



aktiv.

Hølandsveien 1, 1860 TRØGSTAD

Attraktiv og sentralt beliggende næringslokaler fra 2005 ved Skjønhaug sentrum. Gateplan, god eksponering, 3 innganger.



Daglig leder - Eiendomsmegler MNEF

Lena Axelsson

Mobil 971 70 601

E-post lena.axelsson@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Askim

Stasjonsmester Frost gate 18, 1802 Askim. TLF. 69 88 84 44

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 720 000,-

Total ink omk.: Kr 5 720 000,-

Selger:

Trøgstad Næringsfond Stiftelse &
Trøgstad Eiendom AS

Salgsobjekt: Næringsseksjoner.

Eierform: Eiet

Byggeår: 2005

Tomtstr.: 1734 m²

Soverom: 0

Gnr./bnr. Gnr. 662, bnr. 186

Gnr. 662, bnr. 186

Snr. 4

Oppdragsnr.: 1102240089

Skjønhaug sentrum: Attraktiv beliggende næringslokaler til salgs.

Bygg fra 2005.

Gateplan og god eksponering.

3 separate innganger.

Det er tilrettelagt for å dele opp og leie ut inntil 3 separate lokaler, det er i dag 2 seksjoner.

Det må da påregnes noe endring av tekniske installasjoner og etablering av et ekstra toalettrom for en tredje seksjon.

Det er få tilsvarende objekter i Skjønhaug.

Med muligheten til å dele opp lokalet, ansees både bebyggelse og plassering som attraktivt.

Eiendommen ligger meget sentralt med god eksponering og store vindusflater ut mot Hølandsveien.

I kombinasjon med gateplan plassering i hjertet av Skjønhaug sentrum.

Fin tilgjengelighet i 1.etg.

Eiendommen består i dag av 2 seksjonsnummer og inneholder bl.a. 3 separate innganger fra gateplan, gatekjøkken, 2 toalett/dusjrom, disponible arealer kontor/handel. Gatekjøkken leies ut pr. i dag. Øvrige arealer står ledig.

Visning etter avtale.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Budskjema	45

Om eiendommen

Om boligen

Areal

Ca. 400 kvm BTA

Tomtebeskrivelse

Felles eiet tomteareal på 1734 kvm.

Omkringliggende areal er flatt og noe skånende mot nord.

Tomten består av asfalterte sentrumsarealer, vei, fortau og parkeringsplasser og grøntareal.

Nabo til Trøgstad torg, bygget i 2020 med beplantning, vannfontene og lekeapparat.

Beliggenhet

Eiendommen har meget sentral beliggenhet i Skjønhaug sentrum, som er områdesenter i tidligere Trøgstad kommune, med daglivareforretninger og serveringssteder i nærmiljøet.

God eksponering med store vindusflater ut mot Hølandsveien og lett tilgjengelighet i 1.etg.

Fra Skjønhaug sentrum er det kort vei til E18.

Det er mulighet for offentlig kommunikasjon med buss til Lillestrøm, Askim og Mysen.

Med bil tar det ca. 5-6 min. til Båstad, 10 min. til Mysen, 15 min. til Askim, 35 min. til Ski og rundt 60 min. til Oslo.

Bebyggelsen

Næringslokaler bestående av 2 seksjonsnummer pr. i dag med 3 separate innganger fra gateplan.

Pr i dag leies deler av lokalene ut til gatekjøkken.

Bygningssakkyndig

Smaalenene takstsenter

Byggemåte

Godt vedlikeholdt bygg, hovedsakelig med standard fra byggeår.

Innvendig er næringsarealet oppgradert med noe overflateoppussing, industrikjøkken samt oppgradering av tekniske anlegg.

Mulighet for å leie ut inntil 3 seksjoner, hvorav 1 er utleid i dag hvorav 2 seksjoner har toalettrom.

Det bemerkes at gulvbelegg på ett våtrom har ujevnheter som bør kontrolleres.

Bygningen er oppført med utfyllende konstruksjoner i tre.
Liggende utvendig glattpanel + spaltepanelløsninger.
Takkonstruksjon i tre, type saltak teknet med takstein fra byggeåret.
2-lags glass i vindu/dør.
Etasjeskiller av betongdekke.
Innevegger av mur/beting og lett bindingsverk.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 03.12.2024 av Smaalenene Takst AS for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Innhold

3 separate innganger fra gateplan, gatekjøkken, 2 toalett/dusjrom, disponible arealer kontor/handel.

Standard

Godt vedlikeholdt bygg, hovedsaklig med standard fra byggeår.
Innvendig er næringslokalet oppgradert med noe overflateoppussing, industrikjøkken samt oppgradering av tekniske anlegg.
Mulighet for å leie ut inntil 3 seksjoner med noe omgjøring, hvorav 1 er utleid i dag.
Det bemerkes at gulvbelegg på et våtrom har ujevnheter som bør kontrolleres.

Moderniseringer og påkostninger

Oppgradert til gatekjøkken.

Modernisert/Påkostet år

2021

Parkering

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Energi

Oppvarming

Elektrisk/panelovn.

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 5 720 000

Kommunale avgifter

Kr 5 000

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Stipulerte vann og avløps-avgifter for 2024 utgjorde iunderkant av kr. 5000,-.

Renovasjonsavgift fra IØR kommer i tillegg.

Fellesutgifter til sameie Skjønhaugtorget kommer i tillegg med kr. 5705,- + 231,- (inkl. fondsoppbygging) pr. mnd.

Leieavtale:

Det foreligger en leieavtale med varighet til 31.12.2025.

Selger har opplyst at leieinntekten utgjør kr. 17.700,- pr. mnd. + mva

Leietaker iht. leieavtale har overlatt leieforholdet til ny leietaker - men det foreligger ikke signert/ny leieavtale eller fremleieavtale.

Kopi av opprinnelig leieavtale fåes ved henvendelse til megler.

Forretningsfører

Forretningsfører

Bori BBL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 662, bruksnummer 186, seksjonsnummer 4 i Indre Østfold

kommune. Gårdsnummer 662, bruksnummer 186, seksjonsnummer 3 i Indre Østfold

kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3118/662/186:

29.03.2004 - Dokumentnr: 2084 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3118 Gnr:662 Bnr:24

17.06.2004 - Dokumentnr: 4201 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 1

Formål: Næring

Sameiebrøk: 358/1000

Snr: 3

Formål: Næring

Sameiebrøk: 124/1000

Gjelder denne registerenheten med flere.

Reseksjonering/deling av seksjon med oppdeling av seksjonsnr. 1:

Formål /sameiebrøk for denne seksjon:

Snr. 4

Formål: Næring:

Sameiebrøk 175/1000

01.01.2020 - Dokumentnr: 1826960 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0122 Gnr:62 Bnr:186

Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2024 - Dokumentnr: 202805 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3014 Gnr:662 Bnr:186

Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse datert

31.05.2005.

Vei, vann og avløp

Vann og avløp er tilknyttet offentlig nett.

Hølandsveien er fylkesvei.

Det går gang og sykkelvei langs med bygget i tillegg.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger innenfor reguleringsplan for Skjønhaug sentrum 2001 med formål: Bolig/forretning, gangvei, annet kombinert formål, park/forretning.

Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel 2024-2035, Indre Østfold kommune (PlanID: 3014202101) med sentrumsformål felt SF3-1, området avsatt til sentrumsformål på Skjønhaug.

Bestemmelser og retningslinjer for hensynssoner som ligger innenfor eiendomsgrensene kan leses i kommuneplanens planbestemmelser og retningslinjer i kapittel 3- §§ 3.1-3.18.

Legalpant

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

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

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Det må tas hensyn til løpende leieforhold ved overdragelse.

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

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse.

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

5 720 000 (Prisantydning)

Omkostninger

143 000 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

144 350 (Omkostninger totalt)

5 864 350 (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.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

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.

Det gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Oppdragsansvarlig

Lena Axelsson

Daglig leder - Eiendomsmegler MNEF

lena.axelsson@aktiv.no / Tlf: 971 70 601

Aktiv Askim AS, Stasjonsmester Frost gate 18

1830 Askim

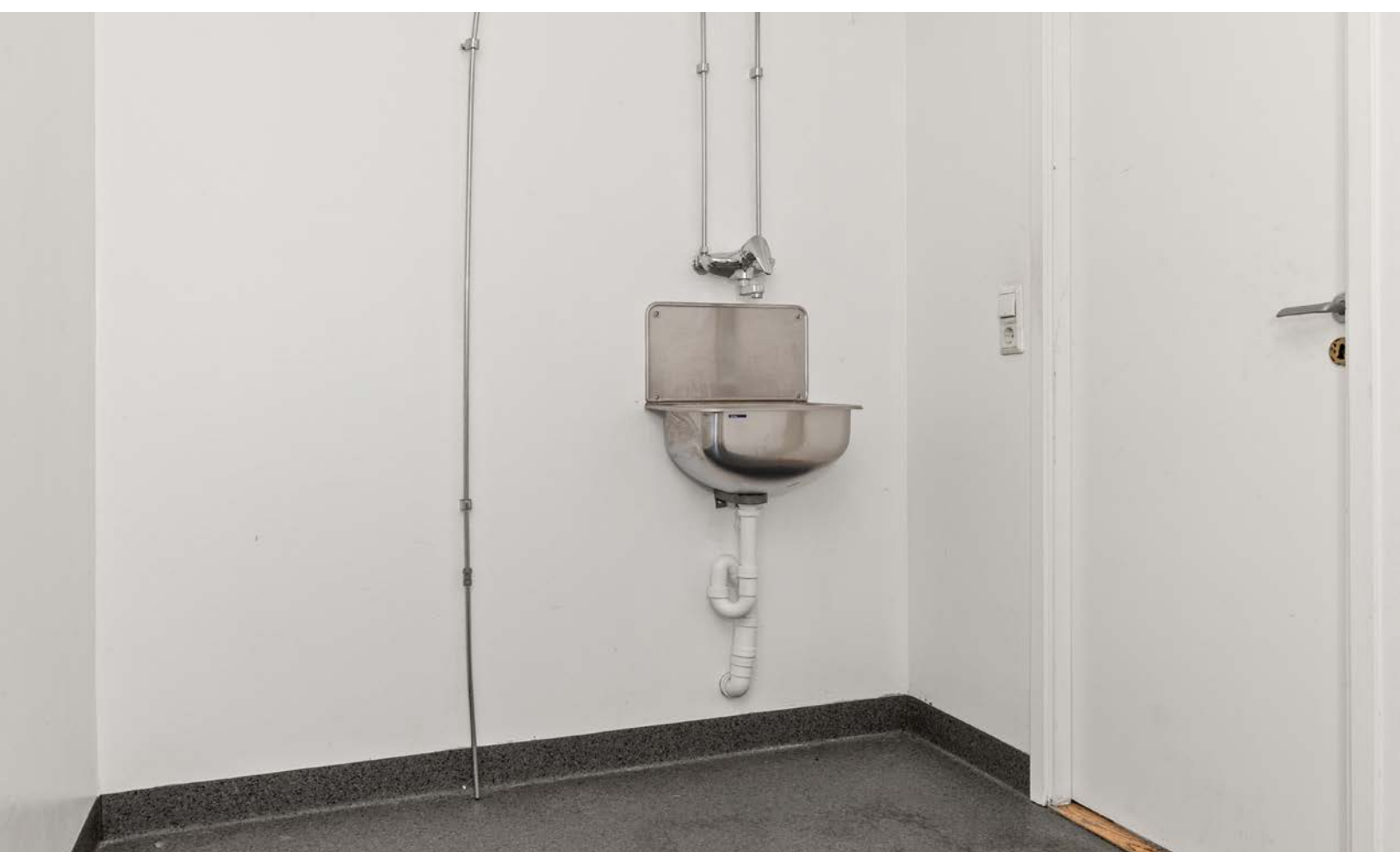
Tlf: 698 88 444

Salgsoppgavedato

23.01.2025

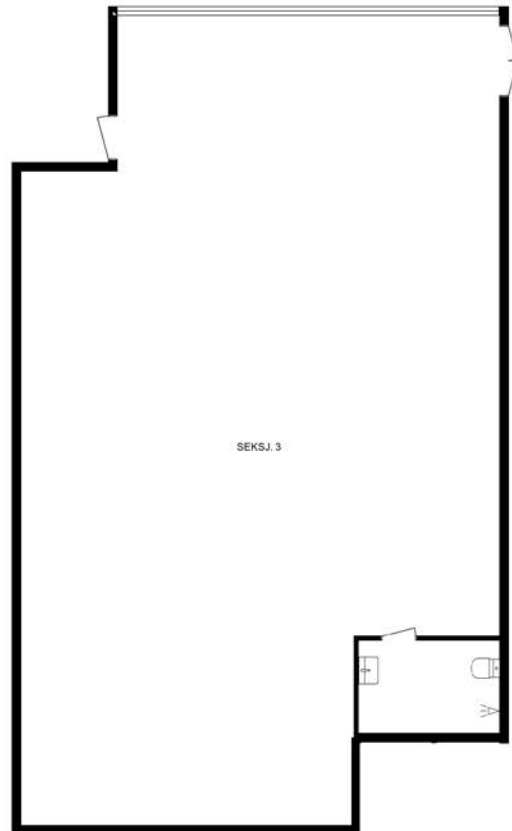






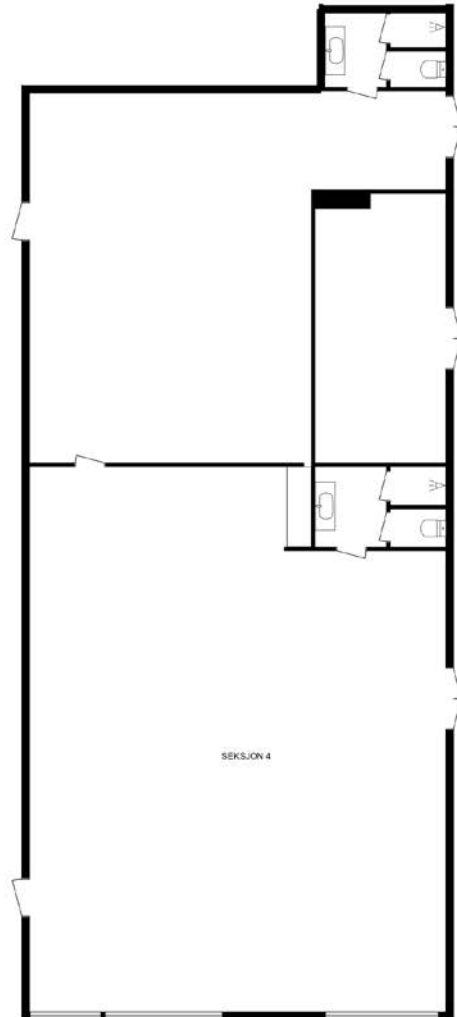


Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



Seksjon 3

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



Seksjon 4

Denne tegningen er ment som en illustrasjon,
og noe avvik kan derfor forekomme.

FOTO
ettersom

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

Vedlegg



Grunnkart

Eiendom: 662/186/0/4
Adresse: Hølandsveien 1
Dato: 10.01.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Indre Østfold kommune

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eiendomsgr. uss nøyaktighet	Hjelpelinje punkt feste	



©Norkart 2025


Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Hølandsveien 1



Lokal transport

 Hølandsveien Linje 466	< 50 m
 Skjønhaug torv Totalt 10 ulike linjer	1 min  0.1 km
 Skjønhaug torv Totalt 9 ulike linjer	1 min  0.1 km
 Slitu stasjon Linje R22	12 min  10.4 km

Transport for lengre reiser

 Oslo Gardermoen	1 t 11 min 
---	--

Ladepunkt for el-bil

 Trøgstad kommunehus	1 min 
 Parkeringsplass bak Torperbygget	2 min 



Gateparkering

Lett 89/100



Trafikk

Lite trafikk 88/100



Serveringstilbud

Bra 57/100

Området har blitt vurdert av 33 lokalkjente.

Største bedrifter i området

	Ansatte
Indre Østfold Kommune Renhold...	120
Trøgstadheimen Bo- og Servicesenter Syk...	104
Skoleveien Bofelleskap	60
Kirkeng Boliger	49
Innovi AS	46
Skjønhaug Skole	40
Skjønhaug Barnehage	38
Indre Østfold Kommune Vaktmestertjenest...	38
Trøgstad Ungdomsskole	32
Indre Østfold Kommune Vannverk	28
Trøgstad Dagsenter	28
Indre Østfold Kommune Kommunalteknikk	26
Indre Østfold Kommune Krisesenter	25
Menighetsbarnehagen i Trøgstad AS	25
Entreprenør 1 AS	24

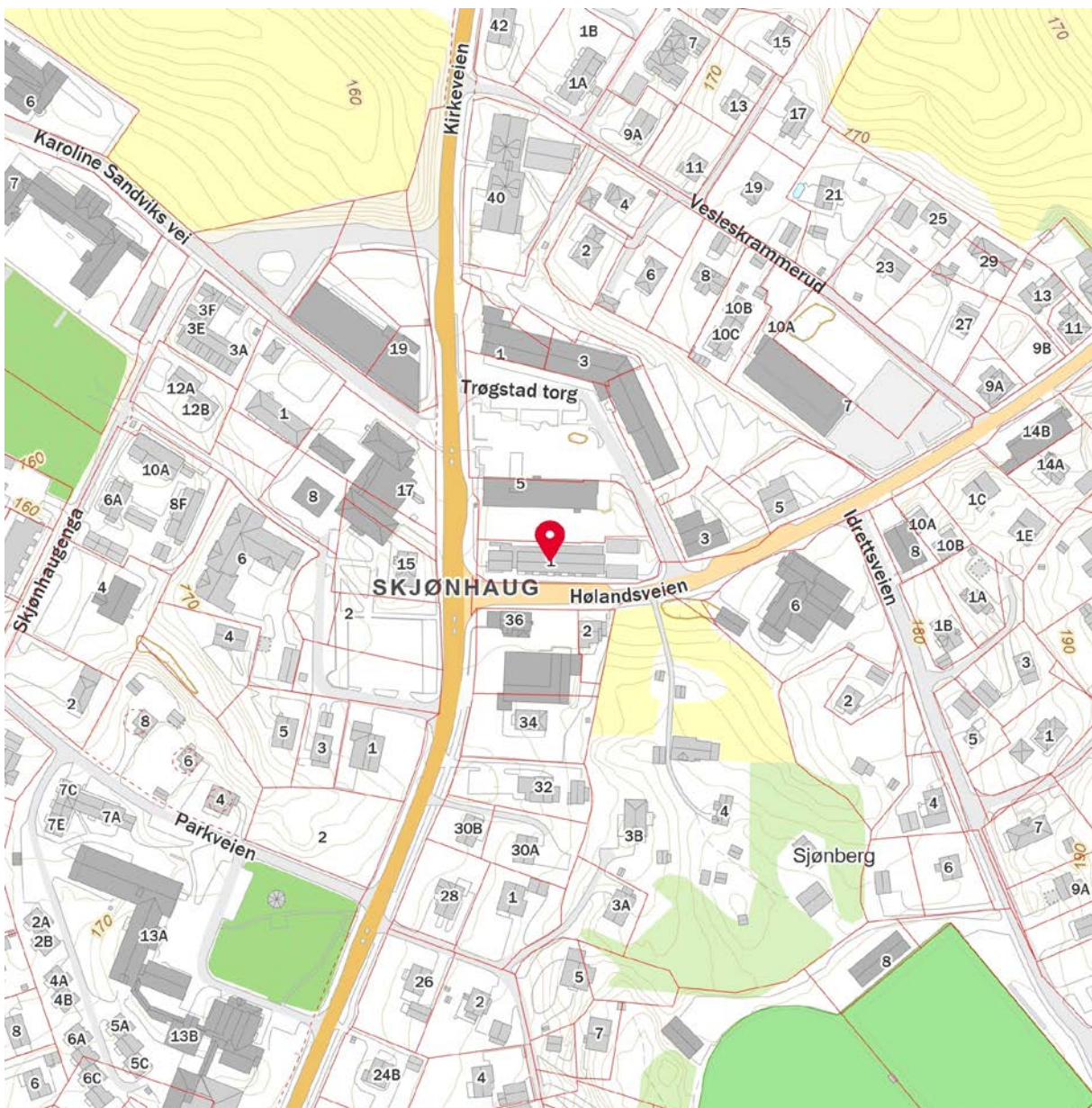
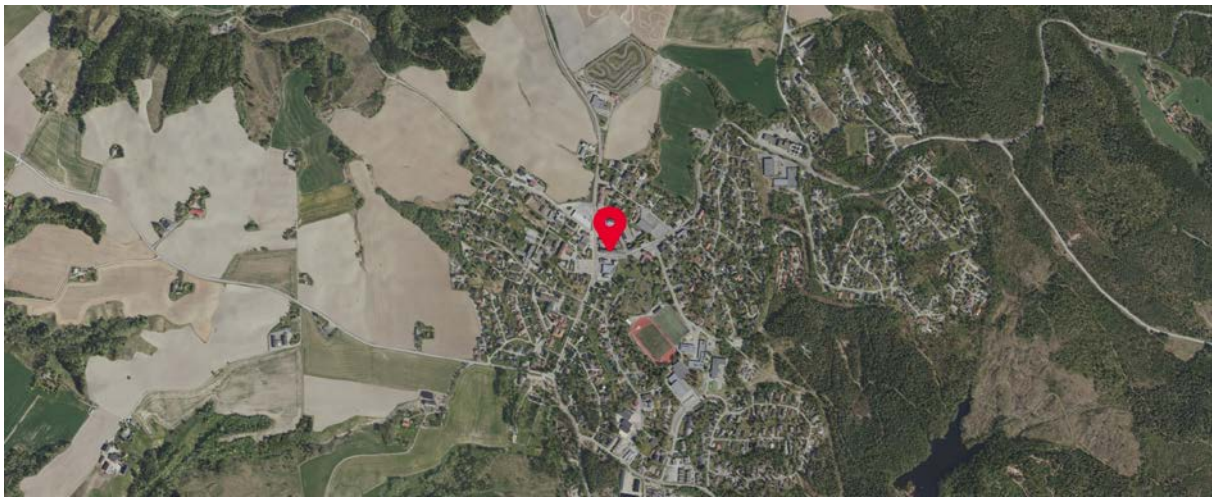
Treningscenter

 Sporty Fitness	2 min 
--	---

Dagligvare

Bunnpris Trøgstad	1 min 
Post i butikk, PostNord	0.1 km
Rema 1000 Trøgstad	2 min 

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og 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 Askim 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 Askim 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

Næringstakst

Hølandsveien 1

1860 Trøgstad

Gnr: 662 Bnr: 186 Snr: 3 og 4



Bygningssakkyndig
Jim Holm-Johansen

Rapport kode: 536126
Opprettet: 12.11.2024
Utskrift: 03.12.2024



Smaalenene Takst AS

Foretaksnr.: 924756373
Adresse: Mørkfossveien 133
1860 Trøgstad
E-post: Jim@sb-as.no
Telefon: 95795017



Innledning

Teknisk verdi

Teknisk verdi beregnes for nytt bygg. Fratrukk for elde, slitasje, vedlikeholdsmangler, utidsmessigheter m.m.

Levetidsbetraktninger

Levetidstabeller fra Byggforskserien Byggforvaltning 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler". Forventet levetid avhengig av flere faktorer som for eksempel vind, regn, sol, frost, forurensning m.m. Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge av tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø, forventet fremtidig slitasje og konsekvens ved brudd.

Personvern

Den bygningssakkyndige skal være uavhengige, uten bindinger og uten økonomiske forhold til eiendommen/eier.

Den bygningssakkyndige plikter å følge alle lover og regler mht. personvern.

Enkelte personopplysninger blir brukt for å kunne utarbeide denne rapporten.

Rapporten

Det gjøres oppmerksom på at verditakst ikke må forveksles med tilstandsrapport.

Oppdragsgiver må kontrollere dette dokumentet for eventuelle feil og mangler før det benyttes.

Bygningssakkyndig - Jim Holm-Johansen

Bygningsansvarlig

Takstmann/ingeniør & Byggmester

Sertifisert for tilstand, verdi og skade på bolig- og næringsseidom.



Godkjenningssmerker / logoer

Medlem av

NITO

Takstnettverk for ingeniører



Norsk Naturskadepool

Norwegian Natural Perils Pool

Sertifisert for naturskade



Bygg- og tømrermester
Lovbeskyttet tittel for
håndverkere med mesterbrev



Mekling.no

Kvalitetssikret ekspert av
Norsk Mekling, innenfor
fagområdet taksering

Premisser og forutsetninger

Premisser

Hovedhensikten med denne rapport er å formidle takstforetakets syn på normal salgsverdi (markedsverdi) av denne eiendommen, slik den fremstår på befaringsdagen, som en næringseiendom solgt på en profesjonell måte over en normal tidsperiode i dagens marked. Verdigrunnlaget tar utgangspunkt i eiendommens inntektsoverskudd basert på leieinntekter, normale markedsleier, utviklingspotensial eiendommen måtte ha og sammenlignbare salg. Markedsverdi er i henhold til internasjonalt anerkjente verdivurderings-standarder (IVSC, RICS) definert som det estimerte beløp en eiendom kan omsettes for på verdsettelsestidspunktet mellom en villig kjøper og en villig selger, i en transaksjon på en armlengdes avstand, etter tilstrekkelig markedsføring og der partene hver handlet velinformert, forsvarlig og uten tvang. Det sees bort fra kjøpere som måtte være villig til å betale en unormal høy pris på grunn av "spesielle interesser" i eiendommen, eksempelvis naboer o.l.

Forutsetninger

Det forutsettes at eiendommen er godkjent til dagens bruk og at det ikke foreligger offentlige ukjente pålegg eller heftelser som gir innvirkning på verdivurderingen eller teknisk beskrivelse. Det forutsettes også at eiendommen er fri for heftelser, servitutter, forurensede masser i grunnen og at alle faktiske opplysninger er korrekte.

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/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/ mangler som bør rettes opp. 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.

Taksten er basert på muntlig informasjon fra eier som ga opplysninger om alle årstall og alle bygningsmessige påkostninger som er utført og beskrevet i takstdokumentet.

Oppsummering av bygningens tilstand

Konklusjon

Godt vedlikeholdt bygg, hovedsakelig med standard fra byggeår. Innvendig er næringsarealet oppgradert med noe overflateoppussing, industrikjøkken og kjølerom, samt oppgradering av tekniske anlegg. Mulighet for å leie ut inntil 3 seksjoner, hvorav 1 er utleid i dag.

Det bemerkes at gulvbelegg på et våtrom har ujevnheter som bør kontrolleres.

Hølandsveien 1

1860 Trøgstad

Gnr.: 662 Bnr.: 186 Snr.: 3 og 4

Bygningsansvarlig:

Jim Holm-Johansen

Opprettet: 12.11.2024

Utskrift: 03.12.2024

Smaalenene Takst AS

Foretaksnr.: 924756373

Adresse: Markfossveien 133

1860 Trøgstad

E-post: Jim@sb-as.no

Telefon: 95795017



Smaalenene takstsenter
Takstingenier J. Holm-Johansen

Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent: Line Schi **Rekvirent dato:** 21.10.2024

Besiktigelse

Til stede: Petter-Ole Kirkeby **Besiktigelsesdato:** 07.11.2024

Kommentar til oppdragsopplysninger

Stiftelsen Trøgstad Næringsfond ved Line Schi, har engasjert Smaalenene takstsenter for verditakst av næringseiendom.

Matrikelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Kommunenr	Gnr	Bnr	Snr
3118	662	186	3 og 4

Adresse: Hølandsveien 1 , 1860 Trøgstad

Kommune: Indre Østfold

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Stiftelsen Trøgstad Næringsfond
Trøgstad Eiendom As

Kommentar til matrikelopplysninger

Seksjonsnummer 3 med sameiebrøk 124/1000 er eid av Trøgstad Eiendom As.
Seksjonsnummer 4 med sameiebrøk 175/1000 er eid av Stiftelsen Trøgstad Næringsfond.
Stiftelsen Trøgstad Næringsfond eier alle aksjer i Trøgstad Eiendom As.

Dokumentkontroll

Kommentar til dokumentkontroll

Hjemmelshaver har overlevert ved befarings:
- Plantegning fra byggeår.

Hølandsveien 1

1860 Trøgstad

Gnr.: 662 Bnr.: 186 Snr.: 3 og 4

Bygningsansvarlig:
Jim Holm-Johansen
Opprettet: 12.11.2024
Utskrift: 03.12.2024

Smaalenene Takst AS
Foretaksnr.: 924756373
Adresse: Mørkfossveien 133
1860 Trøgstad
E-post: Jim@sb-as.no
Telefon: 95795017



Smaalenene takstcenter
Takstingeniør J. Holm-Johansen

Tomteopplysninger

Tomten

Tomtens areal (m ²):	1 734
Type tomt:	Eiet
Areal innhentet fra:	Kommunekart.

Tomtebeskrivelse

Oppgitt felles tomteareal. Omkringliggende areal er flatt og noe skrånende mot nord. Består av asfalterte sentrumsarealer, vei, fortau og parkeringsplasser og grøntareal. Nabo til Trøgstad torg, bygget i 2020 med beplantning, vannfontene og lekeapparat.

Kommentar til tomteopplysninger

Se punkt "Fundamenter".

Bygninger på eiendommen

Næringsarealer med gatekjøkken

Byggeår	Årstall for andre tiltak	Kommentar til andre tiltak
2005	2021	Oppgradert til gatekjøkken.

Arealopplysninger - NS3940:2012

Arealmåling utføres iht. Norsk Standard 3940:2023, "Areal- og volumberegninger av bygninger". Areal oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

Bygning 1

Arealskjema

Etasje	BTA (m ²)	BRA (m ²)
1	400	

Romfordeling - BRA

Etasje	Romtype
1	3 separate innganger fra gateplan, gatekjøkken, 2 toalett/dusjrom, disponible arealer kontor/handel.

Kommentar til arealopplysninger

Alle arealopplysninger er gitt av rekvirent og ikke målt av takstmann.

Bygningsbeskrivelse

Bygning 1

Fundamenter

Beskrivelse

Deler av tomten ligger i område "aktsomhet for kvikkleire." Dersom man planlegger tiltak på tomten, må man gå videre i prosedyren i NVE 1/2019 og utredes av geotekniker.

Det er ikke ulovlig å bygge boliger på leiregrunn, men om selger er kjent med at det er en reell og konkret skredfare i området, og det er mottatt rapporter på dette, skal kjøper ha blitt opplyst om dette før kjøpet.

Om rapportene ikke er fremlagt, kan det være brudd på opplysningsplikten og kan føre til krav om erstatning. Det må alltid gjøres en konkret vurdering. Selv om selger ikke kjenner til et forhold, kan alvorlige og skjulte forhold som betydelig forringer boligens verdi føre til erstatningsansvar. Da må boligen være minst 4-6 prosent mindre verdt på grunn av dette.

Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten. På bakgrunn av observasjoner gjort på befaringsdagen, vurderes grunnforholdene tilsynelatende å være stabile.

Bilder



Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred. Aktsomhetskartet må brukes sammen med faresonekartet for kvikkleireskred for å gi et helhetlig bilde av faren.

Gulv på grunn / Etasjeskiller

Beskrivelse

Etasjeskiller av betongdekke.

Hølandsveien 1

1860 Trøgstad

Gnr.: 662 Bnr.: 186 Snr.: 3 og 4

Bygningsansvarlig:

Jim Holm-Johansen

Opprettet: 12.11.2024

Utskrift: 03.12.2024

Smaalenene Takst AS

Foretaksnr.: 924756373

Adresse: Markfossveien 133

1860 Trøgstad

E-post: Jim@sb-as.no

Telefon: 95795017



Smaalenene takstenter
Takstingeniør J. Holm-Johansen

Dører, vinduer og porter

Beskrivelse

2-lags glass i vindu/dør.

Yttervegg

Beskrivelse

Utfyllende konstruksjoner i tre. Liggende utvendig glattpanel + spaltepanelløsninger.

Takkonstruksjon

Beskrivelse

Takkonstruksjon i tre, type saltak tekket med takstein fra byggeåret.

Oppvarming

Beskrivelse

Elektrisk/panelovn.

Innvendige overflater

Beskrivelse

Generelt god standard på innvendige overflater. Oppusset og vedlikeholdt etter behov og ulike utleieforhold.

EL-anlegg

Beskrivelse

Noe oppgraderinger i gatekjøkken. Ellers anlegg fra byggeår.

VVS-anlegg

Beskrivelse

Fra byggeår.

Hølandsveien 1

1860 Trøgstad

Gnr.: 662 Bnr.: 186 Snr.: 3 og 4

Bygningsansvarlig:
Jim Holm-Johansen
Opprettet: 12.11.2024
Utskrift: 03.12.2024

Smaalenene Takst AS
Foretaksnr.: 924756373
Adresse: Markfossveien 133
1860 Trøgstad
E-post: Jim@sb-as.no
Telefon: 95795017

ST Smaalenene takstenter
Takstingeniør J. Holm-Johansen

Ventilasjon

Beskrivelse

Industriventilasjon fra byggeår. Serviceavtale.

Støykartlegging Hølandsveien

Bilder

Støykartlegging veg etter T-1442

Statens vegvesen



Eiendommen ligger i sentrum og støynivåer ligger i området 55 dB, til over 65 dB i rød sone.

Kapitalisering

Inntekter - leiearealer

Utleiedel / Leietaker	Areal	Markedsleie pr. m ² pr. år	Markedsleie pr. år
1 GATEKJØKKEN: Faktisk leie (leiekontrakt)	250 m ²	816 ,-/m ²	204 000 ,-
1 GATEKJØKKEN: Markedsleie (justert påslag)	250 m ²	284 ,-/m ²	71 000 ,-
2 BUTIKKLOKALER: Markedsleie	150 m ²	1 100 ,-/m ²	165 000 ,-
Sum inntekter:			440 000 ,-
Tap av leieinntekter i % pr. år:			0,00 %
Tap av leieinntekter pr. år:			,-
Sum inntekter - tap av leieinntekter:			440 000 ,-

Kostnader - Normale eierkostnader

Kostnader	Kostnader pr. år
Samlet post	108 000 ,-
Sum kostnader:	108 000 ,-

Hølandsveien 1

1860 Trøgstad

Gnr.: 662 Bnr.: 186 Snr.: 3 og 4

Bygningsansvarlig:

Jim Holm-Johansen

Opprettet: 12.11.2024

Utskrift: 03.12.2024

Smaalenene Takst AS

Foretaksnr.: 924756373

Adresse: Mørkfossveien 133

1860 Trøgstad

E-post: Jim@sb-as.no

Telefon: 95795017



Smaalenene takstcenter
Takstingenier J. Holm-Johansen

Netto kapitalisering

Null kupong rente	3,70 %
- Inflasjon	2,70 %
= Realrente	1,00 %
+ Objektrisiko	1,00 %
+ Markedsrisiko	1,50 %
+ Eiendomsrisiko	0,80 %
+ Renteglidning	1,50 %
Sum realavkastningskrav:	5,80 %

Kapitalisert verdi

Inntekter - tap av leieinntekter:	440 000 ,-
Kostnader	108 000 ,-
Eiendommens inntektsoverskudd:	332 000 ,-
Realavkastningskrav:	5,80 %
Eiendommens kapitaliserte verdi:	5 724 138 ,-

Kommentar til kapitalisert verdi

Med bakgrunn i beliggenhet, egnethet, tekniske tilstand og få konkurrerende tilsvarende næringseiendommer, legger vi til grunn et netto avkastningskrav på 5,8 % i verdifastsettelsen for markedsleie. Dette gir en kapitalisert verdi på 5 724 138 kr, inkludert fradrag for eierkostnader.

Markedsverdien er basert på nåværende virksomhet og mulig endrede bruksmuligheter, ved bruk av nettokapitaliseringsmetoden. Det innebærer en vurdering av eiendommens verdi med bakgrunn i eiendommens netto inntektsoverskudd og krav til forrentning som stilles ved kjøp i dagens marked. Eiendommen er vurdert mot normal markedsleie, og forrentningskravet er basert på erfaringstall fra sammenlignbare eiendommer.

Markedsanalyse

Markedsvurdering

GENERELT

Handelsmarkedet i Indre Østfold har gjennomgått en transformasjon, der Askim nå har befestet sin posisjon som det ledende handelssenteret i regionen, men lokale tiltak, såvel som politiske beslutninger, gir optimisme i randsonene og overordnet sett har handelsaktiviteten i Indre Østfold vært stabil det siste året.

Den økonomiske situasjonen, preget av økte kostnader, har imidlertid påvirket deler av handelen. Mindre, lokalt drevne butikker har hatt større utfordringer, mens kjeder og veletablerte aktører har vist mer robusthet, delvis grunnet bedre evne til å tilpasse seg raskt og utnytte markedskreftene effektivt. Handelen i regionen er hovedsakelig konsentrert rundt sentrum i Askim, Mysen, og Spydeberg, med begrenset bigbox- og bilbasert handel, noe som skiller seg fra samtlige av byene i Nedre Glomma, hvor bilbasert handel dominerer.

Hølandsveien 1

1860 Trøgstad

Gnr.: 662 Bnr.: 186 Snr.: 3 og 4

Bygningsansvarlig:

Jim Holm-Johansen

Opprettet: 12.11.2024

Utskrift: 03.12.2024

Smaalenene Takst AS

Foretaksnr.: 924756373

Adresse: Markfossveien 133

1860 Trøgstad

E-post: Jim@sb-as.no

Telefon: 95795017



Smaalenene takstcenter
Takstingenier J. Holm-Johansen

LEIEVERDIER

Gjennomsnittlig leieinntekt for handel/kontor i Indre Østfold:

2022 / 2023: 1 200 kr

2024: 1 400 kr

Forventet leieutvikling er stabil.

OBJEKTET

Eiendommens tekniske tilstand vurderes å være god, med kun normale vedlikeholdskostnader de neste 10 år.

Det er tilrettelagt for å dele opp og leie ut inntil 3 separate lokaler. Det er i dag 2 seksjoner. Det må da påregnes noe endring av tekniske installasjoner og etablering av et ekstra toalettrom for en tredje seksjon.

Det er få tilsvarende objekter i Skjønhaug og med muligheten til å dele opp lokalet, fremstår dette som en attraktiv investering for utleie og videresalg. Her er det mulighet for etablering av restaurant, kontor, butikk, omnikanal-handel m.m. Trøgstad sparebank satser positivt med flere tiltak for området og lokalt næringsliv er pådriver for utvikling av bygda.

Områdebeskrivelse

Eiendommen har meget sentral beliggenhet i Skjønhaug sentrum, som er områdesenter i tidligere Trøgstad kommune, med dagligvareforretninger og serveringssteder i nærmiljøet og kort vei til E18. Det er mulighet for offentlig kommunikasjon med buss til Lillestrøm, Askim og Mysen. Med bil tar det ca. 5-6 min. til Båstad, 10 min. til Mysen, 15 min. til Askim, 35 min. til Ski og rundt 60 minutter til Oslo.

Reguleringsmessige forhold

Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel 2024-2035, Indre Østfold kommune (PlanID: 3014202101) og reguleringsplan for Skjønhaug sentrum 2001 (PlanID: 012220010001).

Markedskonklusjon

Vurdert markedsverdi settes til:

Kr 5 720 000,-

Signatur

Signatur

Trøgstad - 03.12.2024

Sted - Dato

JIM HOLM-JOHANSEN

**BORI BBL**

Tlf: 63890200, firmapost@bori.no,
Bankgiro: 6201.05.68418, Orgnr. 989987011MVA
bori.no Pb 323, 2001 Lillestrøm

Generert 23.01.25

Vår ref.: 755 / 4

Boligopplysninger

Seksjon	4	Bolignr	
Boligselskap	755 Sameiet Skjønhaugtorget	Etasje	1.etg
Adresse	HØLANDSVEIEN 1, 1860 TRØGSTAD	Oppr.ant.rom	0
Eier(e)	Stiftelsen Trøgstad Næringsfond	Bygningstype	

Fellesutgifter og restanse

Hver 4. måned fakturering. Ikke medlem av sikringsordningen. Restanse pr 23.01.25: kr 0,00 (med forbehold om feil)

Fakturalinje	2025-01	2025-02	2025-03	2025-04	2025-05	2025-06
Fellesutgifter 2	2 891	2 891	2 891	2 891	2 891	2 891
Fellesutgifter 3	2 670	2 670	2 670	2 670	2 670	2 670
Fondsopbygging 3	144	144	144	144	144	144
Total	5 705	5 705	5 705	5 705	5 705	5 705

Andel fellesgjeld for seksjon

Ingen fellesgjeld

Selskapets totale gjeld

Ingen gjeld

Selskap og eiendom

Selskap	755 Sameiet Skjønhaugtorget (orgnr. 889189282)
Antall enheter	4
Styrets e-post	johagelund@gmail.com
Styreleder	John Øystein Hagelund (90751793)
Forsikring	Gjensidige Forsikring ASA (Polise Polisenr: 85042974/)
Festet tomt	Nei
Gnr/Bnr	662/186
Dyrehold	Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.
Forkjøpsrett	Ingen



BORI BBL
Tlf: 63890200, firmapost@bori.no,
Bankgiro: 6201.05.68418, Orgnr. 989987011MVA
bori.no Pb 323, 2001 Lillestrøm

Generert 23.01.25
Vår ref.: 755 / 3

Boligopplysninger

Seksjon	3	Bolignr	
Boligselskap	755 Sameiet Skjønhaugtorget	Etasje	1.etg
Adresse	HØLANDSVEIEN 1, 1860 TRØGSTAD	Oppr.ant.rom	0
Eier(e)	Trøgstad Eiendom As	Bygningstype	

Fellesutgifter og restanse

Hver 4. måned fakturering. Ikke medlem av sikringsordningen. Restanse pr 23.01.25: kr 0,00 (med forbehold om feil)

Fakturalinje	2025-01	2025-02	2025-03	2025-04	2025-05	2025-06
Fondsoppygging 2	231	231	231	231	231	231

Andel fellesgjeld for seksjon

Ingen fellesgjeld

Selskapets totale gjeld

Ingen gjeld

Selskap og eiendom

Selskap	755 Sameiet Skjønhaugtorget (orgnr. 889189282)
Antall enheter	4
Styrets e-post	johagelund@gmail.com
Styreleder	John Øystein Hagelund (90751793)
Forsikring	Gjensidige Forsikring ASA (Polise Polisenr: 85042974/)
Festet tomt	Nei
Gnr/Bnr	662/186
Dyrehold	Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.
Forkjøpsrett	ingen

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET SKJØNHAUGTORGET

Endret i årsmøte 19.03.2018 ihht ny lov av 16.06.2017, esl nr. 65

§ 1

Navn, formål og forretningskontor:

Sameiets navn er Sameiet Skjønhaugtorget.

Sameiets formål er å ivareta seksjonseierens fellesinteresser og administrasjon av eiendommen G.nr 62, br.nr 186 i Trøgstad kommune.

Forretningskontoret er i Eidsberg kommune.

§ 2

Seksjoner og ansvar:

Sameiet Skjønhaugtorget består av 2 seksjoner/samleseksjoner i henhold til seksjonsbegjæring av 17.06.2004.

Den enkelte bruksenhets avgrensning med hoveddel, tilleggsdeler (boder m.v.) formål og sameiebrøk fremgår av stiftelsesprotokollen.

Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for sameiets felles forpliktelser i forhold til sin sameiebrøk.

§ 3

Rettslig råderett:

Seksjonene kan fritt omsettes, pantsettes eller disponeres på annet vis, innenfor de begrensninger som er fastsatt i disse vedtekter.

Erverver av seksjon og leietaker av bruksenhet må godkjennes av styret. Godkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

De andre seksjonseierne har panterrett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følge av sameieforholdet, jfr. eierseksjonslovens § 31.

Den enkelte seksjonseier må i tillegg gi panterrett i sin seksjon for sine økonomiske forpliktelser overfor de øvrige seksjonseierne.

For Skjønhaugtorget borettslag skal panteretten utgjøre kr 50.000

For næringsseksjonen skal panteretten utgjøre kr 25.000

Denne panteretten kan tinglyses på den enkelte seksjonen og skal ha prioritet etter 90 % av lånetakst, avgitt av en av forsikringsrådets godkjente takstmann. Panteretten er uten opptrinnsrett.

§ 4

Faktisk råderett:

Seksjonseierne plikter å følge gårdens ordensregler.

Bruksenheten skal nyttes i samsvar med formålet.

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Seksjonene må ikke benyttes på en måte som nedsetter eiendommens omdømme, eller ved rystelser, støy, støv, lukt eller lignende unødige sjenerer naboer eller brukere av de øvrige seksjonene.

Skal det foretas bygningsmessige endringer i bruksenheten eller i bruksenhetens tiliggende tilleggsdeler, må samtykke fra de øvrige seksjonseiere foreligge før arbeidet igangsettes.

§ 5

Bruken av næringsseksjonene.

Næringsseksjonen kan ikke benyttes til virksomhet som produserer et sjenerende og ulovlig høyt lydnivå eller rystelser m.v., med driftsaktivitet om natten mellom kl. 23.00 og kl. 06.30. (nattklubb, mekanisk virksomhet og lignende kan være slik virksomhet)

§ 6

Eksklusiv bruksrett/enerett

Skjønhaugtorget borettslag (seksjon 1) skal ha en eksklusiv bruksrett til heis, boder, svalganger, garasjer og terrasser. Skjønhaugtorget borettslag har rett til plassering og avlesning av målere og annet tekniske hovedanlegg i teknisk rom tilhørende næringsseksjon. Midlertidig enerett til å bruke bestemte deler av fellesarealet kan bare gis i inntil 30 år. Tidsbegrensningen gjelder også for midlertidige enerett som er etablert før 1 januar 2018.

§ 7

Felleskostnader:

Felleskostnader skal fordeles mellom ~~sameierne~~ seksjonseierne etter størrelsen på sameierbrøkene.

For øvrig gjelder følgende unntak:

- a) Næringsseksjonen bærer alle kostnader som kan henføres direkte til næringsseksjonene. Dette gjelder også alle kostnader til drift og vedlikehold av ventilasjonsanlegg.
- b) Garasjer: Skjønhaugtorget borettslag dekker alle vedlikeholds- og driftskostnader i tilslutning til garasjer, som borettslaget har en eksklusiv bruksrett til. Dette inkluderer også lys ved garasjer og parkeringsplass.
- c) Kostnader til kabel-TV nett, internett og lignende betales av den enkelte seksjonseier
- d) Sameiet er ansvarlig for hovedanlegg for vann og kloakk fram til offentlige anlegg. Offentlige avgifter for vann og kloakk betales dog av den enkelte seksjonseier etter bruk, etter avtale med kommunen. Renovasjon inntas i sameiets kostnad.
- e) Heis: Skjønhaugtorget Borettslag har eksklusiv bruksrett til heis og dekker følgelig alle kostnader vedr. drift og vedlikehold av denne.
- f) Belysning av fellesareal:

Næringsseksjonen bærer alle kostnader med vedlikehold av lysutstyr og bruk av strøm til belysning, langs fortau/bygning, på bygning i 1. etg., tunnel og adkomst fram til inngangsdør for næringsseksjonen og egen bod.

Boligseksjonen bærer alle kostnader med vedlikehold av lysutstyr og bruk av strøm i garasjer, boder/ gangbelysning til boder, renovasjonsbod, borettslagsbod, heis, trapperom og all utvendig belysning over 1. etasje.

Den enkelte seksjonseier skal betale et åkontobeløp fastsatt av styret til dekning av sin andel av felleskostnadene.

§ 8

Vedlikehold - Disposisjonsfond.

Vedlikehold av den enkelte bruksenhet påhviler den enkelte seksjonseier. Denne vedlikeholdsplikten omfatter også:

- Egne vinduer og ytterdører i fasader, og slik at verken utforming eller farge må avvike fra det som ellers i bruk i gården.
- Vann og avløpsledninger fra og med forgreningspunkter og inn til bruksenheten.
- Elektriske ledninger fra og med bruksenhetens inntaksikringer.
- Overflate (gulv) balkonger og svalganger samt boder og garasjer med eksklusiv bruksrett.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, inkl. alle utvendige fasader, renovasjonsrom og fellesarealer, anlegg og utstyr er sameiets ansvar.

Sameiet skal ha et disposisjonsfond. Fondet skal hovedsakelig dekke vedlikeholdsarbeider utover alminnelig, løpende vedlikehold av eiendommen.

Størrelsen av den årlige innbetaling til fondet fastsettes av det ordinære årsmøtet,- dog slik at det avsettes 8 % av neste års budsjett for sameiets totale driftsutgifter. Avsetning til fondet avsluttes når de årlige avsetninger har nådd neste års driftsbudsjett.

§ 10

Styret:

Sameiet skal ha et styre bestående av en leder, to styremedlemmer og to varamedlemmer. Sameiet Skjønhaugtorget utpeker 2 styremedlemmer og ett varamedlem mens næringsseksjonen (ene) utpeker ett styremedlem og ett varamedlem. Funksjonstiden for lederen og de øvrige styremedlemmer er to år, dog slik at ett av medlemmene etter loddtrekning trer ut etter første driftsår.

§ 11

Styrets kompetanse:

Styret står for forvaltningen av sameiernes seksjonseiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøte.

Styret kan treffe vedtak når minst to medlemmer er til stede. Vedtaket treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget.

Styret forplikter seksjonseierne utad ved underskrift av styrets leder og et styremedlem i fellesskap.

§ 12

Årsmøtet:

Den øverste myndighet i sameiet utøves av **årsmøtet**.

Ordinært årsmøte avholdes årlig innen utgangen av juni måned.

Styret innkaller skriftlig til det ordinære årsmøtet med et varsel på minst 8 dager og høyst 20 dager.

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig. Likeså skal årsmøtet innkalles når revisor, eller minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Innkallingen skal være skriftlig med minst 3 og høyst 20 dagers varsel og angi de sakene som vil bli behandlet.

Seksjonseiere som ikke selv bruker seksjonen må gi sameiets styre melding om hvilken adresse innkallingen skal sendes til.

§13

Møterett m.v.

Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

Seksjonseiere kan møte med fullmektig som ikke behøver å være seksjonseier. Skriftlig og datert fullmakt skal fremlegges ved åpningen av møtet. Seksjonseier har rett til å ta med rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til uttale seg dersom årsmøte gir tillatelse med alminnelig flertall.

§ 14

Saker som skal behandles på ordinært årsmøte:

På det ordinære årsmøtet skal følgende saker behandles:

- 1 Konstituering
- 2 Årsrapport fra styret
- 3 Årsregnskapet
- 4 Valg
- 5 Andre saker som er nevnt i innkallingen

§ 15

Møteledelse og avstemming:

Årsmøtet ledes av styrets leder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder.

Flertallet i sameiet regnes etter sameiebrøk.

Det kreves 2/3 dels flertall av de avgitte stemmer for vedtak om:

- a) Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,

- c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre ~~sameierne~~ **seksjonseierne** i fellesskap,
- d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
- f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens §49
- g) tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

Dersom sameiet skal utføre tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo eller bruksinteresser, og som går utover vanlig forvaltning og tiltaket koster mer enn ½ G for enkelte seksjoner binder det bare de aktuelle seksjonseierne dersom disse uttrykkelig samtykker.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, vedtak om endring av vedtekter og sameiebrøken nevnt ovenfor i 3- ledd bokstav f samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

§16

Forretningsfører

Sameiet skal ha en forretningsfører, som ansettes av styret.

§ 17

Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller andre som representerer sameiet kan ikke treffe beslutninger som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseiers bekostning, eller som medfører ulempe for andre seksjonseiere.

§ 18

Regnskap og revisjon:

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Revisor velges av årsmøtet.

§ 19

Forhold til eierseksjonsloven:

For så vidt annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.06.2017 nr 65.

22.06.04

755 Sameiet Skjønhaugtorget

Protokoll for ordinært årsmøte 10.04.2024

Sted: Frivillighetssentralen i Trøgstad
3 av 4 mulige stemmegivere var representert.
3 deltok fysisk

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1 - Vedtatt

Ann-Marith Dragic fra BORI overtar til møteleder. Petter-Ole Kirkeby signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Mot: 0 stemmer

Sak 2: Regnskap

Inntekter: Kr 248 880 mot budsjett kr 202 176

Utgifter: Kr 252 241 mot budsjett kr 182 205

Resultat: Kr 6 025

Styrets forslag - Vedtatt

Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital

Mot: 0 stemmer

Sak 3: Personvalg

varamedlem (2)

Petter-Ole Kirkeby 1. valg

Ann-Kristin Sæther 2. valg

Totalt antall stemmer: 6

Sak 4: Styrehonorar

Styrehonorar - Vedtatt med 3 stemmer

Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 7 500,-

Mot: 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 3

Ordinært årsmøte 10.04.2024 protokoll.pdf

Navn

Kirkeby, Petter-Ole

Dato

2024-04-16

Navn

Dragic, Ann-Marith Solheim

Dato

2024-04-16

Identifikasjon

 Kirkeby, Petter-Ole

Identifikasjon

 Dragic, Ann-Marith
Solheim



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



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 eiendom (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, varmpumper 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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse 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 gis.
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: Hølandsveien 1
1860 TRØGSTADMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Lena AxelssonTelefon: 971 70 601
E-post: lena.axelsson@aktiv.no

Oppdragsnummer:

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 viderefordlet 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