

aktiv.



Holtervegen 221 A, 2034 HOLTER

**Næringseiendom med butikk,
nettbutikk, kontor, kjøkken og god
lagringsplass - meget sentralt
plassert på Østlandet!**



Eiendomsmegler MNEF

Knut Magnus Betten

Mobil 901 00 721

E-post knut.magnus.betten@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Jessheim

Trondheimsvegen 86, 2050 Jessheim. TLF. 63 85 50 00



Eiendomsmegler MNEF

Lise Blomberg

Mobil 922 04 164

E-post lise.blomberg@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling

Aktiv Eiendomsmegling

Trondheimsvegen 86
2050 Jessheim

Vedlikeholdsvennlig og delvis nyoppusset for 3 år siden.

Velkommen til Holtervegen 221 A!

Dette er en spennende næringseiendom som er vedlikeholdsvennlig i murstein samt pusset opp for 3 år siden med romslig parkeringsplass og plen rundt - bod i bakkant.

Bygget har en romslig hovedetasje med BTA på ca. 358 kvm. som blant annet består av inngangsparti, romslig butikklokale, to garderober med toalett i hver, velutstyrt kjøkken/spiserom og kontor, m.m. Det er også trapp til mesanin med god lagringsplass og høyt under takset.

Eiendommen har en meget fin beliggenhet på Holter, i Nannestad kommune. Plasseringen ligger svært sentralt til på Øvre Romerike, med kort vei til både Gardermoen, Oslo, Jessheim og Lillestrøm. Det er ca. 4 km til Gardermoen og ca. 3 mil til Oslo.

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 6 900 000,-
Total ink omk.: Kr 7 073 740,-
Selger: Vasshølet AS

Salgsobjekt: Forretning/butikk
Eierform: Eiet
Byggeår: 1963
Tomtstr.: 1944.8 m²
Gnr./bnr.: Gnr. 61, bnr. 162

Oppdragsnr.: 1208240045

Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	6
Plantegning	22
Tilstandsrapport	25
Nabolagsprofil	41
Budskjema	64



I Holtervegen 221 A finner du et flott næringslokale i bygget som tidligere huset gymsalen på Løken skole.



Det er godt med biloppstillingsplass utenfor lokalet, samt asfaltert felles innkjørsel.



Bygget har en romslig hovedetasje med BTA på ca. 358 kvm, og er idag brukt som butikk for jaktutstyr. Eiendommen har en meget god beliggenhet på Holter, sentralt på Øvre Romerike.



Tomten er flat, og i bakkant av bygget er det planert.

Om eiendommen

Arealbeskrivelse

Næringsbygning

Bruttoareal BTA

1. etasje: 358 kvm Inngangsparti, butikkrom/allrom, gang, dame- og herregarderobe, lager, teknisk rom, kontorer, rekvisitarom, varemottak, pakkestasjon/pakkalager, toaletter og kjøkken.

2. etasje: 105 kvm To mesaniner med trapperom, kontor og plukkager med svært god takhøyde.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealer oppgitt i verditaksten er ca. arealer.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1944.8 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er planert og opparbeidet med asfaltert adkomst og parkering. For øvrig er det grøntarealer rundt bebyggelsen.

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Holter, i Nannestad kommune. Området ligger meget sentralt til i forhold til både Gardermoen, Jessheim, Lillestrøm og Gjerdrum.

Det er ca 1,5 km til Eltonåsen, der du finner Kiwi Holter og Coop Extra. Her er det også bensinpumpe. Ytterligere servicetilbud er det i Nannestad sentrum Torg i Teigebyen, og her er det butikker som bla. vinmonopolet, blomsterbutikk, Europris, pizzeria og apotek.

På Jessheim ca 15 minutter unna finnes det bla. storsenter med ca 140 butikker og serveringssteder, kulturhus med kino og kulturskole, diverse idrettslag og foreninger, nyere svømmehall, m.m.

Ved å benytte bil tar det ca 12 min Oslo lufthavn Gardermoen, ca 15 min til Jessheim og ca 35 min Oslo.

For ytterligere informasjon om Holter se www.nannestad.kommune.no.

Adkomst

Fra E6: ta av mot Nannestad og Gjerdrum i Skedsmovollenkrysset. Følg så Rv 120 gjennom Gjerdrum og Ask, så videre Rv 120 i ca 8 km til Eltonåsen. Ta til høyre i rundkjøringen og følg fv178 Løkenvegen i underkant av 1 km. Hold så til venstre inn Holtervegen. Etter noen hundre meter vil du finne eiendommen på din høyre side.

Bebyggelsen

Nærområdet består for det meste av frittliggende eneboligbebyggelse, noen næringsbygg og Holter kirke.

Bygningssakkyndig

Sjur A. Lindheim Haram

Type takst

Verdi-/lånetakst

Byggemåte

Bygget er oppført med betongkonstruksjoner. Ringmur i støpt og armert betong. Støpt gulv mot krypkjeller. Yttervegger med hovedbæresystemer i trebindingsverk, forblendet med tegl. Partier på yttervegger med trepanel. Yttertak i trekonstruksjoner med flat takform, tekket med papp. Etasjeskillere i trebjelkelag. Innvendige trapper i tre og stål.

Informasjonen er hentet fra vedlagte verditakst for næringseiendom.

Innhold

1. etasje: Inngangsparti, butikkrom/allrom, gang, dame- og herregarderobe, lager, teknisk rom, kontorer, rekvisitarom, varemottak, pakkestasjon/pakkalegaer, toaletter og kjøkken.

Mesanin: To mesaniner med trapperom, kontor og plukkager.

Standard

Deler av bygget er en del oppgradert/påkostet av nåværende eier den senere tid. Det er også synlig utbedringsbehov-/fornyingsbehov stedvis i bygningen.

Innvendige overflater:

Gulv: Hovedsakelig støpt gulv med epoxy samt varmekabler i butikk lager lokalet og fliser i lokalene.

Vegger: Hovedsakelig teglstein, smartpanel, malte plater og fliser.

Himlinger: Hovedsakelig trepanel og smartpanel.

Kjøkkeninnredning:

Spiserom med velutstyrt kjøkken. Kjøkkeninnredning langs en vegg med glatte fronter i en spenstig rød farge og benkeplate i laminat. Det er integrert platetopp i kjøkkenbenken. For øvrig er det avsatt plass til frittstående hvitevarer.

Toalett og sanitær:

Det er to stk. toalettrom i bygget. Begge er utstyrt med servant på vegg og gulvmontert toalett.

Sanitærinstallasjoner med utstyr i hvitt porselen. To stk. 200 liter varmtvannsbereder.

Utstyr:

Internett tilkobling (trådløs) og alarm.

To høyttalere.

Parkering

Det er gode parkeringsmuligheter på eiendommen foran bygget.

Forsikringsselskap

Gjensidige forsikring

Diverse

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.

Energi

Oppvarming

Bygget varmes opp elektrisk med 2 stk. luft til luft varmepumper.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

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

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 6 900 000

Kommunale avgifter

Kr 2 918

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkl. vannmålerleie og avløpgebyr.

Det er privat vann på eiendommen fra Gimlivann, og forbruk etc. vil faktureres direkte fra dem.

Info eiendomsskatt

Det er pt. ikke eiendomsskatt i Nannestad kommune.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 61, bruksnummer 162 i Nannestad kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3238/61/162:

14.11.2017 - Dokumentnr: 1269100 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:3238 Gnr:61 Bnr:164

03.12.2018 - Dokumentnr: 1630402 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:3238 Gnr:61 Bnr:163

28.08.2013 - Dokumentnr: 718249 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3238 Gnr:61 Bnr:3

19.01.2017 - Dokumentnr: 60715 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3238 Gnr:61 Bnr:163

19.01.2017 - Dokumentnr: 60727 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3238 Gnr:61 Bnr:164

01.01.2020 - Dokumentnr: 874336 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0238 Gnr:61 Bnr:162

01.01.2024 - Dokumentnr: 251184 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3036 Gnr:61 Bnr:162

Heftelsene omhandler rett fr Gnr. 61 Bnr. 164 og Bnr. 163 til bruk av vei over Gnr. 61 Bnr.162 (Holtervegen 221 A) ihht. tegning, registrering av grunn og endringer ifm. kommuneomnummeringer.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver. Holtervegen 221A er oppført før 1969, jf. flyfoto.

Det foreligger byggetegning/plantegning av skolen fra 16.01.1978, samt en nyere planskisse ifm. tilbygg av bod og overbygg på eiendommen.

Vei, vann og avløp

Privat vann fra Gimlivann. Det er installert vannmåler.
Kommunalt avløp.

Holtervegen er en kommunal vei. Det er privat felles avkjørsel med nabo i Holtervegen 219 og 221 B.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til næringsbebyggelse i reguleringsbestemmelser i tilknytning til "Detaljregulering for Del av Løken skole, Gnr. 61 Bnr. 162". Datert 16.02.2016.
Del av eiendommen er regulert til kjørevei og tekniske anlegg.

Eiendommen er i kommuneplanen avsatt til nåværende næringsbebyggelse, bevaring av kulturmiljø, gul flystøysone, og hensynssone for flom og ras- og skredfare.

Eiendommen ligger under marin grensen, og innenfor sone registrert som kvikkleiresone med middels faregrad og dermed er det på eiendommen potensiell fare for kvikkleireskred. Dette framgår også av kommuneplanen med tilhørende kart over kvikkleireforekomster.

Dette er imidlertid ingen spesiell situasjon for denne eiendommen, men er tilsvarende for store områder i kommunen som ligger under marin grense. Det må utvises spesiell aktsomhet ved evt. bygging eller øvrige tiltak på eiendommen. Slike tiltak må avklares

med kommunen og nødvendige vurderinger og undersøkelser må evt. utføres av fagkyndige, jf. info på kommunens hjemmeside: <https://www.nannestad.kommune.no/aktuelt/kvikkleire-og-skredfare-i-nannestad-kommune/>

Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen ligger innenfor område som er et fredet kulturmiljø med navn "Kringler - Hovin". Et freda kulturmiljø er et område der kulturminner inngår som del av en større helhet eller sammenheng.

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen selges "som den er", jf. avhendingsloven (avhl.) § 3-9. Alle interessenter oppfordres til å sette seg godt inn i opplysninger som fremgår av salgsoppgave, egenerklæring fra selger, tilstandsrapport/takst og andre vedlegg, da dette danner grunnlaget for avtalen som inngås med selger. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Salget forutsettes gjennomført mellom profesjonelle parter og eiendomsmeglingsloven § 6-7 fravikes.

Ved en eventuell mangelsvurdering fravikes avhendingsloven § 3-9, slik at det kun kan gjøres gjeldende at det foreligger mangel:

- dersom selger ikke oppfyller sin opplysningsplikt, jf. reguleringen i avhendingsloven § 3-7, eller
- dersom selger har gitt uriktige opplysninger, jf. reguleringen i avhendingsloven § 3-8.

Risikoen for eventuelle skjulte feil som angitt i avhendingsloven § 3-9 siste punktum, tilligger etter dette kjøper.

Når det gjelder rapporter fra tredjemenn som gjelder eiendommen (tekniske rapporter,

grunnanalyser, tilstandsrapport/takst etc.), og som er vedlagt salgsoppgaven og kontrakt eller fremlagt av selger i forbindelse med transaksjonen, så er selger ukjent med ufullstendigheter eller feil i dokumentene. Skulle dokumentene likevel vise seg å være ufullstendige eller inneholde feil, så fravikes prinsippene i avhendingsloven § 3-7 og § 3-8, slik at selger bare svarer for eventuelle feil som selger selv likevel hadde faktisk kunnskap om.

Avhendingslova § 4-19 fravikes. Risikoen for eventuelt skjulte feil, tilligger etter dette kjøper.

Overtakelse

Overtagelse etter avtale med selger.

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

6 900 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

172 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 6 900 000,00))

173 740,- (Omkostninger totalt)

7 073 740,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Vedlegg til Salgsoppgave

Kommunal info med kart

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,35 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 16.500,- oppgjørshonorar kr 7.000,- og visninger kr 3.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 8.000,-. Utleggene omfatter foto og kommunal info. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 20.000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Knut Magnus Betten

Eiendomsmegler MNEF

knut.magnus.betten@aktiv.no

Tlf: 901 00 721

Lise Blomberg
Eiendomsmegler MNEF
lise.blomberg@aktiv.no
Tlf: 922 04 164

Ansvarlig megler

Knut Magnus Betten
Eiendomsmegler MNEF
knut.magnus.betten@aktiv.no
Tlf: 901 00 721

Bankenes Boligmegler AS avdeling Jessheim, Trondheimsvegen 86
2050 Jessheim
Tlf: 638 55 000

Salgsoppgavedato

15.04.2024



Inngangsparti - Bygget rommer idag utsalgssted for jaktutstyr, og er innredet med butikklokale, lagerplass, kontor, kjøkken og toaletter.



Butikken er romslig og her er det godt med plass til hva enn du måtte ønske å benytte den til. Godt med lagringsplass i øvre etasje.



Fra rommet går det trapp til ytterligere bodplass/plukklager på mesaninen.



Butikk og trapp opp til lager.



Butikk.



Butikk.



Kjøkken/spiserom med kjøkkeninnredningen langs veggen og god plass til spisebord. Det er integrert platetopp i kjøkkenet, og avsatt plass til oppvaskmaskin og kjøleskap.



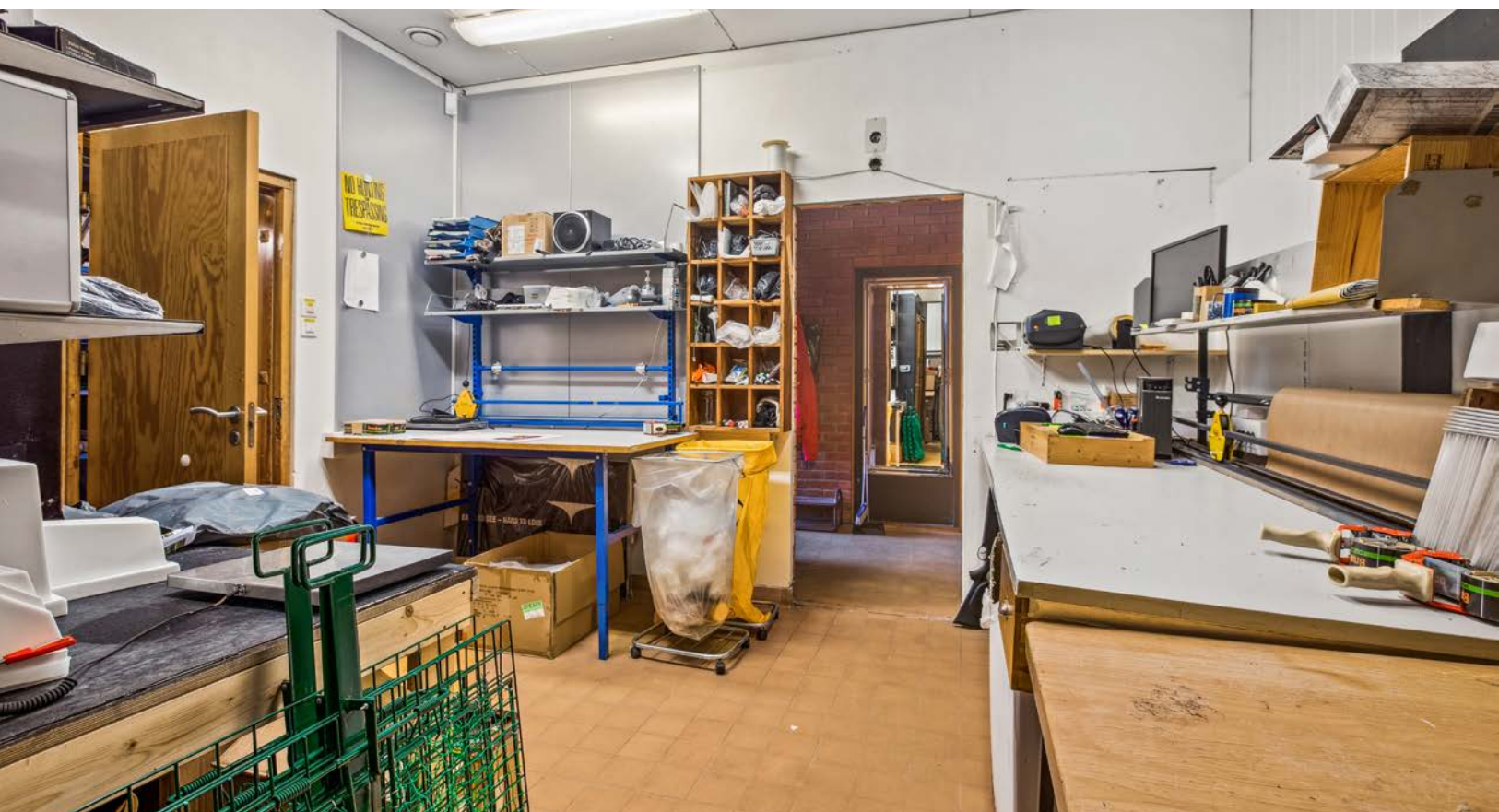
Kontor med god plass til flere pulter.



Kontor.



Toalett med flislagt gulv, innredet med toalett og servant.



Pakkerom/bod.

Plantegning

1. ETASJE



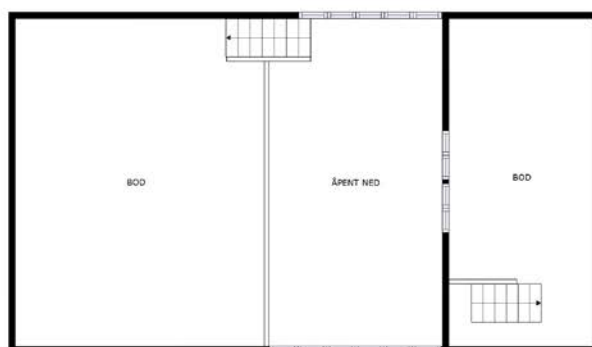
Plantegningen er ikke måltbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

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

Plantegning

2. ETASJE



Plantegningen er ikke målbart, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

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

Plantegning



Plantegningen er ikke målbare, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

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

Vedlegg

TAKSTDOKUMENT

Holtervegen 221 A, 2034 HOLTER

Gnr 61: Bnr 162
3036 NANNESTAD KOMMUNE



SERTIFISERT TAKSTINGENIØR
Sivilingeniør Sjur A. Lindheim Haram
Telefon: 922 17 065
E-post: slh@bovena.no
Rolle: Uavhengig takstmann

AUTORISERT FORETAK
Bovena AS
Postboks 106, 1483 HAGAN
Telefon: 411 50 000
Organisasjonsnr: 999 322 344



Dato befarig: 28.11.2023
Utskriftsdato: 27.12.2023
Dato verdisetting: 27.12.2023
Oppdrag nr: 2477



1 Innholdsfortegnelse

2 Sammen drag	3
3 Introduksjon	4
3.1 Informasjon fra kunden	4
3.2 Generell informasjon	4
3.3 Beskrivelse av eiendommen	5
3.3.1 Eiendomsinformasjon	5
3.3.2 Matrikkeldata	5
3.3.3 Beskrivelse av tomt	5
3.3.4 Beskrivelse av områdene rundt	5
3.3.5 Andre forhold	6
3.4 Bygninger på eiendommen	6
3.4.1 Butikk/forretningsbygning	6
4 Verdigrunnlag	8
4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler	8
4.2 Beskrivelse av eiendomsmarkedet	8
4.3 Inntekter/kostnader	8
5 Verdisetting	10
5.1 Tomteverdi	10
5.2 Teknisk verdi	10
5.3 Nettokapitalisering	11

2 Sammendrag

Konklusjon/ markedsvurdering:	Markedsverdien er basert på nåværende virksomhet og framtidig utleie av ledige lokaler og arealer.
Kunde/rekvirent:	Vasshølet AS v /Pierre Aker Holtervegen 221 A, 2034 HOLTER. Tlf. 93433584
Formål med taksten:	Verdivurdering av næringseiendom. Befaring og rapport.
Egne forutsetninger:	Kommunens bygningsarkiv er ikke gjennomgått og taksten hensyntar således ikke forhold/ opplysninger som forefinnes der, med mindre det uttrykkelig fremgår av takstdokumentet. Takstkonklusjonen er takstmannens vurdering av verdien av objektet, dvs. det beløp som takstmannen mener markedet er villig til å betale ut fra en økonomisk vurdering av takstobjektet. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger og feil og svakheter, som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet. Taksten er avholdt etter beste skjønn. Takstkonklusjonen baserer seg på objektet i den stand og slik det var på takseringsdagen.
Verdi:	Kr. 6 500 000
Dato verdisetting:	27.12.2023
Takstingeniør:	Sjur A. Lindheim Haram Tlf.: 411 50 000 Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no .

HAGAN, 27.12.2023



Sivilingeniør Sjur A. Lindheim Haram
Takstmann
Telefon: 411 50 000

3 Introduksjon

3.1 Informasjon fra kunden

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider
Eier	28.11.2023	Eier påviste eiendommen og ga opplysninger.		
Norges Eiendommer/ Ambita	09.12.2023	Ajourførte opplysninger hentet direkte fra Eiendomsregisteret (EDR) via Infoland.	Innhentet	

3.2 Generell informasjon

Beskrivelse av eiendommen	Det vurderte objektet er et frittstående næringsbygg - med beliggenhet på Løken i Nannestad, ca 4 km sør for Gardermoen hovedflyplass og ca 6 km vest for Jessheim. Bygningen er opprinnelig gymsal til den nedlagte Løken skole. I løpet av årene etter nedleggelse av skolen er dette bygget blitt bruksendret til butikk/forretningsbygning.
Hva slags verdi (markedsverdi etc)	Nettokapitaliseringsmetoden innebærer en vurdering av eiendommens verdi med bakgrunn i eiendommens netto inntektsoverskudd og krav til forrentning som stilles ved kjøp i dagens marked. Eiendommens leieinntekter er vurdert mot normal markedsleie, og forrentningskravet er basert på erfaringstall fra sammenlignbare eiendommer.
Kunde/rekvirent:	Vasshølet AS v /Pierre Aker Holtervegen 221 A, 2034 HOLTER. Tlf. 93433584
Formålet med oppdraget	Rekvirent ønsker en verdivurdering av dagens markedsverdi for eiendommen.
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 28.11.2023 Sjur A. Lindheim Haram. Takstmann. Tlf. 411 50 000 Pierre Aker. Eier. Tlf. 934 33 584
Unntakelser ved inspeksjon	Hele bygningen var tilgjengelig for besiktigelse på befaringsdagen.
Forutsetninger:	Verditaksten er utført iht. NTF's regler, NS 3451 og NS 3940. Taksten er kun basert på visuell befaring uten inngrep i byggverket, evt. supplert med enkle målinger. Merk at en verditakst ikke er en tilstandsrapport, som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/ mangler som bør rettes opp. Takstkonklusjonen er en vurdering av verdien av objektet dvs. det beløp som takstmannen mener at markedet er villig til å betale. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Taksten er avholdt etter beste skjønn. Takstkonklusjonen baserer seg på objektet i den stand og slik det var på takseringsdagen. Dersom selger fraskriver seg ansvaret for riktigheten av bygningsarealer eller tomtearealer, overføres dette ansvaret ikke til takstmannen. Oppmåling av- og nøyaktig arealfastsettelse av næringseiendommer er en omfattende oppgave og inngår ikke i normaloppdraget 'Taksering av næringseiendom'. De oppgitte arealer er ikke nødvendigvis oppmålt, men kan være hentet fra annen dokumentasjon. Arealmåling kan bestilles som et eget oppdrag.

3.3 Beskrivelse av eiendommen

3.3.1 Eiendomsinformasjon

Adkomst	Kommunal adkomst.
Vann	Vann fra offentlig nett.
Avløp	Avløp tilknyttet offentlig nett.
Kommuneplan	Arealbruk for eiendommen er avsatt til "Næringsvirksomhet" i kommunens arealplan

3.3.2 Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 3036 NANNESTAD Gnr: 61 Bnr: 162
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	1 944,8 m ² Arealkilde: Tomtearealet er hentet fra EDR - og gjelder dette gårdsnr./bruksnr.
Hjemmelshaver:	Vasshølet AS
Adresse:	Holtervegen 221 A, 2034 HOLTER

3.3.3 Beskrivelse av tomt

Tomtens anvendelse	Tomten er planert og opparbeidet med asfaltert adkomst / parkering / utelager. Forøvrig grøntarealer rundt bebyggelsen.
---------------------------	---

3.3.4 Beskrivelse av områdene rundt

Utbygging, år	Bygget er oppført ca 1963
Områdene rundt	Eiendommen ligger i tilknytning til boligområder ved Løkenfeltet, og eiendommen har lokal eksponering.
Transport og kommunikasjon	Det er kort gangavstand til buss.
Infrastruktur	Tomten er flat og hovedsakelig opparbeidet med asfaltert adkomst og parkering. Forøvrig grøntområder / plen rundt bygningen.
Parkering	Anslagsvis 800 m ² stor parkeringsområde/utelager på fremsiden av bygningen.

3.3.5 Andre forhold

Forsikring: Selskap: Gjensidige. Avtalenr: 90021151. Type: Fullverdi. Årlig premie: Kr. 18 259.

3.4 Bygninger på eiendommen

3.4.1 Butikk/forretningsbygning

Bygningsdata:

Byggeår: 1963 Kilde: EDR

Anvendelse: Opprinnelig oppført som gymsal for Løken skole. I løpet av årene etter nedleggelse av skolen er dette bygget blitt bruksendret til butikk/forretningsbygning.

Deler av bygget er en del oppgradert/påkostet av nåværende eier den senere tid. Det er også synlig utbedringsbehov-/fornyingsbehov stedvis i bygningen.

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Kommentar
Mesalin 1	24		Trapp/kontor
Mesalin 2	81		Trapp/hylle-plukk-lager
1. etasje	358		Inngangsparti, butikk/show rom, gang, dame- og herregarderobe, lager, teknisk rom, wc, kontorer, rekvista rom, varemottak, pakkestasjon/pakkaleger, toalett, spiserom/pauserom.
Krypekjeller			Krypekjeller under bygget, ikke måleverdig.
Sum bygning:	463	0	

Kommentar areal

Areal er ca-arealer.

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Bygning generelt

Opprinnelig gymsal bygning fra 1960-tallet, i løpet av den senere tid ombygget til butikk/forretningsbygg.

Grunn og fundamenter

Betongkonstruksjoner. Ringmur i støpt og armert betong. Støpt gulv mot krypekjeller.

Ytterveggskonstruksjon

Bygningen er oppført med hovedbærekonstruksjoner i bindingsverk, forblendet med tegl. Partier med trepanel på fasader.

Takkonstruksjon

Yttertak i trekonstruksjoner med flat takform. Antatt teknet med papp.

Innvendige overflater gulv

Hovedsakelig belegget og fliser i lokalene.

Innvendige overflater vegg

Hovedsakelig teglstein, smartpanel, malte plater og fliser.

Innvendige overflater himling

Hovedsakelig trepanel og smartpanel.

Matrikkel: Gnr 61: Bnr 162
Kommune: 3036 NANNESTAD KOMMUNE
Adresse: Holtervegen 221 A, 2034 HOLTER

Bovena AS
Postboks 106, 1483 HAGAN
Telefon: 411 50 000

**Ventilasjon primæranlegg**

Opprinnelig naturlig ventilasjon i lokalene, supplert med enkelte elektriske avtrekksvifter.

Varmeanlegg

Elektrisk. 2 stk luft-luft varmepumper.

Sanitær primæranlegg

Sanitærinstallasjoner med utstyr i hvitt porselen. 200 liter varmtvannsbereder.

Kjøkkeninnredning

Spiserom med velutstyrt kjøkken.

Elektrisk primæranlegg

Sikringsskap med automatsikringer.

Etasjeskillere

Etasjeskillere i trebjelkelag.

Innvendige trapper

Innvendige trapper i tre og stål.

Det mangler noe rekkverk på mesanin.

4 Verdigrunnlag

4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler

Leiekontrakter/markedsleie:

Bygning/areal	Etg.	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
Butikk/forretningsbygning											
-Næringslokale											
Butikk/forretningsbygg	1,2	463 m ²						1 475	682 925	1/2024	100
-Uteareal											
Uteareal	1	800 m ²						125	100 000	1/2024	100
Sum:									782 925		
Total:									782 925		

Bransjer/leiekontrakter:

Bygning/bransje	Etg	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
Butikk/forretningsbygning											
-Ledig											
Butikk/forretningsbygg	1,2	463 m ²						1 475	682 925	1/2024	100
Uteareal	1	800 m ²						125	100 000	1/2024	100
Sum:									782 925		
Total:									782 925		

4.2 Beskrivelse av eiendomsmarkedet

Kort beskrivelse

Antatt en del etterspørsel etter næringseiendom som kan fungere som nettbutikk, kombinasjonsbygning med lager/kontordel osv. Nærhet til Gardermoen kan være en fordel.

Markedsutsikter

Slik eiendommen/lokalene fremstår bør eiendommen kunne tiltrekke seg potensielle leietaker innenfor visse segmenter som butikk med showrom, nettbutikk og liknende.

4.3 Inntekter/kostnader

Inntekter

Arealtype	Kontrakter		Markedsleie	
	m ²	Kr./m ²	m ²	Kr./m ²
Næringslokale	463	1 475	682 925	
Uteareal	800	125	100 000	
Sum	1 263		782 925	

Matrikkel: Gnr 61: Bnr 162
Kommune: 3036 NANNESTAD KOMMUNE
Adresse: Holtervegen 221 A, 2034 HOLTER

Bovena AS
Postboks 106, 1483 HAGAN
Telefon: 411 50 000



Inntektsoverskudd

Inntekter (overført)		782 925
Tap ved ledighet, 5%		39 146
Normale eierkostnader, årlig		
Kommunale avgifter, estimert	15 000	
Forsikring	18 300	33 300
Eiendommens inntektsoverskudd		710 479

5 Verdisetting

5.1 Tomteverdi

Verdi tomt

Tomteareal

Tomteareal, overført fra matrikkeldata:		1 944,8 m²
Fradrag:	m ²	0,0 m ²
Sum areal:		1 944,8 m²

Verdi tomt

Ansatt verdi tomt:	1 083 254
Verdi tomt:	1 083 254

5.2 Teknisk verdi

Metode: Eiendommen er vurdert slik den fremsto ved befaringstidspunktet. Det gjennomsnittlige inntrykket er lagt til grunn for vurderingen. Det kan stedvis være avvik fra beskrivelsene i taksten. Det tas forbehold om eventuelle feil/mangler som ikke kunne vært oppdaget ved normal visuell besiktigelse. Løpende tilsyn og vedlikehold må påregnes.

Butikk/forretningsbygning

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	11 250 900	
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	3 100 000	
Sum teknisk verdi – Butikk/forretningsbygning		8 150 900
Sum teknisk verdi bygninger		8 150 900

5.3 Nettokapitalisering

Metode: Renterisiko fordeles på rente og inflasjon.
Objektrisiko henspeiler den risiko som ligger i investering i fast eiendom generelt.
Markedsrisiko henspeiler den risiko som ligger i leieavtaler og leiepriser for denne eiendommen.
Byggrisiko reflekterer forhold ved bygningene på eiendommen, med hensyn til tilstand, kurans, attraktivitet, eksponering, utseende mm.

Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	3,25 %
- Inflasjon:	2,00 %
Realrente, avrundet:	1,25 %
Objektrisiko (fast eiendom)	1,60 %
Markedsrisiko (leienivå)	2,10 %
Eiendom/Byggrisiko	1,60 %
Renteglidning / realrenterisiko	2,70 %
Realavkastningskrav:	9,25 %

Beregning av kapitalisert verdi

Eiendommens inntektsoverskudd (overført fra inntekter/kostnader)	710 479
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi, beregnet av inntektsoverskuddet (Kr. 710 479) når realrenten er 9,25%	7 680 851
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi:	7 680 851
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi (avrundet):	7 680 000

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan derfor ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	1944.8
Etablert dato	28.08.2013	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	19.01.2024	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	1
Arealmerknader			

☒ Tinglyst

☐ Del i samla fast eiendom

☐ Grunnforurensning

☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv

☒ Bestående

☐ Under sammenslåing

☐ Kulturminne

☐ Seksjonert

☐ Klage er anmerket

☐ Ikke fullført oppmålingsforr.

Frist fullføring:

☐ Har fester

☐ Jordskifte er krevd

☐ Mangel ved matrikkelføringskrav

Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	61/162
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	61/162
Endre egenskaper Annen forretningstype	17.01.2017 17.01.2017	Sentralpunkt flyttet		61/162
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	17.01.2017 17.01.2017	2016/2963	Tinglyst 24.01.2017	61/162 (-1279,7), 61/163 (1279,8) 61/3
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	17.01.2017 17.01.2017	2016/2963	Tinglyst 24.01.2017	61/162 (-1899,5), 61/164 (1899,4) 61/3, 61/123, 61/156, 61/163
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	13.08.2013 23.08.2013	2013/1043	Tinglyst 31.08.2013	61/3 (-5124), 61/162 (5124) 61/2/2, 61/26, 61/123, 61/135, 61/156

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6668855.6	614013.7		Ja	1944.8	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
VASSHØLET AS S921749260	Hjemmelshaver (H) 1/1	Holtervegen 221A 2034 HOLTER	

Adresse

Vegadresse: Holtervegen 221 A

Adressetilleggsnavn:

Poststed	2034 HOLTER	Kirkesogn	02070502 Holter
Grunnkrets	304 Løken	Tettsted	684 Løkenfeltet
Valgkrets	4 ELTONÅSEN		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	151805639		Butikk/forretningsbygning (322)	Tatt i bruk (TB)	
2	151805639	1	Tilbygg	Tatt i bruk (TB)	29.03.2021

1: Bygning 151805639: Butikk/forretningsbygning (322), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annen tjenesteyting (S)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	8
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	8
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	20
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		09.03.2006
Endre bygningsdata	06.04.2021	06.04.2021
Data fra bygningsendring overført	06.04.2021	06.04.2021
Endre bygningsdata	06.04.2021	06.04.2021

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Holtervegen 221A	-	61/162	-	-	-	-	-
Annet enn bolig	Holtervegen 221A	H0101	61/162	8	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	8	8	0	0	0

2: Bygningsendring 151805639-1: Tilbygg, Tatt i bruk 29.03.2021

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annen tjenesteyting (S)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	8
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	8
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	20
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
----------------	------	----------

Meldingssak registrer tiltak	05.11.2013	05.11.2013
Tatt i bruk	29.03.2021	06.04.2021
Endre bygningsdata	06.04.2021	06.04.2021
Endre bygningsdata	06.04.2021	06.04.2021

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Holtervegen 221A	-	61/162	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	8	8	0	0	0

Eiendomskart for eiendom 3238 - 61/162//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan derfor ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

----- Eiendomsgrense - omtvistet	----- Eiendomsgrense - lite nøyaktig	● Grensepunkt - lite nøyaktig	⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent
--- Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgrense - mindre nøyaktig	● Grensepunkt - mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
--- Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgrense - middels nøyaktig	● Grensepunkt - middels nøyaktig	⊙ Grensepunkt - kors
..... Hjelpelinje punktfeste	----- Eiendomsgrense - nøyaktig	● Grensepunkt - nøyaktig	⊙ Grensepunkt - rør
--- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgrense - svært nøyaktig	● Grensepunkt - svært nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpепunkt / annet
	----- Eiendomsgrense - uvisst nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 944,80 m ²	Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6668855,6	Øst	614013,7

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6668855,9	614039,21	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	26,20	
2	6668837,14	614036,83	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	18,91	
3	6668817,54	613984,19	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Asfaltspiker (94)	56,17	
4	6668824,12	613980,15	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	7,72	
5	6668825,39	613982,53	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,70	
6	6668834,26	614006,18	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	25,26	
7	6668870,09	613995,56	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	37,37	
8	6668877,9	614021,89	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	27,46	
9	6668881,89	614042,54	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	21,03	

Holtervegen 221A

Lokal transport

 Løken skole Linje 413	2 min  0.1 km
 Gamle Eltonveg Linje 410, 413	6 min  0.4 km
 Ask terminal Linje 400, 400E, 400N, 405, 410	9 min  9.5 km
 Jessheim stasjon Linje R13, R13x	13 min  9.4 km
 Oslo Lufthavn stasjon Buss, flytog, tog	15 min  13.5 km

Transport for lengre reiser

 Oslo lufthavn stasjon Linje FLY1, FLY2	15 min  13.2 km
 Oslo lufthavn avgangshall, øvre plan Totalt 8 ulike linjer	15 min  13.5 km
 Oslo Gardermoen	16 min 
 Skedsmokorset Linje FB9	18 min  17.7 km



Trafikk

Lite trafikk 91/100



Gateparkering

Lett 75/100



Serveringstilbud

Bra 57/100

Området har blitt vurdert av 25 lokalkjente.

Største bedrifter i området

	Ansatte
Transline AS	21
Jahr Transport AS	17
Desta AS	9
Timber Tre AS	9
D.C. Stillas AS	8
Brunst AS	8
Holter Legekontor AS	6
Gravseth Multiservice AS	6
MP Bygg Kowalski	6
MS Prosjekt AS	4
Windmill AS	4
Boboto AS	3
Vaske Jentene AS	3
Trond Elton	2
Kristoffersen Byggservice AS	2

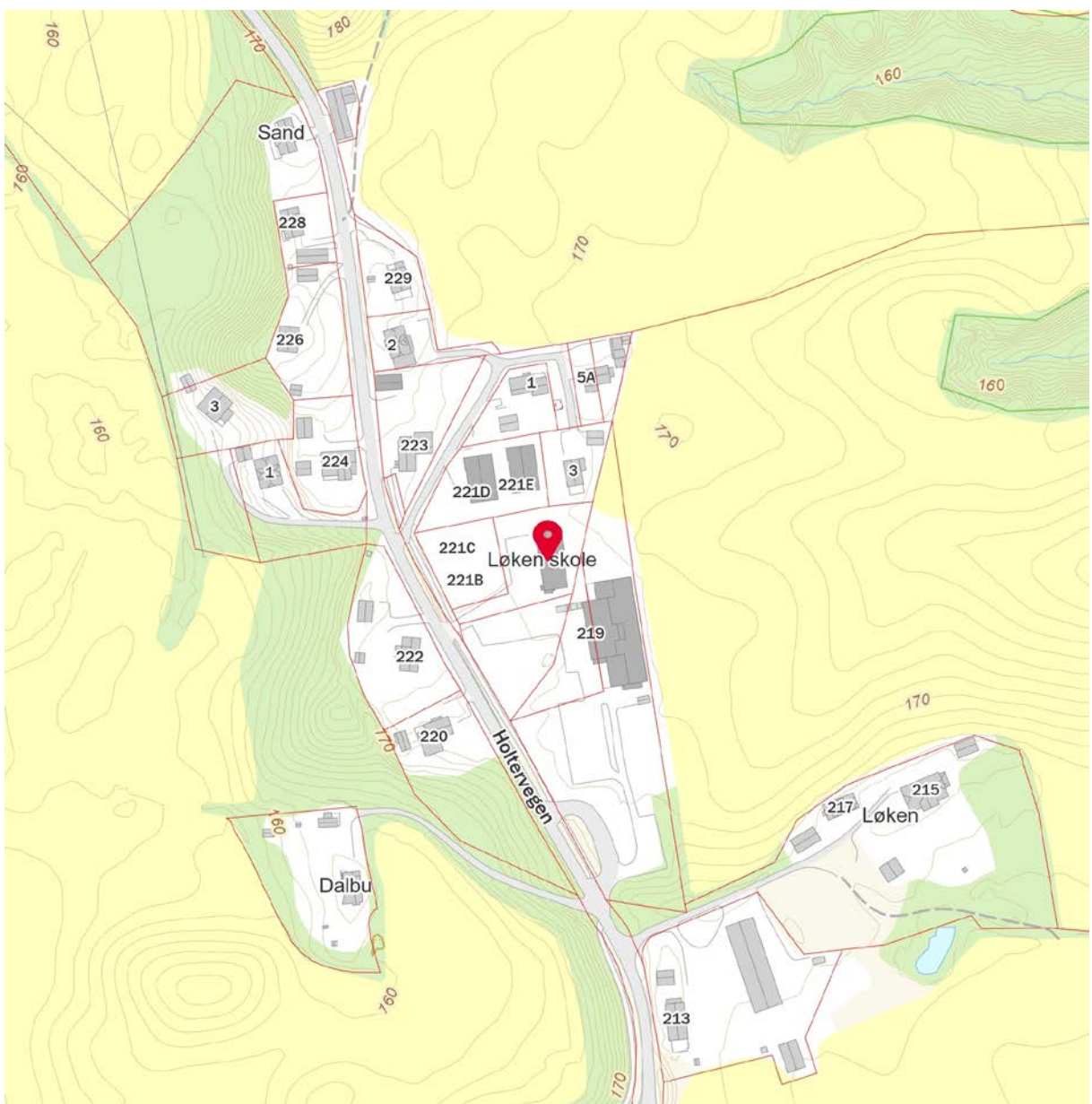
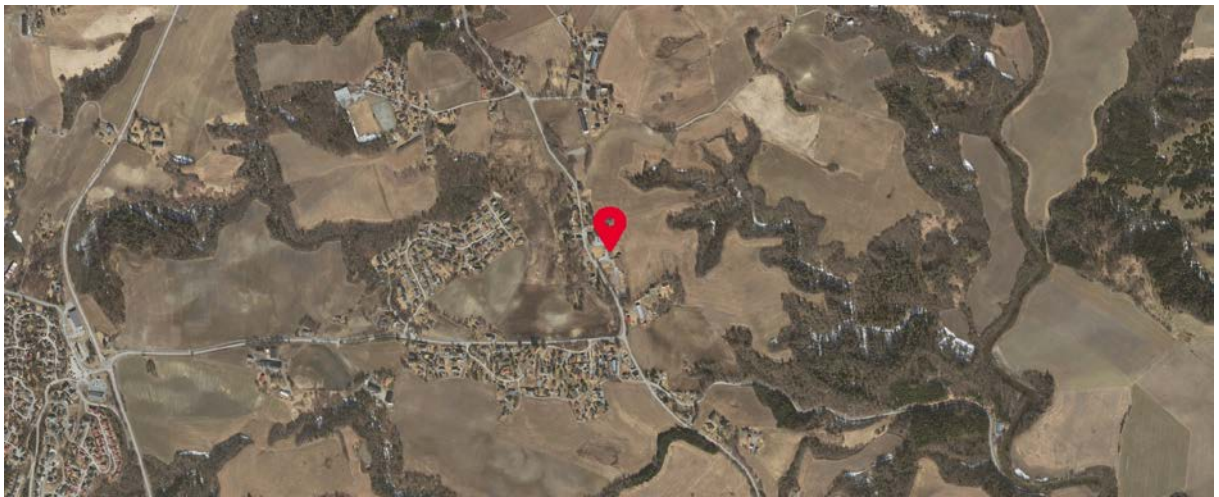
Treningssenter

 SPREK Gjerdrum	10 min 
 Gjerdrum Fysioterapi og Trening	11 min 

Dagligvare

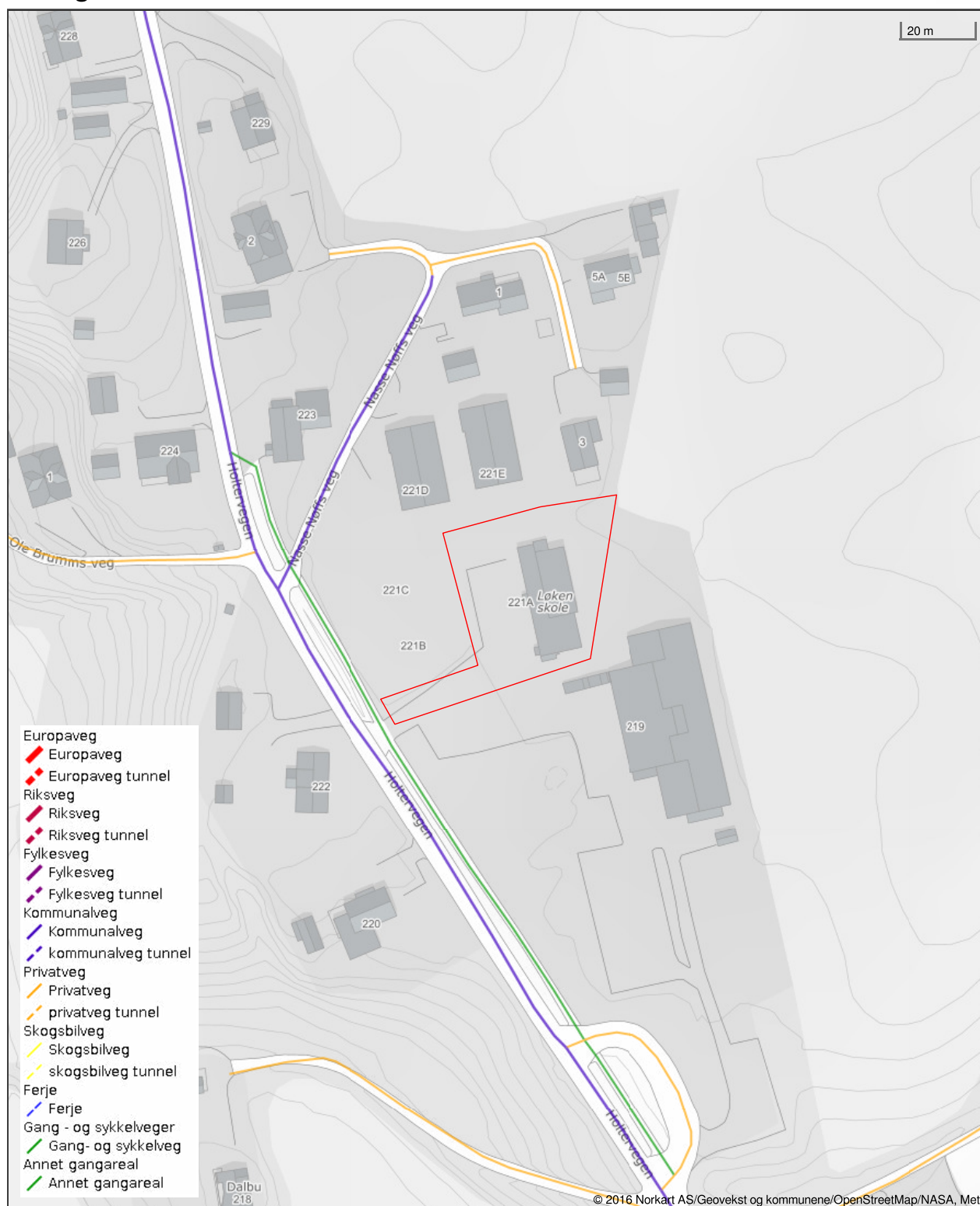
Coop Extra Eltonåsen Post i butikk, PostNord	3 min  2.2 km
Kiwi Holter PostNord	3 min  2.2 km

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 Jessheim 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 2024



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 situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Jessheim 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 2024

Vegstatuskart for eiendom 3238 - 61/162//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan derfor ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



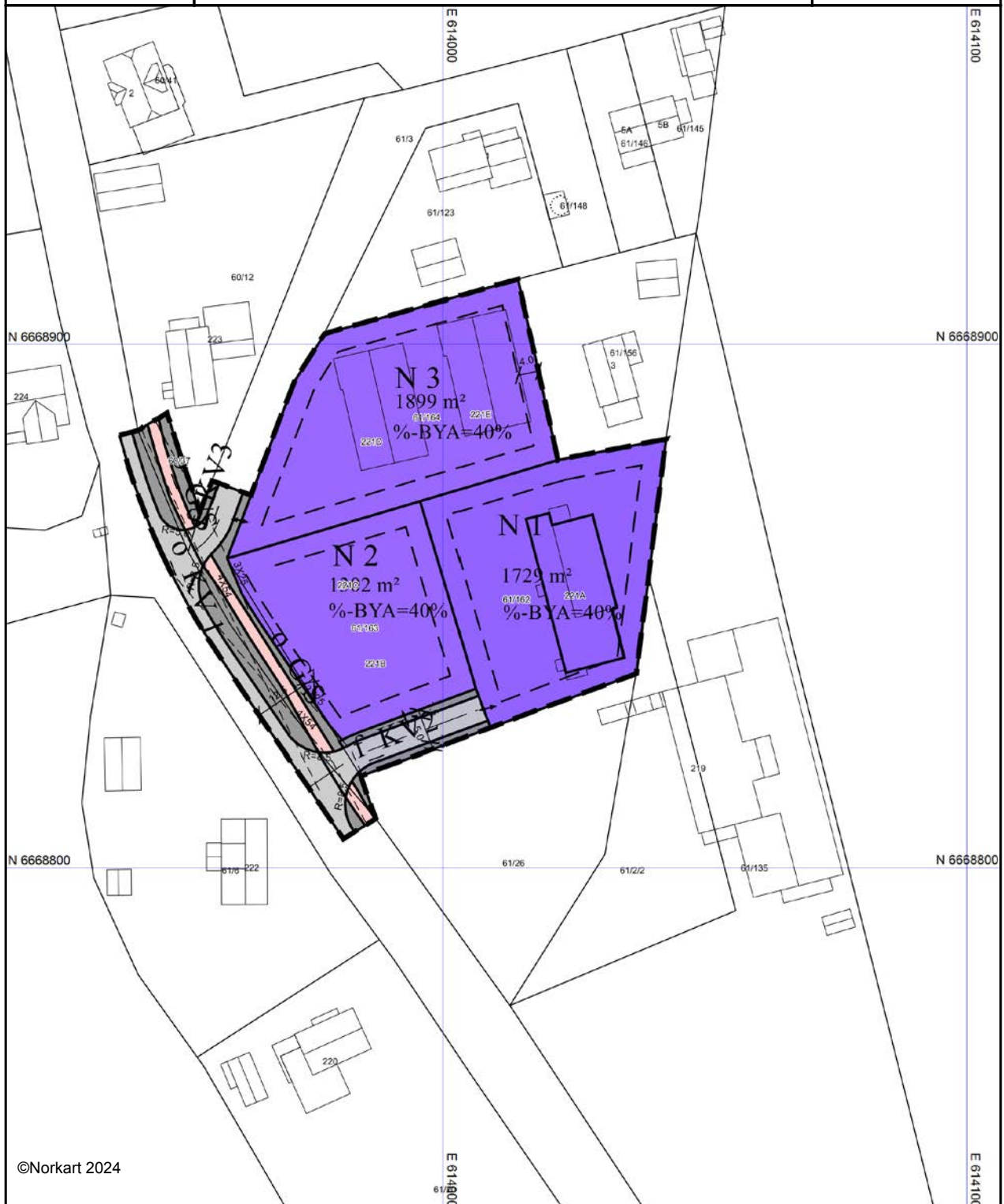
Nannestad kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 61/162
Adresse: Holtervegen 221A
Dato: 20.03.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2024

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

-  Næringsbebyggelse
-  Kjørveg
-  Gang/sykkelveg
-  Annen veggrunn - tekniske anlegg

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Byggegrense
-  Bebyggelse som inngår i planen
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Avkjørsel
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift areal
-  Påskrift utnytting
-  Påskrift bredde



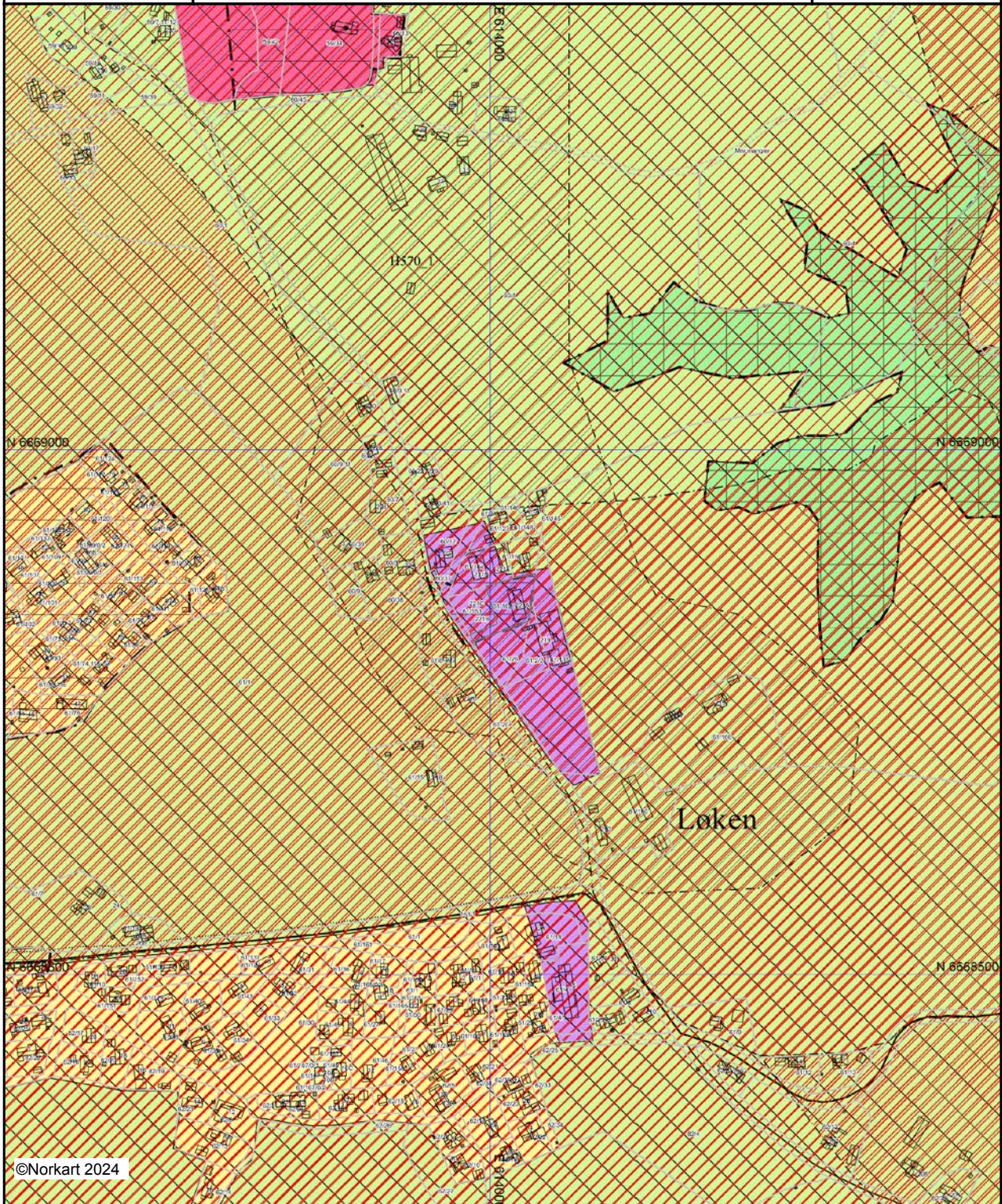
Nannestad kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 61/162
Adresse: Holtervegen 221A
Dato: 20.03.2024
Målestokk: 1:5000



UTM-32



©Norkart 2024

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Faresone grense
-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Støysone - Gulsone iht. T-1442
-  Angitthensyngrense
-  Angitthensyngrense - Bevaring kulturmiljø
-  Båndlegginggrense
-  Båndlegging etter lov om naturvern - nåværende
-  Detaljeringgrense
-  Detaljeringssone-Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Tjenesteyting- fremtidig
-  Næringsbebyggelse - nåværende
-  Naturområde - nåværende
-  LNFR-areal - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - nåværende
-  Samleveg - nåværende
-  Gang-/sykkelveg - nåværende
-  Påskrift områdenavn
-  Påskrift områdenavn

**REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL
DETALJREGULERING FOR DEL AV LØKEN SKOLE
GNR. 61 BNR. 162**

Plan ID 15-10

Plankartet er datert 16.02.2016
Bestemmelsene er datert 16.02.2016, revidert 13.05.2016

Planen er behandlet første gang i Plan- og utviklingsutvalget 08.03.2016, sak 16/18

Vedtatt av Plan- og utviklingsutvalget 07.06.2016



ordfører
Nannestad kommune
Ordfører

1. REGULERINGSFORMÅL

1.1 Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet.

1.2 I planen er det regulert områder for følgende formål:

Bebyggelse og anlegg (Pbl.§12-5.1):

- Næringsbebyggelse (N1-3) 1300

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl.§12-5.2):

- Veg (offentlig, o_KV1) 2011
- Veg (felles, f_KV2 og f_KV3) 2011
- Gang-/sykkelveg (o_G/S) 2015
- Annen veggrunn – tekniske anlegg (offentlig og felles) 2018

2. FELLESBESTEMMELSER

2.1 Krav til dokumentasjon

Ved søknad om tiltak skal det i tillegg til situasjonsplan, framlegges følgende dokumentasjon:

- Utomhusplan i egnet målestokk, som viser høydesatte terrengkurver, detaljutforming og opparbeidelse av ubebygde arealer.
- Fasadeoppriss og snitt som viser tiltaket sett i sammenheng med nærliggende eksisterende bebyggelse.
- Profiler/snitt med eksisterende og nytt terreng.

2.2 Forurensning/støy

Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging – T1442/2012, skal legges til grunn ved behandling av søknader om tiltak.

Det må dokumenteres at krav til innendørs støynivå oppfylles, jfr. NS 8175, lydklasse c.

2.3 Estetikk og utforming

Bygningene skal ha en god estetisk utforming med hensyn til egen funksjon og i forhold til omgivelsene.

3. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

3.1 Veg og trafikkanlegg

Før det gis midlertidig brukstillatelse til nye næringsbygg på tomtene N2 og N3, skal henholdsvis vegene KV2 og KV3, med tilhørende kryss med KV1 – Holtervegen, være opparbeidet som vist i planen og etter byggeplan godkjent av kommunen. Jf. også pkt. 5.2.

3.2 Vann og avløp

Før det gis igangsettingstillatelse for ny bebyggelse, skal tekniske planer for vann- og avløpsanlegg samt anlegg for håndtering av overvann være godkjent av kommunen.

Vann- og avløpsplaner samt planer for overvannshåndtering skal utarbeides iht. krav og bestemmelser i kommunens VA-norm. Overflatevann/takvann/drensvann skal behandles etter prinsippet om lokal overvannshåndtering. Løsninger for infiltrasjon av denne typen avløpsvann skal prosjekteres sammen med øvrig vann og avløpsnett.

Kommunen avgjør hvor mye overvann som kan ledes til den bestående overvannsledningen.

Alle vann- og avløpsanlegg samt anlegg for håndtering av overvann skal være godkjent av kommunen som driftsklare, før det gis brukstillatelse for noen del av bebyggelsen de betjener.

3.3 Uteareal

Bepantning, tilsåing og evt. andre arbeider på de «ledige» utearealene skal skje så snart som mulig og senest innen utløpet av første vekstsesong etter at bebyggelse og øvrige arealer er tatt i bruk.

4. BEBYGGELSE OG ANLEGG – NÆRINGSBEBYGGELSE (Pbl § 12-5.1)

4.1 Det tillates innenfor området etablert mindre næringsbedrifter, eks. håndtverksbedrifter. Arbeidsplassintensive virksomheter tillates ikke.

4.2 Grad av utnyttning

Maks. bebygd areal skal være BYA = 40 %. I beregningen av BYA medtas biloppstillingsplasser på terreng, men ikke lager og manøvreringsarealer.

4.3 Plassering av bebyggelse

Bebyggelsen kan plasseres inntil 4 m fra nabogrense/formålgrense, med mindre det dreier seg om enkle garasjer under 50 m². Ved utbygging på N3 skal det ved plassering og utforming av bebyggelsen, tas særlige hensyn til nærheten til bolighuset på gnr. 61 bnr. 156.

4.4 Gesimshøyder

Maks. tillatt gesimshøyde er 8 m og maks tillatt mønehøyde er 9 m over ferdig planert terreng.

4.5 Utearealer/lagring

a) Utearealene skal holdes i ryddig og ordentlig stand. Arealer som ikke er bebygd, asfaltert eller som tjener til parkering eller lager, skal sås til og vedlikeholdes som grøntareal.

- b) Lagring skal i utgangspunktet skje innendørs, dvs. skjermet og under tak. Utelagring kan tillates i kortere perioder, forutsatt at dette skjer på en ryddig måte, på paller eller tilsvarende.
- c) Arealene mellom byggegrensen og formålsgrense/tomtegrenser i nord og øst, dvs. mot naboeiendommene 61/123 og 61/156, skal tilsås og beplantes og vedlikeholdes som grøntareal. I denne sonen tillates ikke etablert trafikkareal eller utelagring.

4.6 Parkering

Følgende parkeringsnorm legges til grunn:

- Min. 1,0 p-plass pr. 50 m² næringsareal.
- Antall p-plasser kan økes og tilpasses antall arbeidstakere dersom det er prosesser på stedet som betinger dette.
- Ved etablering av f.eks. håndverkerbedrifter og mannskapene har servicebiler utstyrt fra bedriftens side, skal det være tilstrekkelig antall p-plasser til at de ansatte kan ha sine biler stående på den enkelte tomt i løpet av arbeidsdagen.

4.7 Renovasjon

Det skal tilrettelegges for avfallshåndtering innenfor den enkelte tomt. Avfallshåndteringen skal skje på tilfredsstillende måte og slik at den ikke er til sjenanse for nabolaget.

5. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (Pbl § 12-5.2)

5.1 Eierform

KV1, med tilliggende gang- og sykkelveg (G/S), er en del av Holtervegen, som er offentlig/kommunal veg og skal opprettholdes slik.

KV2 er felles veg for N1 og N2.

KV3 er felles veg for N3 og eksisterende eiendommer som har atkomst via Nasse Nøffs veg.

5.2 Krav til opparbeidelse av veganlegg

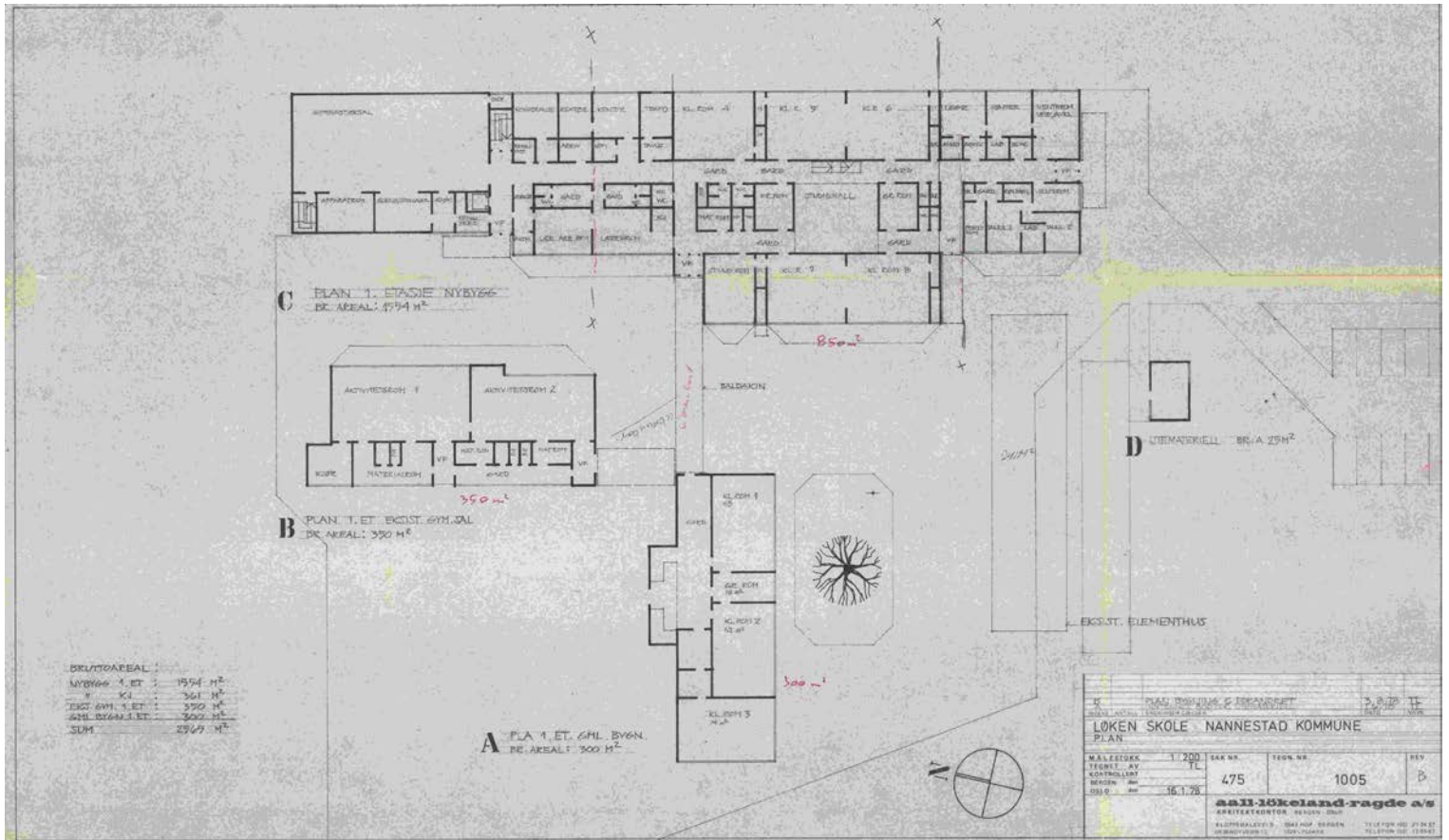
KV1 med tilliggende gang- og sykkelveg (G/S) skal opprettholdes slik den er.

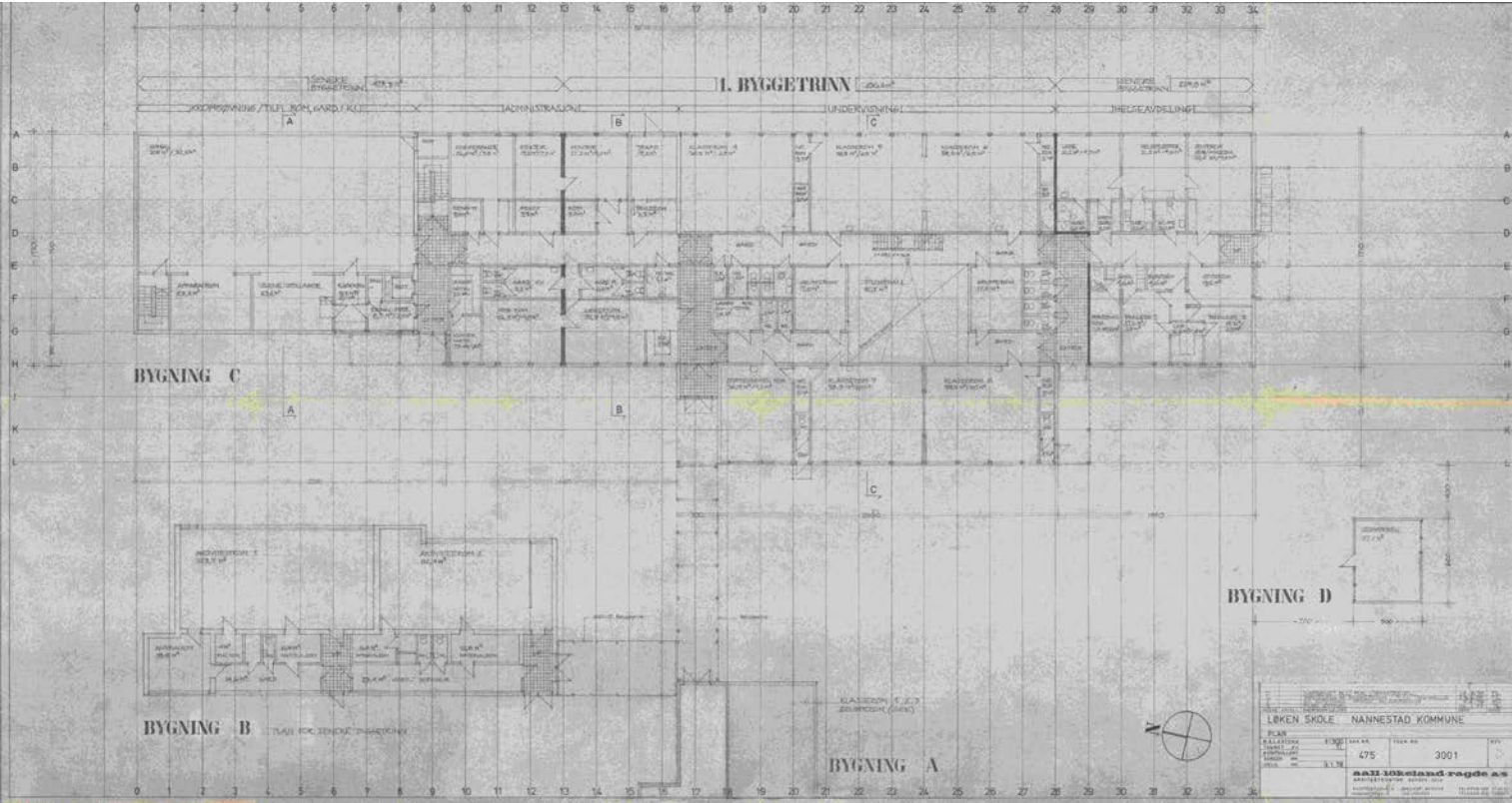
KV2 og KV3 skal opparbeides som vist i planen og i henhold til kommunalteknisk vegnorm.

Opparbeidelse av KV2 og KV3, med tilhørende kryss mot KV1, skal skje etter byggeplan godkjent av kommunen.

5.3 Atkomstforhold/avkjørsler

Atkomst/avkjørsel til den enkelte tomt er vist med avkjørselspil på plankartet. Avkjørsel kan justeres sideveis der hvor det er mulig, og fastsettes endelig i situasjonsplan.



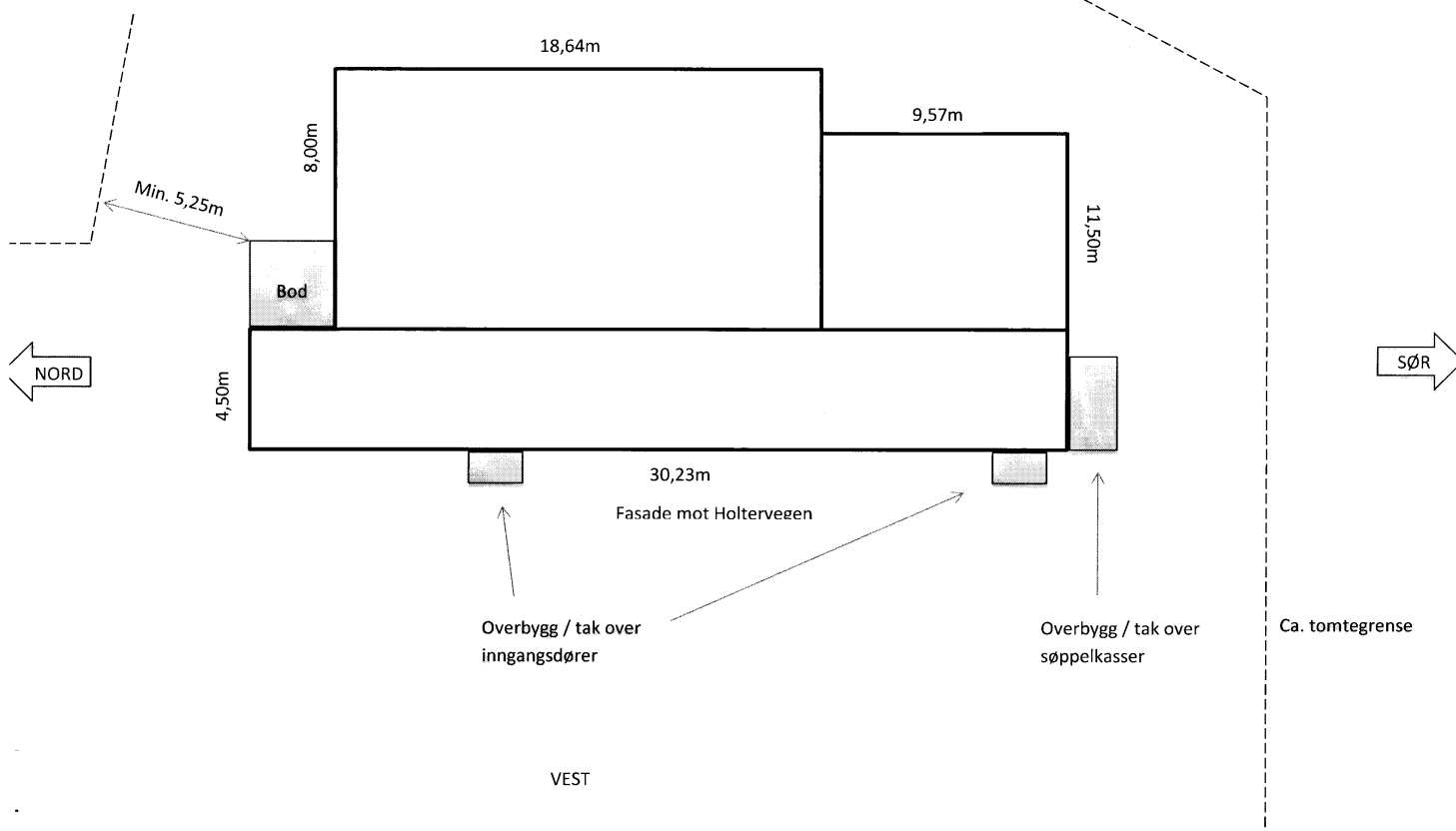


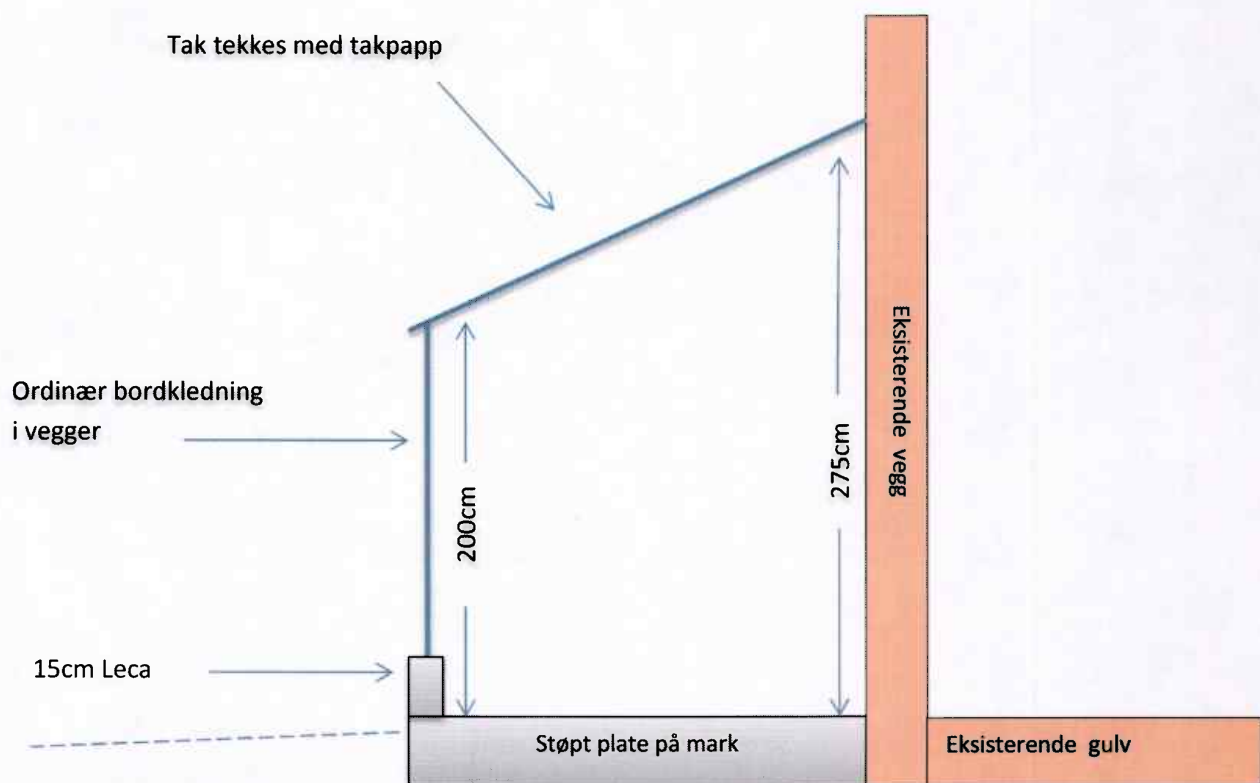
Vedlegg : D2

ØST

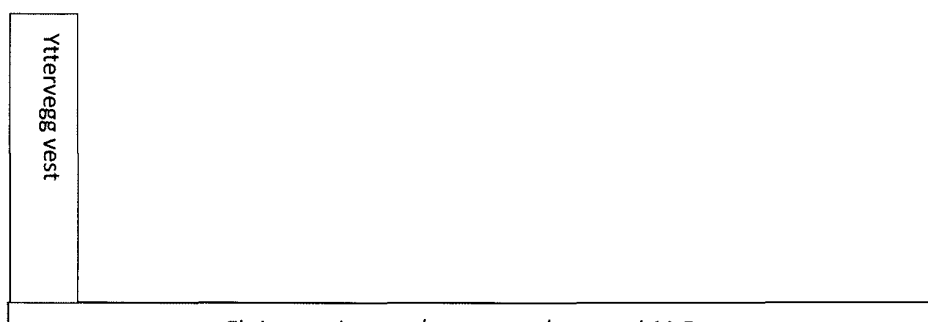
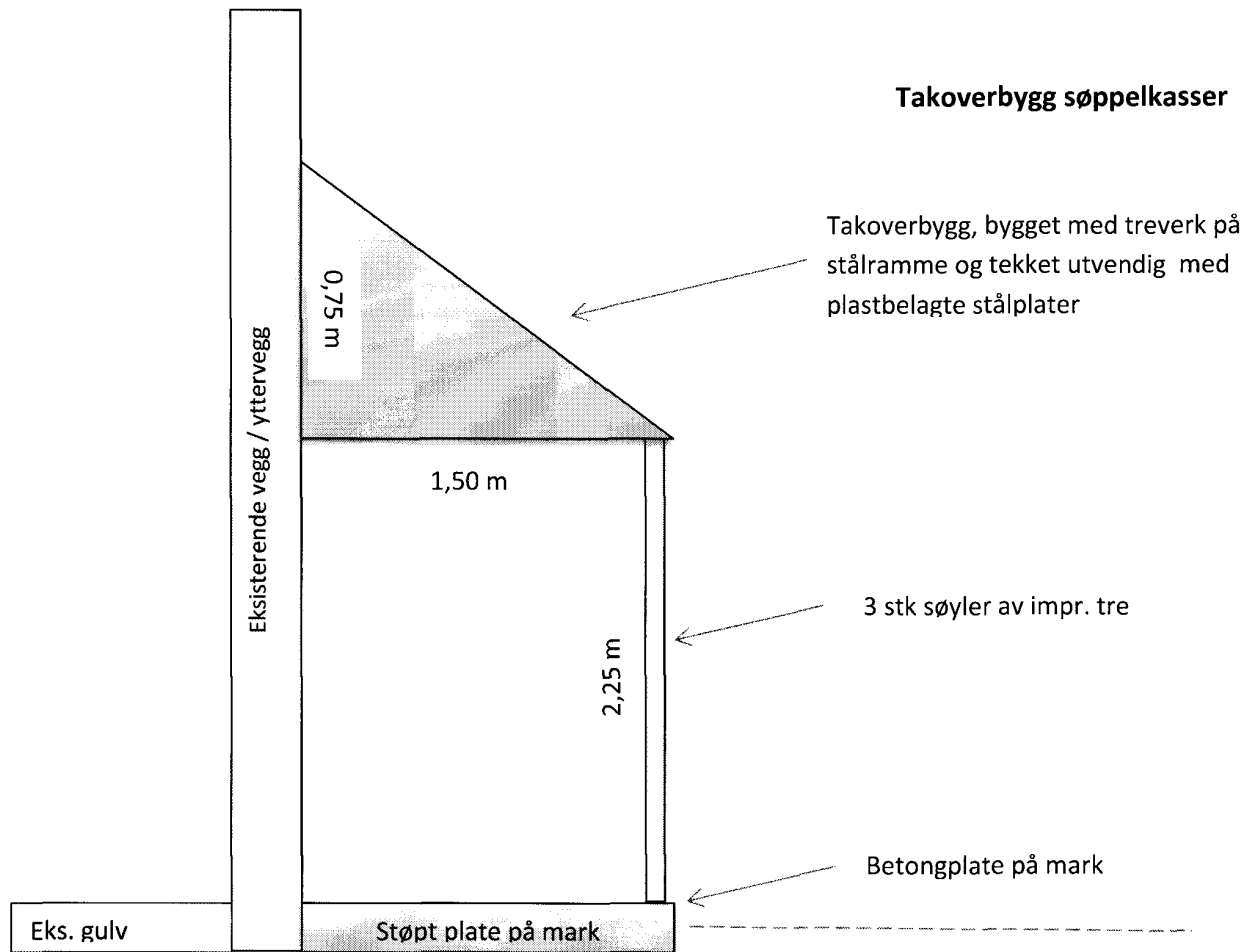
Skisse G.nr. 61 B.nr.3 Gml. Løken Skole /
Aktivitetsbygg. Holterveien 219. 2034 Holter

Målskisse bygg, med nybygg bod og
overbygg for søppelkasser, samt overbygg
over inngangsdører





BOD





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 tuneren/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. Veggglamper, 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 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

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

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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 4 200/4 600/5 000 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


Rett skal være rett. For alle.



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 risikopplysninger 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: Holtervegen 221 A
2034 HOLTER**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Knut Magnus Betten**Oppdragsnummer:** 1208240045**Telefon:** 901 00 721
E-post: knut.magnus.betten@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:

15.04.2024

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