



aktiv.

aktiv.
Tar deg videre

Silovegen 4A og 6, 2150 ÅRNES

**Bygård med sentral beliggenhet i
sentrum av Årnes**

Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

Vi ble etablert i 1985 og er en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, målt i antall formidlinger. Aktiv Eiendomsmegling tilbyr tjenester innen salg og kjøp av bolig og fritidseiendom, utleievirksomhet, prosjektmegling og næringsmegling. Vi får frem det beste i en bolig slik at den blir viktig for de riktige kjøperne.

Vi meglere frem dine verdier.



Planløsningen er ikke målestav, og ikke alltid kan forklares. Målestavene tar ikke ansvaret for av. Noe. Gjennomgang og ferdige innleggninger kan avvike fra den faktiske innretningen.

INVISIO

4963891_1-zqfjcb1.jpg





Silovegen 4A



Fasade.



Garasjeporten i Silovegen 4A



Eiendomsmegler MNEF

Knut Magnus Betten

Mobil 901 00 721

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

Aktiv Eiendomsmegling



Eiendomsmegler MNEF

Rolf Wegar Gundersen

Mobil 98 25 93 03

E-post rolf.gundersen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling

Bygård med sentral beliggenhet

Attraktiv bygård med svært sentral beliggenhet. Eiendommen har gode muligheter for utleie til feks. butikk, kontor eller verksted/lager.

Bygningen har gjennom årene vært benyttet som bilverksted, mekanisk verksted, butikk, arkitektkontor, bygningskontor mv. I 2. etg. som i sin helhet er tomt er det midlertidig endret innredning tilpasset siste leietaker (bygningskontorer). For tiden er kun del av bygningens 1. etg. benyttet som foreningskontor med lager (Røde kors). Øvrige lokaler i bygget står tomt.

Nøkkelformasjon

Prisant.: Kr 9 500 000,-
Total inkl. omk.: Kr 9 738 842,-
Selger: Årnes Rør AS

Boligtype: Bygård
Eierform: Eiet
Byggeår: 1966
BRA: 700 m²
Soverom: 0
Gnr./bnr.: 168168/25548
Oppdragsnr.: 1208230110

Innhold

Velkommen	10
Plantegning	27
Om eiendommen	30
Takst Silovegen 4 A	38
Takst Silovegen 6	50
Nabolagsprofil	78
Budskjema	84



Innredet med kjøkken / spiserom



Kjøkken og spiserom.



Lokale på gateplan



Lokale på bakkeplan med fine
profileringsmuligheter



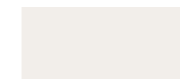
Kontorlokaler i 2 etg.







Plantegninger



2. ETASJE

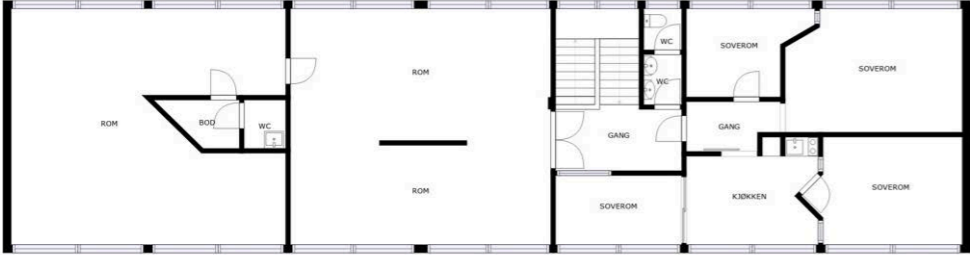


Plantegningen er ikke målbart, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.
Innredning og fysiske installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

INVISIO

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

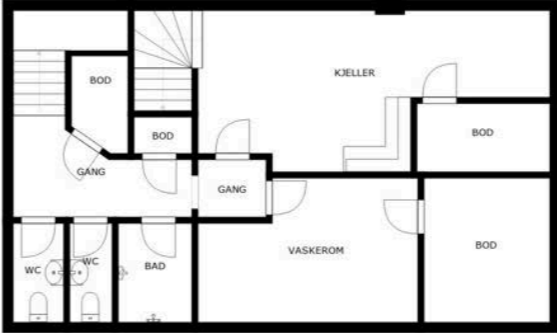
Plantegninger



g noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil, e installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.



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



ikke ansvar for ev. feil, redningen.



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

Om Eiendommen

Areal

Ca. BRA: 700 m²

Arealbeskrivelse

Silovegen 4A

Bruksareal

-1. underetasje: 100 kvm Trapperom, gang, 2 toaletter, boder, teknisk rom og lager.

1. etasje: 240 kvm Entre m/trapp, verksted, butikklokale

2. etasje: 240 kvm Trapperom, klosett, kontorer/næringslokaler.

Silovegen 6

Bruksareal

1. etasje: 120 kvm Lager, kontor, lager (med adkomst fra Silovegen 4A)

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

962 m²

Tomtebeskrivelse

Eiendommen består av to Bnr.

Siolvegen 6 - Gnr. 168 Bnr. 48 - 444 kvm.

Siolvegen 4A - Gnr. 168 Bnr. 255 - 518 Kvm.

Beliggenhet

Meget sentral beliggenhet på Årnes i Nes kommune.

Det er tøffelavstand til alt av servicetilbud, og for folk som liker friluftsliv er Årnes midt i blinken med Glomma som nærmeste nabo. Her finnes mange flotte fritidsmuligheter som tilrettelagte turstier, fiskemuligheter og båttliv. Fra Årnes sentrum er det også kort vei til relativt ny lysløype for fotturer og ski, ny svømmehall og utendørs bademuligheter,

samt ridesenter og idrettsanlegg.

Hele området kjennetegnes av at det er vektlagt å skape god kontakt med Glomma. Her er det gode turmuligheter, både langs Glomma og i skog og mark, enten du benytter sykkel eller spaserer. Videre kan Nes kommune by på to golfbaner. Har du, eller drømmer du om båt, er det egen båthavn på Årnes.

I gangavstand ligger skoler for alle alderstrinn, barnehage, togstasjon, kjøpesenter og spisesteder. I sentrum ligger også Nes Kulturhus, et moderne flerbrukshus med tre kinosaler og forskjellige kulturaktiviteter. Området har ellers en rik kulturhistorie som blant annet kan oppleves på Gamle Hvam eller Nes Kirkeruiner.

Raumnes og Årnes IL byr på et godt og variert tilbud med flere, flotte anlegg. Nes rideklubb har et aktivt og profesjonelt hestemiljø, hvor de blant annet arrangeres knøttekurs, rideleir, stevner og juleshow.

Servicetilbud

Dagligvarehandelen kan gjøres blant annet på Bunnpris, Kiwi, Coop Mega og Rema 1000. Amfi Årnes har også et stort utvalg av servicetilbud. I Årnes finner man forskjellige butikker, hyggelige spisesteder og koselige puber. I tillegg ligger Jessheim Storsenter, Lillestrøm og Oslo sentrum godt innen rekkevidde.

Årnes har offentlig kommunikasjon med buss og tog. Nærmeste holdeplass er Årnes buss- og togstasjon som ligger ca. 85 meter fra boligen. Stasjonen betjener alle togene på Kongsvingerbanen, med blant annet jevnlig avganger til Oslo. Toget tar deg til Lillestrøm på ca. 40 min og til Oslo på ca. 50 min. Med bil tar det ca.

19 min til Jessheim, ca. 27 min til Oslo Lufthavn, ca. 34 min til Lillestrøm og ca. 40 min til Oslo S.

Fra eiendommen er det gangavstand til skoler for alle alderstrinn, både Årnes barneskole, Runni ungdomsskole og Nes videregående skole. Kommunen har også flere barnehager, hvor blant annet Årnes barnehage ligger i gangavstand.

Adkomst

Eiendommen ligger sentralt på Årnes. Se vedlagte kart for adkomst.

Bebyggelsen

Nærområdet består hovedsaklig av nærings- og sentrumsbebyggelse.

Offentlig kommunikasjon

Kort gangavstand til buss og tog.

Bygningssakkyndig

Hans Petter Lindstad

Type takst

Verdi-/lånetakst

Byggemåte

Silovegen 4A:

Murbygning over 2 fulle etasjer med kjeller under del av bygningen.

Støpt grunnmur. Hovedbærekonstruksjoner i betong med utfyllende vegger av lettklinkerblokker (leca).

Bygningen har gjennom årene vært benyttet som bilverksted, mekanisk verksted, butikk, arkitektkontor, bygningskontor mv. I

Silovegen 6:

Trebygningen i en etasje. Kryperom uten tilkomst.

Støpt ringmur. Hovedbærekonstruksjoner i tre. Saltak av tre tekket med takstein.

Bygningen har gjennom årene vært benyttet som verksted og senere år som lager og kontor for rørleggervirksomhet for eier.

Langs bygningens gavlvegg mot vest er oppført enkelt uisolert kaldt-lager. Dette er i svært dårlig stand og anses ikke å ha positiv verdi.

Innhold

Sentrumsnær bygård med både lager og kontor:

Silovegen 4A

Underetasje. 100 Kvm. BRA: Trapperom, gang, 2 toaletter, boder, teknisk rom og lager.

1. etasje. 240 Kvm. BRA: Entre m/trapp, verksted, butikklokale

2. etasje. 240 Kvm. BRA: Trapperom, klosett, kontorer/næringslokaler.

Silovegen 6

1. etasje. 120 BRA: Lager, kontor, lager (med adkomst fra Silovegen 4A)

Standard

Silovegen 4A holder normal enkel standard for byggetiden. Det er oppgradert drenering, innvendig røropplegg for vannbåren varme er fornyet og fornyet takteking de senere år. Eiendommen har muligheter for utleie eller annen utvikling.

Silovegen 6 holder enkel standard for byggetiden og er normalt løpende vedlikeholdt med synlig slitasje etter alder og bruk. Det er fornyet takteking og skiftet ytterpanel på sydvegg.

Det er noe behov for oppgraderinger på begge

byggene. Det har i de senere år vært leid ut til både frisør og kontorlokale.

Parkering

Biloppstillingsplasser på eiendommen.

Forsikringsselskap

IF Skadeforsikring.

Diverse

Uthus/garasje på Siolvegen 6 er oppført på 1920-tallet og har blant annet vært benyttet som bilverksted. Bygningen er blant de eldste trehusene i Årnes-sentrum og representerer derfor viktig historie i tettstedet. Bygningen er kulturminneregistrert og inngår i oversikten over verneverdige bygninger under bestemmelse 2.8.2 i kommunedelplan for Årnes. Bygninger som er kulturminneregistrerte skal bevares og tillates ikke revet. Bygget skal i utgangspunktet ikke tilbygges, men mindre tiltak kan vurderes i samarbeidet med kommunen dersom de ikke reduserer byggets verneverdi. Ved søknadspliktige tiltak på eiendommen vil tiltakene bli vurdert opp mot registrerte kulturminneverdier.

Energi

Oppvarming

Vannbåren fjernvarme med radiatorer og elektriske ovner.

Energikarakter

Ikke angitt

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 24 163

Kommunale avgifter år

2021

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter faktureres fra kommunen, og vil variere med forbruk.

Kommunale avgifter over inkl. avløp, eiendomsskatt og renovasjon. Vannforbruk kommer i tillegg og faktureres utenom.

Info eiendomsskatt

Det er eiendomsskatt på 3 promille pt. i Nes kommune.

Formuesverdi primær

Kr 8 634 231

Formuesverdi primær år

2022

Info formuesverdi

Formuesverdien er hentet fra skatteetatens formueskalkulator for næringseiendom.

Info vannavgift

Vannavgift etter forbruk.

Vannforsyning fra Årnes Vannverk AS (privat).

Offentlige forhold

Eiendoms betegnelse

Gårdsnummer 168, bruksnummer 255 i Nes (Ak.) kommune. Gårdsnummer 168, bruksnummer 48 i Nes (Ak.) kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

Følgende er tinglyst på begge eiendommene:

1928/900113-1/9 Best. om vann/kloakkledn.06.10.1928

1972/5236-2/9 Best om garasje/parkering 16.09.1972

rettighetshaver:Knr:3034 Gnr:168 Bnr:42

Bestemmelse om gjerde

Med flere bestemmelser

1992/4296-1/9 Best. om adkomstrett 04.08.1992 rettighetshaver:Knr:3034 Gnr:168 Bnr:364

Bestemmelse om adkomstrett

Snøryddings- og vedlikeholdsplikt

Med flere bestemmelser

1997/8073-1/9 Rettighet 25.11.1997

Rettighetshaver:NES BILELEKTRO AS

Org.nr: 974484722

LEIE AV NÆRINGSLOKALE

Fra dato 01/06/1995

Leie 72.000 pr. år

Bestemmelser om regulering av leien

Kan ikke framleies uten samtykke av

hjemmelshaver/utleier

PRIORITET ETTER NOK 2.000.000,-.

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

2000/479-1/9 Erklæring/avtale 20.01.2000

Vedr. felles fyrrom m.v.

Gjelder denne registerenheten med flere

Grunndata

1921/900126-1/9 Registrering av grunn 18.10.1921
Denne matrikkelenhet opprettet fra:Knr:3034
Gnr:168 Bnr:1

1966/3963-1/9 Registrering av grunn 10.10.1966
Utskilt fra denne matrikkelenhet:Knr:3034 Gnr:168
Bnr:255

1982/975-1/9 Registrering av grunn 15.02.1982
Utskilt fra denne matrikkelenhet:Knr:3034 Gnr:168
Bnr:364

2020/1241523-1/200 Omnummerering ved kommuneendring
01.01.2020 00:00

Rettigheter på andre eiendommer

Rettigheter på 3034-168/49/0/1-28

Rettigheter i eiendomsrett

2004/11437-2/9 Bestemmelse iflg. skjøte 16.12.2004

rettighetshaver:Knr:3034 Gnr:168 Bnr:48

rettighetshaver:Knr:3034 Gnr:168 Bnr:255

Bestemmelse om garasje/parkering

Med flere bestemmelser

Overnevnte heftelser følger eiendommen i salget. Heftelsene omhandler bla. rett for eiendom Gnr. 168 Bnr. 364 til kjøreadkomst til verksted og rett til ha søppecontainer inntil Gnr. 168 Bnr. 48 og 255 sin husvegg, bestemmelse om at eier av 168/364 har snøryddings- og vedlikeholdsplikt på dette området med areal på ca. 64 kvm, bestemmelser om felles fyrrom og at kostander ifm. dette fordeles likt mellom brukerne, rett til benytte eiendommens parkeringsplasser opptil 10 % av disse og rett for

168/42 til å ha stående garasje på eiendommen med bestemmelser om gjerdeplikt.

Servituttene kan ses hos megler på forespørsel.

Ferdigattest/brukstillatelse

Kommunen opplyser at det ikke foreligger midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på denne eiendommen.

Vei, vann og avløp

Silovegen er en kommunal vei. Det er privat felles avkjørsel til eiendommene.

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via privat stikkledning.

Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig vann. Det er privat vann fra Årnes Vannverk.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er ikke regulert.

Eiendommen er i kommuneplanens arealdel 2019-2030 til nåværende sentrumsformål. Eiendommen er i kommunedelplanen for Årnes avsatt til nåværend sentrumsformål og bevaring av kulturmiljø.

Eiendommen ligger også i område med hensynssone for flomfare ifm. Glomma.

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

Ved en eventuell mangelsvurdering fravikes avhendingsloven § 3-9, slik at det kun kan gjøres gjeldende at det foreligger mangel:
- dersom selger ikke oppfyller sin opplysningsplikt, jf. reguleringen i avhendingsloven § 3-7, eller
- dersom selger har gitt uriktige opplysninger, jf. reguleringen i avhendingsloven § 3-8.
Risikoen for eventuelle skjulte feil som angitt i avhendingsloven § 3-9 siste punktum, tilligger etter dette kjøper.

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

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

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

Overtakelse

Overtagelse etter egen avtale med selger.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold
Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold
Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

9 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger

172 (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)
585 (Tingl.gebyr pantedokument)
585 (Tingl.gebyr skjøte)
247 500 (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 9 500 000))

238 842(Omkostninger totalt)

9 738 842 (Totalpris inkl. omkostninger)

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i

norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Vedlegg til Salgsoppgave

Tilstandsrapport
Kommunal info

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,25 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgavet. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 20.000 -, og visninger kr. 2.500,- per stk. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr. 11.085,-. Utleggene omfatter tinglysning av sikring, kommunale opplysninger og foto. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket kr. 1.875,- per times arbeid, begrenset oppad til kr. 16.450,- . 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

20.04.2023



Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Takstforetaket HLC AS

Hlc AS er et takstforetak etablert i 2011. Selskapet samarbeider med andre takstforetak på Romerike med hovedformål å skape et fagmiljø og dermed øke kompetansen blant takstmenn i området. Videre vil vi gjennom dette opplegget tilby våre oppdragsgivere kvalitetsprodukt levert innenfor tilfredsstillende leveringsfrister. HLC AS representerer lang erfaring fra bransjen, og er tilsluttet Norsk Takst som har gode IT-verktøy, etter-, og videreutdanningssystemer og forsikringsordninger.



Hans Petter Lindstad
Uavhengig Takstingeniør
23.03.2023 | JESSHEIM

HLC AS
Trondheimsvegen - Jessheim 98 B
908 58 511

Rapportansvarlig
Hans Petter Lindstad
Uavhengig Takstingeniør
hans.petter.lindstad@gmail.com
908 58 511



Silovegen 4 A, 2150 ÅRNES

NES kommune

gnr. 168, bnr. 255



Befaringsdato: 06.01.2023

Rapportdato: 23.03.2023

Oppdragsnr.: 18126-1287



Gyldig rapport
23.03.2023

Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Fra	Til	Til stede	
06.1.2023	10:00:00	12:00:00	Hans Petter Lindstad	Takstingeniør
			Petter Rødfoss	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3034 NES	168	255		518.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Silovegen 4 A

Hjemmelshaver

Årnes Rør AS

Beskrivelser

Konstruksjoner og innvendige forhold

Grunn og fundamenter:

- Fundamentert med støpt armert såle til antatt fast grunn.
- Støpt plate på mark i ca. 60% av bygningen. Kjeller under ca. 40% av bygningen.

Yttervegger:

- Grunnmur av betong i kjeller. Øvrige vegger av lettklinker (leca) som er utvendig pusset og malt.
- Hovedbærekonstruksjon av betong.
- støpte etasjeskillere..

Drenering:

- Fornytt drenering rund grunnmuren ved kjeller. Synlig grunnmursplast med topplist/klemlist.

Takkonstruksjon og tekking:

- Flatt oppforet tretak teknet med papp/membran. Tekkingen ble fornytt i 2020.

Vinduer/dører/porter:

- Ytterdører er metalldører med glassfelt.
- 2 leddporter en av tre fra byggeår og en av metall. Begge med el-åpnere.
- Eldre vinduer med trerammer. 2-lags isolerglass i 1. etg. doble glass i 2. etg.

Trapper/ramper:

- Innvendie støpte trapp belagt med terrazzo.
- Utvendig støpte trapper/trem ved inngang.

El-anlegg:

- 230V el anlegg av varierende alder, dels fra byggeår, dels fornytt og utvidet over årene i forbindelse med endrede behov.
- Dels skrusikringer fra byggeår, supplert med kurser med automatsikringer gjennom årene.

VVS:

- Avløpsrør av støpejern fra byggeår, dels supplert med plastrør/pvc.
- Synlige vannrør er vesentlig av kobber.
- 2 stk. 300l. varmtvannsbereder av eldre type.
- Mekanisk ventilasjonsanlegg fra Flexit installert i "verksted". For øvrig naturlig ventilasjon.

Oppvarming

- Bygningen er tilknyttet fjernvarme.
- Vannbåren varme med nyere vannrør frem til eldre tilknyttede radiatorer i støpejern fra byggeår.
- Tekniske installasjoner i kjellerrom



El-anlegg/sikringskap i 2. etg.



Ventilasjon i verksted i 1. etg.

Bygninger på eiendommen

Næring (butikk/handel).

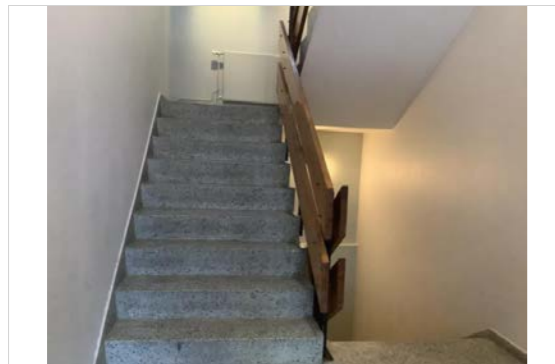
Byggeår: 1966 iflg. eier og datering på tegninger.

Murbygning over 2 fulle etasjer med kjeller under del av bygningen.

Støpt grunnmur. Hovedbærekonstruksjoner i betong med utfyllende vegger av lettklinkerblokker (leca).

Bygningen har gjennom årene vært benyttet som bilverksted, mekanisk verksted, butikk, arkitektkontor, bygningskontor mv. I

2. etg. som i sin helhet er tomt er det midlertidig endret innredning tilpasset siste leietaker (bygningkontorer). For tiden er kun del av bygningens 1. etg. benyttet som foreningskontor med lager (Røde+). Øvrige lokaler i bygget står tomt.



Forsikringsforhold

Bygget er forsikret i If forsikring.



Eiendomsdata

Ligger til offentlig veg, med privat stikkveg.
Tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.
Vannforsyning fra Årnes Vannverk AS (privat).

Arealer og anvendelse

Næring (butikk/handel):

Etasje BTA Inndeling:

- Kjeller: 100 m2 Trapperom, gang, 2 toaletter, boder, teknisk rom og lager.
- 1. etasje: 240 m2. Entre m/trapp, verksted, butikklokale.
- 2. etasje: 240 m2. Trapperom, klosett, kontorer/næringslokaler.
- Sum 580 m2

Konklusjon

Sentralt beliggende på Årnes i Nes kommune.

Eiendommen er vurdert ut fra innhentede opplysninger og besiktigelse.

Bygningen holder normal enkel standard for byggetiden.

- Det er oppgradert drenering.
- Innvendig røropplegg for vannbåren varme er fornyet.
- Fornyet taktekking.

Bygningen har ikke gjennomgått noen omfattende rehabilitering siden byggeåret. Det er derfor påregnelige oppgraderingsbehov innvendig og utvendig, herunder tekniske installasjoner. Kostnader til dette må derfor påregnes.

Beregninger

Beregninger	Beløp
Beskrivelse	
Teknisk verdi bygninger	10 200 000
Teknisk verdi er hva det koster å oppføre tilsvarende bygg på tilsvarende tomt. Beregningen baseres på dagens lover, forskrifter og byggekostnader. I verdien gjøres det fradrag for alder, slitasje, byggkonstruksjoner som ikke er i orden, avvik fra dagens forskrifter, gjenstående arbeider mv. Teknisk verdi av bygget inneholder ikke tomtekostnader. Kostnadene er ikke spesifiserte på postnivåer i vårt oppsett i taksten.	
Fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikehold ol	-5 900 000
Fradrag i teknisk verdi er beregnet utfra at bygget er med yttervegger og bærende konstruksjoner fra byggeår. Innvendig er bygget renoveret/ombygd til butikk, kontorer, lager og fremstår i grei stand, men utidsmessig. Det er også gjort et fradrag i teknisk verdi for manglende fleksibilitet ved bygget. Byggets tekniske anlegg er noe oppgradert senere år, men elektrisk kapasitet og ventilasjon har ikke overkapasitet.	
Årlige driftskostnader	
Bygningsforsikring (lf) kr. 24.524, kommunale avgifter kr. 31.120 , privat vannverk (vannmåler) kr. 4.576: Kr. 60.000 (avrundet).	
Normal tomtekostnad	3 000 000
Utfra sammenlignbare tomter i nærområdet, legges til grunn en spesifikk tomteverdi på kr. 3.000.000 som eiertomt.	
Markedsverdi / Nettokapitalisering	7 000 000
Verdien som fremkommer etter denne metoden har sin bakgrunn i eiendommens vurderte netto inntektsoverskudd og kravet til avkastning som normalt stilles ved investeringer på slike objekt.	
Forutsetninger	
Effektiv risikofri rente: 2,50 %	
- Inflasjon: 2,00 %	
= Realrente, avrundet: 0,50 %	
Objektrisiko (beliggenhet) 2,00 %	
Markedsrisiko (Investeringsobjekt) 2,00 %	
Eiendomsrisiko (tilstand, teknisk standard, oppgraderingsbehov) 2,20 %	
Renteglidning (eventuell rentøkning, krav til avkastning) 2,00 %	
Realavkastningskrav: 8,70 %	
Beregnet normal årsleie:.....Kr. 1.550 / m2. BTA	
Nåverdi (inkl. evt. korreksjoner):..... Kr. 6.200.000	
MARKEDSVERDIEN ANSETTES TIL:.....KR. 7.000.000	

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Teknisk etat			Innhentet	0	Nei
Infoland.no			Innhentet	0	Nei
Tegninger			Innhentet	0	Nei
Egenerklæring			Eksisterer Ikke	0	Nei
Eier			Innhentet	0	Nei
Norges Eiendommer			Innhentet	0	Nei

Forutsetninger

Forutsetning

Dokumentet er bygget opp på basis av Norsk takst sine instruksjer og regelverk. Dokumentets innhold er skrevet i fritekst og alle kvalitets- og kontrollfunksjoner er ivarettatt gjennom takstmannens egne rutiner.

Egne forutsetninger

Det er bestilt verditaksering av eiendommen i forbindelse med planlagt markedsføring og salg på det åpne markedet. Egneklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Taksten er kun basert på en enkel visuell befaring uten fysiske inngrep i byggverk eller konstruksjoner. Det bemerkes at dette ikke er en tilstandsrapport som beskriver bygningens tekniske tilstand. Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet og gi tilbakemelding til takstmann hvis det finnes feil eller mangler i rapporten som bør/må rettes opp. Markedsverdien er vurdert i forholde til dagens dato.

I tilfeller der den fremlagte eller tilgjengelige informasjonen er begrenset eller innskrenket, kan takstmannen måtte gjøre visse antakelser for å kunne rapportere en verdivurdering selv i mangel av fullstendig informasjon eller kunnskap. Disse forutsetningene kan være knyttet til faktiske forhold, vilkår eller situasjoner som påvirker verdivurderingen, og kan i mangel av fullstendig informasjon være det som kan regnes for å ha høyest sannsynlighet for å være korrekt. Når det gjelder forutsetninger knyttet til for eksempel eiendomsrett eller asbest, som takstmannen kanskje ikke er kvalifisert til å kontrollere selv, kan forutsetninger være ledsaget av en anbefaling om at oppdragsgiveren bør få de faktiske forhold brakt på det rene av personer som har den nødvendige spesialkompetansen. Dersom forutsetninger som er lagt til grunn, senere viser seg å ikke være korrekte, kan takstmannen måtte revidere og endre de rapporterte tallene. Taksten er foretatt som en forenklet takst uten inngrep eller målinger på konstruksjoner. Det kan ut fra byggets alder og byggemetode antas at det i tillegg til beskrevne feil og åpenbare mangler også kan finnes andre mangler som kan kreve en mer detaljert undersøkelse. Eller oppnevning av bestemte typer eksperter. Verdien anført i denne taksten er basert på feil og mangler som er rapportert, og at eventuelle ytterligere feil og mangler som måtte finnes, dermed kan innebære at tallene må endres. Takstmannen forutsetter at de nødvendige lovfestede tillatelser for eksisterende bygninger og dens nåværende bruk og at eventuelle pålegg for eiendommen er oppfylt. Takstmannen forutsetter at maskiner og utstyrsenheter som normalt anses å utgjøre en del av bygningens tekniske installasjoner vil følge eiendommen.

Andre bilder



Wc rom i 2. etg.



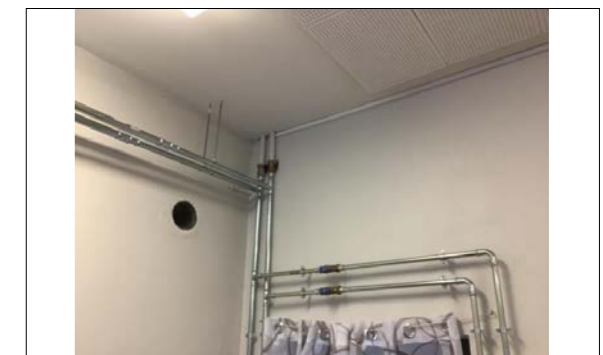
Minikjøkken i 2. etg.



Nyere metalledører i 2. etg.



Enkel kjøkkeninnredning i 1. etg.



Nyere røropplegg for vannbåren varme.



Sikringskap i kjeller.



Toalett i kjeller.



Butikklokale.



Tekniske installasjoner for vannbåren varme i kjeller.



2 stk vv beredere i kjeller.



Kjellerrom med liten innredning under butikklokale.



Butikklokale i 1. etg. (Mot syd og øst)



Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Takstforetaket HLC AS

Hlc AS er et takstforetak etablert i 2011. Selskapet samarbeider med andre takstforetak på Romerike med hovedformål å skape et fagmiljø og dermed øke kompetansen blant takstmenn i området. Videre vil vi gjennom dette opplegget tilby våre oppdragsgivere kvalitetsprodukt levert innenfor tilfredsstillende leveringsfrister. HLC AS representerer lang erfaring fra bransjen, og er tilsluttet Norsk Takst som har gode IT-verktøy, etter-, og videreutdanningssystemer og forsikringsordninger.



Hans Petter Lindstad
Uavhengig Takstingeniør
23.03.2023 | JESSHEIM

HLC AS
Trondheimsvegen - Jessheim 98 B
908 58 511

Rapportansvarlig
Hans Petter Lindstad
Uavhengig Takstingeniør
hans.petter.lindstad@gmail.com
908 58 511



Silovegen 6, 2150 ÅRNES

NES kommune

gnr. 168, bnr. 48



Befaringsdato: 06.01.2023

Rapportdato: 23.03.2023

Oppdragsnr.: 18126-1288



Gyldig rapport
23.03.2023

Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Fra	Til	Til stede	
06.1.2023	08:00:00	10:00:00	Hans Petter Lindstad	Takstingenjør
			Petter Dødfoss	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3034 NES	168	48	0	444.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Silovegen 6

Hjemmelshaver

Årnes Rør AS

Beskrivelser

Konstruksjoner og innvendige forhold

Grunn og fundamenter:

- Fundamentert med støpt ringmur til antatt fast grunn.
- Krypkjeller uten tilkomst. Ventilert i ringmuren.

Yttervegger:

- Trekonstruksjon med utvendig stående panel på fasader. Innvendig kledd med panel.
- Isolasjon med flis i vegger og over himling mot kaldtloftet.

Drenering:

- Ukjent. Trolig er det ikke nedlagt drensør (kjellerløst).

Takkonstruksjon og tekking:

- Saltak med takbjelker av tre fra byggeår tekking med nyere takstein.
- Kaldloft.

Vinduer/dører/porter:

- 2-fløyet eldre tredør / kjøreport.
- Gamle vinduer med trerammer og enkle glass.

Gulv/etasjeskille:

- Tregulv på bjelkelag av tre over kryprom.

El-anlegg:

Oppdragsnr.: 18126-1288

Befaringsdato: 06.01.2023

Side: 3 av 9

- 230V el-anlegg av varierende alder, 3-fas uttak Dels fornyet og utvidet over årene i forbindelse med endrede behov.
- Dels skrusikringer fra byggeår, supplert med kurser med automatsikringer gjennom årene.

VVS:

- Ikke innlagt vann/avløp.
- Naturlig ventilasjon.

Oppvarming

- Bygningen er tilknyttet fjernvarme.
- Vannbåren varme med nyere vannrør frem til eldre tilknyttede radiatorer i støpejern fra byggeår.
- Felles tekniske innstallasjoner i kjellerrom i silovegen 4 A.



Bygninger på eiendommen

Næring

Byggeår: 1920 Antatt ca. byggeår iflg. eier.

Trebygningen i en etasje. Kryperom uten tilkomst.

Støpt ringmur. Hovedbærekonstruksjoner i tre. Saltak av tre tekking med takstein.

Bygningen har gjennom årene vært benyttet som verksted og senere år som lager og kontor for rørleggervirksomhet for eier.

Langs bygningens gavlvegg mot vest er oppført enkelt uisolert kaldt-lager. Dette er i svært dårlig stand og anses ikke å ha positiv verdi.

Oppdragsnr.: 18126-1288

Befaringsdato: 06.01.2023

Side: 4 av 9



Beregninger

Beregninger

Beskrivelse	Beløp
-------------	-------

Teknisk verdi bygninger	1 600 000
--------------------------------	-----------

Teknisk verdi er hva det koster å oppføre tilsvarende bygg på tilsvarende tomt. Beregningen baseres på dagens lover, forskrifter og byggekostnader. I verdien gjøres det fradrag for alder, slitasje, byggkonstruksjoner som ikke er i orden, avvik fra dagens forskrifter, gjenstående arbeider mv. Teknisk verdi av bygget inneholder ikke tomtekostnader. Kostnadene er ikke spesifiserte på postnivåer i vårt oppsett i taksten.

Fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikehold ol	-1 050 000
---	------------

Fradrag i teknisk verdi er beregnet utfra at bygget er med yttervegger og bærende konstruksjoner fra byggeår. Innvendig er bygget renoveret/ombygd til butikk, kontorer, lager og fremstår i grei stand, men utidsmessig. Det er også gjort et fradrag i teknisk verdi for manglende fleksibilitet ved bygget. Byggets tekniske anlegg er noe oppgradert senere år, men elektrisk kapasitet og ventilasjon har ikke overkapasitet.

Årlige driftskostnader

Bygningsforsikring (If) kr. 24.524, kommunale avgifter kr. 31.120, privat vannverk (vannmåler) kr. 4.576: Kr. 60.000 (avrundet)

Normal tomtekostnad	2 000 000
----------------------------	-----------

Utfra sammenlignbare tomter i nærområdet, legges til grunn en spesifikk tomteverdi på kr 2.000.000 som eiertomt.

Markedsverdi

Verdien som fremkommer etter denne metoden har sin bakgrunn i eiendommens vurderte netto inntektsoverskudd og kravet til avkastning som normalt stilles ved investeringer på slike objekt.

Forutsetninger

Effektiv risikofri rente: 2,50 %

- Inflasjon: 2,00 %

= Realrente, avrundet: 0,50 %

Objektrisiko (beliggenhet) 2,00 %

Markedsrisiko (Investeringsobjekt) 2,00 %

Eiendomsrisiko (tilstand, teknisk standard, oppgraderingsbehov) 2,20 %

Renteglidning (eventuell rentøkning, krav til avkastning) 2,00 %

Realavkastningskrav: 8,70 %

Beregnet normal årsleie:.....Kr. 650 / m2. BTA

Nåverdi (inkl. evt. korreksjoner):.....Kr. 580.000

MARKEDSVERDIEN ANSETTES TIL:.....KR. 2.500.000

Forsikringsforhold

Bygget er forsikret i If forsikring.

Eiendomsdata

Ligger til offentlig veg med privat stikkveg. Naboeiendom har kjørerettigheter over tomten (bilglassverksted)
Tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.
Vannforsyning fra Årnes Vannverk AS (privat).

Arealer og anvendelse

Næring (butikk/handel):

Etasje BTA Inndeling:

- 1. etasje: 120 m2. Lager, kontor, lager (med adkomst fra Silovegen 4A)
- Sum 120 m2

Konklusjon

Sentralt beliggende på Årnes i Nes kommune.

Eiendommen er vurdert ut fra innhentede opplysninger og besiktigelse.

Bygningen holder normal enkel standard for byggetiden og er normalt løpende vedlikeholdt med synlig slitasje etter alder og bruk.

- Fornyet takteking.
- Skiftet ytterpanel på sydvegg.

Bygningen har ikke gjennomgått noen omfattende rehabilitering siden byggeåret. Det er derfor påregnelige oppgraderingsbehov innvendig og utvendig, herunder tekniske installasjoner. Kostnader til dette må derfor påregnes.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Teknisk etat			Innhentet	0	Nei
Egenerklæring			Eksisterer Ikke	0	Nei
Infoland.no			Innhentet	0	Nei
Tegninger			Eksisterer Ikke	0	Nei
Eier			Innhentet	0	Nei
Norges Eiendommer			Innhentet	0	Nei

Forutsetninger

Forutsetning

Dokumentet er bygget opp på basis av Norsk takst sine instruksjer og regelverk. Dokumentets innhold er skrevet i fritekst og alle kvalitets- og kontrollfunksjoner er ivaretatt gjennom takstmannens egne rutiner.

Egne forutsetninger

Det er bestilt verditaksering av eiendommen i forbindelse med planlagt markedsføring og salg på det åpne markedet. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Taksten er kun basert på en enkel visuell befaring uten fysiske inngrep i byggverk eller konstruksjoner. Det bemerkes at dette ikke er en tilstandsrapport som beskriver bygningens tekniske tilstand. Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet og gi tilbakemelding til takstmann hvis det finnes feil eller mangler i rapporten som bør/må rettes opp. Markedsverdien er vurdert i forholde til dagens dato.

I tilfeller der den fremlagte eller tilgjengelige informasjonen er begrenset eller innskrenket, kan takstmannen måtte gjøre visse antakelser for å kunne rapportere en verdivurdering selv i mangel av fullstendig informasjon eller kunnskap. Disse forutsetningene kan være knyttet til faktiske forhold, vilkår eller situasjoner som påvirker verdivurderingen, og kan i mangel av fullstendig informasjon være det som kan regnes for å ha høyest sannsynlighet for å være korrekt. Når det gjelder forutsetninger knyttet til for eksempel eiendomsrett eller asbest, som takstmannen kanskje ikke er kvalifisert til å kontrollere selv, kan forutsetninger være ledsaget av en anbefaling om at oppdragsgiveren bør få de faktiske forhold brakt på det rene av personer som har den nødvendige spesialkompetansen. Dersom forutsetninger som er lagt til grunn, senere viser seg å ikke være korrekte, kan takstmannen måtte revidere og endre de rapporterte tallene. Taksten er foretatt som en forenklet takst uten inngrep eller målinger på konstruksjoner. Det kan ut fra byggets alder og byggemetode antas at det i tillegg til beskrivne feil og åpenbare mangler også kan finnes andre mangler som kan kreve en mer detaljert undersøkelse. Eller oppnevnelse av bestemte typer eksperter. Verdien anført i denne taksten er basert på feil og mangler som er rapportert, og at eventuelle ytterligere feil og mangler som måtte finnes, dermed kan innebære at tallene må endres. Takstmannen forutsetter at de nødvendige lovfestede tillatelser for eksisterende bygninger og dens nåværende bruk og at eventuelle pålegg for eiendommen er oppfylt. Takstmannen forutsetter at maskiner og utstyrsenheter som normalt anses å utgjøre en del av bygningens tekniske installasjoner vil følge eiendommen.

Andre bilder





Nes kommune (Viken)

Adresse: Rådhusgata 4, 2150 Årnes

Telefon: 63 91 10 00

Utskriftsdato: 06.12.2022

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Nes kommune (Viken)

Kommunenr.	3034	Gårdsnr.	168	Bruksnr.	48	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Silovegen 6, 2150 ÅRNES								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Kommunedelplaner

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0236KPLAN-2013
Navn	Kommuneplan-2019-2030
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	03.09.2019
Bestemmelser	- https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/3034/0236KPLAN-2013/Dokumenter/Planbestemmelser%2C%20vedtatt%203.9.19%20med%20korrigeringer%20iht%20vedtak.pdf
Delarealer	Delareal 444 m ² Arealbruk Sentrumsformål,Nåværende Områdenavn S1-1
	Delareal 444 m ² KPHensynsonenavn H320_ KPFare Flomfare

Delareal 444 m²
KPAngittHensyn Bevaring naturmiljø
KPHensynsonenavn H560_2

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KDP ÅRNES 2019
Navn	Kommunedelplan for Årnes 2019
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	18.06.2019
Bestemmelser	- https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/3034/KDP%20Årnes%202019/Dokumenter/KDP%20Årnes%20vedtatte%20bestemmelser%2018.6.19%20v1.pdf
Delarealer	Delareal 444 m ² Arealbruk Sentrumsformål,Nåværende Områdenavn S1-1
	Delareal 444 m ² KPHensynsonenavn H320_ KPFare Flomfare
	Delareal 444 m ² KPAngittHensyn Bevaring kulturmiljø KPHensynsonenavn H570_



Nes kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 168/48
Adresse: Silovegen 6
Dato: 06.12.2022
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2022

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

Tegnforklaring

	Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985		Bestemmelseområde
	Område for boliger med tilhørende anlegg		Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Konsentrert småhusbebyggelse		Planens begrensning
	Område for offentlige bygninger (stat, fylkesk)		Formålsgrense
	Offentlig kirke		Faresonegrense
	Almennyttig forsamlingslokale (grendehus m)		Regulert tomtegrense
	Offentlige trafikkområder		Eiendomsgrense som skal oppheves
	Kjøreveg		Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
	Gate med fortau		Byggegrense
	Annen veggrunn		Planlagt bebyggelse
	Gang-/sykkelveg		Bebyggelse som inngår i planen
	Parkeringsplass		Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Bussterminal		Regulert senterlinje
	Jernbane		Frisiktslinje
	Trafikkområde i sjø og vassdrag		Regulert kantkjørebane
	Annet trafikkområde (på land)		Regulert kjørefelt
	Frrområder		Regulert parkeringsfelt
	Park		Regulert fotgjengerfelt
	Turveg		Sikringsgjerd
	Frrområde i sjø og vassdrag		Tunnel
	Fellesområder		Målelinje/Avstandslinje
	Felles avkjørsel		Stenging av avkjørsel
	Felles gangareal		Avkjørsel
	Felles lekeareal for barn		Innkjøring
	Felles grøntanlegg		Utkjøring
	Annet felles areal for flere eiendommer		Påskrift feltnavn
	Bolig/Forretning/Kontor		Påskrift reguleringsformål/arealformål
	Annet kombinert formål		Påskrift areal
	Grense for restriksjonsområde		Påskrift utnytting
	Frisiktsone ved veg		Påskrift bredde
	Grense for bevaringsområde		Påskrift plantilbehør
	Bevaring av bygninger		Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift
	Grense for rekkefølgeområde		
	Midlertidig trafikkområde		
	Reguleringsplan PBL 2008		
	Sikringsonegrense		
	Støysonegrense		
	Angitthensyngrense		
	Bestemmelsegrense		
	Boligbebyggelse - blokkbebyggelse		
	Sentrumsformål		
	Tjenesteyting		
	Renovasjonsanlegg		
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål		
	Bolig/forretning		
	Bolig/forretning/kontor		
	Veg		
	Kjøreveg		
	Fortau		
	Gatetun		
	Gang/sykkelveg		
	Annen veggrunn - grøntareal		
	Annen banegrund - tekniske anlegg		
	Parkering		
	Parkeringsplasser med bestemmelser		
	Frrområde		
	Park		
	LNFR-areal for nødvendige tiltak for LNFR		
	Faresone - Flomfare		
	Sikringsone - Frisikt		
	Støysone - Gulsone iht. T-1442		



Nes kommune

Postadresse: Rådhusgata 2, 2150 Årnes

Telefon: 66 10 40 00

E-post: Hege.Bougourd@nes-ak.kommune.no

Dato: 06.12.2022

MEGLEROPPLYSNINGER

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nes kommune (Viken)

Kommunenr.	3034	Gårdsnr.	168	Bruksnr.	48	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Silovegen 6, 2150 ÅRNES								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

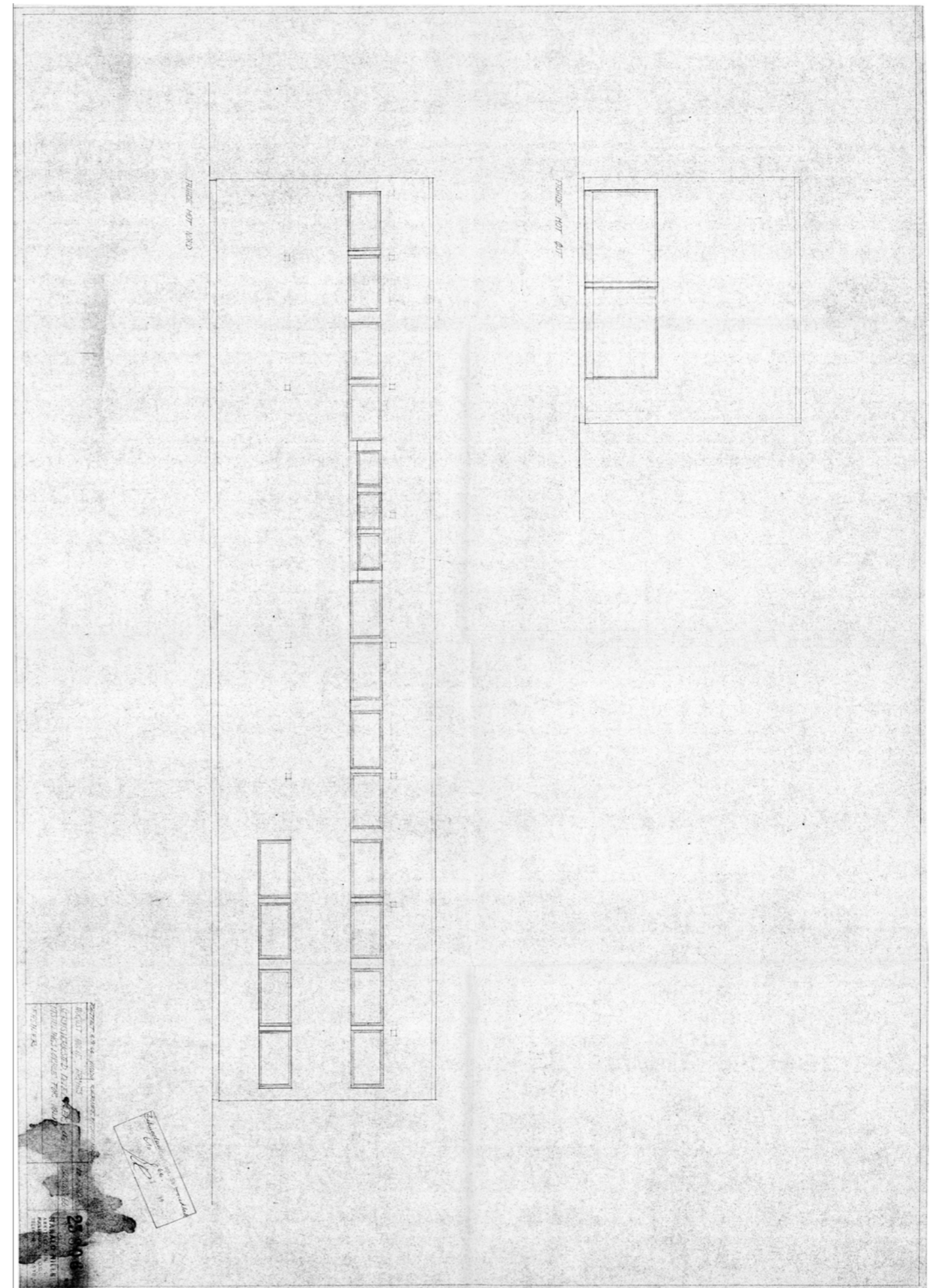
Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
3234579	6314	05.12.2021	Årsavlesning - målt

Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	

Alle eiendommer med slamavskiller som eneste rensetrinn skal i nær fremtid oppgraderes i henhold til vedtatte plan for oppgradering.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

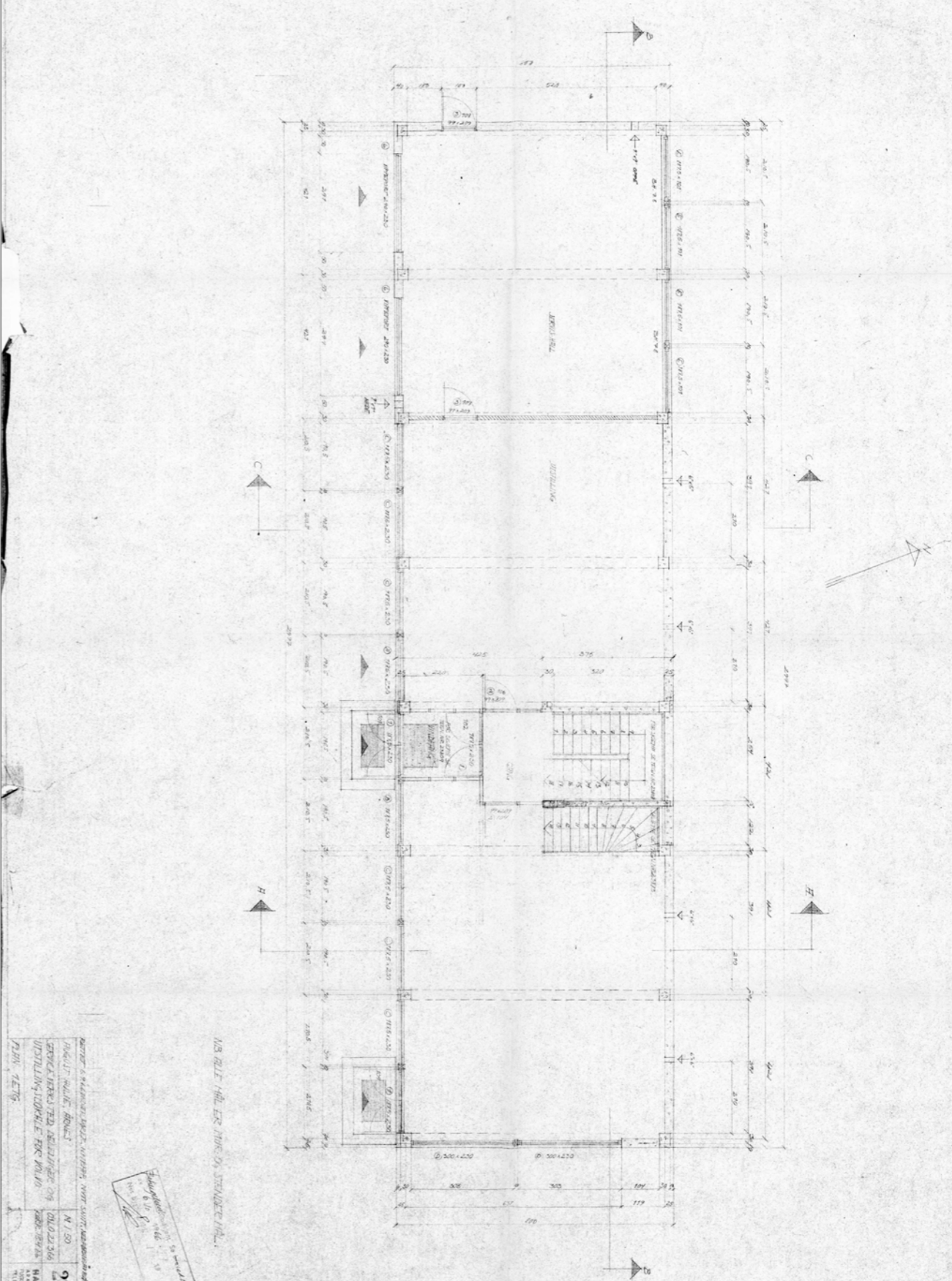




REVISIONS TO BE MADE

PROJECT NAME: 23812
 CONTRACTOR: HAROLD HILL
 NO. OF DRAWINGS: 10
 DATE: 11/1/50
 23812
 HAROLD HILL
 1111 1/2
 1111 1/2

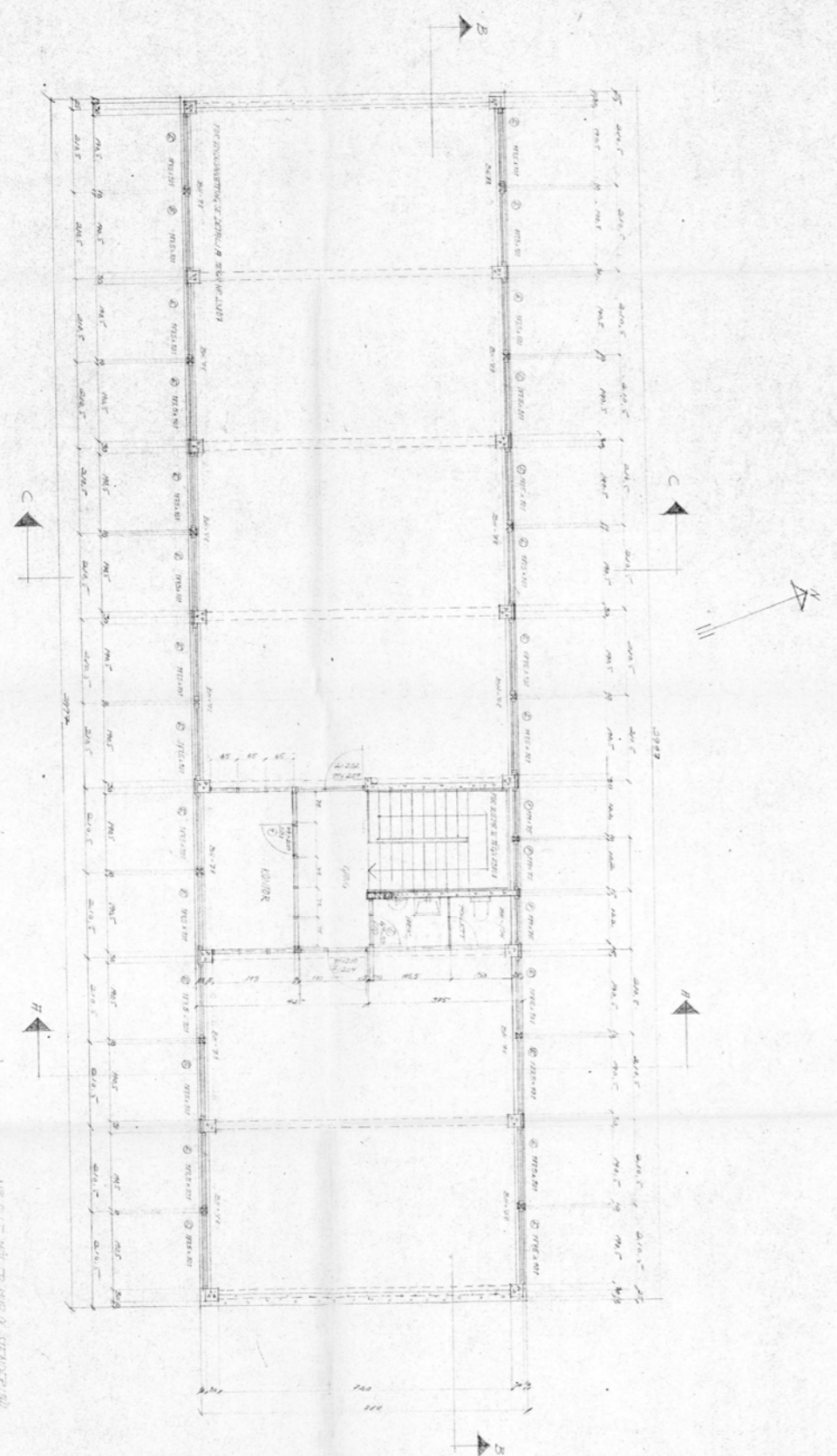
Scale: 1/4" = 1'-0"



REVISIONS TO BE MADE

PROJECT NAME: 23812
 CONTRACTOR: HAROLD HILL
 NO. OF DRAWINGS: 10
 DATE: 11/1/50
 23812
 HAROLD HILL
 1111 1/2
 1111 1/2

Scale: 1/4" = 1'-0"

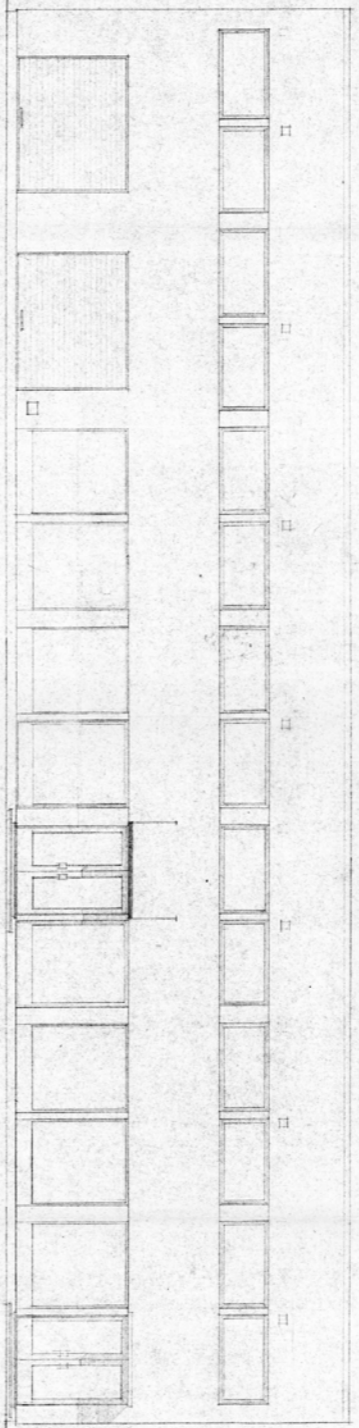


ANS. FLOOR PLAN OF THE HOUSE

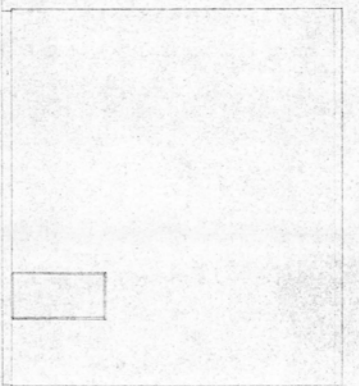
PROJECT: HOUSE PLAN
 ARCHITECT: ANAND MILLE
 DATE: 10/10/2023
 SCALE: 1/4" = 1'-0"
 SHEET NO: 23005

10/10/2023
 ANAND MILLE

HOUSE FLOOR PLAN

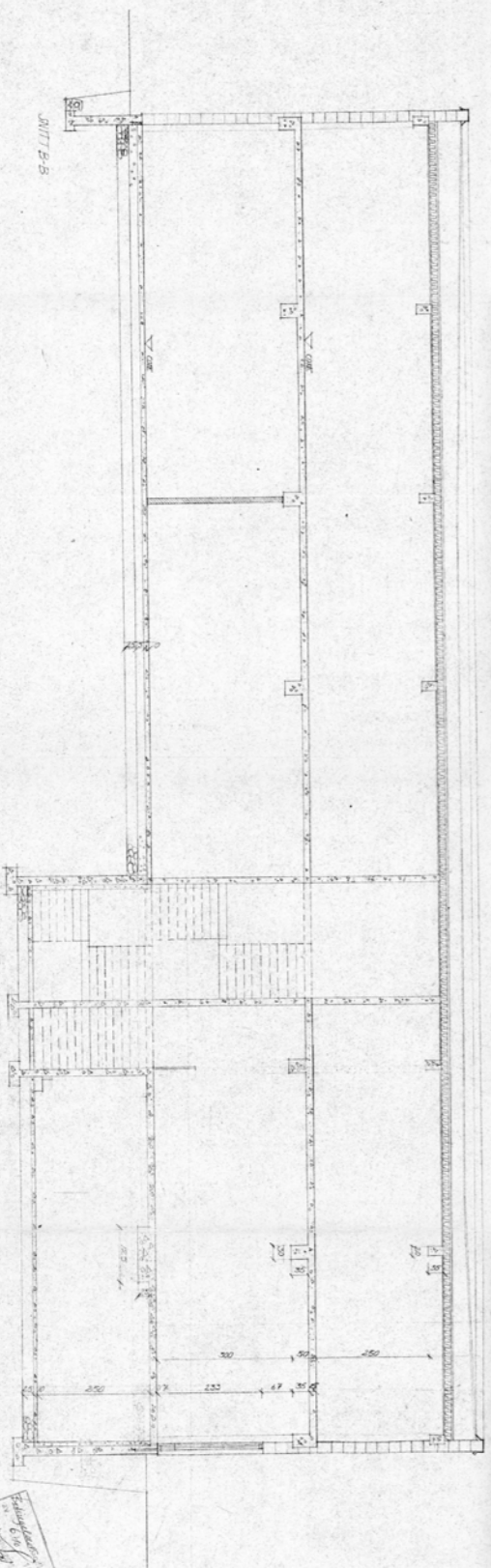
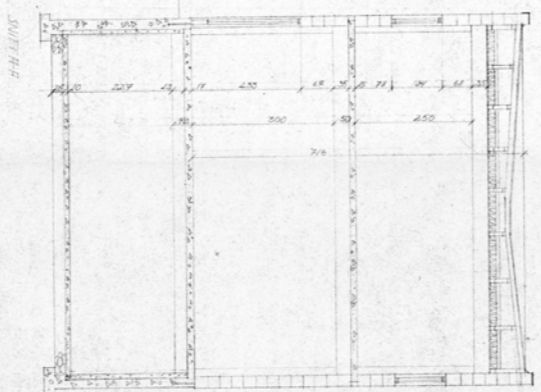
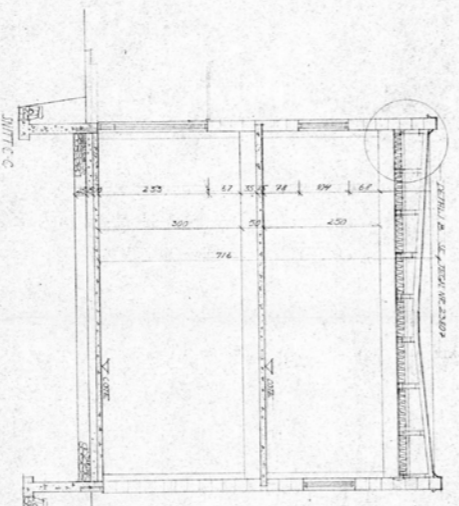


HOUSE FLOOR PLAN



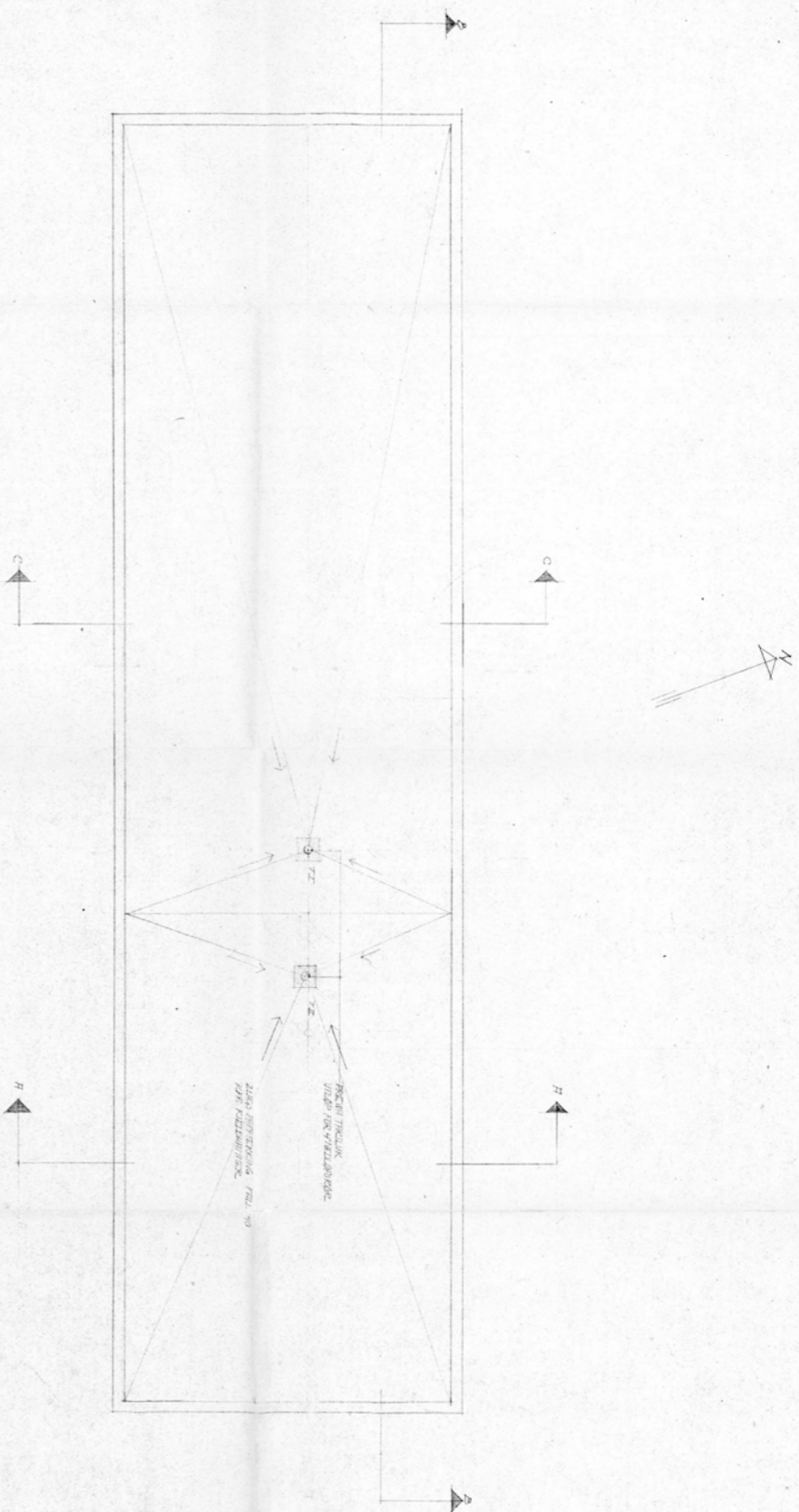
PROJECT: HOUSE PLAN
 ARCHITECT: ANAND MILLE
 DATE: 10/10/2023
 SCALE: 1/4" = 1'-0"
 SHEET NO: 23005

10/10/2023
 ANAND MILLE



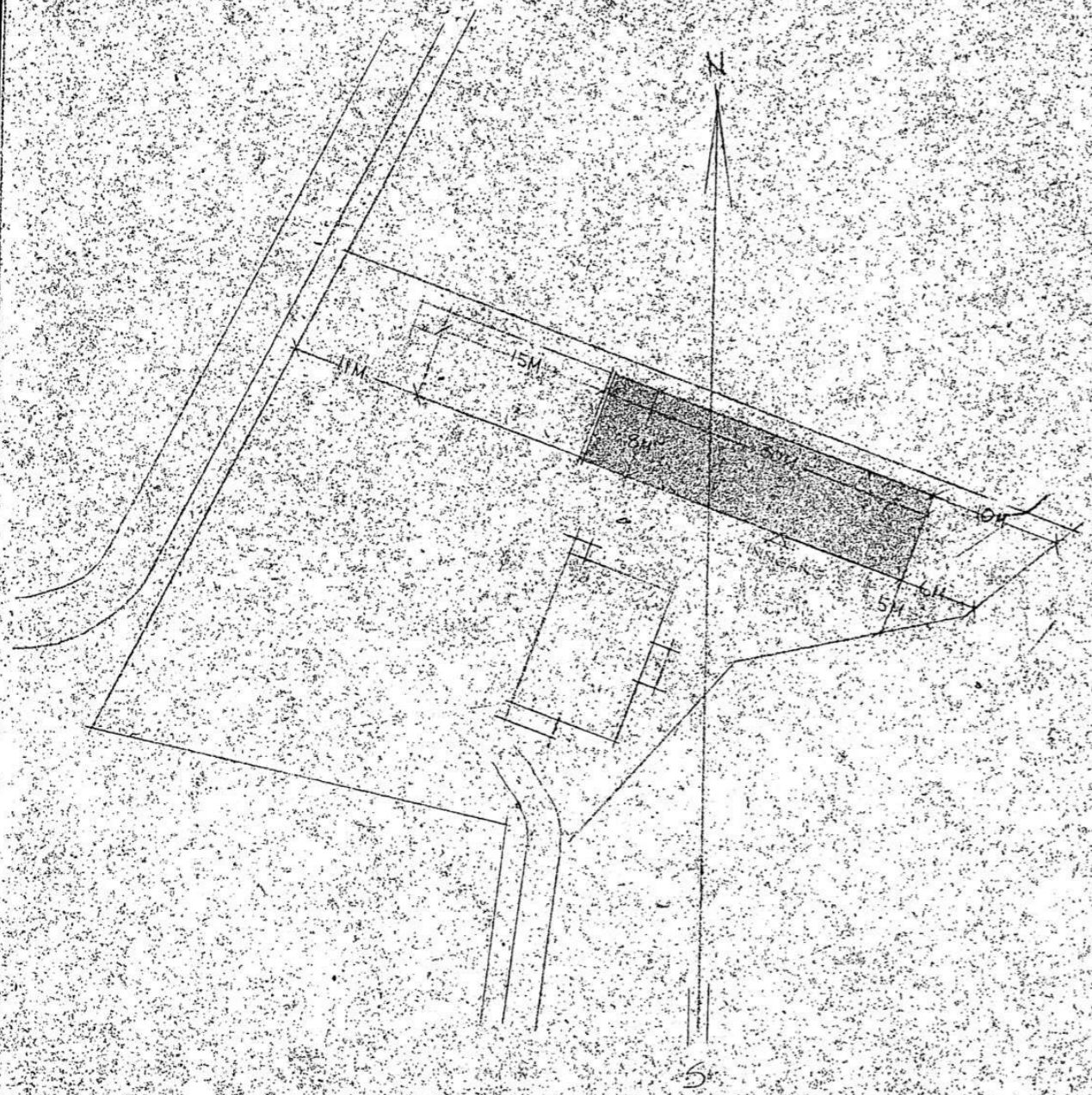
DEPARTMENT OF ARCHITECTURE, UNIVERSITY OF CALIFORNIA
 HAROLD HILLS
 23804
 19120
 5010 34th ST
 BERKELEY, CALIF.

HAROLD HILLS
 23804
 19120
 5010 34th ST
 BERKELEY, CALIF.



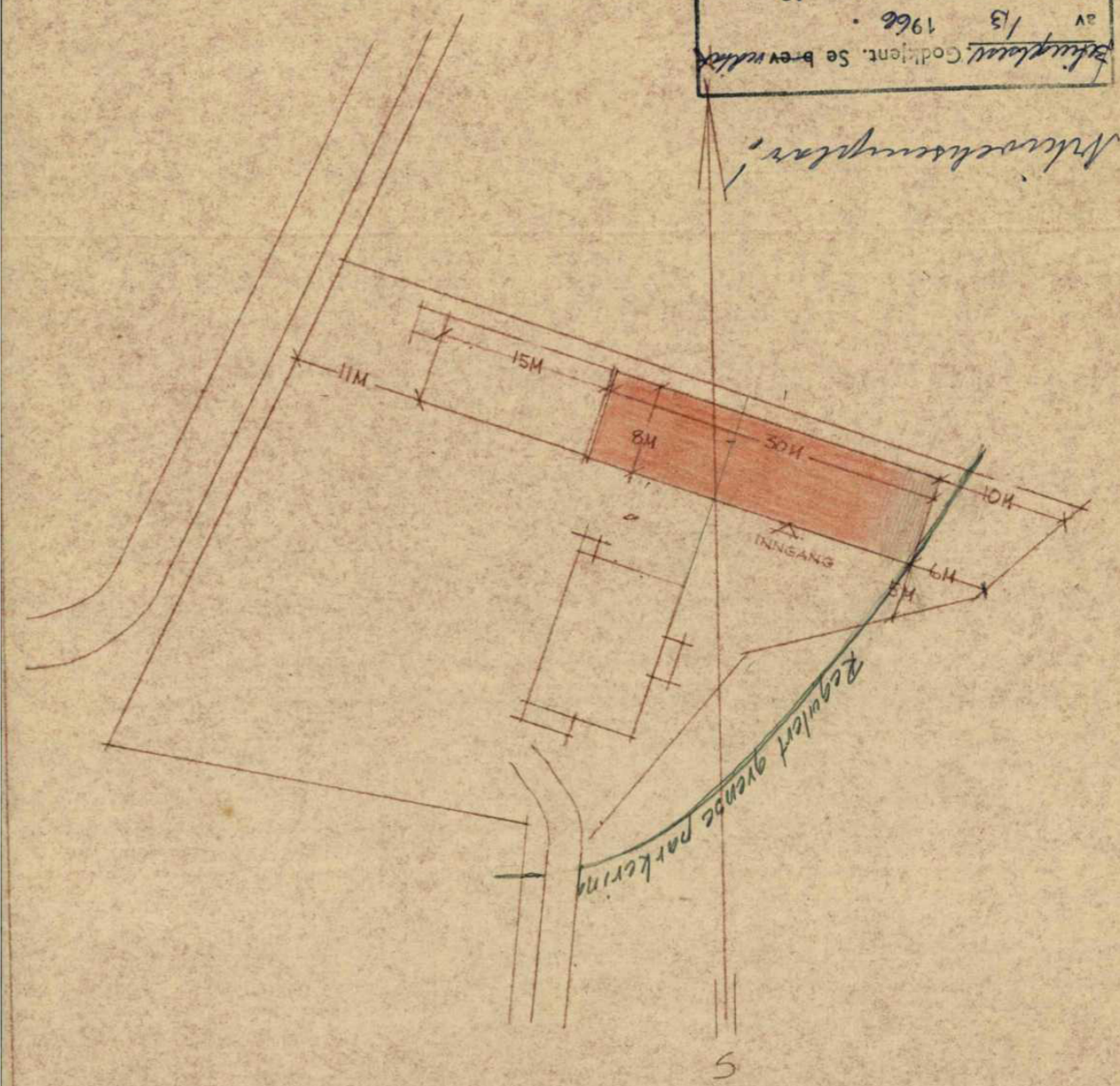
DEPARTMENT OF ARCHITECTURE, UNIVERSITY OF CALIFORNIA
 HAROLD HILLS
 23811
 19120
 5010 34th ST
 BERKELEY, CALIF.

HAROLD HILLS
 23811
 19120
 5010 34th ST
 BERKELEY, CALIF.



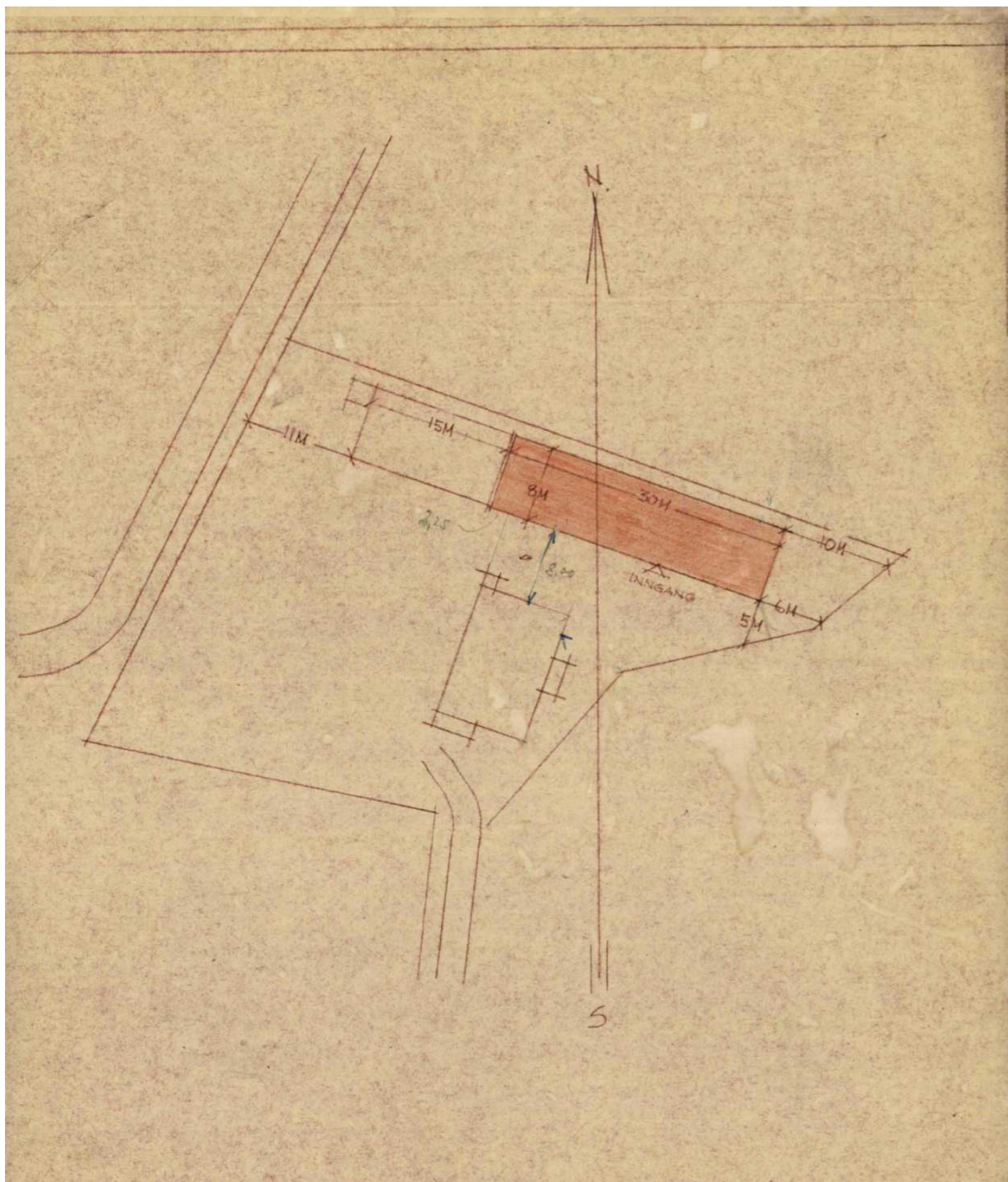
Bebyggelsen Godkjent. Se brev nr. 19
 av 6/10 1966
 Nes-bygningråd

AUGUST ADLIE ARNES	M 1:8.500	23 301
SVEISEVERKSTED DELELAGER OG UTSTILLINGSLOKALE FOR VOLVO	OSLO 13-1-66	
SITUASJONSPLAN		HARALD ARKITEKT N. W. A. HORNHAUGGT. 11 OSLO TELEFON 86 68 18



Bebyggelsen Godkjent. Se brev nr. 19
 av 13/13 1966
 Nes-bygningråd

AUGUST ADLIE ARNES	M 1:8.500	23 301
SVEISEVERKSTED DELELAGER OG UTSTILLINGSLOKALE FOR VOLVO	OSLO 13-1-66	
SITUASJONSPLAN		HARALD ARKITEKT N. W. A. HORNHAUGGT. 11 OSLO TELEFON 86 68 18



AUGUST ADLIE ARNES

Måls 500

23 801

SVEIKVEDVSTED DEIELAGER 06 UTSTILLINGS- OSLO 13-166
LOKALE FOR VOLVO

SITUASJONPLAN

HARALD
ARKITEKT N.H.
FUGELHAUGT. 11 OSLO
TELEFON 56 45 18

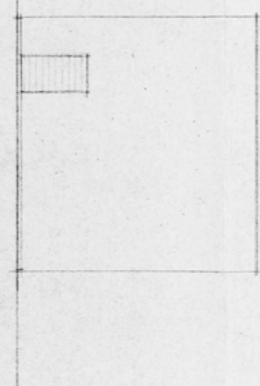


HORIS. SULE A/S
RENSINSTRERIESEKASJON
SITUASJONPLAN
KINES
MÅLST.
4. 250

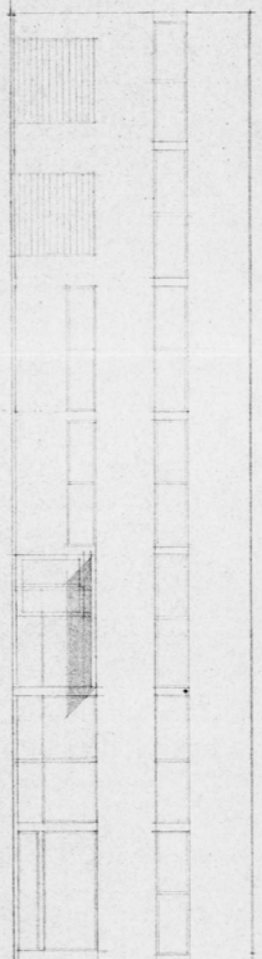
Godkjent. Se
19 65
19



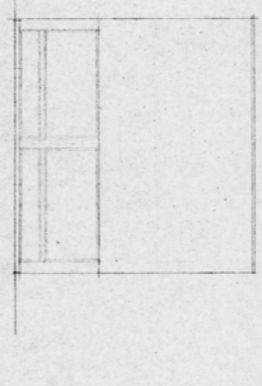
FACADE NOT NORTH



FACADE NOT WEST

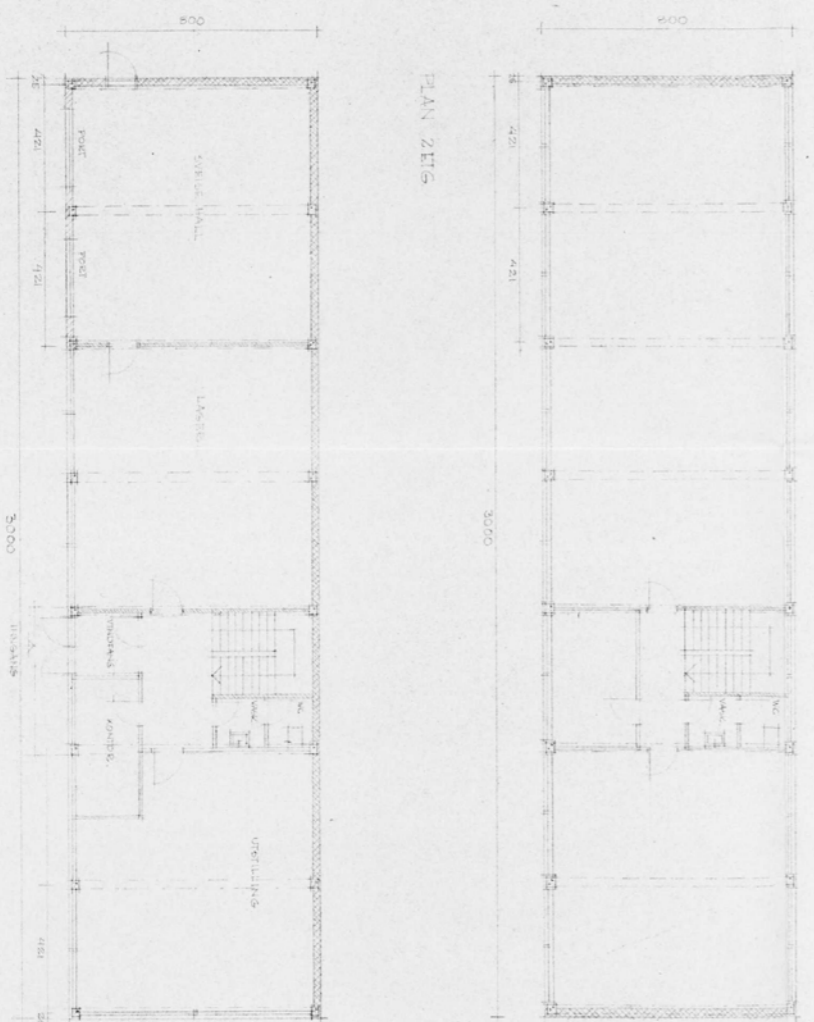


FACADE NOT SOUTH

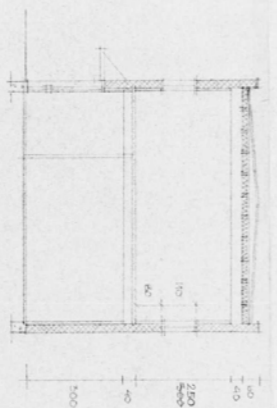


FACADE NOT EAST

AUGUST ADLIE ADLIES
 SWERREVEDSIED BELEASER OG USTILLINGSS-
 LOALE FOR VOLD
 FACADIER,
 M:11:100
23803
 HARALD HILLE
 ARCHITECT P. M. A.
 ARKITEKTEN
 TRONDHEIM 55 55 18



PLAN 2EITG



SNITT



PLAN 1EITG

AUGUST ADLIE ADLIES
 SWERREVEDSIED BELEASER OG USTILLINGSS-
 LOALE FOR VOLD
 FACADIER,
 M:11:100
23802
 HARALD HILLE
 ARCHITECT P. M. A.
 ARKITEKTEN
 TRONDHEIM 55 55 18

Silovegen 4A

Lokal transport

Ånes stasjon Linje R14	2 min	0.2 km
Ånes stasjon Totalt 9 ulike linjer	2 min	0.2 km
Ånes stasjon Buss, tog	2 min	0.2 km
Presthagen Linje 455	8 min	0.7 km

Transport for lengre reiser

Oslo Gardermoen	31 min
-----------------	--------

Ladepunkt for el-bil

Nes rådhus, Ånes	4 min
Runnivegen 19	9 min



Kollektivtilbud

Bra 70/100



Trafikk

Lite trafikk 84/100



Gateparkering

Lett 82/100

Området har blitt vurdert av 35 lokalkjente.

Største bedrifter i området

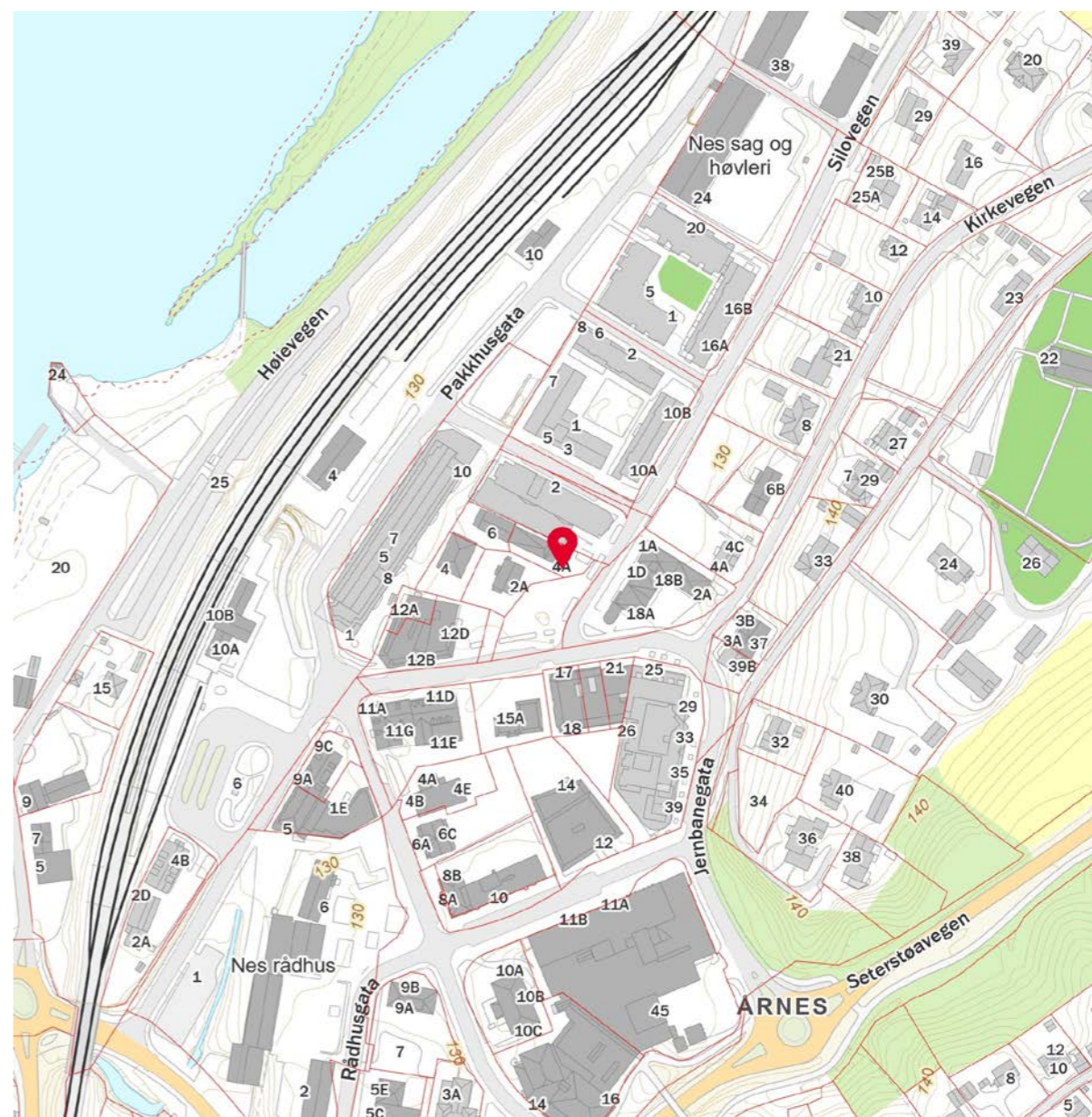
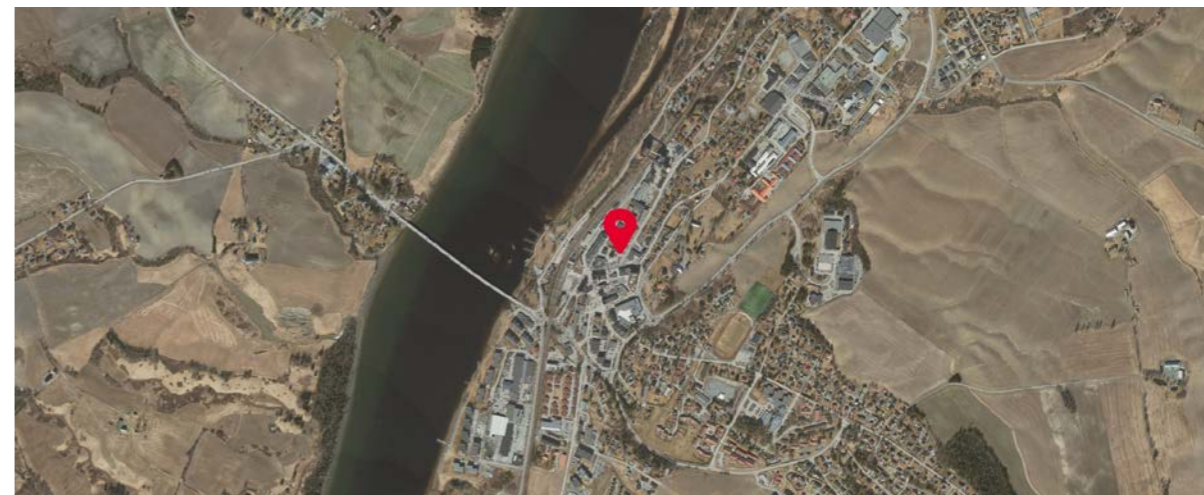
	Ansatte
Nes Kommune	2037
Nes Sykehjem	347
Nes Kommune	325
Nes Kommune	263
Nes Videregående Skole	105
Marbre Eiendom AS	101
Runni Ungdomsskole	82
Nes Kommune Personal- og Organisasjons...	70
Ånes Skole	57
Nes Legevakt	56
Nes Kommune	54
Nes Kommune	51
Nes Kommune	48
Sigmund Espeland AS	45
Rønningen Maskin AS	41

Treningscenter

Spentst Ånes	5 min
Atletico Neshallen	14 min

Dagligvare

Bunnpris Ånes	3 min
Post i butikk	0.2 km
Coop Mega Ånes	3 min
PostNord	0.3 km



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Jessheim kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Jessheim kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



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**



Velkommen til lokalbanken for alle på hele Romerike

Vi er banken med hjerte for kundene, lokalt næringsliv og gode lokalsamfunn. Hos oss får du personlig og god rådgivning tilpasset ditt behov.

Vi samarbeider tett med Aktiv Jessheim og sammen gjør vi boligprosessen trygg og enkel for deg som kunde.

Ta kontakt med oss for en hyggelig prat i Trondheimsveien på Jessheim.

Telefon: 63 85 44 40

E-post: firmapost@aurskog-sparebank.no

Nettside: www.aurskog-sparebank.no

Aurskog | Bjørkelangen | Jessheim | Sørumsand | Årnes

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.
Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud 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 oppfordre til 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: Silovegen 4A og 6
2150 ÅRNESMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Knut Magnus Betten

Oppdragsnummer: 1208230110

Telefon: 901 00 721
E-post: knut.magnus.betten@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet 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: 20.04.2023

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