



aktiv.

Kaptein Dreyers veg 29, 2270 FLISA

**På utkikk etter sentrumsnær
kombinasjonseiendom på Flisa?
Televerksbygget kan nå bli ditt!**



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

Prisant.:	Kr 4 400 000,-
Total ink omk.:	Kr 4 511 350,-
Selger:	Åsnes kommune
Salgsobjekt:	Kombinasjonslokale
Eierform:	Eiet
Byggeår:	1960
Tomtstr.:	3 887 m ²
Gnr./bnr.	Gnr. 98, bnr. 16
Oppdragsnr.:	1212250001

Salg av Kaptein Dreyers veg 29

Kaptein Dreyers veg 29 i Åsnes kommune, også kalt Televerksbygget ligger sentrumsnært og praktisk til på Flisa. Eiendommen har en tomt på ca. 3 887 m² bestående av Televerksbygget som er et kombinasjonslokale, garasje, scene og grillhytte. Televerksbygget er oppført på 1960-tallet og i matrikkelen registrert som annet kulturhus.

Per salgsoppgavedato benyttes deler av bygget av BUA og Kulturskolen. Hovedbygg er tilknyttet kommunalt vann og privat avløp hvor pålegg kan forekomme grunnet alder og utførelse.

Det er tinglyst leiekontrakt på eiendommen med Telenor for leie av næringslokaler. Samlet leieareal utgjør 112 m² (tre rom) og tre utvendige parkeringsplasser. Leieobjektet skal benyttes til teleteknisk utstyr eller annen virksomhet som naturlig hører inn under leietakers naturlige virke. Dersom leietaker ikke har sagt opp leieforholdet senest 6 måneder før leieperiodens utløp, er leieforholdet automatisk forlenget for nye 5 år. Leieforholdet er uoppsigelig fra utleiers (eier av eiendommen) sin side.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder	15
Plantegning	36
Verditakst	38
Nabolagsprofil	46
Tinglyst bestemmelse om vannrett.	48
Tinglyst bestemmelse om elektriske kraftlinjer	49
Tinglyst bestemmelse om vannledning	51
Tinglyst bestemmelse om bebyggelse	53
Tinglyst leiekontrakt med Telenor	55
Høringsbrev vedr. områderegulering Flisa - Rv 2	62
Budskjema	72

Om eiendommen

Beliggenhet

Eiendommen ligger sentralt og fint til rett på oversiden av Kaffegata på Flisa. I Kaffegata finner er det et variert utvalg av forretninger, samt kjøpesenter, cafeer og diverse servicetilbud.

Adkomst

Se kartskisse.

Innhold

Eiendommen består av hovedbygg (kontor- og lagerbygg), garasje, scene og grillhytte.

Standard

Hovedbygg (kontor- og lagerbygg):

Innvendige overflater med betong eller belegg på gulver, panelte eller platekledde vegger og himlinger, dette i hovedsak, ukjent om isolering av konstruksjoner.

Toalettrom er innredet med klosett og servant, en er tilpasset HC-toalett.

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 3 887 m². Tomten er flat og opparbeidet med gruset og asfaltert adkomst og parkering, ytterkant med naturtomt med vegetasjon.

Ifølge matrikkelutskrift er eiendommen registrert med et beregnet areal på 3 887,7 m² og et oppgitt areal på 7 988,6 m² (beregnet areal er lagt til grunn som størrelse).

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.

Diverse

Eiendommen overtas uten ytterligere rengjøring.

Følgende medfølger ikke i salget:

Kulturskolens lokaler:

- Instrumenter, høyttalere, stativer, kabler og annet teknisk- og musikkutstyr

- Pianokrakker, trommestoler og små krakker
- Annet løsøre som tilhører kulturskolen

BUAs lokaler:

- Sports- og friluftsutstyr tilhørende BUA
- Hyller, knagger og annen oppbevaring tilhørende BUA
- Annet løsøre som tilhører BUA (skranker, stoler, datamaskiner ++)
- BUA-skilt (både innendørs og utendørs)
- Kanohenger og skaphenger
- Piknikbenk (utenfor hoveddør)

Kontor:

- Hyller, knagger og annet utstyr som tilhører Natteravnene Solør.

Areal

Kontor- og lagerbygg

1. etasje - BTA: 660 kvm

Garasje

1. etasje - BTA: 140 kvm

Scenebygg

1. etasje - BTA: 26 kvm

Grillhytte

1. etasje: 23 kvm

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Alle areal er etter utvendig oppmåling ved befaring, mindre avvik kan forekomme grunnet vanskelig adkomst, derfor benyttet hele 10'er verdier.

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.

Hovedbygg (kontor- og lagerbygg)- Byggeår: 1960-tallet og tilbygget i 1963-1985.

Grunnet svakt tegningsgrunnlag er historiske opplysninger og skjulte konstruksjoner usikre. Bygget på støpte betongmurer og støpte gulver i bygget, ukjent om isolering under støpte og armerte gulver, mindre høydeforskjeller og deler kan være oppført med tregulv. Yttervegger i bindingsverk med utvendig teglforblandet spekkmur og med steinplater på øvre del,, overgangsbeslag er montert. Trevinduer med isolerglass fra forskjellige tidsperioder, solavskjerming på noen vinduer mot sør. Flere type inngangsdører, treverk med vindusfelt og ståldør. To inntrekte innganger til bygget og en stor kjøreport til garasje med montert ventilasjonsanlegg. Stedsbygget flatt/svakt skrånende tak på limtredragere, derover selvbærende plater, isolasjon og tekking med stående platebeslått gesims med tekking ført opp under toppbeslag. Taknedløp dels i takutstikk og enkelte innvendige taknedløp, usikker om det ligger varmekabel, taket er opplyst ble omlagt ca. i 2000, taket er oppdelt i flere avdelinger. Eldre del av taket med møne og svakt fall ut mot stående gesims, bordtak med tekking og innvendig himling av siporex elementer.

Innvendige trevegger i all hovedsak med malt platekledning i hoveddel av bygget, mens vegger rundt garasje/teknisk rom i ende har murte og pussede vegger med malte overflater. Innvendige malte tredører til de forskjellige rom, enkelte lyddører. Planet er innredet med telesentral, ikke tilgjengelig, garasje/teknisk rom, kontorer, oppholdsrom, kjøkken, teknisk rom, garderobe, toalettrom, lagerrom og gangareal. BTA på 660 m². Innvendige overflater med betong eller belegg på gulver, panelte eller platekledde vegger og himlinger, dette i hovedsak, ukjent om isolering av konstruksjoner. Toalettrom er innredet med klosett og servant, en er tilpasset HC-toalett. Oppvarming med panelovner og balansert ventilasjon tilknyttet varmeelementer. Det er elektrisk opplegg i huset tilpasset tidligere og nåværende drift, studio. Oppgradering er påregnelig. Naturlig avtrekk fra våtrom i bygget. Det er montert brannslanger i bygget og brannvarsling tilknyttet sirene. En kjøper anbefales gjennomgang med bygningskyndig for planlegging av vedlikeholdsplan før kjøp av eiendommen. Dette da det ikke blir utarbeidet tilstandsrapport før salg.

Garasje - Byggeår: 1985.

Bygget som stolpebygg med asfaltert gulv i hele bygget, kun ett rom er besiktiget, oppdelt til flere adskilte rom. BTA på ca. 140 m². Spikerslag mellom stolper for utvendig kledning med profilerte metallplater. En langvegg med panelte stedsbygde skyveporter for innlasting. Stedsbygget selvbærende pult-sperretak er tekking med profilerte metallplater uten undertak, mangler takrenner. Det er innlagt elektrisk kraft til bygget. Bygget inntil og i vinkel ut fra hovedbygget på eiendommen. Overganger mellom bygg bør kontrolleres. Bygget har normalt vedlikehold.

Scene - Byggeår: Ca. 1998.

Bygget på punktfundament med trebjelkelag med sponplater. Yttervegger i bindingsverk med utvendig stående tømmermannskledning, ingen innvendig

oppdeling.

Stedsbygget selvbærende pult- sperretak er tekket med profilerte metallplater, mangler takrenner. Bygget tretrapp opp til inngangsdør scene fra baksiden. Det er ikke innlagt elektrisk kraft til bygget, normalt vedlikehold.

Grillhytte - Byggeår: Ca. 1998.

Bygget på enkle fundament med impregnert rundstokk som bunnsvill for hjørnestolper. Tregulv i bygget, rekkverk på 5 sider av hytten. Stedsbygget sekskantet tak er tekket med bord og pappshingel, mangler takrenner. Grillplass midt i hytten. Det er ikke innlagt elektrisk kraft til bygget. Bygget har normalt vedlikehold.

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

Parkering

I garasje eller på egen tomt.

Forsikringsselskap

Eiendommen er forsikret i Gjensidige.

Energi

Oppvarming

Hovedbygg (kontor- og lagerbygg):

Oppvarming med panelovner og balansert ventilasjon tilknyttet varmeelementer.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 3 563

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er per salgsoppgavedato beregnet til å utgjøre totalt ca. kr 3 563,- for 2025. Dette omfatter vann og slamtømming.

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 2023 som hovedregel fastsettes til 80 prosent av beregnet utleieverdi. Dette gjelder uavhengig av om eiendommen er utleid eller ikke.

Justeringsforpliktelser skatt og mva

Selger opplyser at det ikke foreligger justeringsforpliktelser knyttet til eiendommen.

Leieforhold

Deler av bygget er per salgsoppgavedato utleid. Det gjelder tre rom nordøst i bygget (fremkommer av mottatte byggetegninger) som er utleid til Telenor.

Det er etablert skriftlig leiekontrakt 01.01.1996 til 01.01.2006 hvor leietaker har rett til å forlenge leieforholdet med nye 5-årsperioder. Dersom leietaker ikke har sagt opp leieforholdet senest 6 måneder før leieperiodens utløp, er leieforholdet automatisk forlenget for nye 5 år. Antall perioder leieforholdet kan forlenges er uendelig. Leieforholdet er uoppsigelig fra utleiers side.

Årsleien var i 2024 kr 121 838,- (inkl. mva) og partene kan årlig, første gang med virkning fra 01.01.1997, kreve leien regulert med 80% av eventuelle endringer i Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks, eller hvis denne blir opphevet, annen tilsvarende offentlig indeks. Dog skal leien ikke kunne reguleres under den leie som blir avtalt på kontraktstidspunktet. Opprinnelig kontraktsindeks er den som forelå pr. 15.12.1995. Dersom leien etter en slik reguleringsklausul kommer i vesentlig utakt med utviklingen av markedsleien på stedet/i regionen, kan utleier og/eller leietaker kreve reforhandling av leiekontraktens leienivå, slik at samme relative leienivå reflekteres som ved denne leiekontrakts ikraft-treden.

I tillegg betaler leietakeren driftskostnader for egne arealer, enten direkte eller som en forholdsmessig andel av eiendommens driftskostnader som leietaker bidrar til etterspørsel av. Leietaker dekker selv etter egen måler el. strøm. Renhold i egne lokaler bekostes også av leietaker. Leietaker betaler sin del av felleskostnader som snørydding/strøing, renovasjon, vann- og kloakkavg. o.l.

Leiekontrakten er vedlagt i salgsoppgaven.

Ledige arealer

Kommunen opplyser om at de kommunale tjenestene som i dag har tilhold i bygget (Kulturskolen og BUA) etter planen skal flytte ut til sommeren.

Leietakers plikter

Det fremkommer av leiekontraktens pkt. 12 at leietaker plikter å behandle så vel de leide lokaler som eiendommen for øvrig med tilbørlig aktsomhet.

Utleiers plikter

Det påhviler utleier å vedlikeholde bygningen, bekoste utvendig bygningsmessig vedlikehold og de felles tekniske innretninger, slik at de til enhver tid er i god stand. Likeledes er utskifting av tekniske innretninger, slik som heiser, ventilasjonsanlegg, fyringsanlegg etc. utleiers ansvar. Utleier skal varsle før evn. vedlikeholdsarbeider som maling, skiftning av gulvbelegg, eller endring av tekniske installasjoner påbegynnes. Utleier er berettiget til å foreta alle arbeider som måtte være nødvendige til eiendommens forsvarlige vedlikehold eller fornyelse. Leietaker skal ha rett til å utføre vedlikehold utleier er ansvarlig for og motregne dette i husleien, dersom utleier ikke overholder sin vedlikeholdsplikt.

Utleier er selv ansvarlig for alle praktiske og økonomiske kostnader og aktiviteter knyttet til evt, flytting av kabelkulvert og/eller kabeltraseer. Leietakers skriftlig tillatelse må innhentes på forhånd og utleier har plikt til å følge leietakers anvisning under

utførelse av arbeidet.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 98, bruksnummer 16 i Åsnes kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende tinglyste rettigheter vil følge eiendommen:

17.01.1950 - Dokumentnr: 117 - Bestemmelse om vannrett: Kongsvinger Solør Telefonforening skjøter og overdrar til Telegrafverket med påstående bygninger og tilhørende herligheter. Den frie vannrettighet til eiendommen følger ikke med.

07.01.1953 - Dokumentnr: 2630 - Bestemmelse om vannledning: Eier av gnr. 98, bnr. 16 (salgsobjektet) vedtar herved som bindende for nåværende og senere eiere nevnte eiendom at Flisa Vannverk A/L (nå Åsnes kommune) 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. Forplikter 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 privates regning kan anbringes mot erstatning etter overenskomst eller skjønn. Det må konfereres med telegrafbestyreren før graving over Telegrafverkets eiendom for å unngå skader på jordkabler.

17.07.1973 - Dokumentnr: 2543 - Elektriske kraftlinjer: Solør Kraftlag (i dag Elvia) fikk rett til å plassere en transformatoriosk med grunnflate 6,0 m x 2,6 m som vist i inntegnet skisse med adkomst over eiendommens innkjøringsveg. Å legge nødvendige kabler for forsyning av Telehuset og omliggende bebyggelse.

27.06.1996 - Dokumentnr: 1509 - Rettighet: Leie av næringslokaler til Telenor (omtalt tidligere). Samlet leieareal utgjør 112 kvm og tre utvendige parkeringsplasser. Leieobjektet skal benyttes til teleteknisk utstyr eller annen virksomhet som naturlig hører inn under leietakers- naturlige virke. Etter utløpet av leieperioden har leietaker rett til å forlenge leieforholdet med nye 5-årsperioder. Dersom leietaker ikke har sagt opp leieforholdet senest 6 måneder før leieperiodens utløp, er leieforholdet automatisk forlenget for nye 5 år. Antall perioder leieforholdet kan forlenges er uendelig. Leieforholdet er uoppsigelig fra utleiers side.

Rettighet i annen eiendom:

28.06.1971 - Dokumentnr: 1860 - Bestemmelse om bebyggelse: Eier av gnr. 98, bnr. 1 (naboeiendom i nord og øst) tillater Televerket å plassere sitt lagertilbygg 1,0 meter fra min gjerdegrense under forutsetningen av at nord- og østsiden av det gamle og nye lager ikke blir tilsølt med skrot eller åpen lagerplass.

Følgende tinglyste rettigheter er vedlagt i salgsoppgaven.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det ble utstedt ferdigattest for nybygg hus for automatisk telefonsentral i 1974, for tilbygg/ombygging kontorbygg/garasje i 1986 og for bruksendring Flisa ungdomshus i 2008. Kommunen opplyser om tilbygg og ombygging i flere omganger. Noe uoversiktlig og mangelfullt.

Det er ikke utstedt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for øvrig bygningsdel.

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 tiltaket ikke er lovlig tatt i bruk.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen fra 1963 (garasje med verksted), 1972 (tilbygg to varianter), 1986 (ungdomshuset), 1996 (ombygging Solungen bygderadio) og 2007 (bruksendring til ungdomshus). Rom i byggetegning definert som disponeres av Televerket og to rom med adkomst herfra fremkommer ikke av plantegningen. Bygningsdel i sør er i byggetegninger definert som bordtennis, biljard, sofarom, diskotek, resepsjon, møte-/lekserom, data/nettkafe, teknisk/el-lager, personalgarderobe og kontor. Midtre del av bygget er i byggetegninger definert som kantine, stue/øving, lager og film og øving. Bygningsdel lengst øst er definert som garasje.

Man har utover dette ikke kunnet kontrollere hvor vidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak.

Kjøper overtar ansvar og risiko for videre bruk av eiendommen.

Vei, vann og avløp

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

Eiendommen har privat avløpsanlegg. Kommunen opplyser at anlegget antagelig er gammelt og at det etter hvert bør utbedres, og at en alternativ trasé for tilkobling på offentlig avløpsnett ligger ca. 210 meter unna Televerksbygget mot sørøst omtrent ved svingen mellom Kaptein Dreyers veg og Keiserudsalleen. Kostnader knyttet til en eventuell påkobling tilfaller ny eier.

Det vil på generelt grunnlag kunne hefte usikkerhet ved private avløpsanlegg over tid. For eksempel kan spredegrøfter tettes og nye offentlige krav kan gjøre eksisterende avløpsanlegg ulovlige. Det gjøres oppmerksom på at kommuner kan foreta kartleggingsarbeid av private anlegg.

Dette kan innebære fremtidige krav om utbedring av eiendommens avløpsanlegg. Kjøper overtar risiko og ansvar for nevnte forhold, herunder også for videre bruk.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen omfattes av eldre reguleringsplan for Sundmoen - Øvre del, fra 1983. Reguleringsformål for eiendommen er kjørevei og annen veigrunn.

NB! Eiendommen omfattes av reguleringsplan under arbeid for områderegulering Flisa - Rv 2. Eiendommen ligger i et innsigelsesområde i forhold til alternativ trasé for Rv 2. Statens vegvesen og Statsforvalteren fremmet innsigelse til kommuneplanens arealdel knyttet til kommunens ønske om å ta ut omkjøringsvegen forbi Flisa sentrum. Eiendommen ligger innenfor dette innsigelsesområdet. Dersom det skal være aktuelt for Statens vegvesen og Statsforvalteren å frafalle trassén utenfor sentrum «innsigelsesområdet» må det foreligge enighet med vegvesenet og Statsforvalteren om rammer for riksvegen gjennom sentrum og ny arealplan for Rv 2 må foreligge. Ny plan for Rv 2 er under arbeid og pr. dags dato ligger et utkast hos Statens vegvesen for vurdering. Det vil derfor i alle tilfeller ikke være mulig å gjøre tiltak på eiendommen før innsigelsen fra vegvesenet og Statsforvalteren er borte.

Eiendommen omfattes av kommuneplan for Åsnes kommune (2019-2030), hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til Flisa sentrum (miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur).

Dersom interessenter har spørsmål vedrørende regulering og bruk, oppfordres det til å ta kontakt med Åsnes kommune.

Legalpant

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

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 05.02.2025) 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 vedlagt budskjema og informasjon om budgivning.

Overtakelse

Dersom budgiver har ønske/krav knyttet til overtakelsestidspunkt, skal dette angis i kjøpetilbudet. Overtakelse kan dog tidligst finne sted 01.08.2025.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Kr 4 400 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

Kr 110 000,- (Dokumentavgift)

Kr 260,- (Panteattest kjøper)

Kr 545,- (Tinglysningsgebyr pantedokument)

Kr 545,- (Tinglysningsgebyr skjøte)

Kr 111 350,- (Omkostninger totalt)

Kr 4 511 350,- (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 dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Meglers vederlag

Det er avtalt en provisjon på 1,12 % 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

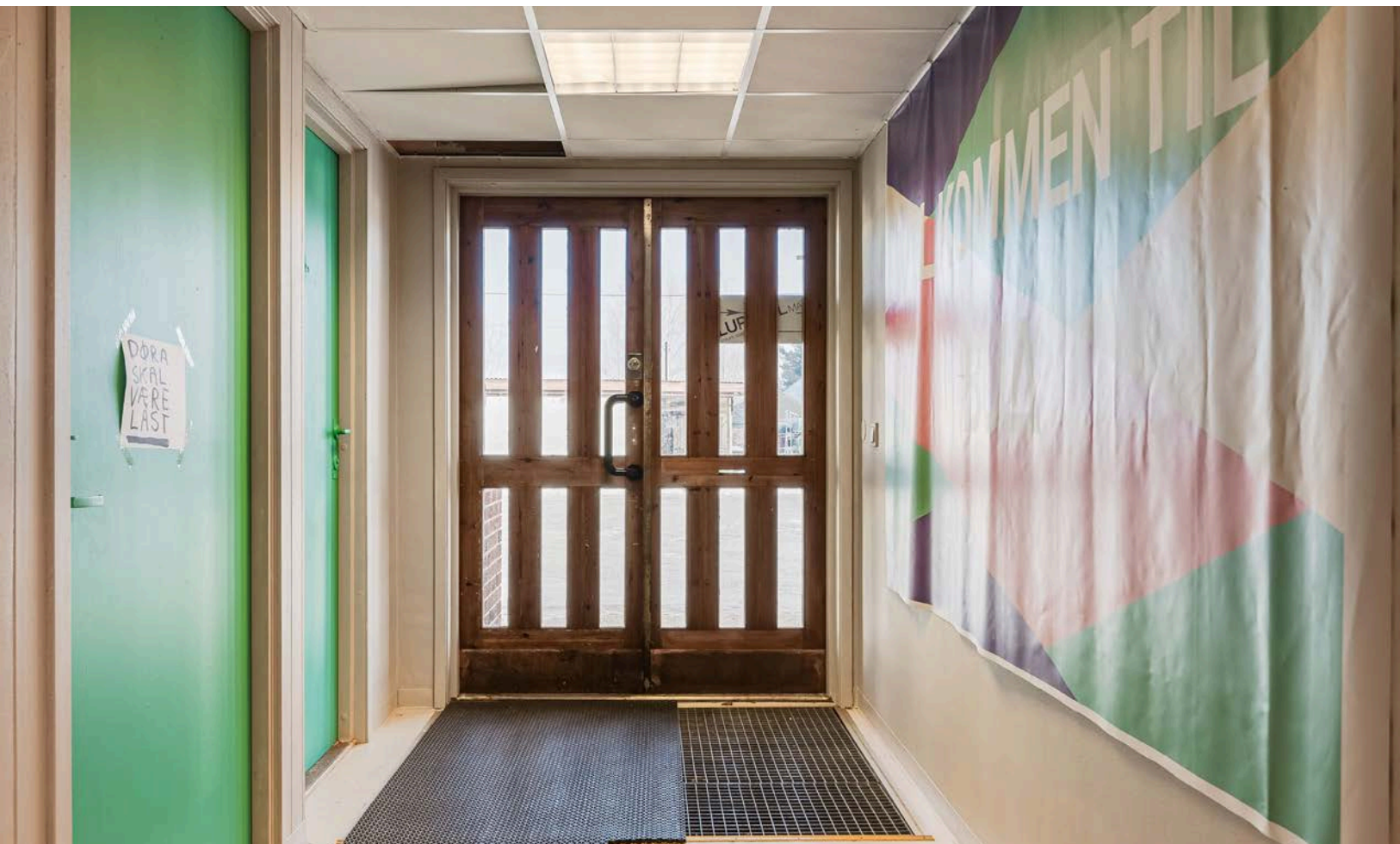
Salgsoppgavedato

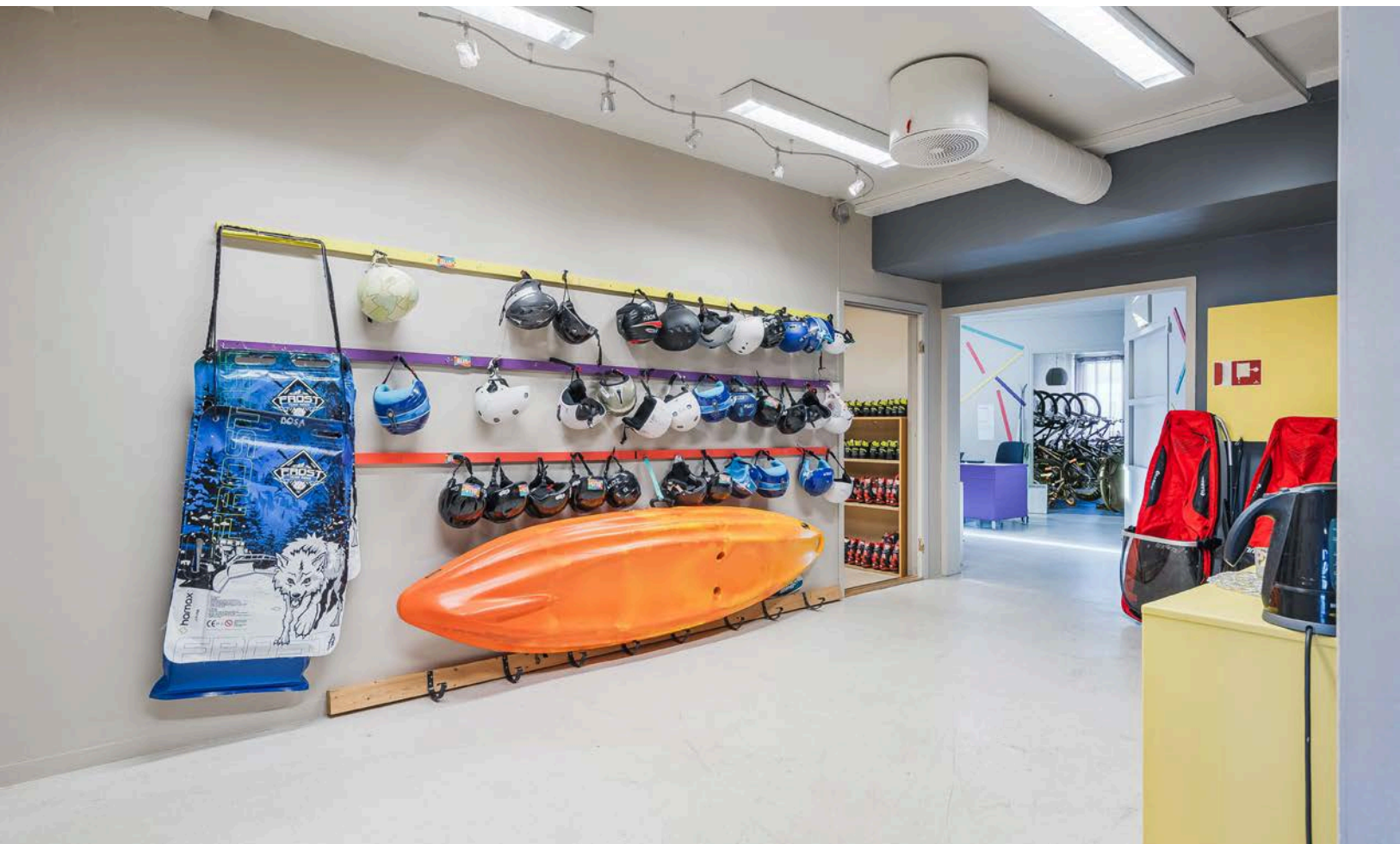
05.02.2025





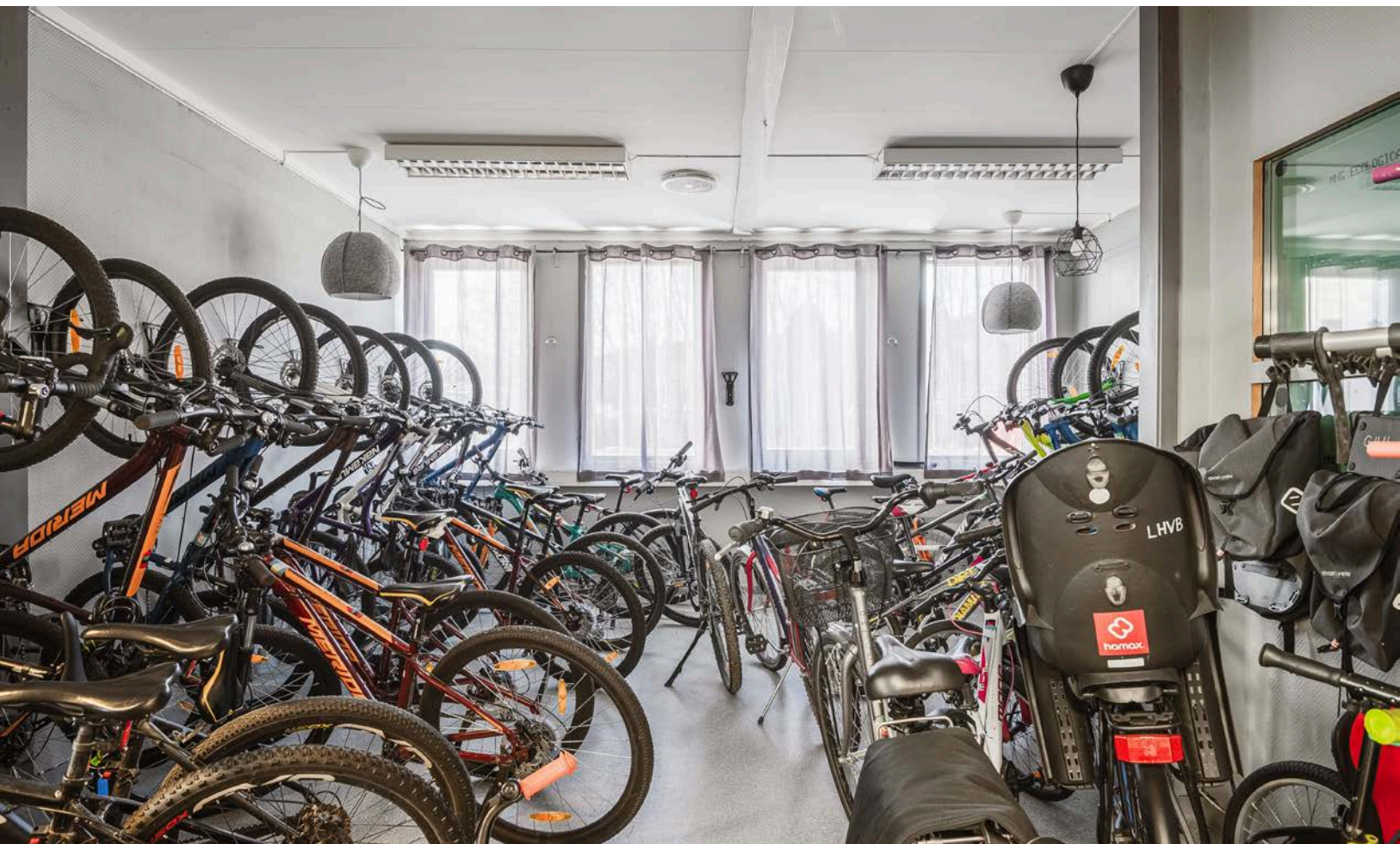




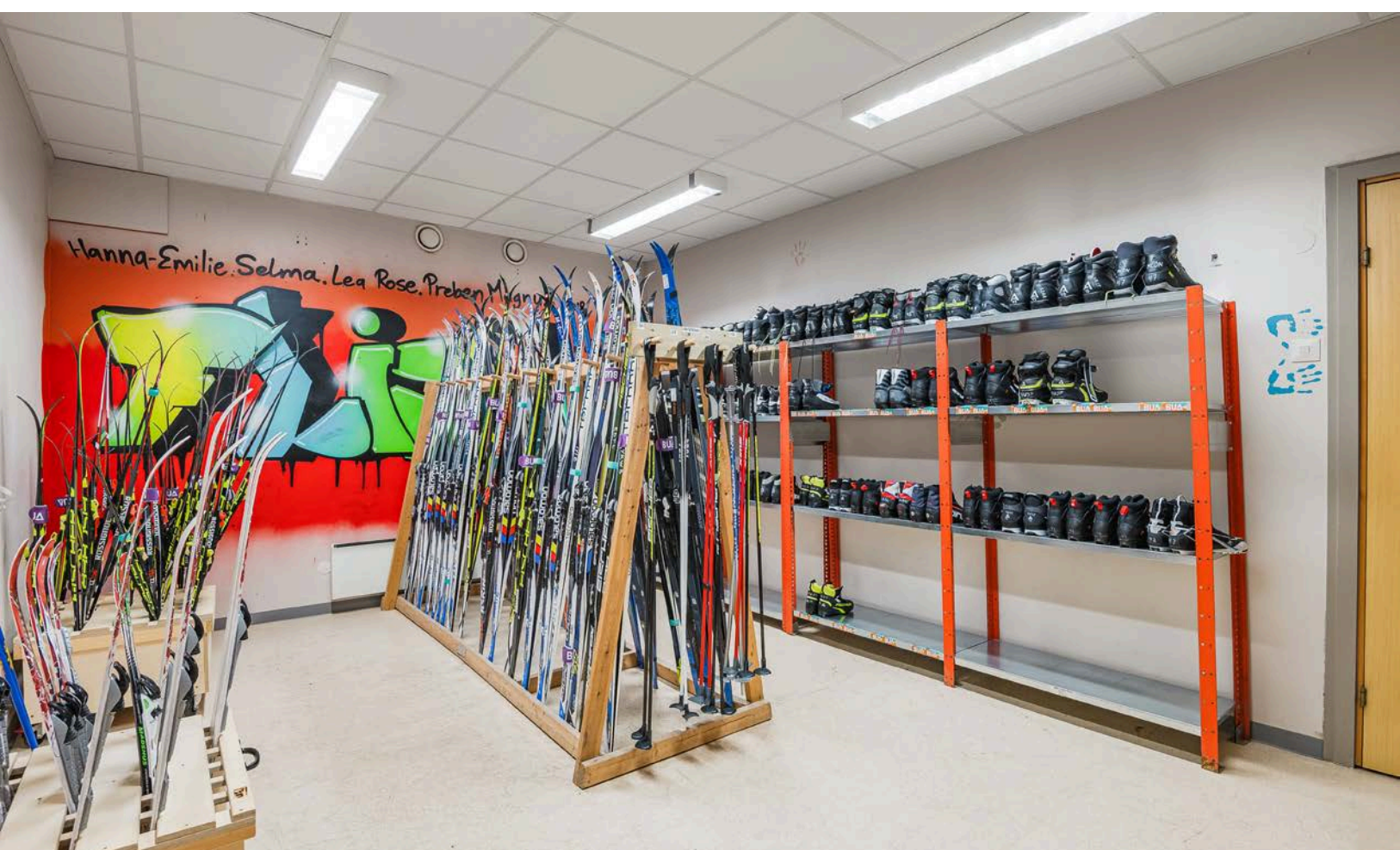














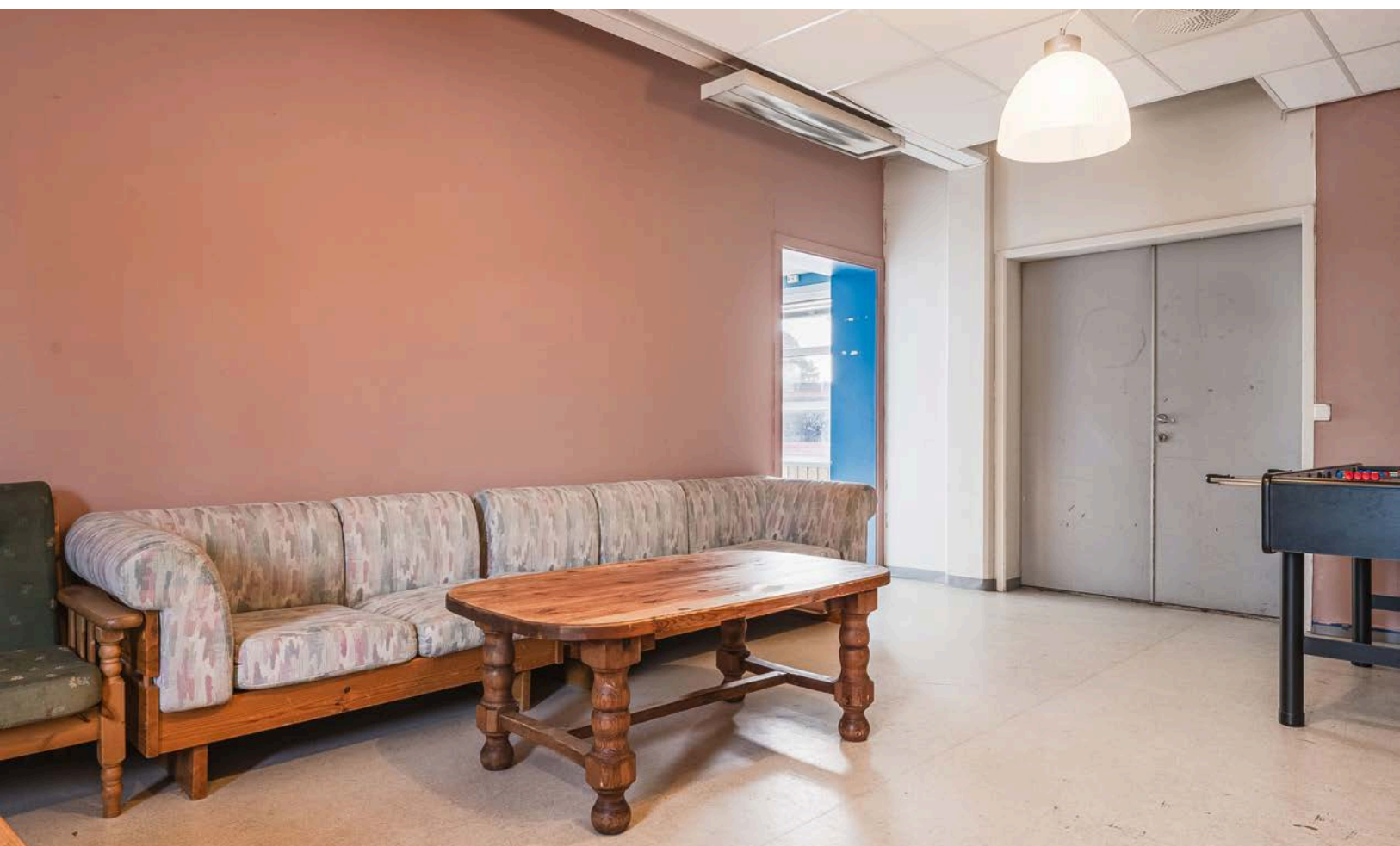


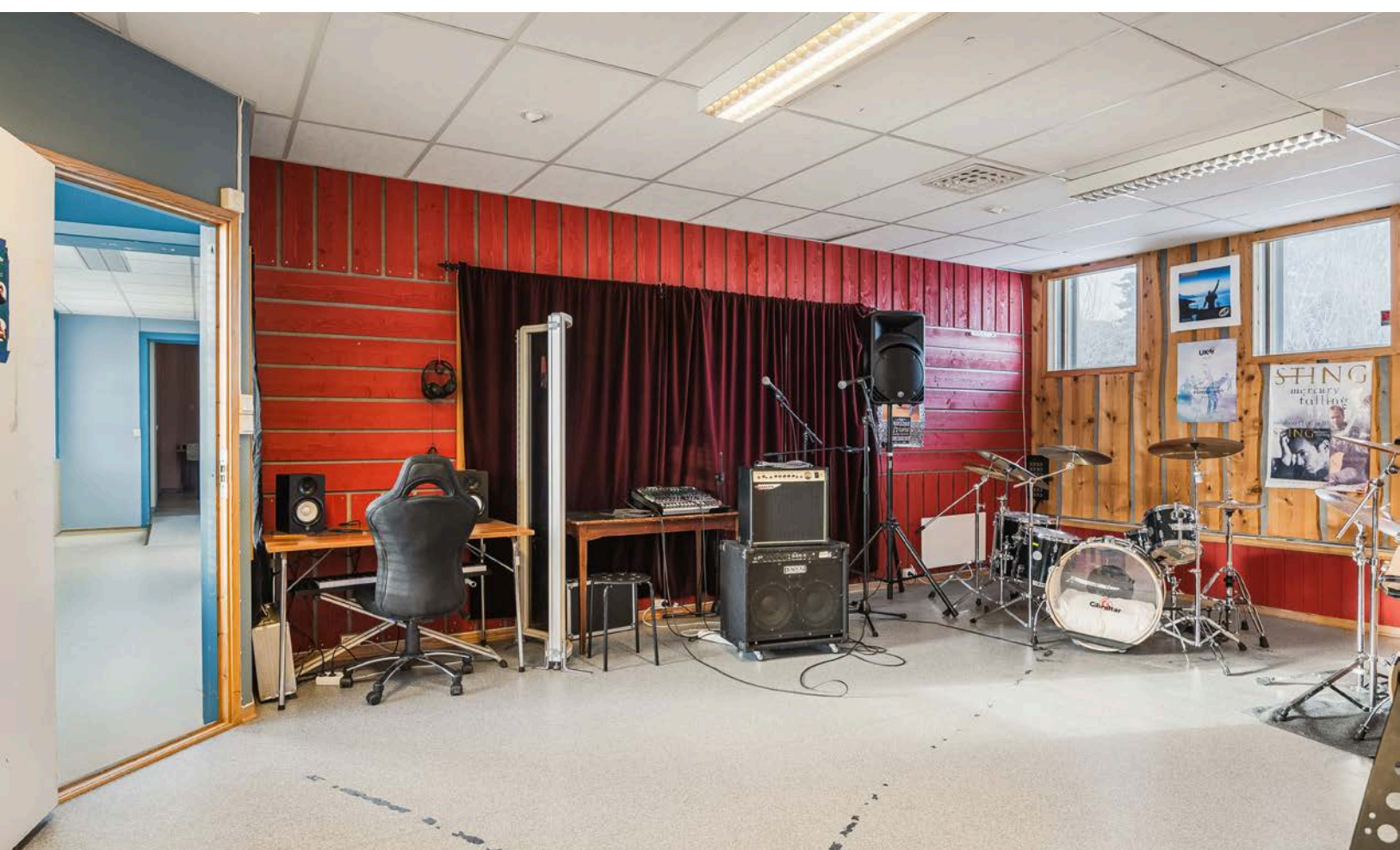


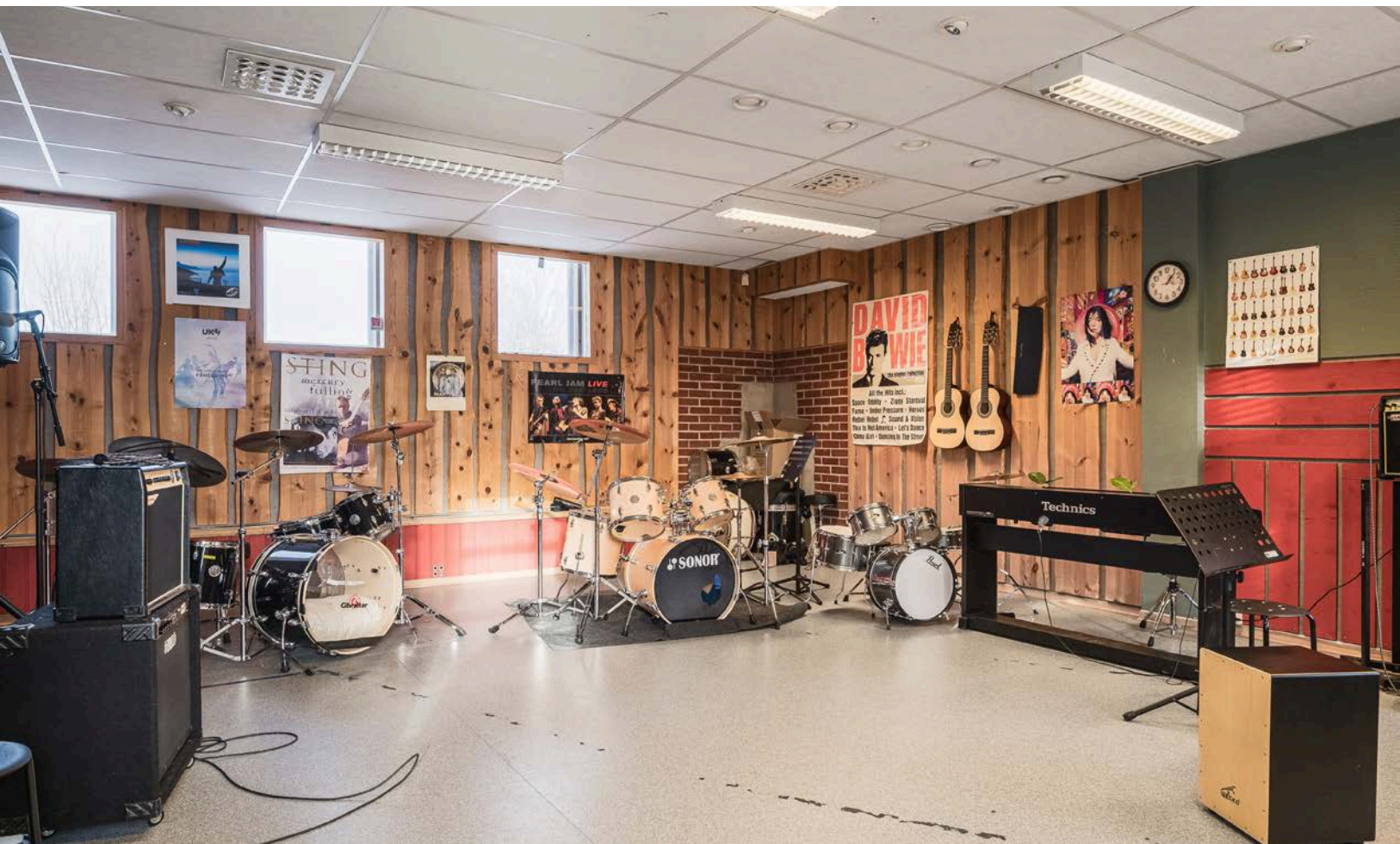


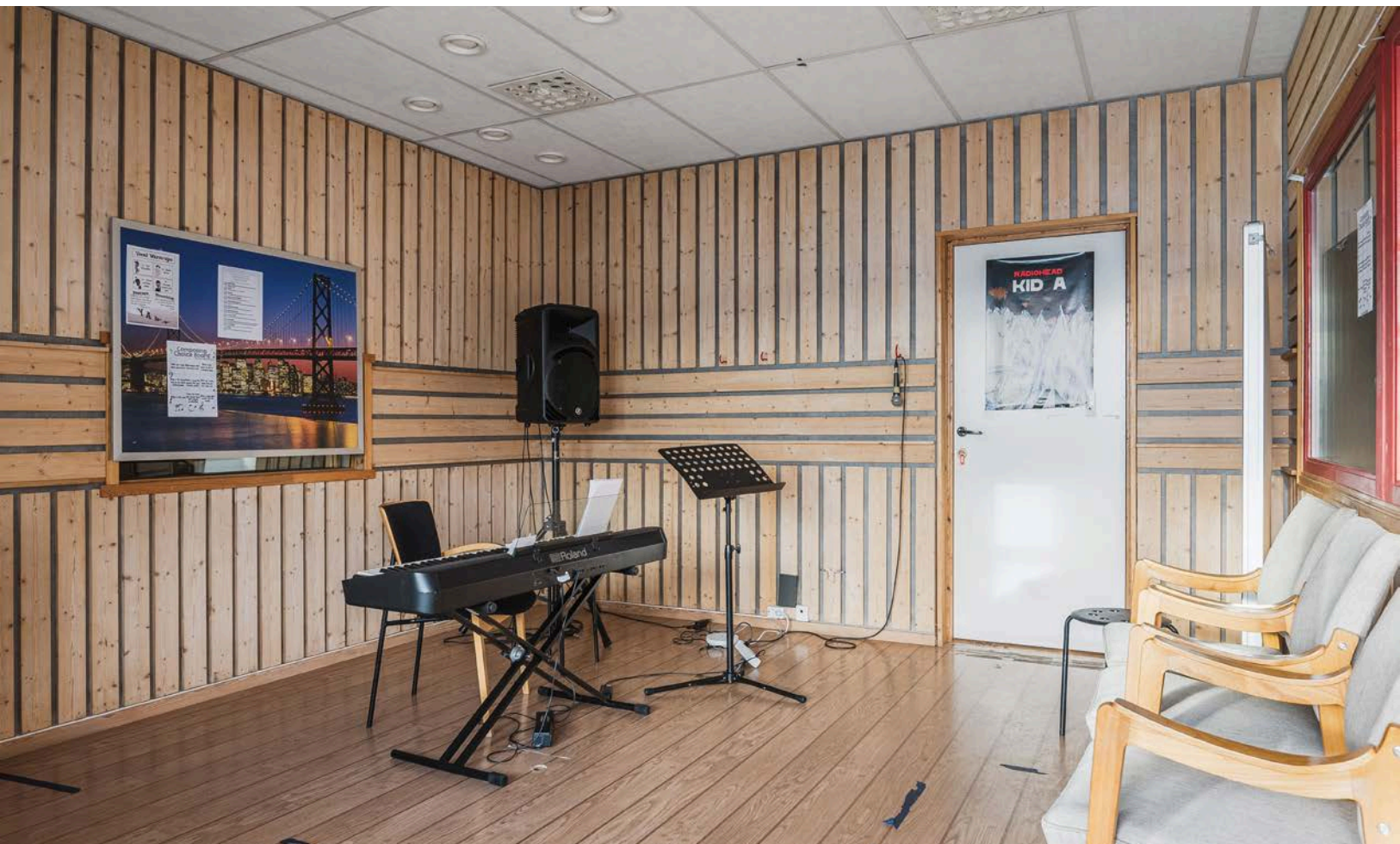






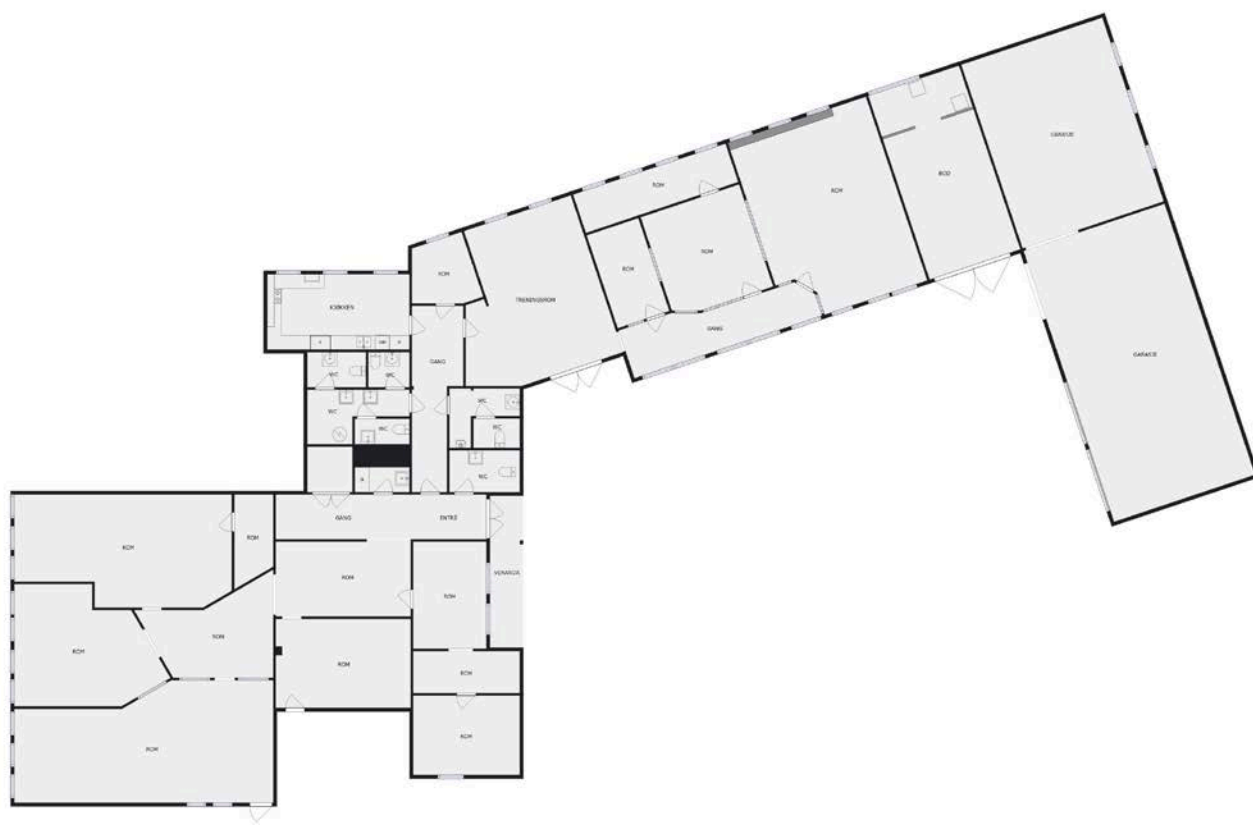








Plantegning



Plantegningen er en ikke målbart illustrasjon og avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

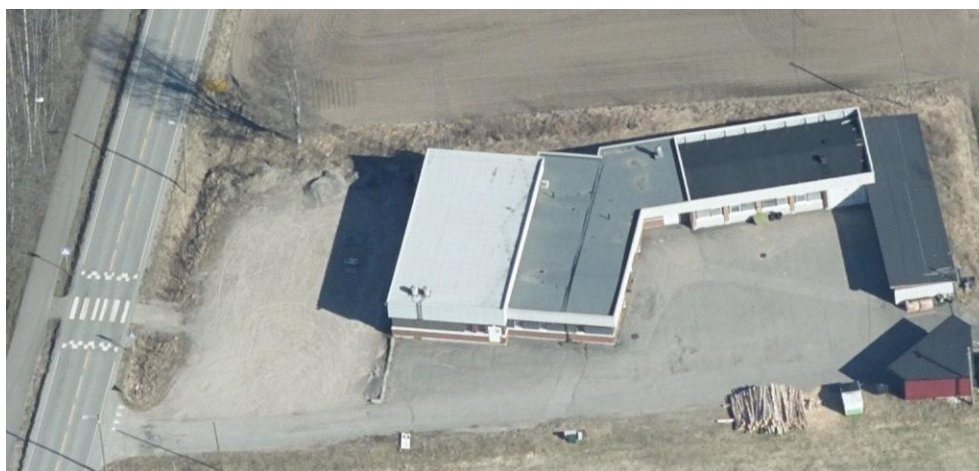
Vedlegg

**VERDITAKST
OVER
NÆRINGSEIENDOMMEN.**

**Kaptein Dreyers veg 29, 2270 Flisa.
Gnr. 98 Bnr. 16.**

i

Åsnes Kommune.



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

**ØYSTEIN OPÅS
TAKSTFORRETNING AS**



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 Televerkshuset, Kaptein Dreyers veg 29, Gnr. 98 Bnr. 16 i Åsnes kommune. Besiktigelsen fant sted 09.07.2024, med vaktmester Øystein Grønvold som låste opp og gav meg tilgang til byggene, 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.

Hjemmelshavere er: Åsnes Kommune, Rådhusgata 1, 2270 Flisa.
Taksten er sendt digitalt til: PerAge.Skolegarden@asnes.kommune.no

Følgende dokumenter ble fremlagt/innhentet.

- Kartverk over eiendommen.
- Tegninger for hovedbygning.
- Opplysninger om forsikring og kommunale avgifter.
- Oppsett over kommunale avgifter.
- Innsyn i grunnboka for leieforhold med Telenor. Opplyst om dagens leie.

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 lokaler med mulighet for utleie.

Beliggenhet og beskrivelse.

Eiendommen, Telehuset med sin bebyggelse ligger inntil riksvegen, Kaptein Dreyers veg, inntil kommunesentrum på Flisa. Asfaltert adkomstveg frem til eiendommen som har en rektangulær utforming. Gruset og asfaltert adkomst og parkeringsareal, samt lagringsplass, tomten ligger i et flatt område og grenser mot landbruksareal. Området er planlagt for næringsformål, men det påhviler innsigelse fra Statens vegvesen, grunnet gammel kommuneplan med planlagt veg forbi Flisa sentrum. Det jobbes med ny reguleringsplan slik at SVV innsigelse løses ut. Det betyr at dags dato påhviler bygge- og delingsforbud på eiendommen. HOV har kommet med innspill om at området ønskes til fremtidig utvikling av helse, omsorg og velferd i kommunen, tomten er ikke inngjerdet, noe vegetasjon i tomtens ytterkant.

Tomtens størrelse: 3888 m².

Byggenes bruttoareal: (Omtrentlige bruttoareal på grunnplan.)

Hovedbygg med garasje, 800 m² herav garasje på 140 m².

Scenebygg, 26 m².

Grillhytte, 23 m².

HISTORIKK

Tidligere bruk som manuell telesentral, etter flyfoto og tegninger fra ca. 1950, senere tilbygget 1963, 1973 og 1985 og senere oppgradert og tilpasset brukere av bygget, benyttet til nærradioen, Solørradioen. Scene og grillhytte ble bygget ca. 1998.

Telenor har fortsatt leieavtale på del av bygget oppgitt til 112 m² etter leiekontrakt.

FORSIKRING

Eiendommens bygning er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA. Felles polise 91196184.

Hovedbygg er fullverdiforsikret. Årlig samlet premie på kr.10.564,-

OPPARBEIDELSE AV TOMT VED BEBYGGELSE

Tomteareal på 3888 m².

Tomten er opparbeidet med gruset og asfaltert adkomst og parkering, ytterkant med naturtomt med vegetasjon. Tomten er flat, grenser mot riksvegen. Tomten er ikke inngjerdet.

Hovedbygg er tilknyttet kommunalt vannanlegg og privat kloakkanlegg hvor pålegg kan forekomme grunnet alder og utførelse, elektrisk kraft og fiber.

BEBYGGELSE

Eiendommen er bebygget med hovedbygg med garasje, øvrige bygg med redusert omtale.

Alle areal er etter utvendig oppmåling ved befaring, mindre avvik kan forekomme grunnet vanskelig adkomst, derfor benyttet hele 10 er verdier.

Bebyggelsen består av:

Nr.	Bygning.	Oppført ca./ restaurert	Grunnflate.
1	Kontor og lagerbygg.	1960-tallet, tilbygget 1963-1985.	660 m ²
2	Garasje	1985.	140 m ²
Samlet bruttoareal for alle bygg.			800 m ²

Øystein Opås Takstforretning AS

- Taksering
- Skjønn
- Teknisk rådgivning



Hovedbygg.

Grunnet svakt tegningsgrunnlag er historiske opplysninger og skjulte konstruksjoner usikre.

Bygget på støpte betongmurer og støpte gulver i bygget, ukjent om isolering under støpte og armerte gulver, mindre høydeforskjeller og deler kan være oppført med tregulv.

Yttervegger i bindingsverk med utvendig teglforblendet spekkmur og med steinplater på øvre del,, overgangsbeslag er montert. Trevinduer med isolerglass fra forskjellige tidsperioder, solavskjerming på noen vinduer mot sør. Flere type inngangsdører, treverk med vindusfelt og ståldør. To inntrekte innganger til bygget og en stor kjøreport til garasje med montert ventilasjonsanlegg.

Stedsbygget flatt/svakt skrånende tak på limtredragere, derover selvbærende plater, isolasjon og tekking med stående platebeslått gesims med tekking ført opp under toppbeslag. Taknedløp dels i takutstikk og enkelte innvendige taknedløp, usikker om det ligger varmekabel, taket er opplyst ble omlagt ca. i 2000, taket er oppdelt i flere avdelinger.

Eldre del av taket med møne og svakt fall ut mot stående gesims, bordtak med tekking og innvendig himling av siporex elementer.

Innvendige trevegger i all hovedsak med malt platekledning i hoveddel av bygget, mens vegger rundt garasje/teknisk rom i ende har murte og pussede vegger med malte overflater. Innvendige malte tredører til de forskjellige rom, enkelte lyddører.

Planet er innredet med telesentral, ikke tilgjengelig, garasje/teknisk rom, kontorer, oppholdsrom, kjøkken, teknisk rom, garderober, toalettrom, lagerrom og gangareal. BTA på 660 m².

Innvendige overflater med betong eller belegg på gulver, panelte eller platekledde vegger og himlinger, dette i hovedsak, ukjent om isolering av konstruksjoner. Toalettrom er innredet med klosett og servant, en er tilpasset HC-toalett. Oppvarming med panelovner og balansert ventilasjon tilknyttet varmeelementer. Bygget er tilknyttet kommunalt vann- og privat avløpssystem hvor pålegg kan komme.

Det er elektrisk opplegg i huset tilpasset tidligere og nåværende drift, studio. Oppgradering er påregnelig. Naturlig avtrekk fra våtrom i bygget.

Det er montert brannslanger i bygget og brannvarsling tilknyttet sirene. En kjøper anbefales gjennomgang med bygningskyndig for planlegging av vedlikeholdsplan før kjøp av eiendommen. Dette da det ikke blir utarbeidet tilstandsrapport før salg.

Øystein Opås Takstforretning AS

- Taksering
- Skjønn
- Teknisk rådgivning



Garasje

Bygget som stolpebygg med asfaltert gulv i hele bygget, kun ett rom er besiktiget, oppdelt til flere adskilte rom. BTA på ca. 140 m². Spikerslag mellom stolper for utvendig kledning med profilerte metallplater. En langvegg med panelte stedsbygde skyveporter for innlasting. Stedsbygget selvbærende pult-sperretak er tekket med profilerte metallplater uten undertak, mangler takrenner. Det er innlagt elektrisk kraft til bygget. Bygget inntil og i vinkel ut fra hovedbygget på eiendommen. Overganger mellom bygg bør kontrolleres. Bygget har normalt vedlikehold.



Scene.

Bygget på punktfundament med trebjelkelag med sponplater. Yttervegger i bindingsverk med utvendig stående tømmermannskledning, ingen innvendig oppdeling. Stedsbygget selvbærende pult-sperretak er tekket med profilerte metallplater, mangler takrenner. Bygget tretrapp opp til inngangsdør scene fra baksiden. Det er ikke innlagt elektrisk kraft til bygget, normalt vedlikehold.

Øystein Opås Takstforretning AS

- Taksering
- Skjønn
- Teknisk rådgivning



Grillhytte.

Bygget på enkle fundament med impregnert rundstokk som bunnsvill for hjørnestolper. Tregulv i bygget, rekkverk på 5 sider av hytten. Stedsbygget sekskantet tak er tekket med bord og pappshingel, mangler takrenner. Grillplass midt i hytten. Det er ikke innlagt elektrisk kraft til bygget. Bygget har normalt vedlikehold.

TEKNISK VERDIBEREGNING

Normale byggekostnader i eksisterende standard:

Nr.	Bygningstype		Nedskrevet tekn. verdi	Nybyggsverdi.
1	HOVEDBYGG M/ GARASJE	Kr.	10.000.000,-	22.000.000,-
2	SCENEBYGG.	Kr.	150.000,-	250.000,-
3	GRILLHYTTE.		60.000,-	100.000,-
	Sum normale bygge kostnader	Kr.	10.210.000,-	22.350.000,-
	Tomteverdi inkludert opparbeiding.	Kr.	2.500.000,-	
	Teknisk verdi av takstobjektet	Kr.	12.710.000,-	

UTLEIE FORHOLD

Leie betalt fra Telenor med halvårlig første del av 2024 med kr.60.919,- Leiekontrakt er ikke fremlagt, men opplyst, justeres med 80 % av SSB indeks.
Øvrig del brukes av eier.

KONKLUSJON

Den fremviste eiendom har en beliggenhet og istandsetting som gjør den vanskelig omsettelig for god forrentning på kort sikt grunnet bestemmelser. Området er planlagt for næringsformål, men det påhviler innsigelse fra Statens vegvesen, grunnet gammel kommuneplan med planlagt veg forbi Flisa sentrum. Det jobbes med ny reguleringsplan slik at SVV innsigelse løses ut. Det betyr at dags dato påhviler bygge- og delingsforbud på eiendommen. HOV har kommet med innspill om at området ønskes til fremtidig utvikling av helse, omsorg og velferd i kommunen. Dette er hensyntatt ved valg av forrentning. I 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 for området for tilsvarende bygg. Det er hensyntatt fremtidig verdi grunnet meget god beliggenhet, sentrumsnært.

Stipulert og faktisk leie for bygget. BTA - areal.			
Utleie til Telenor. 112 m ² a 300,- omtrentlig	122.000,-		
Kontorareal. 512 m ² a 600,-	307.200,-		
Isolert garasje/teknisk rom. 36 m ² a 300,-	10.800,-		
Stolpe garasje/carport. 140 m ² a 200,-	28.000,-		
Leie for tomteareal til lagring 1500 m ² a 30,-	45.000,-		
Samlet leie på eiendommen og bygning.	513.000,-		513.000,-
Offentlige utgifter, inkl. eiendomsskatt, stipulert		15.000,-	
Forsikringskostnader.		10.564,-	
Vedlikehold, satt til 0,4 % av bygge kostnader.		43.000,-	
Samlede driftsutgifter på bygningene, avrundet.			69.000,-
Netto leieinntekter.			444.000,-
Frdrag for usikkerhet med ledighet og uforutsette kostnader, 10 % av brutto leieinntekter, avrundet.			47.000,-
Netto leie som grunnlag for kapitalisering under.			397.000,-
Kapitalisert med 9 % gir dette en verdi.			4.411.111,-

Denne kapitaliseringsrente er lagt til grunn etter vurdering av dagens markedsrente. 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 for egen vurdering av eiendommen.

Salgsverdi for eiendommen, Telehuset m/sidebygg, Kaptein Dreyers veg 29, 2270 Flisa. Gnr.98 Bnr.16 i Åsnes kommune settes etter dette til avrundet kr. 4.400.000,-

Øystein Opås Takstforretning AS

- Taksering
- Skjønn
- Teknisk rådgivning



Kirkenær 26.07.2024

Øystein Opås

Øystein Opås

Takstingeniør



www.opastakst.no

Tlf: 958 11 040

Nabolagsprofil

Kaptein Dreyers veg 29

Lokal transport

 Flisa busstasjon	4 min 
Totalt 11 ulike linjer	
0.3 km	
 Flisa busstasjon	4 min 
Totalt 23 ulike linjer	
0.3 km	
 Åsnes rådhus	6 min 
Totalt 10 ulike linjer	
0.5 km	

Transport for lengre reiser

 Oslo Gardermoen	1 t 44 min 
---	--

Ladepunkt for el-bil

 Rådhusgata 4	3 min 
 Håndverksveien	3 min 



Kollektivtilbud

Bra 53/100



Gateparkering

Lett 93/100



Trafikk

Lite trafikk 82/100

Området har blitt vurdert av 15 lokalkjente.

Største bedrifter i området

	Ansatte
Åsnes Sykehjem	241
Landbrukstjenester Øst Sa	221
Åsnes Kommune Omsorgstjeneste Hjem...	185
Åsnes Kommune Evenshaugen	74
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

Treningssenter

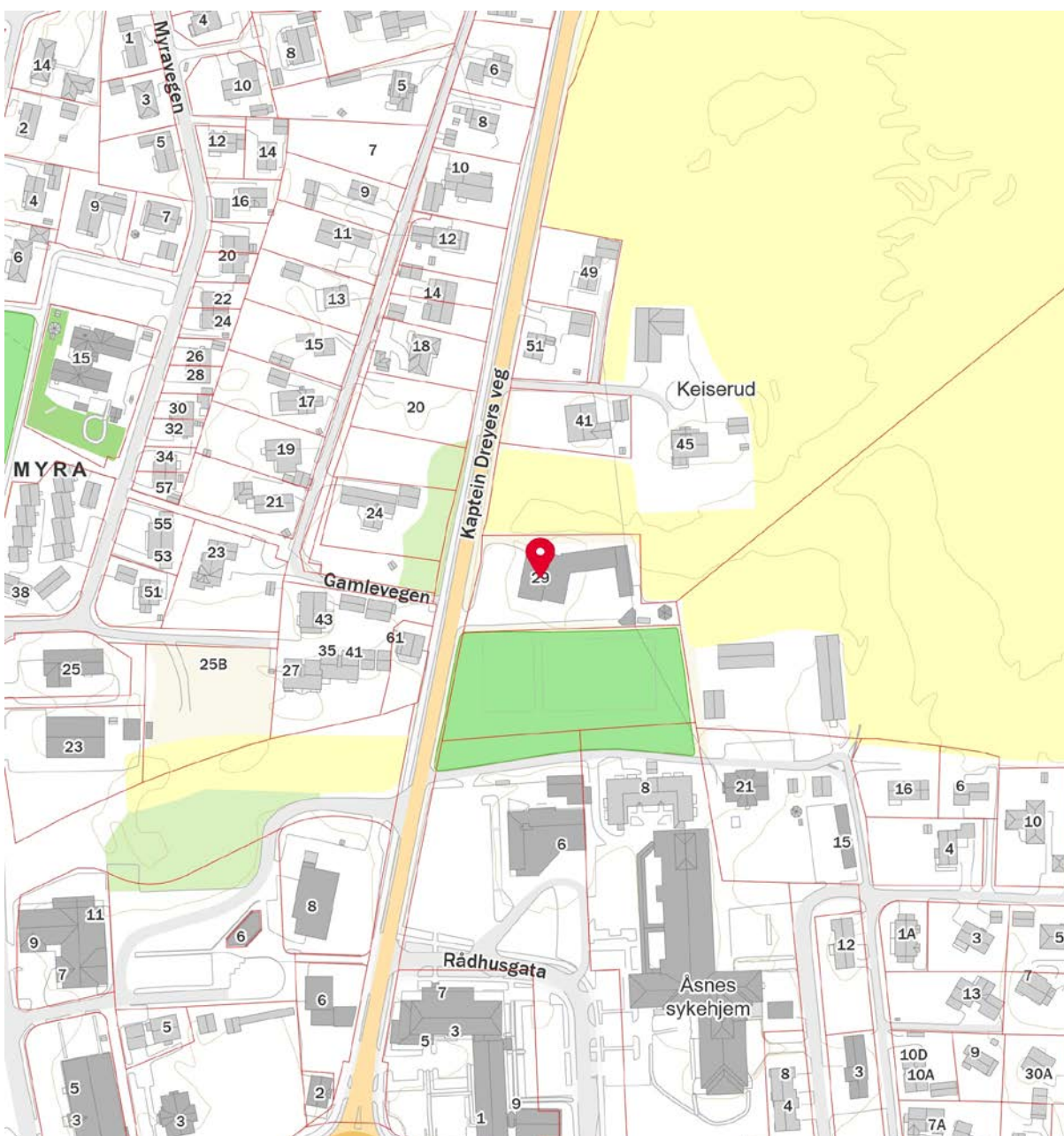
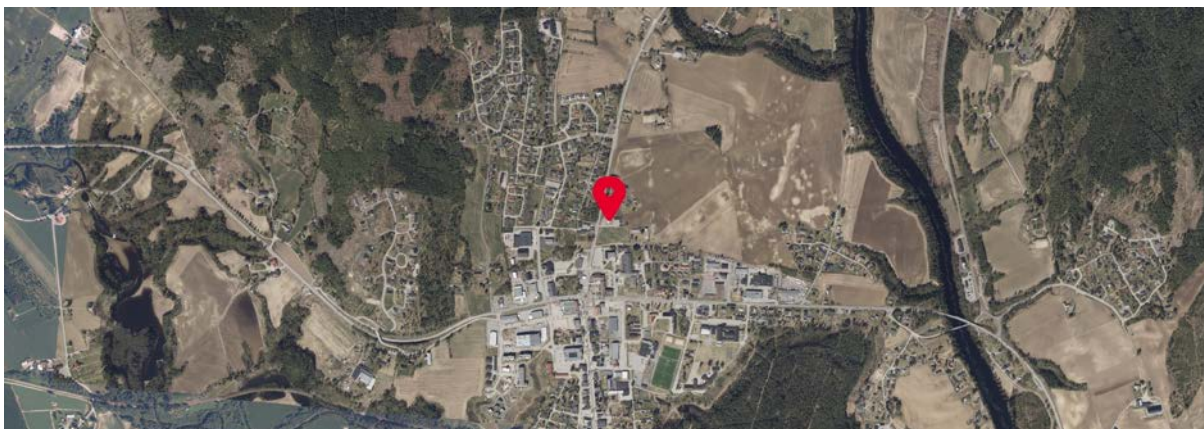
 Puls Flisa	11 min 
 Victus Treningssenter	12 min 

Dagligvare

Coop Extra Flisa	6 min 
Post i butikk	0.4 km
Kiwi Flisa	8 min 
PostNord	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 2024



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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

S k j ö t e .

Undertegnede A/S Kongsvinger Solør Telefonforening
skjøter og overdrar herved til Telegrafverket
vår eiendom Aasnes Sentral, gnr. 98, bnr. 16 og 28⁹²⁹ av sk.mark
tilsammen 0,14 i Aasnes med påstående bygninger og tilhørende
herligheter for en kjøpesum, stor kr. 41.000,- firtientusen
kroner - som er avgjort på omforenet måte. Den fri vannrettig-
het til eiendommen følger ikke med i overdragelsen.

Kongsvinger den 1. november 1949.

578 KONGSVINGER-SOLØR TELEFONFORENING

Eiler Baanrud.
(sign)

Hugo Malmer.
(sign)

Vi bekrefter herved at Eiler Baanrud og Hugo Malmer
har underskrevet dokumentet i vårt nærvær, og at underskriverne
er over 21 år.

Bottolf Engebretsen.
(sign)

Alf Ødegaard.
(sign)

K.B.
Ov.

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00004874	03.01.2025	1212250001

Om dokumentet

Ident

1973/2543/14

Lenke til bestilt dokument er tilgjengelig i tre måneder fra bestillingen ble godkjent.

Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss

(Slip, kv. 5.)

OVERENSKOMST
MELLOM
SOLØR KRAFTLAG (S.K.)
OG

SOLØR
SCRENSKRIVEREMBEFTE
02543 17.7.73
FLISA A.80

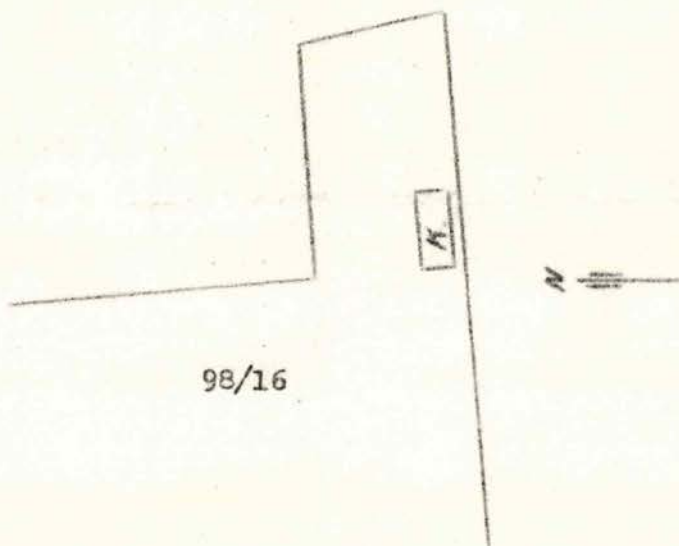
Televerket

(GRUNNEIEREN)

Underskrevne eier av g.nr. **98** br.nr. **16** i **Åsnes** tinglag
gir herved S.K. rett til:

Å plassere en transformatoriosk med grunnflate
6.00 m x 2.60 m som vist i inntegnet skisse med adkomst
over eiendommens innkjøringsveg.

Å legge nødvendige kabler for forsyning av
Telehuset og omliggende bebyggelse.



For disse rettigheter får grunneieren en erstatning på kr. **0,-**
Denne overenskomst er utført i 3 eksemplarer og tinglyses uten utgift for grunneieren.

SOLØR KRAFTLAG

Kirkenær i Solør, 16/7. 19.73.

A. G. Dahl
El.verksjef

Fredrik Hagen
Styrets formann

R. Rolsdal
Grunneieren

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00004873	03.01.2025	1212250001

Om dokumentet

Ident

1953/2630/14

Lenke til bestilt dokument er tilgjengelig i tre måneder fra bestillingen ble godkjent.

Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

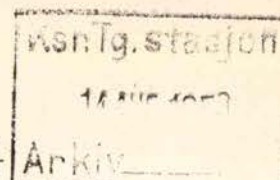
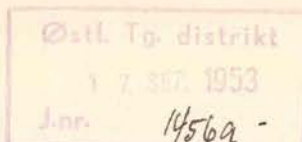
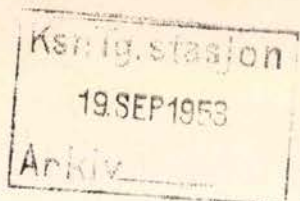
Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss



ERKLÆRING

Dagbok nr. 2630 1953. 710.
 Sørør sørenskriverembete A.34.

Undertenede eier og hjemmelsinnehaver av eiendommen Ånes Central

gr.nr. 98 br.nr. 16 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.

Det må konfereres med telegrafbestyreren før graving over Telegrafverkets eiendom for å unngå skader på jordkabler.

Disse betingelser tingleles som varige heftelser på ovennevnte eiendom.

Telegrafstyret,

Oslo ~~17~~ den 16. september 1953

For Direktøren



[Signature]
 for SANDNÆS

hjemmelsinnehaver.

B. Glamsøter

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00004876	03.01.2025	1212250001

Om dokumentet

Ident

1971/1860/14

Lenke til bestilt dokument er tilgjengelig i tre måneder fra bestillingen ble godkjent.

Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss

SOLØR
SØRENSKRIVEREMBEDE,
01860 - 22.6.71
FLISA 474

ERKLÆRING .

Undertegnede , Elida Keiserud , Keiserud 98/1, tillater naboen , Televerket, Åsnes sentral 98/16, å plassere sitt lagertilbygg 1,0 meter fra min gjerdegrense under forutsetningen av at nord- og østsiden av det gamle og nye lager ikke blir tilsølet med skrot eller åpen lagerplass.

Denne erklæring skrives i 3 eksemplarer og tingleses.

Kongsvinger den 23/6-1971
Kjell Høivik (sign)
telegrafbestyrer

Flisa den 4/6-1971
Elida Keiserud (sign)
gårdbruker



Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00004875	03.01.2025	1212250001

Om dokumentet

Ident

1996/1509/14

Lenke til bestilt dokument er tilgjengelig i tre måneder fra bestillingen ble godkjent.

Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss

Doknr. 1509 Tinglyst: 27.06.1996 Emb. 014
STATENS KARTVERK FAST EIENDOMSOLØR
SØRENSKRIVEREMBETE**LEIEKONTRAKT FOR NÆRINGSLOKALER**DAGBOKNR.: 1509

27 JUNI 1996

1. Utleier

Eiendom AS

Navn: Solungen bygderadio, boks 116, 2271 Flisa (heretter kalt utleier).

No 964502421MVA Org.nr. 976469488

* Rettet etter
telefon med
Per Arne Teksum
med hans
samtykke
26.06.1996**2. Leietaker**

Navn: Telenor AS, Kirkegt. 45, 2600 Lillehammer (heretter kalt leietaker).

No 971050365MVA



A. Moen

3. Eiendom

Adresse: Flisa Telehus, 2270 Flisa.

Gnr. 98 bnr. 16.

i Åsnes kommune, kommunenr. 0425.

4. LeiearealSamlet leieareal utgjør 112 m²

Utvendige parkeringsplasser 3 stk.

Leietakers leieareal fremkommer på tegning, vedlegg 1.

Leietaker har rett til adgang til WC i utleiers del av eiendommen. Leietaker har videre rett til adkomst til kabelkulvert i utleiers del av eiendommen til enhver tid. Nøkkel til utleiers del av bygget er oppbevart i eget skap i leietakers område, med automatisk varslingsanordning til utleier når leietaker fjerner nøkkelen for bruk til adgang til utleiers areal.

Leietaker har rett til å ha liggende eksisterende kabelkulvert og kabler i eiendommens grunn, herunder rett til reparasjoner, vedlikehold og fornyelse av disse. Dersom utleiers utnyttelse av grunnen innebærer at kablene må flyttes eller fjernes i sin helhet, skal utleier selv bekoste slik flytting og/eller fjerning, i det leietaker skal foreta arbeidene med flyttingen/fjerningen.

Telemast med tekniske installasjoner forblir leietakers eiendom og leietaker er selv ansvarlig for sikring av denne.

2

5. Bruk av leieobjektet

Leieobjektet skal benyttes til teleteknisk utstyr eller annen virksomhet som naturlig hører inn under leietakers naturlige virke.

Utleier må generelt ikke leie ut eller bruke lokalene i bygget forøvrig til virksomhet som kan medføre støy, rystelser, o.l. som kan skade eller på noen annen måte virke forstyrrende på leietakers egen virksomhet i eiendommen. Leietakers utstyr må ikke utsettes for støvforurensinger fra utleiers eller andre leietakers virksomhet. Utleier eller den som han måtte gi tilgang til lokalene herunder leietakere må heller ikke benytte elektrisk-/elektronisk utstyr som kan innebære at leietakers teletekniske eller annet elektronisk utstyr i/på eiendommen forstyrres gjennom utstråling (emisjon) eller via kraftnett eller signalnett som både leietaker og øvrig bruker er tilkopleet. Heller ikke må leietakers utstyr utsettes for støvforurensinger eller rystelser.

6. Overtakelse.

Leieobjektet overtas i den stand det var ved besiktigelsen dags dato.

7. Leietid

Fra 01.01.96. til 01.01.2006.

Etter utløpet av leieperioden har leietaker rett til å forlenge leieforholdet med nye 5-årsperioder.

Dersom leietaker ikke har sagt opp leieforholdet senest 6 måneder før leieperiodens utløp, er leieforholdet automatisk forlenget for nye 5 år. Antall perioder leieforholdet kan forlenges er uendelig.

Leieforholdet er uoppsigelig fra utleiers side.

8. Leiesum

Årsleien utgjør kr 56.000,-.

Leien forfaller til betaling etter skriftlig varsel og forskuddsvis hvert halvår, henholdsvis 2. januar, og 1. juli. Første forfall 02.01.96.

I tillegg betaler leietakeren driftskostnader for egne arealer, enten direkte eller som en forholdsmessig andel av eiendommens driftskostnader som leietaker bidrar til etterspørsel av. Leietaker dekker selv etter egen måler el.strøm. Renhold i egne lokaler bekostes også av leietaker. Leietaker betaler sin del av felleskostnader som snørydding/strøing, renovasjon, vann- og kloakkavg. o.l.

9. Leieregulering

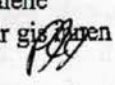
Partene kan årlig, første gang med virkning fra 1/1 1997, kreve leien regulert med 80% av eventuelle endringer i Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks, eller, hvis denne blir opphevet, annen tilsvarende offentlig indeks. Dog skal leien ikke kunne reguleres under den leie som blir avtalt på kontraktstidspunktet. Opprinnelig kontraktsindeks er den som forelå pr. 15.12.95.

Dersom leien etter en slik reguleringsklausul kommer i vesentlig utakt med utviklingen av markedsleien på stedet/ i regionen, kan utleier og/eller leietaker kreve reforhandling av leiekontraktens leienivå, slik at samme relative leienivå reflekteres som ved denne leiekontrakts ikraft-treden.

10. Mangler

Leietaker må snarest og senest innen 14 dager etter at mangelen er eller burde vært oppdaget gi skriftlig melding til utleier om mulige skader og mangler som han ønsker å gjøre gjeldende.

11. Fremleie/overdragelse/selskapsmessige endringer

Fremleie eller utlån av lokalene eller overdragelse av leiekontrakten er tillatt med utleiers forutgående skriftlige samtykke. Fremleie, utlån og overdragelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Saklig grunn vil foreligge når fremleietakers/overtakers drift eller bruk av lokalene medfører usedvanlige eller upåregnelige ulemper for utleiers virksomhet. Utleiers svar gir seg innen 2 uker fra slik søknad foreligger. 

12. Utleiers og leietakers plikter

Det påhviler utleier å vedlikeholde bygningen og de felles tekniske innretninger, slik at de til enhver tid er i god stand.

Leietaker plikter å behandle såvel de leide lokaler som eiendommen forøvrig med tilbørlig aktsomhet.

Leietaker skal ha rett til å utføre vedlikehold utleier er ansvarlig for og motregne dette i husleien, dersom utleier ikke overholder sin vedlikeholdsplikt.

13. Endring av leieobjektet.

Leieren har rett til, for egen regning, å foreta nødvendige bygningsmessige og tekniske tilpasninger av de leide lokaler, til egen drift og virksomhet.

Reklameskilt har leietaker, med utleiers skriftlige forhåndsgodkjenning, rett til å sette opp som sedvanlig etter virksomhetens og eiendommens art og karakter.

Ved signering av denne avtale godkjenner utleier skiltplassering som vist på vedlagt tegning, eller som utført på bygget pr. befæringsdato iht. § 6 om overtakelse.

14. Vedlikehold

Det påhviler utleier å bekoste alt utvendig bygningsmessig vedlikehold. Likeledes er utskifting av tekniske innretninger, slik som heiser, ventilasjonsanlegg, fyringsanlegg etc. utleiers ansvar.

Utleier skal varsle før evn. vedlikeholdsarbeider som maling, skifting av gulvbelegg, eller endring av tekniske installasjoner påbegynnes.

Utleier er berettiget til å foreta alle arbeider som måtte være nødvendige til eiendommens forsvarlige vedlikehold eller fornyelse. Leietaker er ansvarlig for innvendig bygningsmessig og teknisk vedlikehold i de leide lokaler.

15. Erstatningsansvar

Leietaker blir erstatningsansvarlig for all skade som skyldes ham selv eller folk i hans tjeneste, faste eller tilfældige, samt fremleietakere, kunder og/eller andre personer som han har gitt adgang til eiendommen.

16. Leietakers avtalebrudd-utkastelse

Leietakeren kan ikke kastes ut av sine leide lokaler i det leietaker har samfunnsmessige livsviktige funksjoner/tjenester, forutsatt at leiekontrakten overholdes.



17. Fraflytting

Leietaker skal ved fraflytting tilbakelevere de leide lokaler ryddiggjort, rengjort, med hele vindusruter og for øvrig i kontrakts- og håndverksmessig forsvarlig vedlikeholdt stand. Dersom vedlikeholdsplikten etter §14 er oppfylt med normale intervaller i leieperioden, aksepterer utleier normal slit og elde frem til fraflytting. Fast inventar, ledninger o.l. som leietaker har anbrakt eller latt anbringe i lokalene og som ikke inngår i leietakers eget drift og prod.utstyr, må ikke fjernes med mindre leietaker bringer lokalene i samme stand som ved overtakelsen. Leietakers rettigheter til sådant inventar som ikke er fjernet, tilfaller utleier uten godtgjørelse.

Utstyret med tilhørende spredenett og installasjoner, fast eller løst, og som inngår i leietakers drift- og forretningsvirksomhet, omfattes ikke av nevnte. Slikt utstyr kan medbringes av leietaker ved fraflytting.

I god tid før leieforholdets opphør skal det avholdes en felles befaring mellom leietaker og utleier for å fastlegge eventuelt nødvendige arbeider for å bringe lokalene i den stand de skal være ved tilbakelevering.

I de siste 5 måneder før fraflytting har utleier rett til å sette opp skilt på fasaden, med informasjon om at lokalene blir ledige. I samme periode plikter leietaker, etter forhåndsavtale, å gi leiesøkende adgang til lokalene så fremt drifts- og sikkerhetsmessige forhold tilsier dette i kontor/forretningstid. Ved fraflytting skal utleier umiddelbart gis adgang til lokalene.

Senest siste dag av leieforholdet skal leietaker på egen bekostning fjerne sine eiendeler. Eiendeler som ikke fjernes skal anses etterlatt, og tilfaller utleier etter 14 dager.

18. Konkurs

Ved leietakers konkurs kan ikke utleier/bobestyrer bringe leieforholdet til opphør, jfr. §23, 3. avsnitt og §7.

19. Forsikring

Leietaker forsikrer egen bygningsmessig innredning, fast og løst inventar, løsøre, maskiner, varer, driftstap og ansvar på kombinert bedriftsforsikring. Utleier har ikke ansvar for skader eller tap som måtte oppstå ved brann, vannledningsskade mv., ut over det som dekkes av forsikringer utleier har som huseier.

20. Force majeure

Streik, lockout, blokad eller andre forhold som partene ikke rår over, som f.eks. brann, eksplosjon, maskinskade, ukontrollert utstrømming av vann, avbrytelse av tilførsel av vann, strøm, telefon mv., opptøyer, krig eller inngrep av offentlig myndighet, fritar utleier og leier fra å oppfylle sine forpliktelser i henhold til denne kontrakt så lenge force majeure- tilstanden varer

6

i den grad de ikke kan oppfylles uten unormalt høye kostnader. Likedan bortfaller under slike forhold plikt til å betale taps- eller skadeserstatning.

21. Sikkerhet.

For riktig og rettidig oppfyllelse av leietakers forpliktelser, er utleier enig i at leietaker ikke stiller sikkerhet eller garanti utover hva som ligger i kontrakten og forskuddsvis leieinnbetaling.

22. Forholdet til husleieloven

Husleieloven gjelder i den utstrekning denne kontrakt ikke regulerer forholdet. Følgende bestemmelser i kontrakten gir leietaker færre rettigheter eller flere plikter enn husleielovens bestemmelser: §§7, 10, 11, 12, 13, 14, og 17.

23. Særlige bestemmelser

Utleier er kjent med leietakers kabelkulvert fra de leide lokaler under øvrige deler av bygningen og videre over tomte ut til naboeiendommen.

Leietaker har rett til å opprettholde kabeltraseene uendret så lenge leieforholdet løper. Utleier er selv ansvarlig for alle praktiske og økonomiske kostnader og aktiviteter knyttet til evt. flytting av kabelkulvert og/eller kabeltraser. Leietakers skriftlig tillatelse må innhentes på forhånd og utleier har plikt til å følge leietakers anvisning under utførelse av arbeidet.

Denne kontrakt tinglyses på gnr. 98 bnr. 16 i Åsnes kommune og kan ikke slettes uten leietakers skriftlige samtykke.

24. Verneting

Partene vedtar eiendommens verneting i alle tvister som gjelder leieforholdet.

25. Sted/dato

FLISA, 27.06.96

Utleier:

[Signature]
Rjell. Lj. Olsen

Leietaker:

[Signature]


Varsel om planoppstart. Områderegulering Flisa – riksveg 2

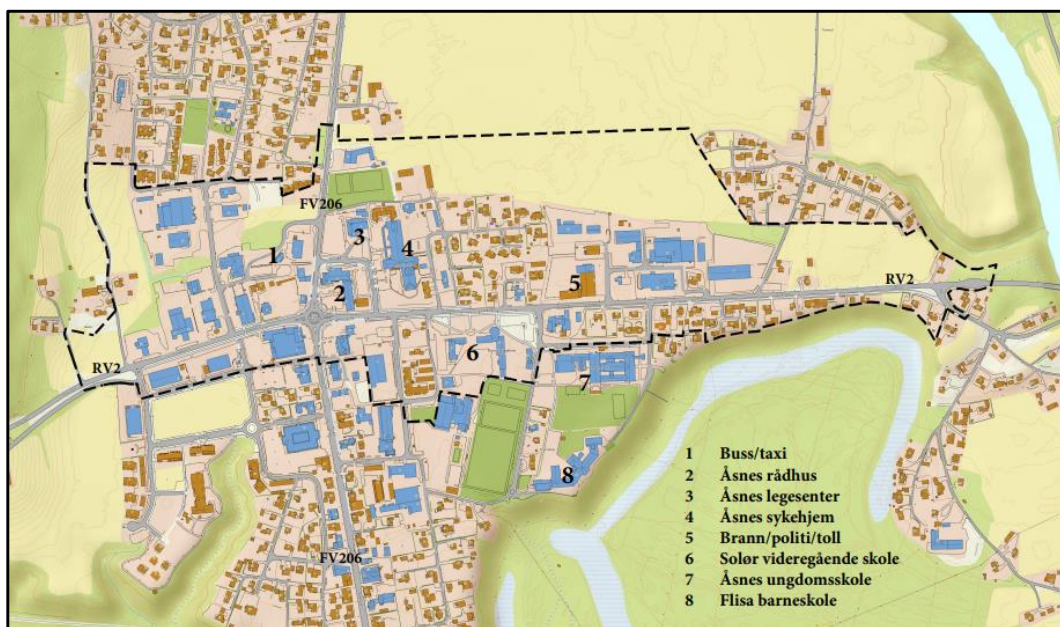
I henhold til plan- og bygningsloven § 12-8 varsles herved oppstart av områdereguleringsplan for Flisa – Rv2, planID 2022004. Planarbeidet utføres av Åsnes kommune.

Hva er en reguleringsplan

Reguleringsplan er et arealplankart med tilhørende bestemmelser som angir bruk, vern og utforming av arealer og fysiske omgivelser.

Planområdet.

Planområdet omfatter sentrale områder på Flisa langs begge sider av Rv2. For plangrensa i nord er kommuneplanens forslag lagt til grunn. I øst avsluttes plangrensa rett vest for Flisa elv og mot vest Kjølabbakken. I sør er plangrensa lagt slik at bebyggelsen langs sørsiden av Rv 2 omfattes av planen. Planområdet er på totalt ca 542 daa og markert med sort stiplet strek i kartet under.



Hensikten med planarbeidet

Hensikten med planarbeidet er å følge opp kommunestyrets kommuneplanvedtak i 2019 om valg av framtidig trace for Rv 2 gjennom Flisa samt behovet for sentrumsnære utbyggingsområder i løpet av kommuneplanperioden. I planarbeidet vil det bli fokusert på trafiksikkerhet, kollektivknutepunkt, utbyggingsbehov med vekt på fortetting og utnyttelse av eksisterende infrastruktur, særlig innen veg, vann og avløp samt klima og miljø. Til planleggingen er det bla utarbeidet arealregnskap som viser utbyggingspotensiale innen gjeldende planer for sentrale områder på Flisa.

Til kommuneplanen er det mottatt 2 innsigelser som ikke er avklart (dvs plan kan ikke vedtas av kommunestyret før innsigelsene er trukket tilbake), fra Statsforvalteren i Innlandet og Statens vegvesen. Innsigelsen fra Statsforvalteren knytter seg til kommuneplanens forslag om å ta i bruk dyrket mark nord for Flisa sentrum til nye utbyggingsområder. Innsigelsen fra Statens vegvesen knytter seg til kommunens forslag om at nåværende Rv 2 gjennom Flisa også skal bli den fremtidige løsningen og ikke den regulerte traceen som ligger i bue nord for sentrum. Et av målene med områdereguleringen er å finne omforente løsninger slik at innsigelsene trekkes.

Utsnitt av kommuneplankart med innsigelsesområde markert hvitt



Vurdering om planen omfattes av forskrift om konsekvensutredninger

Planen utløser ikke krav om konsekvensutredning utover den som er utarbeidet ifbm kommuneplanens arealdel, jfr plan- og bygningslovens § 4-2.

Gjeldende planer innen planområdet

Planområdet er i gjeldende kommuneplan for Åsnes kommune disponert som offentlig eller privat tjenesteyting, boligbebyggelse, næringsbebyggelse, sentrumsformål, landbruksformål og hovedveger.

Planområdet er i 12 gjeldende reguleringsplaner regulert til boligbebyggelse, kontor, forretning, offentlige formål, private og offentlige veger, friområder mm. Den nye reguleringsplanen vil erstatte hele eller deler av flere gjeldende planer.

Navn på reguleringsplan	PlanID
Sundmoen Myrmoen 1	19860001
Sundmoen/Myrmoen 1 og øvre del-Rema 1000	19950001
Sundmoen Øvre del	198101
Område O2 gnr 98 bnr 91	198101-05
Endring Sundmoen – øvre del	198101-01
Flisa del 6 gnr 98 bnr 27	1980001-3
Endring av Sør-østlige del av Flisa del 6	198001-02
Flisa del 6	198001
Sundmoen/Myrmoen 4	19890001

Solør Videregående Skole	200401
Kaffegata	199501
FKB1 og FK1, del av Kjølen nedre, Flisa	199801-1



Utsnitt gjeldende reguleringsplaner med regulert framtidig riksveg 2 nord for sentrum

Eiendommer innen planområdet

Innen planområdet er det om lag 200 private og offentlige eiendommer.

Plandokument

Til planen vil det bli utarbeidet følgende plandokument:

Planbeskrivelse, risiko- og sårbarhetsanalyse, plankart og planbestemmelser, evt temaplaner/utredninger.

Kort om planprosess

Det starter med varsel om planoppstart med frist til å komme med innspill. Etter innspillsfasen starter arbeider med å utarbeide forslag til reguleringsplan som senere legges ut til offentlig ettersyn hvor det er muligheter for å komme med ytterligere innspill/merknader. Dersom innsigelsene fra regionale myndigheter trekkes er det kommunestyret som vedtar endelig plan med tilhørende dokument.

Varsel om oppstart av planarbeidet

Varsel om oppstart av planarbeidet sendes grunneiere samt naboer inntil planområdet. Varsel sendes også offentlige myndigheter og aktuelle organisasjoner som blir eller kan bli berørt av planarbeidet. I tillegg vil varselet bli kunngjort i en lokalavis samt på kommunens hjemmeside www.asnes.kommune.no og www.arealplaner.no.

Innspill til planarbeidet

Eventuell innspill og merknader til oppstartvarselet sendes Åsnes kommune, Rådhusgata 1, 2270 Flisa eller på e-post til: post@asnes.kommune.no **Frist for å sende inn merknader er 16.01.2023.** Innsendte merknader/innspill blir ikke besvart, men omtales/vurderes nærmere i planbeskrivelsen.

Innspill til planarbeidet fra barn og unge

Barnetalspersonen i Åsnes vil organisere opplegg med ungdomsrådet for å komme med innspill hvor bla trafiksikkerhet for gående og syklende vil være et sentralt tema.

Etter innspillsfasen

Etter at alle innspill/merknader er mottatt vil det bli gjennomført folkemøte i Rådhuskinoen Kulturhus.



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 tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. 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.

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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: Kaptein Dreyers veg 29
2270 FLISA

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