



aktiv.

Hofvegen 390 og Bjertnesenga 40 og 42, 2266 ARNEBERG

**HOF**



Eiendomsmegler/Partner/Salgsleder

## Marielle Skoglund Skybakmoen

**Mobil** 954 34 787

**E-post** Marielle.Skybakmoen@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Solør

Kaffegata 9, 2270 Flisa. TLF. 954 34 787

## Nøkkelinformasjon

|                        |                         |
|------------------------|-------------------------|
| <b>Prisant.:</b>       | Kr 2 400 000,-          |
| <b>Total ink omk.:</b> | Kr 2 400 000,-          |
| <b>Selger:</b>         | Åsnes kommune           |
| <b>Salgsobjekt:</b>    | Kombinasjonslokale      |
| <b>Eierform:</b>       | Eiet                    |
| <b>Byggeår:</b>        | 1950                    |
| <b>Tomtstr.:</b>       | 18 755.5 m <sup>2</sup> |
| <b>Gnr./bnr.</b>       | Gnr. 173, bnr. 22       |
| <b>Oppdragsnr.:</b>    | 1212250061              |

## Tidligere Jara barnehage og skole kan nå bli ditt!

Hofvegen 390 og Bjertnesenga 40 og 42, tidligere Jara barnehage og skole i Åsnes kommune kan nå bli ditt. Eiendommen ligger landlig til i Hof omtrent 7,5 km fra sentrum av Flisa og 14,5 km fra Kirkenær. Begge stedene finnes et godt utvalg av forretninger, kjøpesenter og diverse servicetilbud. Eiendommen har en tomt på ca. 18 755,5 m<sup>2</sup> opparbeidet med asfaltert områder, håndballbane og stort grøntareal for ulike aktiviteter. Inngjerdet område ved barnehagen. For øvrig gruset parkeringsområde. For øvrig er eiendommen bebygd med barnehage-/skolebygg. Skolebygget ble oppført omkring 1950-tallet og tilbygget i 1968, 1984 og 1995. Dels over to etasjer med kjeller/underetasje. Dette er med andre ord en innholdsrik kombinasjonseiendom med muligheter og potensiale.

Det er leieforhold på eiendommen for gymsal med 2 stk. tilknyttede toaletter og nødvendig parkeringsområde. Leietiden løper fra 10.01.2025 til 01.07.2025. Lokalene skal kun benyttes til organiserte fritidsaktiviteter. Begge partene kan si opp leieforholdet med 1 måneders skriftlig oppsigelse. Hvis leietaker ønsker aførleige leieforholdet etter utløpt periode, må han/hun søke om det 1 måned før leieperiodens utløp.



# Innhold

|                         |    |
|-------------------------|----|
| Nøkkelinformasjon ..... | 2  |
| Om eiendommen .....     | 4  |
| Tilstandsrapport .....  | 44 |
| Nabolagsprofil .....    | 54 |
| Budskjema .....         | 60 |

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

Skole- og barnehagebygg

Bruttoareal BTA

Kjeller: 1540 kvm Trapperom/ganger, barnehageavd., oppholdsrom, stellerom, toaletter, kjøkken/spiserom, garderober og grupperom. Vaktmesterrom, gangarealer, trapperom, toaletter, aktivitetsrom, lager, tidl. skytterhall, fyrrom, lagerareal, tilfluktsrom, gymsal m/tilhørende

1. etasje: 1460 kvm Entré/gangareal, gymsal, flere klasserom, toalettavdelinger, garderober, møterom, spiserom/kjøkken, kontorer, trapperom og lagerrom.

2. etasje: 130 kvm Trapperom, wc, kott, aktivitetsrom, lager og teknisk rom.

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Omtrentlige bruttoareal på grunnplan.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

18 755.5 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Eiertomt. Tomten er opparbeidet med asfaltert områder, håndballbane og stort grøntareal for ulike aktiviteter. Inngjerdet område ved barnehagen. For øvrig gruset parkeringsområde.

Ifølge matrikkelutskrift er eiendommen registrert med et beregnet areal på 18 755,5 m<sup>2</sup> og et oppgitt areal på 18 760,2 m<sup>2</sup>. Beregnet areal er basert på en oppmåling i digitalt kart, mens oppgitt areal gjerne er hentet fra skylddelingsforretning eller annet historisk delingsdokument. De to sistnevnte er ikke hensyntatt eventuelle senere fradelinger, grensejusteringer, sammenføyninger eller lignende.

Det gjøres oppmerksom på at slike type arealangivelser (med eventuelle tilhørende kart) kan være upresise og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt (jf. avhendingslovas § 3-3) kan derfor ikke påberopes.

**Beliggenhet**

Eiendommen ligger landlig til i Hof i Åsnes kommune. Det er ca. 7,5 km til Flisa sentrum og ca. 14,5 km til Kirkenær. Begge steder finner du et godt utvalg av forretninger, kjøpesenter, kaféer, barnehage, skoler og diverse servicetilbud.

**Adkomst**

Se kartskisse.

**Bygningssakkyndig**

Øystein Opås Takstforretning AS v/ Øystein Opås

**Type takst**

Verdi-/lånetakst

**Byggemåte**

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra verditakst utført av Øystein Opås ved Øystein Opås takstforretning AS.

Skolebygget ble oppført omkring 1950-tallet og tilbygget i 1968, 1984 og 1995. Bygningen er fundamentert med betong i jordtomt. Grunnmur er oppført med plass støpt betong med såler og støpte gulver i kjeller, forskjellig nivå på gulver i kjeller og med forskjellige overflater. Betonggrunnmur som delvis er innvendig kledd med panel/plater. Frontvegger i annen utførelse, bindingsverk med utvendig liggende kledning og spekkmur i tegl. Det er flere innvendige trappeadkomster med tretrapper til kjeller/underetasje. Også utvendig adkomst til underetasje fra byggets sydside. Innvendige vegger av malt pusset betong. Overflater i hovedsak med malte betonggulv, noe med belegg, panelt og malt himling i planet. Tredører tilpasset rommenes bruk, eller metalldører mellom avdelinger. Kjeller virket tørr ved befaring, men så gammel grunnmur kan ikke garanteres, avhengig at man følger opp med utvendig overflate- og takvann, som ledes bort fra grunnmur. Det vistes ikke montert grunnmursplast, ukjent om drenering rundt bygget.

Hovedplan ligger med tre adkomster, alle inntrukket eller overbygget, betongdekke over kjeller, ukjent oppbygging, i all hovedsak med belegg, skråplan mellom nivå forskjell på planet. Det er tilbygget enkelt lagerrom på pilarer ved gymnastikksal med asfaltgulv og med bindingsverksvegger med utvendig liggende kledning, plassbygde dører til rommet. Gulv med overflater tilpasset bruken av lokalene, i hovedsak belegg.

Yttervegger i bindingsverk med antatt mineralull isolasjon liggende utvendig kledning og innvendig panel eller platekledning, forskjellig overflatebehandling, mindre deler av yttervegger i teglmur. Det er i hovedsak montert trevinduer med isolerglass fra flere perioder. Åpningsvinduer i all hovedsak, solavskjerming på enkelte vinduer.

Ytterveggs kledning med liggende kledning, ytterveggs kledninger har behov for jevnlig ettersyn, mye synlige råteskader. Innvendige dører med plane finerte dører, i all hovedsak. Store tredører, noen to-fløyet med glassfelt, enkelte andre løsning, rømningsdør fra gymnastikksal. Trebjelkelag over første etasje i del med annen etasje. Nedlektet himling, letthimling i metallprofiler med integrerte belysning, eller platekledning, flere utførelser, skråhimling i deler av første etasje. Det er stedstilpasset tretrapp mellom første og annen etasje, tre trappeforbindelser mellom første etasje og kjeller/underetasje.

Annen etasje har trebjelkelag over første etasje overflater tilpasset bruken av lokalene, i all hovedsak med belegg. Malte vegger dels platekledd og noe teglmur. Platekledning i skråhimling med montert belysning. Yttervegger i bindingsverk med utvendig liggende kledning og en vegg i murt tegl. Det er montert trevinduer med isolerglass fra ca. 2008. Åpningsvinduer i all hovedsak. Pulttak med svakt fall som yttertak, det er montert takrenner med nedløp på takets fallside. Ytterveggs kledninger har behov for jevnlig ettersyn. Innvendige dører med plane finerte fronter. Yttertak er bygget i vinkel i flere utførelser med stedsbygget pult tretak, og del med forskjøvet møne og mønt tak med luftespalte i opphøyet møne. Innvendig himling er isolert med mineralull, antatt luftespalte over isolasjon og skille mot utvendig tekking. Yttertak med undertak er tekket med folie, eller deler med papptekking. Takutstikk på langvegger og gavler. Metalltakrenner med nedløp på takfallsider og enkelte steder med snøfangere. Teglpipe er spekkmurt over yttertak. Metall-hatter ved lufteventiler og kloakkrør.

For ytterligere/detaljerte beskrivelser, se verditakst som er et vedlegg i salgsoppgaven.

### **Innhold**

Eiendommen består av skole- og barnehagebygg.

Uthus med pumpestasjon plassert sør for skolebygget fradeles i sin helhet og tilhører kommunen. Eiendomsgrense settes 2 m fra husvegg.

Arealet flomsteinen står øst på tomten ved veien Bjertnesgrenda fradeles i sin helhet og tilhører kommunen. Eiendomsgrense settes til 10 cm på yttersiden av gjerde.

### **Standard**

Skole- og barnehagebygg

Kjeller/underetasje:

Overflater i hovedsak med malte betonggulv, noe med belegg, panelt og malt himling i planet. Tredører tilpasset rommenes bruk, eller metalldører mellom avdelinger.

Første etasje:

Gulv med overflater tilpasset bruken av lokalene, i hovedsak belegg. Innvendig panel eller platekledning og forskjellig overflatebehandling.

Annen etasje:

Overflater tilpasset bruken av lokalene, i all hovedsak med belegg. Malte vegger dels platekledd og noe teglmur. Platekledning i skråhimling med montert belysning.

### **Parkering**

Asfaltert parkeringsområde.

### **Forsikringsselskap**

Eiendommen er forsikret i Gjensidige.

### **Diverse**

Eiendommen overtas uten ytterligere rengjøring.

## **Energi**

### **Oppvarming**

Bygget har sentral oppvarming med gulvvarme eller radiatorer, tilknyttet olje eller elkolbe, jordtank på eiendommen, enkelte avdelinger/rom med elektriske panelovner. Også noe varmetilskudd fra balansert ventilasjon. Det er opplyst at det er skiftet brenner på fyringsanlegget etter befaring.

## **Økonomi**

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

Kr 2 400 000

### **Kommunale avgifter**

Kr 59 796

### **Kommunale avgifter år**

2024

### **Info kommunale avgifter**

Kommunale avgifter utgjorde ca. kr 59 796,- for 2025. Disse omfattet vann og avløp. På generelt grunnlag vil kommunale avgifter avhenge av bruken av eiendommen. Det gjøres oppmerksom på at avgiftene normalt justeres/reguleres årlig.

### **Info eiendomsskatt**

Eiendomsskatt kommer i tillegg til øvrige kommunale avgifter ved privat eie.

### **Info formuesverdi**

Ingen formuesverdi på eiendommen per i dag, da denne er eid av Åsnes kommune. Dette vil inntre ved eierskifte og formuesverdien av næringseiendom skal for inntektsåret 2024 som hovedregel fastsettes til 80 prosent av beregnet utleieverdi.

Dette gjelder uavhengig av om eiendommen er utleid eller ikke.

## **Offentlige forhold**

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 173, bruksnummer 22 i Åsnes kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

Følgende tinglyste rettigheter vil følge eiendommen:

15.05.1928 - Dokumentnr: 900128 - Utskiifting. Grunnet eldre dato har vi ikke lyktes med å innhente kopi av denne.

15.05.1928 - Dokumentnr: 900129 - Utskiifting. Grunnet eldre dato har vi ikke lyktes med å innhente kopi av denne.

01.07.1931 - Dokumentnr: 900168 - Utskiifting. Grunnet eldre dato har vi ikke lyktes med å innhente kopi av denne.

01.07.1931 - Dokumentnr: 900194 - Utskiifting. Grunnet eldre dato har vi ikke lyktes med å innhente kopi av denne.

01.08.1931 - Dokumentnr: 900169 - Utskiifting. Grunnet eldre dato har vi ikke lyktes med å innhente kopi av denne.

01.08.1931 - Dokumentnr: 900193 - Utskiifting. Grunnet eldre dato har vi ikke lyktes med å innhente kopi av denne.

10.02.1958 - Dokumentnr: 348 - Erklæring/avtale: Bestemmelser om privat avkjørsel. Vegvesenets betingelser vedtatt.

04.09.1995 - Dokumentnr: 2411 - Elektriske kraftlinjer, bestemmelse om trafostasjon/kiosk: Eier av gnr./bnr. 173/22 (Salgsobjektet) gir HEAS (Hedmark energi AS) rett til å anlegge og drive transformormast/kiosk, nødvendig adkomst for inspeksjon, drift og for utlegging av nye linjer/kabler. Det må ikke parkeres biler, etableres faste anlegg, plantes trær o.l. eller lagres snø, jord o.l. som hindrer HEAS adgang til masten/kiosken. Grunneieren må rette seg etter de forhold som kan bli pålagt i henhold til byggebestemmelser og forskrifter for elektriske anlegg. Beslaglagt areal er 6 kvm. Det tillates ikke oppført bygninger i transformormastens/kioskens nærhet før tillatelse fra kraftlaget er innhentet.

11.02.2002 - Dokumentnr: 335 - Jordskifte.

07.06.2007 - Dokumentnr: 454458 - Jordskifte.

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det ble utstedt midlertidig brukstillatelse for tilbygg skolebygg i 1984. Det er i denne anmerket mangler i forhold til utvendig beis, takteking, fugemasse mellom karm og vegg ved ytterdør syd, terskelhøyde ved ytterdører og vindfangdører må tilpasses rullestolbrukere, inngangsparti/adkomst tilpasses handikappede og utvendig planering.

Det ble utstedt midlertidig brukstillatelse for ombygging skole i 1985. Det er i denne anmerket mangler i forhold til rømningsvei, dør direkte til det fri fra gymsal, godkjente dører fra klasserom til korridor og merknader fra arbeidstilsynet.

Det ble utstedt midlertidig brukstillatelse for tilbygg barnehage i 1996. Det er i denne anmerket mangler i forhold til noe utvendig beis/malingsarbeider og planering/tilsåing.

Det er ikke mottatt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for oppføring av skolebygg.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 01.01.1998. Man kan dermed ikke søke om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse.

Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da rent formelt at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

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

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen av skole, tilbygg skole og av barnehage.

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei og er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Kommunen tinglyser rettighet for tilgang til hovednett for vann og avløp.

Overvannsledning med kummer og sluk overtas av kjøper. Stikkledninger for vann og avløp overtas av kjøper iht. kommunens sanitærreglement.

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen omfattes av kommuneplan for Åsnes kommune (2019-2030), hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til Landbruks-, natur- og friluftsområde samt reindrift (LNFR). Det gjøres oppmerksom på at oppføring av nye tiltak vil falle utenfor LNFR-formålet, og kan ikke skje uten etter dispensasjon eller reguleringsplan. Eiendommen omfattes av hensynssone H320\_31 for flomfare og H220\_41 gul sone for støy iht. T-1442.

Eiendommen omfattes av kommunedelplan under arbeid for kulturminner og kulturmiljø.

Eiendommen omfattes av eldre reguleringsplan for Fv 343 gang- og sykkelveg Jara Skole - Kvisler, fra 1996. Reguleringsformål for eiendommen er annen veggrunn og kjørevei.

Kommunen opplyser om at Jara skole er sikret mot 100-års flom ved flomverket Sparbysund – Balnes. Flomverket er under prosjektering og vil bli utbedret til sikkerhet mot 200-års flom. Dersom planlagt framdrift holdes vil nytt verke stå ferdig om 4 – 6 år. Inntil da gjelder byggekravene i TEK 17 til hva skolebygget evt. kan brukes eller bruksendres til. Det kan fortsatt benyttes til skole da den ble godkjent oppført før de gjeldende sikkerhetskravene mot flom ble fastsatt. I dag faller eiendommen under sikkerhetsklasse F1 i TEK17 § 7-2.

### **Legalpant**

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

### **Kommentar konsesjon**

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

## **Kontraktsgrunnlag**

### **Salgs- og betalingsvilkår**

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

Risikoen for eventuelle skjulte feil eller mangler ligger etter dette hos kjøper.

Selger er ikke kjent med og fraskriver seg alt ansvar for eventuell forurensing i eiendommen og eventuelle ufullstendigheter eller feil i fremlagte dokumenter fra tredjemenn som gjelder eiendommen (takst, salgsoppgave mv.), herunder arealangivelser for eiendommen.

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

Salget forutsettes gjennomført mellom profesjonelle parter. Interessenter oppfordres særskilt til å gjennomføre en grundig teknisk besiktigelse av eiendommen med fagfolk. Interessenter gjøres oppmerksom på at kjøpekontrakten bygger på at kjøper skal stå i stilling som om forsvarlige undersøkelser er gjort, uavhengig av hvilke undersøkelser kjøper faktisk har foretatt.

Eventuell reklamasjon eller andre former for krav overfor selger må være fremsatt av kjøper senest innen 1 år etter overtakelse.

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

Kjøpekontrakt mellom partene vil bli utformet med utgangspunkt i standard kjøpekontrakt for brukt bolig/eiendom, tilpasset de forutsetninger som er lagt til grunn for handelen og som følger av denne salgsoppgaven. Salgsoppgaven (datert 06.2025) er basert på opplysninger gitt av selger, av selgers rådgivere eller offentlige instanser. Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Det forutsettes at innholdet er korrekt, men samtidig fraskrives ansvaret for et hvert tap som følge av opplysninger som er misvisende, feilaktige eller ufullstendige. Eiendomsmeglingsloven § 6-7 fravikes. Meglerforetaket har foretatt de undersøkelser og den tilrettelegging og formidling av informasjon som anses formålstjenlig. Ansvar for tap som skyldes øvrige forhold enn det som fremkommer av salgsoppgaven kan ikke gjøres gjeldende mot meglerforetaket. Alle ovennevnte elementer må tas hensyn til ved avgivelse av bud. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. For øvrig vises til vedlagt budskjema og informasjon om budgivning.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter avtale med selger. Dersom budgiver har ønske/krav knyttet til overtakelsestidspunkt, skal dette angis i kjøpetilbudet.

### **Budgivning**

Salget skal godkjennes i kommunestyret før bud aksepteres og bud må derfor settes med frist til etter neste kommunestyremøte er gjennomført, tidligste budfrist er 10. september 2025 kl. 12.00. Budgiver oppfordres til å informere om sine planer for bruk av eiendommen slik at kommunestyret kan vurdere dette.

Kommunen ønsker samtidig informasjon om hva budgiver skal benytte eiendommen til. Hver budgiver oppfordres til å legge ved et skriv om hva de ønsker å benytte eiendommen til slik at kommunestyret kan vurdere hvert enkelt bud i forhold til bruken. Formålet bør i følge kommunestyrevedtaket være til nytte for lokalsamfunnet.

Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

2 400 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

60 000 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

---

61 350 (Omkostninger totalt)

---

2 461 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

---

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

#### **Betalingsbetingelser**

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

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

#### **Hvitvaskingsreglene**

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

#### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

**Meglerns vederlag**

Det er avtalt en provisjon på 2,2 % av salgssummen, minimum kr 49.000,- ved gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15.900,-), visningshonorar (kr 2.500,- per stykk), oppgjørshonorar (kr 6.250,-), søk eiendomsregister og elektronisk signering (kr 2.190), markeds pakke (kr 22.750,-) samt innhenting av opplysninger og tinglysing av sikringsobligasjon (kr 11.900,-). Alle beløp er inklusive mva. Meglerforetaket har ikke krav på provisjon og oppgjørshonorar dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.

**Oppdragsansvarlig**

Marielle Skoglund Skybakmoen  
Eiendomsmegler/Partner/Salgsleder  
Marielle.Skybakmoen@aktiv.no  
Tlf: 954 34 787

Vilde Lindhjem Stokke  
Eiendomsmegler  
vilde.lindhjem.stokke@aktiv.no  
Tlf: 993 33 138

**Ansvarlig megler**

Marielle Skoglund Skybakmoen  
Eiendomsmegler/Partner/Salgsleder  
Marielle.Skybakmoen@aktiv.no  
Tlf: 954 34 787

Aktiv Eiendomsmegling Solør AS, Kaffegata 9  
2270 Flisa  
Tlf: 954 34 787

**Salgsoppgavedato**

05.06.2025





























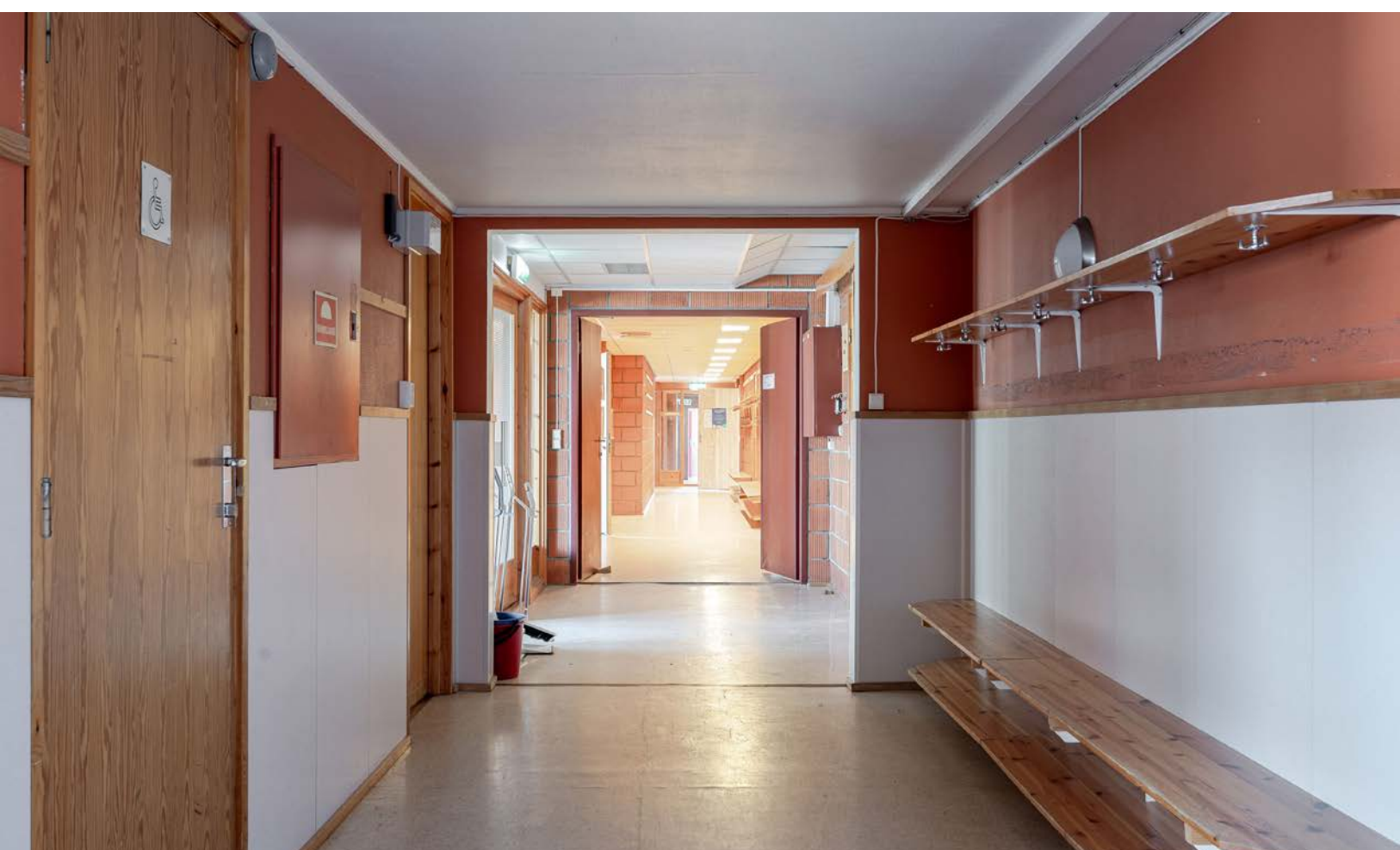






























**Vedlegg**

**VERDITAKST  
OVER  
NÆRINGSEIENDOMMEN.**

**Hofvegen 390 og Bjertnesenga 40 og 42, 2266 Arneberg.  
Gnr. 173 Bnr. 22.**

**i**

**Åsnes Kommune.**



**Befaringsdato: 05.07 og 09.07.2024  
Rapport skrevet av: Øystein Opås**

**ØYSTEIN OPÅS  
TAKSTFORRETNING AS**



[www.opastakst.no](http://www.opastakst.no)

Tlf: 958 11 040

## **Verditakst.**



*På oppdrag fra leder på teknisk drift i Åsnes kommune, Per Åge Skolegården, ble undertegnede takstmann anmodet om å avholde takst over eiendommen Jara skole og barnehage, Hofvegen 390, Gnr. 173 Bnr. 22 i Åsnes kommune. Besiktigelsen fant sted 05.07.2024 sammen med vaktmester Øystein Grønvold som gav meg tilgang til byggets alle plan, mye av befaring foregikk på egenhånd. Historiske opplysninger og skjulte konstruksjoner kan være usikre, uten betydning da eiendommen med bebyggelse er vurdert etter tilstand ved besiktigelse. Taksten er kommet istand da kommunen ønsker å selge eiendommen. Dagens oppdatering har skjedd uten ny befaring, men utifra opplysninger om endringer fra Per Åge Skolegården.*

**Hjemmelshavere er:** Åsnes Kommune, Rådhusgata 1, 2270 Flisa.  
Taksten er sendt digitalt til: [PerAge.Skolegarden@asnes.kommune.no](mailto:PerAge.Skolegarden@asnes.kommune.no)

### **Følgende dokumenter ble fremlagt/innhentet.**

- Kartverk over eiendommen.
- Tegninger for begge bygg med endringer.
- Opplysninger om forsikring og kommunale avgifter.
- Tilstandsrapport for byggene.
- Plantegninger ble fremlagt på skolebygget, noe korrigert ved befaring.
- Oppsett over kommunale avgifter.

*Eiendommen er ikke konsesjonspliktig ved salg, dette er hensyntatt, ved at eiendommen er vurdert som fritt salg i det åpne marked uten noen bindinger. Eiendommens beliggenhet er hensyntatt ved prisfastsettelsen på siste side. Verdsettelsen er gjort etter sammenligning med sammenlignbare eiendommer og med samme bruksområde.*

### **Beliggenhet og beskrivelse.**

*Eiendommen, Jara skole og barnehage, Hofvegen 390 og Bjertnesenga 40 og 42, med sin bebyggelse ligger sentralt i et tidligere bygdesentrum, Hof, ikke lenger en sentral beliggenhet, ca. 1,5 km til forretning og ca. 8,5 km til kommunesentrum på Flisa. Asfaltert adkomstveg frem til eiendommen som har en firkantet utforming. Gruset eller asfaltert parkeringsareal til skolen og noe plenareal.*

*Det står lekeapparater på begge sider av skolebygget som ikke kan benyttes før etter avtale med kommunen, deler av arealet rundt bebyggelsen er inngjerdet.*

**Tomtens størrelse: 18755,2 m<sup>2</sup>.**

# Øystein Opås Takstforretning AS

- Taksering
- Skjønn
- Teknisk rådgivning

**Byggenes bruttoareal:** (Omtrentlige bruttoareal på grunnplan.)

Skole og barnehagebygg, ca.1540 m<sup>2</sup>.

Uthus, 38 m<sup>2</sup>.

## HISTORIKK

Opprinnelig skolebygg ble bygget ca. 1950 og tilbygget 1968, 1984 og 1995 og har gjennomgått senere oppgraderinger. Bygget uthus på hovedbyggets sydside bygget ca. 1995. Skolebygget fremstod som normalt vedlikeholdt innvendig, bruksslitasje og utvendig var det flere vesentlige skader som skyltes mangelfulle vedlikehold. Henviser til tilstandsrapport for byggets vedlikehold.

## FORSIKRING

Eiendommens bygning er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA. Felles polise 91196184. Fullverdiforsikret med grunnlag på 88.501.059, - ukjent om pumpehus/uthus er forsikret Årlig samlet premie på kr.45.478,-

## OPPARBEIDELSE AV TOMT VED BEBYGGELSE

Tomteareal på **18755,2 m<sup>2</sup>**.

Tomten er opparbeidet med asfaltert plass det nærmeste ved skolebygget og ved adkomst på et lavere terrengnivå på byggets sydside, adkomst til barnehage med uteanlegg.

Del av asfaltert område ved hovedadkomst med oppmerket håndballbane, ellers stort grøntareal for aktiviteter, inngjerdet. Inngjerdet område for barnehage med flettverksgjerde eller med tregjerde. Utenfor inngjerdet område og mot adkomstveg er det gruset parkeringsplass.

Det er tre hovedinnganger fra asfaltert område mot nord med overbygg/inntrukket del, flere innvendige trappeforbindelser mellom hovedplan og underetasje, ett trappeløp opp til annen etasje. Ved siden av gymnastikk sal er det enkelt bygget lagerbygg for utstyr. Byggets alle etasjer er tilknyttet kommunalt vann- og avløpsanlegg, samt fiber for lyd og bilde.

## BEBYGGELSE

Eiendommen er bebygget med et stort skole- barnehagebygg i en etasje og kjeller/underetasje og liten del med annen etasje om tales som bygg 1. Uthusbygg omtales som bygg 2. Alle opplysninger om arealer er tatt ut fra fremlagte tegninger og enkelte utvendige oppmåling ved forandringer. Mindre avvik i arealene kan forekomme, vil ha liten betydning for takstresultatet.



[www.opastakst.no](http://www.opastakst.no)

Tlf: 958 11 040

# Øystein Opås Takstforretning AS

- Taksering
- Skjønn
- Teknisk rådgivning

Bebyggelsen består av:

| Nr.                                               | Bygning.             | Oppført ca./ restaurert      | Grunnflate.         |
|---------------------------------------------------|----------------------|------------------------------|---------------------|
| 1                                                 | Kjeller/underetasje. | 1950-tallet, tilbygget 1995. | 1540 m <sup>2</sup> |
| 1                                                 | Første etasje.       | 1950-tallet, tilbygget 1995. | 1460 m <sup>2</sup> |
| 1                                                 | Annen etasje.        | 1950-tallet.                 | 130 m <sup>2</sup>  |
| 2                                                 | Uthus                | 1995.                        | 38 m <sup>2</sup>   |
| Samlet bruttoareal for alle bygg og på alle plan. |                      |                              | 3168 m <sup>2</sup> |



## Kjeller/underetasje.

Grunnmur er oppført med plass støpt betong med såler og støpte gulver i kjeller, forskjellig nivå på gulver i kjeller og med forskjellige overflater. Betonggrunnmur som delvis er innvendig kledd med panel/plater. Frontvegger i annen utførelse, bindingsverk med utvendig liggende kledning og spekkmur i tegl. Det er flere innvendige trappeadkomster med tretrapper til kjeller/underetasje. Også utvendig adkomst til underetasje fra byggets sydside.

Planet er innredet med trapperom/ganger, barnehageavdeling med innredning tilpasset driften, oppholdsrom, stellerom, toaletter, kjøkken/spiserom, garderober, grupperom, utgang til overbygde uteplasser.

Motsatt side av inngang til gammel del med vaktmesterrom, gangareal, trapperom, toalettavdeling, aktivitetsrom, lager, tidligere skytterhall, fyrrom, gangareal og lagerareal for forskjellig benyttelse, adskilt tilfluktsrom under gymnastikksal er innredet med garderober, dusjanlegg, toaletter, sluserom, teknisk rom og trapperom. BTA på 1540 m<sup>2</sup>.

Bygningen er fundamentert med betong i jordtomt. Innvendige vegger av malt pusset betong. Overflater i hovedsak med malte betonggulv, noe med beleg, panelt og malt himling i planet. Tredører tilpasset rommenes bruk, eller metalldører mellom avdelinger.

Kjeller virket tørr ved befaring, men så gammel grunnmur kan ikke garanteres, avhengig at man følger opp med utvendig overflate- og takvann, som ledes bort fra grunnmur. Det vistest ikke montert grunnmursplast, ukjent om drenering rundt bygget.

## Øystein Opås Takstforretning AS

- Taksering
- Skjønn
- Teknisk rådgivning



### Første etasje

Hovedplan ligger med tre adkomster, alle inntrukket eller overbygget, betongdekke over kjeller, ukjent oppbygging, i all hovedsak med belegg, skråplan mellom nivå forskjell på planet. Det er tilbygget enkelt lagerrom på pilarer ved gymnastikksal med asfaltgulv og med bindingsverksvegger med utvendig liggende kledning, plassbygde dører til rommet.

Gulv med overflater tilpasset bruken av lokalene, i hovedsak belegg. Yttervegger i bindingsverk med antatt mineralull isolasjon liggende utvendig kledning og innvendig panel eller platekledning, forskjellig overflatebehandling, mindre deler av yttervegger i teglmur. Det er i hovedsak montert trevinduer med isolerglass fra flere perioder. Åpningsvinduer i all hovedsak, solavskjerming på enkelte vinduer. Ytterveggs kledning med liggende kledning, ytterveggs kledninger har behov for jevnlig ettersyn, mye synlige råteskader. Innvendige dører med plane finerte dører, i all hovedsak. Store tredører, noen to-fløyet med glassfelt, enkelte andre løsning, rømningsdør fra gymnastikksal.

Trebjelkelag over første etasje i del med annen etasje. Nedlektet himling, letthimling i metallprofiler med integrerte belysning, eller platekledning, flere utførelser, skråhimling i deler av første etasje. Det er stedstilpasset tretrapp mellom første og annen etasje, tre trappeforbindelser mellom første etasje og kjeller/underetasje.

Bygget er innredet med entre/gangareal, gymnastikksal, klasserom til forskjellig aktivitet, toalettavdelinger, garderober, møterom, spiserom/kjøkken, kontorer, trapperom og lagerrom. BTA på 1460 m<sup>2</sup>

- Taksering
- Skjønn
- Teknisk rådgivning



### **Annen etasje.**

*Denne etasje har trebjelkelag over første etasje overflater tilpasset bruken av lokalene, i all hovedsak med belegg. Malte vegger dels platekledd og noe teglmur.*

*Platekledning i skråhimling med montert belysning.*

*Yttervegger i bindingsverk med utvendig liggende kledning og en vegg i murt tegl.*

*Det er montert trevinduer med isolerglass fra ca. 2008. Åpningsvinduer i all hovedsak.*

*Pulttak med svakt fall som yttertak, det er montert takrenner med nedløp på takets fallside.*

*Ytterveggs kledninger har behov for jevnlig ettersyn. Innvendige dører med plane finerte fronter.*

*Det er stedstilpasset tretrapp opp til dette plan, er innredet med trapperom, wc, kott, aktivitetsrom, lager og teknisk rom. BTA på ca. 130 m<sup>2</sup>*

*Yttertak er bygget i vinkel i flere utførelser med stedsbygget pult tretak, og del med forskjøvet møne og mønt tak med luftespalte i opphøyet møne. Innvendig himling er isolert med mineralull, antatt luftespalte over isolasjon og skille mot utvendig tekking. Yttertak med undertak er tekket med folie, eller deler med papptekking. Takutstikk på langvegger og gavler.*

*Metalltakrenner med nedløp på takfallsider og enkelte steder med snøfangere.*

*Teglpiper er spekkmurt over yttertak.*

*Metall-hatter ved lufteventiler og kloakkrør.*

#### **Utstyr:**

*Det er toalettrom på alle plan, antall tilpasset tidligere drift.*

*Kjøkkeninnredning på begge plan har montert plan malt innredning med integrerte elektriske komponenter. Det er ikke montert innbruddsalarm.*

*Tre trapper mellom etasjen, loft er ikke besiktiget.*

#### **Vedlikehold:**

*Hele bygget fremstår som normalt vedlikeholdt innvendig, store skader på utvendig kledning, normal bruksslitasje innvendig, alder tatt i betraktning, henviser til tilstandsrapport.*

## Øystein Opås Takstforretning AS

- Taksering
- Skjønn
- Teknisk rådgivning

### Oppvarming:

Bygget har sentral oppvarming med gulvvarme eller radiatorer, tilknyttet olje eller el.kolbe, jordtank på eiendommen, enkelte avdelinger rom med elektriske panelovner. Også noe varmetilskudd fra balansert ventilasjon. Det er opplyst at det er skiftet brenner på fyringsanlegget etter befaring.

### Ventilasjon:

Det er montert balansert ventilasjon i bygget, veggvifter fra enkelte rom, ellers veggventiler. Ukjent om funksjoner av ventilasjon, men har vært i bruk til siste tiden for skolen, men oppgradering er påregnelig.

### El. Anlegg:

Anlegget er noe oppgradert og tilpasset dagens krav og ønsker. Det ble ikke opplyst om noen feil eller pålegg ved anlegget. Elektriskmåler er plassert i skap med i hovedsak automatsikringer. Hovedskap for bygget. Fordeler skap i avdelinger med automatsikringer. Jordkabel fra bygget ut til uthus/pumpehus på tomten. Det ble ikke opplyst om noen forhold som ikke tilfredsstiller dagens krav for anlegget.

### Brannutstyr:

Brannslanger er montert flere steder i bygget.

Brannalarm i bygget er tilknyttet sirene, montert seriekoblede detektorer i bygget.



### Uthus.

Bygget på betongringmur og betonggulv i bygget. Yttervegger i bindingsverk med enkel utvendig liggende kledning, innvendig oppdeling med pumperom og lagerareal med adkomst fra to-fløyet dør på endevegg. Stedsbygget sperretak er tekket med bordtak og folietekking, metall takrenner og nedløp. Det er innlagt jordkabel frem til bygget for installasjon. Bygget har greit vedlikehold, men lave trevegger er utsatt for fuktskader fra terreng.

## TEKNISK VERDIBEREGNING

Normale byggekostnader i eksisterende standard:

| Nr. | Bygningstype                       |     | Nedskrevet tekn. verdi | Nybyggsverdi. |
|-----|------------------------------------|-----|------------------------|---------------|
| 1   | SKOLE- OG BARNEHAGEBYGG            | Kr. | 35.000.000,-           | 82.000.000,-  |
| 2   | UTHUS                              | Kr. | 200.000,-              | 400.000,-     |
|     | Sum normale bygge kostnader        | Kr. | 35.200.000,-           | 82.400.000,-  |
|     | Tomteverdi inkludert opparbeiding. | Kr. | 6.000.000,-            |               |
|     | Teknisk verdi av takstobjektet     | Kr. | 41.200.000,-           |               |

## UTLEIE FORHOLD

Ingen leiekontrakter er fremlagt. Skole og barnehage er nylig bestemt nedlagt av Åsnes kommune.

## KONKLUSJON

Den fremviste eiendom har en beliggenhet og istandsetting som gjør den vanskelig omsettelig for god forrentning, ombygging må påregnes for andre formål, etter først søknad for godkjennelse. Dette er hensyntatt ved valg av forrentning og usikkerhet ved tomme lokaler. I netto leieinntekter/ avkastninger er det i tillegg gjort fradrag for de til enhver tid nødvendige investeringer som man vet kan komme.

I takstkonklusjonen er det tatt hensyn til normale leiepriser og fremlagte opplysninger om leieforhold i bygget. Lekeapparat er ikke omtalt, men er uvesentlig for totalen.

|                                                                                           |           |           |             |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------|-------------|
| <b>Stipulert markedsleie for skolebygget. BTA - areal.</b>                                |           |           |             |
| Kjeller/underetasje. 1540 m <sup>2</sup> a 200,-                                          | 308.000,- |           |             |
| Første etasje. 1460 m <sup>2</sup> a 200,-                                                | 292.000,- |           |             |
| Annen etasje. 130 m <sup>2</sup> a 200,-                                                  | 26.000,-  |           |             |
| Leie for uthus og tomteareal.                                                             | 30.000,-  |           |             |
| Samlet stipulert bruttogleie på eiendommen og bygning.                                    | 656.000,- |           | 656.000,-   |
| Offentlige utgifter, inkl. eiendomsskatt, stipulert                                       |           | 50.000,-  |             |
| Forsikringskostnader, stipulert.                                                          |           | 60.000,-  |             |
| Vedlikehold, satt til 0,5 % av bygge kostnader.                                           |           | 175.000,- |             |
| Samlede driftsutgifter på bygningen.                                                      |           |           | 285.000,-   |
| Netto leieinntekter.                                                                      |           |           | 371.000,-   |
| Frdrag for usikkerhet med ledighet og uforutsette kostnader, 20 % av brutto leieinntekter |           |           | 131.000,-   |
| Netto leie som grunnlag for kapitalisering under.                                         |           |           | 240.000,-   |
| Kapitalisert med 10 % gir dette en verdi.                                                 |           |           | 2.400.000,- |

- Taksering
- Skjønn
- Teknisk rådgivning

*Denne kapitaliseringsrente er lagt til grunn etter vurdering av beliggenhet, muligheter for stedet og dagens markedsrente. Eier skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/ mangler som bør rettes opp.*

*Taksten er avholdt etter best skjønn og overbevisning uten noen binding til eier eller mulige kjøpere. Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre det er angitt. 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. Før kjøp anbefales en kjøper samarbeid med bygningskyndig som kan bistå med å utarbeide vedlikeholdsplan på bygget, slik at en ny eier er klar over påregnelige kostnader.*

*Grunnet kort tid etter befaring og lite påkostninger ser jeg ingen grunn til å endre på noen av eiendommens verdsettelse.*

**Salgsverdi for eiendommen, Jara skole og barnehage, 2266 Arneberg. Gnr.173 Bnr.22 i Åsnes kommune settes etter dette til avrundet kr. 2.400.000,-**

Kirkenær, 20. februar 2025.



Øystein Opås

Takstingeniør

## Øystein Opås Takstforretning AS

- Taksering
- Skjønn
- Teknisk rådgivning



# Nabolagsprofil

Hofvegen 390

## Lokal transport

|                                                                                                    |                                                                                          |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
|  Jara skole       | 4 min   |
| Linje 761, 780, 788, 789, 792                                                                      | 0.3 km                                                                                   |
|  Røyne gård       | 10 min  |
| Linje 761, 780, 786, 788, 789, 792                                                                 | 1 km                                                                                     |
|  Flisa busstasjon | 10 min  |
| Totalt 23 ulike linjer                                                                             | 9.8 km                                                                                   |

## Transport for lengre reiser

|                                                                                                   |                                                                                              |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
|  Oslo Gardermoen | 1 t 34 min  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|

## Største bedrifter i området

|                                        | Ansatte |
|----------------------------------------|---------|
| Stendi AS Region Øst Ot Klokke...      | 36      |
| Jara Barnehage                         | 15      |
| Jara Skole                             | 14      |
| Lvero AS                               | 7       |
| Feltgis AS                             | 2       |
| Arneberg Arbeidskrafting               | 1       |
| Kontberget Skog ANS                    |         |
| Einar Lie                              |         |
| Anne Kjersti Briskerud                 |         |
| Ole Kristoffer Beitnes                 |         |
| Hasselvold Holding AS                  |         |
| Borg Erik                              |         |
| Klokkergårdstiftelsen Bakkekollektivet |         |
| Bjertnesgrenda Kornørke DA             |         |
| Midtsundstad Hundebarnhage             |         |

## Treningscenter

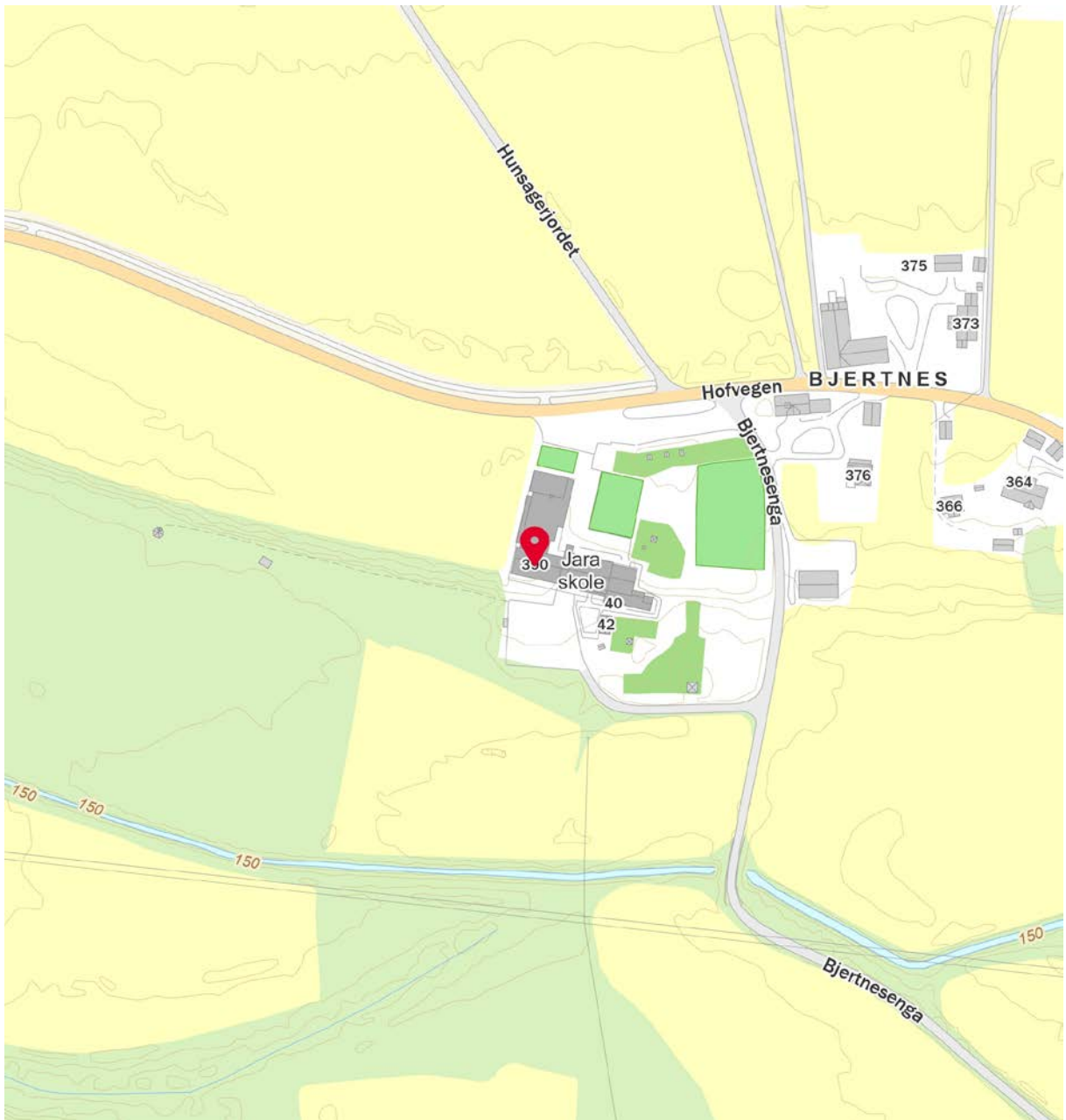
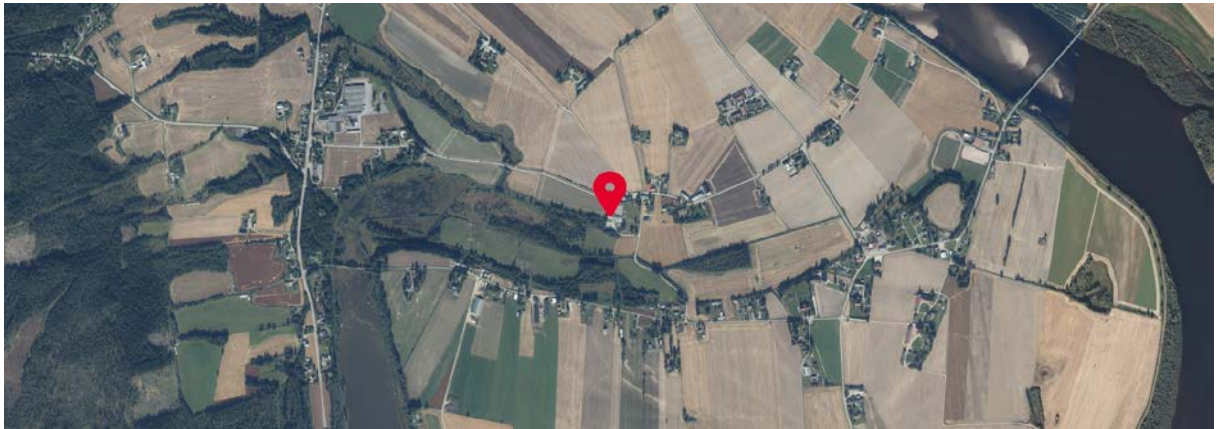
|                                                                                                           |                                                                                              |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
|  Puls Flisa            | 9 min   |
|  Victus Treningscenter | 10 min  |

## Dagligvare

|                         |                                                                                              |
|-------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
| Joker Amundsen          | 15 min  |
| Post i butikk, PostNord | 1.4 km                                                                                       |
| Coop Extra Flisa        | 9 min   |
| Post i butikk           | 9.6 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 2025





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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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. AVTREKKSVENTILATER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS  
BARNEBYER

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

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

## Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

**Adresse:** Hofvegen 390 (Jara barnehage og skole)  
2266 ARNEBERG

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Marielle Skoglund Skybakmoen

**Oppdragsnummer:**

**Telefon:** 954 34 787  
**E-post:** Marielle.Skybakmoen@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

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

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

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

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre