 129	107 436	108 600	
LØNN/SOS. FAST ANS.	1 640 296	1 611 163	1 619 133	1 743 243	1 566 987	1 636 164	
FASTE KOSTNADER	372 043	704 541	798 259	805 650	918 559	719 810	
SUM DRIFTSKOSTNADER	2 121 987	2 428 386	2 530 495	2 649 022	2 592 982	2 464 574	
DRIFTSRESULTAT	472 109	360 148	456 084	438 035	1 095 582	564 392	
EBITDA	581 757	472 830	569 187	538 164	1 203 018	672 991	
FINANSINNTEKTER	1 003	854	895	402	1 071	845	
FINANSKOSTNADER	30 636	27 258	18 957	12 877	3 054	18 556	
RESULTAT FØR SKATT	442 476	333 744	438 022	425 560	1 093 599	546 680	
SKATTEKOSTNAD	97 743	63 616	94 575	72 913	240 592	113 888	
ÅRSRESULTAT	344 733	270 128	343 447	352 647	853 007	432 792	

Omsetningen samlet sett har vist en vekst på ca. 25% i perioden 2018-2022, - og økningen er spesielt god mellom 2021 og 2022 på knappe 19%. Omsetningen fordeles på tre hovedelementer; *salg dagligvarer, salg andre varer og andre driftsinntekter (i hovedsak provisjoner)*. Andelen mellom disse tre omsetningstypene er relativt stabile i analyseperioden.

Lønnsomheten målt mot *bruttofortjeneste* har hatt en økning i 2021 og 2022. Andelen lønnskostnader er relativt stabil i perioden 2018 – 2021, men faller i 2022. Noe av årsaken til dette er at man ikke har klart å få ansatt flere ressurser, og dermed har belastningen på fast personell økt. Også øvrige faste kostnader har vært stabile over tid, særlig fra 2019 til 2022.

Resultat før skatt er også relativt stabilt på omkring 0,3 MNOK, i perioden 2018-2021, mens resultatforbedringen er signifikant i 2022. Noe av årsaken er trolig at investeringen i varm-mat-konseptet som ble gjort midt i 2021 gir full effekt gjennom hele 2022. Dog presiseres at regnskapet ikke er revisorgodkjent og at det dermed kan være mulige feilkilder i de foreløpige tallene.

Dersom man ser på et gjennomsnitt basert på tallene i hele perioden, ser man at alla tall, både inntekter og kostnader er rimelig konsistente over tid.

Det henvises for øvrig til vedlegg for spesifisert regnskap.

## 4.2 Balanseutvikling - hovedtall

BALANSE	2018	2019	2020	2021	2022
<b>EIENDELER</b>					
SUM ANLEGGSMIDLER	871 266	956 055	859 307	1 207 036	1 186 323
SUM OMLØPSMIDLER	2 535 397	3 143 741	3 252 467	3 016 129	3 576 068
SUM EIENDELER	3 406 663	4 099 796	4 111 774	4 223 165	4 762 391
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>					
SUM EGENKAPITAL	1 908 290	2 178 419	2 524 566	2 877 213	3 730 220
LANGSIKTIG GJELD	569 760	451 188	332 616	214 044	-
SUM KORTSIKTIG GJELD	928 613	1 470 189	1 254 592	1 131 908	1 032 171
SUM GJELD/EGENKAPITAL	3 406 663	4 099 796	4 111 774	4 223 165	4 762 391

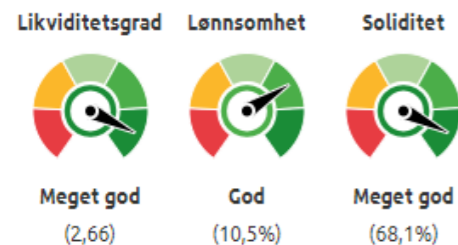
Selskapets balanse har økt gjennom hele analyseperioden. Selskapet har en meget robust egenkapital, med en foreløpig egenkapitalandel på hele 78% i 2022. Arbeidskapitalen er på ca. 2,5 MNOK og betalingsmidlene alene utgjør ca. 2 MNOK.

I forannevnte tall, nevnes særskilt at forretningsbygget kun står bokført med en verdi på ca. kr 125.000. Det er våren 2023 foretatt en takst på bygget, og denne viser en potensiell merverdi ca. 1,75 MNOK. Denne merverdien «tas inn» i verdibetraktningene som gjøres i kapitel 5.1.

## 4.3 Nøkkeltall

Det henvises til konsulentens vedlagte økonomimodell for detaljer omkring nøkkeltallsanalysen. Her velges likevel å nevne at selskapet i perioden 2018 til 2022 har levert gjennomgående svært gode og robuste regnskapstall, hvilket også gjenspeiler nøkkeltallene.

Oppsummert viser nøkkeltallene at selskapet har god lønnsomhet, meget robust likviditet og soliditet. Fra Proff.no vises følgende profil (pr. 2021):



## 4.4 Følsomhetsanalyse

I vedleggene ligger det en følsomhetsanalyse mht. sprangvise endringer i hhv. omsetning, bruttofortjeneste og faste kostnader.

Analysen viser at det er forholdsvis gode sikkerhetsmarginer for alle tre parameter. Dette betyr at robustheten slik den fremkommer gjennom de historiske tallene er gode, og at driften har «noe å gå på» før de gode nøkkeltallene endres negativt.

## 5 Verdivurdering

Med basis i metodevalg og tilgjengelig datagrunnlag har konsulenten benyttet følgende forutsetning for vurderingene av en fremtidig neddiskontert kontantstrøm:

RENTEBETRAKTNING	
Risikofri rente over tid	5,5 %
Risikopåslag bransje	1,0 %
Risikopåslag lokasjon	7,5 %
<b>Vurdert avkastningskrav:</b>	<b>14,0 %</b>

Beregning av avkastningskrav er vanskelig, - det er mange forhold en kan ta med i betraktning. Her legges det til grunn et stigende rentenivå, og at den risikofrie renten over tid kan ligge opp mot 5%. Markeds- og bransjerisiko anses imidlertid lav, - dagligvarer et en nødvendighet. Butikken ligger i et distrikt, og således anses lokasjonen å ha et visst risikopåslag. Her settes til den 7,5%. Således settes avkastningskravet til 14%.

Forutsetninger for beregning av kontantstrøm	Satser:
Vekstrate omsetning pr år:	1,25 %
Vekstrate vareforbruk pr. år	1,25 %
Vekstrate faste betalbare kostnader ekskl. finans	1,50 %
<b>Avkastningskrav før skatt</b>	<b>14,0 %</b>

Jeg har valgt et noe konservativ årlig vekstrate på omsetning og vareforbruk. Ser en på regnskapstallene for de to siste årene kunne nok denne vært satt noe høyere, - og særlig om en legger til grunn omsetningsutviklingen i 2022. Dog velger jeg av forsiktighetshensyn i et tiårsperspektiv, og ikke legge denne høyere. Det er alltid usikkerhet knyttet til et såpass langt tidsperspektiv. Tilsvarende har jeg kanskje vært litt for optimistisk på årlig vekstrate for faste betalbare kostnader, særlig med tanke på en stadig høyere inflasjon og det økende kostnadsnivået generelt i Norge. Samlet sett likevel balansert.

### 5.1 Anslag på verdi Sørstraumen Handel AS

Med utgangspunkt i forutsetningene over gitt en tidshorisont på 10 år, fremkommer følgende verdivurdering for hver av de enkelte metodene:

<b>Metode I: Nåverdi før skatt</b>	<b>6 480 741</b>
<b>Metode II: Egenkapitalbasert</b>	
Bokført EK pr. siste år	3 730 220
Kapitaliseringsfaktor:	1,5
<b>Verdivurdering</b>	<b>5 595 330</b>
<b>Metode III: Resultatbasert</b>	
Gj.snittlig EBITDA	672 991
Kapitaliseringsfaktor:	7
<b>Verdivurdering</b>	<b>4 710 938</b>

#### Kommentar:

- Metode I: Nåverdi før skatt; - gitt forutsetningene påpekt over
- Metode II: Her vurderes at det finnes en skjult merverdi i bygningsmassen utover det bokførte tilsvarende 1,75 MNOK. En har ikke vurdert goodwill (opparbeidet markeds- og kundegrunnlag) som kunne vært tatt med. Den reelle verdien av dette er imidlertid svært vanskelig å anslå her.
- Metode III: Gjennomsnittlig EBITDA for perioden 2018 - 2022 utgjør vel 0,65 MNOK. Her legges det til grunn en faktor på 7.

Hvilken metode som gir det mest «korrekte anslaget» er umulig å fastslå. Dette er verdiindikasjon basert på mine forutsetninger og vurderinger. Historiske tall kan en ikke gjøre særlig mye med nå. Min vurdering at neddiskontert nåverdi (metode I) gir en god indikasjon på hva fremtidig drift kan bety for en kjøper.

**For de tre valgte metoder ligger anslaget på selskapets verdi på mellom 4,7 til 6,5 MNOK.** En veid vurdering av alle tre metodene, der metode I gis 50% vekt, tilsier en pris på omkring 5,6 MNOK.

Det bemerkes at dersom selskapets aksjer selges, bør eierne ta ut et ekstraordinært utbytte i størrelsesorden betalingsmidlene i selskapet før transaksjonen. Dette som et «tillegg» til selve verdien på selskapet.

Også her bemerkes at revisorbekreftede tall på 2022 kan påvirke metodene nevnt over.

## 5.2 Alternativ tilnærming til verdianslag

Dersom man velger å tilnærme seg en verdi på selskapet basert på enkeltinnhold i selskapets balanse, kan følgende gi en indikativ pris:

Momenter	Beløp *)
Bokførte varige driftsmidler	Kr. 1.165.000
Merverdi forretningsbygg	Kr. 1.750.000
Varelager	Kr. 1.335.000
<b>Verdi før goodwill av kundegrunnlag</b>	<b>Kr. 4.250.000</b>

\*) Her forutsettes at verdiene som fremkommer i foreløpig regnskap er riktige.

En slik tilnærming betyr at selskapet selger de nevnte eiendelene og mottar en pengemengde for dette.

Dette vil kanskje være enklere å forholde seg til for en kjøper, og kanskje også for selger.

Hva goodwill av opparbeidet markeds- og kundegrunnlag skal settes til er som tidligere nevnt svært vanskelig å anslå.

Denne tilnærming innebærer at dagens aksjonærer (familien) vil beholde aksjeselskapet som et juridisk skattesubjekt. Det mest naturlige vil da være å avvikle selskapet i ettertid av at eiendelene er solgt.

## 6 Oppsummering

Som påpekt i innledningsvis er det alltid vanskelig å skulle sette en verdi på et selskap, - det er så mange faktorer som spiller inn.

Sørstraumen Handel AS er et selskap som over tid har vist en god lønnsomhet, - og variasjonen mellom de enkelte år synes å være liten. En fremtidig ny eier vil derfor kunne forvente at kundene fortsatt vil benytte butikken slik de har gjort over en årrekke. Det er imidlertid vanskelig å anslå befolkningsutviklingen fremover i butikkens nærrområde. Dette er et usikkerhetsmoment.

Forutsetningene som her er lagt til grunn, særlig knyttet til metode I, vil påvirke verdien i sterk grad. En endring i de respektive vekstratene vil kunne gi betydelige utslag. Gitt beliggenhet og generelle utviklingstrekk mht. befolkningsgrunnlag og gjeldende økonomiske forhold i Norge i dag, legges det her et konservativt og balansert anslag til grunn.

Det er ikke gjort noen vurderinger av fremtidige investeringsbehov. I samtale med Erik Gunnes, fremkommer det noen mindre behov, og noe av dette er / vil bli utført i den nærmeste fremtid. Dette er forhold som en potensiell kjøper vil vurdere, og som igjen kan påvirke hvilken pris kjøper er villig til å betale.

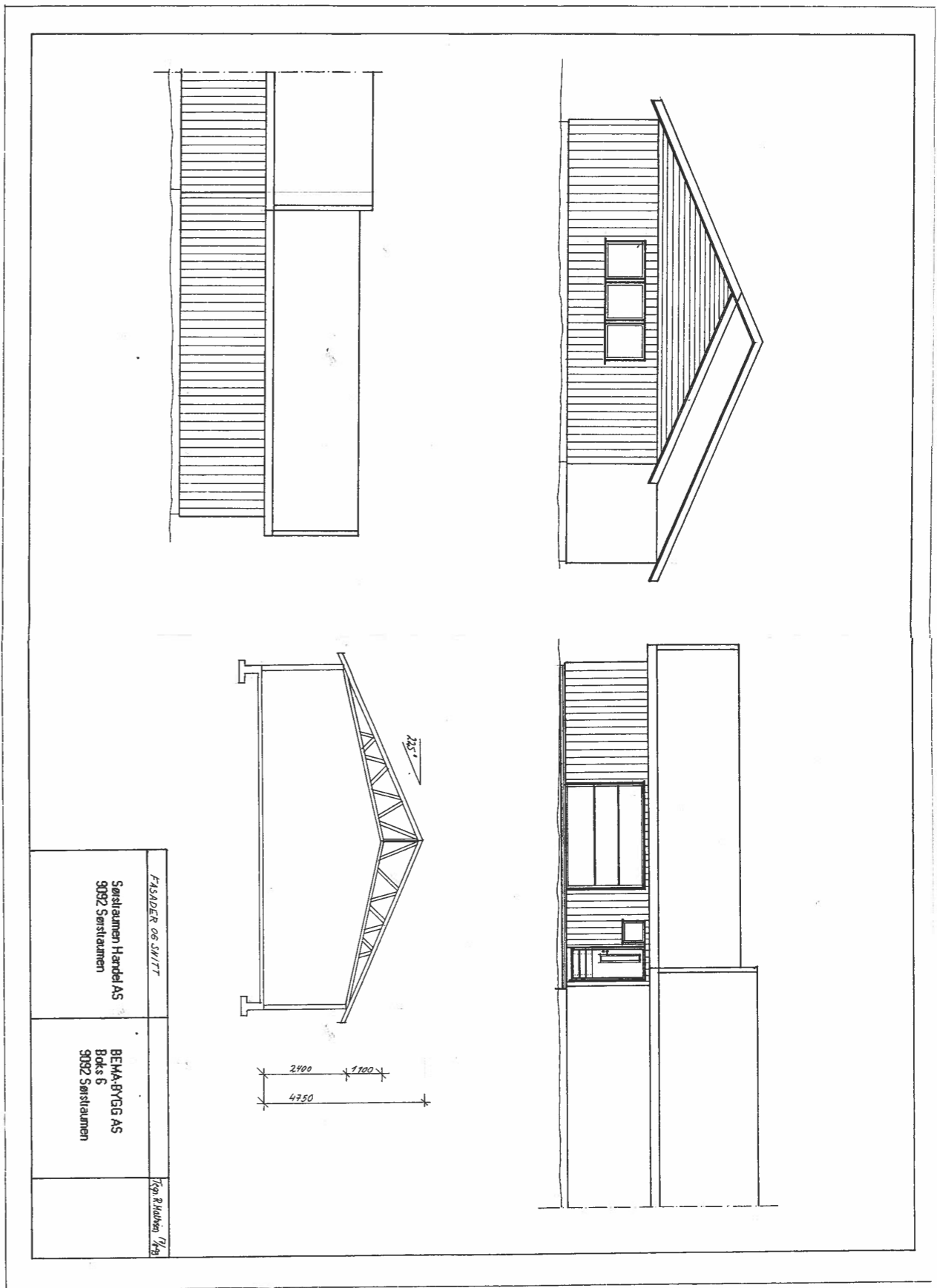
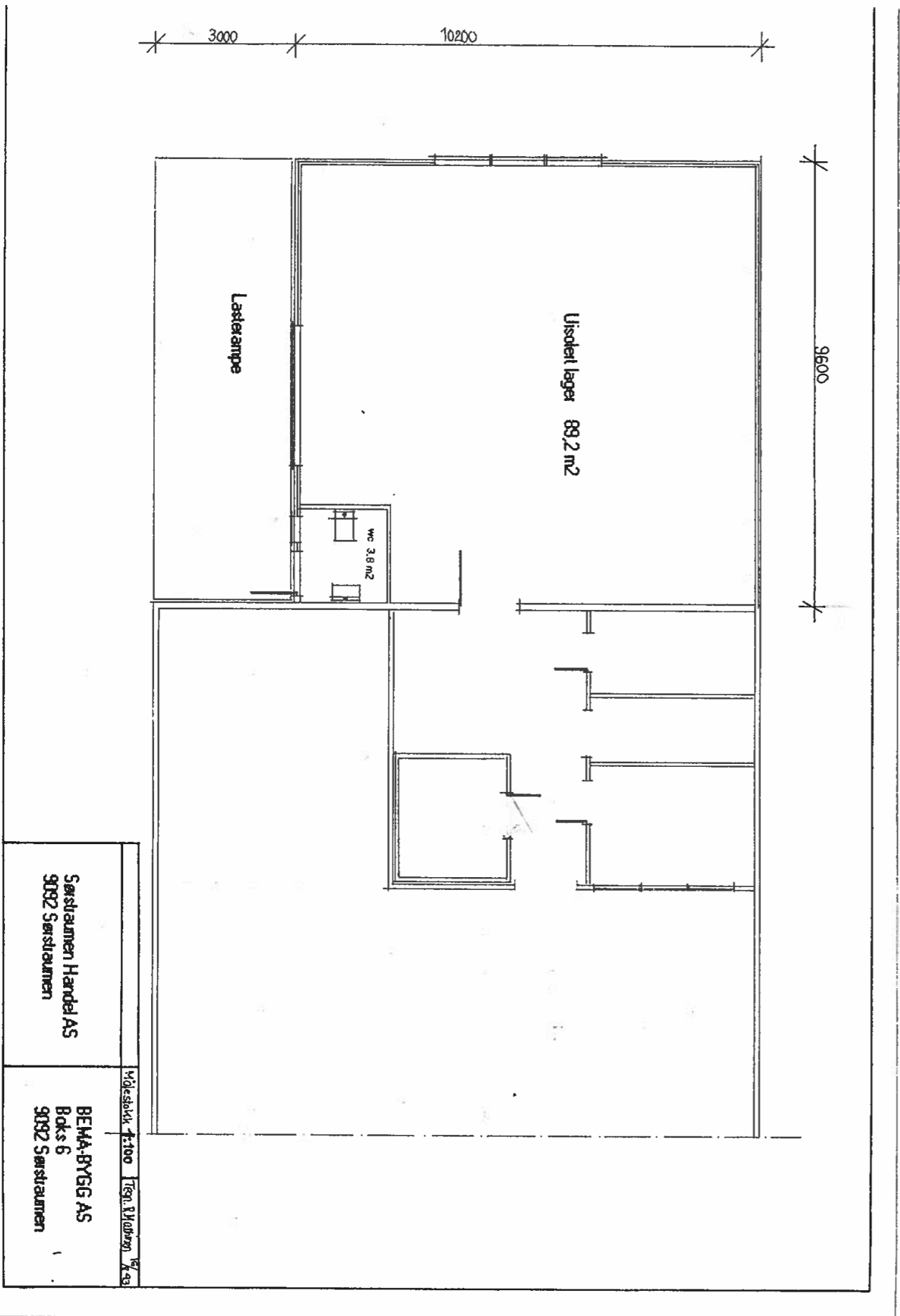
Det er to forhold som er viktig å nevne;

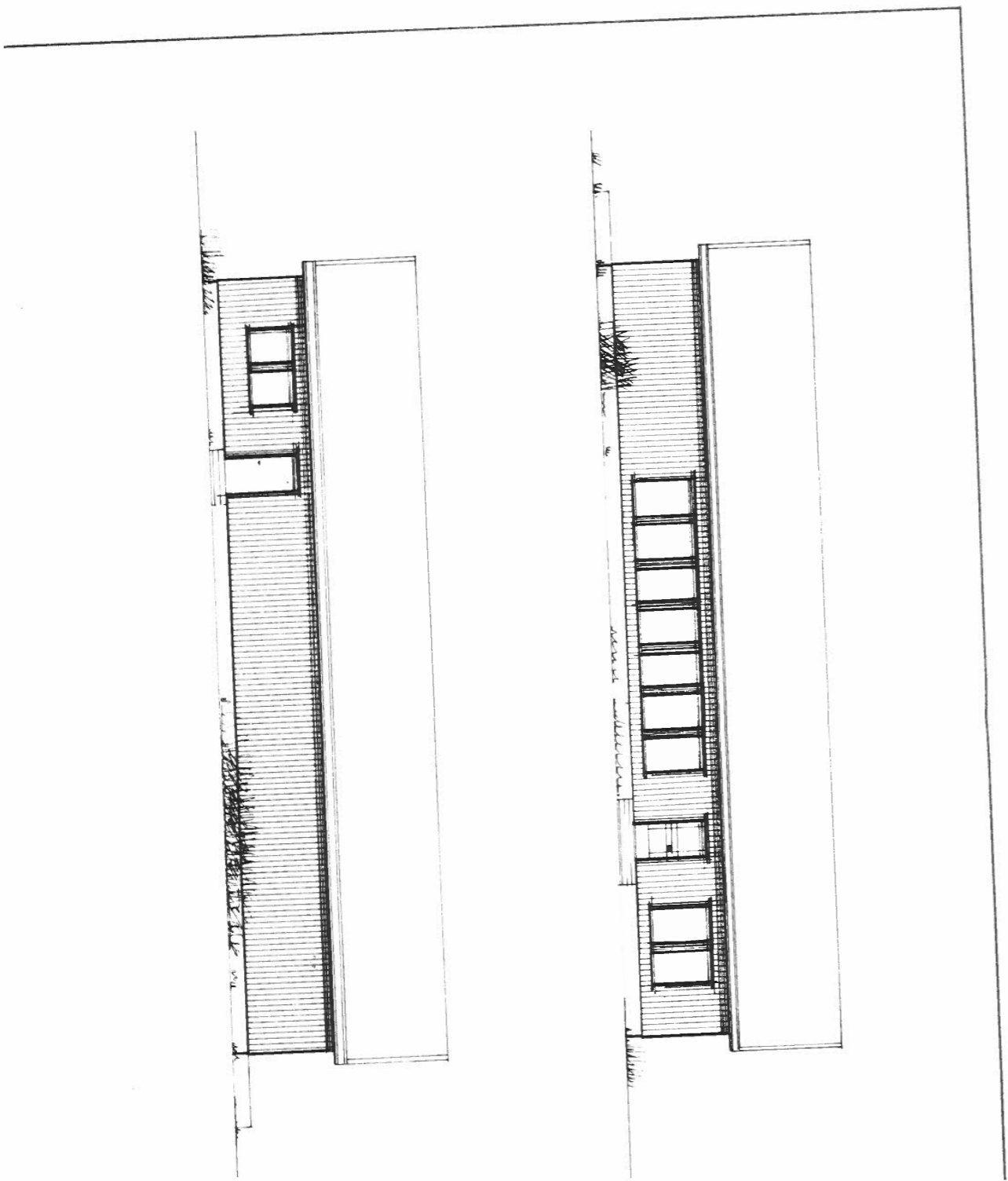
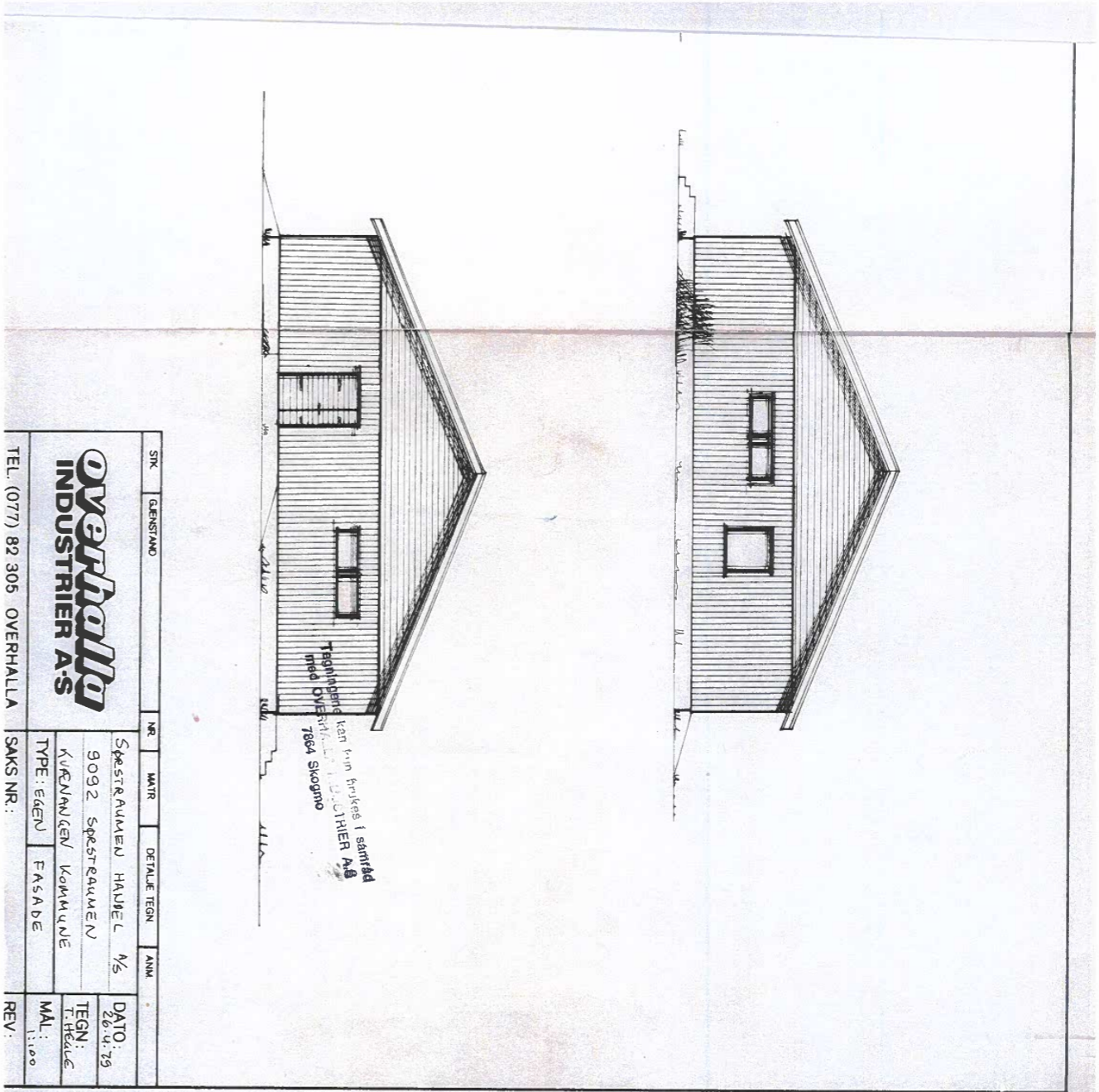
- Selskapet har en relativt stor kontantbeholdning. Ved et salg av aksjene (j.fr. 5,1) og ikke innmaten (dvs. bygg, varelager, innredning o.l. – j.fr. 5,2) bør eierne gjennomføre et ekstraordinært utbytte. Om ikke følger «pengene med på salget».
- Skattemessig vil salg av aksjer eller innmat vil kunne påvirke skatt for selger. Dette må en ha fokus på, og således benytte juridisk/økonomisk rådgivning til. Her vil selskapets revisor kunne forespørres.

## 7 Anbefaling

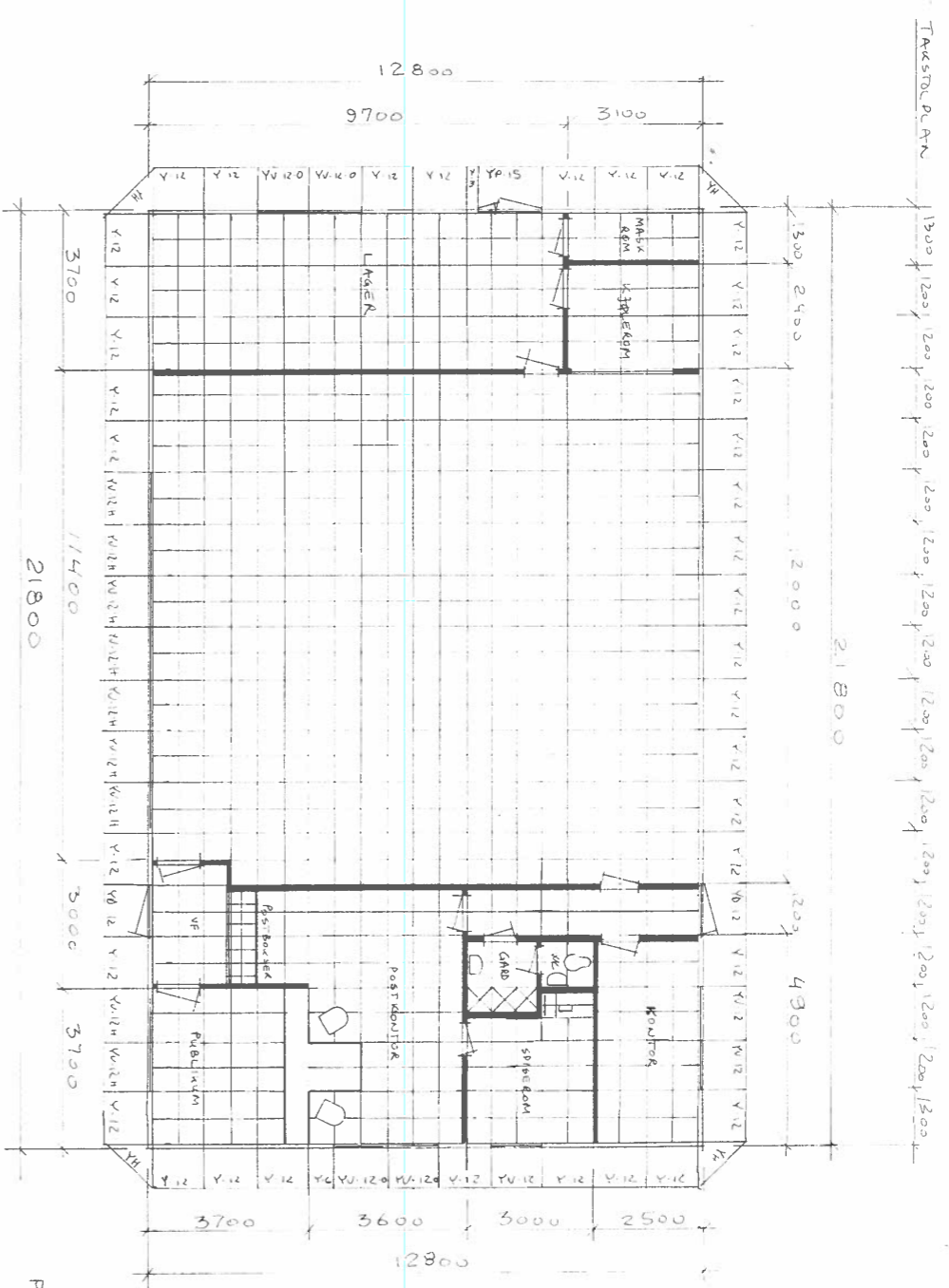
Min anbefaling for familien er at man benytte en advokat/revisor etc. i salgsprosessen. Det vil trygge håndteringen av både transaksjoner, det skattemessige og ikke minst dokumentasjon både for selger og kjøper.

Det er videre min anbefaling at den reelle salgsprosessen med å informere om at butikken ønskes solgt starter for fullt. Det å få en avklaring på fremtidig eierskap er viktig for de ansatte, - de må vite hva de skal styre etter. Men også for kundene kan det være greit å få en avklaring. Til dette kan det være hensiktsmessig for eierne å benytte ekstern bistand, f.eks. kjeden, revisor, advokat eller andre som besitter riktig knowhow på denne type prosesser.

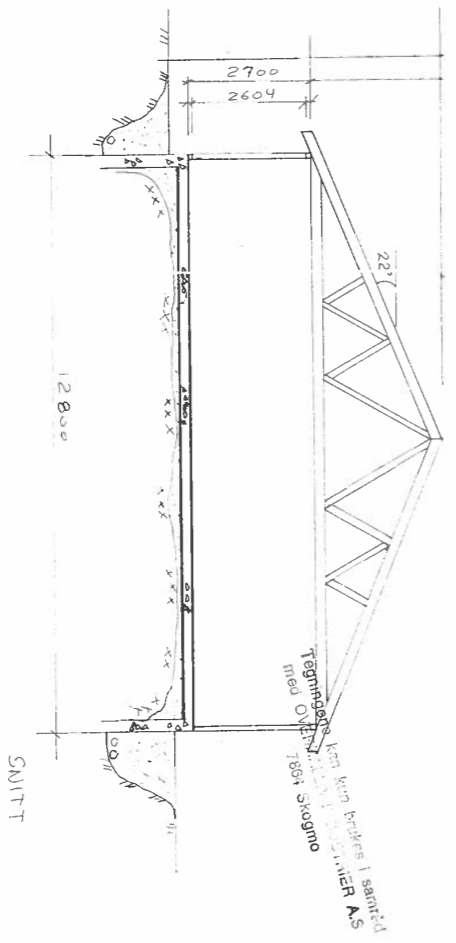








PLAN



SNITT

STK	GJENSTAND	NR	MÅTT	DETALJE	TEGN	ANN
			SØRE STRÅUMEN HANDEL 9/5 9092 SØRE STRÅUMEN KVEFNANGEN KJUKUVE TYPE: EGEN PLAN/SNITT			
TEL. (077) 82 305 OVERHALLA			SAKS NR.:		DATO: 7/9 28.11.79 TEGN: HEGGE MAL: 1:100 REV:	

**For matrikkelenhets:**

Kommune: 5429 - KVÆNANGEN  
Gårdsnummer: 36  
Bruksnummer: 44

Utskriftsdato/klokkeslett: 09.06.2023 kl. 11:27  
Produsert av: Åsmund Austarheim - 5429  
Attestert av: Kvænanngen kommune

**Orientering om matrikkelbrev**

Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om egedomsregistrering» (matrikkellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikkellovens § 3 d) er matrikkelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhets ved oppgitt dato.

**Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet**

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: [www.kartverket.no/matrikkelbrev](http://www.kartverket.no/matrikkelbrev)

09.06.2023 11:27

Side 1 av 7

**Matrikkelenhets**

Matrikkelenhetsstype: Grunneiendom  
Bruksnavn: TOMT NR. 5  
Etableringsdato: 20.03.1978  
Skyld: 0,01  
Er tinglyst: Ja  
Har festegrunner: Nei  
Er seksjonert: Nei

**Arealrapport**

Tekst  
Beregna areal for 36 / 44

Areal  
3 391,4 m2

Kommentar

**Eierforhold**

Tinglyste eierforhold  
Rolle Status Føds.d./org.nr Navn Bruksenhet Adresse Andel

Hjemmelshaver 888088202 SØRSTRAUMEN HANDEL AS SØRSTRAUMEN 9162 SØRSTRAUMEN 1 / 1

**Oversikt over teiger**

Løpnr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7763018	763246		3 391,4 m2	

(EUREF89 UTM Sone 33)

**Forretninger der matrikkelenhets er involvert**

Forretningstype	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysning	Endret dato	Matrikkelføring
Årsak til feilretting	Kommunal saksreferanse				Signatur
	Nettadresse (URL)				Dato
	Annen referanse				

Omnummerering v/kommuneendring 01.01.2020 Tinglyst 01.01.2020 smatmynd 01.01.2020

Omnummerering Omnummerert til: 5429 - 36/44  
Omnummerert fra: 1943 - 36/44

Skylddeling

20.03.1978

Skylddeling

Rolle	Matrikkelenhets	Arealendring
Avgiver	1943 - 36/4	-3 600
Mottaker	1943 - 36/44	3 600

09.06.2023 11:27

Matrikkelbrev for 5429 - 36 / 44

Side 2 av 7

**Forretninger der matrikkelenheten er berørt**

**Forretning** Forretningsdokumentdato  
**Forretningstype** Kommunal saksreferanse  
**Årsak til feilretting** Nettadresse (URL)  
 Annen referanse

**Status**  
**Tinglysing**  
**Endret dato**  
**Matrikkelføring**  
**Signatur** **Dato**

Kvalitetshewing for eksisterende matrikkelenhet  
 Annen forretningstype

09.05.2023  
 23/239

ausasm 09.06.2023

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Berørt	5429 - 36/3	0
Berørt	5429 - 36/4	0
Berørt	5429 - 36/14	0
Berørt	5429 - 36/44	0
Berørt	5429 - 36/88	0

**Adresser**

Adressetype	Adressenavn	Adresseløp	Adresskode	Adresser	Krets	Øst	Atkomstpunkt
Vegadresse	Kvæningsveien	1001	1669	EUREF89 UTM Sone 33 7763011	Grunnkrets Stemmekrets: Kirkesokn: Postnr.område: Tettsted:	763248	Nei
					0111 Sørstraumen 5 Badden 11040601 Kvænanngen 9162 SØRSTRAUMEN		

**Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten**

<b>Bygningsnr:</b>	11 619 983	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
<b>Løpenr:</b>	1	Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	0	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33 Nord: 7763011 Øst: 763248	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
Bygningsendringskode:		Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bygningstype:	Butikk/forretningsbygning	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Næringsgruppe:	Varehandel, reparasjon av motorvogner	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Bruttoareal totalt:	0				
Energikilder:		Alternativt areal:	0				
Oppvarming:		Alternativt areal 2:	0				

**Bruksenheter**

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetsstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1001 Kvæningsveien 1669		Unummerert bruksenhet	0	0	0	0	0	36/44

09.06.2023 11:27

Matrikkelbrev for 5429 - 36 / 44

Side 3 av 7

**Bygningsnr:**

<b>Løpenr:</b>	11 619 983	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33 Nord: 7763011 Øst: 763248	Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	01.09.1993
Bygningsendringskode:	Tilbygg	Bruksareal annet:	92	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	01.10.1993
Bygningstype:	Butikk/forretningsbygning	Bruksareal totalt:	92	Avløp:		Tatt i bruk:	08.11.1993
Næringsgruppe:	Varehandel, reparasjon av motorvogner	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Energikilder:		Bruttoareal totalt:	0				
Oppvarming:		Alternativt areal:	0				
		Alternativt areal 2:	0				

**Etasjer**

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	92	92	0	0	0	0	0

**Bruksenheter**

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetsstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1001 Kvæningsveien 1669		Unummerert bruksenhet	0	0	0	0	0	36/44

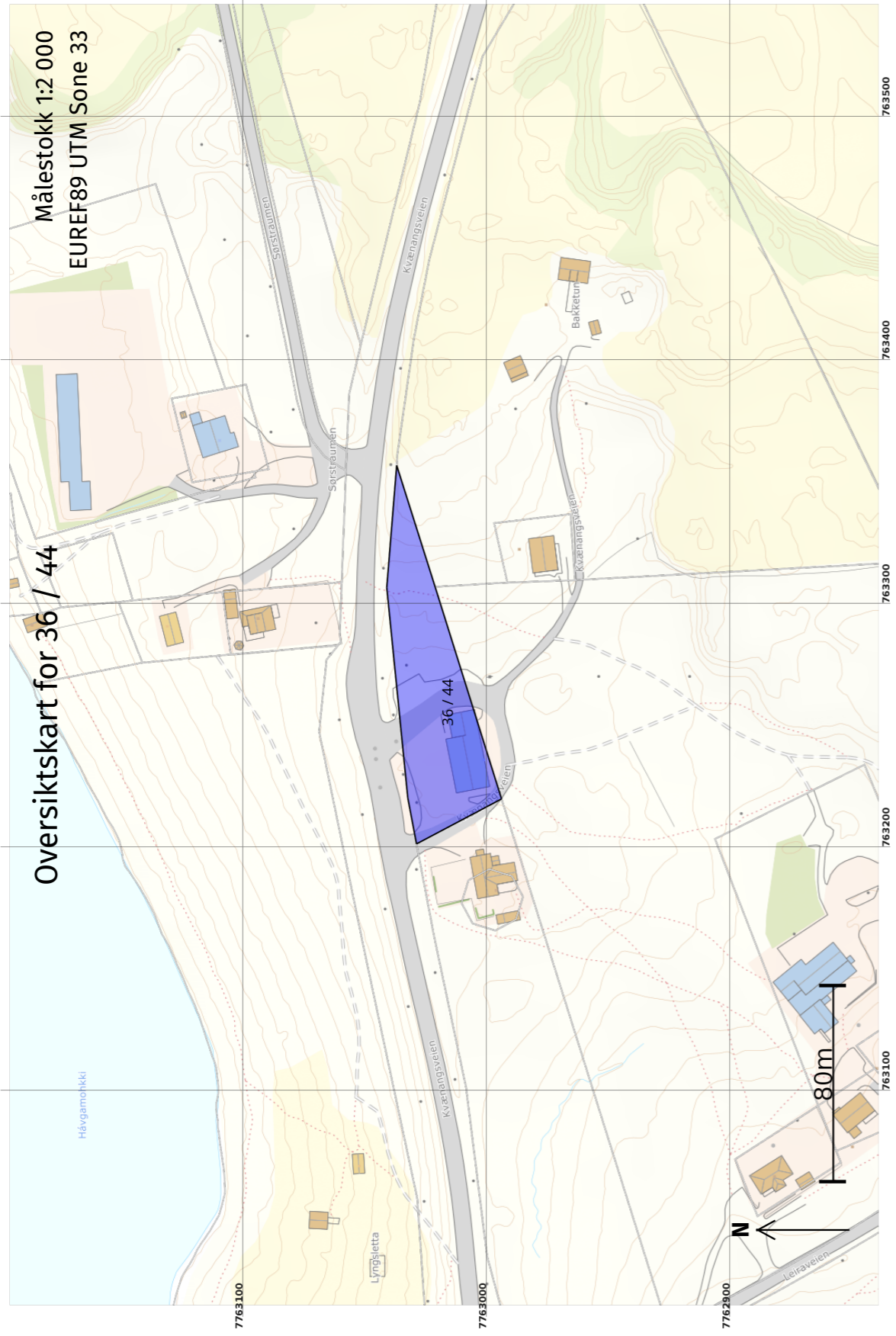
**Kontaktpersoner**

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetsstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
Tiltakshaver		OLSEN OLAV		Unummerert bruksenhet	0	0	0	0	0	36/44

09.06.2023 11:27

Matrikkelbrev for 5429 - 36 / 44

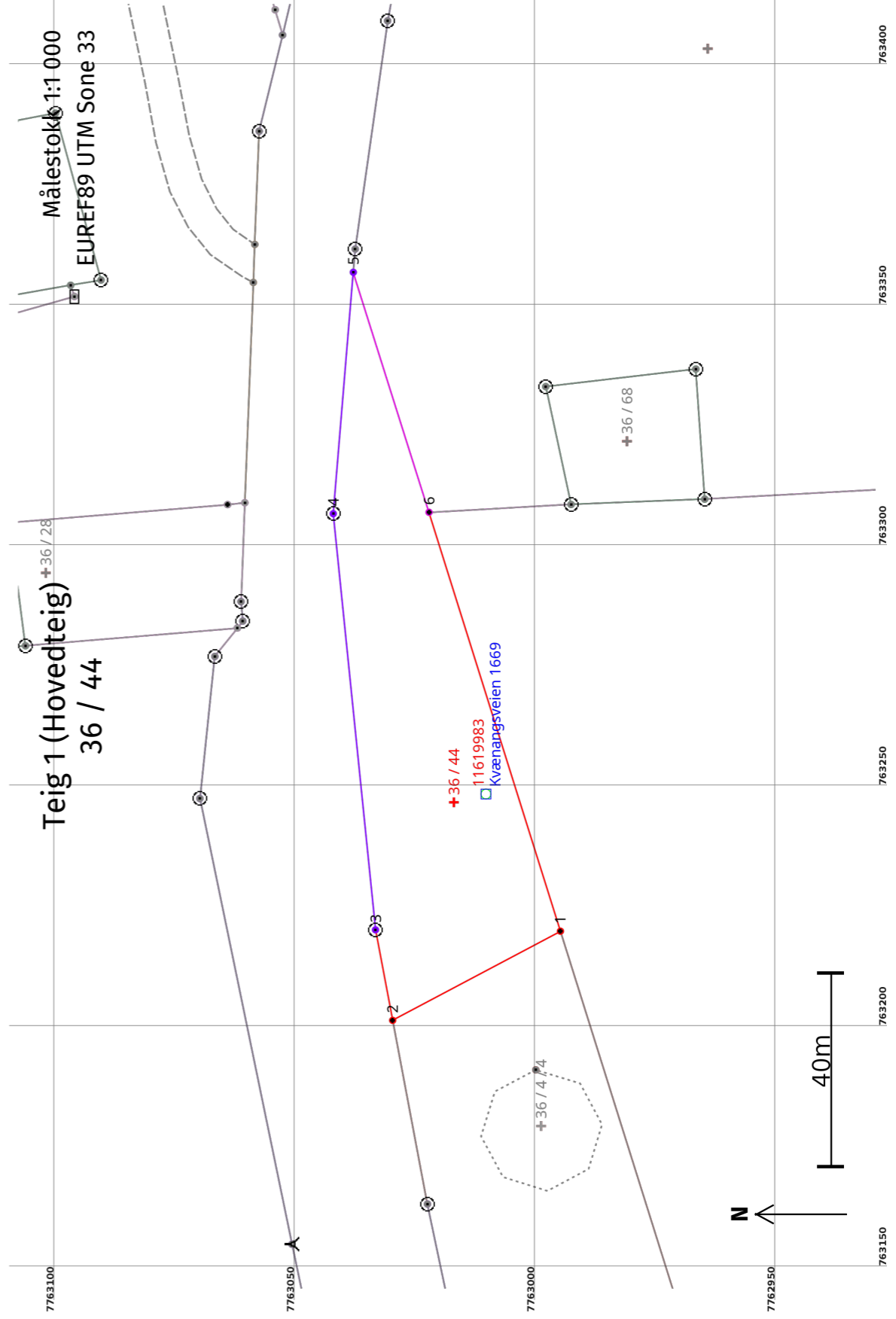
Side 4 av 7



09.06.2023 11:27

Matrikelbrev for 5429 - 36 / 44

Side 5 av 7



09.06.2023 11:27

Matrikelbrev for 5429 - 36 / 44

Side 6 av 7

**Areal og koordinater**

Areal: 3 391,4 Arealmerknad:  
 Representasjonspunkt: EUREF89 UTM Sone 33 Nord: 7763018 Øst: 763246

**Grensepunkt / Grenselinje****Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7762995,49	763219,53		Umerket	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	500	
2	7763030,37	763201,00	39,50	Umerket	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	500	
3	7763033,94	763219,81	19,15	Offentlig godkjent grensemerke	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
4	7763042,72	763306,28	86,91	Offentlig godkjent grensemerke	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
5	7763038,55	763356,44	50,33	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
6	7763022,81	763306,57	52,29	Annen detalj	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
			91,23				

09.06.2023 11:27

Matrikelbrev for 5429 - 36 / 44

Side 7 av 7

## Årsregnskap for SØRSTRAUMEN HANDEL AS

888 088 202

 Regnskapsår  
 01.01.2022 - 31.12.2022


This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Document Checksum: pDRfVvowiQfghZ5p4T+qLNgOg/Ozpcw+XRm8G2o4ysM=

## Resultatregnskap

	Note	2022	2021
<b>Driftsinntekter</b>			
Salgsinntekt		16 443 220	13 840 007
Annen driftsinntekt	1	586 507	479 397
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>17 029 727</b>	<b>14 319 404</b>
<b>Driftskostnader</b>			
Varekostnad		-13 666 128	-11 232 347
Lønnskostnad	2, 3	-1 559 330	-1 743 243
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	-69 922	-124 695
Annen driftskostnad		-933 560	-781 084
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>-16 228 940</b>	<b>-13 881 369</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>800 787</b>	<b>438 035</b>
<b>Finansinntekter</b>			
Annen renteinntekt		46	0
Annen finansinntekt		1 025	402
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 071</b>	<b>402</b>
<b>Finanskostnader</b>			
Annen rentekostnad		-3 054	-12 877
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>-3 054</b>	<b>-12 877</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 983</b>	<b>-12 475</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>798 804</b>	<b>425 560</b>
Skattekostnad	5, 6	-155 934	-72 913
<b>Årsresultat</b>		<b>642 870</b>	<b>352 647</b>
<b>Overføringer</b>			
Annen egenkapital		642 870	352 647
<b>Sum overføringer</b>		<b>642 870</b>	<b>352 647</b>

## Balanse pr. 31.12

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	772 830	730 972
Driftsløsøre, inventar, verkøy, kontormaskiner, ol.	4	429 237	454 295
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>1 202 067</b>	<b>1 185 267</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler		13 969	21 769
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>13 969</b>	<b>21 769</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>1 216 036</b>	<b>1 207 036</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Varer		994 783	937 624
<b>Sum varer</b>		<b>994 783</b>	<b>937 624</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		83 591	121 742
Andre kortsiktige fordringer	7	79 481	68 636
<b>Sum fordringer</b>		<b>163 072</b>	<b>190 379</b>
<b>Investeringer</b>			
Markedsbaserte aksjer		0	2 200
<b>Sum investeringer</b>		<b>0</b>	<b>2 200</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	8	2 098 807	1 885 926
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>2 098 807</b>	<b>1 885 926</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>3 256 662</b>	<b>3 016 128</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>4 472 698</b>	<b>4 223 164</b>



This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Document Checksum: pDRfVvowIQfghZ5p4T+qLNgOg/Ozpcw+XRm8G2o4ysM=



This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Document Checksum: pDRfVvowIQfghZ5p4T+qLNgOg/Ozpcw+XRm8G2o4ysM=

**Balanse pr. 31.12**

	Note	2022	2021
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	9, 10	100 000	100 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	10	3 420 083	2 777 213
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>3 420 083</b>	<b>2 777 213</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>3 520 083</b>	<b>2 877 213</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		0	214 044
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>214 044</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		522 241	489 174
Betalbar skatt	5, 6	155 934	72 913
Skyldige offentlige avgifter	8	116 984	78 564
Annen kortsiktig gjeld		157 456	491 256
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>952 615</b>	<b>1 131 907</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>952 615</b>	<b>1 345 951</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>4 472 698</b>	<b>4 223 164</b>

Erik Gunnes  
styrets leder

Ida Bjørneby Olsen  
daglig leder

Olav Jr Olsen  
styremedlem

**Noter**

**Regnskapsprinsipper**

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Selskapet har videre fulgt relevante bestemmelser i Norsk Regnskaps Standard utarbeidet av Norsk Regnskaps Stiftelse.

De regnskapsprinsipper som er gjengitt i regnskapslovens kap. 4 om grunnleggende prinsipper og god regnskapsskikk og kap. 5 om vurderingsregler er ikke gjengitt i denne innledende noten om regnskapsprinsipper dersom det ikke foreligger forhold ved regnskapsposten eller prinsippene og vurderingsreglene som fordrer en presisering (valgadgang mv).

Unntaksreglene i regnskapsloven for små foretak er anvendt der annet ikke er angitt spesielt.

Presiseringer mht regnskapsprinsipper:

Inntektsføring

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen. Andelen av salgsinntekter som knytter seg til fremtidige serviceytelser, balanseføres som uopptjent inntekt ved salget og inntektsføres deretter i takt med levering av ytelsene.

Anleggsmidler

Lineære avskrivninger over driftsmidlenes forventede økonomiske levetid er lagt til grunn ved beregning av avskrivningsbeløp.

Handelsvarer innkjøpt for videresalg

Handelsvarene i butikken er vurdert til kostpris.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Andre fordringer er også gjenstand for en tilsvarende vurdering.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter periodens betalbare skatt som blir utlignet og forfaller til betaling i neste regnskapsår. I tillegg til endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med skattesatsen ved utgangen av regnskapsåret (22 %) på grunnlag av skattereduserende og skatteøkende midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. I beregningen er det også medtatt ligningsmessig framførbart underskudd ved regnskapsårets utgang. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført.



This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Document Checksum: pDRfVvowIQfghZ5p4T+qLNgOg/Ozpcw+XRm8G2o4ysM=



This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Document Checksum: pDRfVvowIQfghZ5p4T+qLNgOg/Ozpcw+XRm8G2o4ysM=

### Note 1 - Ekstraordinære inntekter og kostnader

Ekstraordinære inntekter	Beløp
Tilskudd Kvæningen Kommune	24 000

### Note 2 - Antall årsverk

Antall årsverk sysselsatt i regnskapsåret:	4
--	---

### Note 3 - Lønnskostnader

Spesifikasjon av lønnskostnader	2022	2021
Lønn	1 549 248	1 723 005
Arbeidsgiveravgift	0	0
Pensjonskostnader	0	0
Andre relaterte ytelser	10 082	20 238
<b>Sum</b>	<b>1 559 330</b>	<b>1 743 243</b>

### Note 4 - Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

	Varige driftsmidler
Anskaffelseskost 01.01.	2 101 402
Tilgang i året	86 722
Avgang i året	22 281
<b>Anskaffelseskost 31.12.</b>	<b>2 210 405</b>
Samlede avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger	-1 008 338
<b>Balanseført verdi per 31.12.</b>	<b>1 202 067</b>
Avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger i regnskapsåret	69 921

### Note 5 - Spesifisering av skatt

Skattekostnad	2022	2021
Betalbar skatt på alminnelig inntekt	155 934	0
<b>Skattekostnad</b>	<b>155 934</b>	<b>0</b>
<b>Skattepliktig inntekt</b>		
Resultat før skatt	798 804	0
Permanente forskjeller	59 340	0
+/- Endring i midlertidige forskjeller	-149 351	0
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>708 793</b>	<b>0</b>
<b>Betalbar skatt i balansen</b>		
Betalbar skatt på årets resultat	155 934	0
Sum betalbar skatt i balansen	155 934	0

### Note 6 - Midlertidige forskjeller - utsatt skatt/skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt. Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettoført.

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2022	31.12.2022	Endring
Anleggsmidler	-1 549 326	-1 399 975	-149 351
<b>Netto forskjeller</b>	<b>-1 549 326</b>	<b>-1 399 975</b>	<b>-149 351</b>

Skattereduserende forskjeller som ikke kan utlignes	1 549 326	1 399 975	149 351
<b>Sum midlertidige forskjeller som påvirker betalbar skatt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utsatt skatt 31.12.2022 basert på 22 %</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Note 7 - Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer, aksjeeiere med videre

Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til medlemmer av styrende organer.

### Note 8 - Bankinnskudd

	2022
I posten for bankinnskudd inngår egen konto for bundne skattetrekkmidler med Skyldig skattetrekk	47 516 -30 037

### Note 9 - Aksjer

Aksjeklasse	Antall aksjer	Aksjenes pålydende	Bokført verdi
Ord. aksjer	100	1 000	100 000
<b>Aksjonærer</b>	<b>Antall aksjer</b>	<b>Eierandel %</b>	<b>Aksjeklasse</b>
Erik Gunnes	100	100	Ord. aksjer

### Note 10 - Egenkapital

	Aksjekapital	Opptjent egenkapital	Sum
Egenkapital 31.12 forrige år	100 000	2 777 213	2 877 213
Årsresultat	0	642 870	642 870
<b>Egenkapital 31.12.2022</b>	<b>100 000</b>	<b>3 420 083</b>	<b>3 520 083</b>



This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Document Checksum: pDRfVvowIQfhZ5p4T+qLNgOg/Ozpcw+XRm8G2o4ysM=



This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Document Checksum: pDRfVvowIQfhZ5p4T+qLNgOg/Ozpcw+XRm8G2o4ysM=





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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

## Forbrukerinformasjon: Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.

### Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

### Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventninger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

### Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!



### Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørg for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fyll ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Les grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

### Hva må du passe på som kjøper?

- Les tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

### Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningskyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningskyndige vurderer

boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen

ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

### Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningskyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

**NB:** Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstillende de nye kravene.

### Vite mer? Les her!

Huseierne.no/boligsalg  
Norsktakst.no  
NEF.no  
Forbrukerrådet.no  
EiendomNorge.no

Forbrukerinformasjon  
om trygg bolighandel  
versjon 1, november 2021

# Forbrukerinformasjon OM BUDGIVNING



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



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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil oppfordre 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 «mottbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

# BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl:

Oppdragsnr: 89230202

Adresse: Kvænangsveien 1669, 9162 Sørstraumen

Betegnelsen: GNR 36, BNR 44 i Kvænangen kommune

Gis herved bud stort kr. skriver

Budet er bindende til dato / - kl: ønsket overtagelse:

Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning.

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf lov av 3. juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9.

## BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

Uten forbehold  Annet

## FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital Kr

Lån (bank og saksbehandler) Kr

Til sammen Kr

Egenkapital ved salg av egen bolig:  Kontanter  Annet

Budgiver er kjent med Partners sin orientering om budgivning som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når de er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg for budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1: PERSONNR:

NAVN 2: PERSONNR:

ADR: POSTNR/STED:

E-POST 1: MOBIL 1:

E-POST 2: MOBIL 2:

STED/DATO/KL: UNDERSKRIFT:

## HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE BUDGIVERE. (Bruk gjerne felt under)

--	--

## Egne notater Kvænangsveien 1669

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

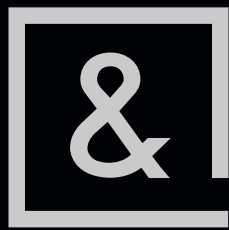
---

---

---

---

---



PARTNERS.NO