



aktiv.

Kaptein Dreyers veg 875, 2280 GJESÅSEN

**Innholdsrik kombinasjons-
eiendom med næring og bolig.
Ledig for snarlig overtakelse.**



Eiendomsmegler

Line M Strøm

Mobil 970 94 147

E-post line.strom@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Elverum

Storgata 15, 2405 ELVERUM. TLF. 62 43 14 20

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 950 000,-
Omkostn.: Kr 50 092,-
Total ink omk.: Kr 2 000 092,-
Selger: Nelly Synnøve Wardrum
Terje Græsdal

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1945
BRA: 554 m²
Tomtstr.: 1826.6 m²
Soverom: 0
Gnr./bnr. Gnr. 37, bnr. 7
Oppdragsnr.: 1211230013

Velkommen til denne romslige, kombinerte næringseiendommen!

Kombinert næringsbygg på Sønsterud i Åsnes kommune. Bygget ligger inntil Kaptein Dreyers veg mot Skansen. Eiendommen har asfalterte og grusede parkeringsplasser. Det foregår ingen næringsdrift ved eiendommen i dag, men bygningen fremstår med mulighet for utleie/fast bolig i

leilighet og lokaler for utleie av forretningsdrift. Bygget har 2 etasjer og kjeller. Opplyst at opprinnelig byggeår er ca. 1945 med tilbygg eller ombygginger fra 1970- og 1980-tallet. Noe fasadeendring og ombygging fra 2021-2022. Pågående ombygging/rehabilitering i 1. etasje.

Næringsbygg med varierende standard og vedlikehold. Oppgraderinger av bygningsmassen og installasjoner må forventes.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder	11
Nabolagsprofil	31
Verditakst	32
Reguleringsplankart	44
Kommuneplankart	45
Budskjema	58

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA: 554 m²

Tomt

Eiertomt på ca. 1 827 m². Tomten er opparbeidet med asfaltert og gruset innkjøring, samt noe plen og beplantning. Hellelagt uteplass ved inngangen til leiligheten.

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 i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt (jf. avhendingslovas § 3-3) kan derfor ikke påberopes.

Beliggenhet

Eiendommen ligger mellom Sønsterud og Skansen, et område som i hovedsak består av boligbygging, landbruksareal og noe næringsbygg. Eiendommen befinner seg ca. 8,5 km fra Flisa.

Type takst

Verdi-/lånetakst

Byggemåte

Antatt at grunnen består av sandmasser. Antatt fundamentert med støpte vegger eller betongsåler til fast byggegrunn. Støpte gulv ved kjeller. Kjellervegger og grunnmurer antatt med sparesteinsbetong. Etasjeskillere over kjeller hovedsakelig med betongdekker, trebjelkelag over kjeller østre del av forretningslokale (tilbygg fra 1980-tallet). Etasjeskille mot 2. etasje med trebjelkelag. Varierende himlingshøyder. Trebjelkelag antatt isolert med sagflis eller mineralull. Gulvoverflater i næringslokaler 1. etasje med vinylbelegg eller vinylfliser. Gulvoverflater ved etablerte boarealer med parkett og malte/lakkerte tregulv. Yttervegger opprinnelig del med bindingsverk eller laftetømmer og med utvendig liggende/stående betong, evt. sagflis som isolering. Yttervegger tilbygg mot sydøst antatt med Leca Iso-blokk, murvegger innvendig og utvendig pusset. Innvendige overflater hovedsakelig med malte plater, pusset mur eller beiset panel. Himlinger hovedsakelig med panel, malte plater og himlingsplater. Kjellerhimlinger med malt/umalt betong og stubbeloftsplater samt noe panel.

Bærekonstruksjoner i betong, murverk og bindingsverk. Takkonstruksjoner antas som plassbyggede sperretak. Flatt tak over nordvestre del av forretningslokale i 1.etasje, for øvrig saltakskonstruksjoner. Pulttak ved carport som er inntilbygget kaldtlageret.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra verditakst utført av Byggtakst Elverum AS.

Verditakst

Kr 2 600 000

Innhold

Hovedbygning har følgende innhold:

Kjeller: Trapperom, toalettrom, tekniske rom og diverse lagerrom.

1. etasje (butikk/forretningslokale): Inndeling forretningslokale med delevegger til et rom, samt liten kjøkkeninnredning. For øvrig består 1. etg. av stue, wc/ vaskerom, 3 soverom, ganger og 2 uferdige rom samt trapperom og kontor med lagringsplass og del med loft som også har lagringsplass. Innrede rom er ikke godkjent som beboelsesrom (rom for varig opphold).

1. etasje (kaldtlager): Kaldtlager.

2. etasje (boligdel): Stue, kjøkken, badrom, gang, trapperom og 2 soverom.

Garasje: Garasjeløp og bod.

Innbo og løsøre

Listen over løsøre og tilbehør utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, gjeldende fra 1. januar 2020, legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

Fiber.

Parkering

Det er flere parkeringsplasser på fremsiden av bygget, ved butikkinngangen. Deler av dette parkeringsarealet synes å ligge utenfor eiendommens tomtegrense mot nordvest.

Diverse

Selger kan være villig til å selge det meste av det som er av løsøre og tilbehør. Dette må avtales nærmere og etter ønske.

For møbler, hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr som medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Det som eventuelt ikke fungerer eller mangler av fastmontert utstyr, brannsikringsutstyr eller lignende ved besiktigelse vil ikke bli istandsatt eller fremskaffet av selger før overtakelse.

Energi

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut bolig må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler

Økonomi

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjør totalt ca. kr 11 058,- for 2022. I disse inngår eiendomsskatt, renovasjon, slamtømming og vann. Gebyr for vann faktureres etter målt forbruk til satser fastsatt av Åsnes kommune. Feie- og tilsynsgebyr utgjør kr 650,- og faktureres direkte fra Midt-Hedmark brann- og redningsvesen. Det er ingen gebyr for feiing/tilsyn registrert på eiendommen i år, da pipe og ildsted ikke blir brukt. Gebyret avhenger av hvor mange pipeløp som må feies/inspiseres. Det gjøres oppmerksom på at avgiftene normalt justeres/reguleres årlig.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Gruppen AS og konsernets produkselskaper om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med oppdragsansvarlig for et uforpliktende tilbud vedrørende finansiering. Meglerforretningene kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 37, bruksnummer 7 i Åsnes kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3418/37/7:

20.08.1965 - Dokumentnr: 2041 - Bestemmelse om bebyggelse
Vegvesenets betingelser vedtatt

13.09.1974 - Dokumentnr: 3349 - Erklæring/avtale
VEDLIKEHOLD AV VANNANLEGG
Gjelder denne registerenheten med flere

06.09.1945 - Dokumentnr: 793 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3418 Gnr:37 Bnr:5

01.01.2020 - Dokumentnr: 721365 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0425 Gnr:37 Bnr:7

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er ikke mottatt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for noe av bygningsmassen. Kommunen opplyser at garasje er byggemeldt, men at bygningsmassen ellers er lite dokumentert. Vedrørende nylig gitt byggetillatelse av fasadeenring, så har kommunen per 11.08.2022 ikke mottatt søknad om ferdigattest. Dette arbeidet er ikke igangsatt, men dagens eier har fått godkjent å sette inn dør fra gang i leilighet i 2. etasje og etablere takterrasse på tak over butikkdelen (den laveste delen).

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 01.01.1998. Man kan dermed ikke søke om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da rent formelt at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Det er mottatt byggetegninger av kjeller og 1. etasje. Innholdet i byggetegninger av kjeller er i samsvar med dagens bruk. I byggetegninger av 1. etasje er rom som i dag er disponert som stue og soverom, definert som hall, kontor, spiseplass og lager. Vaskerom er definert som kjølerom. Det er ikke kjent med at det er søkt om bruksendring for nevnte areal/rom. Rommene er derfor ikke godkjent for varig opphold (beboelsesrom/boligens hoveddel).

Det er ikke mottatt byggetegninger som viser 2. etasje. Man har derfor ikke kunnet kontrollere hvor vidt dagens planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og/eller tiltak.

Ovennevnte medfører at man ikke vet hvor vidt eiendommen har lovlighetsmangler eller ikke. 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.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei og er tilknyttet offentlig vann. Privat avløpsanlegg. Eiendommen har vannmåler. Avløpet er av eldre dato og kjøper må påberge og gjøre utbedringer på dette.

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 utilfredsstillende. Det gjøres oppmerksom på at kommunene driver fortløpende kartleggingsarbeid av private anlegg. Dette kan innebære framtidige krav om utbedring av eiendommens avløpsanlegg. Avløpet er av eldre dato og kjøper må påregne utbedringer/krav om utbedringer/utskiftninger.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for FV 206 Sønsterud-Skansen, gang- og sykkelveg, fra 2016. Reguleringsformål for eiendommen er annen veggrunn-grøntareal. Reguleringsplanen gjelder kun 19 m² av tomten.

Eiendommen omfattes også av kommuneplan for Åsnes kommune, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til Landbruks-, natur- og friluftsområde samt reindrift (LNFR). Det gjøres oppmerksom på at oppføring av nye tiltak vil falle utenfor LNFR-formålet, og kan ikke skje uten etter dispensasjon eller reguleringsplan. Ca. 520 m² av tomten ligger også under gul sone iht. T-1442 (støysone for vei).

Legalpant

Det er legalpant for kommunale avgifter.

Kontraktsgrunnlag

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud via «Trygg Budgivning». Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud via «Trygg Budgivning». Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

1 950 000 (Prisantydning)

Omkostninger

172 (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

585 (Tingl.gebyr pantedokument)

585 (Tingl.gebyr skjøte)

48 750 (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 1 950 000))

50 092 (Omkostninger totalt)

2 000 092 (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 50 092

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

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 dekningsalg for kjøpers regning.

Oppdragsansvarlig

Line M Strøm

Eiendomsmegler

line.strom@aktiv.no

Tlf: 970 94 147

Ansvarlig megler

Line M Strøm

Eiendomsmegler

line.strom@aktiv.no

Tlf: 970 94 147

Aktiv Eiendomsmegling Elverum AS, Storgata 15

2408 Elverum

Tlf: 624 31 420

Salgsoppgavedato

31.10.2023

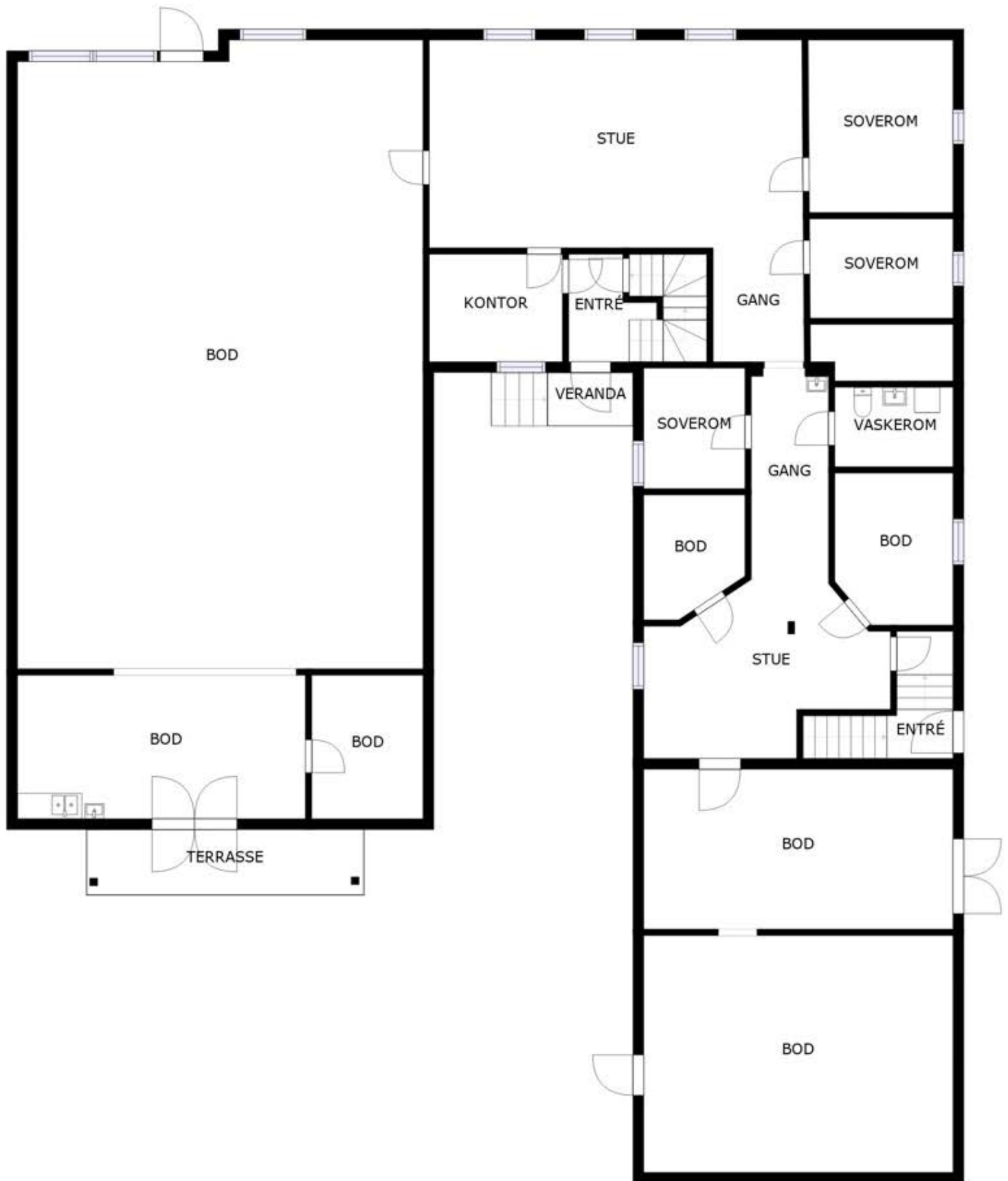


Eiendommen har en innholdsrik bygningsmasse.



Parkering i front av bygget.

1. etasje



Plantegning byggets 1. etg.



Butikklokalet er stort og kan deles i flere avdelinger ved behov.



Adkomst via dør med parkering utenfor og/eller ved større dør på baksiden av bygget.



Det foregår ingen næringsdrift ved eiendommen i dag, men bygningen fremstår med mulighet for utleie/fast bolig i leilighet og lokaler for utleie til forretningsdrift.



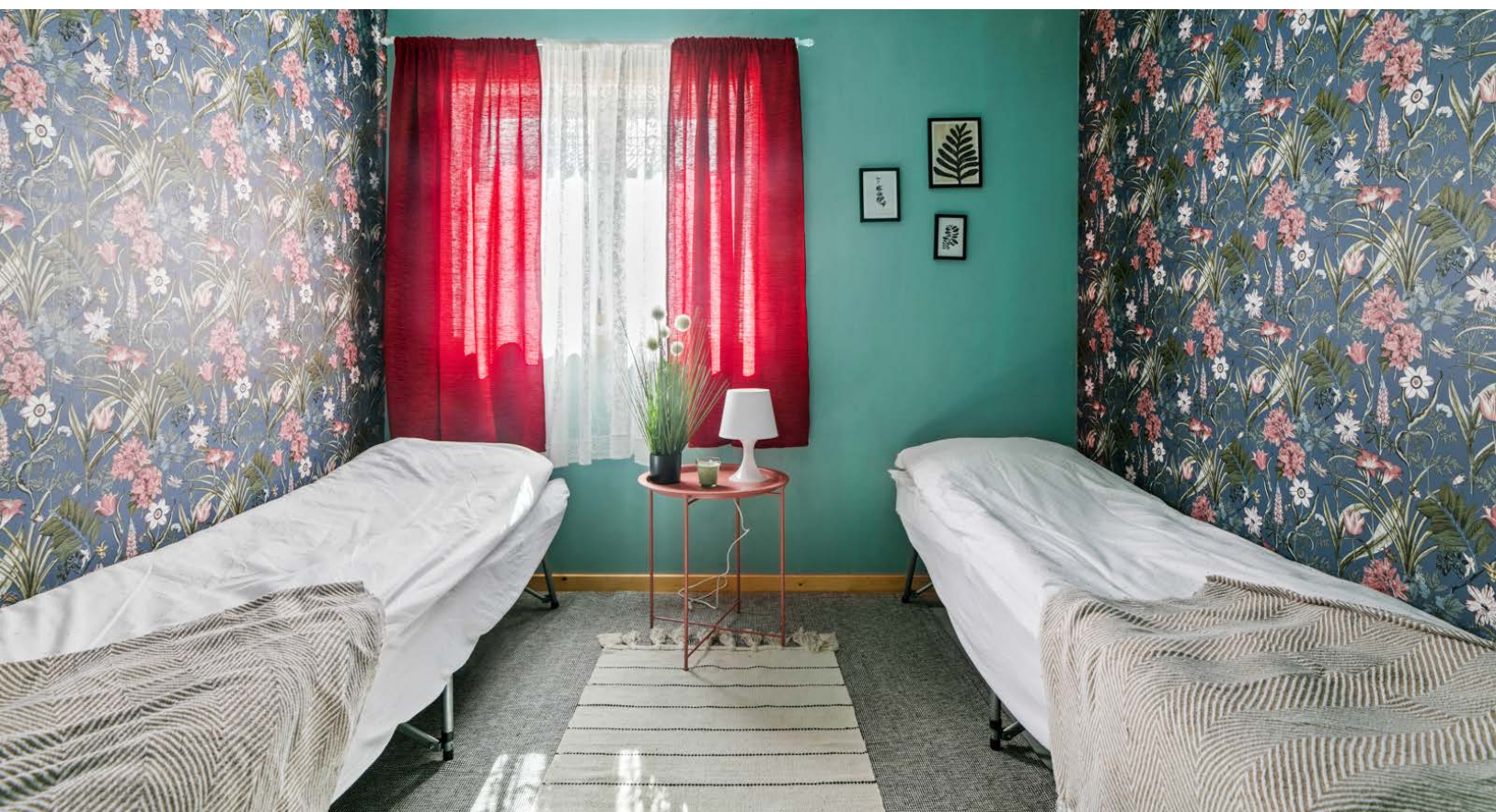
Hovedetasjen har egen stuedel ved siden av butikk lokalet og med videre adkomst til soverommene og wc/vaskerom.



Stort soverom i 1. etg. God plass til å innrede/møblere.



Soverom 2.

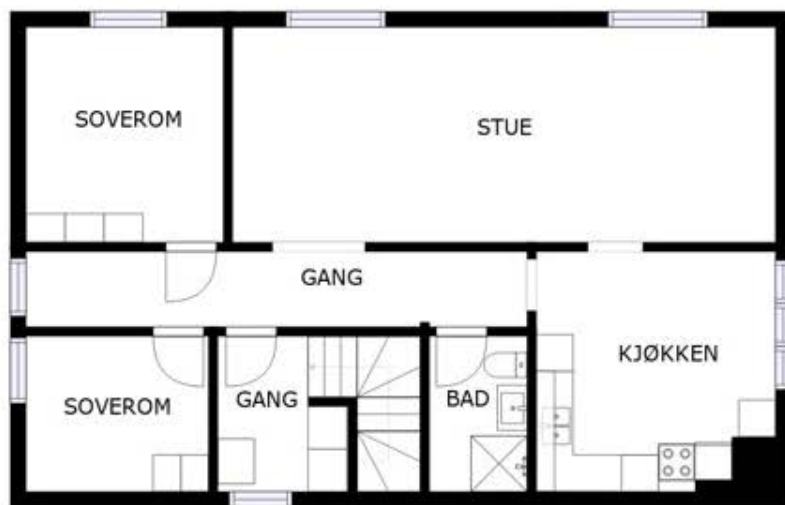


Soverom 3.



Wc/vaskerom plassert i nærheten av soverommene.

2. etasje



Plantegning over leiligheten som ligger i 2. etg. Adkomsten er i 1. etg.



Leilighetens stue har god plass og mange vindusflater.



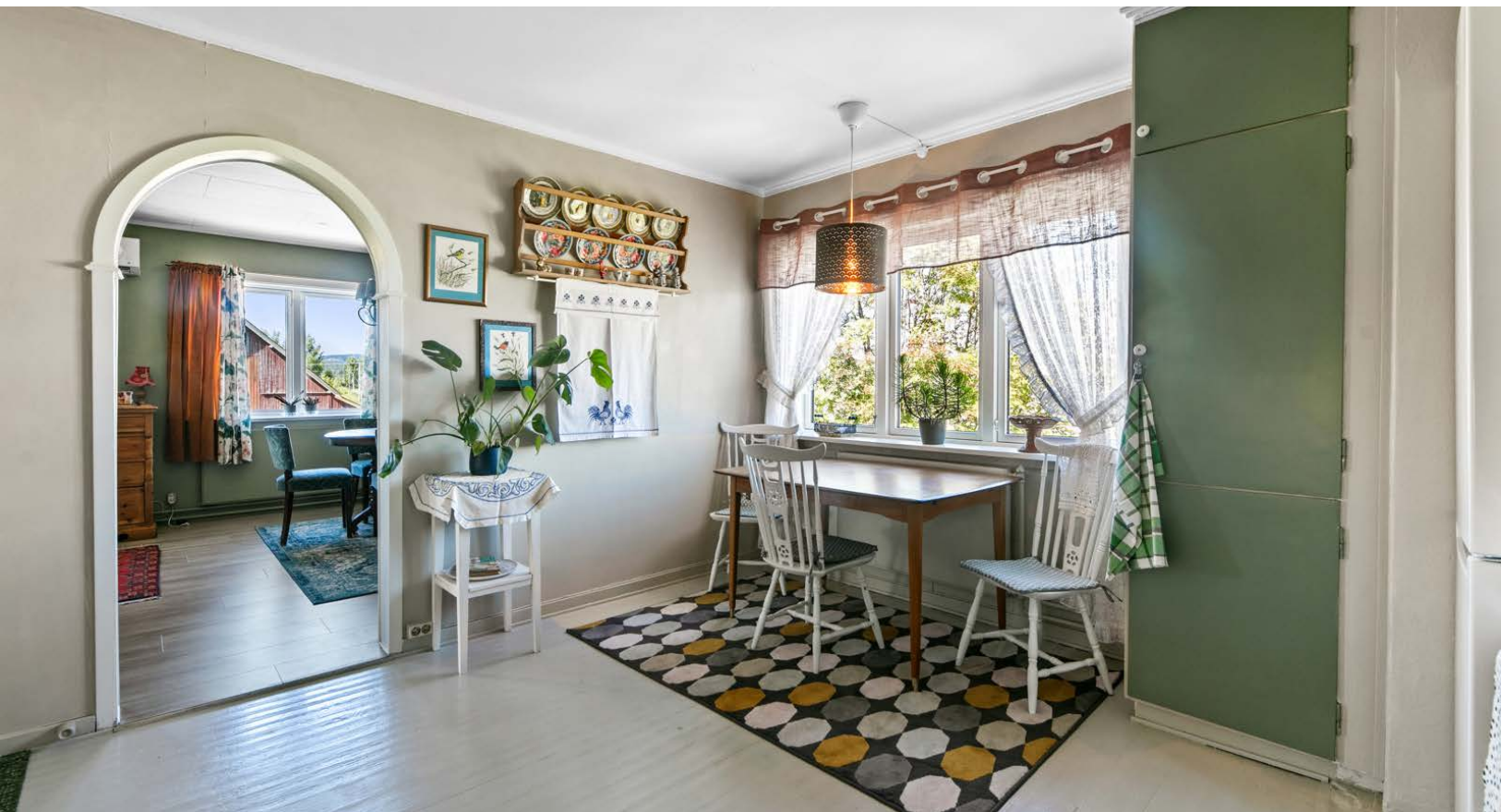
Rommet har varmepumpe.



Stuen er pent innredet og har fine gulv og vegger.



Hyggelig kjøkken til leiligheten med spiseplass ved vindu. Stedbygd innredning med skap, skuffer og et par høyskap.



Spiseplass ved vindu på kjøkken.



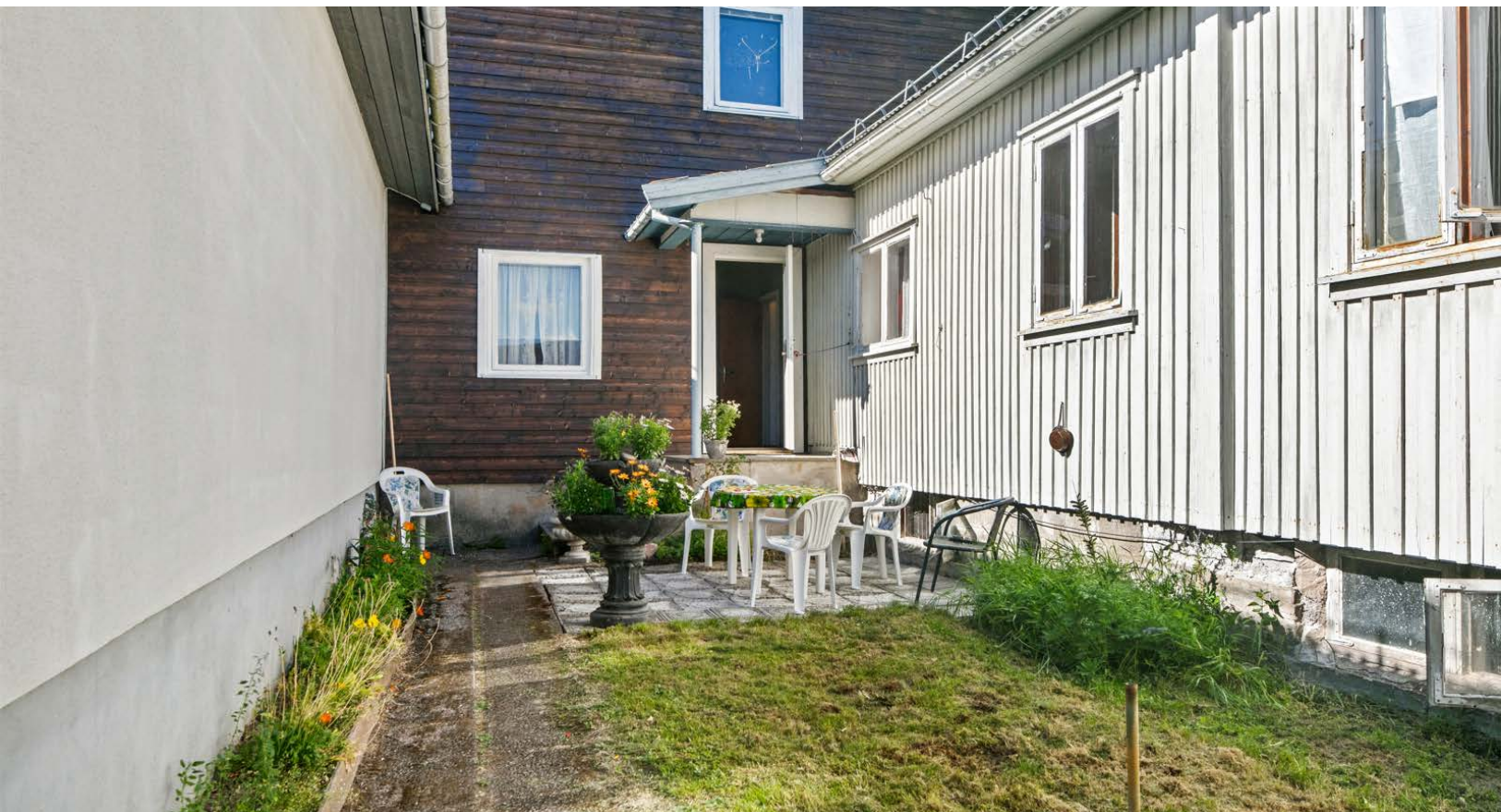
Hovedsoverom i leiligheten.



Soverom 2 med plassbygd garderobeskap.



Badet har wc, vask i innredning og dusjkabinett.



Hellebelagt uteplass foran inngangspartiet.

Kjeller



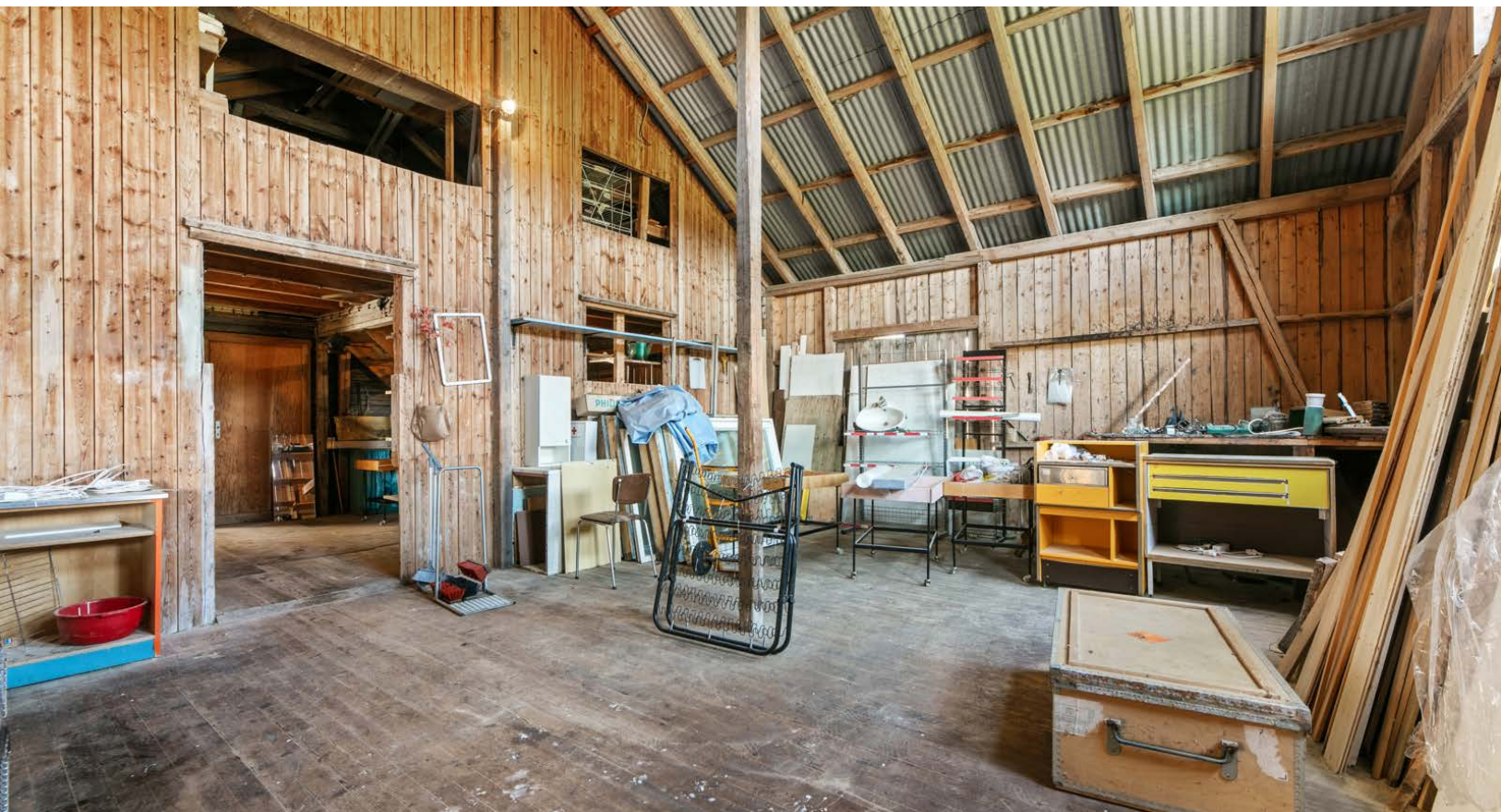
Plantegning kjeller.



Wc og vask i kjeller.



Kjelleren består av flere rom, noen med innredning som vist her.



Stort lagerrom hvor del også har loft med plass til endre mer oppbevaring.



Oversiktsbilde tatt med drone.



Bygget fra fremsiden.



Bygget fra baksiden som også viser lagerdel og garasje.



Oversiktsbilde tatt med drone.

Vedlegg

Kaptein Dreyers veg 875

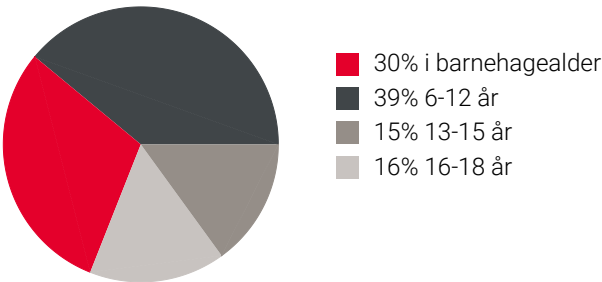
Offentlig transport

Skansen	2 min
Linje 775	0.1 km
Oslo Gardermoen	1 t 49 min

Skoler

Sønsterud skole (1-7 kl.)	3 min
134 elever, 8 klasser	2.2 km
Åsnes ungdomsskole (8-10 kl.)	10 min
213 elever, 20 klasser	9.2 km
Solør vgs. avd. Flisa	9 min
250 elever	8.9 km
Solør vgs. avd. Våler	20 min

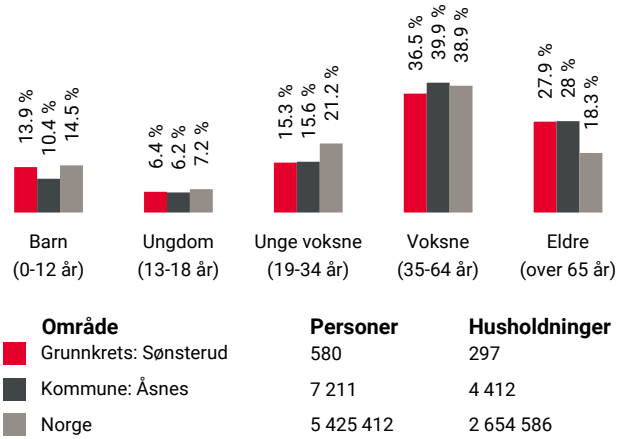
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	9%	4%

Aldersfordeling



Barnehager

Sønsterud barnehage (1-5 år)	24 min
23 barn	2 km
Tyristubben Fus barnehage (1-5 år)	4 min
57 barn	4.4 km
Myrsnipa barnehage (1-5 år)	9 min
41 barn	8.4 km

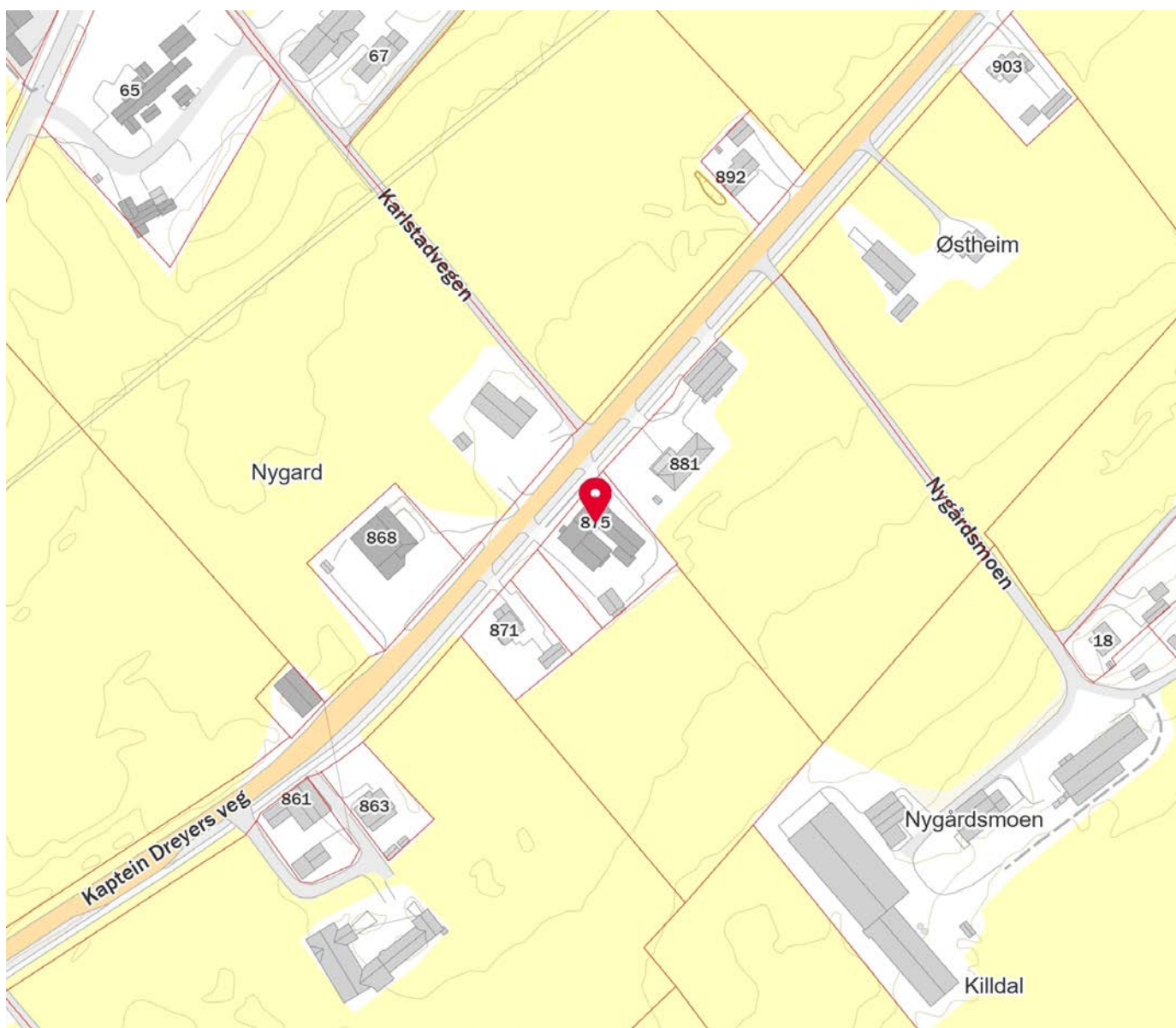
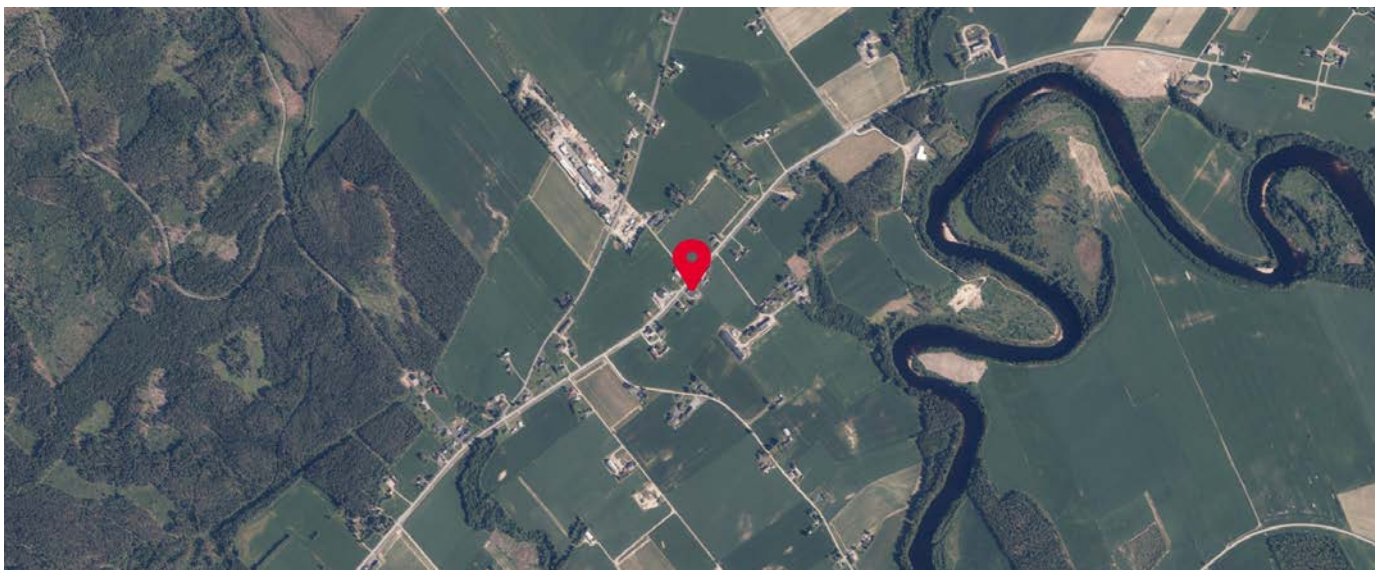
Dagligvare

Joker Kjellmyra	5 min
Post i butikk, PostNord	5.1 km
Coop Extra Flisa	9 min
Post i butikk	8.7 km

Sport

Sønsterud skole	23 min
Aktivitetshall, ballspill, fotball	1.9 km
Kjellmyra fotballbane	4 min
Aktivitetshall, fotball	4.6 km
Victus Treningssenter	10 min
Puls Flisa	10 min

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Elverum kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Elverum kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Verditakst over eiendommen

gnr. 37, bnr. 7 i Åsnes kommune

Kaptein Dreyers veg 875

2280 GJESÅSEN
Gnr. 37 Bnr. 7
3418 Åsnes kommune

Benevnelse

Næringsbygg
Garasje

BTA

900 m²
53 m²

Normal markedsverdi

Kr. 2 600 000

Tomteareal

1 827 m²



Ønsker du å sjekke rapportens gyldighet? Skann QR-koden med din mobiltelefon.

Oppdragsnr.

583 383

Rapportdato

30.08.2022

Rapportansvarlig

Byggtakst Elverum AS
Takstingeniør: Knut Roger Furuseth
Storgata 21, 2414 ELVERUM
Tlf.: 91840445
E-post: knut@byggtakstelverum.no

Sammendrag

Kombinert næringsbygg på Sønsterud i Åsnes kommune. Beliggenhet inntil Kaptein Dreyers veg (FV 206). Adkomst fra asfaltert hovedvei. Asfaltert innkjøring. Asfalterte eller grusede parkerings- og lagringsplasser. Det foregår ingen næringsdrift ved eiendommen i dag, men bygningen fremstår med mulighet for utleie av leilighet og lokaler for utleie av forretningsdrift.

Bebyggelse med næringsbygg i 2 etasjer og kjeller. Opplyst opprinnelig byggeår ca 1945 med tilbygg eller ombygginger fra 1970- og 1980-tallet. Opplyst om noe fasadeendring og ombygging fra 2021-2022. Pågående ombygging/rehabilitering ved 1.etasje.

Næringsbygg med varierende standard og vedlikehold. Oppgraderinger av bygningsmassen og installasjoner må forventes.

Ingen opplysninger om utførelse i forhold til brann- og lydkrav, konstruksjoner bør kontrolleres opp mot gjeldende krav. Brannplaner bør utarbeides.

Rømningsforhold for boenhet i 2.etasje må utredes, ingen fremlagt dokumentasjon for godkjenning for boenheter/rømning.

For utfyllende opplysninger samt øvrige merknader vises til beskrivelsen nedenfor. Se også anmerkninger angitt under egne premisser.

Dagens normale salgsverdi

Kr. 2 600 000,-

Sted og dato

Elverum, 27.08.2022



Knut Roger Furueth

Eiendomsbetegnelse, hjemmelshaver m.m.

Adresse	Kaptein Dreyers veg 875	Knr	Kommune	Gnr	Bnr	Snr	Fnr
Postnr./sted	2280 GJESÅSEN	3418	Åsnes	37	7		
Område / bydel	Sønsterud						
Verdisettingsformål	Salg						
Type eiendom	Næringsbygg						
Rekvirent	Terje Græsdal						
Hjemmelshaver	Terje Græsdal og Nelly Synnøve Wardrum						
Forsikring	Gjensidige						
Ligningsverdi							

Befaring

Dato	27.08.2022	
Tilstede	Terje Græsdal	

Dokumentkontroll

Takstgrunnlag / innhentet	Dato	Vedlagt	Kommentar
Byggetillatelse fasadeendring	16.08.2022	☐	Innvilget byggetillatelse dater 09.08.2022
Diverse tegninger fra 1981 vedr påbygg hall	16.08.2022	☐	Diverse tegninger datert 13.04.1981

Premisser - generell opplysninger

Opplysninger om tomtforhold, bygningers alder etc bygger på opplysninger fra rekvirenten og de overleverte dokumenter som er beskrevet fremlagt. Bygningen er vurdert ut i fra som kan forventes i dagens marked tatt i betraktning: standard, størrelse, beskaffenhet, bygningens utforming og beliggenhet. Taksten er avholdt etter beste skjønn. Heftelsesmerknninger er ikke vurdert med mindre det er angitt. Det gjøres oppmerksom på at pantattest ikke er innhentet for eiendommen, og det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten. Opplysninger gitt av rekvirent er ikke dokumenterte opplysninger og må vurderes av denne omkring riktigheten av opplysningene.

Befaringen er utført med de begrensninger som følger av at boligen var møblert og lokaler med hyller/reoler og salgsvare. Det er ikke flyttet på møbler eller annet innbo.

Rømningsveier, dagslysarealer/volumkrav oppholdsrom, slukkeutstyr og brannvarsling er ikke fullstendig kontrollert.

Kaldtloft er ikke befart, tilkomst via himlingsluke 2.etasje. Kryp kjeller er ikke befart grunnet vaanskelig og mangelfull tilkomst.

Sanitærinstallasjoner eller elektrisk ledningsnett er ikke funksjonstestet. Ukjent tilstand ved tekniske anlegg.

Gulv er ikke fullstendig kontrollert i forhold til planhet og helningsavvik.

Ingen opplysninger om utleieforhold, boret, konsesjon, forkjøpsrett eller særeie. Opplysninger fremskaffes av megler.

Boligen er ikke fullstendig kontrollert i forhold til dagslyskrav (min 10 % av gulvareale) og volumkrav (min 15 m3) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor).

Brukstillatelse for boligen i forhold til dagens arealbruk fremgår ikke av tegninger eller fremlagt dokumentasjon.

Arealer må anses som omtrentlige. Arealer basert på tegninger og enkle oppmålinger innenfor de enkelte seksjoner.

Eiendommens areal med 1826,6 m2 er hentet fra Åsnes kommunes kartsider på internett. Opplysninger om tomtens størrelse må verifiseres hos Åsnes kommune eller hos Statens Kartverk.

Eiendommen er ved Åsnes kommunes kartsider angitt med en bruksenhet, aviker fra dagens bruk med næringslokaler og en boenhet.

Kombinert næringsbygg med kjeller og 2 etasjer. Åsnes kommune må evt kontaktes i forhold til reguleringsplan og bestemmelser.

Ingen opplysninger om SEFRAX-registreringer eller verneverdige bygninger.

Eiendommens tomt

Type tomt	Eiet	Areal	1 826,6	Kilde	Åsnes kommunes kartsider på internett
-----------	------	-------	---------	-------	---------------------------------------

Tomtens beskaffenhet

Næringsbygg med 2 etasjer og kjeller. Noe krypkjeller under kaldtlager. Inneholder næringsdel med forretningslokaler, lagerlokaler samt boenhet. Tilkost kjeller fra innvendige trapperom. Metalltrapp ved inngangsparti til næringslokale ved 1.etasje mot nordvest. Betongtrapp ved inngangsparti til boenhet ved 1.etasje mot sydøst. Enkle tretrapper til rampe og kaldtlager. Opplyst tilkoblet kommunalt vann og privat avløp. Asfaltet eller gruset ved kjørearealer og parkering.

Områdebeskrivelse

Eiendommen ligger langs Kaptein Dreyers veg (FV 206) i Sønsterud i Åsnes kommune. Nærområdet bebygget med boligområder og enkelte næringsbygg.

Reguleringsmessige forhold

Antatt LNF-område med tillatt spredt bebyggelse. Reguleringsbestemmelser antas i forhold til Kommuneplanens arealdel for Åsnes kommune. Åsnes kommune må evt kontaktes i forhold til reguleringsplan og bestemmelser.

Eiendommens bygninger

	Type bygg	Byggeår	Rehabilitert
A	Næringsbygg	ca 1945	ca 1970, ca 1980, 2021-22
B	Garasje	ukjent	

Vernestatus

Ukjent byggeår, antatt ca 1945. Ingen opplysninger om SEFRAX-registreringer eller verneverdige bygninger.

Bygningsmessig beskrivelse

Bygg A: Næringsbygg

Beskrivelse av bygningen

Bygningsmasse ved næringsbygget i betong, tre og murverk. Bygning med 2 etasjer og kjeller/krypkjeller. Primær oppvarming med strøm. Tilskuddsvarme ved boenhet i 2.etasje med luft/luft varmepumpe, for øvrig panelovner. Naturlig ventilasjon. Teglpipeline tilknyttet oljefyr i fyrrom, anlegget er ikke i bruk. Tidligere sentralvarmeanlegg med radiatorer er delvis nedmontert. Ingen opplysninger om utførelse i forhold til brann- og lydkrav, konstruksjoner bør kontrolleres opp mot gjeldende krav. Brannplaner bør utarbeides. Rømningsforhold for boenhet i 2.etasje må utredes, ingen fremlagt dokumentasjon for godkjenning for boenheter/rømning. Det antas mulighet for takterasse tilknyttet 2.etasje, forholdet antas å kreve søknad om bruksendring og må avklares med kommunen.

Grunnforhold

Antatt at grunnen består av sandmasser. Ingen opplysninger om problematikk tilknyttet grunnvannstand for denne bygningen.

Fundamentering

Antatt fundamentert med støpte vegger eller betongsåler til fast byggegrunn. Støpte gulv ved kjeller. Kjellervegger og grunnmur antatt med sparesteinsbetong. Kaldtlager mot øst med stubbeloftskonstruksjoner og kryperom. Kryperom med vanskelig og dels hindret adkomst. Antatt byggegrop uten drenstiltak. Synlige tegn i kjeller ved vegger og gulv etter tradisjonell fukt. Kjeller med varierende himlingshøyder. Kjellergulv i varierende nivåer.

Bærende konstruksjon

Bærekonstruksjoner i betong, murverk og bindingsverk. Takkonstruksjoner antas som plassbyggede sperretak. Flatt tak over nordvestre del av forretningslokale i 1.etasje, for øvrig saltakskonstruksjoner. Pulttak ved carport som er inntilbygget kaldtlageret.

Etasjeskillere

Etasjeskillere over kjeller hovedsakelig med betongdekker, trebjelkelag over kjeller østre del av forretningslokale (tilbygg fra 1980-tallet). Etasjeskille mot 2.etasje med trebjelkelag. Varierende himlingshøyder. Trebjelkelag antatt isolert med sagflis eller mineralull. Gulvoverflater i næringslokaler 1.etasje med vinylbelegg eller vinylfliser. Gulvoverflater ved etablerte boarealer med parkett og malte/lakkerte tregulv. Himlinger hovedsakelig med panel, malte plater og himlingsplater. Kjellerhimlinger med malt/umalt betong og stubbeloftsplater samt noe panel. Overflater med varierende bruksslitasje og utførelse. Ingen opplysninger om utførelse av etasjeskillere i forhold til brann- og lydkrav, konstruksjoner bør kontrolleres opp mot gjeldende krav. Trebjelkelag mellom boarealer og mot kjeller samt gjennomføringer ved etasjeskillere i betong bør kontrolleres. I tillegg må overgang mellom forretningslokale og boligareal kontrolleres.

Yttervegger

Yttervegger opprinnelig del med bindingsverk eller laftetømmer og med utvendig liggende/stående betong, evt sagflis som isolering. Yttervegger tilbygg mot sydøst antatt med Leca Iso-blokk, murvegger innvendig og utvendig pusset.
Innvendige overflater hovedsakelig med malte plater, pusset mur eller beiset panel.
Vinduer med isolerglass og varevinduer, vinduer av blandet alder. Opplyst 6 vinduer av nyere dato.
Laminerte ytterdører med glassfelt til næringslokale og boligdel, opplyst 2 dører fra 2021. Øvrige ytterdører som eldre tredører, dør til kaldtlager og til trapperom. Slagport ved rampe til forretningslokale i 1.etasje.

Innervegger

Innervegger med overflater og overflatebehandlinger som ved yttervegger, innervegger i bindingsverk og noe laftetømmer. Murvegger med puss og overflatebehandlinger som ved yttervegger. Noe åpent bindingsverk ved kaldtlager.
Ingen opplysninger om utførelse av vegger i forhold til brann- og lydkrav, konstruksjoner bør kontrolleres opp mot gjeldende krav. Bindingsverksvegger samt murvegger mellom potensielle uteenheter samt mot fellesarealer bør kontrolleres.
Innerdører med finerte og formpressede dørbled. Dør til fyrrum uten brannklassifisering/selvlukker.

Innvendig standard

Overflater som kommentert ovenfor. Overflater av blandet alder.

Trapperom med interne tretrapper. Trapper dels uten rekkverk/håndløper og dels lave himlingshøyder i ganglinjer.

Bad 2.etasje med dusjkabinett, WC og servant. Toalettrom i 1.etasje med servant og WC samt opplegg for vaskemaskin. Toalettrom i kjeller med servant og WC. Naturlig ventilasjon.

Kjøkken 2.etasje av eldre dato. Trebaserte eller laminerte innredninger. Benkebeslag med utslagsvask og oppvaskkum. Uten opplegg oppvaskmaskin. Ventilator over kokeplass, avkast til friluft.
Liten kjøkkeninnredning montert i forretningslokale, kjøkken av eldre dato.

Rørapplegg av eldre dato. Rørapplegg med kobberør, jernrør, PVC og soil. Bereder i fyrrum kjeller opplyst fra 2021, kapasitet ca 200 liter. Strømtilkoblet bereder med skjøteledning til stikkontakt. Hovedinntak med PE og stoppekran med vannmåler i kjeller.

Elektrisk anlegg av blandet og hovedsakelig eldre alder. Hovedskap med porselenssikringer og måler plassert i kaldtlager, måler opplyst for hele bygget. Underskap i kjeller og i 1.etasje. Ukjent kapasitet ved hovedsikringer. Manglende kursoversikter.

Oppvarming med strøm. Panelovner ved flere rom. Tilskuddsvarme stue 2.etasje med luft/luft varmepumpe. Oljefyr i kjeller tilknyttet teglpipe, anlegg satt ut av drift. Heldekkende pipebeslag over tak. Innvendig pusset pipeløp. Sotluke i fyrrum kjeller. Ukjent tilstand ved pipe, funksjon og tilstand må kontrolleres av fagmann.

Oljefyringsanlegg i kjeller tilknyttet sentralvarmeanlegg med radiatorvarme, anleggene er satt ut av drift. Tidligere sentralvarmeanlegg med radiatorer er delvis nedmontert. Ingen opplysninger om evt nedgravet oljetank.
Opplyst at anlegget ikke har vært i bruk i eiers eietid. Oljefyringsanlegget samt evt nedgravet oljetank må påregnes å måtte fjernes/saneres.

Takkonstruksjon / yttertak

Kaldtloft over 2.etasje med tilkomst via himlingsluke, kaldtloftet ble ikke kontrollert. Himlinger antatt isolert med sagflis. Ukjent vedr undertak.
Saltak tekket med stålplater, tekking av ukjent alder. Flatt tak over deler av forretningslokale 1.etasje med papptekking, ukjent tekkeår.
Montert snøfangere og stige til pipe. Manglende snøfangere ved takflate over carport.
Renner og nedløp i metall.

Kostnader til ekstraordinært vedlikehold og oppgraderinger

Næringsbygg med varierende standard, utførelse og vedlikehold. Pågående rehabilitering, videre oppgraderinger og utskiftninger ved bygningsmassen må forventes. Konstruksjoner, overflater og installasjoner med bruksslitasje og oppgraderingsbehov. Forøvrig mangler som forventet i forhold til elde/slitasje.
Ingen kjente pålegg fra feier, strømleverandør eller andre offentlige instanser.
Ukjent vedr siste utvendige overflatebehandling.

Tekniske installasjoner

Ingen opplysninger om oppgraderinger ved elektriske og sanitære anlegg, oppgraderinger må påregnes. Funksjon og tilstand må kontrolleres av fagmann.

Er det tegn til setningsskader?	☐ Ja	☒ Nei
Kan sopp / råtedannelser sees?	☐ Ja	☒ Nei
Er det tegn til lekkasje/fuktskader?	☐ Ja	☒ Nei
Anbefales en ytterligere teknisk gjennomgang / tilstandsrapport?	☒ Ja	☐ Nei

Beskrivelse (hvis det er krysset av "Ja" i feltene ovenfor)

Oppgraderinger av bygningsmassen må forventes. Konstruksjoner, overflater og installasjoner med bruksslitasje og oppgraderingsbehov. Teknisk tilstand av tekniske anlegg med oljefyrings-/sentralvarmeanlegg, sanitæranlegg og elektrisk anlegg må vurderes teknisk fagpersonell.

Ingen opplysninger om utførelse i forhold til brann- og lydkrav, konstruksjoner bør kontrolleres opp mot gjeldende krav. Ved flere leietagere i bygget må seksjonerings vurderes av branntekniker. Brannplaner bør utarbeides. Rømningsforhold for boenhet i 2.etasje må utredes, ingen fremlagt dokumentasjon for godkjenning for boenheter/rømning. Ingen opplysninger evt om branntilsyn.

Bygningsmessig beskrivelse

Bygg B: Garasje

Beskrivelse av bygningen

Grunn antatt bestående av sandmasser. Støpte grunnmurer. Betonggulv. Yttervegger i åpent bindingsverk med utvendig liggende kledning. Innervegg med bordkledning. Vippeporter til garasjer, enkel tredør til bod. Saltakskonstruksjoner teknet med stålplater. Renner og nedløp i metall. Provisorisk strøm. Bygning med slitasje.

Eiendommens utviklingsmuligheter

Næringslokaler med 1.etasje og dels ved kjeller. Boligdel ved 1. og 2.etasje. Arealer anses tilrettelagt for utleie, gjenstående avklaringer ved brannseksjonering. Noe gjenstående ferdigstillelse ved boligdelen i 1.etasje. Evt annet bruk innen tilsvarende næring anses mulig.

Potensiale innenfor reguleringsplan må undersøkes ved Åsnes kommune .

Arealdisponering

Bygg A: Næringsbygg

Etasje	BTA	BRA	Planløsning
Kjeller	360	300	Kjellerarealer med trapperom, toalettrom, tekniske rom og diverse lagerrom. Areal ca 300 m2 BRA.
1.etasje forretningslokale	193	175	Inndeling forretningslokale med delevegger til et rom samt liten kjøkkeninnredning. Samlet areal ca 175 m2 BRA.
1.etasje boligdel	174	155	Boligdel med stue, vaskerom, 3 soverom, ganger og 2 uferdige rom samt trapperom og kontor. Areal ca 155 m2 BRA.
1.etasje kaldtlder	73	65	Kaldtlder. Areal ca 65 m2 BRA.
2.etasje boligdel	100	85	Boligdel med stue, kjøkken, badrom, gang, trapperom og 2 soverom. Areal ca 85 m2 BRA.
Sum	900	780	

Arealeffektivitet

Kombinert næringsbygg med næringslokale, boligdel og lager. Arealeffektiviteten anses normalt god i forhold til byggets formål. Potensiale ved kjellerdel og oppsplitting i flere boenheter.

Bygg B: Garasje

Etasje	BTA	BRA	Planløsning
1.etasje	53	49	Garasjeløp og bod
Sum	53	49	

Arealeffektivitet

Arealeffektivitet anses ikke av betydning for denne type bygning.

Leiearealer

1	Beskrivelse	Kjeller	Areal	360 m ²
	Leietaker	Egenleie	Utløpsdato	
	Kommentarer til leiekontrakten		Leieinntekt	Kr. 0,-/m ²
	Kjellerlokaler som lagerrom samt tekniske installasjoner. Ingen utleie.		Leieinntekt pr. år	Kr. 0,-
	Kommentarer til markedsleie og markedstilpasning		Markedstilpasning	Kr. 0,-/m ²
	Markedsleie stipulert for utleie.		Markedsleie	Kr. 50,-/m ²
			Markedsleie pr. år	Kr. 18 000,-
2	Beskrivelse	1.etasje forretningslokale	Areal	193 m ²
	Leietaker	Egenleie	Utløpsdato	
	Kommentarer til leiekontrakten		Leieinntekt	Kr. 0,-/m ²
	Ingen leiekontrakter.		Leieinntekt pr. år	Kr. 0,-
	Kommentarer til markedsleie og markedstilpasning		Markedstilpasning	Kr. 0,-/m ²
	Markedsleie stipulert for utleie.		Markedsleie	Kr. 550,-/m ²
			Markedsleie pr. år	Kr. 106 150,-
3	Beskrivelse	1.etasje boligdel	Areal	174 m ²
	Leietaker	Egenleie	Utløpsdato	
	Kommentarer til leiekontrakten		Leieinntekt	Kr. 0,-/m ²
	Ingen leiekontrakter.		Leieinntekt pr. år	Kr. 0,-
	Kommentarer til markedsleie og markedstilpasning		Markedstilpasning	Kr. 0,-/m ²
	Markedsleie stipulert for utleie.		Markedsleie	Kr. 800,-/m ²
			Markedsleie pr. år	Kr. 139 200,-
4	Beskrivelse	1.etasje kaldt lager	Areal	73 m ²
	Leietaker	Egenleie	Utløpsdato	
	Kommentarer til leiekontrakten		Leieinntekt	Kr. 0,-/m ²
	Ingen leiekontrakter.		Leieinntekt pr. år	Kr. 0,-
	Kommentarer til markedsleie og markedstilpasning		Markedstilpasning	Kr. 0,-/m ²
	Markedsleie stipulert for utleie.		Markedsleie	Kr. 150,-/m ²
			Markedsleie pr. år	Kr. 10 950,-
5	Beskrivelse	2.etasje boligdel	Areal	100 m ²
	Leietaker	Egenleie	Utløpsdato	
	Kommentarer til leiekontrakten		Leieinntekt	Kr. 0,-/m ²
	Ingen leiekontrakter.		Leieinntekt pr. år	Kr. 0,-
	Kommentarer til markedsleie og markedstilpasning		Markedstilpasning	Kr. 0,-/m ²
	Markedsleie stipulert for utleie.		Markedsleie	Kr. 750,-/m ²
			Markedsleie pr. år	Kr. 75 000,-

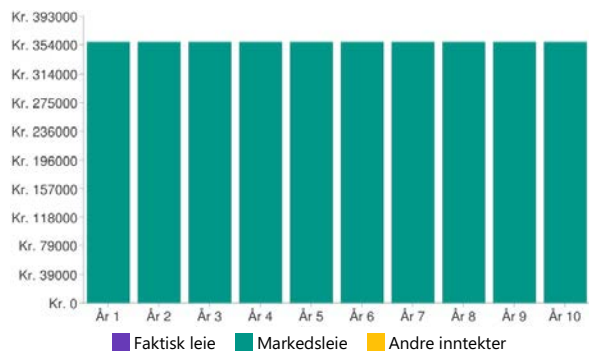
6	Beskrivelse	Garasje	Areal	53 m ²
	Leietaker	Egenleie	Utløpsdato	
	Kommentarer til leiekontrakten		Leieinntekt	Kr. 0,-/m ²
	Ingen leiekontrakter.		Leieinntekt pr. år	Kr. 0,-
	Kommentarer til markedsleie og markedstilpasning		Markedstilpasning	Kr. 0,-/m ²
	Markedsleie stipulert for utleie.		Markedsleie	Kr. 150,-/m ²
			Markedsleie pr. år	Kr. 7 950,-
Sum		Areal	Leieinntekt	Markedsleie
		953 m ²	Kr. 0,-	Kr. 357 250,-

Andre inntekter

Beskrivelse	Kontraktsslutt	Leieinntekt	Markedsleie
Sum		Kr. 0,-	Kr. 0,-

Fordeling av bruttoinntekter pr. leieareal ved rapportdato

Fordeling av bruttoinntekter over kontantstrømsperioden



Leieinntekter uten mva-fradrag

Ingen leieinntekter.

Diskonteringsrente

Diskonteringsrente 8,00 %

Kommentar

Beregnet salgsverdi etter krav om avkastning på 8,0 % over 10 år. Nøktern vurdering av avkastningskravet i stabilt rentemarked.

Næringsseiendom hvor det med normal drift kan forventes en stabil omsetning.

Med et avkastningskrav på 8,0 % vil en oppnå et årlig driftsoverskudd samt at tap ved ledighet er dekket opp og det vil være rom for oppgradering av bygningsmassen utover det normale vedlikeholdet. Forutsatt en verdistigning på 1% pr år og en inflasjon på 2,5% i markedet. En verdistigning på 1% er svært moderat, men det forventes en svak økning av markedsinteressen.

Inflasjon på 2,5 % pr år er et gjennomsnitt i markedet de senere år samt at prognoser fra Norges Bank og SSB har samme tendens for de nærmest kommende år.

Kapitalisert verdi

			Faktisk leie	Markedsleie
Forventet leieinntekt			Kr. 0	Kr. 357 250
Andre inntekter			Kr. 0	Kr. 0
- Normale eierkostnader	Offentlige avgifter	Kr. 12 000		
	Eiendomsskatt	Kr. 2 780		
	Forsikring	Kr. 20 000		
	Vedlikehold og administrasjon	Kr. 90 000	Kr. 124 780	Kr. 124 780
- Ledighet				Kr. 35 725
= Netto leieinntekt			Kr. -124 780	Kr. 196 745
Kapitalisert verdi	Diskonteringsrente	8,00 %	Kr. -1 560 000	Kr. 2 459 000

Kommentar til eierkostnader

Angitt årlig forsikringpremie for bygninger med kr 20.000,- (2021). Opplyst eiendomsskatt med kr 2.780,- (2022).
Opplyst årlige kommunale utgifter vann og avløp med ca kr 12.000,- (2021).
Årlige vedlikeholdsutgifter er satt til ca 100 kr/m2 grunnet noe etterslep av vedlikehold samt nødvendige oppgraderinger ved lokaler og fordelt over en 10-årsperiode.

Ledighet

Generell ledighet	10,00 %
-------------------	---------

Kommentar

Beregnet ledighet med 10 % ved verdianalysen.

Spesielle forhold

Konsesjonsplikt	☐ Ja ☒ Nei
Forkjøpsrett	☐ Ja ☒ Nei

Kommentarer til grunnboksbladet

Grunnboksblad er ikke fremlagt.

Teknisk verdiberegning

Bygg A: Næringsbygg	Beregnete byggekostnader	Kr. 20 250 000	Kr./m ² 22 500
	Verdireduksjon	50% - Kr. 10 125 000	Kr./m ² 11 250
	Teknisk verdi	= Kr. 10 125 000	Kr./m ² 11 250
Bygg B: Garasje	Beregnete byggekostnader	Kr. 265 000	Kr./m ² 5 000
	Verdireduksjon	50% - Kr. 132 500	Kr./m ² 2 500
	Teknisk verdi	= Kr. 132 500	Kr./m ² 2 500
Sum teknisk verdi uten tomt		= Kr. 10 257 500	Kr./m ² 10 763
Tomteverdi, råtomt + opparbeidelse		+ Kr. 365 320	Kr./m ² 200
Sum beregnet teknisk verdi		= Kr. 10 622 820	

Kommentar

Som grunnlag for tekniske verdier er Holte Kalkulasjonsnøkkel med byggekostnader for leilighetsbygg benyttet.
Nedjustert byggekostnad i forhold til dagens boligstandard.

Kontantstrømsanalyse

	Diskonteringsrente				8,00 %	Generell ledighet			10,00 %	Startdato	30.08.2022
Inntekter	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	SUM
Kontraktsfestet leie	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Markedsleie, ikke kontraktsfestet	357 250	357 250	357 250	357 250	357 250	357 250	357 250	357 250	357 250	357 250	
Andre inntekter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Brutto leieinntekt	357 250	357 250	357 250	357 250	357 250	357 250	357 250	357 250	357 250	357 250	
Generelle kostnader											
Offentlige avgifter	12 000	12 000	12 000	12 000	12 000	12 000	12 000	12 000	12 000	12 000	
Eiendomsskatt	2 780	2 780	2 780	2 780	2 780	2 780	2 780	2 780	2 780	2 780	
Forsikring	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	
Vedlikehold og administrasjon	90 000	90 000	90 000	90 000	90 000	90 000	90 000	90 000	90 000	90 000	
Andre kostnader	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Ledighet	35 725	35 725	35 725	35 725	35 725	35 725	35 725	35 725	35 725	35 725	
Ekstraordinære kostnader											
Vedlikehold og oppgraderinger	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Markedstilpasninger	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Sum kostnader	160 505	160 505	160 505	160 505	160 505	160 505	160 505	160 505	160 505	160 505	
Netto leieinntekt	196 745	196 745	196 745	196 745	196 745	196 745	196 745	196 745	196 745	196 745	
Nåverdi av kontantstrøm	189 318	175 294	162 310	150 287	139 154	128 847	119 302	110 465	102 283	94 706	1 371 966
								Yield, terminalverdi	7,50%		
								Terminalverdi	2 623 267		
								Nåverdi av terminalverdi		1 215 080	
								Nåverdi av kontantstrøm		2 587 046	
								Tilsvarende yield i dag på		7,32%	

Følsomhetsanalyse

Diskonteringsrente	7,00 %	7,25 %	7,50 %	7,75 %	8,00 %	8,25 %	8,50 %	8,75 %	9,00 %	
Nåverdi av kontantstrøm	2 644 481	2 629 758	2 615 281	2 601 045	2 587 046	2 573 278	2 559 737	2 546 419	2 533 317	
Kapitalisert verdi	2 810 643	2 713 724	2 623 267	2 538 645	2 459 313	2 384 788	2 314 647	2 248 514	2 186 056	

Kaptein Dreyers veg 875
2280 GJESÅSEN
Gnr: 37 Bnr: 7

Side 10 av 11
30.08.2022

ByggTakst Elverum AS
Knut Roger Furuseth

Andre verdifaktorer

Det ligger antakelig potensial ved utnyttelse av næringsdelen med en ombygging til mindre enheter.
Ingen opplysninger om krav til forretningsdrift ved 1.etasje. Åsnes kommune må kontaktes for avklaring av reguleringsbestemmelser.

Markedsanalyse - kommentar til verdikonklusjon

Bygningen og lokalene er tilpasset dagens drift. Ved annen forretningsdrift eller annet bruksformål må sannsynligvis lokalene ombygges noe.
Det har tidligere vært næringsdrift i lokalene ved 1.etasje med diverse endringer igjennom årene. Branntiltak må påregnes.
Det omsettes svært få sammenlignbare eiendommer. Den kapitaliserte verdien ved utleie må bli retningsgivende for låneverdien ved et salg. Kapitalisert verdi legges til grunn.

Verdikonklusjon

Ut i fra visuell besiktigelse og innhentede opplysninger settes:

Dagens normale salgsverdi
Kr. 2 600 000,-





Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Faresone grense
-  Faresone - Annen fare
-  Støysonegrense
-  Støysone - Rød sone iht. T-1442
-  Støysone - Gul sone iht. T-1442
-  Angitthensyngrense
-  Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
-  Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
-  Båndlegginggrense
-  Båndlegging for regulering etter PBL - fremtid
-  LNFR-areal - nåværende
-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - nåværende
-  Gang-/sykkelveg - nåværende
-  Gang-/sykkelveg - framtidig
-  Turveg/turdrag - nåværende
-  Kommune(del)plan - påskrift

AKTIV EIENDOMSMEGLING ELVERUM
PB 1335
2405 ELVERUM

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 371-22-0308 (Inga Sundheim)
Vår referanse: 2924239/19213365
Bestilling: C3 2022-08-05 110

Dato
05.08.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
3349	14	13.9.1974	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3418 ÅSNES	37	7	0	0

☐ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

1. The first part of the text is a title page. It contains the title of the document, the author's name, and the date of publication.

LANDBRUKSDEPARTEMENTET

Tilskott- og kredittkontoret

SOLØR
SORENSKRIVEREMBEDE,

03349 139.74

FLISA 484

Erklæring.

Undertegnede som har fått statstilskott til utbygging av Skansen Vannverk A/L.

på våre eiendommer på Skansen

i Åsnes herred Hedemark fylke

forplikter oss gjensidig og overfor det offentlige til på like vilkår å holde anlegget vedlike i planmessig stand i samsvar med offentlige forskrifter.

Videre forplikter vi oss til vederlagsfritt å tillate anlegg av basseng og legging av ledninger over våre eiendommer.

Vi forplikter oss til å la andre delta i vannforsyningen ved tilknytning av stikkledninger på samme vilkår som oss.

Denne erklæring blir å tinglyse som heftelse på våre eiendommer.

Skansen den 12/8 1924

1. Hjalstein Granvold født den 06-4-1916
eier av gnr. 41 bnr. 121 av skyld mark

2. Magne Kvitfjell født den 1/11-1921
eier av gnr. 41 bnr. 125 av skyld mark

3. Zeus Granvold født den 26/2-1924
eier av gnr. 40 bnr. 17 av skyld mark

4. Agne Kvitfjell født den 21/11-1916
eier av gnr. 41 bnr. 22 av skyld mark

5. Kare Withberg født den 21/5-1916
eier av gnr. 41 bnr. 39 av skyld mark

6. Karl Flomgren Kustaaus født den 7-3-1927
eier av gnr. 42 bnr. 35 av skyld mark

Rettkopi beirrettes
Anja Christine Bakken



7. Margrethe Skytte-Møller født den 17.8.31

47 eier av gnr. 42 bnr. 36 av skyld mark.

8. *Strassens Samling* født den

eier av gnr. 37 bnr. 7 av skyld mark

9. _____ født den _____

eier av gnr. 1/1 bnr. 1/1 av skyld mark

10. _____ født den _____

eier av gnr. _____ bnr. _____ av skyld mark

11. _____ født den _____

eier av qnr. _____ bnr. _____ av skyld mark

12. _____ født den _____

eier av gnr. _____ bnr. _____ av skyld mark

13. _____ født den _____

eier av gnr. _____ bnr. _____ av skyld mark

14. _____ født den _____

eier av gnr. _____ bnr. _____ av skyld mark

15. født den

eier av gnr. _____ bnr. _____ av skyld mark

16. _____ født den _____

eier av gnr. 122/12 bnr. 1 av skyld mark



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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. 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.

HELP Boligkjøperforsikring

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.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 5 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 8 900
Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 12 900

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverktjenester

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

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-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 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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





Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



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 875
2280 GJESÅSEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Line M Strøm

Oppdragsnummer: 1211230013

Telefon: 970 94 147
E-post: line.strom@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:

31.10.2023

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