

An aerial photograph of a rural property. In the foreground, there is a large, dark-roofed house with a gabled roof and a red barn. To the right, there are several smaller buildings, including a white house and a green shed. The property is surrounded by green fields and dense forests. In the background, there are rolling hills and a small town or village. The sky is clear and blue.

aktiv.

Gamle Dalsveg 58, 2032 MAURA

**Sjelden mulighet! "Airpet Hotel"
Gardermoen - kennel -
karantenestasjon - avtale med
Mattilsynet!**



Eiendomsmegler / Fagansvarlig

Eirik Jørgen Off

Mobil 975 26 138

E-post eirik.off@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kløfta

Trondheimsvegen 84, 2041 Kløfta.
TLF. 63 94 26 50

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 12 000 000,-
Total ink omk.: Kr 12 000 000,-
Selger: Henny Merete Lidal

Salgsobjekt: Kombinasjonslokale
Eierform: Eiet
Byggeår: 1987
BRA-i/BRA Total
Tomtstr.: 3029.1 m²
Soverom: 0
Gnr./bnr. Gnr. 148, bnr. 157
Oppdragsnr.: 1205240349

Sjelden mulighet! "Airpet Hotel" Gardermoen - kennel - karantenestasjon - avtale med Mattilsynet!

Aktiv Eiendomsmegling har gleden av å presentere denne muligheten like ved Gardermoen. En eiendom tilpasset veterinærvirksomhet, kennel og dyrehotell praktisk for reisende som trenger plassering eller karantenestasjon for hund eller katt. Bygget er skreddersydd for dyrehotell og aktivitetssenter med fasiliteter som hunderom, kattehotell, administrasjon, dyrlegerom og vaktrom innredet som leilighet. Her er det dermed muligheter for å skape sin egen arbeidsplass etter eget ønske men det er også muligheter for å overta og drifte eksisterende "Airpet Hotel" med tilhørende selskap.

Selskapet har en lukrativ leieavtale med Mattilsynet som gir forutsigbarhet og faste inntekter. Næringsbygget er løpende påkostet og oppgradert, oppført i 4 byggetrinn, det første i 1987. Ombygget 1995-2016, 2017 og tilbygget 2017 og 2019.

Se salgsoppgave for ytterligere beskrivelse av eiendommen og avtalen med Mattilsynet.

Meget god beliggenhet i Maura med kort vei til Gardermoen, butikker og kollektivtrafikk.

Ta kontakt for en hyggelig privatvisning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	42
Takstrapport	44
Informasjon fra kommunen	64
Nabolagsprofil	73
Budskjema	77

Om eiendommen

Om boligen

Areal

Totalt bruksareal 937kvm.

Arealbeskrivelse

Bruksareal BRA-I

Kjeller: 220 kvm Rom for hunder, med tilhørende rom, ganger, trapperom, fyrrom, toalettrom, og innrede rom.

1. etasje: 540 kvm Resepsjon, butikk, spiserom, ganger, hunderom, vetrinærrom, tolaett, bad, spiserom, behandlingsrom, boder, lager, garasje og "låve".

2. etasje: 61 kvm Gang m/trapp, 3 soverom, stue/kjøkken og bad.

2. etasje: 116 kvm Rom for katter, innrede rom/lager

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Areal/bruttoareal (BTA) er målt ved befaring. Bygningen har utforming som gjør arealmåling krevende - avvik vil derfor forekomme og er å betrakte som omtrentlige. Soverom har ikke tilfredsstillende rømning. Det er eller ikke kjent om rommene er godkjent for varig opphold, anbefales undersøkt.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

3029.1 m²

Tomtebeskrivelse

Eiet flat/skrånende tomt som er opparbeidet. Det er inngjerdede hundegårder på baksiden av bygget og parkeringsareal på fremsiden

Beliggenhet

Eiendommen har en rolig, men samtidig sentral beliggenhet i Maura i Nannestad kommune. Her er det kort vei til dagligvarebutikker, barneskole og barnehager, for å nevne noe. Området er også ypperlig for deg som pendler, med Dal stasjon og Gardermoen like i nærheten.

Nærmeste dagligvarebutikk er Coop Extra Bjerke, som kun ligger en 4 minutters

gangtur fra boligen. Du finner også Kiwi Maura like i nærheten. For ytterligere servicetilbud finner du Nannestad Torg en kort kjøretur unna. Her ligger Rema 1000, blomsterbutikk, apotek og flere spisesteder, for å nevne noe. Det er heller ikke lange veien inn til Jessheim sentrum, hvor du finner alt du måtte behøve av butikker og tjenester.

Som nevnt, er området også godt egnet for deg som pendler. En liten kjøretur unna ligger Dal togstasjon, som har hyppige avganger inn til Jessheim, Lillestrøm, Oslo S og Drammen. Her går togene to ganger i timen, og bruker knappe 50 minutter inn til Oslo. Det er også kun 15 minutter i bil til Oslo Lufthavn. Hit kan du også reise kollektivt med buss fra Haugengården busstopp.

I Nannestad kommune er det meget gode muligheter for de fleste typer fritidsaktiviteter. Med flere idrettslag vil man for alle aldre dekke de fleste behov for deltakelse i forskjellige idretter. Romeriksåsen og Nordåsen, som begge ligger en kort bil- eller sykkel tur unna byr på rike muligheter for friluftsliv sommer som vinter. Området er kjent for å være snøsikkert så vinterstid er det svært gode skiforhold. Et perfekt område for deg som ønsker å bo tett på flott natur, men allikevel ha servicetilbud og tjenester godt tilgjengelig!

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Bygningssakkyndig

Amund Blekastad Forset

Type takst

Verdi-/lånetakst

Byggemåte

Eiendommen består av ett bygg som i stor grad er tilpasset dagens virksomhet. Tomt med biloppstillingsplasser på fremsiden og hundegårder på baksiden.

Grunnmurskonstruksjon

Støpt- og murt ringmur og støpt plate på mark. Skjevheter i konstruksjonen. Sprekker/ riss i grunnmur og støpt plate registrert.

Ytterveggskonstruksjon

Yttervegger i trekonstruksjoner med utvendig kledd trepanel.

Etasjeskiller er i all hovedsak utført i trekonstruksjoner.

Utvendige dører, porter og vinduer

Dør i metall med isolerglass til butikk. Leddporter i tre- og metall til garasje. Trevinduer med 2-lags isolerglass. Ytterdører i tre med- og uten 2-lags isolerglass.

Takkonstruksjon

Mønet skråtak i trekonstruksjoner. Dels nyere og eldre utførelse.

Taktekking

Taktekking av metallplater. Tilhørende takrenner, nedløp og beslag i metall.

Innvendige overflater:

Gulv: Fliser, laminat, belegg og betong.

Vegg: Malt trepanel, malt mur/puss, malte flater og baderomsplater.

Himling: Trepanel, himlingsplater, metallplater og malte flater.

Kjøkkeninnredning

Det er kjøkkeninnredning i spiserom, leilighet og i gang med trapp.

Alle inredninger er funksjonelle ut fra dagens bruk.

Verditakst

Kr 12 000 000

Innhold

Underetasje:

Rom for hunder, med tilhørende rom, ganger, trapperom, fyrrom, toalettrom, og innrede rom.

1.etasje:

Resepsjon, butikk, spiserom, ganger, hunderom, vetrinærrom, toalett, bad, spiserom, behandlingsrom, boder, lager, garasje og "låve"

2.etasje:

Rom for katter, innrede rom/lager

2.etasje, leilighet:

Gang m/trapp, 3 soverom, stue/kjøkken og bad.

Standard

Eiendommen har normal standard og er noe oppgradert de senere år. Det foreligger ingen vedlikeholdsplan, men eiendommen har et generelt oppgraderingsbehov og flere av bygningsdelene har oppnådd sin brukstid og må påregnes utskiftet. Miljøet i en kennel kan være hardt for bygget.

Parkering

Det er gode parkeringsmuligheter i forkant av eiendommen.

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Airpet Hotel, org.nr: 999 524 591 har driftet eiendommen ca 12 år med årlig omsetning NOK ca 3 mill. Det er i dag en løpende avtale med Mattilsynet med NOK 75 000,- mnd + mva. Avtalen kan videreføres mot ny eier.

Selger kan være interessert i også overdragelse av Airpet Hotel med dets innhold til ny eier i tillegg til salg av eiendommen. Megler står for salg av eiendommen og regnskapsfører selger bistår evt med salg/overdragelse av Airpet Hotel, org.nr: 999 524 591

Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5. Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann-/feiervesen på eiendommen. Det gjøres oppmerksom på at vedlagte plantegninger er ikke målbar, avvik og feil kan forekomme.

Energi

Oppvarming

Det er luft/luft varmepumper i bygget og oppvarming med elektrisitet, stedvis med vannbåren varme. Pipe er ikke i bruk.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 12 000 000

Kommunale avgifter

Kr 37 030

Kommunale avgifter år
2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene er et estimat for 2025 og omfatter vann- og avløpsgebyr, samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Info eiendomsskatt

Nannestad kommune har pt. ikke innført eiendomsskatt.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 148, bruksnummer 157 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:

3238/148/157:

07.01.2011 - Dokumentnr: 13184 - Forkjøpsrett

Rettighetshaver: Sigvartsen Dagfin

Fnr: 070154 42535

28.05.2010 - Dokumentnr: 381181 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3238 Gnr:148 Bnr:9

28.05.2010 - Dokumentnr: 381187 - Best. om adkomstrett

Rettighet hefter i: Knr:3238 Gnr:148 Bnr:9

Ferdigattest/brukstillatelse

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

Vei, vann og avløp

Offentlig

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er ikke regulert.

I kommuneplan, KP2018-2035 er området regulert til LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Eiendommen er bebygd, tomten er større enn 2 dekar, men mindre enn 100 dekar totalt og har ikke mer enn 35 dekar fulldyrket og/eller overflatedyrka jord. Kjøper er klar over at konsesjonsfriheten er betinget av at man ikke foretar bruksendring i strid med plan og at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

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

Etter avtale

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

12 000 000 (Prisantydning)

Omkostninger

300 000 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

301 350 (Omkostninger totalt)

12 301 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

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.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,50% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

3 000 Garantipremie/inneståelse

5 000 Kommunale opplysninger

20 000 Markedspakke inkl. foto og annonsering

6 500 Oppgjørshonorar

2 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

16 000 Tilretteleggingsgebyr

2 500 Visninger/overtakelse per stk.

500 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 235 000

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på et rimelig vederlag for utført arbeid.

Oppdragsansvarlig

Eirik Jørgen Off

Eiendomsmegler / Fagansvarlig
eirik.off@aktiv.no
Tlf: 975 26 138

Lise Blomberg
Daglig leder/Eiendomsmegler
lise.blomberg@aktiv.no
Tlf: 922 04 164

Romerike Eiendomsmegling AS Filial Kløfta, Trondheimsvegen 84
2040 Kløfta
Tlf: 639 42 650

Salgsoppgavedato
28.02.2025







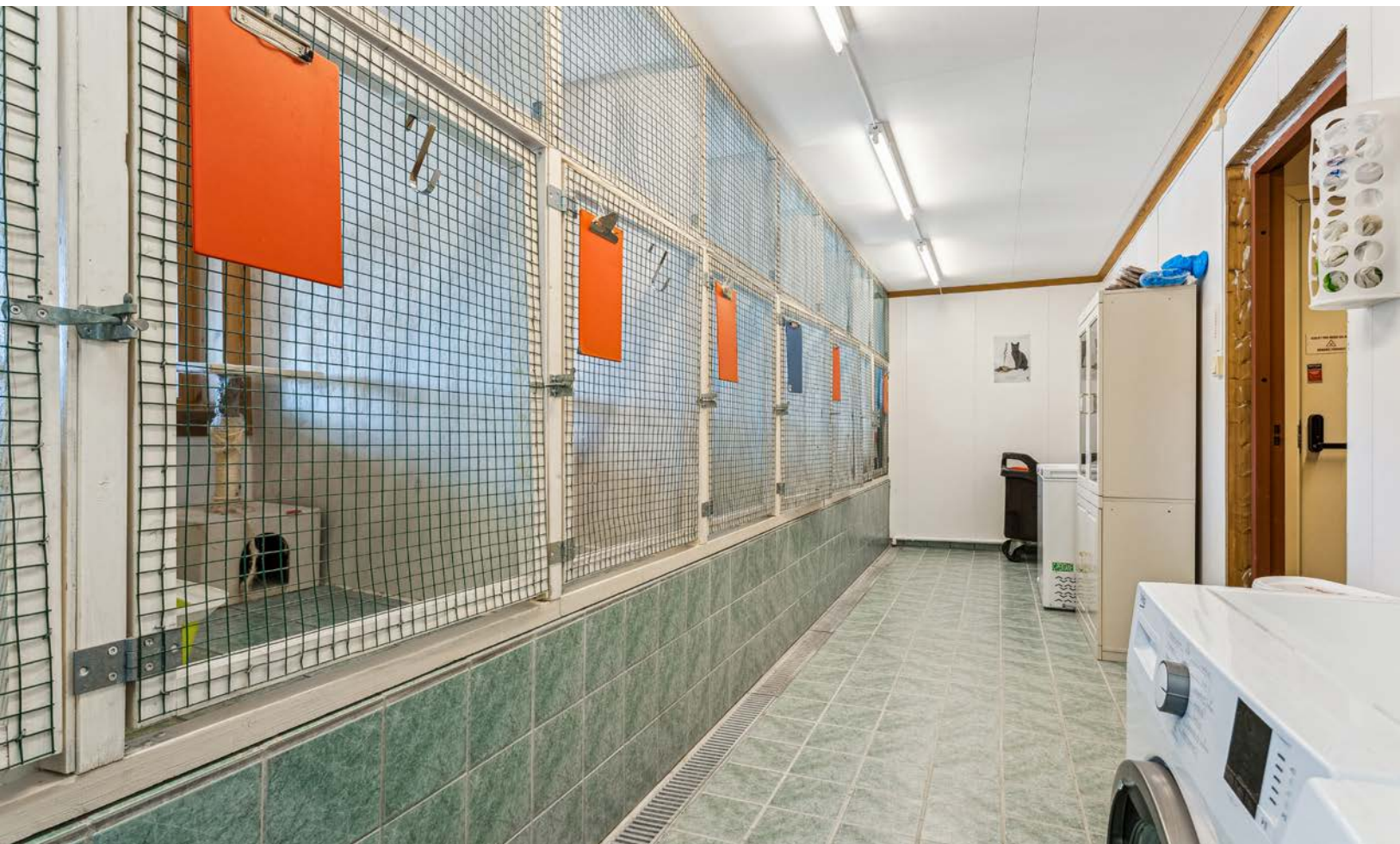


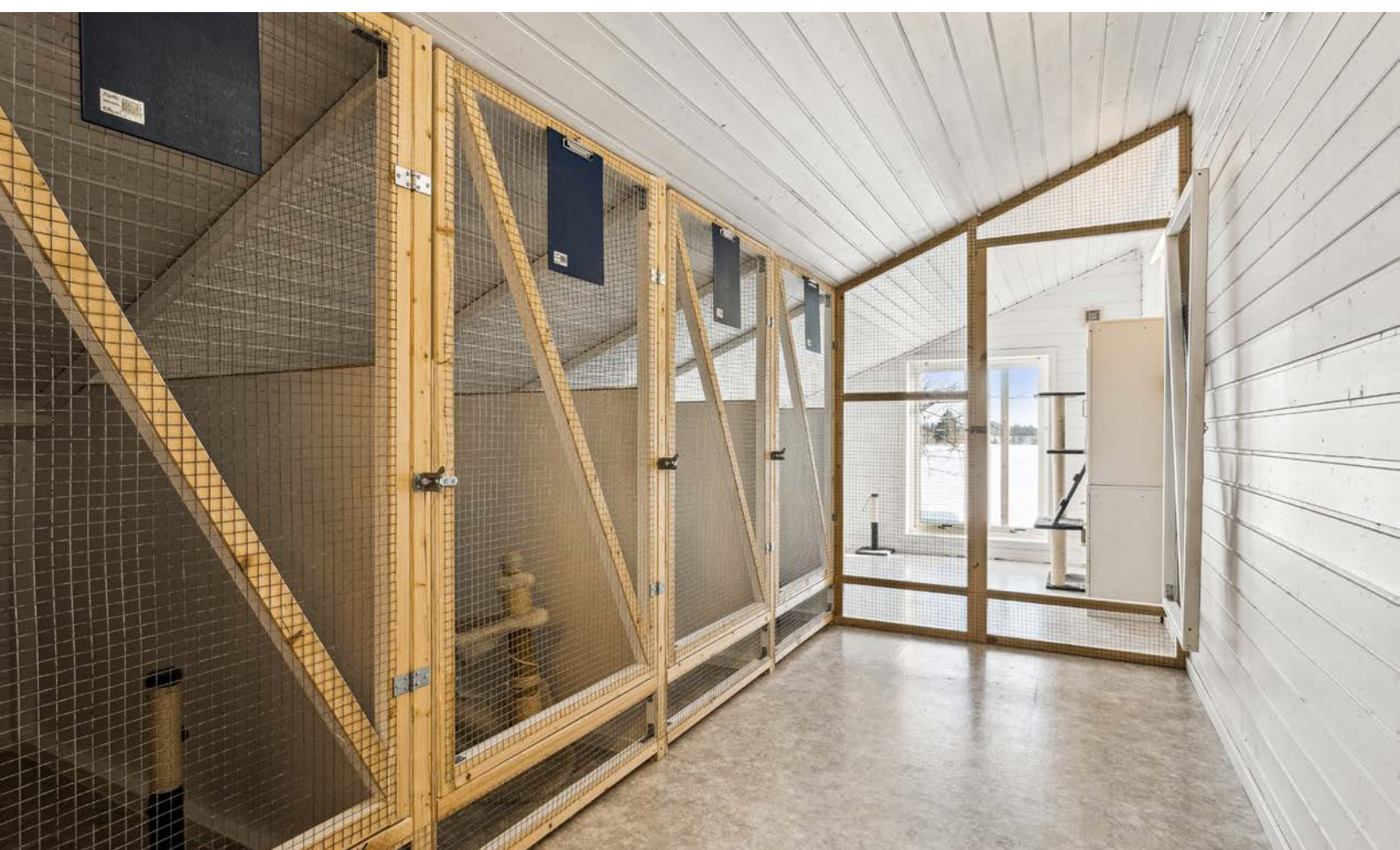


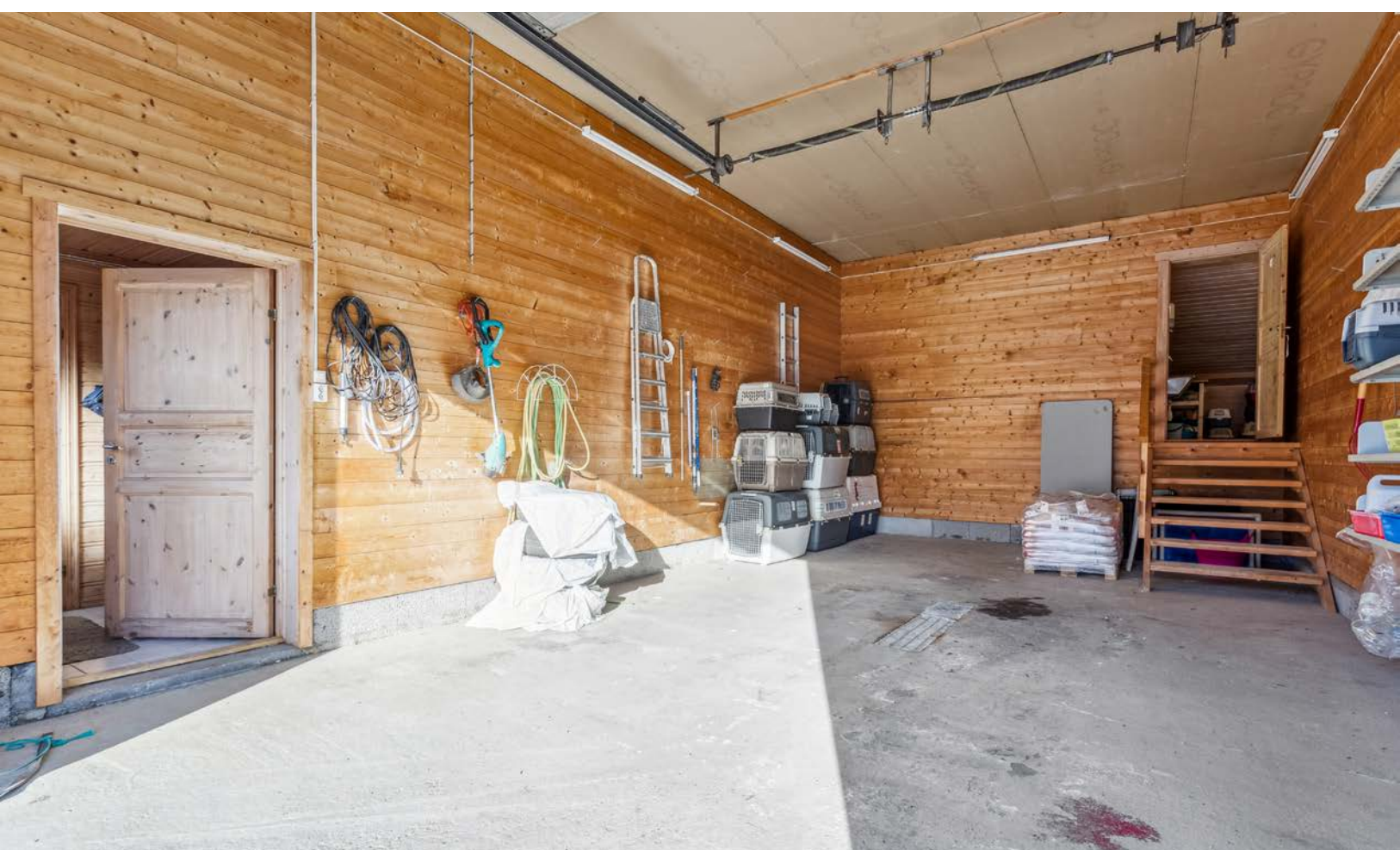




























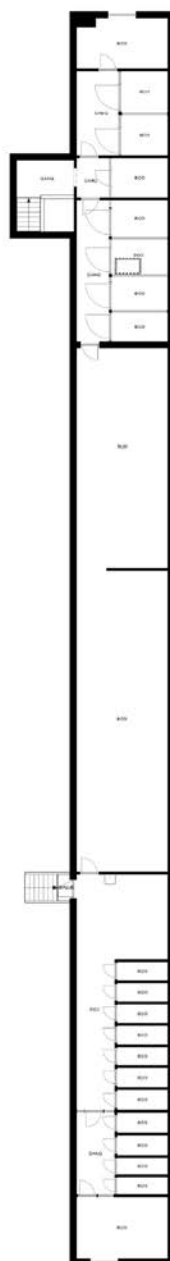








Plantegning

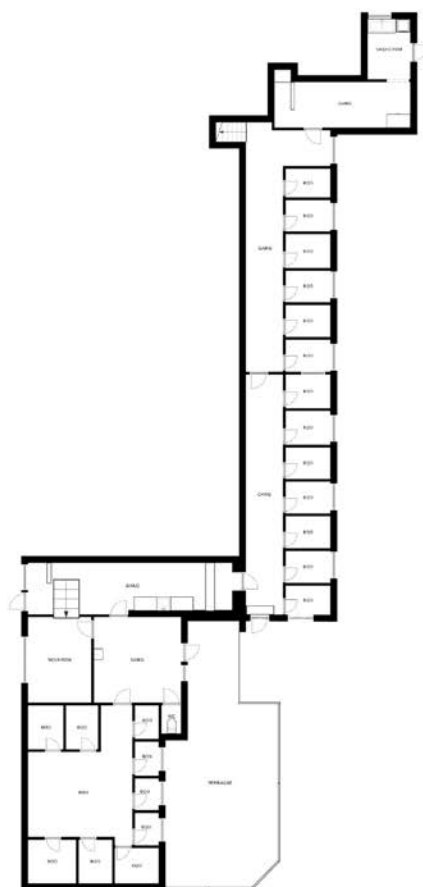


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

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

Plantegning



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. 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

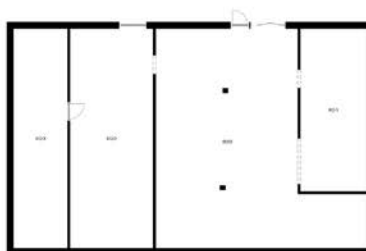


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.



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

Plantegning



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



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

Plantegning



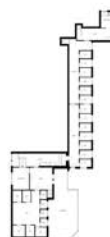
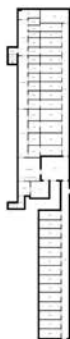
Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

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

Gamle Dalsveg 58 **41**

Plantegning



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. 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

VERDITAKST

Næring (annet)
Gamle Dalsveg 58, 2032 MAURA

Gnr 148: Bnr 157
3036 NANNESTAD KOMMUNE



SERTIFISERT TAKSTINGENIØR
Amund Forset
Telefon: 901 10 938
E-post: amund@factum.as
Rolle: Uavhengig takstingeniør

AUTORISERT FORETAK
Factum Takst AS
Balkelinna 164, 2848 SKREIA
Telefon: 901 10 938
Organisasjonsnr: 828 595 172



Dato befaring: 29.01.2025
Utskriftsdato: 25.02.2025
Dato verdisetting: 20.02.2025
Oppdrag nr: 2022473



1 Innholdsfortegnelse

2 Sammen drag	3
3 Introduksjon	6
3.1 Informasjon fra kunden	6
3.2 Generell informasjon	6
3.3 Beskrivelse av eiendommen	7
3.3.1 Eiendomsinformasjon	7
3.3.2 Matrikkeldata	8
3.3.3 Beskrivelse av tomt	8
3.3.4 Beskrivelse av områdene rundt	9
3.4 Bygninger på eiendommen	10
3.4.1 Næring (annet)	10
4 Verdigrunnlag	12
4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler	12
4.2 Beskrivelse av eiendomsmarkedet	13
4.3 Inntekter/kostnader	14
5 Verdisetting	16
5.1 Tomteverdi	16
5.2 Teknisk verdi	16
5.3 Nettokapitalisering	17
5.4 Kontantstrømsanalyse	18
5.5 Følsomhetsanalyse	20

2 Sammendrag

Konklusjon/ markedsvurdering:

SAMMENDRAG: BELIGGENHET:

Eiendommen ligger sentralt til ift. Gardermoen og Oslo. Det er kort veg til Nannestad (ca 5km) og Jessheim (ca 12km) med de servicetilbud og fasiliteter som finnes der. Det er ca 12 km til både Gardermoen og Råholt hvor det er togstasjon. Til Oslo er ca 60km.

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Eiendommen består av ett bygg som i stor grad er tilpasset dagens virksomhet Tomt med biloppstillingsplasser på fremsiden og hundegårder på baksiden..

STANDARD - TILSTAND - VEDLIKEHOLD:

Eiendommen har normal standard og er noe oppgradert de senere år. Det foreligger ingen vedlikeholdsplan, men eiendommen har et generelt oppgraderingsbehov og flere av bygningsdelene har oppnådd sin brukstid og må påregnes utskiftet. Miljøet i en kennel kan være hardt for bygget.

MARKEDSVURDERING:

Beregningsmessig benyttes vanligvis 3 hjelpemetoder; kontantstrømanalyse, nettokapitalisering og sammenlignbare priser. Kontantstrømanalyse benyttes alltid sammen med de to øvrige metodene, og egner seg godt i de tilfellene der det foreligger flere leieforhold med varierende kontraktsvilkår. Nettokapitaliserin egner seg godt i de tilfellene der leieforholdene er få og oversiktlige eller hvor eier bruker lokalene til egen virksomhet. Sammenlignbare verdier framkommer etter en analyse av oppnådde priser for tilsvarende eiendommer. Det foretas en systematisk vektet sammenlikning av en rekke parametre for de forskjellige eiendommene i analysen, sammenliknet med parametrene for den takserte eiendommen.

EIENDOMSMARKEDET:

Siden forrige pengepolitiske rapport har arbeidsledigheten falt til et lavt nivå, og lønns- og prisveksten har vært høyere enn ventet. Krigen i Ukraina og forhold med Russland/USA skaper usikkerhet om den økonomiske utviklingen, men det er utsikter til at oppgangen i norsk økonomi vil fortsette. Døpende lønnsvekst og lavere prisvekst på varene vi importerer ventes å redusere inflasjonen fremover. Hensynet til å stabilisere inflasjonen rundt målet på noe sikt tilsier en høye styringsrente.

Norges Bank har hevet styringsrenten betydelig de siste to årene og styringsrenten er nå på 4,5%. Inflasjonen er lavere enn den har vært. Høy inflasjonen er et positivt element på næringsseiendom, da leiekontrakter er justert etter KPI.

Balansen mellom bruken og pris på arealer må selvsagt stemme. Eiendommer er billigere jo lengre utenfor sentrale strøk man reiser, men da øker samtidig kostnader på transport og rekruttering av ansatte blir vanskeligere.

Den angjeldende eiendom vil i stor grad kunne sies å passe en enbruker som ønsker å satse videre på dagens drift.

KOMMENTAR YIELDBEREGNING:

Yield er et måltall for avkastning på eiendommen og er en vurdering ut fra et øyeblikksbilde hvor årligleie som genereres fra eiendommen deles på verdi av eiendommen. Yield kan ikke sammenlignes direkte med eiers avkastningskrav, da yield regelmessig vil være høyere enn eiers realavkastningskrav.

Realavkastningsravet er satt ut fra en samlet vurdering av eiendommens attraktivitet som et investeringsobjekt. Det er svært sjelden enbrukerbygg kommer for salg i området. Eiendommens størrelse antas å gjøre den attraktivt også for utenbys aktører. Det vurderes det å være flere potensielle kjøpere for denne type eiendom. Eiendommen vurderes å være et godt salgs og utleieobjekt da eiendommen har mange muligheter. Investorer/eiendomsutviklere vurderer forskjellige verdiparametre meget ulikt og det er høy grad av sensitivitet i beregningsmetodene. For begrunnelse av avkastningskrav se avsnitt i rapport for nettokapitalisering.

Undertegnede har lagt til grunn et realavkastningskrav på 8,5% med følgende begrunnelse:

Renterisiko:

Styringsrenten ble satt opp til 4,50% ved siste renteheving i Norges Bank - renten ble på siste møte holdt uendret. Norges Bank har signalisert at det fortsatt er behov for en høy rente for å dempe inflasjonen. Samtidig er det nå et omslag i økonomien der høyere prisvekst bidrar til svekket kjøpekraft for husholdningene. Signaler er nå at rentetoppen er nådd og at rentene skal noe ned videre i 2025. Langsiktige renter er varierende det siste året hvor renten toppet på 4,2% oktober 2023. Renten har siden variert mellom 3,2% og 4,05%. Årlig nullkupongrente fra Norges Bank er per i dag er 3,95%.

Objektrisikoen:

Hensyntar beliggenhet, utforming og generell attraktivitet.
Eiendommen har sannsynligvis ikke utviklingspotensial av betydning. Eiendommen ligger i et område som i hovedsak er preget av boliger. Eiendommen ligger utenfor sentrum, eksponeringen ut er liten, men for dagens bruk er dette positivt.

Markedsrisiko:

Investering i næringseiendommer er for tiden noe usikkert, noe som gir seg utslag i markedsrisikoen. Eiendommen er i stor grad tilpasset dagens bruk, annen type virksomhet vil kreve betydelig tilpasninger. Det er potensiale for videre utvikling i samme segment.

Kuransrisiko:

Hensyntar bebyggelsens standard, tilstand, utforming og fleksibilitet.
Normal standard på bygningsmassen. Normal bruksslitasje, bruken av bygningsmassen tatt i betraktning som innebærer noe hard påkjenning i enkelte rom. Bygningsmassen er har en god planløsning tilpasset dagens bruk.

VERDITAKST OVER EIENDOMMEN GAMLE DALSVEG - 2032 MAURA

Det legges til grunn følgende beslutningsgrunnlag:

1. TOMTEVERDI

Andel av tomteverdi som bebygd tomt ansettes til To = kr. 2 500 000,-

2. TEKNISK VERDI AV BYGNINGER

Teknisk verdiberegning av bygninger (gjenanskaffelseskostnad fratrasket utidsmessigheter, slitasje, elde etc.) er beregnet i taksten til

Tv = kr. 13 020 000,-

Herav er fratrasket kr. 6 900 000,- for slitasje og elde av normale byggekostnader for nybygg.

Beregningen er gjort eks. mva.

3. KAPITALISERT VERDI

Kapitalisert verdi for eiendommen er anskueliggjort ved nettokapitalisering av forventede netto leieinntekter. Det er lagt til grunn en forventet leieinntekt som nærmere beskrevet. I netto leieinntekter er fratrasket skjønnsmessig eierkostnader knyttet til eiendommen.

Avkastningskravet er ansatt utfra verdier for sammenlignbare eiendommer, hensyntatt at leietakerene er solide.

I taksten er kapitalisert verdi beregnet til kr. 11 894 118,- med et gjennomsnittlig kapitaliseringsrente på 8,5 %.

4. SAMMENLIGNBARE PRISER

Det er benyttet sammenlignbare verdier på leieinntekter og realavkastningskrav for tilsvarende eiendommer i området og realavkastningskrav er justert etter dette. Således gjenspeiler kapitalisert verdi også sammenlignbare priser.

5. KONTANTSTRØMANALYSE M/SENSITIVITETSANALYSE

Kontantstrømmen er uttrykt ved en ansatt kontantstrøm av stipulert leie.

Nåverdien av kontantstrømmen er beregnet til kr. 11 895 664.- for en 10-års analyseperiode inkl.

nåverdien av restverdien (neddiskontert kapitalisert verdi).

Diskonteringsrente er satt til 10,5 % (kapitaliseringsrente 8,5% + inflasjon 2,0%).

Sensitivitetsanalysen viser at resultatet av nåverdiregningen er lite følsom for små endringer i ledighet og kostnadsutvikling. Inntektsutvikling og realavkastningskravet er de parameterne som ved kun små prosentvise endringer påvirker beregningens sluttresultat for verdifastsettelse vesentlig.

6. DRØFTING AV BESLUTNINGSGRUNNLAGET

Det er i beslutningsgrunnlaget anskueliggjort hvilken kapitalverdi man kan forrente med de forutsatte leieinntekter.

Følgende beslutningsgrunnlag foreligger:

- tomteverdi	kr. 2 500 000,-
- teknisk verdi bygninger	kr. 13 020 000,-
- kapitalisert verdi (dagens leie)	kr. 11 894 118,-
- nåverdi av kontantstrøm-	kr. 11 895 664.-
- teknisk verdi vurderes lite relevant alene dersom eiendommen ikke gir tilsvarende avkastning gjennom leieinntektene.	
- eiendomsmarkedet har siste tiden vist positiv tendens mht. lavere direkteavkastningskrav ved eiendomstransaksjoner.	

Matrikkel: Gnr 148: Bnr 157
Kommune: 3036 NANNESTAD KOMMUNE
Adresse: Gamle Dalsveg 58, 2032 MAURA

Factum Takst AS
Balkelinn 164, 2848 SKREIA
Telefon: 901 10 938



KONKLUSJON VERDIVURDERING:

Utfra en samlet vurdering av alle de verdipåvirkende forhold og etter beste skjønn ansettes derfor markedsverdien for eiendommen til kr. 12 000 000,-

Kunde: Henny Merete Lidal
Gamle Dalsveg 58, 2032 MAURA

Formål med taksten: Verditakst basert på eiendommen slik den fremstod og bruken på befaringsdagen.

Egne forutsetninger: Rapporten er utført etter en visuell besiktigelse sammen med rekvirent / representant for rekvirent. Opplysninger om tomteforhold, bygningsdelers alder osv. bygger på opplysninger fra rekvirenten og dokumenter som er fremlagt.

Takstobjektet er vurdert etter dagens bruk.

Utvendige konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå.

Verdi: **Kr. 12 000 000**

Dato verdisetting: 20.02.2025

Takstingeniør: **Amund Forset Tlf.: 901 10 938**

Denne rapporten er utarbeidet av en takstingeniør sertifisert i Norsk takst, og som er underlagt krav til kompetanse, etterutdanning og Norsk taksts regelverk. Dette sikrer at vurderingene er objektive og upartiske. For nærmere beskrivelse av kravene til takstingeniørens integritet og uavhengighet, se Norsk takst sine etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

SKREIA, 25.02.2025

Amund Forset
Takstingeniør - REV sertifisert
Telefon: 901 10 938

3 Introduksjon

3.1 Informasjon fra kunden

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider
Reguleringsplaner	31.01.2025		Finnes ikke	
Arealplaner	31.01.2025		Finnes ikke	
Kommunens kart	31.01.2025		Innhentet	
Radonmåling			Ikke fremvist	
Energimerking			Ikke fremvist	
Årsregnskap			Ikke fremvist	
Forsikringsavtale			Ikke fremvist	
Leieavtaler			Ikke fremvist	
Tidligere takst	29.01.2025		Fremvist	
Tegninger			Ikke fremvist	
Festekontrakt			Finnes ikke	
Eiers representant	29.01.2025	Ga opplysninger og fremviste eiendommen.	Fremvist	
Grunnbokutskrift	31.01.2025	Ubekreftet elektronisk grunnboksutskrift fra Eiendomsregisteret.	Innhentet	

3.2 Generell informasjon

Markedsverdi	Henny Merete Lidal har anmodet Factum Næringstakst AS v/Amund Forset om å beregne markedsverdi av eiendommen. Oppdraget er å ansette markedsverdi på eiendommen slik den fremstår i dag. Verdigrunlaget tar utgangspunkt i eiendommens inntektsoverskudd basert på påstående leieforhold samt normale markedsleier ved utløp av disse, fratrukket eierkostnader og eventuelt hensyntatt det utviklingspotensial eiendommen måtte ha. Markedsverdi er i henhold til internasjonale anerkjente verdivurderings-standarder (IVSC, RICS, EVS) 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.
Kunde:	Henny Merete Lidal Gamle Dalsveg 58, 2032 MAURA
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 29.01.2025 Amund Forset. Takstingeniør - REV sertifisert. Tlf. 901 10 938 Henny Merete Lidal. Eier.

Forutsetninger:

Taksten er utført iht. Norsk taksts retningslinjer og regler, NS 3424, NS 3451 og/eller NS 3940 avhengig av om oppdraget/mandat er en verditakst og/eller tilstandsrapport. Der annet ikke fremgår er taksten kun basert på visuell befaring uten inngrep i byggverket, evt. supplert med enkle målinger. Merk at en verditakst alene ikke er en tilstandsrapport som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Kunden/oppdragsgiver skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstingeniøren hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp.

Der verdi er fastsatt, er takstkonklusjonen en vurdering av verdien av eiendommen dvs. det beløp som takstingeniøren mener at markedet er villig til å betale. Takstingeniøren er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, som hen ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Taksten er avholdt etter beste skjønn. Takstkonklusjonen baserer seg på eiendommen 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 takstingeniøren. Oppmåling av- og nøyaktig arealfastsettelse av næringseiendommer er en omfattende oppgave og inngår kun der dette er spesifisert i oppdragsbeskrivelse/mandatet. De oppgitte arealer er ellers 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

Eiend.betegnelse:	Næring (annet)
Adkomst	Eiendommen har adkomst via privat veg. Utgifter til vedlikehold og snøbrøyting må påregnes. Ikke fremlagt avtale om vegrett.
Vann	Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat stikkledning.
Avløp	Eiendommen har privat avløp med eget anlegg. Eiendom som ikke er tilknyttet offentlig vann og avløp skal ha godkjent separat avløpsanlegg. Det er eiers ansvar at anlegget er riktig dimensjonert og at det fungerer tilfredsstillende. Kjøper oppfordres til å kontrollere anlegget. Eiendommer som ligger i nærheten av offentlig vann- og avløpsnett, vil få krav om tilknytning. Dette er hjemlet i plan og bygningsloven.
Regulering/kommuneplan	Planidentifikasjon: KP2023-2040 Platype: Kommuneplanens arealdel Planstatus: Planforslag Plannavn: Kommuneplanens arealdel 2023-2040 Arealbruk: LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag Fare: Ras- og skredfare Hensynsonenavn: H310_2, H110_4 og H530_3
Servitutter	FORKJØPSRETT: 07.01.2011 RETTIGHETSHAVER: SIGVARTSEN DAGFIN F.NR: 070154 Det er utover dette ikke registrert heftelser som har betydning for eiendommens verdi eller bruk.
Hjemmelsovergang:	Type: Fritt salg

3.3.2 Matrikkeldata

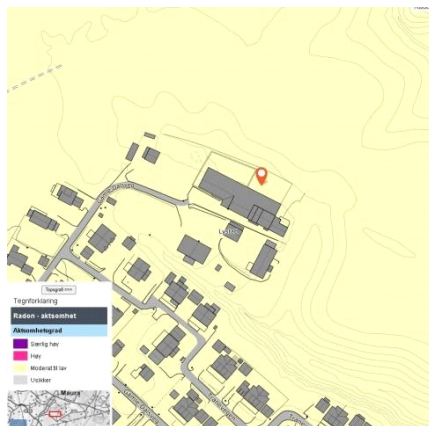
Matrikkel:	Kommune: 3238 NANNESTAD Gnr: 148 Bnr: 157
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	3 029 m ² Arealkilde: Statens kartverk
Hjemmelshaver:	Henny Merete Lidal
Adresse:	Gamle Dalsveg 58, 2032 MAURA
Kommentar:	Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.

3.3.3 Beskrivelse av tomt

Tomt	Eiet flat/skrånende tomt som er opparbeidet. Det er inngjerdede hundegårder på baksiden av bygget og parkeringsareal på fremsiden. 
Utbyggingspotensial	Det vurderes ikke å være utbyggingspotensiale av betydning på eiendommen da utnyttelsesgraden allerede er høy. Det tas forbehold om at evt. utbygging på eiendommen godkjennes av byggesaksavdelingen i kommunen.
Miljø og forurensning	Det er ikke gitt opplysninger om tidligere virksomheter på eiendommen som innebærer stor sannsynlighet for omfattende forurensning i grunnen. Det er ikke kontrollert om det er miljøfarlige stoffer i grunn. Anbefales på generelt grunnlag ytterligere undersøkt.
Radon	Grunnundersøkelser er ikke foretatt. Takstmannen har ikke kjennskap til radonmåling av eiendommen. Statens strålevern anbefaler radonmåling. Mer info angående radon finnes på link: https://geo.ngu.no/kart/radon_mobil/. Eiendommen ligger i et område NGU har definert med moderate til lave verdier. Radon målinger blir anbefalt de fleste steder for å danne seg et bilde av situasjonen angående risiko knyttet til eventuelt radon eksponering. Arbeidsgiver har ansvar for at arbeidsmiljøet er fullt forsvarlig, og dermed også for at arbeidstakerne er vernet mot radoneksponering. Arbeidsgiver bør kartlegge og risikovurdere radonnivået i arbeidslokalene, og eventuelt gjøre tiltak for å redusere eksponeringen.

Matrikkel: Gnr 148: Bnr 157
Kommune: 3036 NANNESTAD KOMMUNE
Adresse: Gamle Dalsveg 58, 2032 MAURA

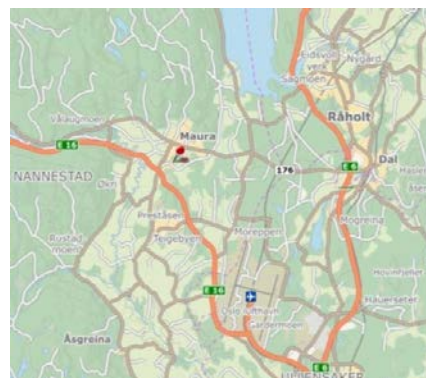
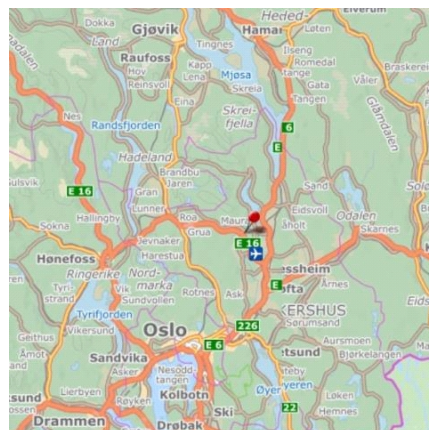
Factum Takst AS
Balkelinn 164, 2848 SKREIA
Telefon: 901 10 938



3.3.4 Beskrivelse av områdene rundt

Beliggenhet

Eiendommen ligger sentralt til ift Gardermoen og Oslo. Det er kort veg til Nannestad (ca 5 km) og Jessheim (ca 12 km) med de servicetilbud og fasiliteter som finnes der. Det er ca 12 km til både Gardermoen og Råholt hvor det er togstasjon. Til Oslo er ca 60 km.



Transport, parkering og kommunikasjon

Det er god adkomst til eiendommen via Gamle Dalsveg. det er busstopp ca 250 meter fra eiendommen.
Det er parkeringsmuligheter på eiendommen

3.4 Bygninger på eiendommen

3.4.1 Næring (annet)

Bygningsdata



Byggeår: 1987 Kilde: Opplyst på befaringdagen.

Anvendelse: Lager/hus for dyr

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Kommentar
Underetasje	220	200	Rom for hunder, med tilhørende rom, ganger, trapperom, fyrrom, toalettrom, og innrede rom.
1. etasje	590	540	Resepsjon, butikk, spiserom, ganger, hunderom, vetrinærrom, tolaett, bad, spiserom, behandlingsrom, boder, lager, garasje og "låve".
Leilighet i 2. etasje	67	61	Gang m/trapp, 3 soverom, stue/kjøkken og bad.
2. etasje	125	116	Rom for katter, innrede rom/lager
Sum bygning:	1 002	917	

Kommentar areal

Areal/bruttoareal (BTA) er målt ved befaring. Bygningen har utforming som gjør arealmåling krevende - avvik vil derfor forekomme og er å betrakte som omtrentlige.
Soverom har ikke tilfredsstillende rømning. Det er eller ikke kjent om rommene er godkjent for varig opphold, anbefales undersøkt.

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Drenering

Takvann ført ut på terreng ved grunnmur, anbefaler å føre bort fra grunnmur også kondensvann fra varmepumpe. Ukjent om det er etablert drenering evt. hva slags type drenering som er etablert.

Grunn og fundamenter

Grunnundersøkelser er ikke foretatt, og tilstandsgrad er derfor ikke vurdert.

RADON:

Takstmannen har ikke kjennskap til radonmåling av bygget.

Statens strålevern anbefaler radonmåling i bolig. Mer info angående radon kan hentes hos kommunen og Statens strålevern, www.nrpa.no/radon. Radon målinger blir anbefalt de fleste steder for å danne seg et bilde av situasjonen angående risiko knyttet til eventuelt radon eksponering.

Grunnmurskonstruksjon

Støpt- og murt ringmur og støpt plate på mark.

MERKNAD:

Skjevheter i konstruksjonen. Sprekker/riss i grunnmur og støpt plate registrert.

Ytterveggskonstruksjon

Yttervegger i trekonstruksjoner med utvendig kledd trepanel.

Utvendige dører, porter og vinduer

Dør i metall med isolergalss til butikk.
Leddporter i tre- og metall til garasje.
Trevinduer med 2-lags isolerglass.
Ytterdører i tre med- og uten 2-lags isolerglass.

Takkonstruksjon

Mønet skråtak i trekonstruksjoner. Dels nyere og eldre utførelse.

Taktekking

Taktekking av metallplater. Tilhørende takrenner, nedløp og beslag i metall.

Innvendige overflater:

Gulv: Fliser, laminat, belegg og betong.
Vegg: Malt trepanel. malt mur/puss, malte flater og baderomsplater.
Himling: Trepanel, himlingsplater, metallplater og malte flater.

Kjøkkeninnredning

Det er kjøkkeninnredning i spiserom, leilighet og i gang med trapp.
Alle inredninger er funksjonelle ut fra dagens bruk.

Varme generelt

Det er luft/luft varmepumper i bygget og oppvarming med elektrisitet, stedvis med vannbåren varme.
Pipe er ikke i bruk.

Sanitær primæranlegg

Synlige vannrør i: Kobber/metall og plast.
Synlige avløpsrør i: Plast

Ventilasjon primæranlegg

Ventilasjonen består av naturlig ventilasjon. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft trekkes ut uten bruk av vifter. Det er mekanisk avtrekk med vifte fra enkelte rom.

Elektrisk primæranlegg

El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak åpent ledningsnett. Sikringsskapet er plassert i gang ved pauserom. Mindre underskap er plassert rundt om i bygget.

Etasjeskillere

Etasjeskillere er i all hovedsak utført i trekonstruksjoner.

Andre forhold:

Standard

Normal standard på bygningsmassen ut fra bruken. Det er slitasje registrert, dette er normalt og miljøet på deler av bygget/bruket er hardt. Planløsningen er i stor grad tilpasset virksomheten.

Vedlikehold

Vedlikeholdsplan foreligger ikke. Løpende/akutt vedlikehold er i hovedsak utført. Bygningen har noe behov for oppdateringer/ utskiftninger og vedlikehold selv om det er foretatt påkostninger i senere tid. Servicedokumentasjon på tekniske anlegg er ikke fremlagt. Kontroll av tekniske installasjoner av fagfolk anbefales.

Energirelaterte forhold

Det er ikke utarbeidet energiattest på bygningen.

Energimerking er obligatorisk ved salg eller utleie av næringsbygg. I tillegg skal alle næringsbygg over 1000 m² alltid ha en gyldig energiattest. Det er hjemmelshaver av eiendommen som er ansvarlig for å gjennomføre energimerkingen. Det er ikke utarbeidet energiattest på bygningen.

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 %
Næring (annet)											
-Garasje/låve											
Ledig	1	1 stk						60 000	60 000	1/2026	100
-Kennel											
Airpet Hotel		1 stk	420 000	420 000	1/2025	6/2025	100	900 000	900 000	7/2025	100
-Leilighet											
Leilighet (forutsettes godkjent)	2	1 stk						120 000	120 000	7/2025	100
-Salong/velvære for hunder											
Ledig	1	1 stk						100 000	100 000	1/2026	100
Sum:			420 000						1 180 000		
Total:			420 000						1 180 000		

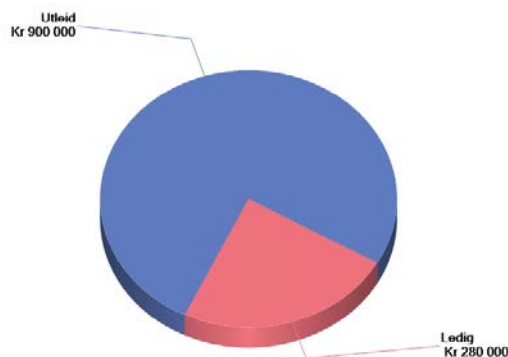
Bransjer/leiekontrakter:

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 %
Næring (annet)											
-Ledig											
Ledig	1	1 stk						100 000	100 000	1/2026	100
Ledig	1	1 stk						60 000	60 000	1/2026	100
Leilighet (forutsettes godkjent)	2	1 stk						120 000	120 000	7/2025	100
-Kennel											
Airpet Hotel		1 stk	420 000	420 000	1/2025	6/2025	100	900 000	900 000	7/2025	100
Sum:			420 000						1 180 000		
Total:			420 000						1 180 000		

Utleiekontrakter og ledige lokaler

Utleide og ledige arealer

Inntekter/markedsleie for utleide/ledige arealer inkl. andre objekter



4.2 Beskrivelse av eiendomsmarkedet

Markedet generelt

Markedet for bolig- og næringseiendom har det siste året utviklet seg positivt både nasjonalt og lokalt. Det er likevel tatt tid å leie ut ledige lokaler, dette kan ha flere årsakssammenhenger som krav til standard og størrelse herunder spesielle tilpasninger, og anleggsarbeider i sentrumsområder som har gitt begrenset adkomst.

Markedet for næringseiendom i dette området ansees for tiden å være velfungerende, det finnes kapitalsterke investorer og egenbrukere.

Ved søk på Finn.no med en radius på 30 km rundt angjeldende eiendom er det 19 næringseiendommer tilgjengelig for salg hvorav ingen næringseiendommer er tilsvarende denne eiendommen.

Undersøkelser underbygger takstmannens erfaring fra regionen hvor det er svært få ledige lokaler som er egnet for tilsvarende type virksomhet hvor det er en forutsetning med god/enkel adkomst, parkering i nærheten og noe rolig område.

På kort sikt er det noe usikkerhet knyttet til utviklingen i markedet for salg av bolig- og næringseiendom som et resultat av høy inflasjon og høyt rentenivå nasjonalt og internasjonalt. På lengre sikt forventes en fortsatt positiv utvikling både i markedet for utleie og salg av bolig- og næringseiendom regionen.

Markedsleie

Leie avhenger av beliggenhet, standard/fasiliteter og parkeringsmuligheter.

Markedet for utleie av næringseiendom er lite transparent. Flere næringseiendommer benyttes av egenbrukere, dvs. eier av eiendommen eier også driftsselskapet som benytter eiendommen. Eier av eiendommen står da mer fritt til å regulere leie, slik det også er i dette tilfellet.

Nyere lokaler med god innvendig høyde, store industriporter, rikelig med naturlig lys inn i lokalene hvor det i tillegg er nyere belysning, balansert ventilasjon, energigivende oppvarmingskilder og god kapasitet med tanke på strømtilførsel inn i lokalet oppnår gjerne de beste prisene. Dette er gjerne også de lokalene som er mest fleksible i bruk. Eiendommer som denne som i stor grad er tilpasset virksomheten oppnår ofte lavere priser da kostnader til ombygging/tilpassing til egen bruk ofte er store. Man kan likevel være heldig å finne en kjøper som har tilsvarende behov slik bygget er utformet.

Det foreligger ingen leiekontrakt på eiendommen. Eier og leier er i praksis samme enhet og leien som betales ansees som noe lav. Det er derfor lagt til grunn en noe høyere leie i utregningen. Eiendommen ansees å være godt tilpasset dagens formål som er hunde- og katte-pensjonat i tillegg til avtale om karantehotell for Mattilsynet.

Eier opplyser at det er potensiale for større drift, men at hun på grunn av personlige årsaker har trappet noe ned og konsentrert seg om å følge opp avtalen med Mattilsynet. Det er i oversikten lagt inn potensiale for inntekter frem i tid. Noe av dette krever mindre investeringer, dette er ikke tatt høyde for. Det forutsettes også at leilighet er godkjent for varig opphold. Eier opplyser å ha brukt denne som "vaktbolig".

Jeg anbefaler å konferer med eier rundt dette med avtaler og drift da det ligger i ett annet driftsselskap.

Nøkkeltall

Yield er et øyeblikksbilde av leieinntektene dividert med markedsverdi av eiendommen. Det mest konkrete yield-begrepet er netto yield basert på kontraktbaserte leier med fratrekk for eierkostnader. Dette er gjerne også begrepet som benyttes for sammenligning av eiendommer i Norge.

Prime yield (som representerer de mest attraktive eiendommer) i 2024 for kontoreiendom i Oslo var 4,75%. Prime yield har gått noe opp siden 2019.

Nøkkeltall er hentet fra DNB markedsrapport.

Det finnes ikke tilsvarende statistikk lokalt for næringseiendom for området.

Takstmannen erfarer at normalintervallet for yield i området varierer og de siste årene har vært i intervallet 5,5% til 15%. De mest attraktive eiendommene på lengre kontrakter kan omsettes på lavest yield. Med økte renter nasjonalt og internasjonalt må det legges til grunn at det også for det lokale markedet er vært et risikopåslag for investorer. Takstmannen legger til grunn et risikopåslag tilsvarende Oslomarkedet på 0,25%.

Yield avhenger av beliggenhet, standard på lokalene, lengde på leieavtaler og leietakeres soliditet. Nyere eiendommer med sentral beliggenhet, eller som er beliggende med enkel adkomst fra hovedveinettet og med solide leietakere vurderes som de mest attraktive eiendommene. Det er gjerne også disse eiendommene som gir lavest yield

4.3 Inntekter/kostnader

Inntekter						
Arealtype			Kontrakter			Markedsleie
	m ²	Kr./m ²	Pris/år	m ²	Kr./m ²	Markedsleie pr år
Sum						
Arealtype			Kontrakter			Markedsleie
	Enhet	Kr./enhet	Pris/år	Enhet	Kr./enhet	Markedsleie pr år
Garasje/låve				1	60 000	60 000
Kennel	1	420 000	420 000	1	900 000	900 000
Leilighet				1	120 000	120 000
Salong/velvære for hunder				1	100 000	100 000
Sum			420 000			1 180 000
Total			420 000			1 180 000

Matrikkel: Gnr 148: Bnr 157
Kommune: 3036 NANNESTAD KOMMUNE
Adresse: Gamle Dalsveg 58, 2032 MAURA

Factum Takst AS
Balkelinna 164, 2848 SKREIA
Telefon: 901 10 938



Inntektsoverskudd

Inntekter (overført)		1 180 000
Tap ved ledighet, 5%		59 000
Normale eierkostnader, årlig		
Vedlikehold/administrasjon - estimert	40 000	
Forsikring - estimert	45 000	
Off.avgifter - estimert	25 000	110 000
Eiendommens inntektsoverskudd		1 011 000

Kommentar eierkostnader:

Felleskostnader på næringslokaler belastes normalt leietaker direkte og er derfor ikke medtatt i eierkostnader. Eksempel på felleskostnader er strøm, vaktmestertjenester, drift av anlegg, rengjøring, innvendig vedlikehold osv.

5 Verdisetting

5.1 Tomteverdi

Metode: Verdien av tomten er beregnet ut ifra normal tomtebelastning hensyntatt eiendommens beliggenhet, utforming og bebyggbarhet, samt gjeldende reguleringsbestemmelser. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, inkl. tilknytning, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering terreng etc.

Verdi tomt

Tomteareal

Tomteareal, overført fra matrikkeldata: 3 029,0 m²

Sum areal: 3 029,0 m²

Verdi tomt

Ansatt verdi tomt: 2 500 000

Verdi tomt: 2 500 000

5.2 Teknisk verdi

Metode: Teknisk verdi defineres som gjenanskaffelseskostnad som nybygg(hva det antas å ville koste å bygge ny tilsvarende bygning) med fradrag for elde, utidsmessighet, bruk og annen fysisk forringelse, og tillagt normale tomtekostnader.

Teknisk verdi er beregnet ut i fra erfaringstall og byggekostnader for tilsvarende bygningsmasse. Konklusjonen for endelig fastsatt teknisk verdi har ikke nødvendigvis direkte sammenheng med eiendommens salgsverdi.

Næring (annet)

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) 19 920 000

Frdrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider) 6 900 000

Sum teknisk verdi – Næring (annet) 13 020 000

Sum teknisk verdi bygninger 13 020 000

5.3 Nettokapitalisering

Metode: Nettokapitalisering brukes til å beregne dagens verdi basert på en evigvarende rekke av årlige leieinntekter. Disse inntektene er ikke inflasjonsjustert og viser et "øyeblikksbilde" i dag.

AVKASTNINGSKRAV FORKLARING:

Effektiv risikofri rente, er 10 års statsobligasjonsrente. For inflasjon er det lagt til grunn langsiktig mål for Norges Bank.

1. Objektrisiko: Beliggenhet, attraktivitet, eksponering og utviklingspotensial.
2. Markedsrisiko: Finansmarkedet, fast eiendom generelt som investeringsobjekt.
3. Bygning/kurans: Bebyggelsens standard, tilstand, utforming og fleksibilitet.
4. Renterisiko/fortjeneste: Rentemarginer i bank, alternative plasseringsmuligheter og investors krav til avkastning sammenlignet med (risikofri) bankrente.

1. Objektrisiko:

Eiendommen har sannsynligvis ikke utviklingspotensial av betydning. Eiendommen ligger i et område som i hovedsak er preget av boliger. Eiendommen ligger utenfor sentrum, eksponeringen ut er liten, men for dagens bruk er dette positivt.

2. Markedsrisiko: Investering i næringseiendommer er for tiden noe usikkert, noe som gir seg utslag i markedsrisikoen. Eiendommen er i stor grad tilpasset dagens bruk, annen type virksomhet vil kreve betydelig tilpasninger. Det er potensiale for videre utvikling i samme segment.

3. Bygning/kuransrisiko: Normal standard på bygningsmassen. Normal bruksslitasje, bruken av bygningsmassen tatt i betraktning som innebærer noe hard påkjenning i enkelte rom. Bygningsmassen er har en god planløsning tilpasset dagens bruk.

4. Styringsrenten ble satt opp til 4,50% ved siste renteheving i Norges Bank - renten ble på siste møte holdt uendret. Norges Bank har signalisert at det fortsatt er behov for en høy rente for å dempe inflasjonen. Samtidig er det nå et omslag i økonomien der høyere prisvekst bidrar til svekket kjøpekraft for husholdningene. Signaler er nå at rentetoppen er nådd og at rentene skal noe ned videre i 2025.

Langsiktige renter er varierende det siste året hvor renten toppet på 4,2% oktober 2023. Renten har siden variert mellom 3,2% og 4,05%. Årlig nullkuponrente fra Norges Bank er per i dag er 3,95%.

Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	3,95 %
- Inflasjon:	2,00 %
Realrente, avrundet:	1,95 %
Objektrisiko	2,00 %
Markedsrisiko	2,00 %
Kuransrisiko	2,00 %
Renterisiko	0,55 %
Realavkastningskrav:	8,50 %

Beregning av kapitalisert verdi

Eiendommens inntektsoverskudd (overført fra inntekter/kostnader)	1 011 000
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi, beregnet av inntektsoverskuddet (Kr. 1 011 000) når realrenten er 8,50%	11 894 118
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi:	11 894 118
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi (avrundet):	11 890 000

Kommentar nettokapitalisering:

Nettokapitalisering brukes til å beregne dagens verdi basert på en evigvarende rekke av årlige leieinntekter. Disse inntektene er ikke inflasjonsjustert og viser et "øyeblikksbilde" i dag.

5.4 Kontantstrømsanalyse

Metode: Kontantstrømanalysen er en analyse av kontantstrømmen i eiendommen over en 10-års periode. Verdien fremkommer med bakgrunn i påstående leieinntekter, korrigert for normal markedsleie ved kontraktens utløp.

Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	3,95 %
- Inflasjon:	2,00 %
Realrente, avrundet:	1,95 %
Objektrisiko	2,00 %
Markedsrisiko	2,00 %
Kuransrisiko	2,00 %
Renterisiko	0,55 %
Realavkastningskrav:	8,50 %

Kontantstrømanalyse

Normale eierkostnader:	110 000 Fra nettokap.	Analyse f.o.m.:	
Realavkastningskrav:	8,50 %	År:	2025
Inflasjon:	2,00 %	Måned:	1
Diskontert rente:	10,50 %	Antall år:	7
Inntektsutvikling:	2,00 %		
Kostnadsutvikling:	2,00 %		
Generell ledighet:	5,0 % F.o.m. år: 2026		

År	Leieinntekter	Normale eierkostn.	Spesiell kostn.	Generell ledighet	Endring likviditet	Nåverdi
2025	720 000	110 000			610 000	610 000
2026	1 203 600	112 200		60 180	1 031 220	933 231
2027	1 227 672	114 444		61 384	1 051 844	861 444
2028	1 252 225	116 733		62 611	1 072 881	795 179
2029	1 277 270	119 068		63 863	1 094 339	734 011
2030	1 302 815	121 449		65 141	1 116 226	677 549
2031	1 328 872	123 878		66 444	1 138 550	625 430
Nåverdi av resultat, sum:						5 236 843

Restverdi, fra endring likviditet siste hele år:

Nåverdi av restverdi:

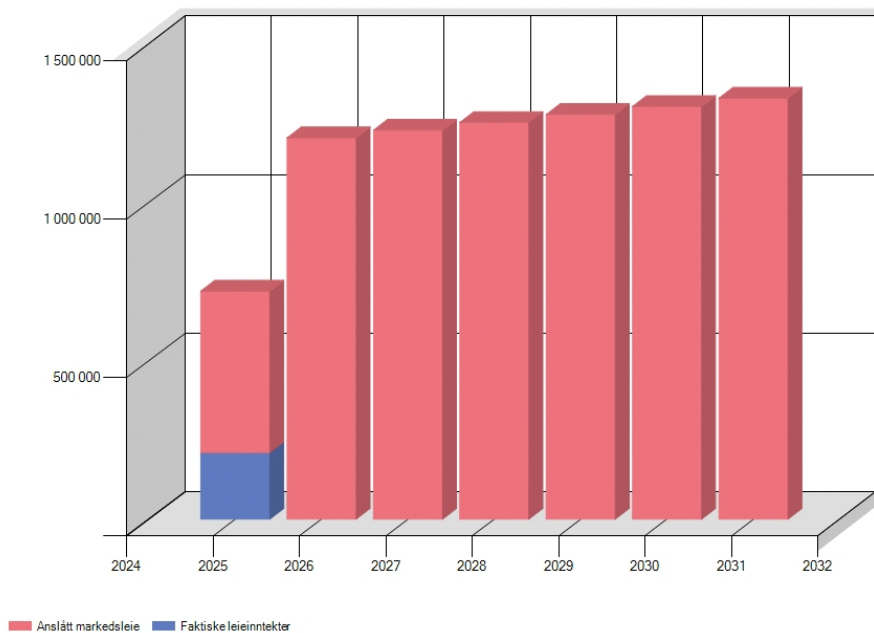
Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi:

Estimert	Kalkulert
	13 394 708
	6 658 821
5 236 843	11 895 664

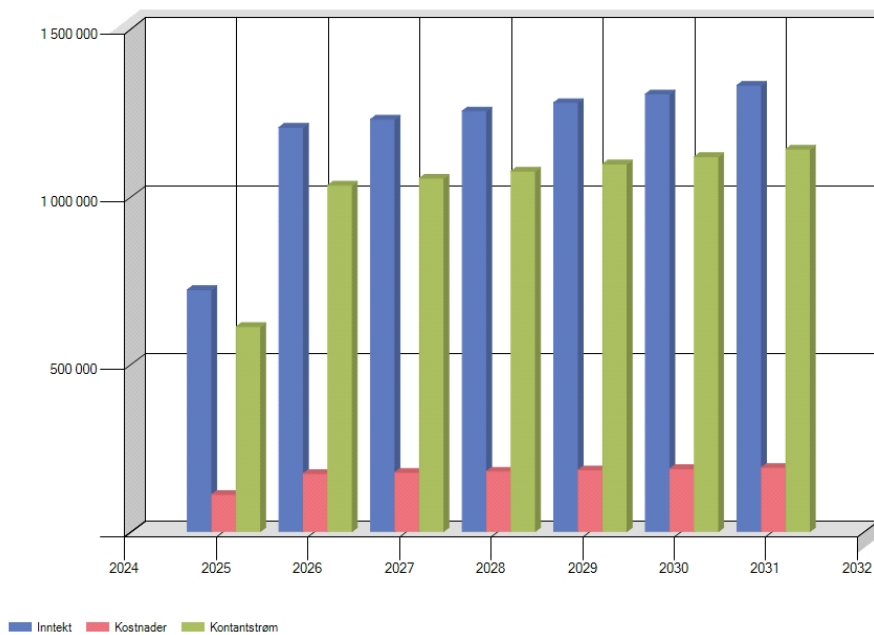
Korreksjoner med engangsbeløp for utbyggingspotensiale etc.

Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi (inkl. event. korreksjoner):	5 236 843	11 895 664
--	------------------	-------------------

Leieinntekter og anslått markedsleie

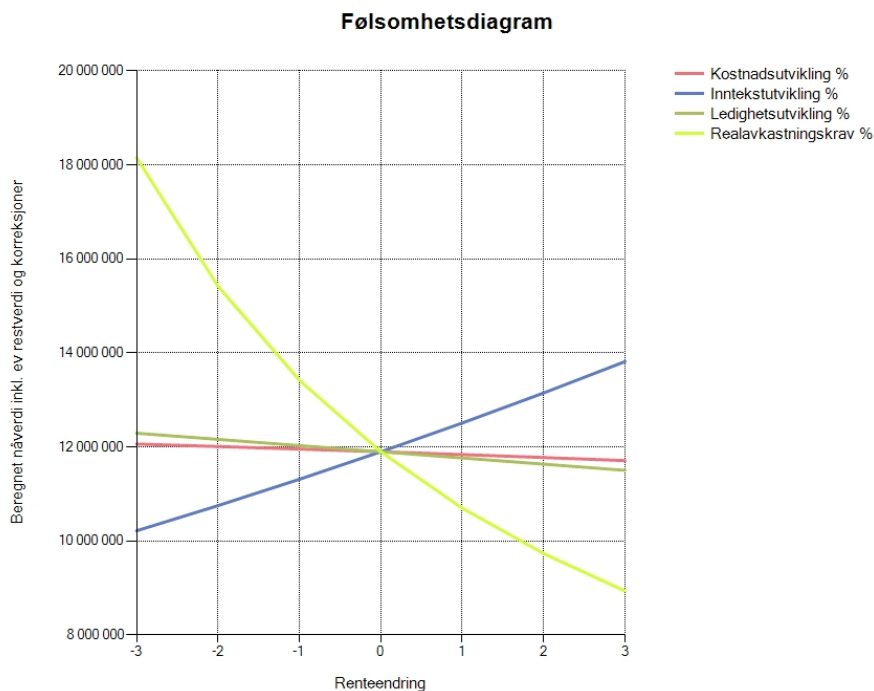


Inntekter, kostnader og kontantstrøm



5.5 Følsomhetsanalyse

Metode: Følsomhetsdiagrammet kan brukes til å se endringer i eiendommens beregnede verdi ved å endre forutsatte parametre for kontantstrømanalysen.



Kommentar: Sensitivitetsanalysen viser at resultatet av nåverdberegningen er lite følsom for små endringer i ledighet og kostnadsutvikling. Inntekstutvikling og realavkastningskravet er de parameterne som ved kun små prosentvise endringer påvirker beregningens sluttresultat for verdifastsettelse vesentlig.

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3238-148/157, Gamle Dalsveg 58, 2032 MAURA



Risiko

Navn

Sist oppdatert

Status

--	--	--



Vær oppmerksom på

Navn

Sist oppdatert

Status

Kvikkleire

10.02.2025

Vær oppmerksom

Radonutsatt omr de

10.02.2025

Vær oppmerksom



Ikke oppdaget på eiendommen

Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn

Sist oppdatert

Status

Nærmeste kjente forekomst

Aktsomhetsomr der for jord- og flomsskred

11.03.2024

Ikke funnet

4.5 km

Aktsomhetsomr der for sn skred

10.12.2024

Ikke funnet

2.1 km

Aktsomhetsomr der for steinsprang

11.03.2024

Ikke funnet

6.4 km

Flomfaresoner

10.02.2025

Ikke funnet

0.18 km

Forurenset grunn

27.01.2025

Ikke funnet

0.62 km

Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner

10.02.2025

Ikke funnet

0.12 km

Kulturminner - SEFRAK-bygninger

10.02.2025

Ikke funnet

0.17 km

Skredfaresoner

10.02.2025

Ikke funnet

50.4 km

Stormflo

29.01.2025

Ikke funnet

39.6 km

St ysoner

10.02.2025

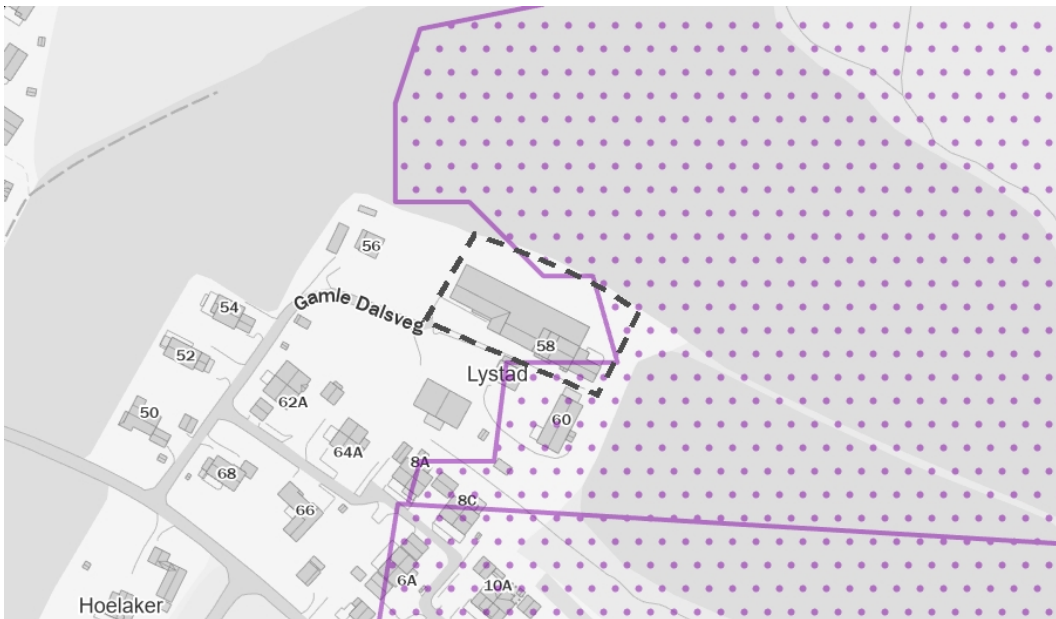
Ikke funnet

0.35 km

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

Kvikkleire

Sist sjekket:	10.02.2025			
Aktsonhetsomr de for kvikkleire	Nei	Ja		
Risiko for skred p eiendommen	Ingen	Lav	Middels	H y
Konsekvens ved skred	Ingen	Mindre alvorlig	Alvorlig	Sv rt alvorlig



Tegnforklaring

 Ingen risiko for skred	 Lav risiko for skred	 Middels risiko for skred	 H y risiko for skred	 Aktsonhetsomr de
--	--	--	--	--

Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktsonhetsomr de) for st rre kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvart rgeologisk kartlegging (for å identifisere omr de med marin leire), geoteknisk vurdering av topografi og grove, geotekniske unders kkelser. Sonene omfatter l sneomr de for kvikkleireskred (omr de som kan gli ut) og utl spsomr de (omr de som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder l sneomr de, m å utl spsomr de vurderes s rskilt. De identifiserte kvikkleiresonene er klassifisert i tre faregradsklasser (h y-, middels- og lav faregrad), basert p topografiske, geotekniske og hydrologiske kriterier. Sonene er videre klassifisert i tre konsekvensklasser (h y-, middels- og lav konsekvensklasse) avhengig av konsekvenser som et skred i sonen vil ha p bebyggelse og infrastruktur. Sonene er deretter klassifisert i fem risikoklasser, utledet fra faregrads- og konsekvensklassifiseringen.

Aktsonhetskartet for kvikkleireskred er basert p del 1 i prosedyren gitt i kapittel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser omr de med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og ter rengkriterier (h ydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan v re fare for kvikkleireskred.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Radonutsatt område

Sist sjekket:

10.02.2025

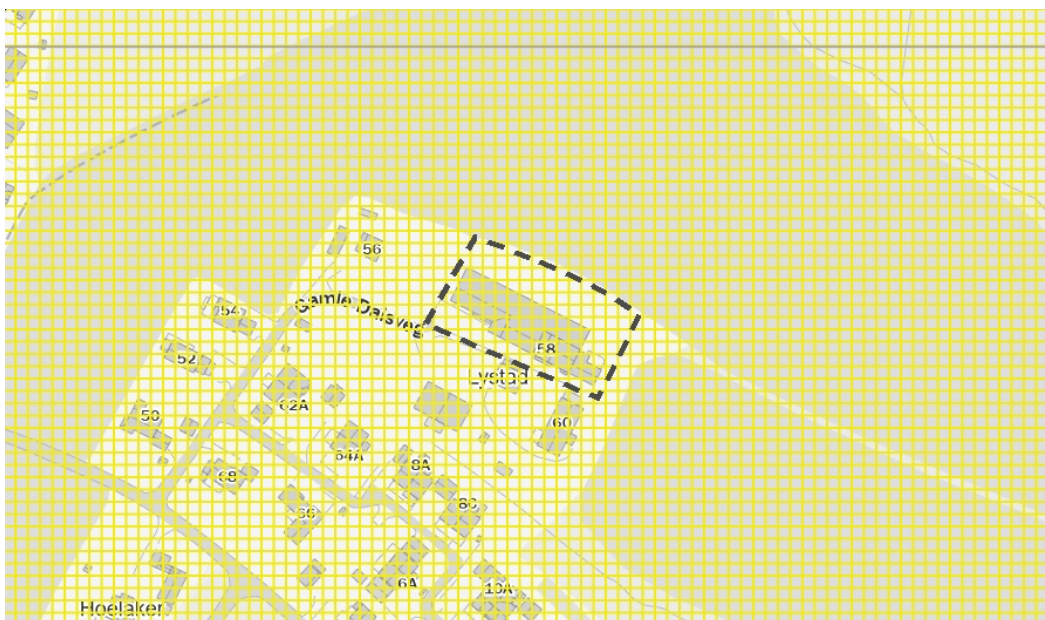
Aktsomhetsgrad for radon p
eiendommen

Usikker aktsomhet

Middels til lav
aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy
aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker
aktsomhet

Middels til lav
aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy
aktsomhet

Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjenne tegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyd radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	3029.1
Etablert dato	15.01.2010	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	19.01.2024	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
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	148/157
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	148/157
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	15.01.2010 15.01.2010	2008/1402 2730	Tinglyst 02.06.2010	148/9 (-3029,1), 148/157 (3029,1) 147/1, 148/21

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6681024.33	612466.54		Ja	3029.1	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
LIDAL HENNY MERETE F251259*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	GAMLE DALSVEG 58 2032 2032 MAURA	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Gamle Dalsveg 58

Adressetilleggsnavn:

Poststed	2032 MAURA	Kirkesogn	02070503 Bjørke
Grunnkrets	106 Åmål	Tettsted	681 Maura
Valgkrets	2 MAURA		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	151847935		Hus for dyr/landbr.lager/silo (241)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 151847935: Hus for dyr/landbr.lager/silo (241), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Jordbruk, skogbruk og fiske (A)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		09.03.2006

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Ikke godkjent bolig	Gamle Dalsveg 58	H0201	148/157	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	1	0	0	0	0	0	0



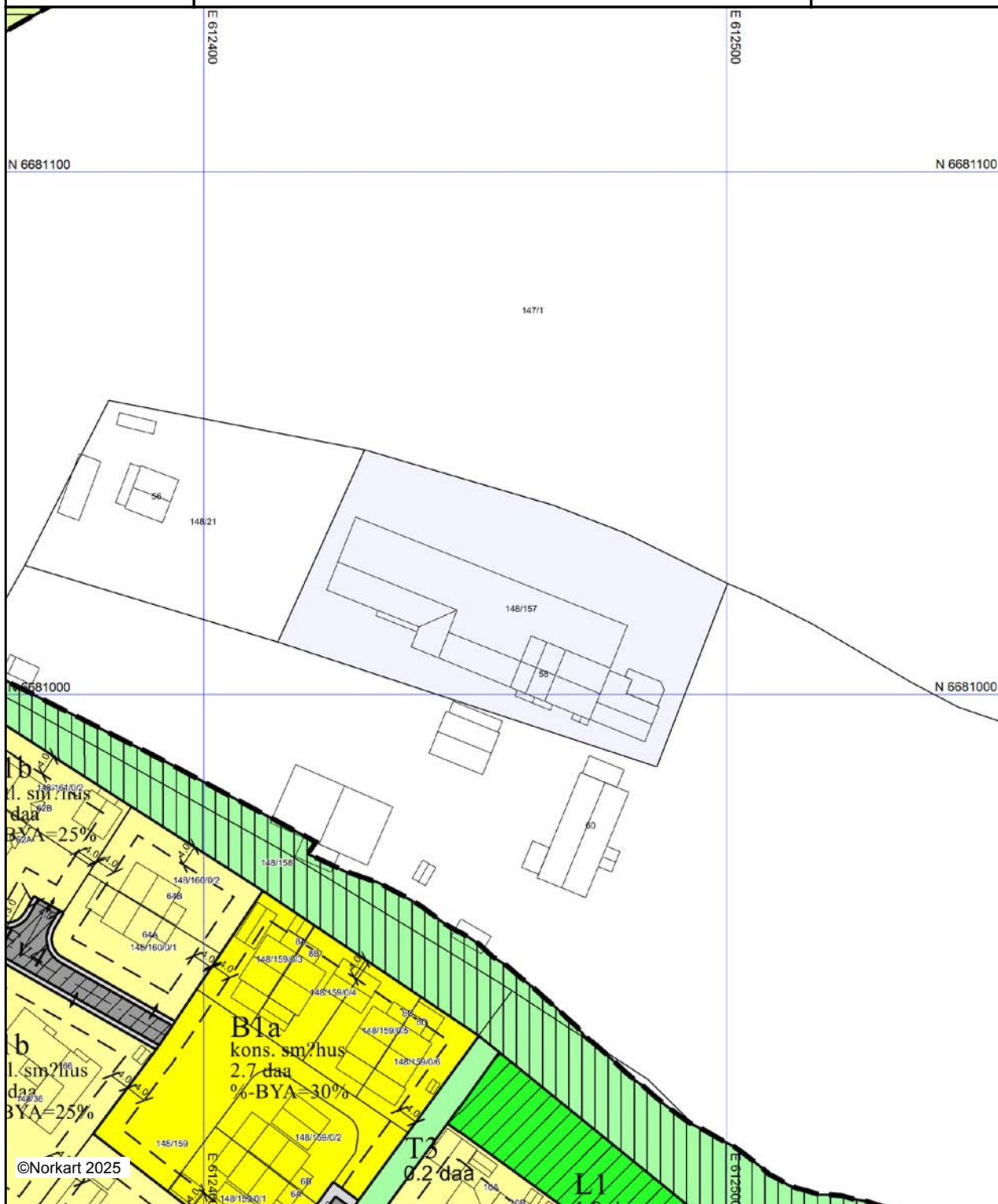
Nannestad kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 148/157
Adresse: Gamle Dalsveg 58
Dato: 13.02.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2025

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/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Konsentrert småhusbebyggelse
-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Turveg
-  Parkbelte i industristøk
-  Friluftsområde (på land)
-  Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet
-  Felles avkjørsel
-  Felles lekeareal for barn

Reguleringsplan PBL 2008

-  Sikringsonegrense
-  Renovasjonsanlegg
-  Kjøreveg
-  Fortau
-  Gang/sykkelveg
-  Annen veggrunn - tekniske anlegg
-  Annen veggrunn - grøntareal
-  Parkering
-  Grønnstruktur
-  Sikringsone - Frisikt

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtgrense
-  Byggegrense
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert kant kjørebane
-  Regulert fotgjengerfelt
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Avkjørsel
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift reguleringsformål/arealformål
-  Påskrift areal
-  Påskrift utnytting
-  Påskrift bredde
-  Påskrift radius
-  Påskrift plantilbehør
-  Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



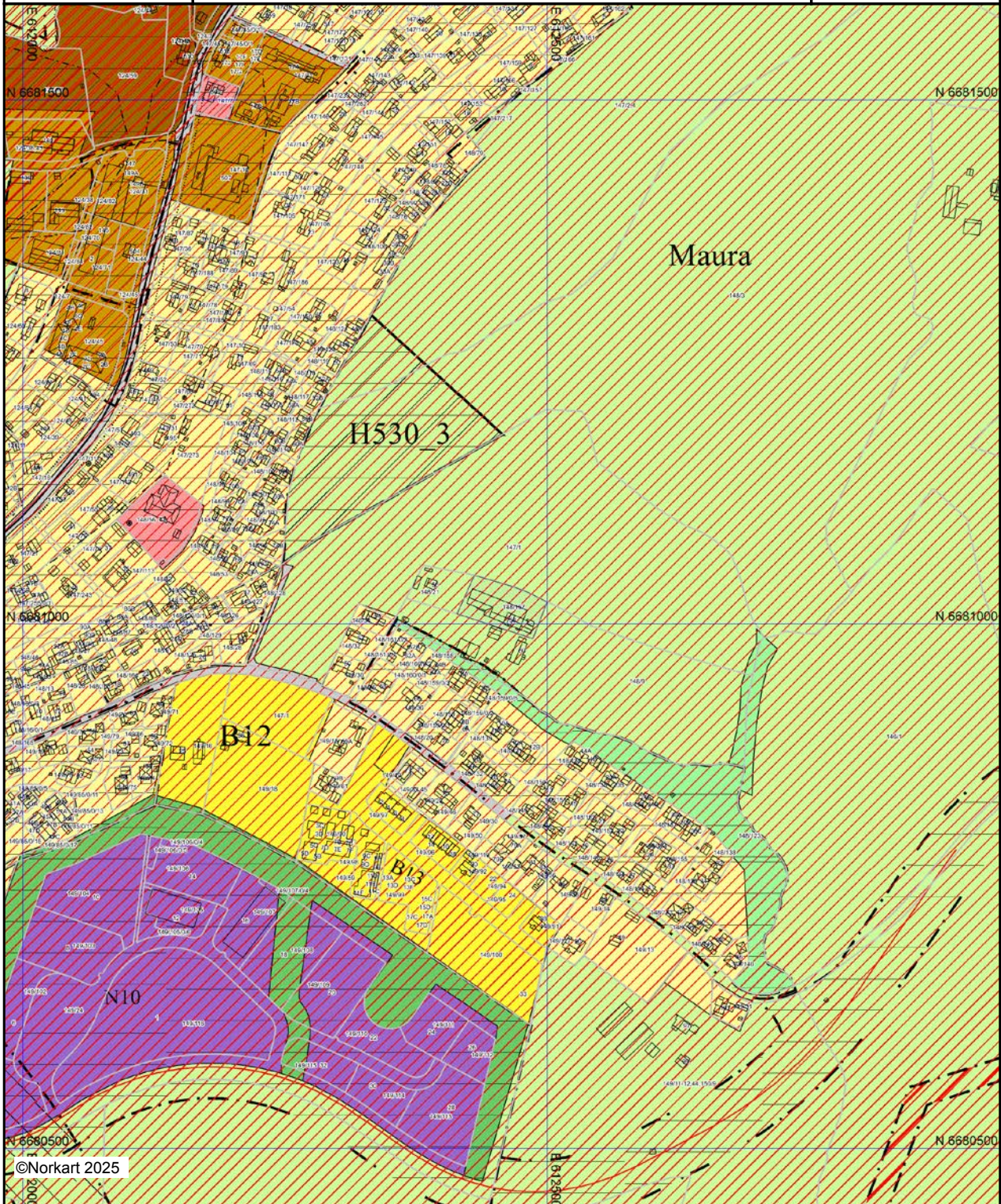
Nannestad kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 148/157
Adresse: Gamle Dalsveg 58
Dato: 13.02.2025
Målestokk: 1:5000



UTM-32



©Norkart 2025

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 grense
-  Faresone grense
-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
-  Sikringsonegrense
-  Sikringsonegrense
-  Sikringsone - Andre sikringssoner
-  Angitthensyngrense
-  Angitthensyngrense
-  Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
-  Detaljeringgrense
-  Detaljeringssone-Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Boligbebyggelse - fremtidig
-  Sentrumsformål - nåværende
-  Sentrumsformål - fremtidig
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Næringsbebyggelse - fremtidig
-  Veg - nåværende
-  Grønnstruktur - nåværende
-  Friområde - fremtidig
-  LNFR-areal - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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

Nabolagsprofil

Gamle Dalsveg 58

Lokal transport

 Åmål	10 min 
Linje 413, 420, 446	0.7 km
 Dalset	14 min 
Linje 413, 420, 446	1.1 km
 Nannestad sykehjem/vgs.	7 min 
Linje 410, 420, 446	4.3 km
 Dal stasjon	12 min 
Linje R13	10.6 km
 Oslo Lufthavn stasjon	15 min 
Buss, flytog, tog	12.4 km

Transport for lengre reiser

 Oslo lufthavn stasjon	14 min 
Linje FLY1, FLY2	12 km
 Oslo Gardermoen	14 min 
 Oslo lufthavn avgangshall, øvre plan	15 min 
Totalt 8 ulike linjer	12.4 km

 **Kollektivtilbud**
Bra 64/100

 **Gateparkering**
Lett 91/100

 **Trafikk**
Lite trafikk 88/100

Området har blitt vurdert av 37 lokalkjente.

Største bedrifter i området

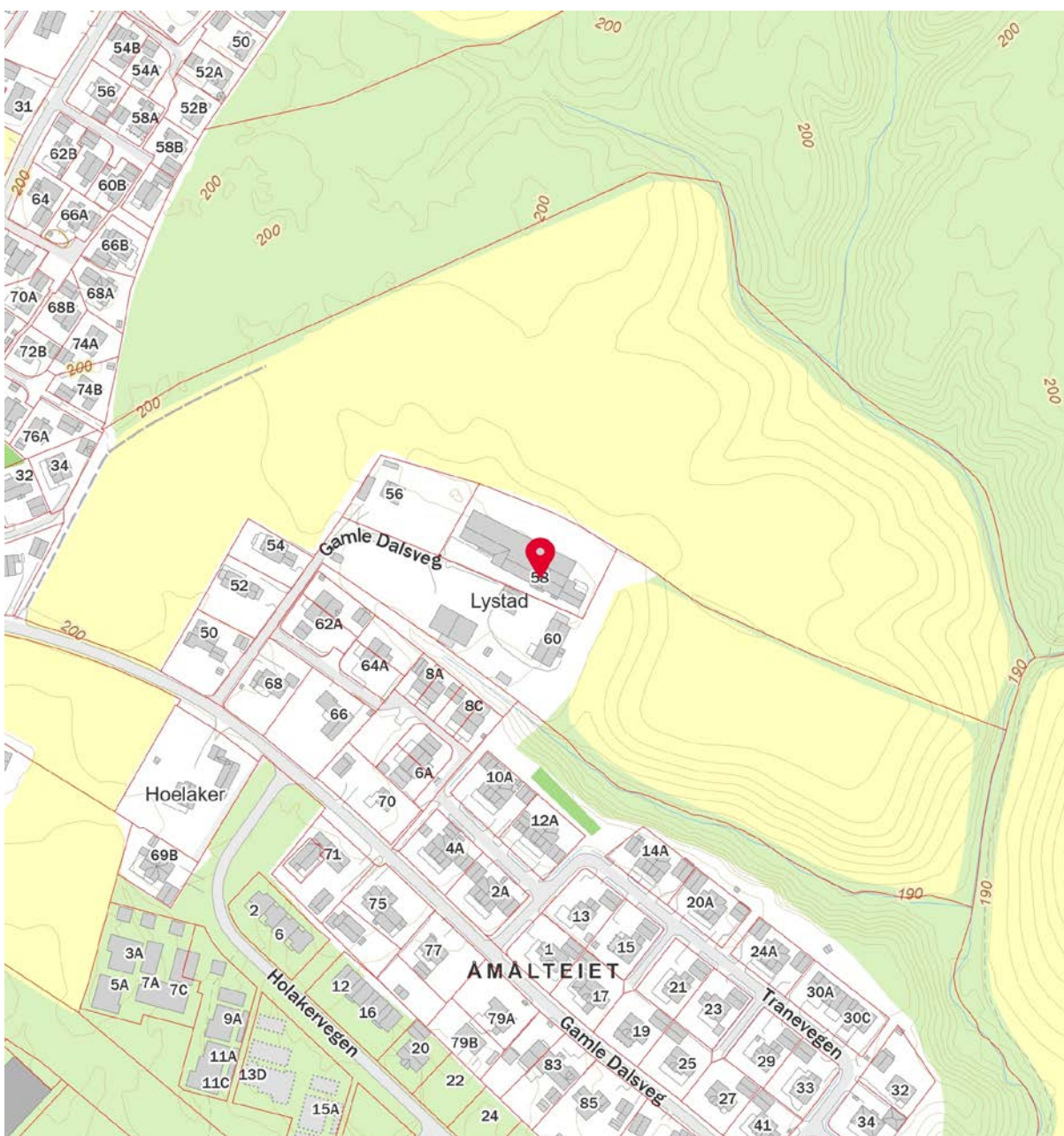
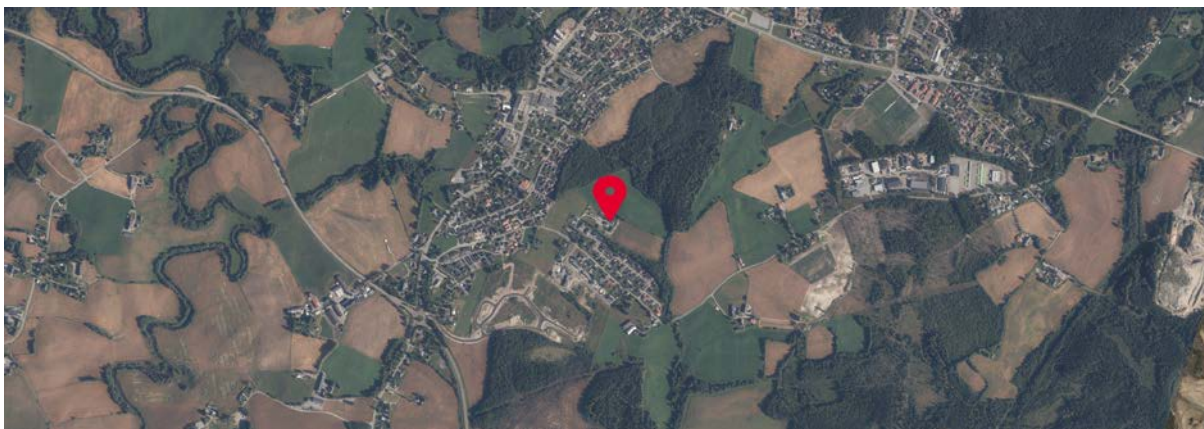
	Ansatte
Solheim Barnehage Sa	27
Breenenga Fus Barnehage AS	23
Byggmester Frank Aasheim AS	21
Artur Bygg og Eiendom 1 AS	18
Green Style Crew AS	18
Omid Momand AS	17
Bjerkestuen Transport AS	16
Coop Øst Sa	15
Gunhildrud Catering & Selskapsmat AS	14
Jessheim Dyreklinikk Avd. Maura AS	12
Maura Apotek AS	12
Kiwi	11
NST Gardermoen Mc AS	10
Morud & Heimplund AS	10
Bransjepartner AS	8

Treningssenter

 EVO Nannestad	7 min 
 Nannestad Trim & Helse	7 min 

Dagligvare

Coop Extra Bjerke	18 min 
PostNord	1.4 km
Kiwi Maura	19 min 





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: Gamle Dalsveg 58
2032 MAURA**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Eirik Jørgen Off**Oppdragsnummer:****Telefon:** 975 26 138
E-post: eirik.off@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre