



aktiv.

Kaffegata 55, 2270 FLISA

**Kombinert bygg med
forretningslokale og leilighet.
Sentral beliggenhet midt i
sentrum. Gode leieinntekter.**



Eiendomsmegler/Partner

Marius Norum

Mobil 465 04 951

E-post marius.norum@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Elverum

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

Nøkkelinformasjon

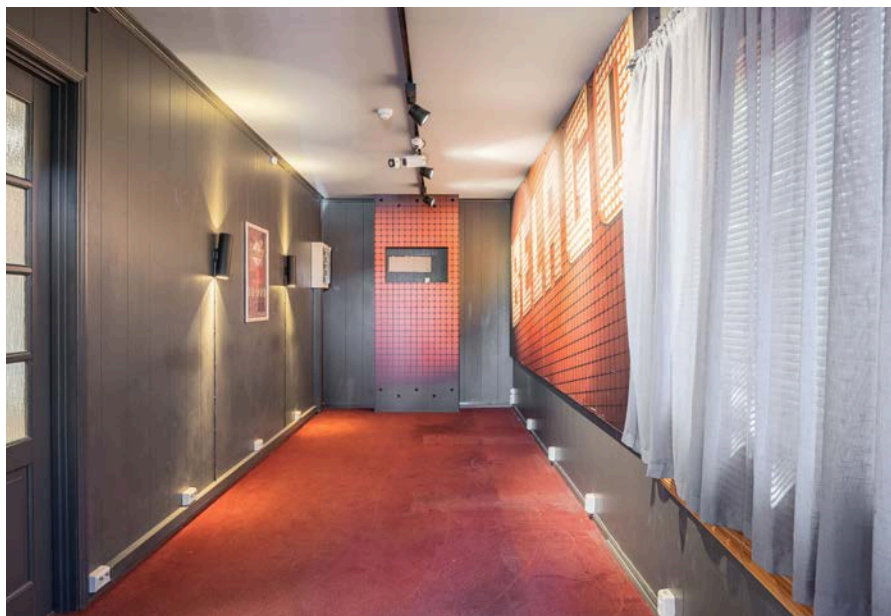
Prisant.:	Kr 4 600 000,-
Total ink omk.:	Kr 4 716 390,-
Selger:	H Eiendom AS
Salgsobjekt:	Kombinasjonslokale
Eierform:	Eiet
Byggeår:	1957
Bruttoareal	725
Tomtstr.:	1159.8 m ²
Soverom:	0
Gnr./bnr.	Gnr. 95, bnr. 73 Gnr. 95, bnr. 78
Oppdragsnr.:	1211250025

Kaffegata 55 og 57

Kombinert bygning med forretningslokale i 1.etasje og leilighet i 2. etasje. Kjeller med god lagringsplass. Meget sentral beliggenhet i Flisas hovedgate, med enkel adkomst fra offentlig vei. Eiendommen har gode parkeringsforhold på egen tomt og lokalene har flere bruksmuligheter for ulike virksomheter, som butikk, kontor, lager eller annen næringsvirksomhet.

Bygget har tidligere vært benyttet som bingo lokale og har lyse, åpne flater med fleksible romløsninger og gode tilpasningsmuligheter for ny eier. 1.etasje har forretningslokaer, kontor, HC-toalett og spiserom, mens leiligheten i 2.etasje er innredet med bad/wc, vaskerom, kjøkken, stue og to soverom. Kjeller med flere boder, fyrrom og to toalettrom.

Varmepumper og vannbåren varme til radiatorer. Eget ventilasjonsanlegg i 1.etasje.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	27
Nabolagsprofil	36
Budskjema	39

Om eiendommen

Om boligen

Beliggenhet

Eiendommen har en meget attraktiv og sentral plassering i Kaffegata, Flisas hovedgate. Her er det en fin blanding av næringsvirksomhet og boligbebyggelse, noe som gjør at det er et stort kundepotensiale for ulike typer virksomheter. Enkel adkomst til bygget både med bil og til fots i tillegg til at det er gode parkeringsmuligheter ved bygget.

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 1 159,8 kvm. Tomten er forholdsvis flat og opparbeidet med steinlagt parti mot Kaffegata. Rullerampe for adkomst til 1.etasje. Asfaltert adkomst på baksiden av bygget, hvor det også er en mindre del av tomten som er plenbelagt og noe beplantet. Deler av tomten er veggrunn. Stort, asfaltert parkeringsareal på sydsiden av eiendommen som tilhører Åsnes kommune. Skjoldmøyvegen deler bakre del av tomtearealet med eiendommen.

Tomtestørrelse-/areal er hentet fra matrikkelutskrift (basert på oppmåling i digitalt kart). Det gjøres oppmerksom på at denne type arealangivelse (med tilhørende kart) kan være upresis og at man dermed kan få avvik både i areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

Adkomst

Adkomst til eiendommen via asfaltert, kommunal vei.

Arealbeskrivelse

Bygning A - Kombinert bygg

Bruttoareal BTA

Kjeller: 264 kvm Beskrivelse: To innvendige trappeforbindelser, fyrrom, to toalettrom, teknisk rom, boder og lagerareal. Kjelleren har gode lagringsmuligheter eller mulighet for annen bruk.

1. etasje: 288 kvm Beskrivelse: Forretningslokaler, kontor, HC-toalett, spiserom m/ innredning og trapperom. Lokalene er åpne og har en god planløsning, noe som gir flere bruks-/driftsmuligheter.

2. etasje: 173 kvm Beskrivelse: Leilighet med gang, bad/wc, vaskerom, kjøkken, stue og to soverom samt møterom tilknyttet lokalene i 1. etasje. Leiligheten gir muligheter for gode leieinntekter.

Bygning B - Garasje

Bruttoareal BTA

1. etasje: 40 kvm Beskrivelse: Garasje.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealer er beregnet etter utvendig oppmåling. Varierende veggtykkelser gir lavere innvendig bruksareal. Noe mindre avvik i arealene vil ha liten betydning.

Bygningssakkyndig

Øystein Opås Takstforretning AS v/ Øystein Opås

Type takst

Verdi-/lånetakst

Byggemåte

Kombinert bygg - Byggeår: 1957.

Bygningen er oppsatt i jord/sandtomt med støpte fundamenter og støpte gulv i kjeller. Betongdekker/Lecaplast over kjeller. Grunnmur i betong med innvendig pusset tresnitt og nyere del i Lecamur, alt pusset og malt. Trebjelkelag mellom første og annen etasje, to gulvnivå i annen etasje. Yttervegger i bindingsverk, antatt isolert med 10 til 15 cm mineralull. Utvendig tømmermannskledning og innvendig panel eller platekledning, noe tilpasset rommets bruk. Innvendig vegger dels i mur og dels i bindingsverk med kledning. Vinduer i hovedsak med isolerglass i trekarmer. Noen faste og noen åpningsvindu. Solavskjerming på enkelte vinduer. Punkterte vinduer er påregnelig og synlige treffskader. Dørpartier i metall ved enkelte dører, ellers panelte tredører. Innvendige tredører med plane fronter eller med trespeiler.

Stedsbygget sperretak tekket med undertak, rekkelekker og Decraplater.

Metalltakrenner med nedløp. Mindre takoverbygg ved inngang. Takoverbygg ved personalinngangen til forretningen. Bakinngang. Tretrapper mellom etasjene.

Innvendige vegger i flere utførelser, malte murvegger eller platekledde vegger.

Innvendige overflater med fliser, tregulv, belegg eller parkett. Malte eller tapetserte murer eller platekledde vegger og platekledde himlinger. Enklere overflater i del av kjeller.

Stedstilpassede innredninger på hvilerom og kjøkken, nyere innredning på enkelte rom. Toalettrom med klosett og servant på alle plan.

Garasje - Byggeår: Ca. 1970.

Garasjen er bygget på støpt plate. Ett skift Lecamur under uisolerte bindingsverksvegger med utvendig stående tømmermannskledning. To store labank kjøreporter med smijernsbeslag, gangdører og faste vinduer i bygget. Stedsbygget sperretak er tekket med bord og papptekking. Yttertak modent for omlegging utifra alder. Metall takrenner med nedløp er montert. Takoverbygg ved innkjøring. Ingen innvendig oppdeling. Det er innlagt elektrisk kraft til bygget via jordkabel.

For ytterligere/detaljerte beskrivelser av avvik og bygningsteknisk utførelse, også ved eventuelle andre bygninger, se verditakst som er et vedlegg i salgsoppgaven.

Verditakst

Kr 4 600 000

Utstyr/løsøre/inventar

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

Innhold

Kombinert bygg med to etasjer og kjeller.

Kjeller inneholder:

Trapperom, fyrrom, to toalettrom, teknisk rom, boder og lagerareal.

1. etasje inneholder:

Forretningslokaler, kontor, HC-toalett, spiserom m/innredning og trapperom til 2.etasje. Bak-inngang for personale samt oppgang til leilighet i 2.etasje.

2.etasje inneholder:

Leilighet med gang, bad/wc, vaskerom, kjøkken, stue og to soverom. Utgang fra stue til overbygget balkong. 2.etasje inneholder også et møterom som har vært benyttet av leietager i 1.etasje.

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring ASA

Parkering

Parkering på asfaltert område utenfor bygget.

Diverse

Eiendommen ligger innenfor definert gul og rød støysone i forhold til vei.

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert i 2013, uten pålegg om utbedringer. Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster. Neste kontroll kan forventes i 2033.

Feiing ble utført siste gang i 2009. Tilsyn ble sist gang utført i 2011, uten pålegg om utbedringer. Det tas forbehold om feil/mangler ved eventuelle nye installasjoner og/eller forskriftskrav trådt i kraft etter siste tilsyn.

Ved kartsider for NGU angitt at eiendommen ligger i et område med usikker radonvirksomhet. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Energi

Oppvarming

Oppvarming med vannbåren varme til radiatorer. Enkelte panelovner samt varmepumpe. Gulvvarme på enkelte rom. Muligheter for vedfyring i leiligheten i 2.etasje. Utvendig oljetank kan benyttes ved fyring med biodiesel.

Eget ventilasjonsanlegg for hovedplanet. Øvrig ventilasjon via veggvifter fra enkelte rom samt varmepumper.

Info energiklasse

Alle bygg som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 kvm. Det er selgers ansvar å innhente lovpålagt energiattest, med en energiklassifisering på en skala fra A-G.

Energiattest er ikke mottatt.

Økonomi

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter for 2025 utgjør ca. kr. 31 345,-.

For 2025 gjelder følgende satser for kommunale avgifter (inkl. mva):

- * Renovasjon: Kr. 7 100,-
- * Administrasjonsgebyr: Kr. 97.50,-
- * Fastgebyr vann (2 stk): Kr. 4 537,50,-
- * Fastgebyr kloakk (2 stk): Kr. 1 860,-
- * Eiendomsskatt: Kr. 6 754,-
- * Eiendomsskatt: Kr. 9 828,-

* Feiing/tilsyn (2 stk): Kr. 1 168,-

Det er registrert vannmåler på eiendommen. Gebyr for vann/avløp avregnes etter forbruk. Størrelse på renovasjonsavgift avhenger av størrelse på dunk(er). Feie- og tilsynsgebyret avhenger av hvor mange pipeløp som må feies/inspiseres. Det gjøres oppmerksom på at avgiftene normalt justeres/reguleres årlig.

Leieforhold

Leiligheten i 2.etasje er pt. utleid, med 3 måneders gjensidig oppsigelse.

Lokalene i 1.etasje samt kjelleren er ledig for utleie pt. Det gjøres oppmerksom på at kjelleren er vanskelig utleibart til andre enn bruker av 1. eller 2.etasje.

Samlede årlige stipulerte leiiinntekter for hele bygget inkludert kjeller er kr. 542 800,-.

For mer informasjon om leiemuligheter og leieinntekter, se vedlagte verditakst som et vedlegg i salgsoppgaven.

Driftskostnader

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

Justeringsforpliktelser for merverdiavgift

Selger opplyser at det ikke foreligger justeringsforpliktelser for merverdiavgift.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 95, bruksnummer 73 i Åsnes kommune. Gårdsnummer 95, bruksnummer 78 i Åsnes kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende heftelser (dokument) er tinglyst på eiendommen:

Gnr. 95, bnr. 73:

* Dagboknummer 900166, tinglyst den 16.05.1931. Gjelder elektriske kraftlinjer.

Meglerforetaket har forsøkt innhente dokumentet, men det har ikke latt seg gjøre. Det er derfor ukjent innhold i servitutten. Kjøper og ny eier av eiendommen overtar ansvar og risiko for det nevnte forhold.

* Dagboknummer 2398, tinglyst den 15.09.1953. Gjelder bestemmelse om vannledning. Eier av eiendommen med gnr/bnr 95/73 i Åsnes kommune vedtar som bindende for nåværende og senere eiere av nevnt eeiendom at Flisa Vannverk tillates å anlegge vannledning over eiendommen etter vedtatt plan. Tillatelsen omfatter rett til anlegg av ledningen med kummer og tilbehør og til drift av samme. Eier av

eiendommen forplikter seg til ikke på noen måte å beskadige ledningen ved graving, sprenging, bygging etc. Flisa Vannverk skal til enhver tid ha adgang til å foreta ettersyn og fornødne reparasjoner. Stikkledninger for Vannverkets eller privates regning kan anbringes mot erstatning etter overenskomst eller skjønn.

Gnr. 95, bnr. 78:

* Dagboknummer 900166, tinglyst den 16.05.1931. Gjelder elektriske kraftlinjer. Meglerforetaket har forsøkt innhente dokumentet, men det har ikke latt seg gjøre. Det er derfor ukjent innhold i servituten. Kjøper og ny eier av eiendommen overtar ansvar og risiko for det nevnte forhold.

* Dagboknummer 764, tinglyst 14.05.1947. Gjelder bestemmelse om veg, gjerde og flere bestemmelser. Meglerforetaket har forsøkt innhente dokumentet, men det har ikke latt seg gjøre. Det er derfor ukjent innhold i servituten. Kjøper og ny eier av eiendommen overtar ansvar og risiko for det nevnte forhold.

De tilgjengelig dokumentene ligger som vedlegg i denne salgsoppgaven. Kontakt megler for ytterligere informasjon.

Det er ellers ingen kjente, tinglyste heftelser (dokument) som skal følge med eiendommen. Eiendommen er fradelt større hovedbøl. Det tas forbehold om at det kan være tinglyste heftelser fra hovedbølet som ikke har blitt med i grunnboken på eiendommen, men som likevel kan ha betydning for eiendommen.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er ikke utstedt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for noe av bygningsmassen. Bygningen(e) er byggemeldt ifølge opplysninger fra kommunen.

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 i bruk.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. På byggetegningene fremkommer det at det i kjelleren er to boder med vegg/dør imellom, mens de to bodene i dag er en bod. Terrassen i 1.etasje synes å være noe større enn byggetegningene viser. I byggetegninger av 1.etasje fremkommer ikke tilbygget med gang, toalettrom og bod. Det er ikke kjent med at det er søkt om bruksendring for nevnte areal/rom. Rommene er derfor ikke godkjent for varig opphold.

Det er mottatt byggetegninger av 2.etasje, men det har ikke vært mulig å kontrollere 2.etasjens planløsning grunnet utilgjengelighet. Man har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt dagens planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak. Dette betyr videre at det kan være rom som er definert/beskrevet som oppholdsrom i verditakst og salgsoppgave, men som ikke er godkjent for varig opphold.

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.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei og er tilknyttet offentlig vann- og avløpsledninger via private stikkledninger. Eier har selv ansvar for private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for "Kaffegata" fra 1997. Reguleringsformål for eiendommen er offentlig trafikkområde (11 kvm) og bolig/forretning (709 kvm).

Eiendommen omfattes også av kommuneplanens arealdel Åsnes kommune 2019-2030 fra 2019, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til nåværende samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer) (14 kvm) og nåværende sentrumsformål (705 kvm).

Det gjøres oppmerksom på at 720 kvm av eiendommen befinner seg i Flisa sentrum, med kommuneplanbestemmelser iht. miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen og dens tilbehør selges "som den er".

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 (tilstandsrapport/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 et år etter overtagelse.

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

Kjøpekontrakten 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 02.04.2025) er basert på opplysninger gitt av selger, av selgers rådgivere eller offentlige instanser. Det forutsettes at innholdet er korrekt, men samtidig fraskrives ansvaret for et hvert tap som følge av opplysninger som er misvisende, feilaktige eller ufullstendige. Eiendomsmeglingsloven § 6-7 fravikes. Meglerforetaket har foretatt de undersøkelser og den tilrettelegging og formidling av informasjon som anses formålstjenlig. Ansvar for tap som skyldes øvrige forhold enn det som fremkommer av salgsoppgaven kan ikke gjøres gjeldende mot meglerforetaket.

Alle ovennevnte elementer må tas hensyn til ved avgivelse av bud. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. For øvrig vises til vedlagte budskjema og informasjon om budgivning.

Overtakelse/tinglysning

Overtagelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom ikke annet avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysning i etterkant av overtagelse.

Budgivning

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke "Gi bud"-knappen. Ved elektronisk budgivning samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 600 000 Prisantydning

Omkostninger

115 000 Dokumentavgift

300 Pantattest

545 Tinglysningsgebyr skjøte

545 Tinglysningsgebyr pantedokument

116 390 Omkostninger totalt

4 716 390 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 overtagelse.

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Meglernes vederlag

Det er avtalt en provisjon på 2,5% av salgssummen, minimum kr. 50 000,- ved gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr. 24 900,-), visningshonorar (kr. 3 500,- per stykk), internett (kr. 9 900,-) samt innhenting av opplysninger og tinglysning av sikringsobligasjon (kr. 5 900,-). Prisene er eksklusive mva og gyldige i oppdragstiden.

Oppdragsansvarlig

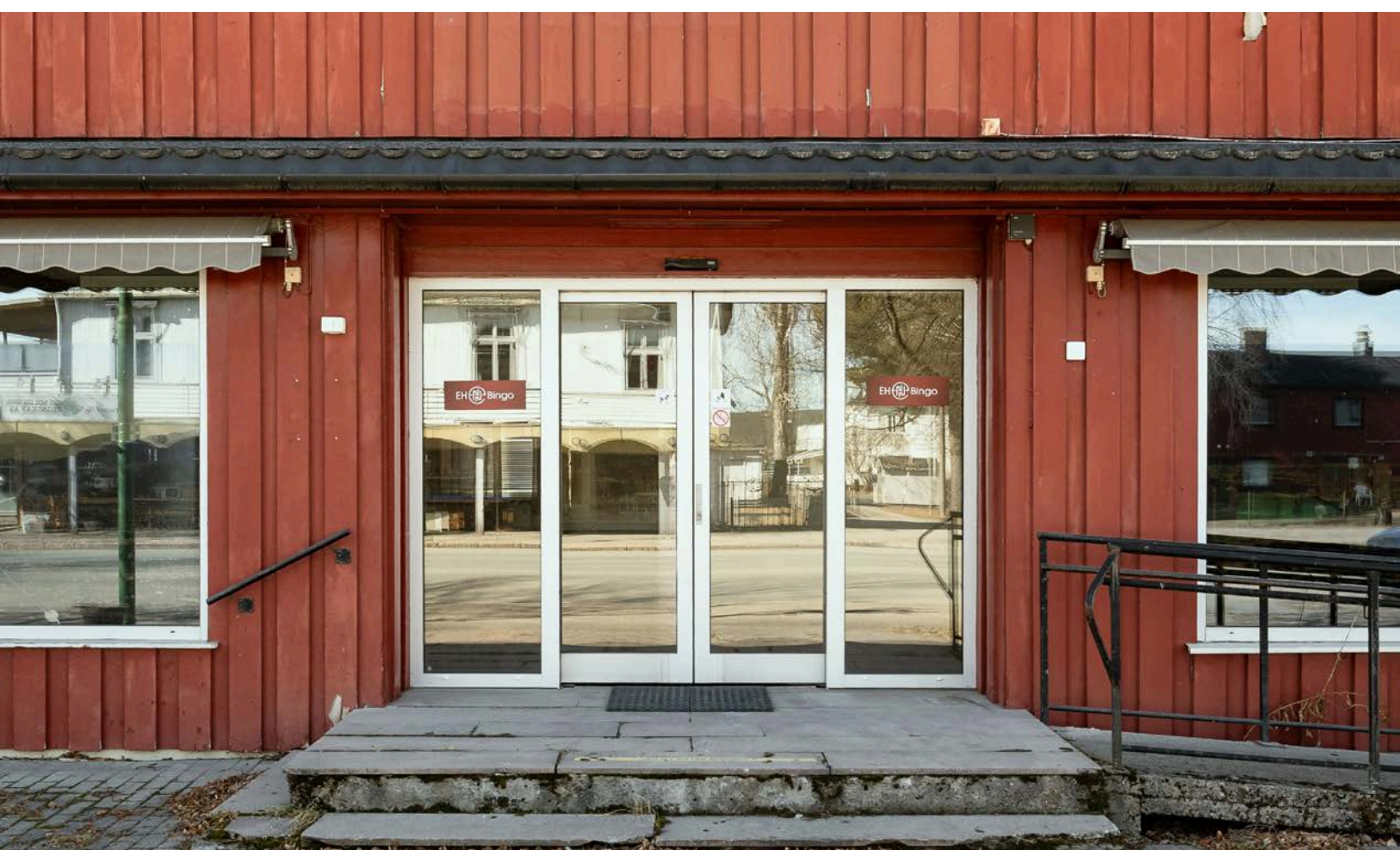
Marius Norum
Eiendomsmegler/Partner
marius.norum@aktiv.no
Tlf: 465 04 951

Aktiv Eiendomsmegling Elverum AS, Storgata 15
2408 Elverum
Tlf: 624 31 420

Salgsoppgavedato

03.04.2025

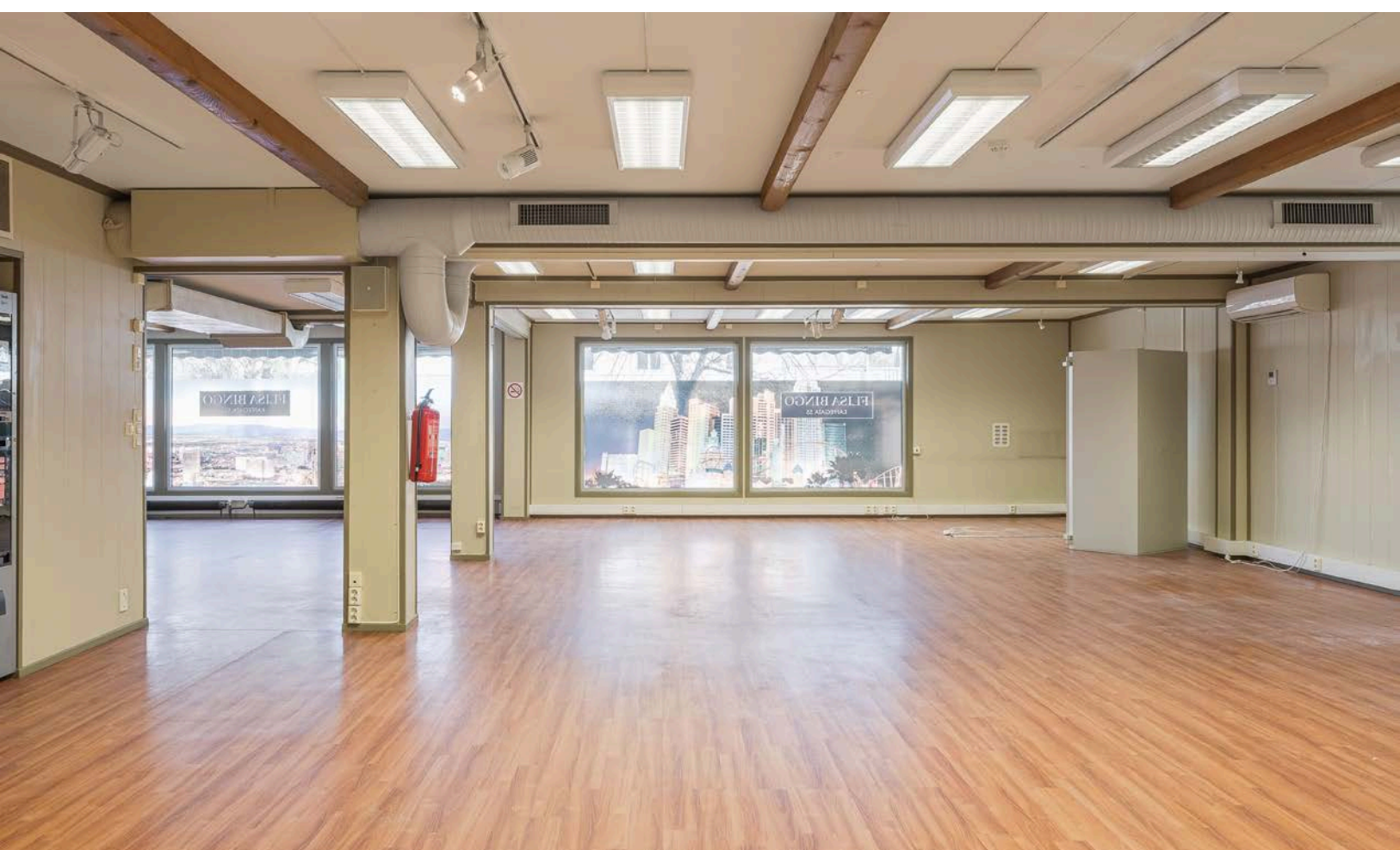




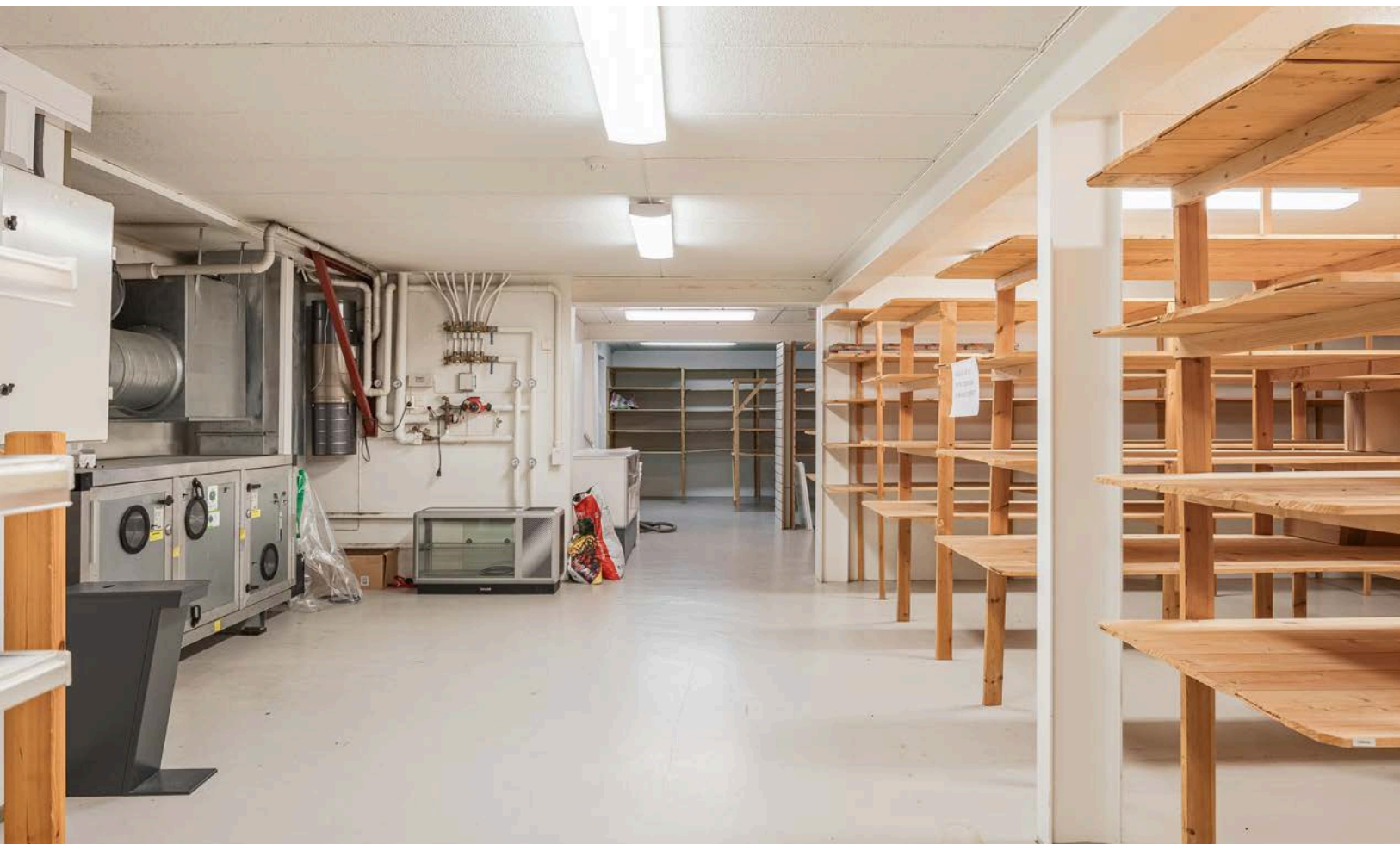










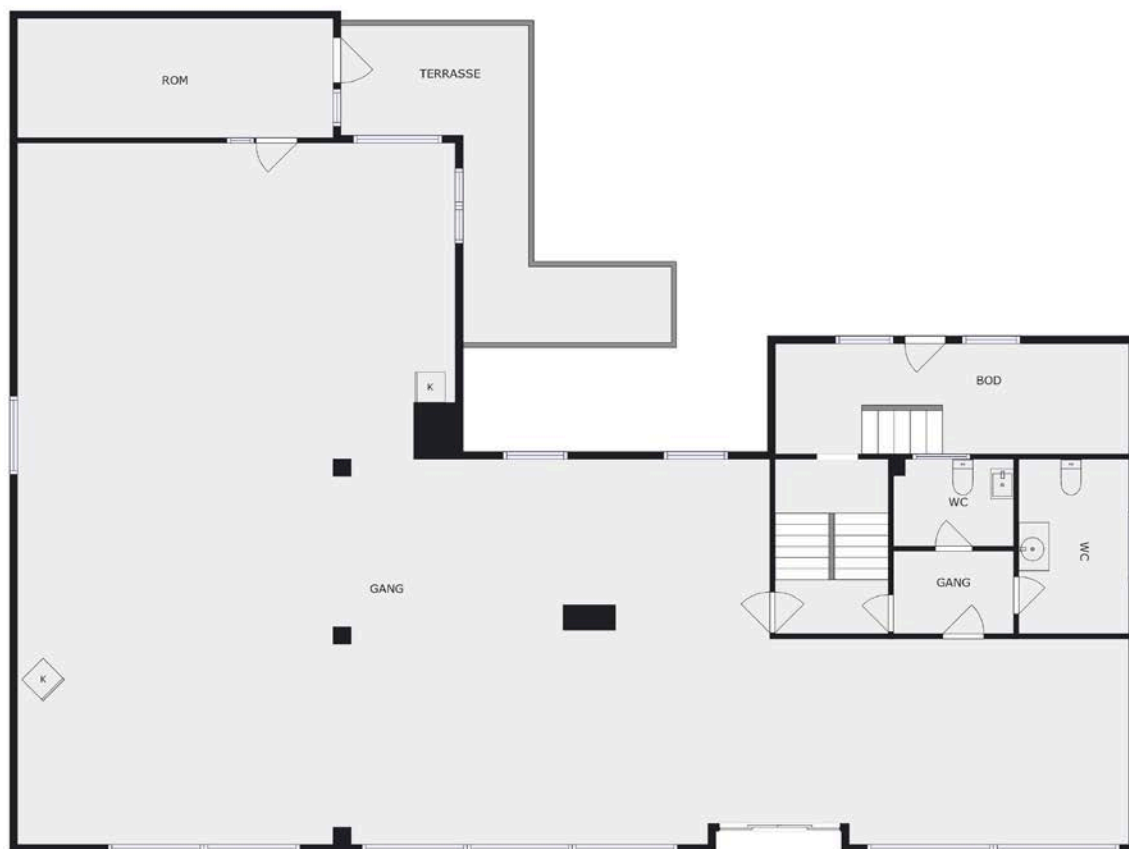






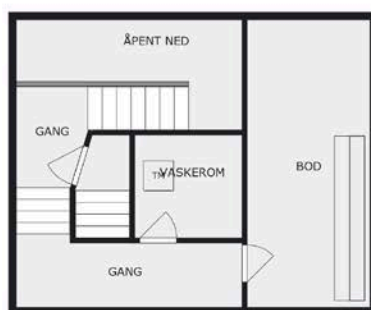
Plantegningen er en ikke målbart illustrasjon og avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Plantegningen er en ikke målbare illustrasjon og avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

**VERDITAKST
OVER
NÆRINGSEIENDOMMEN.**

**Kaffegata 55 og 57, 2270 Flisa.
Gnr. 95 Bnr. 73 og 78.**

i

Åsnes Kommune.



Befaringsdato: 22.og 24.01.2025
Rapport skrevet av: Øystein Opås

**ØYSTEIN OPÅS
TAKSTFORRETNING AS**



www.opastakst.no

Tlf: 958 11 040

Verditakst.



På oppdrag fra eierrepresentant Rune Lekang, ble undertegnede takstmann anmodet om å oppdatere takst på eiendommen Kaffegata 55 og 57, Gnr. 959 Bnr. 73 og 78 i Åsnes kommune. Besiktigelsen fant sted 22.01.2025 sammen med Rune Lekang i kjeller og første etasje og 24.01.2025 for annen etasje med leietager Ronny Hågensen, som gav meg tilgang til arealene. Det ble ved denne befaring kun sett på endringer etter siste befaring 02.05.2023. Skjulte konstruksjoner kan være usikre, uten betydning da eiendommen med bebyggelse er vurdert etter tilstand ved besiktigelse. Eiendommen ble også taksert 2023. For nærmere opplysninger henvises til at det utarbeides tilstandsrapport for bygget før ett eventuelt salg, en eventuell kjøper anbefales å samarbeide med bygningskyndig før budgivning.

Hjemmelshavere er: H-Eiendom AS, Thv. Meyersgate 64, 0552 Oslo.
Taksten er sendt digitalt til: rune@inv.as

Følgende dokumenter ble fremlagt/innhentet.

- Innsyn i grunnboka via Eiendomsverdi.
- Oversiktskart.
- Forsikringspolise fra Gjensidige Forsikring, avtalenummer 77156468
- Opplysninger om kommunale avgifter.
- Leiekontrakter, kun opplyst for leilighet i annen etasje.
- Kartverk over eiendommen.
- Takst fra 2023 med kommentarer.
- Grunnboks utskrift.

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 ligger på Flisa, inntil Kaffegata, stedets hovedgate, kommunesentrum med offentlige kontorer og de forskjellige servicetilbud. Mange forretningsbygg langs forretningsgata.

Tomten grenser mot adkomstveger, parkering og annet forretningsbygg i nord. Asfaltert adkomstveg frem til forretning inngang. Deler av tomten er veggrunn.

Kombinert bygg med forretning i første etasje og kjeller og leilighet i annen etasje, samt garasjebygg

Tomtens størrelse: ca. 1159,8 m².
Hentet fra Eiendomsverdi.

Historikk.

Kombinert bygg som er bygget som forretningsbygg i første etasje og selvstendig leilighet med balkong i annen etasje. Inngang fra bakside i første etasje og med innvendig trapp opp til annen etasje. Bygget ble oppsatt 1957, ombygd/tilbygd 1999 og oppgradert over tid. Bygget er tilpasset byggets brukere med forretning i første etasje med lager i kjeller, samt selvstendig leilighet i annen etasje. Det er parkeringsareal ved garasje på vestsiden av hovedbygget, for beboere og ansatte.

Forsikring.

Eiendommens bygninger er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA. Begge bygg er fullverdiforsikret. Årlig samlet premie for byggene kr. 39.312,- Meget høy premie, derfor er det brukt stipulerte kostnader for forsikring.

Opparbeidelse av tomt.

Tomten er flat og opparbeidet med steinlagt parti mot Kaffegata og her er det anlagt rulerampe for adkomst til første etasje. Det er også asfaltert adkomst på byggets bakside, mindre del er plenbelagt og minimalt beplantet. Deler av tomten er veggrunn. Det ligger ett stort parkeringsareal på sydsiden av eiendommen som tilhører Åsnes kommune. Skjoldmøyvegen deler bakre del av tomtearealet.

Bebyggelse.

Eiendommen har et kombinert bygg som er bygget i to etasjer med kjeller. Bygget 1957 og tilbygget 1999. Senere noe oppgradering og tilpasset brukere av bygget. Arealer er beregnet etter utvendig oppmåling, varierende vegg tykkelser, gir lavere innvendig bruksareal. Noe mindre avvik i arealene vil ha liten betydning for takstresultatet. To bygg

- Forretningsbygg med leilighet som bygg A
- Garasje som bygg B

Bebyggelsen består av:

Etg.	Bygning: A.	Oppført ca./ restaurert	Grunn- flate
0	Lagerarealer/annet.	1957/1999	264 m ² .
1	Forretningslokaler.	1957/1999, oppgradert over tid.	288 m ² .
2	Leilighet.	1957/1999, oppgradert over tid.	173 m ² .
	Bygning: B		
1	Garasje.	Ca.1970	40 m ² .
	Samlet brutto areal for begge bygg og alle etasjer		765 m ² .

Øystein Opås Takstforretning AS

- Taksering
- Skjønn
- Teknisk rådgivning



Front mot Kaffegata.



Bakside som viser inngang til leilighet og bakinngang.

Forretningsbygg.

Bygningen er oppsatt i jord/sandtomt med støpte fundamenter og støpte gulver i kjeller, betongdekker/Lecaplank over kjeller. Grunnmur i betong med innvendig pusset tresonitt og nyere del i Lecamur, alt pusset og malt.

Trebjelkelag mellom første og annen etasje, to gulvnivå i annen etasje. Yttervegger i bindingsverk, antatt isolert med 10 til 15 cm mineralull isolasjon, utvendig tømmermannskledning og innvendig panel eller platekledning, noe tilpasset rommets bruk. Innvendig vegger dels i mur og dels i bindingsverk med kledning.

Vinduer i hovedsak med isolerglass i trekarmer. Noen faste og noen åpningsvindu, solavskjerming på enkelte vinduer.



www.opastakst.no

Tlf: 958 11 040

- Taksering
- Skjønn
- Teknisk rådgivning

Punkterte vinduer er påregnelig og synlige treffskader.

Dørpartier i metall ved enkelte dører, ellers panelte tredører. Innvendige tredører med plane fronter, eller med trespeiler.

Stedsbygget sperretak er teknet med undertak, rekker lekter og Decraplater og metalltakrenner med nedløp.

Mindre takoverbygg ved inngang. Takoverbygg ved personalinngang til forretning, bakinnngang.

Det er tretrapper mellom etasjer med rekkverk på en side. Innvendige vegger i flere utførelser, malte murvegger eller platekleddede vegger, flere type overflater.

Innvendige overflater med fliser, tregulv, beleg, eller parkett. Malte eller tapetsert murer eller platekleddede vegger og platekleddede himlinger. Enklere overflater i del av kjeller.

Bygget har elektrisk oppvarming med varmepumpe, vannbåren sentralfyr tilknyttet radiatorer på begge plan, samt mulighet for vedfyring. Tekniske installasjoner er ikke testet, men det ble ikke opplyst om noe som var i stand fra fremmøtte.

Kjeller har to innvendige trappeforbindelser fra første etasje til kjeller med fyrrom, to toalettrom, teknisk rom, boder og lagerareal.

Første etasje med inngang fra gateplan til store forretningslokaler, kontor, HC-toalett, spiserom m/innredning, trapperom for annen etasje. Bak-inngang for personale og for oppgang til leilighet i annen etasje.

Annen etasje leilighet er innredet med gang, bad/wc, vaskerom, kjøkken, stue og to soverom. Utgang fra stue til overbygget balkong. To gulvnivå på dette plan. Møterom som har vært benyttet av driver av første etasje.

Utstyr: Det er stedstilpassede innredninger på hvilerom og kjøkken, nyere innredning på enkelte rom. Toalettrom med klosett og servant på alle plan. Leilighet har bad/wc med dusjhjørne, klosett og servant i innredning. Veggvifte fra våtrom.

Vedlikehold: Hele bygningsmassen fremstår som normalt vedlikehold både innvendig og innvendig. Så gamle bygg er det påregnelig med oppgradering, men ingen pålegg ble opplyst. Takstmann har vurdert bygget i besiktiget tilstand.

Oppvarming: Sentral oppvarming med vannbåren varme til radiatorer, panelovner og varmepumpe. Gulvvarme på enkelte rom, også mulighet for vedfyring. Utvendig oljetank kan benyttes ved fyring med biodiesel.

Ventilasjon: Det er eget ventilasjonsanlegg for hovedplan, utover veggvifter fra enkelte rom og varmepumper.

El.anlegg: Godt utbygget anlegg fra sikringsskap i kjeller med automatsikringer, elektrisk måler for leietagere er plassert her. Ingen mangler eller pålegg ble opplyst. Det er også montert en egen måler for leilighet i sikringsskap i annen etasje.

Øystein Opås Takstforretning AS

- Taksering
- Skjønn
- Teknisk rådgivning

Øvrig teknisk

anlegg: Det er montert røykvarslere og brannslukningsapparat på begge plan. Sentralstøvsuger. Innredninger, maskiner er ikke medtatt her. Peis i stuen i annen etasje.



Garasje.

Garasjen er bygget på støpt plate, ett skift Lecamur under uisolerte bindingsverksvegger med utvendig stående tømmermannskledning. To store labank kjøreporter med smijerns beslag, gangdør og faste vinduer i bygget. Stedsbygget sperretak er tekket med bord og papptekking, yttertak modent for omlegging utifra alder. Metall takrenner med nedløp er montert. Takoverbygg ved innkjøring. Ingen innvendig oppdeling. Det er innlagt elektrisk kraft til bygget via jordkabel.

TEKNISK VERDIBEREGNING

Normale byggekostnader: (utregnet for hvert bygg som for nybygg):

Nr.	Bygningstype		Nedskrevet tekn. verdi	Nybyggsverdi.
1	KOMBINERT BYGG	Kr.	7.000.000,-	14.000.000,-
2	GARASJE	Kr.	200.000,-	350.000,-
	<i>Sum normale byggekostnader</i>	Kr.	6.200.000,-	14.350.000,-
	<i>Tomteverdi inkludert opparbeiding.</i>	Kr.	800.000,-	
	<i>Teknisk verdi av takstobjektet</i>	Kr.	7.000.000,-	

UTLEIE FORHOLD

Leiekontrakter ble ikke fremlagt, leietagere er.

- Første etasje stod tom etter utflytting av leietager.
- Ronny Hågensen, leilighet annen etasje, 3 mnd. gjensidig oppsigelse.

Det er beregnet leieavtaler som gir leietager ansvar for innvendig vedlikehold og huseier har utvendig vedlikeholds ansvar. Leien for hele bygget er stipulert da leien for Hågensen ikke er reel for området.

Eventuelle tinglyste forhold er beskrevet i grunnboken og bør vurderes av eventuelle lånegivere for å vurdere pantesikkerhet. Ingen slike bestemmelser er fremlagt for takstmann.

KONKLUSJON

Den fremviste eiendom har en sentral beliggenhet og istandsatt til sitt bruk og gjør den attraktiv som utleieobjekt, forretning i første etasje og boenhet i annen etasje.

Men en bruker i hver av de to etasjer, kjeller er vanskelig utleiebart til andre enn bruker av første eller annen etasje. Stor forskjell mellom teknisk verdi og markedsverdi/salgsverdi.

Generelt for området er det lite etterspørsel etter og lite omsetning av næringsbygg, kjeller og første etasje er fraflyttet og stått tomt siste år.

Av den grunn er det oppsatt stipulerte leier for hele bygget.

Verdsettelsen under er etter dagens markedsituasjon for Flisa området. Forretningslokaler har vært vanskelig utleiebart, mens boenheter sentralt er etterspurte. Slik at med etableringer av to boenheter i annen etasje og omregulering til boligformål med flere utleieenheter i første etasje vil verdien øke, men det krever investeringer og langsiktighet.

I brutto leieinntekter er det i tillegg gjort fradrag for de til enhver tid nødvendige investeringer som man vet kan komme, nødvendige vedlikehold og fornying av blant annet takteking og utvendige fasader. Bygningen har vært brukt og fullt utnyttet i de fleste år.



Tomtearealet er markert her.

Øystein Opås Takstforretning AS

- Taksering
- Skjønn
- Teknisk rådgivning

Stipulerte leieinntekter.			
Kjellerarealer 264 m ² a 350,-	92.400,-		
Hovedplan 288 m ² a 1000,-	288.000,-		
Annen etasje 173 m ² a 800,-	138.400,-		
Garasje 2 plasser a 1000,- pr måned.	24.000,-		
Samlede stipulerte leieinntekter i bygget.	542.800,-		542.800,-
Offentlige utgifter, eiendomsskatt.		27.000,-	
Utvendig vedlikehold.		45.000,-	
Forsikringskostnader.		30.000,-	
Samlede stipulerte driftsutgifter på bygningen.		102.000,-	- 102.000,-
Netto leieinntekter før fradrag ved ledighet.			440.800,-
Fradrag for usikkerhet med ledighet settes til 5 % av brutto leie.			- 27.140,-
Netto leie som grunnlag for kapitalisering under.			413.660,-
Kapitalisert med 9 % gir dette en verdi, tomteverdi er medtatt i leieverdiene.			4.596.220,-

Denne kapitaliseringsrentefot er lagt til grunn utifra vurdering av beliggenhet, attraktivitet, dagens leiekontrakter og dagens markedsrente. Verdsettelsen skal danne langsiktig sikkerhet for belåning. Endres noen av omtalte forhold bør ny takst foretas. Fradrag for ledighet er skjønnsmessig satt etter forhold i nærområdet.

Markedsverdi på eiendommen, Kaffegata 55 og 57, Gnr. 95 Bnr. 73 og 78 i Åsnes kommune, settes etter dette til avrundet kr. 4.600.000, -

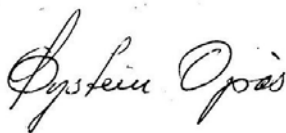
Eier skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/ mangler som bør rettes opp. Taksten er avholdt etter best skjønn og overbevisning uten noen binding til eier eller leietager.

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.

Overtagelse uten at en kjøper samarbeider med bygningskyndig frarådes.

Kirkenær, 28.01.2025



Øystein Opås
Takstingeniør.



www.opastakst.no

Tlf: 958 11 040

(Stplu. kr. 5.-)

Dagbok nr. 2398 1953.
Solør sorenskriverembete $\frac{15}{9}$
A 34

ERKLÆRING

Undertenede eier og hjemmelsinnehaver av eiendommen Lundgr.nr. 95 br.nr. 73 i Ånes

vedtar herved som bindende for nåværende og senere eiere av nevnte eiendom at Flisa Vannverk A/L tillates å anlegge en vannledning over min eiendom etter den vedtatte plan.

Tillatelsen omfatter rett til anlegg av ledningen med kummer og tilbehør og til drift av samme.

Jeg forplikter meg til ikke på noen måte å beskadige ledningen ved graving, sprenging, bygging etc.

Flisa Vannverk A/L skal til enhver tid ha adgang til å foreta ettersyn og fornødne reparasjoner.

Stikkledninger for Vannverkets eller private regning kan anbringes mot erstatning etter overenskomst eller skjønn.

Disse betingelser tingleles som varige heftelser på ovennevnte eiendom.

Flisa, den 13. august 1953Gudrun Lund
eier.

For Åsnes kommune

Gunnar Skjerve
hjemmelsinnehaver.

ordfører

S/O

Nabolagsprofil

Kaffegata 55

Lokal transport

 Kaffegata Linje 761, 775, 789	1 min  0.1 km
 Dr. Bjørnebys veg Linje 761, 775, 789	5 min  0.4 km
 Flisa busstasjon Totalt 23 ulike linjer	7 min  0.5 km

Transport for lengre reiser

 Oslo Gardermoen	1 t 44 min 
---	--

Ladepunkt for el-bil

 Recharge Kiwi Flisa	2 min 
 Extra Flisa	7 min 



Gateparkering

Lett 87/100



Trafikk

Lite trafikk 73/100



Serveringstilbud

Bra 57/100

Området har blitt vurdert av 17 lokalkjente.

Største bedrifter i området

	Ansatte
Åsnes Sykehjem	241
Landbrukstjenester Øst Sa	221
Åsnes Kommune Omsorgstjeneste Hjem...	185
Åsnes Kommune Myra Gruppebolig	67
Åsnes Ungdomsskole	60
Åsnes Kommune Sentraladministrasjonen	59
Åsnes Kommune Vaktmester- og Renhol...	58
Solør Videregående Skole	51
Flisa Skole	50
Atico Solør AS	38
Flisa Trykkeri AS	32
Flisa Lensmannskontor	31
Solør Hus AS	30
Barnevernstjenestene i Våler, Åsnes og...	29
Åsnes Kommune Sosialavdelingen	23

Treningssenter

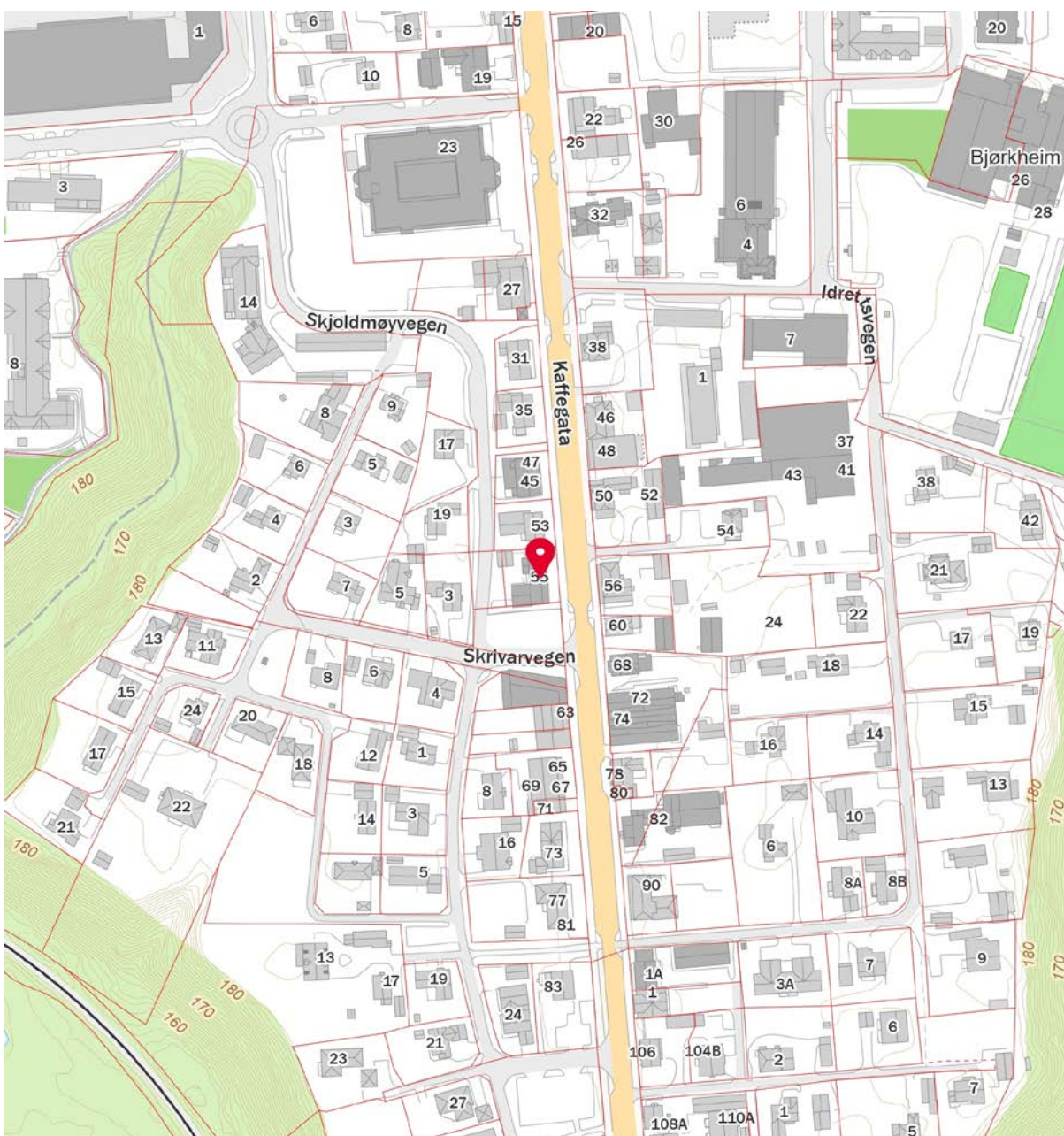
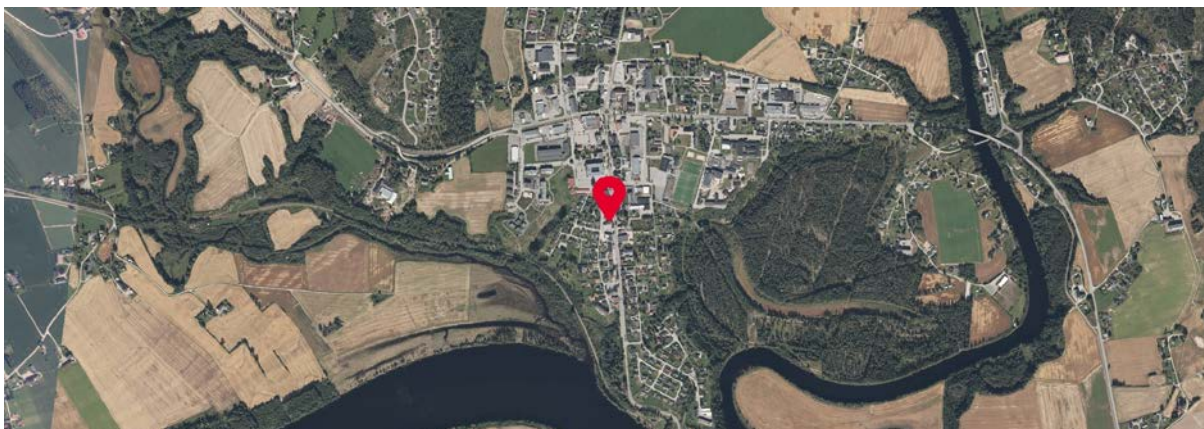
 Puls Flisa	5 min 
 Victus Treningssenter	14 min 

Dagligvare

Coop Extra Flisa Post i butikk	5 min  0.4 km
Kiwi Flisa PostNord	6 min  0.5 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



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: Kaffegata 55
2270 FLISA

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Marius Norum

Oppdragsnummer:

Telefon: 465 04 951
E-post: marius.norum@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