

An aerial photograph of a rural landscape. In the foreground, a paved road curves from the bottom left towards the center. To the left of the road, there is a construction area with a yellow excavator and some orange traffic barrels. The middle ground features a large green field, a small cluster of buildings including a white house and a dark barn, and a line of trees. In the background, there are rolling hills and a forest under a clear blue sky.

aktiv.

Holsletta 28, 2032 MAURA

**Tomt på Gardermoen Nord
Næringspark på 4 749 kvm til
næringsbebyggelse - BYA på 45% -
Vei, vann, strøm og avløp til tomt**



Eiendomsmegler MNEF

Alexander Søvik

Mobil 982 39 649

E-post alexander.sovik@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Sørumsand

Sørumsandvegen Park, 1920 Sørumsand. TLF.
64 80 80 05



Eiendomsmegler MNEF

Øyvind Hoftvedt-Sægrov

Mobil 414 15 504

E-post oyvind.saegrov@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling

Aktiv Eiendomsmegling

Sørumsandvegen Park
1920 Sørumsand

Tomt på 4 749 kvm til næringsbebyggelse - BYA på 45% - Vei, vann, strøm og avløp til tom.

Innerst på feltet på Gardermoen Nord Næringspark finner man Holsletta 28 (N11B). En attraktiv og tilnærmet flat tomt på ca. 4 749 kvm. Tomten er ferdig regulert til næringsbebyggelse i form av kontor, hotell/herberge/overnatting, bevertning, industri og lager. Tillatt utnyttelsesgrad er BYA 45% og 11 m møne/ gesimshøyde. Tomten har vei, vann, strøm og avløp til tomtegrensen.

Gardermoen Nord Næringspark ligger vest for Oslo Lufthavn, og har en svært sentral og enkel adkomst til både E6 og E16. Nannestad kommune er i stadig vekst, og området består allerede av mye industri og næring, i tillegg til boligbebyggelse.

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 7 950 000,-	Oppdragsnr.:	1106240083
Omkostninger:	Kr 200 100,-		
Total ink omk.:	Kr 8 150 100,-		
Selger:	Hol Næringspark AS		
Salgsobjekt:	Næringstomt		
Eierform:	Eiet		
Tomtstr.:	4749 m²		
Soverom:	0		
Gnr./bnr.	Gnr. 149, bnr. 113		

Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Vedtekter for realsameiet	21
Reguleringsplan	24
Vei og gangvei tilhørende realsameiet	29
Kabelplan	30
Matrikkelkart	31
Nabolagsprofil	34
Budskjema	42

Om eiendommen

Om boligen

Areal

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

4749 m²

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt på 4749 kvm som er en del av Gardermoen Nord Næringspark. Tomten er stor og flat.

Beliggenhet

På Gardermoen Nord Næringspark får man en sentral og ettertraktet beliggenhet. Næringstomten ligger like ved E16 med avkjøring fra E16 i Aamoldkrysset og har ca. 10 min kjøretid til Gardermoen og 15 min til E6 ved Gardermoen syd. I tillegg er det nærhet til skoler, barnehage, offentlig kommunikasjon og dagligvarebutikker.

Maura har fine tur- og rekreasjonsområder i skog og mark. Det er preppede langrennsløyper rett ved. Det er også flere badeplasser i Hurdalsjøen, samt ved Gåfossen i Steinelva. Sommerstid byr Hurdalsjøen dessuten på et yrende båtliv og gode fiskemuligheter. På Maura ligger Nannestad skisenter - Åslia med familievennlige bakker, samt snowboardog skiskole.

Bjerke IL - områdets idrettslag har stor satsing innen skisport og fotball. Her er også et meget flott skiskytteranlegg på Nordåsen skistadion, samt lysløyper innover i naturen. Det er ellers kort vei til Råholt med Amfi Eidsvoll og populært badeland, samt Jessheim med alt av bymessige fasiliteter og Jessheim Storsenter.

For mer informasjon går inn på <https://www.nannestad.kommune.no>.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Tomten ligger i et område med både næringsseiendom/ tomter for næring og bolig.

Innhold

Holsletta 28 (N11B) - ca. 4749 kvm

Det må påregnes en geoteknisk rapport eventuelt undersøkelse for hver tomt/tiltak ved søknad om ramme og/ eller igangsettingstillatelse. Eiendommen ligger under marin grense. Det henvises til gjeldende kommuneplan for Nannestad kommune 2018 - 2035 generelt og punktene 3.2 og 11.1 spesielt. Kjøper må påregne kostnader for tiltak i forbindelse med dette. For eksempel oppfylling, masseutskifting i forhold til byggets størrelse, fundamentering og vekt, osv.

Standard

Området og tomten er regulert til følgende byggeområder:

N1 Næringsvirksomhet:

På området tillates oppført bygninger for næringsvirksomhet innen kontor, overnatting, bevertning, industri og lager. Andel som kan nyttes til kontorvirksomhet beregnes til maksimalt 20 %. Bygg kan oppføres i inntil 11 meters møne og med tillatt grad av utnytting 45 % BYA.

Det tillates ikke etablert bedrifter som på grunn av støy, forurensning eller lukt vil være til vesentlig ulempe for beboerne i omkringliggende områder.

Infrastruktur:

Tomten leveres slik den fremstår med nåværende vegetasjon. Vann, avløp, strøm og fiber til tomtegrensen. Overvann er prosjektert håndtert i åpent anlegg i grøfter og vegmagasin ihht. vedlagte kart. Hver tomteeier må håndtere overvann på egen tomt med evt. fordryingsbasseng osv. i forhold til eventuelt krav fra VA-avdelingen og byggesak.

Tilkoblingsavgifter fra kommunen tilkommer hver enkelt tomteeier.

Diverse

Det gjøres oppmerksom på at vedlagte kart ikke er i målestokk.

Det er opprettet realsameie for fellesarealer på feltet. Kostnader må påregnes.

Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i både regulering for tomten, samt vedtekter for realsameie.

Energi

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 7 950 000

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 149, bruksnummer 113 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:

3238/149/113:

22.03.1897 - Dokumentnr: 900094 - Utskifting

Overført fra: Knr:3238 Gnr:149 Bnr:24

Gjelder denne registerenheten med flere

22.03.1897 - Dokumentnr: 900095 - Utskifting

Overført fra: Knr:3238 Gnr:149 Bnr:24

Gjelder denne registerenheten med flere

20.02.1926 - Dokumentnr: 900200 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Televerket
Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.
Overført fra: Knr:3238 Gnr:149 Bnr:24
Gjelder denne registerenheten med flere

24.03.1961 - Dokumentnr: 1157 - Bestemmelse om kloakkledn
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Overført fra: Knr:3238 Gnr:149 Bnr:24
Gjelder denne registerenheten med flere

17.10.1966 - Dokumentnr: 4936 - Bestemmelse om kloakkledn
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Overført fra: Knr:3238 Gnr:149 Bnr:24
Gjelder denne registerenheten med flere

13.04.1977 - Dokumentnr: 2995 - Best om garasje/parkering
Rettighetshaver: Knr:3238 Gnr:149 Bnr:5
Byggetillatelse gitt etter dispensasjon i henhold
til Bygningsloven
Overført fra: Knr:3238 Gnr:149 Bnr:24
Gjelder denne registerenheten med flere

26.06.2000 - Dokumentnr: 6871 - Erklæring/avtale
RETT FOR KOMMUNEN TIL Å ANLEGGE PUMPELEDNING MED
KUMMER M.V.
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: Knr:3238 Gnr:149 Bnr:24
Gjelder denne registerenheten med flere

02.03.2017 - Dokumentnr: 186849 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:3238 Gnr:124 Bnr:92
Rettighetshaver: Knr:3238 Gnr:147 Bnr:148
Rettighetshaver: Knr:3238 Gnr:147 Bnr:149
Overført fra: Knr:3238 Gnr:149 Bnr:24
Gjelder denne registerenheten med flere

21.12.2021 - Dokumentnr: 1603717 - Bestemmelse om nettstasjon
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Stedsevarig rett til bygging, drift, vedlikehold og fornyelse
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse og beplantning
Overført fra: Knr:3238 Gnr:149 Bnr:24
Gjelder denne registerenheten med flere

23.08.2022 - Dokumentnr: 929785 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3238 Gnr:149 Bnr:24

01.01.2024 - Dokumentnr: 280696 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3036 Gnr:149 Bnr:113

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

3238/149/116:
22.03.1897 - Dokumentnr: 900094 - Utskifting
Overført fra: Knr:3238 Gnr:149 Bnr:24
Gjelder denne registerenheten med flere

22.03.1897 - Dokumentnr: 900095 - Utskifting
Overført fra: Knr:3238 Gnr:149 Bnr:24
Gjelder denne registerenheten med flere

20.02.1926 - Dokumentnr: 900200 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Televerket
Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.
Overført fra: Knr:3238 Gnr:149 Bnr:24
Gjelder denne registerenheten med flere

24.03.1961 - Dokumentnr: 1157 - Bestemmelse om kloakkledn

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Overført fra: Knr:3238 Gnr:149 Bnr:24
Gjelder denne registerenheten med flere

17.10.1966 - Dokumentnr: 4936 - Bestemmelse om kloakkledn
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Overført fra: Knr:3238 Gnr:149 Bnr:24
Gjelder denne registerenheten med flere

13.04.1977 - Dokumentnr: 2995 - Best om garasje/parkering
Rettighetshaver: Knr:3238 Gnr:149 Bnr:5
Byggetillatelse gitt etter dispensasjon i henhold
til Bygningsloven
Overført fra: Knr:3238 Gnr:149 Bnr:24
Gjelder denne registerenheten med flere

26.06.2000 - Dokumentnr: 6871 - Erklæring/avtale
RETT FOR KOMMUNEN TIL Å ANLEGGE PUMPELEDNING MED
KUMMER M.V.
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: Knr:3238 Gnr:149 Bnr:24
Gjelder denne registerenheten med flere

02.03.2017 - Dokumentnr: 186849 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:3238 Gnr:124 Bnr:92
Rettighetshaver: Knr:3238 Gnr:147 Bnr:148
Rettighetshaver: Knr:3238 Gnr:147 Bnr:149
Overført fra: Knr:3238 Gnr:149 Bnr:24
Gjelder denne registerenheten med flere

21.12.2021 - Dokumentnr: 1603717 - Bestemmelse om nettstasjon
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Stedsevarig rett til bygging, drift, vedlikehold og fornyelse
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse og beplantning
Overført fra: Knr:3238 Gnr:149 Bnr:24
Gjelder denne registerenheten med flere

23.08.2022 - Dokumentnr: 929861 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3238 Gnr:149 Bnr:24

01.01.2024 - Dokumentnr: 280041 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3036 Gnr:149 Bnr:116

Vei, vann og avløp

Eiendommene på feltet er tilknyttet privat vei, og har vann- og avløpsledning til tomten. Se vedlagte ledningskart. Det er opprettet et realsameie for fellesarealene på Gardermoen Nord Næringspark. Eierbrøken settes med basis i næringseiendommenes areal, og det må forventes kostnader tilknyttet dette. Sameiet skal ivareta feltets infrastruktur i form av vei, vann, avløp, strøm, mv. som anses som felles frem til forgreiningspunktet for hver enkelt sameier.

Tomten leveres slik den fremstår med nåværende vegetasjon. Vann, avløp, strøm og fiber til tomtegrensen. Overvann er prosjektert håndtert i åpent anlegg i grøfter og vegmagasin iht. vedlagte kart. Hver tomteeier må håndtere overvann på egen tomt med evt. fordrøyingsbasseng osv. i forhold til eventuelt krav fra VA-avdelingen og byggesak. Tilkoblingsavgifter fra kommunen tilkommer hver enkelt tomteeier.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert i reguleringsplan for N10 - Hol Næringspark, datert 21.04.2010. Eiendommen er regulert til næringsbebyggelse. Omkringliggende eiendommer er i tillegg regulert til annen veigrunn-tekniske anlegg, vegetasjonsskjerm og hensyn friluftsliv.

Ifølge reguleringsbestemmelsene for N10 - Hol Næringspark, datert 18.05.2010 er tomten definert under byggeområde N1 med tillatt næringsvirksomhet innen kontor, hotell/overnatting, bevertning, industri og lager. Andel som kan nyttes til kontorvirksomhet begrenses til maksimalt 20%. Bygg kan oppføres i inntil 11 møne/ gesimshøyde og med tillatt grad av utnyttning beregnet som %-BYA = 45%.

Eiendommen er i kommuneplanens arealdel avsatt til fremtidig næringsbebyggelse og eiendommen ligger innenfor område med ras- og skredfare. Det er også avsatt områder under hensynssone H190, H910, fremtidig friområde, nåværende boligbebyggelse og LNFR-område.

Tomten ligger i område under marin grense.

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

På grunn av eiendommens størrelse kreves det egenerklæring om konsesjonsfrihet. Dette betyr at kjøper må erklære på eget fastsatt skjema at eiendommen ikke er konsesjonspliktig, eller at bruken av eiendommen ikke vil utløse konsesjon.

Det er en forutsetning for avtalen at egenerklæringsskjema om konsesjonsfrihet fylles ut av kjøper, og at denne godkjennes av kommunen før overtakelse av eiendommen finner sted. Det vil ikke kunne foretas oppgjør før egenerklæringsskjema foreligger i signert og godkjent stand.

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.

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.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av 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

7 950 000 (Prisantydning)

Omkostninger

198 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

200 100 (Omkostninger totalt)

8 150 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 200 100

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. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Ansvarlig megler

Alexander Søvik
Eiendomsmegler MNEF
alexander.sovik@aktiv.no
Tlf: 982 39 649

Ansvarlig megler bistå av

Alexander Søvik
Eiendomsmegler MNEF
alexander.sovik@aktiv.no
Tlf: 982 39 649

Øyvind Hoftvedt-Sægrov
Eiendomsmegler MNEF
oyvind.saegrov@aktiv.no

Tlf: 414 15 504

Oppdragstaker

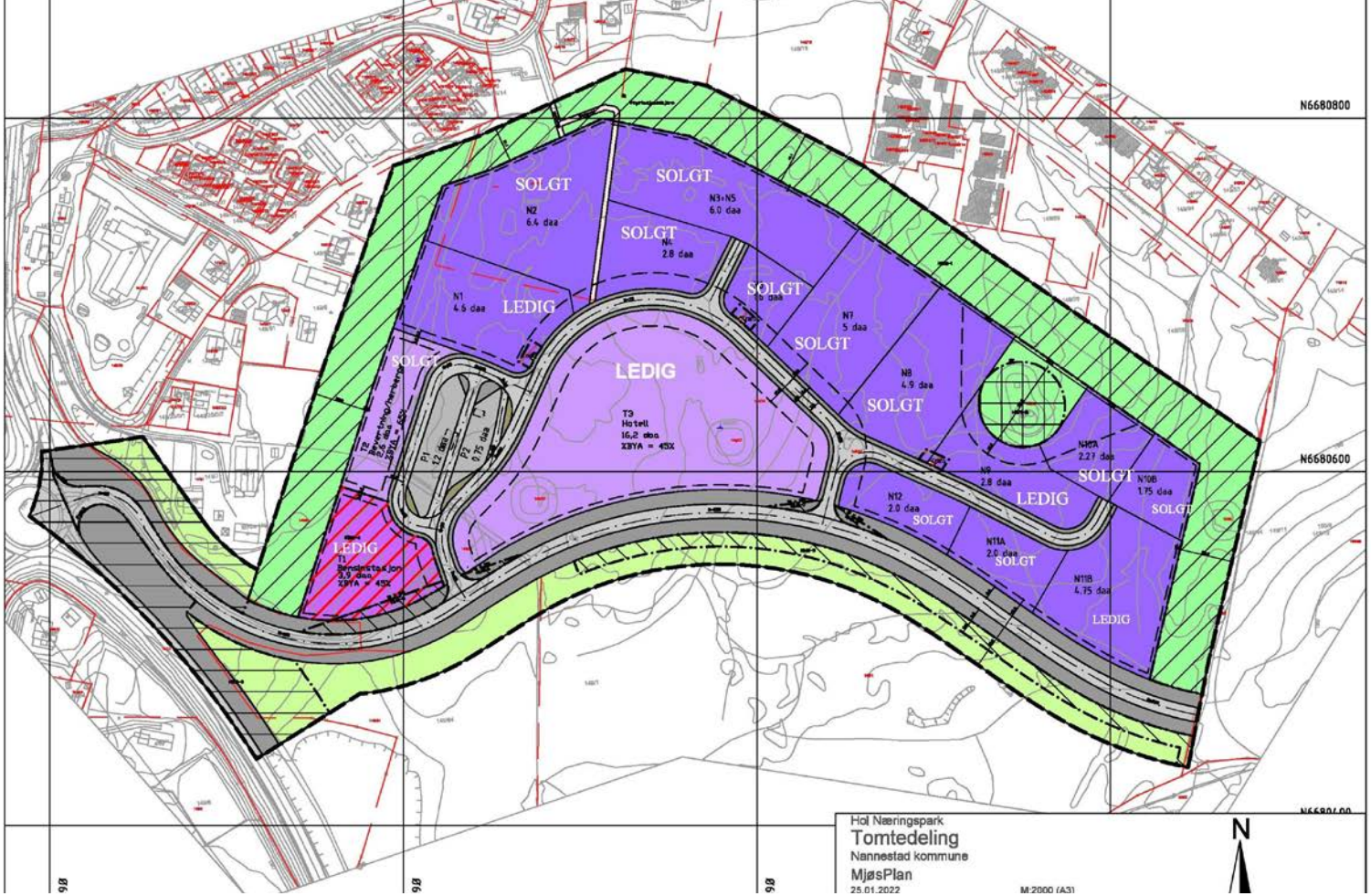
Bankenes Boligmegler AS avdeling Sørumsand, organisasjonsnummer 981129792
Sørumsandvegen Park, 1920 Sørumsand

Salgsoppgavedato

07.11.2025









Vedlegg

VEDTEKER FOR
HOL NÆRINGSPARK REALSAMEIE
Gjeldende ved tinglysing av realsameiet

§ 1

Hol Næringspark realsameie (Sameiet) er eier av fellesarealet gnr. 149 bnr. 24 i Nannestad kommune. Andelene i Sameiet er tinglyst på hver av sameiernes næringseiendommer og følger automatisk med ved overdragelse av næringseiendommene. Eierbrøken er fastsatt med basis i næringseiendommenes areal.

Gnr. 149 bnr. 24 i Nannestad kommune omfatter pr. i dag arealer som skal fradeles og overføres forut for etablering av realsameiet. «Diagonalen»/fylkesveien skal fradeles og overføres til Viken fylkeskommune, parkeringsplassene «P1» og «P2» og veien mellom disse skal fradeles og overføres til Hol Næringspark. Kommunen har rett til å overta friarealene G1 og G2.

§ 2

Sameiet skal ivareta sameiernes felles interesser i fellesarealet, inkludert det som til enhver tid er felles infrastruktur for sameiernes eiendommer, samt drifte og vedlikeholde dette. Infrastruktur som vei, vann, avløp, strøm mv. anses som felles frem til og med forgreiningspunktet for hver enkelt sameier.

Fellesarealet skal brukes til felles adkomstvei med belysning, overvannssystemer med fordrøyning og stikkrenner, samt strømkabler og vann- og avløpsledninger. I tillegg har Elvia AS stedsevarig rett til bygging, drift, vedlikehold og fornyelse av netstasjon mv. iht. erklæring tinglyst 21.12.2021 med dok.nr. 1603717.

Kommunen har rett til å overta friarealene G1 og G2 på reguleringsplankartet. Reguleringsplankartet er vedlagt disse vedtekter. Sameiet kan ikke fritt disponere friarealene frem til kommunen eventuelt overtar disse. Reguleringsbestemmelsene setter begrensninger for bruken av arealene.

Arealet for vegetasjonsskjerm (G1) kan ikke bebygges eller brukes til lagring.

Sone merket med H530-1 i reguleringsplankartet er hensynssone friluftsliv med spesielt henblikk på trasé for skiløype. Sonen skal være tilgjengelig for allmennheten og sikre skiløypa passasje i grønt miljø.

Sone merket med H570-2 i reguleringsplankartet inneholder en gravhaug fra jernalder benevnt som «Revehaugen», og er båndlagt etter kulturminneloven.

Disse vedtektene utfylles av sameigelova, med mindre annet fremgår av vedtektene her.

§ 3

Hver sameier har rett og plikt til å delta i Sameiet. Ved valg og avstemming har hver av sameierne én stemme hver.

Hver sameier plikter å bære sin andel av utgiftene med fellesarealet, inkludert felles infrastruktur, tjenester mv. Disse utgiftene, kalt fellesutgifter, skal deles på sameiene etter tinglyst eierbrøk.

Hver sameier er forpliktet til å motta valg til styret. En sameier som har vært valgt som styremedlem kan si nei til gjenvalg på de to påfølgende sameiermøtene.

§ 4

Sameiermøtet er sameiets øverste organ. Sameiet avholder ordinært sameiermøte en gang hvert år innen utgangen av juni måned og ekstraordinære sameiermøter ved behov eller når minst to sameiere krever det.

Styret innkaller til sameiermøte ved skriftlig/elektronisk henvendelse til hver enkelt sameier med minst 7 dagers varsel. Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles på møtet. Sameiermøtet kan ikke treffe vedtak i saker som ikke er bestemt angitt i innkallingen. Et lovlig innkalt sameiermøte er beslutningsdyktig i de saker innkallingen angir uavhengig av antall fremmøtte.

Ved innkalling til sameiermøte skal styreberetning og forslag til årsregnskap og styrehonorar følge vedlagt innkallingen, sammen med budsjett for kommende periode. Sameiermøtet godkjenner styreberetningen og fastsetter årsregnskap, styrehonorar og budsjett.

Sameiermøtet ledes av styreleder eller den sameiermøtet velger med vanlig flertall. Det skal føres skriftlig protokoll fra møtet. Protokollen skal gjengi de saker som blir behandlet og de vedtak som treffes med stemmeresultatet. Protokollen skal signeres av to sameiere valgt av sameiermøtet og av møtelederen.

Vedtak på sameiermøtet skjer med simpelt flertall blant de fremmøtte, bortsett fra

- Vedtektsendringer,
- oppgradering og utbygging av felles infrastruktur og bruksendring av fellesarealet,
- låneopptak og
- oppløsning av sameiet

som krever minst 2/3 flertall av de fremmøtte på sameiermøtet.

§ 5

Sameiet skal ha et styre bestående av 3 medlemmer, hhv. styreleder, kasserer og sekretær. Styremedlemmer velges av sameiermøtet for ett år av gangen, med mindre sameiermøtet bestemmer annen varighet.

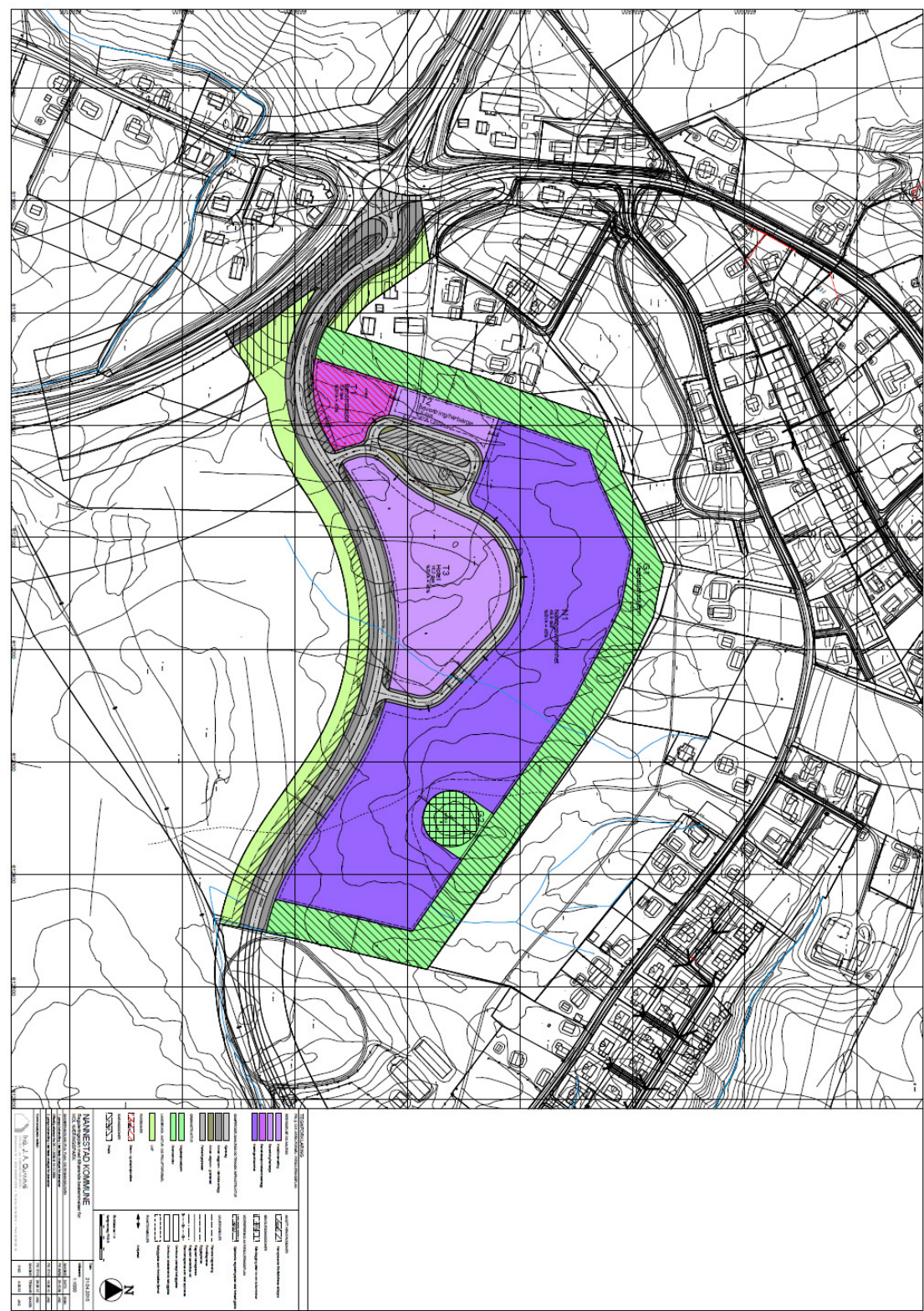
Styret avholder møter ved behov. Alle styremedlemmene har rett til å innkalle til styremøte. Styrets sekretær fører protokoll for styrets møter, herunder de beslutninger som styret fatter og stemmegivningen.

Styret har ansvar for drift og vedlikehold av fellesarealene, inkludert felles infrastruktur, og forvaltningen av felleskapets interesser. Styrets beslutninger treffes med vanlig flertall. Styret har rett til å vedta retningslinjer for bruk av fellesarealene. Varige ordensregler kan vedtas og endres på sameiermøte med alminnelig flertall blant de fremmøtte stemmer.

* * * *

Gjeldende fra tinglysing av realsameiet

Vedlegg til vedtekter for Hol Næringspark realsameie



NANNESTAD KOMMUNE

REGULERINGSPLAN FOR N10 - HOL NÆRINGS-PARK

REGULERINGSBESTEMMELSER

Planen er datert 21.04.2010

Bestemmelsene er datert 18.05.2010

Bestemmelsene vedtatt av kommunestyret 26.05.2010


ordfører

Disse bestemmelsene gjelder for regulert område vist med reguleringsgrense på plankart datert 21.04.2010, sist revidert 21.04.2010.

Området er regulert til følgende formål:

BYGGEOMRÅDER

- T1 Bensinstasjon
- T2 Beverting/herberge
- T3 Hotell/overnatting
- N1 Næringsvirksomhet

SAMFUNNSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- Kjørevei
- Annen veggrunn – tekniske anlegg
- Annen veggrunn – grøntareal
- Parkeringsplasser

LANDBRUK, NATUR OG FRILUFTSFORMÅL

- Landbruk, natur og friluftsmål

GRØNNSTRUKTUR

- G1 Vegetasjonsskjerm (bufferzone)
- G2 Grøntområde ved H570-2

HENSYNSSONER

- H530-1 Hensynssone friluftsliv/trasé skiløype
- H570-2 Båndlegging etter kulturminneloven
- H910-3 Detaljeringsone der gjeldende regulering fortsatt skal gjelde
- H350-4 Faresone brann og eksplosjonsfare
- H140-5 til 9 Sikringssoner friskt

REKKEFØLGEBESTEMMELSER

1. BYGGEOMRÅDER

1.1 FELLESBESTEMMELSER FOR BYGGEOMRÅDER

- 1.1.1 Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det foreligge nødvendig dokumentasjon, bl.a. tekniske planer, jfr. SAK §18-19. Lokal overvannsdisponering for eiendommene vil bli krevd og planer skal godkjennes av kommunen. Før bygging finner sted forutsettes grunnundersøkelser, og det vil bli stilt krav om at fundamentering, fylling, graving og overvannshåndtering skal skje på en ras- og erosjonsforbyggende måte.
- 1.1.2 Det tillates ikke etablert bedrifter som på grunn av støy, forurensning eller lukt vil være til vesentlig ulempe for beboere i omkringliggende boligområder. Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging T-1442 må følges med støygrenser iht tabell 2 som gjengis her:

Støykilde	Støynivå på uteplass og utenfor rom med støyfølsom bruk L_{den}	Støynivå utenfor soverom, natt kl. 23 – 07	Maksimalt støynivå på uteplass og utenfor rom med støyfølsom bruk, dag og kveld, kl 7 - 23
Vei	55 L_{den}	70 L_{SAF}	-
Bane	58 L_{den}	75 L_{SAF}	-
Flyplass	52 L_{den}	80 L_{SAF}	-
Industri, havner og terminaler	Uten impulslyd: 55 L_{den} Med impulslyd: 50 L_{den}	45 L_{night} , 60 L_{SAF}	60 L_{SAF}
Motorsport	45 L_{den}	Aktivitet bør ikke foregå.	-
Skytebaner	30 L_{den}	Aktivitet bør ikke foregå	60 L_{A1max}
Vindmøller	45 L_{den}	-	-

- 1.1.3 Den ubebygde del av tomte skal holdes i ryddig og ordentlig stand.
- 1.1.4 Oppsetting av skilt og reklame skal på forhånd godkjennes av kommunen. Skilt skal ikke gå over gesims på bygningene. Lyseffekter og lignende skal ikke være så omfangsrikt eller sterkt at det tar sjåførers oppmerksomhet bort fra veien og de trafikale forhold
- 1.1.5 Sammen med søknad om byggetillatelse skal det innsendes plan for den ubebygde del av tomte. Planen skal vise eksisterende og fremtidig terreng, vegetasjon, veier og parkeringsareal. Grøntarealer skal opparbeides og beplantes før bygninger tas i bruk.
- 1.1.6 Innenfor de ulike byggeområder kan arealet deles opp etter de enkelte bedrifters behov.
- 1.1.7 Bebyggelse og uterom skal prosjekteres med vekt på universell utforming og tilgjengelighet for alle, inkludert personer med nedsatt syn, hørsel, bevegelse samt nedsatt toleranse for forurensning og allergifremkallende stoffer.
- 1.1.8 Radon kan forekomme i grunnen i Maura og det skal tas hensyn til dette ved prosjektering og utførelse av bygningstiltak i byggeområdene.
- 1.1.9 Grad av utnytting beregnes som %-BYA iht Miljøverndepartementets og Kommunal- og Regionaldepartementets veileder T-1459 "Grad av utnytting" av mai 2007 der tomt er definert som det areal som i reguleringsplanen er avsatt til byggeområde, og BYA beregnes av alle bygninger, konstruksjoner over bakken og åpent overbygget areal samt nødvendig parkeringsareal.

1.1.10 Kjøpesentre og detaljvarehandel tillates ikke innen planområdet

1.2 T1. BYGGEOMRÅDE FOR BENSINSTASJON.

1.2.1 På området tillates oppført bygning for bensinstasjon med tilhørende anlegg.

1.2.2 Bygg kan oppføres i 1 etasje og inntil 6 m møne/gesimshøyde, og med tillatt grad av utnytting beregnet som %-BYA = 45 %.

1.3 T2. BYGGEOMRÅDE FOR BEVERTNING/HERBERGE.

1.3.1 På området tillates oppført bygninger for bevertning samt herberge/motell.

1.3.2 Bygg kan oppføres i inntil 12 m møne/gesimshøyde og med tillatt grad av utnytting beregnet som %-BYA = 65 %.

1.4 T3. BYGGEOMRÅDE FOR HOTELL.

1.4.1 På området tillates oppført hotell med tilhørende anlegg.

1.4.2 Bygg kan oppføres i inntil 3 etasjer og 12 m møne/gesimshøyde, og med tillatt grad av utnytting beregnet som %-BYA = 45 %. I tillegg kan tillates inntrukket 4. etasje.

1.5 N1. BYGGEOMRÅDE FOR NÆRINGSVIRKSOMHET

1.5.1 På området tillates oppført bygninger for næringsvirksomhet innen kontor, hotell/overnatting, bevertning, industri og lager. Andel som kan nyttes til kontorvirksomhet begrenses til maksimalt 20 %.

1.5.2 Bygg kan oppføres i inntil 11 m møne/gesimshøyde og med tillatt grad av utnytting beregnet som %-BYA = 45 %.

2. SAMFUNNSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

2.1 FELLESBESTEMMELSER FOR SAMFUNNSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

2.1.1 Før oppstart med veier og tekniske hovedanlegg skal det være foretatt hydrologiske vurderinger og utarbeidet planer som sikrer at hensyn til Hetakermåsan er ivarettatt med hensyn på utilsiktet drenering av myra og forurensning fra veier og virksomheter. Planene skal godkjennes av Nannestad kommune.

2.1.2 Arealer avsatt til kjøreveg omfatter areal fra skulderkant til skulderkant ny vei.

- 2.1.3 Arealer avsatt til "Annen veggrunn – tekniske anlegg" omfatter grøfter, skjæringer, fyllinger, støttemurer m.m.
- 2.2 KJØREVEIER.
- 2.2.1 "Diagonalen" opparbeides til 7,5 m bredde (2 x 3 m kjørebanebredde + 0,75 skulder på hver side) med tillegg for nødvendig breddeutvidelse i samsvar med Statens vegvesens vegnormaler. Vegklasse H2 legges til grunn.
- 2.2.2 Atkomstvei i planområdet skal anlegges som atkomstvei i klasse A2.
- 2.2.3 Terrenginngrep i forbindelse med veianlegg skal skje mest mulig skånsomt. Veiskjæringer og fyllinger skal tilsås eller behandles på en annen tilfredsstillende måte.
- 2.2.4 Byggegrense fra kjørevei skal være som vist på plankartet.
- 2.2.5 I området mellom frisktlinjer og veiformål (frisiktsonen) skal vegetasjonen ikke være høyere enn 0,5 m.

2.3 TEKNISKE HOVEDANLEGG

- 2.3.1 Mindre bygg for tekniske hovedanlegg så som trafostasjoner, pumpestasjoner o.a. kan tillates oppført utenfor eller innfor byggegrenser i de respektive byggeområder etter godkjenning av Nannestad kommune med unntak av byggegrense mot Diagonalen. Eventuell plassering av faste innretninger innenfor byggegrensen mot Diagonalen må behandles av Statens vegvesen som dispensasjonssak.

3. GRØNNSTRUKTUR

3.1 VEGETASJONSSKJERM (bufferzone)

- 3.1.1 Det skal etableres en vegetasjonsskjerm (bufferzone) mellom næringsområdet og boligområde (G1). Vegetasjonsskjermen skal ha preg av natur- og skogsområde. Eksisterende vegetasjon i sonen og sonen i seg selv skal i minst mulig grad berøres av bygge- og anleggsarbeidene.
- 3.1.2 Vegetasjonsskjermen skal opparbeides og ferdigstilles etter plan godkjent av kommunen før igangsettingstillatelse kan gis for næringsbygg innenfor planområdet. Arealet for vegetasjonsskjermen kan ikke bebygges eller brukes til lagring.
- 3.1.3 I vegetasjonsskjermen tillates opparbeidet gang/sykelsti for tilknytning/atomst mot regulert veiforbindelse gjennom boligfelt B12. Opparbeidelse skal skje skånsomt, med minst mulig skade på eksisterende vegetasjon og omgivelser, tilpasset naturmiljø og med dekke av grus. Evt. belysning skal skje ved bruk av lav/bakkebasert belysning, lysmaster tillates ikke.

4. HENSYNSSONER

4.1 H530-1 HENSYNSSONE FRILUFTSLIV/TRASÉ SKILØYPE

- 4.1.1 Sone avmerket med H530-1 er hensynssone friluftsliv med spesielt henblikk på trasé for skiløype. Sonen skal være tilgjengelig for allmennheten og sikre skiløypa passasje i grønt miljø.

4.2 H570-2 HENSYNSSONE AUTOMATISK FREDETE KULTURMINNER

- 4.2.1 Sone avmerket som H570-2 inneholder en gravhaug fra jernalder benevnt som "Revehaugen", og er båndlagt etter kulturminneloven.
- 4.2.2 Før opparbeiding av byggeområde N1 skal tiltakshaver sette opp fysisk avsperring langs sonens ytterbegrensning mot N1, og for øvrig påse at området ikke påføres skade. Tiltakshaver er ansvarlig for å informere de som forestår markarbeidene og øvrige entreprenører om restriksjonene som hviler på hensynssonen.

4.3 DETALJERINGSSONE VIDEREFØRING AV REGULERINGSPLAN

- 4.3.1 H910-3 angir sone hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde.

4.4 FARESONE

- 4.4.1 H350-4 angir sone for brann- og eksplosjonsfare rundt bensinstasjon der spesielt fremtidige byggearbeider kan utgjøre en risiko.

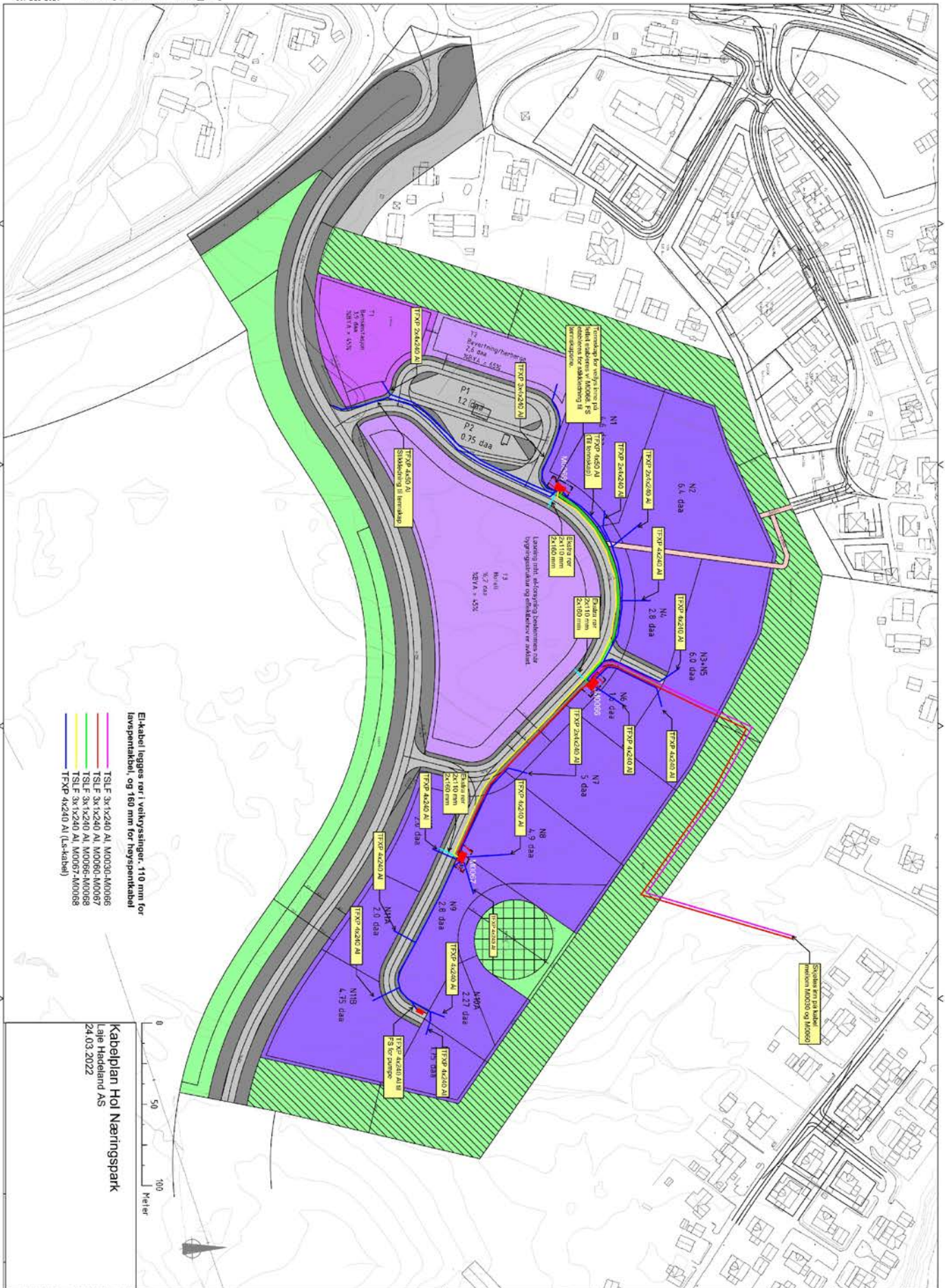
4.5 SIKRINGSSONER FRISIKT

- 4.5.1 H140-1 til 9 er sikringssoner for frisikt avmerket på plankartet. Innenfor disse sonene skal det ikke være innretninger, vegetasjon eller annet som hindrer fri sikt.

5. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

5.1 OPPARBEIDING AV "DIAGONALEN"

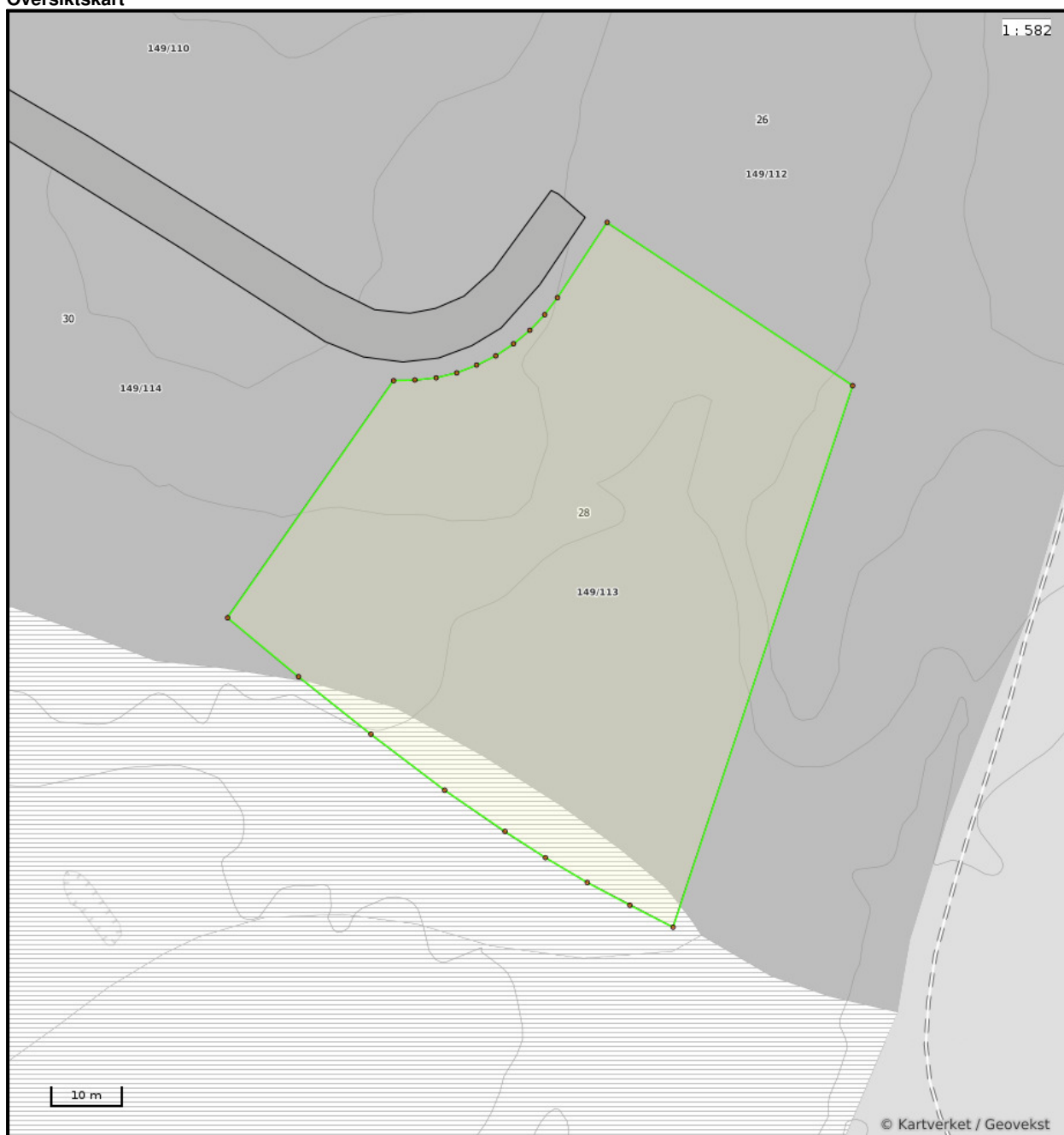
- 5.1.1 Før det kan gis igangsettingstillatelse for utbygging innen planområdet skal "Diagonalen" fra rundkjøringen i Åmolkrysset frem til og langs planområdet være opparbeidet iht byggeplan godkjent av Statens vegvesen.
- 5.1.2 Nannestad kommune kan akseptere at veien forbi atkomst til feltet opparbeides etappevis i takt med salg og igangsetting av byggeområdene.



Matrikkelkart

Oversiktskart

Kommune KNR GNR BNR FNR SNR
Nannestad 3238 - 149 / 113 / 0 / 0



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

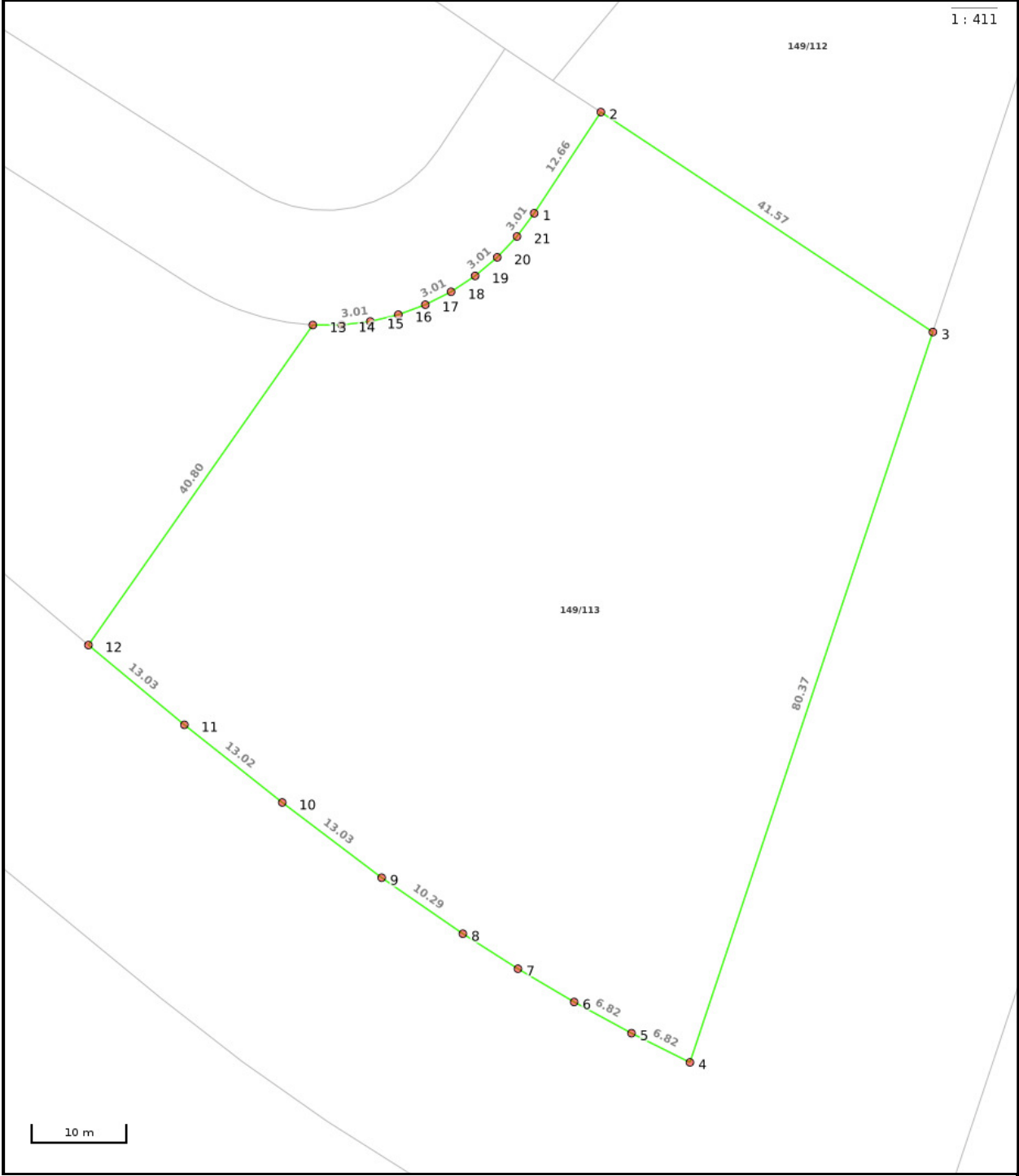
Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
 - Sefrak kulturminne
- se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



- Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
 - 11 - 30 cm.
 - 31 - 200 cm
 - 201 - 500 cm
 - Over 500 cm
 - Ikke angitt

- Hjelpelinjer
- Vannkant
 - Veikant
 - Fiktiv / Teigdeler
 - Punktfeste

- Symboler
- Bygningspunkt
 - Sefrak kulturminne
- se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater**Areal:** 4 749,10m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 680 569,35	612 398,01	12,66m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 680 580,51	612 403,98	41,57m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 680 560,79	612 440,57	80,37m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 680 482,54	612 422,25	6,82m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 680 485,03	612 415,90	6,82m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 680 487,73	612 409,64	6,82m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 680 490,65	612 403,48	6,82m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 680 493,77	612 397,42	10,29m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 680 498,82	612 388,45	13,03m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 680 505,71	612 377,40	13,02m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 680 512,85	612 366,50	13,03m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 680 520,23	612 355,77	40,80m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 680 555,64	612 376,05	3,01m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 680 555,92	612 379,05	3,01m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 680 556,55	612 381,99	3,01m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
16	6 680 557,52	612 384,84	3,01m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
17	6 680 558,81	612 387,56	3,01m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
18	6 680 560,40	612 390,11	3,01m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
19	6 680 562,28	612 392,46	3,01m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
20	6 680 564,42	612 394,58	3,01m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
21	6 680 566,78	612 396,44	3,01m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

⁽¹⁾ Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Nabolagsprofil

Holsletta 28

Lokal transport

 Åmål	11 min 
Linje 413, 420, 446	0.8 km
 Ihle	14 min 
Linje 413, 420, 446	1 km
 Nannestad sykehjem/vgs.	6 min 
Linje 410, 420, 446	4 km
 Oslo lufthavn stasjon	13 min 
Linje F6, RE10, RE11, RX11, R12, R60	11.7 km
 Oslo Lufthavn stasjon	14 min 
Buss, flytog, tog	12.1 km

Transport for lengre reiser

 Oslo lufthavn stasjon	13 min 
Linje FLY1, FLY2	11.7 km
 Oslo Gardermoen	14 min 
 Oslo lufthavn avgangshall, øvre plan	14 min 
Totalt 8 ulike linjer	12.1 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
Carl H Breen AS	23
Stangeskovene Bjerke AS	19
Green Style Crew AS	18
Coop Øst Sa	15
Maura Apotek AS	12
Kiwi	11
NST Gardermoen Mc AS	10
Bransjepartner AS	8
Jose Pizza Bar Maura AS	8
Johtek AS	6
GWS Kjell Brohaug	6
Strete Transport AS	5
Nannestad Vvs AS	5

Treningssenter

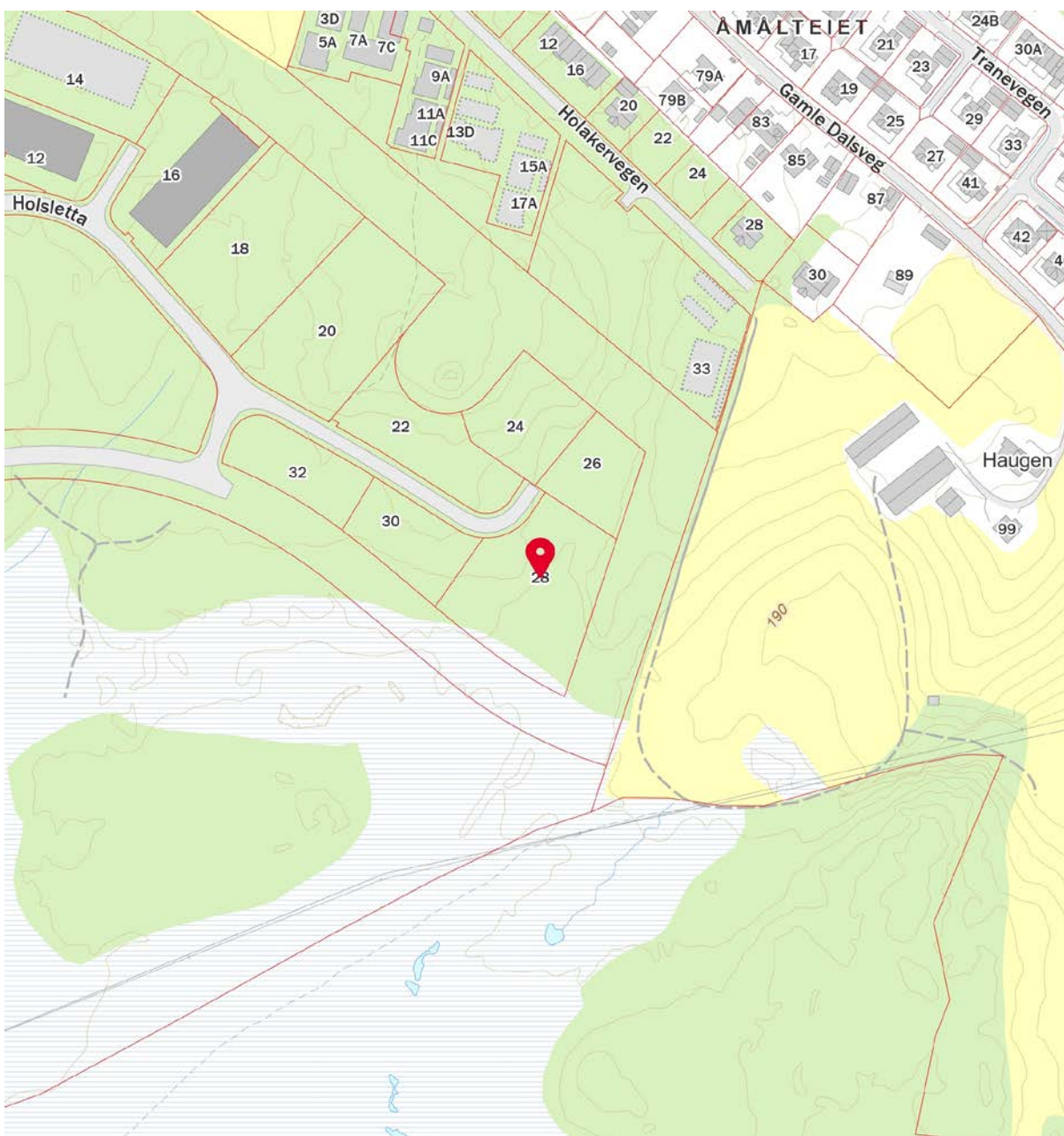
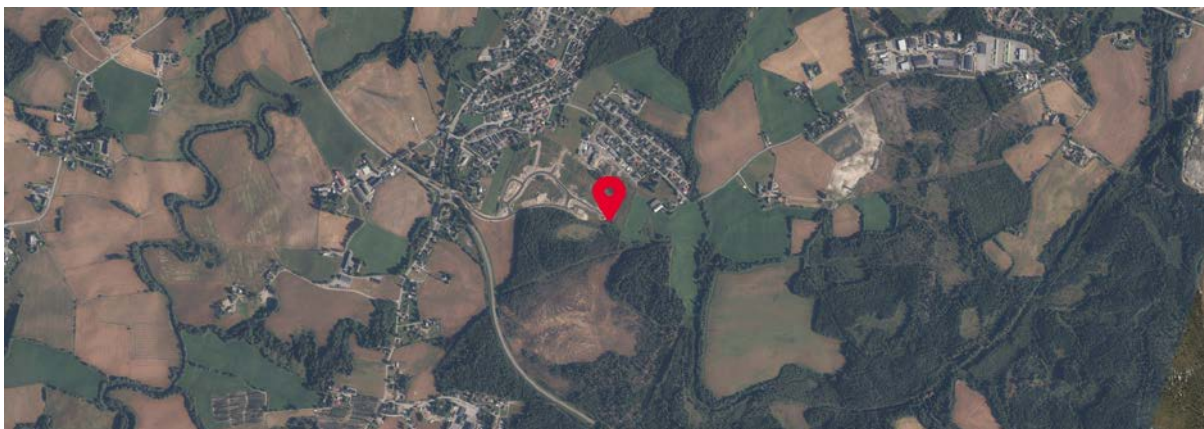
 EVO Nannestad	5 min 
 Nannestad Trim & Helse	6 min 

Dagligvare

Coop Extra Bjerke	22 min 
PostNord	1.6 km
Kiwi Maura	22 min 



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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: Holsletta 28
2032 MAURA**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Alexander Søvik**Telefon:** 982 39 649
E-post: alexander.sovik@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 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