



aktiv.

Holtervegen 219, 2034 HOLTER

**Næringseiendom med stor tomt på
til sammen ca. 10,5 mål - meget
sentralt plassert på Østlandet!**



Eiendomsmegler MNEF

Knut Magnus Betten

Mobil 901 00 721

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

Aktiv Eiendomsmegling Jessheim

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 11 500 000,-
Omkostn.: Kr 288 740,-
Total ink omk.: Kr 11 788 740,-
Årlig festeavgift: Kr 127 603,-
Selger: Nannestad Kommune

Salgsobjekt: Forsamlingslokale
Eierform: Eiet
Byggeår: 1980

Tomtstr.: 10553 m²
Soverom: 0
Gnr./bnr. Gnr. 61, bnr. 2
Gnr. 61, bnr. 135
Gnr. 61, bnr. 26

Oppdragsnr.: 1208240202

Næringseiendom med stor tomt på til sammen ca. 10,5 mål!

Velkommen til Holtervegen 219!

Bygget som er for salg er tidligere Løken skole på Holter i Nannestad kommune. Skolebygget er antatt oppført i flere epoker, tidlig på ca. 1980-tallet og bygget består av flere klasserom, allrom og mesanin. Skoledriften ble avsluttet i 2005 og bygget har siden den gang blitt benyttet som forsamlingslokale og samfunnshus.

Eiendommen består av 3 gårds- og bruksnummer, på tilsammen ca. 10.553 kvm.

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



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	14
Tilstandsrapport	25
Nabolagsprofil	54
Budskjema	70



Eiendommen består av 3 gnr/bnr og er på ca. 10 553 kvm.



Eiendommen er relativt flat og grenser inntil LNF områder.



Dronefoto.



Dronefoto.



Fasade.



Dronefoto.



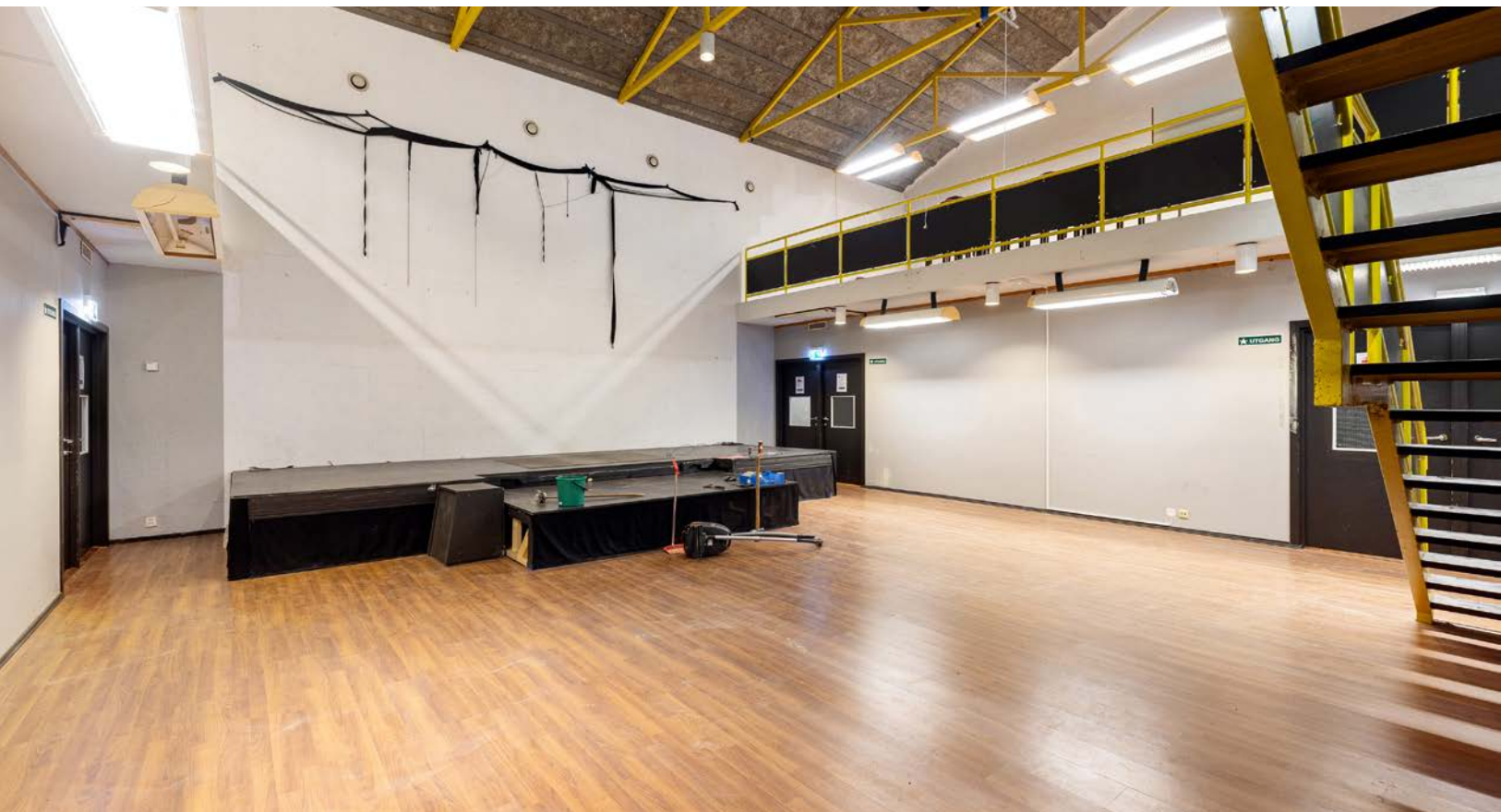
Det er godt med biloppstillingsplass på eiendommen.



Fasade.



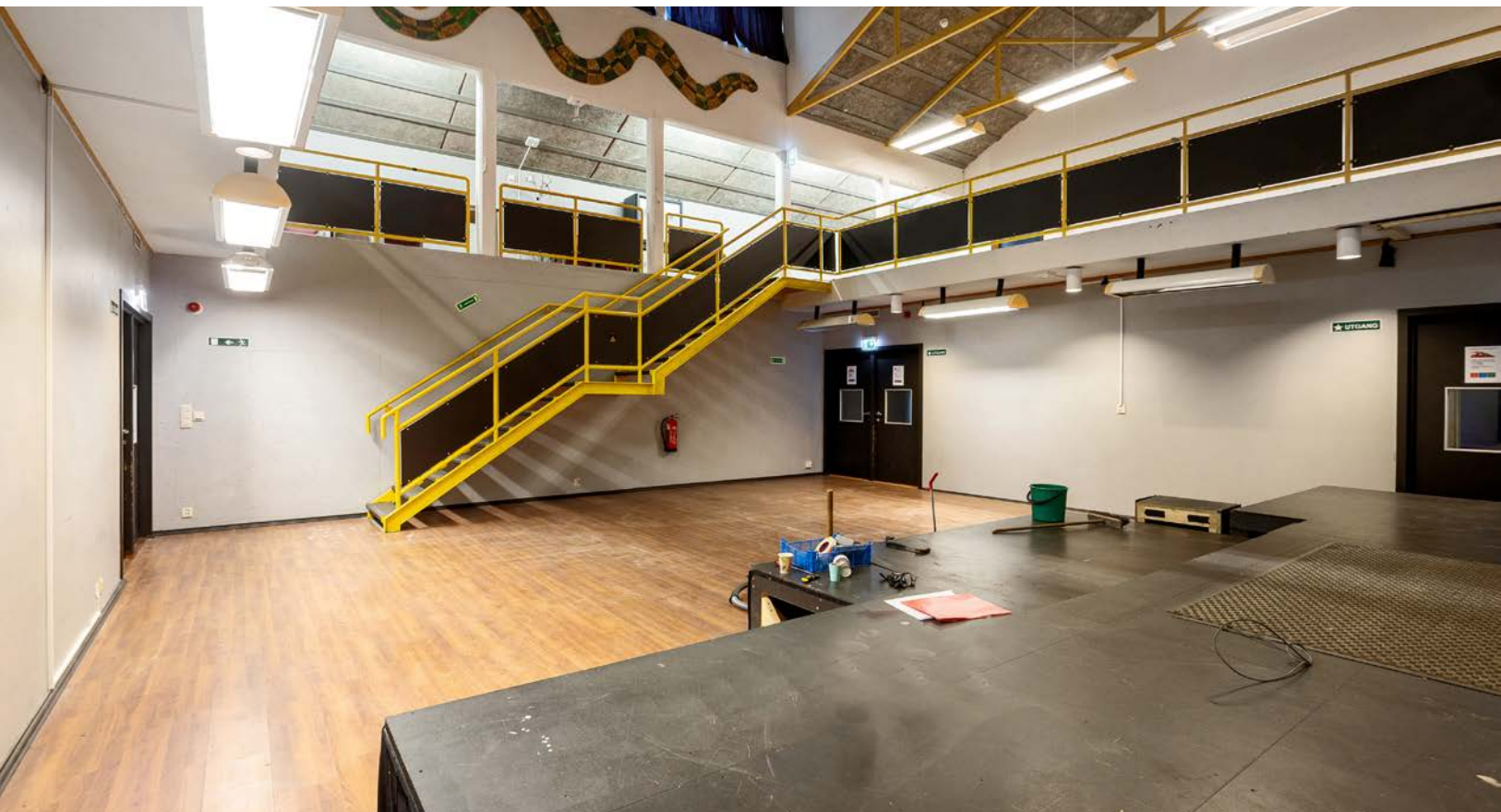
Allrom med trapp til mesanin.



Allrom.



Allrom.



Allrom.



God takhøyde.



Mesanin i loftsetasjen.



Spiserom med kjøkkeninnredning.



Klasserom.



Klasserom.



Rom.



Rom.



Rom.

Om eiendommen

Om boligen

Areal

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealer oppgitt i verditaksten er ca. arealer.

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

10553 m²

Tomtebeskrivelse

Eiendommen som selges består av flere matrikler.

Gnr. 61 Bnr. 2 Fnr. 2 er på ca. 1155 kvm.

Gnr. 61 Bnr. 135 er på ca. 7683 kvm.

Gnr. 61 Bnr. 26 er på ca. 1715 kvm.

Gnr. 61 Bnr. 2 Fnr.2 og Gnr. 61 Bnr. 135 er eiendommer der Allstad As (Tidligere Opplysningsvesentes fond) er bortfester, og Nannestad kommune er fester.

Gnr. 61 Bnr. 26 er eid er Nannestad kommune(selger).

Eiendommen er flat og noe opparbeidet.

Årlig festeavgift

Kr 127 603

Regulering av festeavgift

Nåværende festeavgift er kr 127.603,- per år for begge eiendommene som er festetomter.

Festeavgift for Gnr. 61 Bnr. 2 Fnr. 2 er på kr. 81.936 ,- per år.

Festeavgift for Gnr. 61 Bnr. 135 er på kr. 45.667 ,- per år.

Bortfester sender årlig faktura for festeavgift. Fester er ansvarlig for at bortfester til enhver tid er kjent med riktig fakturaadresse.

Neste ordinære regulering av festeavgifter er 01.03.2029 for Gnr. 61 Bnr. 135 og 01.07.2035 for Gnr. 61 Bnr. 2 Fnr. 2.

Regulering av festeavgiften skjer i henhold til festekontrakten lest i sammenheng med tomtefestelovens bestemmelser. Årlig festeavgift forfaller normalt 1. april hvert år.

Det påløper et administrasjonsgebyr på kr. 4.600,- for grunneiers arbeid med overføringen av festeretten per eiendom.

Innløsningsvilkår festekontrakt

Eventuell innløsning av festetomten skjer i henhold til festekontrakten lest i sammenheng med tomtefestelovens bestemmelser. Innløsningstidspunktet inntreffer i henhold til kontraktens og tomtefestelovens bestemmelser. I tilfeller der fester ikke har en lov- eller kontraktsfestet rett til innløsning vil det normalt ikke bli gitt tilbud om innløsning. Eventuell innløsning vil skje etter en konkret vurdering og til markedspris.

Beliggenhet

Eiendommen for salg var tidligere Løken skole. Eiendommen ligger på Holter, i Nannestad kommune. Området ligger meget sentralt til i forhold til både Gardermoen, Jessheim, Lillestrøm og Gjerdrum.

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

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

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

Adkomst

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

Offentlig kommunikasjon

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

Bygningssakkyndig

Einar Sørøvik

Type takst

Verdi-/lånetakst

Byggemåte

Det foreligger ingen opplysninger om fundamenteringsmetoder mm. Dette vil også komme an på grunnforholdene. Normalt sett vil bygg som dette ha støpte betongfundamenter/ puter under alle bærende konstruksjoner.

Bygningen er oppført med bærende konstruksjoner av armerte betongkonstruksjoner, tegl/ lettbetongblokker mm. Betongplate på grunn. Betongelementer og bjelkelag av tre mot mezzanin og loft. Yttervegger av av antatt av isolert bindingsverk og lettklinkerblokker forblendet utvendig med teglstein. Innvendig platekledning.

Bygningen har sadlet tak som ble tekket med betongtakstein i 2023.

Interessenter bes lese vedlagte takstrapport for informasjon.

Innhold

Planløsning:

1. etasje: Saler/klasserom, allrom, korridorer, sanitærsone mm.

Mesanin: Galleri, teknisk rom/vifterom. Råloft er ikke medregnet i arealer.

Standard

Tidligere skolebygning oppført i flere epoker, tidlig på 1980-tallet ble det bygget tilbygg med flere klasserom og helsestasjon. Skoledrift ble avsluttet i 2005. Utvendig fremstår boligen med et vedlikeholdsbehov, bl.a er det avdekket betydelige råteskader i vinduer/dører mm. Innvendig fremstår bygningen med de fleste overflater og innredninger fra 1980-tallet og utover. Bygget har behov for oppussing og renovering.

Parkering

Det er gode parkeringsmuligheter på eiendommen foran bygget.

Diverse

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

Energi**Oppvarming**

Elektrisk oppvarming.

Energi karakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 11 500 000

Kommunale avgifter

Kr 2 958

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter fordeler seg på gebyr for vann og avløp og vannmålerleie.

Kommunale avgifter vil variere med forbruk og årlig sats.

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

Info eiendomsskatt

Det er pt. ikke eiendomsskatt i Nannestad kommune.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 61, bruksnummer 2, festenummer 2 i Nannestad

kommune. Gårdsnummer 61, bruksnummer 135 i Nannestad kommune. Gårdsnummer 61, bruksnummer 26 i Nannestad kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende er tinglyst på eiendommen Gnr. 61 Bnr. 2 Fnr. 2:

1975/4417-3/10 18.06.1975 BESTEMMELSE OM GJERDE

1978/718-1/10 31.01.1978 BESTEMMELSE OM VEG

Midlertidig dispensasjon fra Vegloven vedr. byggegrense

Heftelser i festerett:

1975/4417-3/10 18.06.1975 BESTEMMELSE OM GJERDE

GJELDER FESTE

1975/4417-4/10 18.06.1975 FESTE KONTRAKT - VILKÅR

GJELDER FESTE

Festetid: 99 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 240

LEIEN KAN REGULERES

BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

FESTEAVGIFTEN HAR PRIORITET ETTER LÅN

KONTRAKTEN KAN IKKE OVERDRAS/UTLEIES UTEN SAMTYKKE

FRA HJEMMELSHAVER/UTLEIER

MED FLERE BESTEMMELSER

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1978/718-1/10 31.01.1978 BESTEMMELSE OM VEG

GJELDER FESTE

Midlertidig dispensasjon fra Vegloven vedr. byggegrense

Følgende er tinglyst på eiendommen Gnr. 61 Bnr. 135

1980/4483-3/10 10.06.1980 BESTEMMELSE OM VEG

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Rettighetshaver: Televerket

Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.

Med flere bestemmelser

1980/4483-4/10 10.06.1980 FESTE KONTRAKT - VILKÅR

Festetid: 80 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 2,350

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 11.12.2024 08:42 – Sist oppdatert 11.12.2024 08:40

Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714) Side 1 av 2

FESTEAVGIFTEN HAR PRIORITET ETTER

FOR LÅN ELLER BIDRAG AV DET OFF BANKER FORS SELS MM

LEIEN KAN REGULERES

KONTRAKTEN KAN IKKE OVERDRAS/UTLEIES UTEN SAMTYKKE

FRA HJEMMELSHAVER/UTLEIER

MED FLERE BESTEMMELSER

Heftelser i festerett:

1980/4483-4/10 10.06.1980 FESTE KONTRAKT - VILKÅR

GJELDER FESTE

Festetid: 80 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 2,350

FESTEAVGIFTEN HAR PRIORITET ETTER

FOR LÅN ELLER BIDRAG AV DET OFF BANKER FORS SELS MM

LEIEN KAN REGULERES
KONTRAKTEN KAN IKKE OVERDRAS/UTLEIES UTEN SAMTYKKE
FRA HJEMMELSHAVER/UTLEIER
MED FLERE BESTEMMELSER

GRUNNDATA
1979/6676-1/10 31.07.1979 REGISTRERING AV GRUNN
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3238 GNR: 61 BNR: 2

Følgende er tinglyst på eiendommen Gnr. 61 Bnr. 26:

1955/797-3/10 04.03.1955 BESTEMMELSE OM GJERDE

GRUNNDATA
1954/1589-1/10 04.06.1954 REGISTRERING AV GRUNN
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3238 GNR: 61 BNR: 2

Heftelsene på de tre matriklene omhandler to festekontrakter med vilkår, televerket rett til å ha ledninger og anretninger over eiendommen samt drift av disse, registrering av grunn, bestemmelse om gjerde og mulig disp. fra vegvesentet vedrørende byggegrense.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

Det foreligger byggetegning/plantegning av skolen fra 06.02.1981. Denne følger vedlagt i salgsoppgaven

Vei, vann og avløp

Privat vann fra Gimlivann.
Kommunalt avløp.

Holtervegen er en kommunal vei. Det er privat felles avkjørsel med naboeiendommen i Holtervegen 221 B.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er ikke regulert.

Eiendommen er avsatt i kommuneplanens arealdel for 2018-2035 til nåværende næringsvirksomhet og deler av tomten til LNF område. Tomtene har delarealer som ligger i hensynssoner for ras- og skredfare, bevaring av kulturmiljø og gul støysone ifm. hovedflyplassen.

Eiendommen grenser inntil eiendom regulert til næringsbebyggelse, og område avsatt i

kommuneplanen til nåværende LNFR areal.

Det må søkes Nannestad kommune for tillatelse til bruk av eiendommen.

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

Dette er imidlertid ingen spesiell situasjon for denne eiendommen, men er tilsvarende for store områder i kommunen som ligger under marin grense. Det må utvises spesiell aktsomhet ved evt. bygging eller øvrige tiltak på eiendommen. Slike tiltak må avklares med kommunen og nødvendige vurderinger og undersøkelser må evt. utføres av fagkyndige, jf. info på kommunens hjemmeside: <https://www.nannestad.kommune.no/aktuelt/kvikkleire-og-skredfare-i-nannestad-kommune/>

Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen ligger innenfor område for kulturmiljø.

Navn: Kringler - Hovin.

Området er et fredet kulturmiljø som Riksantikvaren har fredet etter kulturminnelovens § 20. Disse har like sterkt vern som andre fredete kulturminner. Et freda kulturmiljø er et område der kulturminner inngår som del av en større helhet eller sammenheng. Et freda kulturmiljø kan bli freda av Kongen for å bevare området sin kulturhistoriske verdi.

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Den ene matrikkelen (Gnr. 61 Bnr. 135) er bebyggd, 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

Overtagelse etter avtale med selger. Vennligst oppgi ønsket dato i vedlagte budskjema.

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

11 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger

287 500 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

288 740 (Omkostninger totalt)

11 788 740 (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 288 740

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Vedlegg til Salgsoppgave

Verditakst over eiendommen

Kommunal info med kart

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,49% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 16.500,- og oppgjørshonorar kr 400,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 45.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 5.500,-. Utleggene omfatter foto, takst og tinglysningsgebyr. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 20.000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Knut Magnus Betten

Eiendomsmegler MNEF

knut.magnus.betten@aktiv.no

Tlf: 901 00 721

Bankenes Boligmegler AS avdeling Jessheim, Trondheimsvegen 86

2050 Jessheim

Tlf: 638 55 000

Salgsoppgavedato

13.03.2025

Vedlegg

Verditakst over eiendommen

gnr. 61, bnr. 135 i Nannestad kommune



Holtervegen 219
2034 HOLTER
Gnr. 61 Bnr. 135 Fnr. 0 Snr. 0
m.fl.
3238 Nannestad kommune

Benevnelse
Samfunnshus

BTA
1 212 m²

Normal markedsverdi
Kr. 11 500 000

Tomteareal

10 554 m²



Ønsker du å sjekke rapportens gyldighet? Skann QR-koden med din mobiltelefon.

Oppdragsnr. 587 239
Rapportdato 17.04.2024

Rapportansvarlig Agenda Taksering AS
Takstingeniør: Einar Sørevik
Landskronaveien 181, 2013 SKJETTEN
Tlf.: 90400293
E-post: einar@agendataksering.no

Sammendrag

Tidlige skolebygning med stor tomt beliggende på Holter i Nannestad kommune. Eiendommen består av 3 bnr. hvorav 2 er festet fra Opplysningsvesenets fond. Pga. manglende opplysninger om festeavgift mm. er dette ikke hensyntatt ved verdisetting, og eiendommen er derfor vurdert som eiet tomt. Eiendommen ligger i et område som i gjeldende kommuneplan er avsatt til næringsvirksomhet. Det er flere næringseiendommer i nærområdet. Det er ca. 15 km til Gardermoen og til Jessheim. I forbindelse med befaring var flere av rommene avlåst og ikke tilgjengelig for besiktigelse eller oppmåling. Det kan derfor være avvik i oppgitte arealer mm.

Takstverdiene kommer frem som et produkt av vår estimerte markedsleie og normale eierkostnader for eiendommen, diskontert med en rente vi mener representerer markedet på Holter i Nannestad kommune. Verdiene er satt etter beste evne basert på tilgjengelige opplysninger om markedsverdier, sammenlignbare salg mm. Det finnes lite tilgjengelig informasjon om sammenlignbare salg i området.

- **Teknisk verdi for eiendommen er beregnet til kr. 26 623 200,-**
- **Kapitalisert verdi basert på kontraktsfestet- og markedsleie er beregnet til kr. 8 470 800,-**
- **Verdien basert på estimerte kontantstrømsanalyser er beregnet til kr. 11 610 557,-**

Som det fremgår over gir ikke eiendommen estimerte avkastninger gjennom leieinntektene som samsvarer med den beregnede tekniske verdi. Teknisk verdi anses derfor for å ha mindre relevans for eiendommens markedsverdi i dette tilfellet.

Følsomhetsanalysen viser at selv små endringer i diskonteringsrenten forårsaker forholdsvis store endringer i verdi.

Undertegnede vurderer det dithen at verdier beregnet utfra kontantstrøm reflekterer eiendommens markedsverdi bedre enn ved kapitaliseringsmetoden, da det ved kontantstrøm benyttes flere variabler.

Basert på en samlet vurdering av ovennevnte beregninger og vurderinger setter undertegnede verdien for eiendommen til kr. 11 500 000,-

Dagens normale salgsverdi
Kr. 11 500 000,-

Sted og dato
Skjetten, 17.04.2024



Einar Sørøvik

Eiendomsbetegnelse, hjemmelshaver m.m.

Adresse	Holtervegen 219	Knr	Kommune	Gnr	Bnr	Snr	Fnr
Postnr./sted	2034 HOLTER	3238	Nannestad	61	135	0	0
Område / bydel		3238	Nannestad	61	2		2
Verdisettingsformål	Belyse verdien av eiendommen	3238	Nannestad	61	26		
Type eiendom	Næringseiendom (samfunnshus mm, tidl. skole)						
Rekvirent	Nannestad kommune v/ Jon Petter Kvernevik						
Hjemmelshaver	Nannestad kommune						
Forsikring							
Ligningsverdi							

Befaring

Dato	02.04.2024	
Tilstede	Thomas Lilja - Nannestad kommune, Einar Sørevis - Takstingeniør	

Dokumentkontroll

Takstgrunnlag / innhentet	Dato	Vedlagt	Kommentar
Eiendomskart	07.04.2024	☐	Kilde: Seeiendom.no
Grunnboksopplysninger	07.04.2024	☐	Kilde: Seeiendom.no
Kommuneplan		☐	Nannestad kommune
Tegninger		☐	

Premisser - generell opplysninger

Takstmannens faglige bakgrunn er byggmester og teknisk fagskole fra 1987. Han har takstmannsutdanning fra NITO/ Uis og Norsk Eiendomsakademi - NEAK og har 10 års variert takstmannserfaring innen verditakst og tilstandsvurdering av bolig- og næringseiendommer, samt innen taksering av skader og reklamasjoner. Takstmannen er TEGOVA sertifisert og DNV-GL sertifisert for Boligsalgsrapportering. Takstmannen er ekstern og uavhengig uten noen nære forbindelser til oppdragsgiver, og anses å være habil for oppdraget.

Mandat: Nannestad kommune ønsker å få belyst verdien av en gitt andel av eldre bygg og om det er formålstjenlig med salg. I den forbindelse er undertegnede engasjert til å utarbeide verditakst for eiendommen.

Taksten er utarbeidet i samsvar med prinsippene i "European Valuation Standards 2016 (EVS 2016)". I dette tilfellet vil verditaksten lede til en markedsverdi som er definert som: «Det antatte beløpet en eiendom kan omsettes for på takseringsdagen, i en handel mellom to uavhengige parter, en villig kjøper og en villig selger, der eiendommen er vanlig godt markedsført, og der begge parter har opptrådt rasjonelt, uten tvang eller tilfeldige innfall». Grunnlaget for verdifastsettelsen kan være sammenlikninger, forrentnings-verdi, kontantstrømanalyse, teknisk verdi eller annen metode.

Metodikken er forklart nærmere i lenger nede i takstdokumentet og vil kunne inneholde opplysninger om avkastningskrav, diskonteringsrenter, isikovurderinger, følsomhetsanalyser og sammenlikninger.

Vi har tatt følgende forutsetninger i forbindelse med utarbeidelse av taksten:

- oppdragsgiver har opplyst om alle kjente skader/ svikt ved eiendommens tilstand
- eiendommen er fullverdiforsikret
- dagens bruk er i samsvar med reguleringsbestemmelser/ godkjenninger fra kommunen
- ikke foreligger negative servitutter som påvirker bruk/ verdi av eiendommen
- eiendommen er fri for forurensende masser i grunnen
- eiendommen vurderes som om den er fri for heftelser

Eiendommens tomt

Type tomt	Festet	Areal	10 554,0	Kilde	Grunnboksopplysninger seeiendom.no
Utløpsår feste		Festeavgift	Kr. 0,-	Bortfester	Opplysningsvesnets fond

Kommentarer til festekontrakten

Eiendommen hvor bygningen er plassert består av 3 Bnr. Oppgitt tomteareal er summen av disse. To av Bnr. er festetomter. Det er ikke fremlagt festeavtaler mm. og dagens festeavgift er derfor ikke kjent. Iflg. grunnboen var festeavgift ved inngåelse i 1975 & 1980 totalt kr. 2 590/ år. Iflg. grunnboksblad løper festeavtalene i hhv. 99 år og 80 år. Utløp første avtale er 2060 iflg. grunnboksopplysninger. Forhold rundt festeavtaler mm. må undersøkes ytterligere før et event. salg. I fastsettelse av verdien er det IKKE tatt hensyn til at deler av eiendommen er festet, med det er vurdert som om at tomtene er eiet.

Tomtens beskaffenhet

Opparbeidet flat tomt.

Områdebeskrivelse

Eiendommen er beliggende i Holtervegen ved Holter i Nannestad kommune, med kort avstand til idrettshall og fotballbane. Nærhet til barnehage, barneskoler, butikker og offentlig kommunikasjon. Kort vei til Romeriksåsen hvor det er gode tur og friluftsmuligheter. Ca 10 min med bil til Gardermoen og Jessheim.

Tomtekart



Holtervegen 219
 2034 HOLTER
 Gnr: 61 Bnr: 135 Fnr: 0 Snr: 0

Side 5 av 13
 4/17/2024

Agenda Taksering AS
 Einar Sørøvik



Reguleringsmessige forhold

Kommuneplanens arealdel 2018-2035: "Næringsvirksomhet".

Reguleringskart

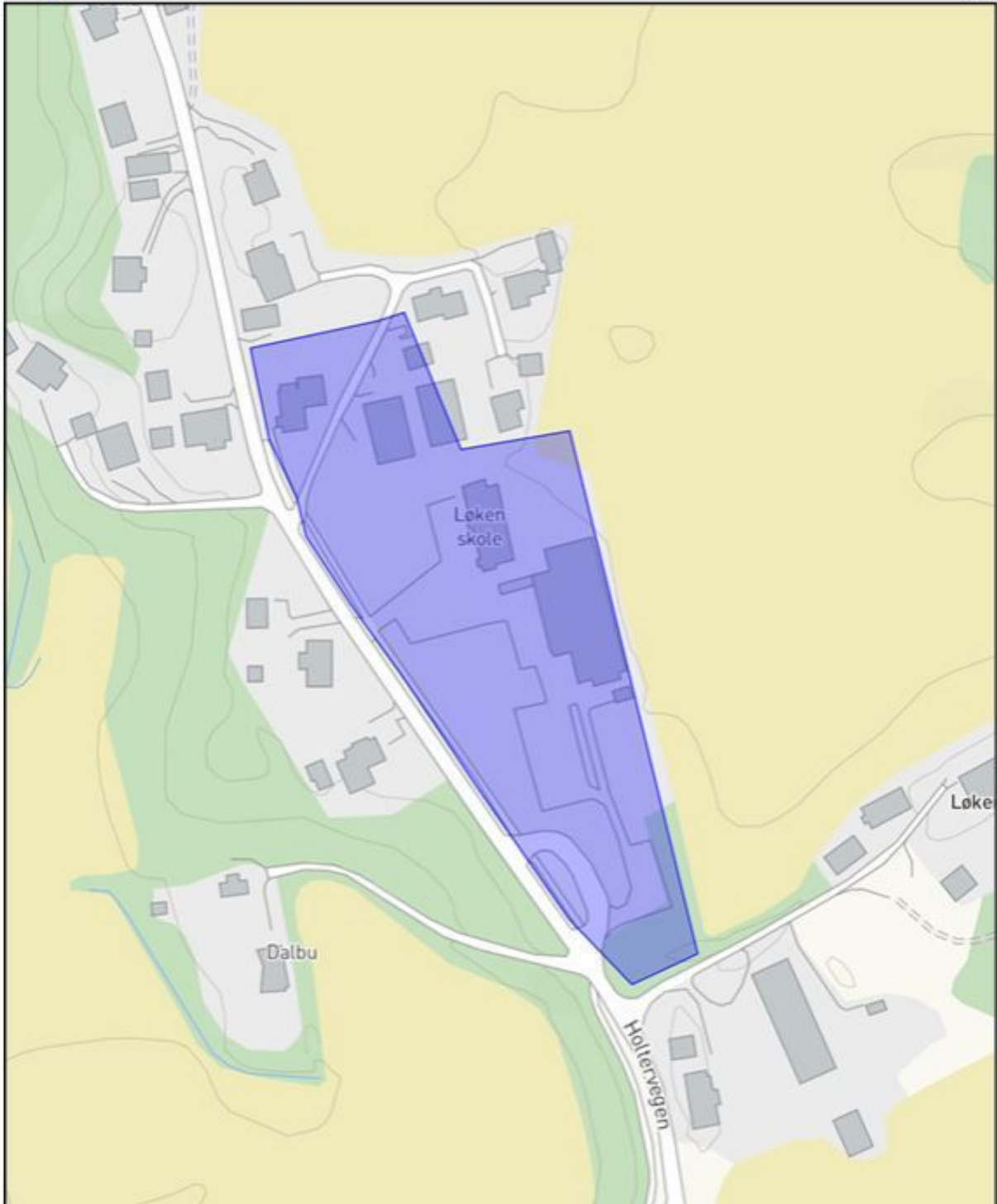


Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 07.04.2024

Målestokk: 1:2000

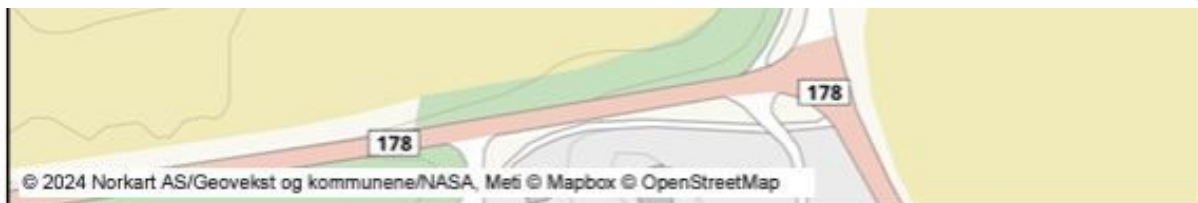
Koordinatsystem: UTM 32N



Holtervegen 219
2034 HOLTER
Gnr: 61 Bnr: 135 Fnr: 0 Snr: 0

Side 7 av 13
4/17/2024

Agenda Taksering AS
Einar Sørevik



Eiendommens bygninger

	Type bygg	Byggeår	Rehabilitert
A	Samfunnshus		

Vernestatus

Det foreligger ingen opplysninger om at eiendommen er vernet.

Bygningsmessig beskrivelse

Bygg A: Samfunnshus

Beskrivelse av bygningen

Tidligere skolebygning oppført i flere epoker, tidlig på 1980-tallet ble det bygget tilbygg med flere klasserom og helsestasjon. Skoledrift ble avsluttet i 2005. Utvendig fremstår boligen med et vedlikeholdsbehov, bl.a er det avdekket betydelige råteskader i vinduer/ dører mm. Innvendig fremstår bygningen med de fleste overflater og innredninger fra 1980-tallet og utover.

Grunnforhold

Det foreligger ingen opplysninger om grunnforholdene.

Fundamentering

Det foreligger ingen opplysninger om fundamenteringsmetoder mm. Dette vil også komme an på grunnforholdene. Normalt sett vil bygg som dette ha støpte betongfundamenter/ puter under alle bærende konstruksjoner.

Bærende konstruksjon

Bygningen er oppført med bærende konstruksjoner av armerte betongkonstruksjoner, tegl/ lettbetongblokker mm.

Etasjeskillere

Betongplate på grunn. Betongelementer og bjelkelag av tre mot mezzanin og loft.

Yttervegger

Yttervegger av av antatt av isolert bindingsverk og lettlinkerblokker forblendet utvendig med teglstein. Innvendig platekledning.

Innervegger

Innvendige vegger av lettlinkerblokker og bindingsverk.

Innvendig standard

Standard i hovedsak fra 1980-tallet.

Takkonstruksjon / yttetak

Bygningen har sadlet tak som ble tekket med betongtakstein i 2023.

Kostnader til ekstraordinært vedlikehold og oppgraderinger

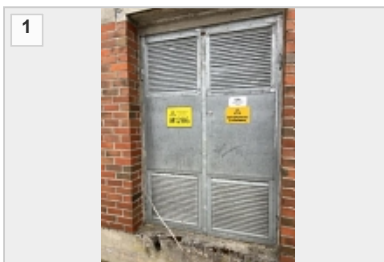
Det er medtatt kostnader til utskifting av vinduer og dører, som vi anser for å være det mest umiddelbare vedlikeholdsbehovet.

Beskrivelse	Dato	Kostnad	Utført
Utvendig vedlikehold, utskifting av vinduer og dører.	10.04.2024	Kr. 1 000 000,-	☐

Tekniske installasjoner

Bygningen har ventilasjonsanlegg tilpasset driften i teknisk rom på loft. Oppvarming via varmebatteri i ventilasjonsanlegget, noe som er energikrevende. Det er eget transformator-rom for elektrisitet i bygningen, så lant det kan sees fra utsiden. Bygningen har brannvarslingsanlegg tilkoblet 110-sentralen.

Det anbefales å få utarbeidet en energirapport for bygningen.



Trafo-rom



Vifferom på loft

Er det tegn til setningsskader?	☐ Ja ☒ Nei
Kan sopp / råtedannelser sees?	☒ Ja ☐ Nei
Er det tegn til lekkasje/fuktskader?	☐ Ja ☒ Nei
Anbefales en ytterligere teknisk gjennomgang / tilstandsrapport?	☒ Ja ☐ Nei

Beskrivelse (hvis det er krysset av "Ja" i feltene ovenfor)

Råteskader i vinduer/ dører.

Eiendommens utviklingsmuligheter

Eiendommen ligger i dag i et område avsatt til næringsvirksomhet. Det er ikke vurdert utviklingsmuligheter i forbindelse med denne taksten.

Arealdisponering

Bygg A: Samfunnshus

Etasje	BTA	BRA	Planløsning
1. etasje.	1047	1012	Saler/ klasserom, korridorer, sanitærsoner mm. Se vedl. plan for detaljer. Ved befaringen var en rekke rom avlåst og derved ikke tilgjengelig for besiktigelse. Før det besluttes et event. salg må bygningen gis en grundigere gjennomgang med tilkomst til alle rom mm.
Mezanin-etasje/ loft	165	160	Galleri med bar/ serverinsarealer, salonger, teknisk rom/ vifferom. Råloft (ikke medregnet i arealer.
Sum	1212	1172	

Arealeffektivitet

Rominndelinger er som ved byggeår og som en skole. Saler/ klasserom, sanitærsoner mm.

Leiearealer

1	Beskrivelse	1. etg.	Areal	1 047 m ²
	Leietaker	Forskjellige leietakere, foreninger mm.	Utløpsdato	
	Kommentarer til leiekontrakten		Leieinntekt	Kr. 0,-/m ²
	Det er ikke fremlagt leieavtaler eller opplysninger om leieinntekter.		Leieinntekt pr. år	Kr. 0,-
	Kommentarer til markedsleie og markedstilpasning		Markedstilpasning	Kr. 0,-/m ²
	Det antas at lokalene kan benyttes til kontorer, mindre produksjonsvirksomhet mm. Vi estimerer at beliggenheten i forhold til Gardermoen og Jessheim og lokalene slik de fremstår i dag tilsier at det kan være realistisk med en markedsleie på ca. kr. 700/ m2. Til sammenligning ligger leienivået på forholdsvis nye kontorlokaler ved Gardermoen på ca. kr. 1 600/ m2.		Markedsleie	Kr. 700,-/m ²
			Markedsleie pr. år	Kr. 732 900,-

2	Beskrivelse	Mezanin-etasje	Areal	140 m ²
	Leietaker	Forskjellige leietakere, foreninger mm.	Utløpsdato	
	Kommentarer til leiekontrakten		Leieinntekt	Kr. 0,-/m ²
			Leieinntekt pr. år	Kr. 0,-
	Kommentarer til markedsleie og markedstilpasning		Markedstilpasning	Kr. 0,-/m ²
	Forutsetter samme leienivå her som øvrige lokaler i bygget.		Markedsleie	Kr. 700,-/m ²
			Markedsleie pr. år	Kr. 98 000,-
Sum			Areal	1 187 m ²
			Leieinntekt	Kr. 0,-
			Markedsleie	Kr. 830 900,-

Andre inntekter

Beskrivelse	Kontraktsslutt	Leieinntekt	Markedsleie
Sum		Kr. 0,-	Kr. 0,-

Fordeling av bruttoinntekter pr. leieareal ved rapportdato



Fordeling av bruttoinntekter over kontantstrømsperioden



■ Faktisk leie
 ■ Markedsleie
 ■ Andre inntekter

Diskonteringsrente

Diskonteringsrente	8,00 %
--------------------	--------

Kommentar

Følgende ligger til grunn for diskonteringsrenten:

- 2,3% Realrente basert på inflasjonsutvikling og nullkupongrente
- 1,5% Renterisiko som blir påvirket av: rentemarginer i bank, alternative plasseringsmuligheter, investors krav til avkastning sammenlignet med (risikofri) bankrente
- 2,0% Markedsrisiko som blir påvirket av: finansmarkedet, fast eiendoms attraktivitet som investeringsobjekt, leieavtaler og leiepriser på eiendommen
- 2,2% Objekt risiko som blir påvirket av: Beliggenhet, attraktivitet, eksponering og utviklingspotensial

Kapitalisert verdi

			Faktisk leie	Markedsleie
Forventet leieinntekt			Kr. 0	Kr. 830 900
Andre inntekter			Kr. 0	Kr. 0
- Normale eierkostnader	Offentlige avgifter	Kr. 0		
	Eiendomsskatt	Kr. 0		
	Forsikring	Kr. 0		
	Vedlikehold og administrasjon	Kr. 0		
	Eierkostnader	Kr. 120 000	Kr. 120 000	Kr. 120 000
- Ledighet				Kr. 33 236
= Netto leieinntekt			Kr. -120 000	Kr. 677 664
Kapitalisert verdi		Diskonteringsrente 8,00 %	Kr. -1 500 000	Kr. 8 471 000

Kommentar til eierkostnader

Eierkostnader er definert som de driftskostnader som gårdeier ikke får viderefakturert leietakere; som vedlikehold, forsikring, revisjon, administrasjon og andre driftskostnader, megling og utleie, juridiske honorarer og honorarer til andre konsulenter etc. Tatt i betraktning at dette er et forholdsvis ukomplisert bygg, estimerer undertegnede at nevnte kostnader vil ligge på ca. kr. 100 pr. m2.

Ledighet

Generell ledighet 4,00 %

Spesielle forhold

Konsesjonsplikt	☐ Ja ☒ Nei
Forkjøpsrett	☐ Ja ☒ Nei

Teknisk verdiberegning

Bygg A: Samfunnshus	Beregnete byggekostnader	Kr.	36 360 000	Kr./m ²	30 000
	Verdireduksjon	50% -	Kr. 18 180 000	Kr./m ²	15 000
	Teknisk verdi	=	Kr. 18 180 000	Kr./m ²	15 000
Sum teknisk verdi uten tomt		=	Kr. 18 180 000	Kr./m ²	15 000
Tomteverdi, råtomt + opparbeidelse		+	Kr. 8 443 200	Kr./m ²	800
Sum beregnet teknisk verdi		=	Kr. 26 623 200		

Kommentar

Beregning av tekniske verdi er basert på tallmateriale fra Norsk prisbok, samt erfaringspriser innhentet i forbindelse med andre prosjekter.

Tomteverdien er skjønnsmessig satt til kr. 800/ m2, noe som i stor grad skyldes at tomten ligger i et område avsatt til Næring i gjeldende kommuneplan. Til sammenligning ligger tomtepriser i utviklede næringsområder som Hol og Hærstua industriområder på ca. kr. 1 000 - 1 500/ m2.

Kontantstrømsanalyse

	Diskonteringsrente				8,00 %	Generell ledighet			4,00 %	Startdato		17.04.2024
Inntekter	Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 7	Ar 8	Ar 9	Ar 10	SUM	
Kontraktsfestet leie	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
Markedsleie, ikke kontraktsfestet	830 900	830 900	830 900	830 900	830 900	830 900	830 900	830 900	830 900	830 900		
Andre inntekter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
Brutto leieinntekt	830 900	830 900	830 900	830 900	830 900	830 900	830 900	830 900	830 900	830 900		
Generelle kostnader												
Offentlige avgifter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
Eiendomsskatt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
Forsikring	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
Vedlikehold og administrasjon	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
Andre kostnader	120 000	120 000	120 000	120 000	120 000	120 000	120 000	120 000	120 000	120 000		
Ledighet	33 236	33 236	33 236	33 236	33 236	33 236	33 236	33 236	33 236	33 236		
Ekstraordinære kostnader												
Vedlikehold og oppgraderinger	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
Markedstilpasninger	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
Sum kostnader	153 236	153 236	153 236	153 236	153 236	153 236	153 236	153 236	153 236	153 236		
Netto leieinntekt	677 664	677 664	677 664	677 664	677 664	677 664	677 664	677 664	677 664	677 664		
Nåverdi av kontantstrøm	652 082	603 780	559 056	517 644	479 300	443 796	410 923	380 484	352 300	326 204	4 725 569	
								Yield, terminalverdi		4,00%		
								Terminalverdi		16 941 600		
								Nåverdi av terminalverdi		7 847 239		
								Nåverdi av kontantstrøm		12 572 807		
								Tilsvare yield i dag på		5,19%		

Følsomhetsanalyse

Diskonteringsrente	7,00 %	7,25 %	7,50 %	7,75 %	8,00 %	8,25 %	8,50 %	8,75 %	9,00 %	
Nåverdi av kontantstrøm	12 770 637	12 719 923	12 670 059	12 621 026	12 572 807	12 525 386	12 478 746	12 432 871	12 387 744	
Kapitalisert verdi	9 680 914	9 347 090	9 035 520	8 744 052	8 470 800	8 214 109	7 972 518	7 744 731	7 529 600	

Holtervegen 219
2034 HOLTER
Gnr: 61 Bnr: 135 Fnr: 0 Snr: 0

Side 12 av 13
4/17/2024

Agenda Taksering AS
Einar Sørveik

Andre verdifaktorer

Eiendommen har en stor opparbeidet tomt som antas å gi den en tilleggsv verdi, men dette er ikke vurdert nærmere i denne taksten.

Markedsanalyse - kommentar til verdikonklusjon

Takstverdiene kommer frem som et produkt av vår estimerte markedsleie og normale eierkostnader for eiendommen, diskontert med en rente vi mener representerer markedet på Holter i Nannestad kommune. Verdiene er satt etter beste evne basert på tilgjengelige opplysninger om markedsverdier, sammenlignbare salg mm. Det finnes lite tilgjengelig informasjon om sammenlignbare salg i området.

- **Teknisk verdi for eiendommen er beregnet til kr. 26 623 200,-**
- **Kapitalisert verdi basert på kontraktsfestet- og markedsleie er beregnet til kr. 8 470 800,-**
- **Verdien basert på estimerte kontantstrømsanalyser er beregnet til kr. 11 610 557,-**

Som det fremgår over gir ikke eiendommen estimerte avkastninger gjennom leieinntektene som samsvarer med den beregnede tekniske verdi. Teknisk verdi anses derfor for å ha en noe mindre relevans for eiendommens markedsverdi i dette tilfellet.

Følsomhetsanalysen viser at selv små endringer i diskonteringsrenten forårsaker forholdsvis store endringer i verdi.

Undertegnede vurderer det dithen at verdier beregnet utfra kontantstrøm reflekterer eiendommens markedsverdi bedre enn ved kapitaliseringsmetoden, da det ved kontantstrøm benyttes flere variabler.

Basert på en samlet vurdering av ovennevnte beregninger og vurderinger setter undertegnede verdien for eiendommen til **kr. 11 500 000,-**

Verdikonklusjon

Ut i fra visuell besiktigelse og innhentede opplysninger settes:

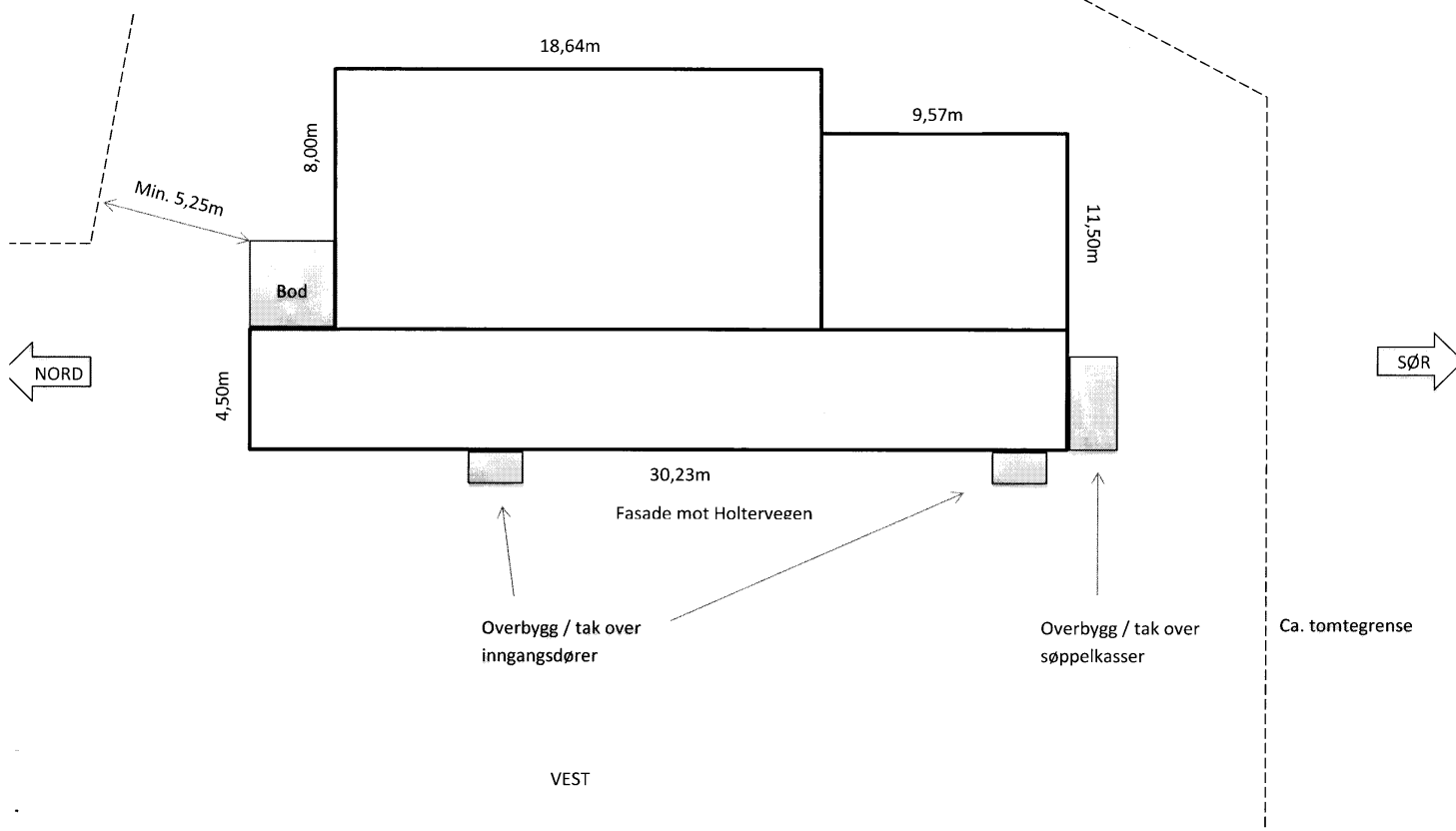
Dagens normale salgsverdi
Kr. 11 500 000,-

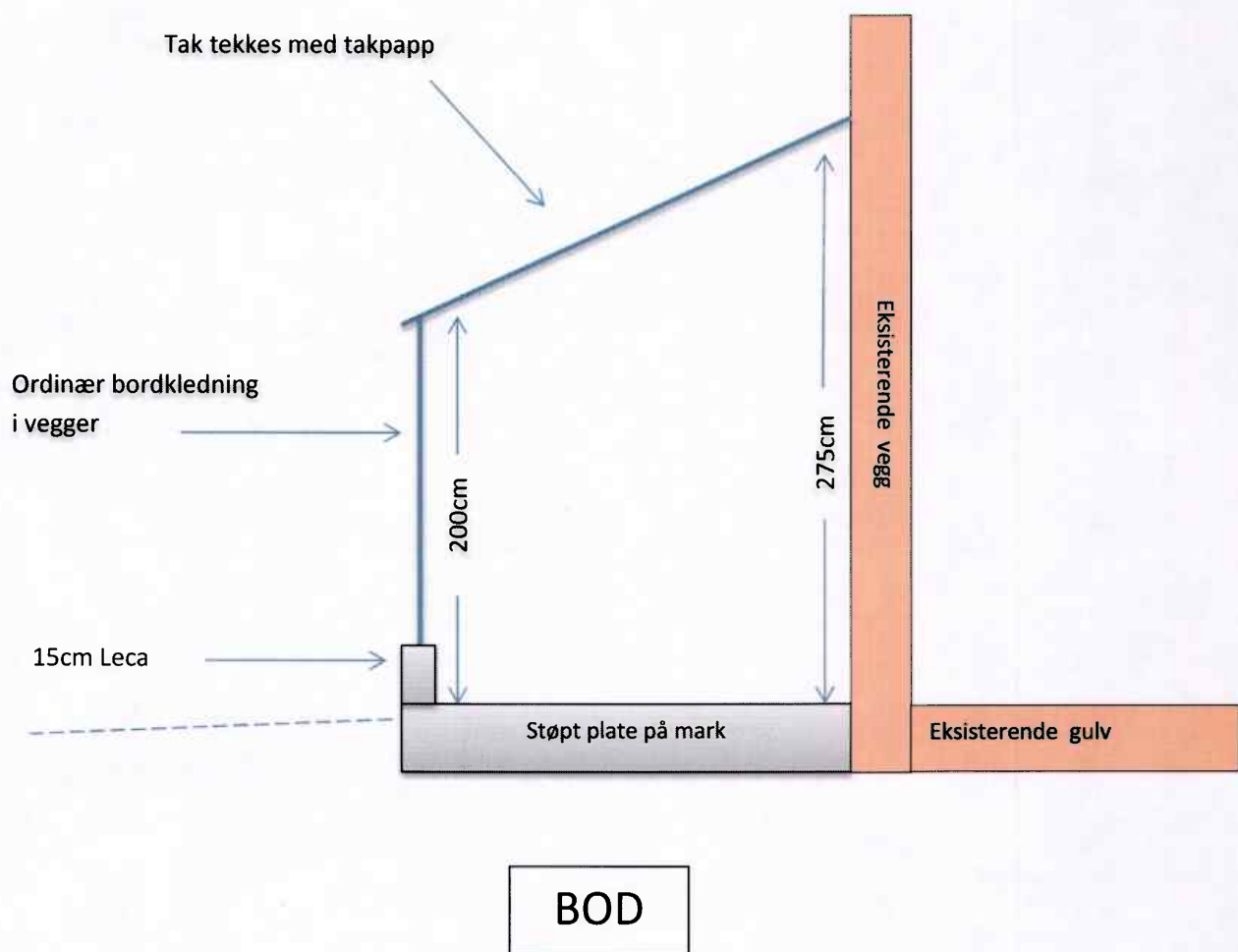
ØST

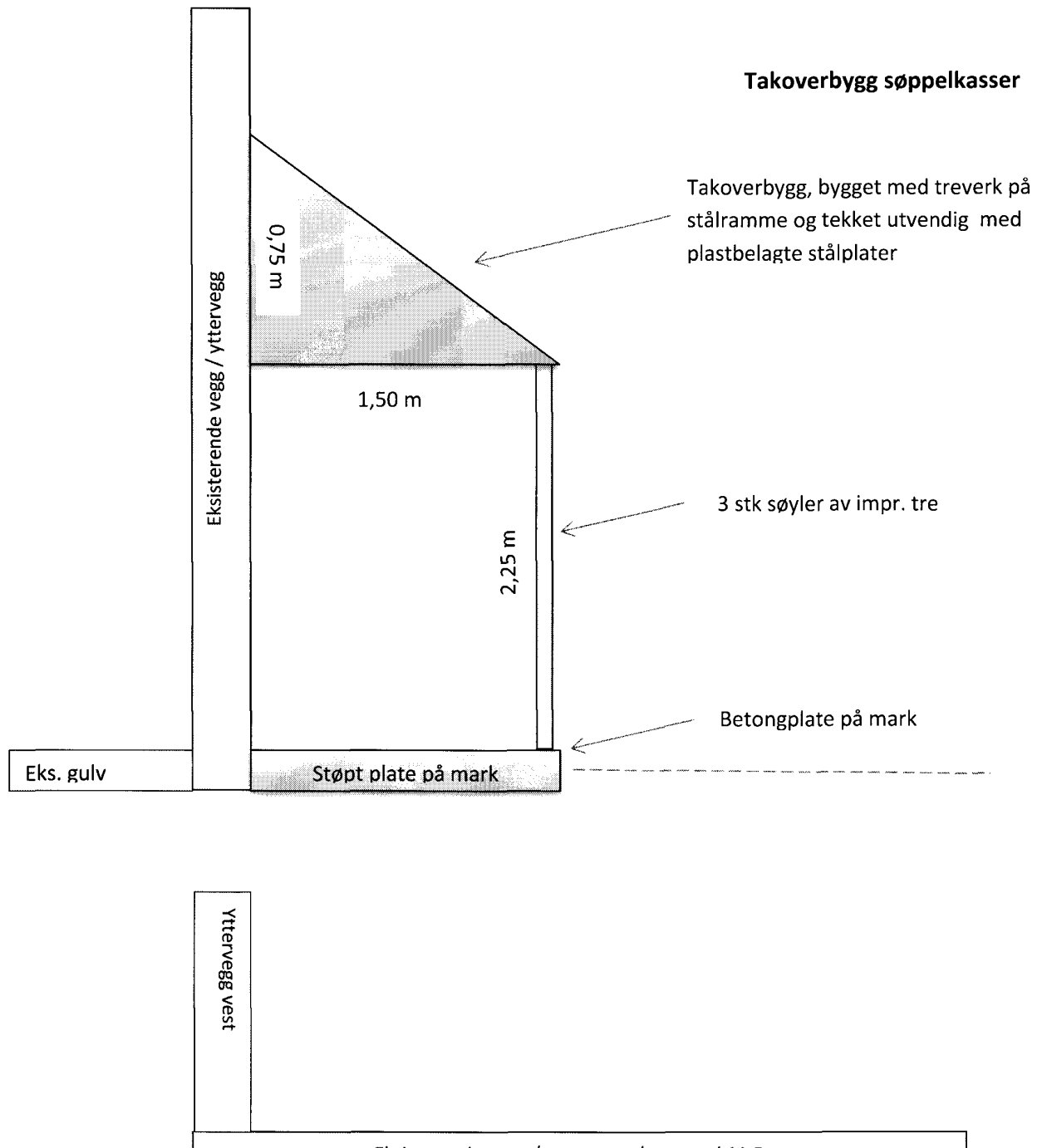
Vedlegg : D2

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

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







Informasjon om festetomten

Matrikkel: 3238-61/2/2/0

Kontraktsnr: K00002298

Fester:

Nannestad kommune

Medfester:

1. Nåværende festeavgift før overføring er kr 7 754.
2. **Ny festeavgift vil bli kr 81 936,-.**
3. Neste ordinære regulering av festeavgift er 01.07.2035.
4. Regulering av festeavgiften skjer i henhold til festekontrakten lest i sammenheng med tomtefestelovens bestemmelser.
5. Bortfester sender årlig faktura for festeavgift. Fester er ansvarlig for at bortfester til enhver tid er kjent med riktig fakturaadresse.
6. Det er p.t. ingen utestående krav hos Allstad. Årlig festeavgift forfaller normalt 1. april hvert år. **Utsendte faktura med forfall 01.04.2024 gjelder for perioden 01.03.2024 – 28.02.2025.**
7. Skal festeretten overføres, må bortfester samtykke. Bortfester utarbeider eget tillegg til festekontrakt, som erstatter bortfesteres signatur i skjøtet.
8. Det påløper for tiden administrasjonsvederlag **kr 4 600,-** for dekning av grunneiers utgifter ved overføring av festeretten.
9. Bortfester har legalpant for utestående festeavgift.
10. Eventuell innløsning av festetomten skjer i henhold til festekontrakten lest i sammenheng med tomtefestelovens bestemmelser. Innløsningstidspunktet inntreffer i henhold til kontraktens og tomtefestelovens bestemmelser. I tilfeller der fester ikke har en lov- eller kontraktsfestet rett til innløsning vil det normalt ikke bli gitt tilbud om innløsning. Eventuell innløsning vil skje etter en konkret vurdering og til markedspris.
11. Bruken av vedlagte tillegg til festekontrakt er betinget av at kjøpers bruk er i overensstemmelse med det formål som er lagt til grunn ved utarbeidelse av tillegget.
12. Eventuell forkjøpsrett for bortfester eller andre vil komme frem av festekontrakten.

Vi gjør oppmerksom på at opplysninger gitt i skjemaet eller som kommer frem av festekontrakten kan være uriktige eller upresise. Bortfester tar ikke noe ansvar for at opplysningene er korrekte. Fester har disponert eiendommen, og vil normalt kjenne de faktiske forhold ved eiendommen, rettigheter mv.

Om overføring av festerett på Allstad sine eiendommer

Hvorfor må man søke om overføring?

I alle våre festekontrakter er det avtalt at overdragelse av festerett krever samtykke. Overføring sikrer at Allstad til enhver tid vet hvem som er fester og rettmessig regulering av festeavgiften. Overføring av festerett uten samtykke er derfor ikke gyldig.

Fester har som hovedregel rett til å overføre festeretten, og en nektelse må skje på saklig grunnlag. Eksempelvis godkjenner ikke Allstad formålssendringer der hvor festet går over til bolig- eller fritidsfeste i de tilfeller hvor formålet med festet har vært noe annet.

Les mer i Tomtefesteloven § 17.

Hvilke kostnader vil påløpe for å gjennomføre overføring?

Administrasjonsvederlag for overføring er 4 600 kroner. I tillegg må overføringen tinglyses hos Kartverket. Kartverkets tinglysningsgebyr er for tiden 500 kroner, og dokumentavgiften er på 2,5 % av omsetningsverdien.

Det gjøres oppmerksom på at alle kostnader forbundet med overføringen dekkes av fester.

All ubetalt festeavgift må være innbetalt før Allstad godkjenner overføring.

Hvordan er ny festeavgift beregnet?

I de fleste av Allstad sine kontrakter er det åpnet for å regulere festeavgiften ved overføring av festeretten til andre enn festers bo eller arvinger, normalt vil derfor festeavgiften bli regulert ved overføringen.

I Allstad sine avtaler om regulering ved overføring vil det normalt være avtalt regulering av festeavgiften basert på en normal og rimelig avkastning av tomtens verdi. Tomtens verdi vil si tomtens omsetningsverdi som ubebygget tomt inkludert verdien av offentlig infrastruktur, men med korreksjon for tomtens verdiendring som skyldes festers egne tiltak. Normalt vil festers tiltak være festers opparbeidelse inne på tomten.

I festeforhold der festeavgiften har vært regulert med utgangspunkt i tomtens verdi etter 1. januar 2002, (engangsløftet) begrenser tomtefesteloven muligheten til å regulere i tråd med det som er avtalt mellom partene for bolig- og fritidshus. Så lenge en slik begrensning opprettholdes i lovverket vil regulering skje etter de til enhver gjeldende reglene. For tiden vil det si at festeavgiften skal reguleres tilsvarende endringen i konsumprisindeksen siden forrige regulering. Dersom huset ikke er festers bolig- eller fritidshus, gjelder kontrakten fullt ut.

Med vennlig hilsen
Allstad

Sveinung Hellerud
Kontraktsforvalter
sveinung.hellerud@allstad.no
48238170

Dette dokumentet er godkjent elektronisk, og har derfor ingen håndskrevne signaturer.

Stpl med kr 75,-

Avskrift av
Vedlegg til dagbok nr. 4417 ¹⁸/₆ 75
7/64

5/p

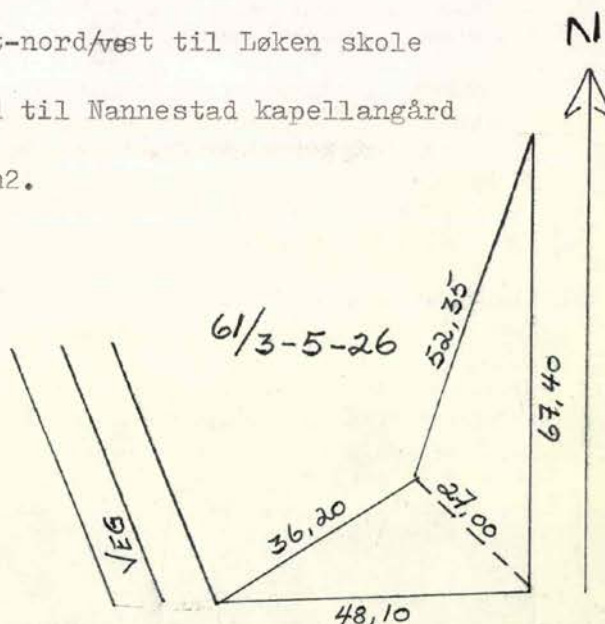
FESTEKONTRAKT

Undertegnede prestegårdstilsyn — skogforvalter — bortfester herved under
forbehold av Kirkedepartementets godkjenning til
Nannestad kommune v/skolestyret

en parsell på ca. 1.138 m² av
Nannestad prestegård — kapellangård, gnr. 61
bnr. 2 i Nannestad kommune.

Parsellen, som bortfestes i den stand den for tiden er og med de forpliktelser
som måtte påhvile den, har følgende grenser og arealer, som departementet ikke tar
noe ansvar for:

Grenser: Mot nord og vest-nord/vest til Løken skole
61/3 - 5 - 26,
mot øst og syd til Nannestad kapellangård
61/2
Areal: 1.138 m².



Festet skjer på slike vilkår:

1. Festetiden er 99 — nitti ni — år regnet fra.
2. I årlig avgift betaler festeren kr. 240,- . Avgiften betales forskottsvis på den måte departementet bestemmer. Etter forfall regnes 5 pst. renter.

Festeren betaler en innfestningsavgift på kr. 40.

NANNESTAD, 26. mai 1975.

Prestegårdstilsynet for Nannestad kapellangård

3. Når 20, 40, 60 og 80 år av festetiden er gått, kan grunneieren eller festeren innen to år — dersom forholdet ikke ordnes ved avtale som godkjennes av Kirkedepartementet — kreve skjønn til bestemmelse om og i tilfelle til hvilket beløp, den årlige avgift bør forhøyes eller nedsettes. Avgiftsreguleringen skal skje slik at den nye avgift blir fastsatt i samsvar med det alminnelige prisnivå for grunnarealer på stedet på den tid reguleringen blir foretatt. Ved avgiftsreguleringen skal endringer i parsellens verdi som skyldes festerens egne foranstaltninger, ikke tas i betraktning.

Skjønnnet avgis med bindende virkning av 2 uvillige menn, oppnevnt av vedkommende oppnevnelsesmyndighet, som hvis mennene ikke blir enige, også oppnevner en oppmann. Omkostningene ved skjønnnet utredes av den som skjønnnet går imot. Slikt skjønn kan departementet også kreve når festeretten med departementets samtykke går over til andre enn festerens bo eller arvinger, jfr. post 8 nedenfor.

4. I festet medfølger ingen rett utenfor eller langsmed parsellen med mindre vedkommende rettighet er uttrykkelig forbeholdt festeren i nærværende kontrakt.
5. Parsellens innhegning (oppføring og vedlikehold av forsvarlig gjerde) påhviler i sin helhet festeren uten utgift for grunneieren.

Parsellen, som må være bebygget innen 3 — tre — år fra nærværende kontrakts godkjenning, må ikke bebygges på en skjemmende eller for naboeiendommen sjenerende måte.

Festeren må rette seg etter de på byggetiden fastsatte bestemmelser om bebyggelse og regulering m. v. enten disse følger av godkjent regulering eller er fastsatt av Kirkedepartementet.

6. Til sikkerhet for avgiftens riktige betaling har grunneieren 1. prioritets panterett i hus og anlegg som er eller blir oppført på parsellen.

For lån eller bidrag av det offentlige eller av banker, forsikringsselskaper eller pensjonsinnsparninger, vikes likevel prioritet for panterett for festeavgiften med opptrinnsrett etter vedkommende lån eller bidrag. Etter søknad kan departementet også i andre tilfeller samtykke i prioritetsvikning for festeavgiften.

7. Unnlatelse av å betale den årlige festeavgift innen 6 — seks — måneder etter forfallstid eller av å be bygge parsellen innen den i post 5 nevnte frist likesom misligholdelse av noen annen av denne kontrakts bestemmelser, medfører rett for grunneieren til å erklære festet for brutt og kreve nærværende festekontrakt avlyst. Hvorvidt det foreligger misligholdelse av noen annen grunn enn manglende avgiftsbetaling, bestemmes i tilfelle med endelig virkning ved skjønn overensstemmende med post 3.

Festet kan for øvrig ikke oppheves eller oppsies uten etter avtale som godkjennes av departementet.

8. De rettigheter og forpliktelser som er hjemlet festeren ved denne kontrakt, tilkommer og påhviler også hans bo eller arvinger og kan med departementets samtykke også overdras til andre. Overføring av festeretten til parsellen eller noen del av denne eller framleie er ugyldig uten slikt samtykke.

9. Når festet av hvilken som helst grunn opphører, påhviler det ikke grunneieren noen innløsningsplikt for hus, gjerder etc., eller noen erstatning for utførte forbedringer. Dersom det ikke treffes annen avtale (f. eks. om bortfeste av parsellen til en ny eier av husene), kan grunneieren kreve parsellen ryddiggjort av festeren eller på festerens bekostning innen en fastsatt frist.

Skulle festet opphøre mens det påhviler hus og anlegg på parsellen lån eller bidrag av det offentlige eller av banker, forsikringsselskaper og pensjonsinnsparninger eller hvor 1. prioritets panterett for festeavgiften i andre tilfeller er frafalt, jfr. post 6, skal grunneieren ha rett til å sette festeren ut av parsellens og husets/husenes besittelse. Ryddiggjøring skal i slike tilfeller ikke kunne forlanges, men adgang holdes åpen for långiveren eller vedkommende kommune til å få overført festeretten til ny leier, mot at denne betaler kontraktsmessig avgift for den gjenværende del av festetiden.

10. Parsellen eller deler av denne kan bare avstås til gate- og veggrunn eller grunn til kraft- og telefonledninger, vann- og kloakkledninger o.l. med departementets samtykke. Erstatningen tilfaller grunneieren og innbetales til departementet uten at det tilkommer festeren annen erstatning enn at festeavgiften nedsettes i forhold til størrelsen av det avståtte stykke. I mangel av minnelig avtale blir nedsettelsen i tilfelle å bestemme ved skjønn overensstemmende med post 3. Departementet kan tilstå festeren ytterligere nedsettelse av festeavgiften i tilfeller der grunnavståingen volder festeren særlig ulempe.
11. Festeren utreder alle skatter, avgifter og andre byrder som måtte påhvile parsellen, eller en etter dennes størrelse forholdsmessig del av de skatter m. v. som påhviler grunneieren. Han må også bestride mulige utgifter til opparbeiding av gater (veger), anlegg av vann- og kloakkledninger etc. og har å finne seg i enhver bestemmelse som av vedkommende bygnings- eller reguleringsmyndighet måtte bli fattet vedrørende parsellen, uten erstatning av grunneieren.

Festeren og andre festere av parseller på prestegarden har en gjensidig rett til, og plikt til å finne seg i, at det føres fram over parsellene slike ledninger som nevnt i post 10.
12. Festeren bærer alle omkostninger som er forbundet med bortfestingen og med mulige seinere endringer i kontraktsforholdet, slik som stempel- og tinglysingsgebyrer, utgifter til oppmåling, pristakst m. v.
13. Festeren må innhente konsesjon dersom bortfestet er konsesjonspliktig.

G O D K J E N T

Festetiden regnes fra 1. juni 1975.

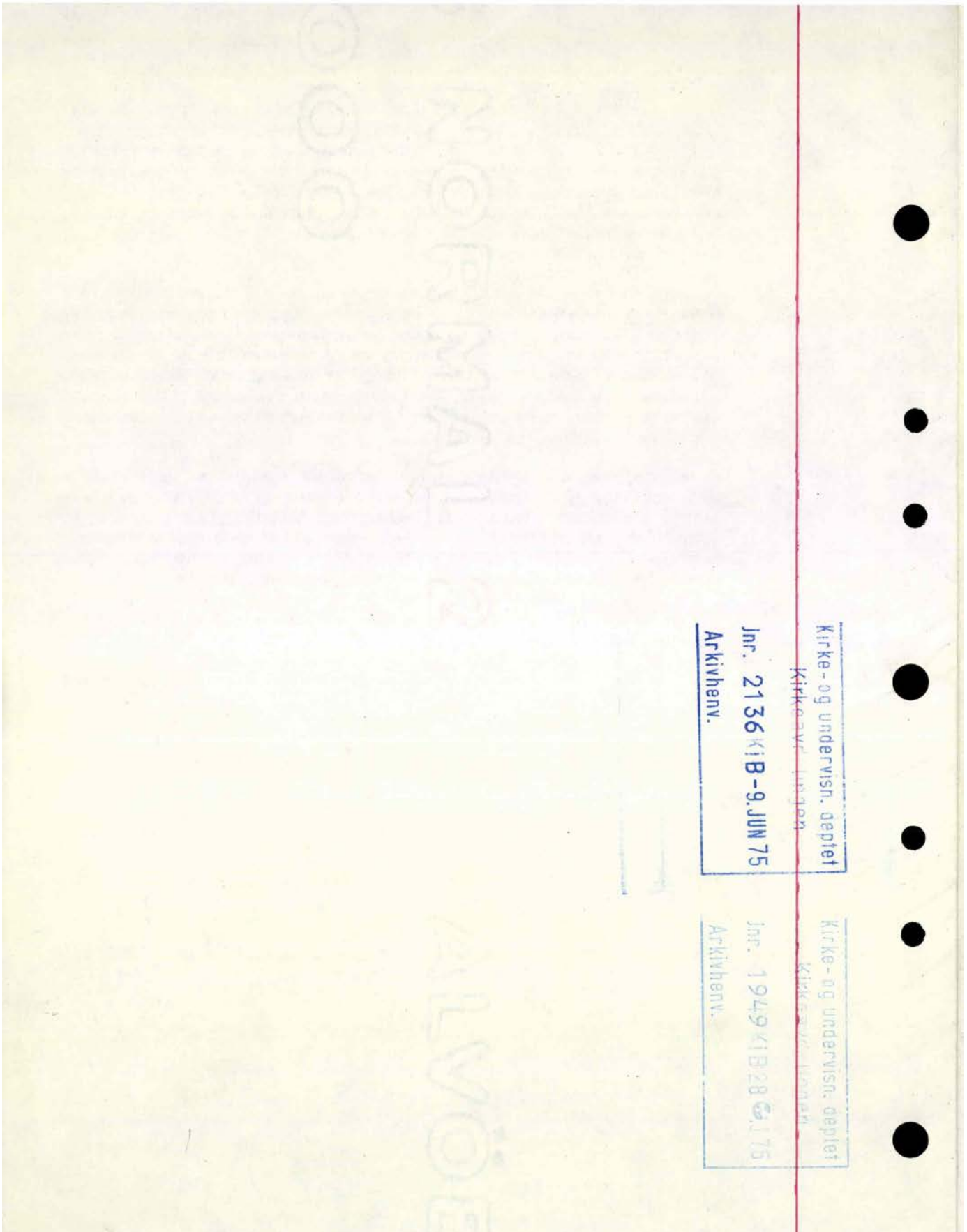
Festeavgiften forfaller til betaling 1. juli hvert år.

Stempelmerker til kr 75 må settes på kontrakten og kasseres innen 1 måned fra 1 dag.

Oslo, 13.6.1975
KIRKE- OG UNDERVISINGSDEPARTEMENTET
Etter fullmakt

Oskar Skjerveeth (s)

Thor Fuglerud (s)



Fylkesl.bruksst.samt.

DAGBOKFØRT

10.JUN80 04483

SØRENSKRIVEREN I
EIDSVOLL

FESTEKONTRAKT

Undertegnede prestegardstilsyn — ~~skogforvaltning~~ — bortfester herved under
forbehold av Kirke- og undervisningsdepartementets godkjenning til

NANNESTAD KOMMUNE
en parsell på ca. 7.818 kvm

Nannestad

prestegard — kapellangard

gnr. 61 bnr. 2 i Nannestad kommune.

Parsellen skal nyttes til

Parsellen som bortfestes i den stand den for tiden er og med de forpliktelser
som måtte påhvile den, har følgende størrelse og grenser som bortfesteren ikke tar
nøe ansvar for:

Jfr. målebrev - nr. 684

Festet skjer på slike vilkår:

1. Festetiden er 80 — åtti — år regnet fra 1. juli 1979

Ved utløpet av festetiden kan festeren kreve festet forlenget for nye 80 år
på nærmere avtalte vilkår med mindre det blir tatt opp spørsmål om å nytte feste-
parsellen til et statlig eller kommunalt formål som ville kunne gjennomføres ved
ekspropriasjon mot festeren om denne var eier av parsellen. I så fall skal feste-

- forholdet avvikles etter de bestemmelser som er gitt i tomtefesteloven av 30. mai 1975 nr. 20 §§ 19—21.
2. I årlig avgift betaler festeren kr. **2.350,00**
Avgiften betales forskottsvis på den måte bortfesteren bestemmer. Etter forfall regnes 6 pst. renter.
3. Etter utløpet av hvert 10. år av festetiden kan hver av partene — innen 2 år — kreve festeavgiften regulert.
Den nye avgift skal fastsettes i samsvar med tomteverdien på regulerings-
tidspunktet med fradrag av den verdiøkning som festeren har tilført tomten.
Avgiftsreguleringen kan skje ved overenskomst mellom partene, eller dersom
overenskomst ikke kommer i stand, ved lensmannsskjønn.
Dersom festeparsellen ligger i område hvor det på reguleringstidspunktet gjelder
prisforskrifter om regulering av festeavgifter, skal avgiftsreguleringen skje i
samsvar med nevnte prisforskrifter.
4. I festet medfølger ingen rett utenfor eller langs med festeparsellen med mindre
vedkommende rett er uttrykkelig forbeholdt festeren i nærværende kontrakt.
5. Festeparsellen må være bebyggt innen 3 år fra nærværende kontrakts godkjenning.
6. Utgifter i forbindelse med inngjerding av parsellen påhviler i sin helhet festeren.
7. For skyldig festeavgift for de tre siste år har bortfesteren panterett på 1. prioritet
i festet og i hus eller anlegg som er eller blir oppført på parsellen. Denne panterett
står tilbake for lån eller bidrag av det offentlige eller av banker, forsikrings-
selskaper, pensjonsinnsretninger eller hypotek- og kredittforeninger med opptrinns-
rett etter vedkommende lån eller bidrag. Etter søknad kan bortfesteren også i
andre tilfeller samtykke i prioritetsvikning for panteretten for festeavgiften.
8. De rettigheter og plikter som er hjemlet festeren ved denne kontrakt, kan med
godkjenning av bortfesteren overføres til andre.
Fremleie av parsellen eller deler av denne kan ikke foretas uten samtykke av
bortfesteren.
9. Festeren utreder alle skatter, avgifter og andre byrder som måtte påhvile feste-
parsellen eller en etter dennes størrelse forholdsmessig del av de skatter m. v.
som påhviler bortfesteren. Festeren bestrider videre mulige utgifter til opp-
arbeiding av veger/gater og anlegg av vann- og kloakkledninger og kraft- og telefon-
ledninger m. v. til festeparsellen. Festeren og andre festere av parseller av preste-
garden har en gjensidig rett til, og plikt til å finne seg i, at det føres fram over
parsellene slike anlegg som foran nevnt i den utstrekning dette er påkrevet av
hensyn til bebyggelsen på parsellene.
10. Festeren bærer alle omkostninger som er forbundet med bortfestingen og med
mulige seinere endringer i kontraktsforholdet, slik som dokumentavgift, ting-
lysingsgebyr og utgifter til oppmåling og pristakst m. v.
11. Festeren må innhente konsesjon dersom festet er konsesjonspliktig.

12. Dersom det blir aktuelt å ta deler av festeparsellen i bruk til anlegg av veger/gater, vann- og kloakkledninger, kraft- og teleledninger eller -kabler m.v. som ikke inngår som ledd i utbygging av parsellen, men gjelder gjennomgangs- eller overføringsanlegg, skal minnelige avtaler om fremføring av slike anlegg over festeparsellen være avhengig av godkjenning både av festeren og bortfesteren. Erstatning som måtte bli tilstått for fremføring av slike anlegg, enten ved minnelig avtale eller ved ekspropriasjon, skal fordeles slik at bortfesteren skal ha erstatning for den medgatte grunn med fradrag for den verdiøkning som festeren har tilført grunnen, mens festeren skal ha den øvrige del av erstatningen.

Festeren har krav på reduksjon av festeavgiften i forhold til det areal som fragår festeparsellen som følge av anlegget.

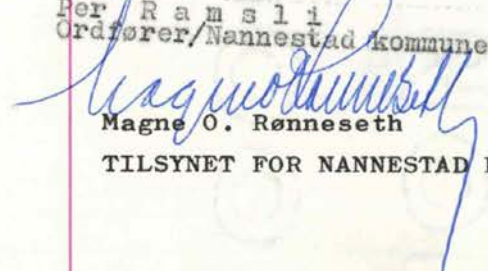
13. Vesentlig mislighold av denne kontrakts bestemmelser fra en av partenes side, gir den annen part rett til å heve festekontrakten.

14.1. Kommunen skal delta økonomisk med fulldyrking av et nærmere bestemt areal på gården. Beløpet settes til kr. 40.000,-.

2. Fyllmassen og matjord fra skoletomt skal anvendes på prestegården og til formål bestemt av tilsynet og frakt m.v. bekostes av kommunen.

Nannestad, 26. november 1979


Per Ramsli
Ordfører/Nannestad kommune


Magne O. Rønneseth

TILSYNET FOR NANNESTAD KAPELLANGARD

G O D K J E N T

Festeavgiften forfaller til betaling 1. juli hvert år.

Tillegg til post 13 i denne kontrakt:

Så lenge det hviler lån av det offentlige eller av banker, forsikringsselskaper, pensjonsinnsparninger eller hypotek- og kredittforeninger på hus eller anlegg på parsellen, skal den ikke kunne forlanges ryddet.

Ved festeledighet skal det være anledning for långiveren til å få festet overført til ny fester.

Oslo, den 3.12.1979
Kirke- og undervisningsdepartementet
Etter fullmakt

Oskar Skjærseth

Thor Fuglerud

Det bekreftes at denne tinglysingsgjenpart er en korrekt gjengivelse av påtegningen på festekontrakten/~~fryktattingskontrakten~~/avtalen med Nannestad kommune av 26.11.1979 og godkjent av departementet i dag.

Oslo, den 3.12.1979
KIRKE- OG UNDERVISNINGSDEPARTEMENTET
Etter fullmakt

Oskar Skjærseth

Thor Fuglerud

Kirke- og undervisn.
Kirkeavdeling
Jnr 04108 KIB27.1
Arkivhenv.

Informasjon om festetomten

Matrikkel: 3238-61/135/0/0

Kontraktsnr: K00002299

Fester:

Nannestad Kommune

Medfester:

1. Nåværende festeavgift før overføring er kr 45 667.
2. **Festeavgiften reguleres ikke ved denne overføring.**
3. Neste ordinære regulering av festeavgift er 01.03.2029.
4. Regulering av festeavgiften skjer i henhold til festekontrakten lest i sammenheng med tomtefestelovens bestemmelser.
6. Bortfester sender årlig faktura for festeavgift. Fester er ansvarlig for at bortfester til enhver tid er kjent med riktig fakturaadresse.
7. Det er p.t. ingen utestående krav hos Allstad. Årlig festeavgift forfaller normalt 1. april hvert år. **Utsendte faktura med forfall 01.04.2024 gjelder for perioden 01.04.2024 – 31.03.2025.**
8. Skal festeretten overføres, må bortfester samtykke. Bortfester utarbeider eget tillegg til festekontrakt, som erstatter bortfesteres signatur i skjøtet.
9. Det påløper for tiden administrasjonsvederlag **kr 4 600,-** for dekning av grunneiers utgifter ved overføring av festeretten.
10. Bortfester har legalpant for utestående festeavgift.
11. Eventuell innløsning av festetomten skjer i henhold til festekontrakten lest i sammenheng med tomtefestelovens bestemmelser. Innløsningstidspunktet inntreffer i henhold til kontraktens og tomtefestelovens bestemmelser. I tilfeller der fester ikke har en lov- eller kontraktsfestet rett til innløsning vil det normalt ikke bli gitt tilbud om innløsning. Eventuell innløsning vil skje etter en konkret vurdering og til markedspris.
12. Bruken av vedlagte tillegg til festekontrakt er betinget av at kjøpers bruk er i overensstemmelse med det formål som er lagt til grunn ved utarbeidelse av tillegget.
13. Eventuell forkjøpsrett for bortfester eller andre vil komme frem av festekontrakten.

Vi gjør oppmerksom på at opplysninger gitt i skjemaet eller som kommer frem av festekontrakten kan være uriktige eller upresise. Bortfester tar ikke noe ansvar for at opplysningene er korrekte. Fester har disponert eiendommen, og vil normalt kjenne de faktiske forhold ved eiendommen, rettigheter mv.

Om overføring av festerett på Allstad sine eiendommer

Hvorfor må man søke om overføring?

I alle våre festekontrakter er det avtalt at overdragelse av festerett krever samtykke. Overføring sikrer at Allstad til enhver tid vet hvem som er fester og rettmessig regulering av festeavgiften. Overføring av festerett uten samtykke er derfor ikke gyldig.

Fester har som hovedregel rett til å overføre festeretten, og en nektelse må skje på saklig grunnlag. Eksempelvis godkjenner ikke Allstad formålsendringer der hvor festet går over til bolig- eller fritidsfeste i de tilfeller hvor formålet med festet har vært noe annet.

Les mer i Tomtefesteloven § 17.

Hvilke kostnader vil påløpe for å gjennomføre overføring?

Administrasjonsvederlag for overføring er 4 600 kroner. I tillegg må overføringen tinglyses hos Kartverket. Kartverkets tinglysningsgebyr er for tiden 500 kroner, og dokumentavgiften er på 2,5 % av omsetningsverdien.

Det gjøres oppmerksom på at alle kostnader forbundet med overføringen dekkes av fester.

All ubetalt festeavgift må være innbetalt før Allstad godkjenner overføring.

Hvordan er ny festeavgift beregnet?

I de fleste av Allstad sine kontrakter er det åpnet for å regulere festeavgiften ved overføring av festeretten til andre enn festers bo eller arvinger, normalt vil derfor festeavgiften bli regulert ved overføringen.

I Allstad sine avtaler om regulering ved overføring vil det normalt være avtalt regulering av festeavgiften basert på en normal og rimelig avkastning av tomtens verdi. Tomtens verdi vil si tomtens omsetningsverdi som ubebygget tomt inkludert verdien av offentlig infrastruktur, men med korreksjon for tomtens verdiendring som skyldes festers egne tiltak. Normalt vil festers tiltak være festers opparbeidelse inne på tomten.

I festeforhold der festeavgiften har vært regulert med utgangspunkt i tomtens verdi etter 1. januar 2002, (engangsløftet) begrenser tomtefesteloven muligheten til å regulere i tråd med det som er avtalt mellom partene for bolig- og fritidshus. Så lenge en slik begrensning opprettholdes i lovverket vil regulering skje etter de til enhver gjeldende reglene. For tiden vil det si at festeavgiften skal reguleres tilsvarende endringen i konsumprisindeksen siden forrige regulering. Dersom huset ikke er festers bolig- eller fritidshus, gjelder kontrakten fullt ut.

Med vennlig hilsen
Allstad

Sveinung Hellerud
Kontraktsforvalter
sveinung.hellerud@allstad.no
48238170

Dette dokumentet er godkjent elektronisk, og har derfor ingen håndskrevne signaturer.

Nabolagsprofil

Holtervegen 219

Lokal transport

 Løken skole Linje 413	1 min  0.1 km
 Gamle Eltonveg Linje 410, 413	5 min  0.4 km
 Ask terminal Linje 400, 400E, 400N, 405, 410	9 min  9.5 km
 Skogtun Linje R13	12 min  9.3 km
 Oslo Lufthavn stasjon Buss, flytog, tog	15 min  13.5 km

Transport for lengre reiser

 Oslo lufthavn stasjon Linje FLY1, FLY2	15 min  13.2 km
 Oslo lufthavn avgangshall, øvre plan Totalt 8 ulike linjer	15 min  13.5 km
 Oslo Gardermoen	15 min 
 Skedsmokorset Linje FB9	17 min  17.7 km



Trafikk

Lite trafikk 91/100



Gateparkering

Lett 75/100



Servingstilbud

Bra 57/100

Området har blitt vurdert av 25 lokalkjente.

Største bedrifter i området

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

Treningscenter

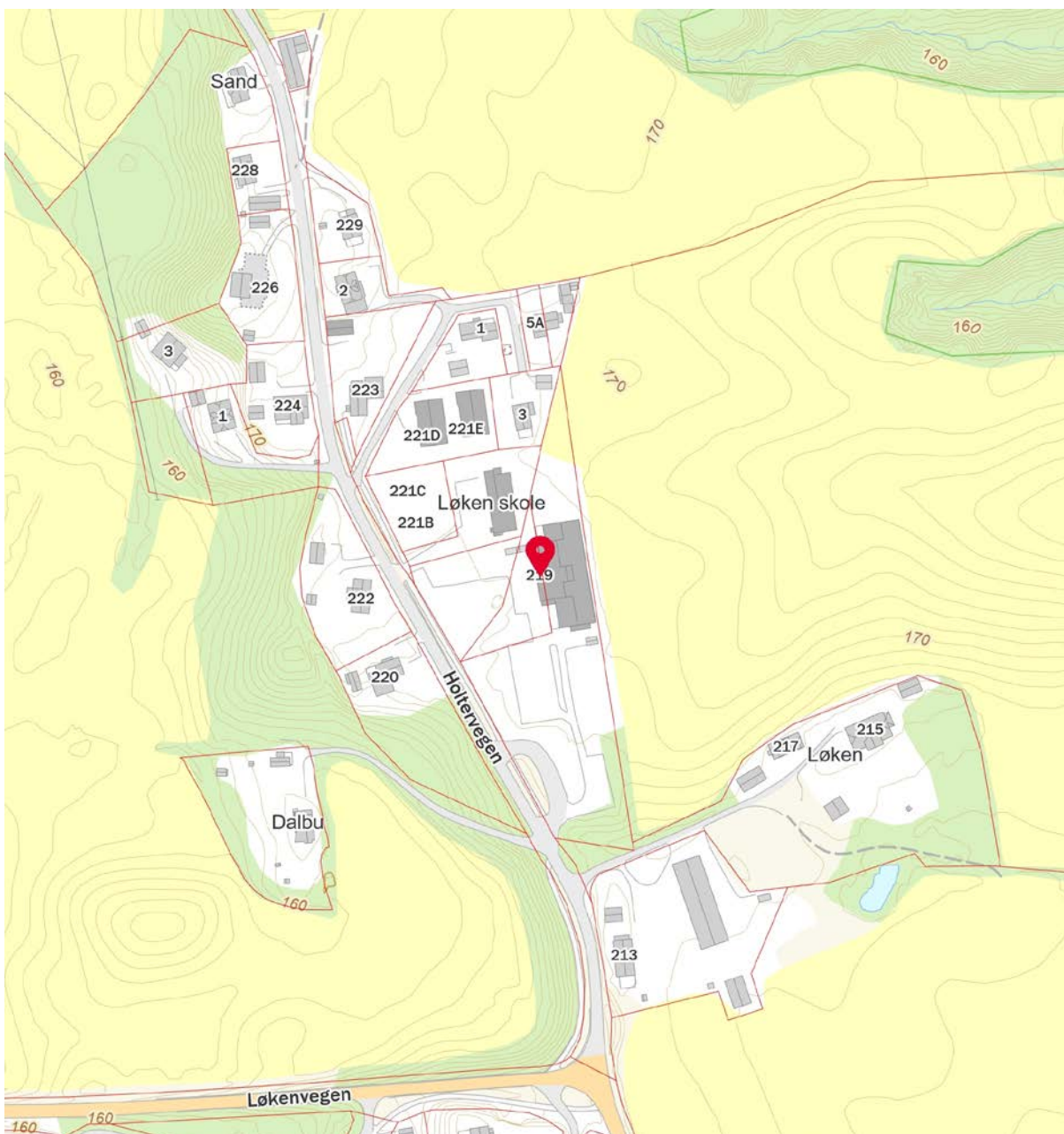
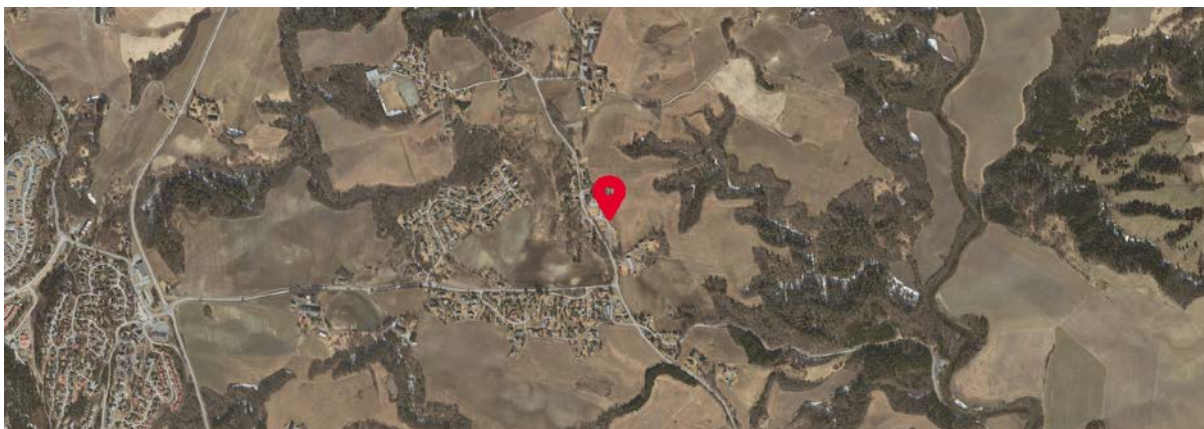
 Fitnesspoint Sand Jessheim	8 min 
 SPREK Gjerdrum	9 min 

Dagligvare

Coop Extra Eltonåsen Post i butikk, PostNord	3 min  2.1 km
Kiwi Holter PostNord	3 min  2.2 km

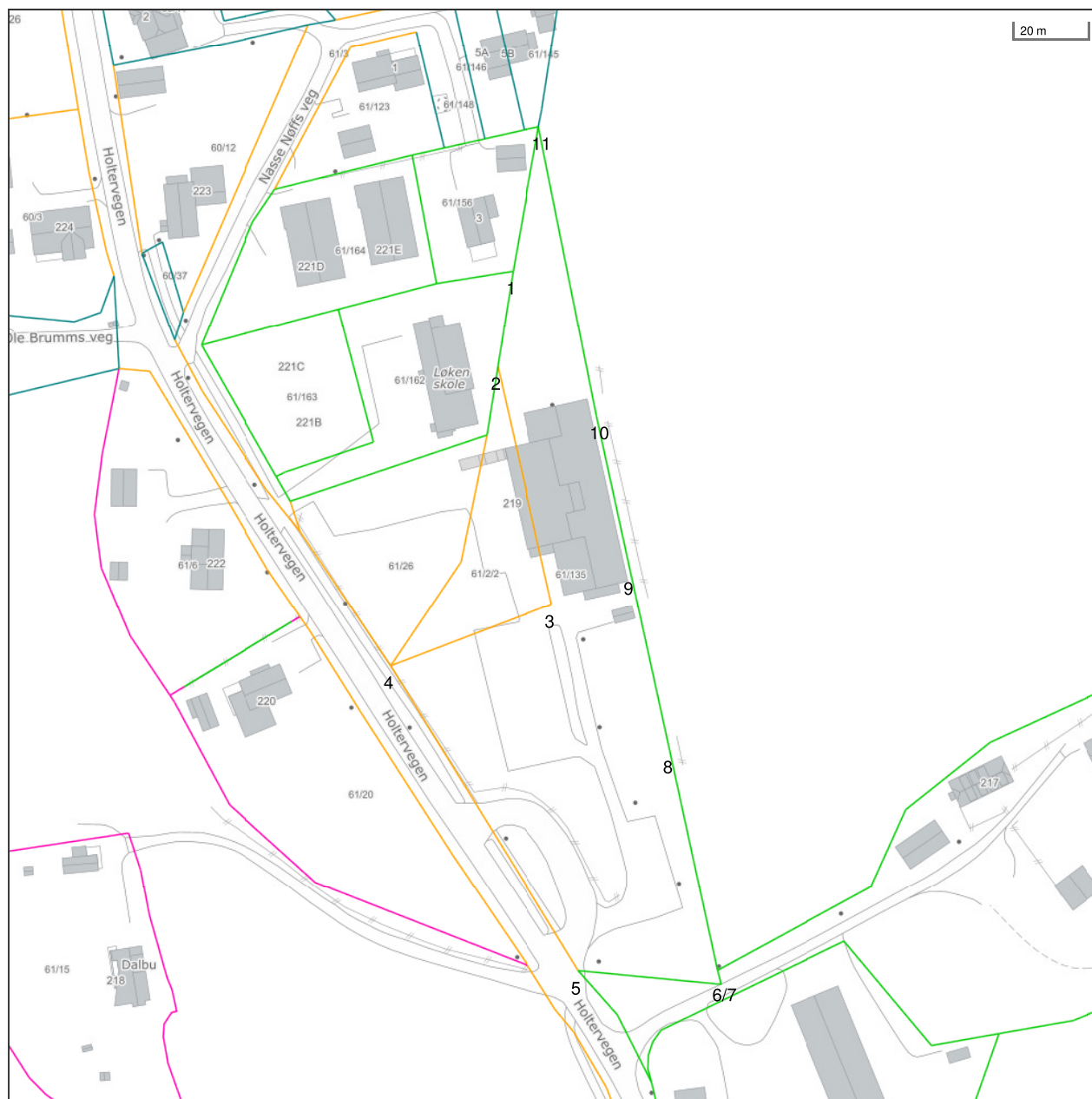


Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024





Eiendomskart for eiendom 3238 - 61/135//

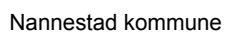


Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

----- Eiendomsgr omtvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500	● Grensepunkt lite nøyaktig	○ Grensepunkt - offentlig godkjent
----- Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500	● Grensepunkt mindre nøyaktig	● Grensepunkt - bolt
----- Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200	● Grensepunkt mindre nøyaktig	✕ Grensepunkt - kors
----- Hjelpelinje punktfaste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30	● Grensepunkt middels nøyaktig	⊠ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpепunkt / annet
	----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal		7 683,20 m²		Arealmerknad					
Representasjonspunkt		Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6668760,25	Øst	614054,78
Grensepunkter								Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius		
1	6668881,89	614042,54	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	39,76			
2	6668855,9	614039,21	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	26,20			
3	6668791,78	614055,86	1000 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	66,25			
4	6668773,65	614012,73	1000 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	46,79			
5	6668692,48	614066,24	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Asfaltspiker (94)	97,22			
6	6668689,96	614105,15	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	38,99			
7	6668693,73	614104,04	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	3,93			
8	6668753,15	614089,17	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	61,25			
9	6668801,43	614077,01	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	49,79			
10	6668843,17	614066,52	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	43,04			
11	6668921,23	614048,3	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	80,16			

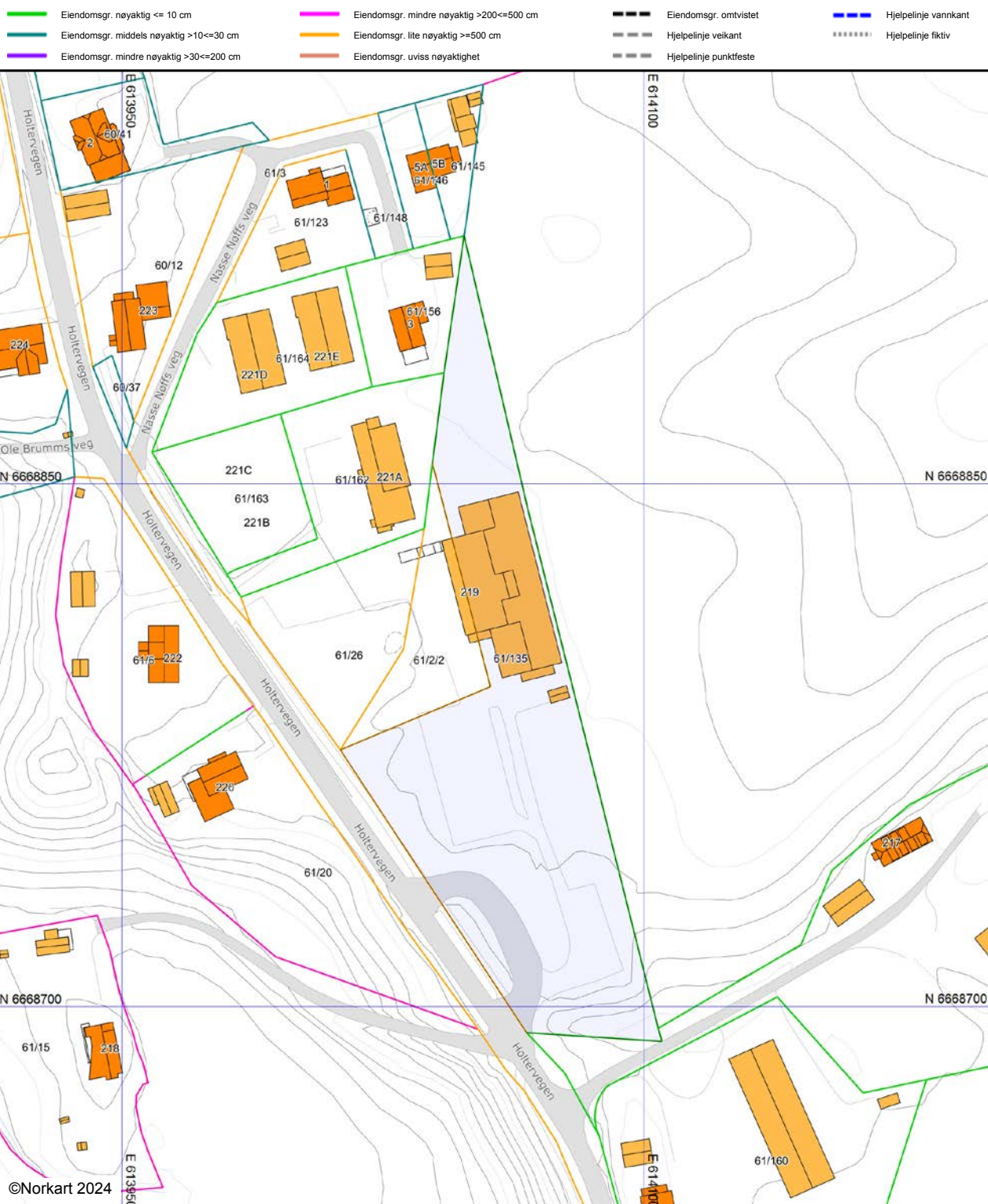


Grunnkart

Eiendom: 61/135
Adresse:
Dato: 11.12.2024
Målestokk: 1:1500



UTM-32



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



Eiendom: 61/135
Adresse:
Dato: 11.12.2024
Målestokk: 1:1500



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

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

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

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



Nannestad kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 61/135

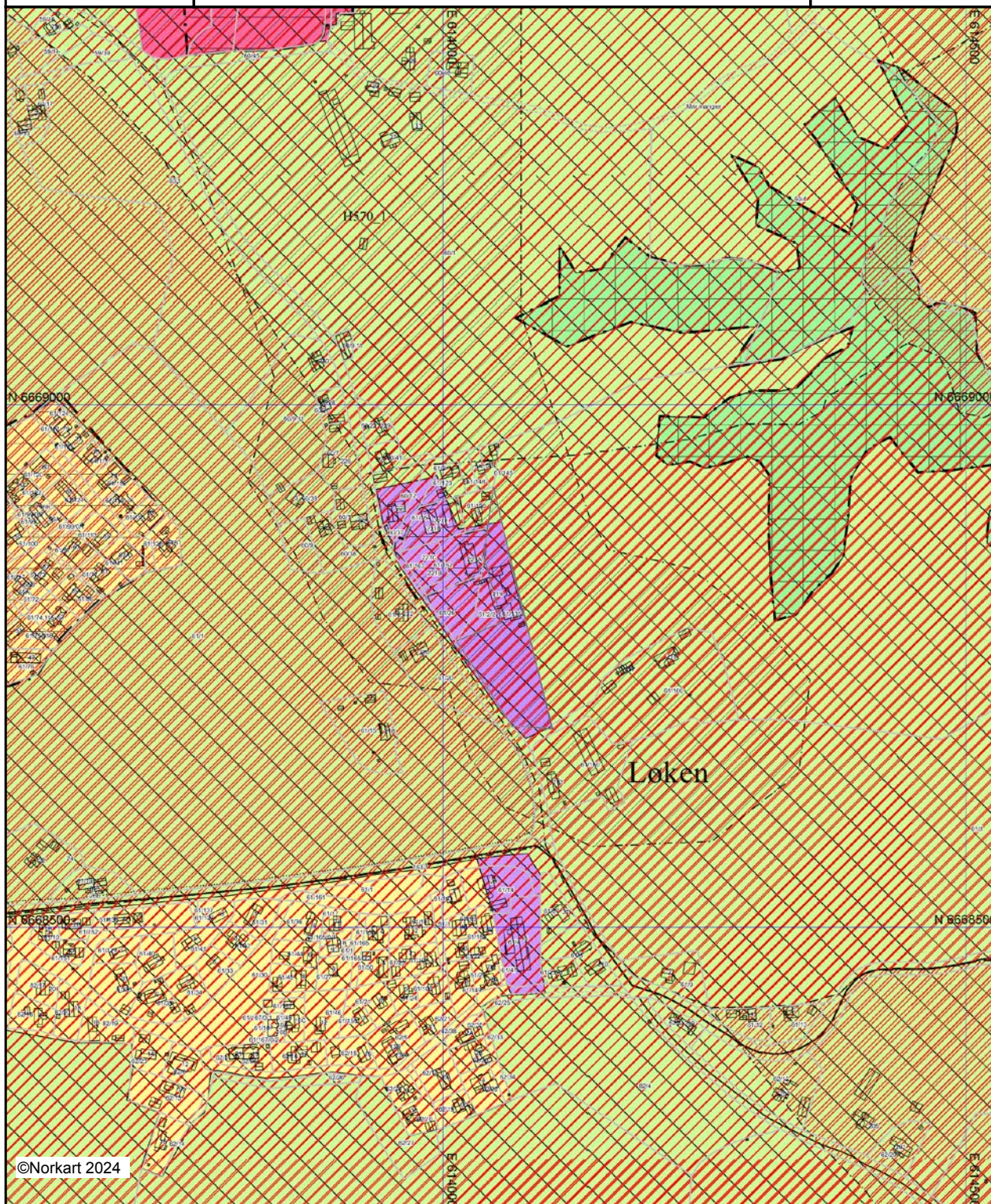
Adresse:

Dato: 11.12.2024

Målestokk: 1:5000



UTM-32



©Norkart 2024

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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

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

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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



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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoveret av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

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: Holtervegen 219
2034 HOLTER

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Knut Magnus Betten

Telefon: 901 00 721
E-post: knut.magnus.betten@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