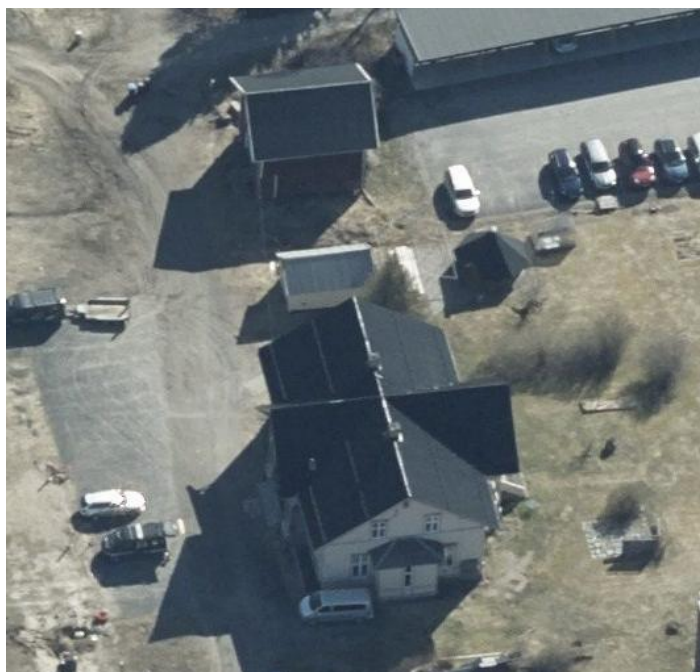


**VERDITAKST OVER
NÆRINGSEIENDOMMEN.**

**Kaptein Dreyers veg 21, 2270 Flisa.
Gnr. 98 Bnr. 159.**

i

Åsnes Kommune.



Befaringsdato: 18.07.2024 og 04.09.2025
Rapport skrevet av: Øystein Opås

**ØYSTEIN OPÅS
TAKSTFORRETNING AS**



Verditakst.

På oppdrag fra leder på teknisk drift i Åsnes kommune, Per Åge Skolegården, ble undertegnede takstmann anmodet om å avholde takst over eiendommen, Kaptein Dreyers veg 21, Gnr. 98 Bnr. 159 i Åsnes kommune. Besiktigelsen fant sted 18.07.2024, med vaktmestere Stein Vidar Lindbo og Øystein Grønvold som låste opp og gav meg tilgang til bygget, befaring foregikk på egenhånd. Stabburet ble befart 04.09.2025 sammen med Per Åge Skolegården. 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. Alle bygg er SEFRAK-registrert.

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.
- Historiske opplysninger fra Norske Gaardsbruk.

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, Sparbyhuset med sin bebyggelse ligger kort fra riksvegen, Kaptein Dreyers veg, inntil kommunesentrum på Flisa. Gruset adkomstveg frem til eiendommen som har en mangekantet utforming. Gruset og asfaltert adkomst og parkeringsareal, tomten ligger i et flatt område og grenser mot landbruksareal. Statens vegvesen har innsigelse grunnet gammel kommuneplan. Ny reguleringsplan på området har planlagt Sparbyhuset til bolig/forretning/kontor i møte 1.9.2025. Området er beregnet til næringsformål, men det er nedlagt bygge- og deleforbud grunnet gammel kommuneplan, samt at HOV ønsket området for videre utvikling til offentlig administrasjon.

Tomten er ikke inngjerdet. Det er beregnet at grillhytte flyttes.

Tomtens størrelse, 3930 m².

Byggenes bruttoareal (Omtrentlig bruttoareal på grunnplan.)

Institusjonsbygg, 232 m².

Garasje, 23 m².

Stabbur, 57 m².

HISTORIKK

Bygget som våningshus på Keiserud gård, bygget 1874 og restaurert 1962, ble brukt som forretning, TV-forretning på 1960-tiår. Senere oppgradert til dagens formål, kjøpt 2002 av Åsnes kommune. Garasje antas ble bygget ca. 1960. Stabbur antas fra ca. 1874

FORSIKRING

Eiendommens bygning er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA. Felles polise 91196184. Hovedbygg er fullverdiforsikret med grunnlag på 18.283.562,-. Årlig samlet premie på kr.9.396,-

OPPARBEIDELSE AV TOMT VED BEBYGGELSE

Tomteareal på 3930 m².

Tomten er opparbeidet med gruset og asfaltert adkomst og parkering, ytterkant med naturtomt med vegetasjon, plenareal inntil byggets sydside og noe steinlagt ved tidligere grillhytte.

Tomten er forholdsvis flat, grenser mot institusjonsbygg og landbruksbygg.

Tomten er ikke inngjerdet.

Hovedbygg er tilknyttet kommunalt vann- og avløpsanlegg, elektrisk kraft og fiber.

BEBYGGELSE

Eiendommen er bebygget med hovedbygg, stabbur og garasje, grillhytte blir flyttet. Alle areal er etter utvendig oppmåling ved befaring, mindre avvik kan forekomme grunnet vanskelig adkomst, må ikke sammenlignes med målbart areal etter Norsk standard.

Hovedbygg som bygg 1, garasje som bygg 2 og stabbur er bygg 3.

Bebyggelsen består av:

Bygg.	Etasje.	Oppført ca./ restaurert	BTA.
1	Kjeller, Lager og tekniske rom.	1874, oppgradert etter 2002	226 m ²
1	1.etg. Kontorer og oppholdsrom	1874/rest.1962, oppgradert etter 2002.	232 m ²
1	2.etg. Kontorer i all hovedsak.	1874, oppgradert senere år.	230 m ²
2	Garasje	Ca.1960	23 m ²
3	Stabbur	Ca.1870, mindre oppgradert	57 m ²
3	Stabbur	Ca.1870, mindre oppdatert	57 m ²
3	Stabbur	Ca.1870	57 m ²
Samlet bruttoareal for alle bygg og etasjer.			882 m ²

- Taksering
- Skjønn
- Teknisk rådgivning



Hovedbygg fra hageside, syd.

Grunnet svakt tegningsgrunnlag er historiske opplysninger og skjulte konstruksjoner usikre.

Bygget på tykke gråsteinsmurer og støpte gulver i kjeller, tre-bjelkelag som etasjeskiller mellom alle etasjer, ukjent om isolering. Noen enkle trevegger i kjeller ellers murvegger. Deler av kjeller med takhøyde under 190 cm og således ikke målbart, men medtatt for oversikten.

Yttervegger i bindingsverk med utvendig stående perlestaffpanel og innvendig stående kledning i all hovedsak, enkelte rom med annen løsning, vegger antas flisisolert. Utvendige vegger er oppdelt med lister under vinduer som deler opp byggets høyde, tre utsmykning oppe under yttertak ved tak-avslutninger og profilskjærte balkong rekkverk. To-fags trevinduer noen med enkelt glass og noen med isolerglass fra forskjellige tidsperioder, solavskjerming på noen vinduer mot sør.

Innvendige trevegger med panel og malte speildører i all hovedsak og noen er fornyet og tilpasset nye krav.

Flere typer inngangsdører, malte kompakte tredører med glassfelt. Overbygde ytterdører på begge langvegger, enklere dør til kjeller og bakinngang.

Stedsbygget sperretak med ark på begge langvegger over balkonger i annen etasje. Taket er tekket med undertak, profilerte metallplater, steinetterligning. Det er montert snøfangere og metaltakrenner med nedløp på begge sider, ukjent isolering i annen etasje, antatt flis isolasjon.

Innvendige trevegger i all hovedsak med malt panelkledning, deler er fornyede overflater og med annen løsning.

Kjeller har utvendig og innvendig adkomst til boder, lagerareal og tekniske rom, innvendig areal på ca.160 m².

Hovedplan er innredet med entre, HC-toalett, trapperom, kjøkken, stuer med utgang til overbygget balkong mot sør, lager og kontorer, egen inngang til kontoravdeling med gangareal til venterom og wc/bøttekott. Innvendig areal på ca.210 m².

Annen etasje er innredet med trapperom, korer med skråhimling, flere kontorer, et kontor på hver side har utgang til overbygget balkong, spiserom med innredning, minikjøkken, dusj/vaskerom og toalett.

Innvendig areal på ca.210 m². Innvendige overflater med enkle overflater i kjeller, de to øvrige plan med beleg, parkett eller laminat, Panelte vegger i hovedsak, enkelte rom med annen løsning, latekledde eller panelte himlinger, dette i hovedsak. Toalettrom er innredet med klosett og servant, en er tilpasset HC-toalett.

- Taksering
- Skjønn
- Teknisk rådgivning

Solid heltreinnredning i malt utførelse på spiserom i første etasje med integrerte elektriske komponenter. Enklere kjøkken løsning i annen etasje med minikjøkken.

Oppvarming med fjernvarme fra annet bygg tilknyttet radiatorer på begge plan, samt monterte vedovner og varmepumpe i stuen.

Balansert ventilasjon tilknyttet varmeelementer. Bygget er tilknyttet kommunalt vann- og avløpssystem og fiberløsning. Det er elektrisk opplegg fra sikringsskap i trapperom i første etasje med overspenningsvern og overbelastningsvern, automatsikringer, det er også eget sikringsskap i annen avdeling av huset. Opplegg i huset er tilpasset nåværende drift, ikke opplyst om noen avvik.

Naturlig avtrekk fra enkelte rom med veggventiler. 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

Bygget på lave enkle og dårlige fundamenter under flisisolerte bindingsverksvegger. Innvendig antatt jordgulv. Innvendig og utvendig enkel panelkledning. Stedsbygget selvbærende sperretak er tekket med bølgeblikkplater, mangler takrenner.

Det er innlagt elektrisk kraft til bygget. Bygget har mangelfullt vedlikehold og anses verdiløst.

- Taksering
- Skjønn
- Teknisk rådgivning



Stabbur.

Laftebygg er bygget på tretufter som er montert på betongsåler. Synlig laft innvendig som utvendig i hele byggets høyde, mindre partier med panel ved inngang i første etasje. Inntrukket parti for inngang i første etasje er medtatt i arealet i tabellen. Det er to rom i første etasje og ett rom i annen og tredje etasje. Redusert takhøyde i tredje etasje med skråtak på planet. Takhøyde i første etasje med ca. 190 cm og ca. 170 cm i annen etasje. To mindre rom ved inntrukket inngang. Stedsbygde enkle tretrapper mellom etasjene. Stedsbygget åstak er tekket med profilerte metallplater, mangler takrenner. Det er innlagt elektrisk kraft til bygget med opplegg for lys og kontakter. Mangelfullt vedlikehold på bygget.

TEKNISK VERDIBEREGNING

Normale byggekostnader i eksisterende standard:

Nr.	Bygningstype		Nedskrevet tekn. verdi	Nybyggverdi.
1	HOVEDBYGG	Kr.	10.000.000,-	16.000.000,-
2	GARASJE.	Kr.	0,-	250.000,-
3	STABBUR	Kr.	500.000,-	1.700.000,-
	Sum normale bygge kostnader	Kr.	10.500.000,-	17.950.000,-
	Tomteverdi inkludert opparbeiding.	Kr.	2.000.000,-	
	Teknisk verdi av takstobjektet	Kr.	12.500.000,-	

UTLEIE FORHOLD

Ingen leiekontrakter er fremlagt, byggene brukes av eier.

KONKLUSJON

Den fremviste eiendom har en beliggenhet og istandsetting som gjør den vanskelig omsettelig til god forrentning etter dagens bestemmelser. Statens vegvesen har innsigelse grunnet gammel kommuneplan. Området er beregnet til næringsformål, men det er nedlagt bygge- og deleforbud grunnet gammel kommuneplan, samt at HOV ønsker området for videre utvikling til offentlig administrasjon. tomten er ikke inngjerdet, plenareal med noe beplantning rundt huset, beregnet at grillhytte flyttes. 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. Hensyntatt fremtidige verdier grunnet meget god beliggenhet.

Stipulert leie for bygget. BTA - areal.			
Kjeller. 226 m ² a 100,-	22.600,-		
Første etasje. 232 m ² a 800,-	185.600,-		
Annen etasje. 230 m ² a 700,-	161.000,-		
Garasje uten verdi.	0,-		
Stabbur to etasjer 110 m ² a 200,-	22.000,-		
Samlet stipulert leie på hovedbygning.	391.200,-		391.000,-
Offentlige utgifter, inkl. eiendomsskatt, stipulert		15.000,-	
Forsikringskostnader, stipulerte for stabbur og hus.		15.000,-	
Vedlikehold, satt til 0,4 % av bygge kostnader.		45.000,-	
Samlede driftsutgifter på bygningene, avrundet.			75.000,-
Netto leieinntekter.			316.000,-
Frdrag for usikkerhet med ledighet og uforutsette kostnader, 10 % av brutto leieinntekter, avrundet.			39.000,-
Netto leie som grunnlag for kapitalisering under.			277.000,-
Kapitalisert med 9 % gir dette en verdi.			3.077.780,-

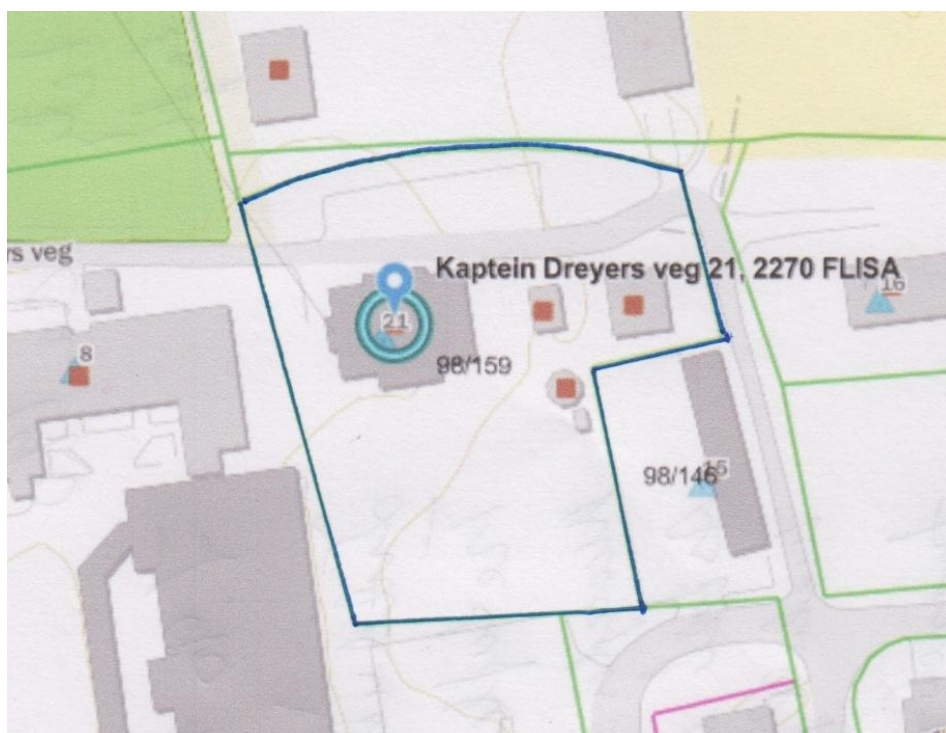
Denne kapitaliseringsrente er lagt til grunn etter vurdering av dagens markedsrente. Taksten er avholdt etter best skjønn og overbevisning uten noen binding til eier eller mulige kjøpere. Hefelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre det er angitt.

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 eiendommens bygninger og nyeste reguleringsplaner for området.

Salgsverdi for eiendommen, Sparbyhuset, Kaptein Dreyers veg 21, 2270 Flisa. Gnr.98 Bnr.159 i Åsnes kommune settes etter dette til avrundet kr.3.100.000,-

- Taksering
- Skjønn
- Teknisk rådgivning



Tomteareal.

Kirkenær, 12.09.2025

Øystein Opås

Øystein Opås

Takstingeniør