

aktiv.



Kaptein Dreyers veg 21 , 2270 FLISA

FLISA



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 3 000 000,-

Omkostn.: Kr 76 350,-

Total ink omk.: Kr 3 076 350,-

Selger: Åsnes kommune

Salgsobjekt: Kombinasjonslokale

Eierform: Eiet

Byggeår: 1874

Tomtstr.: 2 930,9 m²

Gnr./bnr. Gnr. 98, bnr. 159

Oppdragsnr.: 1212250116

Salg av Kaptein Dreyers veg 21

Kaptein Dreyers veg 21 i Åsnes kommune, også kalt Sparbyhuset ligger sentralt og fint til på Flisa med nærhet til det aller meste.

Eiendommen har en tomt på ca. 2 930,9 m² opparbeidet med plenarealer og bebygd med institusjonsbygg, garasje og stabbur. Institusjonsbygget er oppført i 1874, restaurert omkring 1962 og oppgradert etter 2002. Bygget er i matrikkelen registrert som annen primærhelsebygning innenfor næringsgruppe helse- og sosialtjenester. Garasjen er oppført omkring 1960 og stabburet omkring 1870. Det gjøres oppmerksom på at alle tre byggene er SEFRAC-registrert. Institusjonsbygget er tilknyttet kommunalt vann- og avløpsanlegg.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	40
Tilstandsrapport	42
Nabolagsprofil	50
Budskjema	57

Om eiendommen

Beliggenhet

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

Adkomst

Se kartskisse.

Innhold

Eiendommen består av institusjonsbygg, garasje og stabbur.

Standard

Institusjonsbygg:

Innvendige overflater med enkle overflater i kjeller, de to øvrige plan med belegg, 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. Solid heltreinnredning i malt utførelse på spiserom i første etasje med integrerte elektriske komponenter. Enklere kjøkken løsning i annen etasje med minikjøkken.

Garasje:

Innvendig antatt jordgulv. Innvendig og utvendig enkel panelkledning.

Stabbur:

Synlig laft innvendig som utvendig i hele byggets høyde, mindre partier med panel ved inngang i første etasje. Det er to rom i første etasje og ett rom i annen og tredje etasje.

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 2 930,9 m². Tomten er opparbeidet med plenarealer.

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.

Diverse

Eiendommen overtas uten ytterligere rengjøring.

Grillhytte medfølger ikke salget.

Areal

Institusjonsbygg

Bruttoareal BTA

Kjeller: 226 kvm Lager og tekniske rom.

1. etasje: 232 kvm Kontorer og oppholdsrom.

2. etasje: 230 kvm Hovedsakelig kontorer.

Garasje

Bruttoareal BTA

1. etasje: 23 kvm

Stabbur

Bruttoareal BTA

1. etasje: 57 kvm To rom.

2. etasje: 57 kvm Ett rom.

3. etasje: 57 kvm Ett rom.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Omtrentlig bruttoareal på grunnplan.

Bygningssakkyndig

Øystein Opås Takstforretning AS v/ Øystein Opås

Type takst

Verdi-/lånetakst

Byggemåte

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra verditakst utført av Øystein Opås den 18.07.2025 og 04.09.2025 ved Øystein Opås takstforretning AS.

Institusjonsbygg - Byggerår: Oppført omkring 1874, restaurert omkring 1962 og oppgradert etter 2002.

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 takavslutninger 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 metalltakrenner 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. 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.

Garasje - Byggeår: Oppført omkring 1960.

Bygget på lave enkle og dårlige fundamenter under flisisolerte bindingsverksvegger. Innvendig antatt jordgulv. Innvendig og utvendig enkel panelkledning. Stedsbygget selvberende sperretak er tekket med bølgeblikkplater, mangler takrenner. Det er innlagt elektrisk kraft til bygget. Bygget har mangelfullt vedlikehold og anses verdiløst.

Stabbur - Byggeår: Oppført omkring 1870.

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 teknet med profilerte metallplater, mangler takrenner. Det er innlagt elektrisk kraft til bygget med opplegg for lys og kontakter. Mangelfullt vedlikehold på bygget.

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

Forsikringsselskap

Eiendommen er forsikret i Gjensidige.

Energi

Oppvarming

Institusjonsbygg:

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

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom 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

Kr 5 591

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er per salgsoppgavedato beregnet til å utgjøre totalt ca. kr 5.591,- for 2025. I disse inngår eiendomsskatt, feiing samt vann- og avløpsgebyrer.

På generelt grunnlag vil kommunale avgifter avhenge av bruken av eiendommen. Det

gjøres oppmerksom på at avgiftene normalt justeres/reguleres årlig. Eiendomsskatt og renovasjon kommer i tillegg til øvrige kommunale avgifter ved eierskifte/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.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 98, bruksnummer 159 i Åsnes kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende tinglyste rettigheter vil følge eiendommen:

30.12.1959 - Dokumentnr. 3593 - Rettigheter iflg. skjøte: Ved eventuelt frasalg fra gnr./ bnr. 98/4, av tomten nord for gnr./bnr. 98/5, har eieren av gnr. 58 rett til å få tillagt sin tomt stykket nord for bnr. 58 fram til forlengelsen av havegjerdet som tilhører hovedbølet jfr. forslaget til reguleringsplan.
Rettighetshaver: Knr: 3418 Gnr:98 Bnr: 58
Overført fra: Knr: 3418 Gnr:98 Bnr: 146

30.04.2002 - Dokumentnr. 1013 - Kjøpekontrakt for deler av eiendommen Keiserud gnr./bnr. 98/4: Selger av deler av gnr./bnr. 98/4 forbeholder seg rett til fri utkjøring mot Kaptein Dreyers veg over eiendommen så lenge Rv. 20 traseen ikke er utbygd, begrenset til nødvendig utøvelse av landbruksnæring på landbruksdelen av eiendommen. Selger sikres rett til adgang til låven via låvebrua. Åsnes kommune gis opsjon på kjøp av resten av tunet/bygningene.
Overført fra: Knr: 3418 Gnr: 98 Bnr: 146

Ferdigattest/brukstillatelse

Det ble utstedt ferdigattest for ombygging til dagsenter psykiatri i 2003 og for rehabilitering av skorstein i 2004.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen av institusjonsbygget. I byggetegninger er samtlige rom i 2. etasje definert som lager eller disp. På byggetegninger fremkommer vindfang/inngang ved kjøkkenet, denne fremkommer ikke på dagens fasade.

Det er ikke utstedt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for stabburet.

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

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

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst fra privat vei. Det er ikke kjent med at det er opprettet eller tinglyst avtale om veirett.

Institusjonsbygget er tilknyttet kommunalt vann- og avløpsanlegg.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av eldre reguleringsplan for Sundmoen - Øvre del, fra 1983. Reguleringsformål for eiendommen er offentlig bygg - institusjon. Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Keiserudsalleen, fra 2012. Reguleringsformål for eiendommen er institusjon (utgått) og kjørevege.

Eiendommen omfattes av reguleringsplan under arbeid for områderegulering Flisa - riksveg 2.

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

Eiendommen omfattes av kommundelplan under arbeid for kulturminner og kulturmiljø.

Verneklasse/SEFRAK

Det gjøres oppmerksom på at stabbur, institusjonsbygg og garasje er SEFRAK-registrert. SEFRAK-registeret er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Bygget kan ha vernestatus, men i mange tilfeller er de kun ført i registeret på grunn av alder. Kommunen har ikke opplyst om at bygget har noen vernestatus, men det kan likevel foreligge spesielle restriksjoner i forhold til om-/påbygging og generell utnyttelse av eiendommen.

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.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 000 000 (Prisantydning)

Omkostninger

75 000 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

76 350 (Omkostninger totalt)

3 076 350 (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.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 76 350

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Meglervederlag

Det er avtalt en provisjon på 2,73 % 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), markedspakke (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.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistår av

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

Oppdragstaker

Aktiv Eiendomsmegling Solør AS, organisasjonsnummer 926645609
Kaffegata 9, 2270 Flisa

Salgsoppgavedato

22.09.2025





















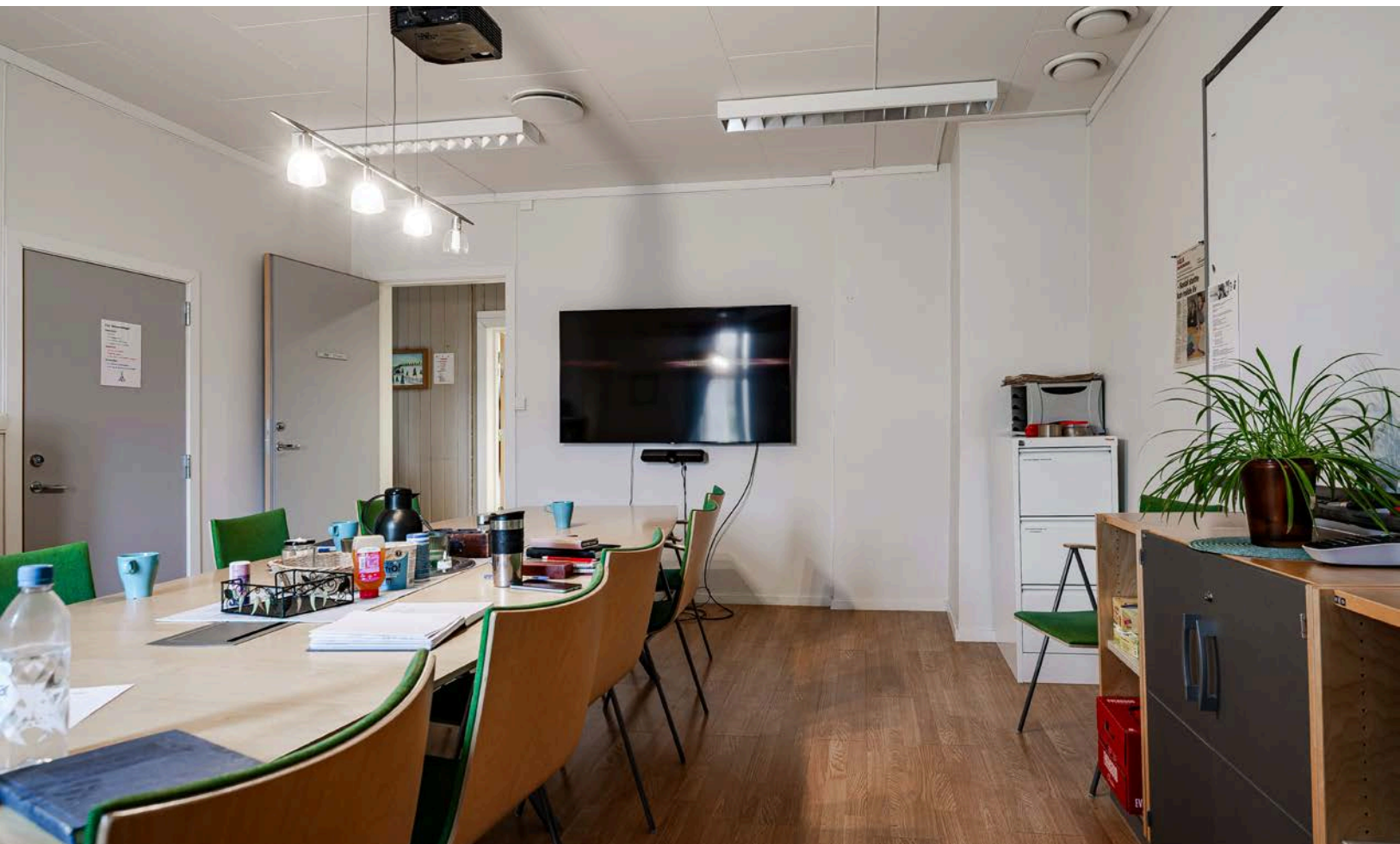




























Plantegning



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.

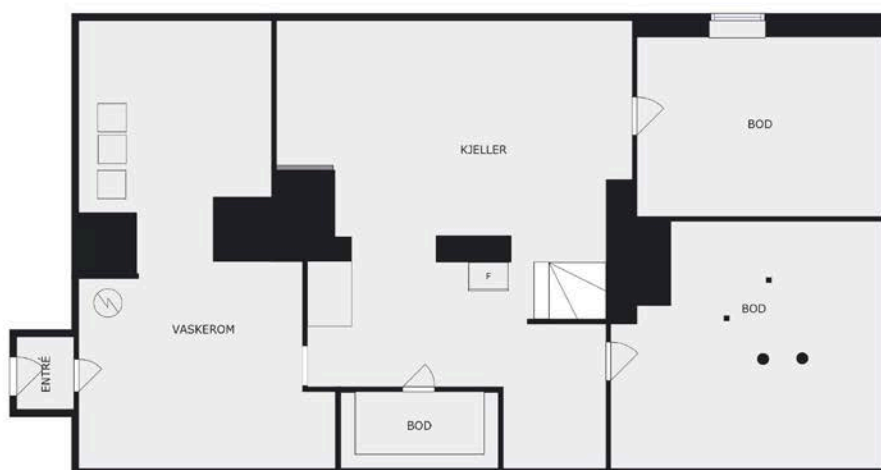
Plantegning



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

Plantegning



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

Vedlegg

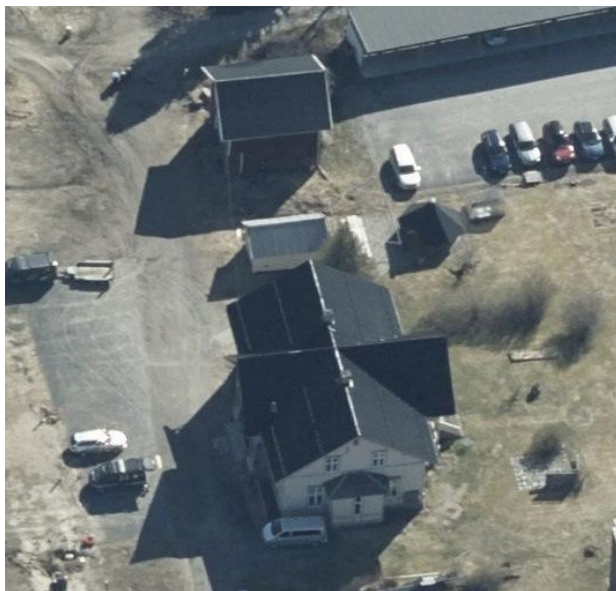
- Taksering
- Skjønn
- Teknisk rådgivning

**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**



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, 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.

Øystein Opås Takstforretning AS

- Taksering
- Skjønn
- Teknisk rådgivning

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



www.opastakst.no

Tlf: 958 11 040

- 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 metalltakrenner 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/båttekott. 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.

Øystein Opås Takstforretning AS

- 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 jordgolv. 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.



www.opastakst.no

Tlf: 958 11 040

- 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	Nybyggsverdi.
1	HØVEDBYGG	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 takstkonsklusjonen 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,-
Fradrag 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.

Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre det er angitt.

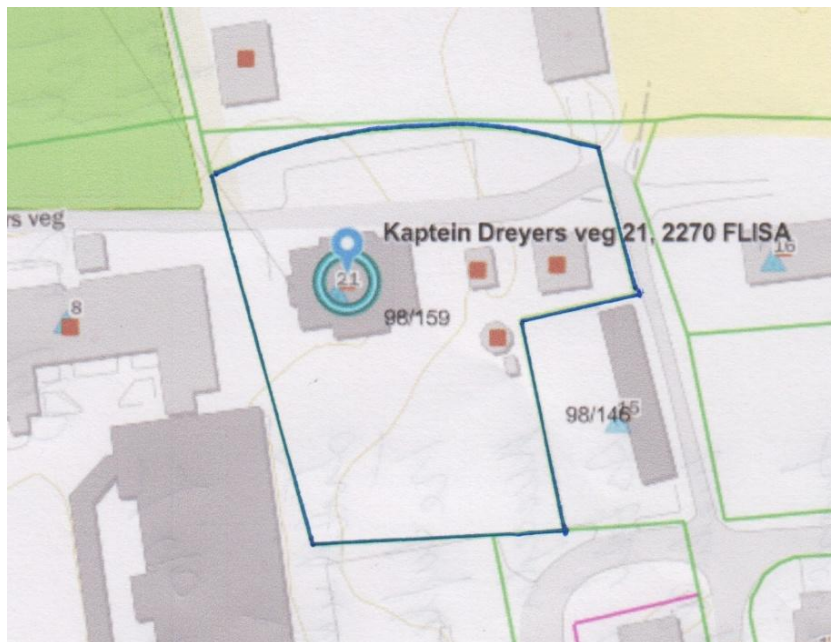
Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt eiendommen slik god skikk tilsier.

Før kjøp anbefales en kjøper samarbeid med bygningskyndig for egen vurdering av 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,-

Øystein Opås Takstforretning AS

- Taksering
- Skjønn
- Teknisk rådgivning



Tomteareal.

Kirkenær, 12.09.2025

Øystein Opås

Øystein Opås

Takstingenør



www.opastakst.no

Tlf: 958 11 040

Nabolagsprofil

Kaptein Dreyers veg 21

Lokal transport

 Åsnes rådhus	3 min 
Totalt 10 ulike linjer	
0.3 km	
 Flisa busstasjon	4 min 
Totalt 11 ulike linjer	
0.3 km	
 Flisa busstasjon	4 min 
Totalt 23 ulike linjer	
0.3 km	

Transport for lengre reiser

 Oslo Gardermoen	1 t 39 min 
---	--

Ladepunkt for el-bil

 78069 Sundmoen 35 Kirkekontoret	5 min 
 Extra Flisa	6 min 

 **Gateparkering**
Lett 93/100

 **Trafikk**
Lite trafikk 82/100

 **Kollektivtilbud**
Ikke så bra 50/100

Området har blitt vurdert av 16 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

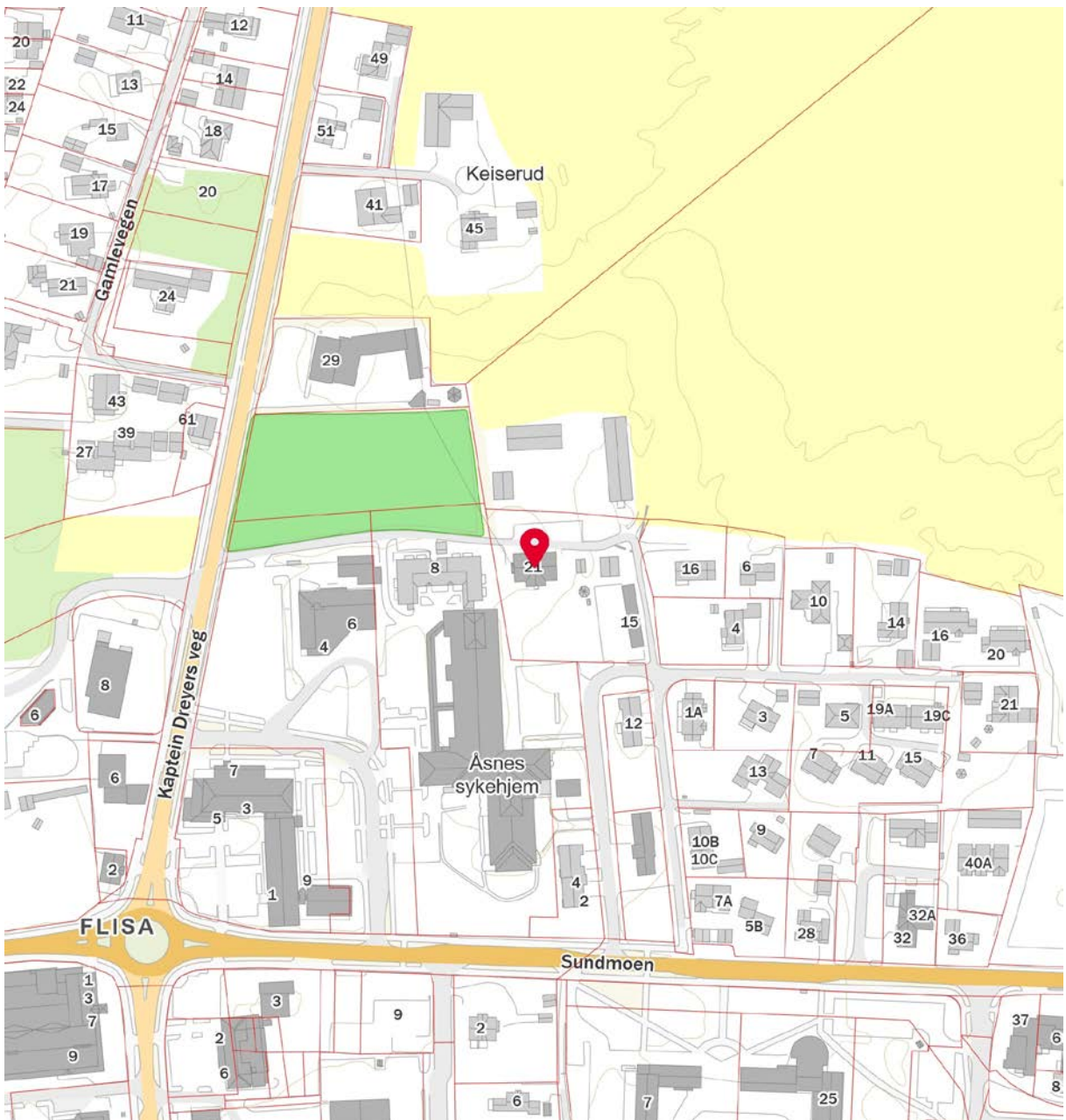
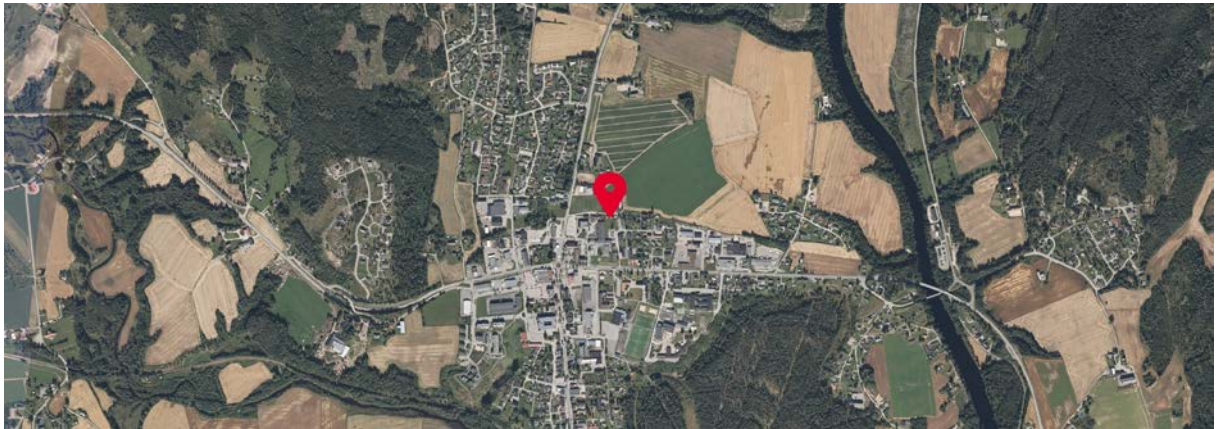
 Puls Flisa	7 min 
 Victus Treningssenter	7 min 

Dagligvare

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



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





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. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

13. UTVENDIGE 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 4 800/4 900/5 400 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.



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. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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 21
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