

# eiendomsnøkkelen



## **LAGER-/VERKSTEDSBYGG STORGATA 86 - ØRJE I MARKER KOMMUNE**

Lager/verksted, innvendig avdelt med lettvegg. 2 kjøreporter.

# Storgata 86

**Lager-/verkstedbygg**

**Storgata 86, 1870 Ørje**

**BTA/Bra/ 450 m<sup>2</sup> / 430 m<sup>2</sup>**

**Ansvarlig megler:**

**eiendomsnøkkel**

**Tore Georg Stray**

**Eiendomsmegler MNEF**

**Tlf. 21 06 33 60**

**Mob.: 906 888 15**

**E-post: [tgs@eiendomsnokkelen.no](mailto:tgs@eiendomsnokkelen.no)**

**Besøksadresse: Akersgata 73 B, 0180 Oslo**

**Post: PB 6786 St. Olavs plass, 0129 Oslo**

# EIENDOMMEN

## STORGATA 86

### EIENDOMMEN

Storgata 86

### SALGSOBJEKT / EIERFORM

Lager-/verkstedbygg

### SELGER / EIER

Statens vegvesen. Orgnr. 971 032 081.

### MATRIKKELE/ANDELSNUMMER/ADRESSE

Gårdsnummer (GNR) , 92, bruksnummer (BNR) , 21.  
Storgata 86, 1870 Ørje. Marker kommune. Kommunenummer 0119.  
Østfold fylke.

### ADKOMST

Fra Oslo: Kjør E-18 mot Askim til Ørje. Ca. 85,5 km. Ca. Kjøretid ca. 1t 15 m. Ca. 7 min / 6,7 km til riksgrensen Sverige.

### BELIGGENHET

Eiendommen ligger på høyre side av E-18 når man kjører mot Ørje. Kort vei til Ørje sentrum, hvor er et bra utvalg av handels- og servicetilbud.

### BYGNINGER - AREAL

1 etasje: BTA 450 m<sup>2</sup> / BRA 430 m<sup>2</sup>

### INNHold

#### 1 etasje:

Hall 1: Inngangsdør, kjøreport, hall, lager

Hall 2: Kjøreport, hall, kontor

### STANDARD / BESKRIVELSE

#### 1 etasje:

Hall 1: Betong. Vegg: Mur/plater

Hall 2: Betong. Vegg: Mur/plater

Hallene er avdelt med lettvegg som kan fjernes.

### TILBEHØR / INNBO / LØSØRE / RENGJØRING

Bygget og tomtene leveres slik eiendommen fremstår i dag. Bygninger/tomt vil ikke bli ryddet og rengjort ved overtakelse. Alt av stein, grus, gjenstander, inventar og søppel som måtte befinne seg i byggene og på eiendommen (tomten) ved overtakelse, overtas av kjøper. Det samme gjelder for alle tekniske installasjoner / rør / tanker med videre over- og under bakken.

### OPPVARMING / STRØM / VENTILASJON

Eiendommen er tilknyttet strøm. Det er ukjent om det har vært oljefyr i drift med nedgrav oljetank under bakken. Anlegget er ikke kontrollert og evt. pålegg om å frakople anlegg/fjerne tank under bakken er kjøpers ansvar.

### BYGGEÅR

ca. 1964

### BYGNING/BYGGEMÅTE

Gulv: Betong. Utvendig kledning: Murstein.

### GARASJE/PARKERING

Det er gode muligheter for parkering inne i hallene og/eller ute på eiendommen.

### EIERFORM TOMT

Eiet.

### TOMTEN

Vedlagt i salgsoppgaven er to kart fra Ambita datert 20.2.2019 som viser eiendomsgrenser, samt matrikkelbrev og matrikkelutskrift. Tomtearealet er 2972,8 m<sup>2</sup>

### BESKRIVELSE TOMT

Tomten er forholdsvis flat delvis gruset / asfaltert.

### VEI

Direkte adkomst fra offentlig vei

### VANN/KLOAKK

Det er ikke innlagt vann eller kloakk. Det går både vann- og kloakkledning til ytterveggen (private stikkledninger) fra offentlig nett. Det er mulighet for tilkopling til kommunalt vann og avløp. Det må da sendes søknad til Marker kommune om santitærtilkopling.

### KOMMUNALE AVGIFTER

Det betales pr. i dag ikke noe avgift for vann og kloakk. Kommunale avgifter for vann, kloakk og renovasjon er iht gjeldende kommunale satser (se hjemmeside til Marker kommune - <https://www.marker.kommune.no>).

### INSTALLASJONER I BYGG, OVER- OG UNDER BAKKEN/ FORURENSING GRUNN

Det gjøres spesielt oppmerksom på at eiendommen har vært benyttet til forskjellig type verkstedsvirksomhet. Alt av installasjoner inne i byggene og under bakken overtas slik det befinner seg i dag.

Det antas at det kan være forurenset grunn. Det som er av forurenning i bygg, installasjoner i bygg og over og under bakken overtas slik det befinner seg og dersom det blir pålagt å fjerne installasjoner/ rense grunn over og under bakken, er det kjøpers ansvar.

Det er påvist forurensing på naboeiendommen Storgata 10/ Tjernstubben 1. Se vedlagte skriv fra miljødirektoratet.

### REGULERING

Reguleringsbestemmelser til reguleringsplan for Brårudjordet – Marker kommune. Siste revisjon 14.1.2000. Eiendommen er iht ovennevnte plan regulert til byggeområde forretning/bolig, merket felt F2 i plan. Ny plan for E-18 berører plankartet. Se planbeskrivelse detaljreguleringsplaner med konsekvensutredning, Statens vegvesen – region øst november 2012 og reguleringsbestemmelser til detaljreguleringsplan for E-18 Ørje – Riksgrensen, siste revisjon bestemmelser 21.03.2013.)

Det vises til reguleringskart av 14.1.2000, reguleringskart med bestemmelser datert 8.3.2019, utsnittskart datert 14.3.2019 av gammel plan, og utsnittskart datert 14.3.2019 av ny plan.

#### **FERDIGATTEST**

Det finnes ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i kommunens arkiv. Kjøper bærer alt ansvar i forhold til dette.

#### **ENERGIMERKING/RADONMERKING**

Oppvarmingskarakter Rød- Energikarakter G. Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgaven. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Eiendommen er ikke radonmerket.

#### **EIERSKIFTEFORSIKRING**

Selger har ikke tegnet eierskifteforsikring og det er ikke utarbeidet egenerklæringsskjema. Kjøper oppfordres derfor til ekstra nøye å undersøke eiendommen, gjerne sammen med fagmann.

#### **LÅSESYLDINDRE**

Kjøper forplikter seg til å skifte ut alle låsesylindere / adgangssystemer med kode til bygninger ved overtakelse av eiendommen og levere disse tilbake til selger.

#### **TINGLYSTE HEFTelser/SERVITUTTER PÅ EIENDOMMEN:**

Alle dokumenter som er tinglyst som heftelser samt kopi av grunnboken hvor heftelsene fremkommer, følger som vedlegg til salgsoppgaven.

#### **FORSIKRING**

Bygningen er forsikret av eier (selvassurandør).

#### **LIKINGSVERDI**

Likningsverdi fastsettes ikke på eiendommer eid av offentlige selskaper som ikke er skattepliktige. På denne eiendommen er det registrert likningsverdi på kr. 0 -. Ved overtakelse av eiendommen må man påregne at det vil kunne bli fastsatt ny likningsverdi.

#### **OVERTAGELSE**

Etter avtale.

#### **PRISANTYDNING**

Kr. 1.800.000,- + off.omk.

#### **OMKOSTNINGER**

Dokumentavgift, 2,5% av kjøpesum. Dersom leiligheten	
Selges til prisantydning, bli avgift	kr. 4500,-
Panteattest kjøper	kr. 172,-
Tingl.gebyr skjøte - Statens Kartverk	kr. 525,-
Tingl.gebyr obligasjon BRL - Statens Kartverk	kr. 525,-
Sum omkostninger	kr. 46.222,-

#### **TOTALPRIS INKLUSIVE OMKOSTNINGER**

Kr. 1.846.222,-

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.

#### **BUDGIVNING**

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet skal inngis på budskjema påført budgivers signatur. I tillegg må budgiver ha legitimert seg. Senere bud kan inngis per e-post til: tgs@eiendomsnokkelen.no eller SMS: 906 888 15. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig ovenfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Megler skal, i den grad det er nødvending og mulig,

informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Budforhøyelser skal derfor ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis, evt kortere dersom selger/megler akseptere det. For at megler skal kunne avholde forsvarlig budrunde, bes det om at bud gis i god tid før budfristen. Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet. For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er inntatt i salgsoppgaven.

#### **HVITVASKINGSLOVEN**

Eiendomsmeglere er fra 1/1-2004 underlagt hvitvaskingsloven. Dette innebærer at eiendomsmegler er forpliktet til å melde mistanke om forsøk på hvitvasking til ØKOKRIM.

#### **SOLGT 'AS IS' / SALGSBETINGELSER**

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den var i ved besiktigelse, jfr. Lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom (avhl.), § 3-9 hvor det heter: Eignedom selt "som han er" el. - Endå om eignedomen er selt "som han er" eller med liknande allment atterhald, har eignedomen likevel mangel der dette følger av §§ 3-7 eller 3-8. Eignedomen har også mangel dersom han er i vesentlig ringare stand enn kjøparen hadde grunn til å rekne med ut fra kjøpesummen og tilhøva elles. Kjøper kan derfor ikke påberope seg noen andre bestemmelser etter avhl. kapittel 3, enn det som følger direkte av § 3-9. Dette reduserer selgers ansvar etter avhendingsloven og vil være en del av kontraktsvilkårene, dersom man ikke reserverer seg mot avhl. § 3-9 ved budgivning. Selgeren er ikke kjent med at eiendommen er beheftet med mangler i relasjon til offentligrettslige krav utover det som opplyst tidligere, jfr. avhendingslovens, § 3-2. Skulle det vise seg at slike krav likevel ikke er oppfylt, er selgeren ikke ansvarlig for disse. Med henvisning til Avhendingslovens § 3-10, oppfordres kjøper til å undersøke eiendommen grundig og gjerne med fagmann før avtale inngås (aksept av bud).

#### **VEDLEGG I SALGSOPPGAVE**

Vedlagt i salgsoppgaven foreligger det takst, energirapport, reguleringsbestemmelser med kart, div. tegninger, matrikkelbrev. Mv. iht. egen vedleggoversikt. Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i fremlagte dokumenter før bud inngis.

#### **MEGLERS VEDLERLAG/UTLEGG (BETALES AV SELGER):**

Om meglers vederlag er det avtalt provisjon: kr. 50.000 + mva. I tillegg dekker selger alle direkte utgifter ved salg, utenom takst, foto og trykking av salgsoppgaver.

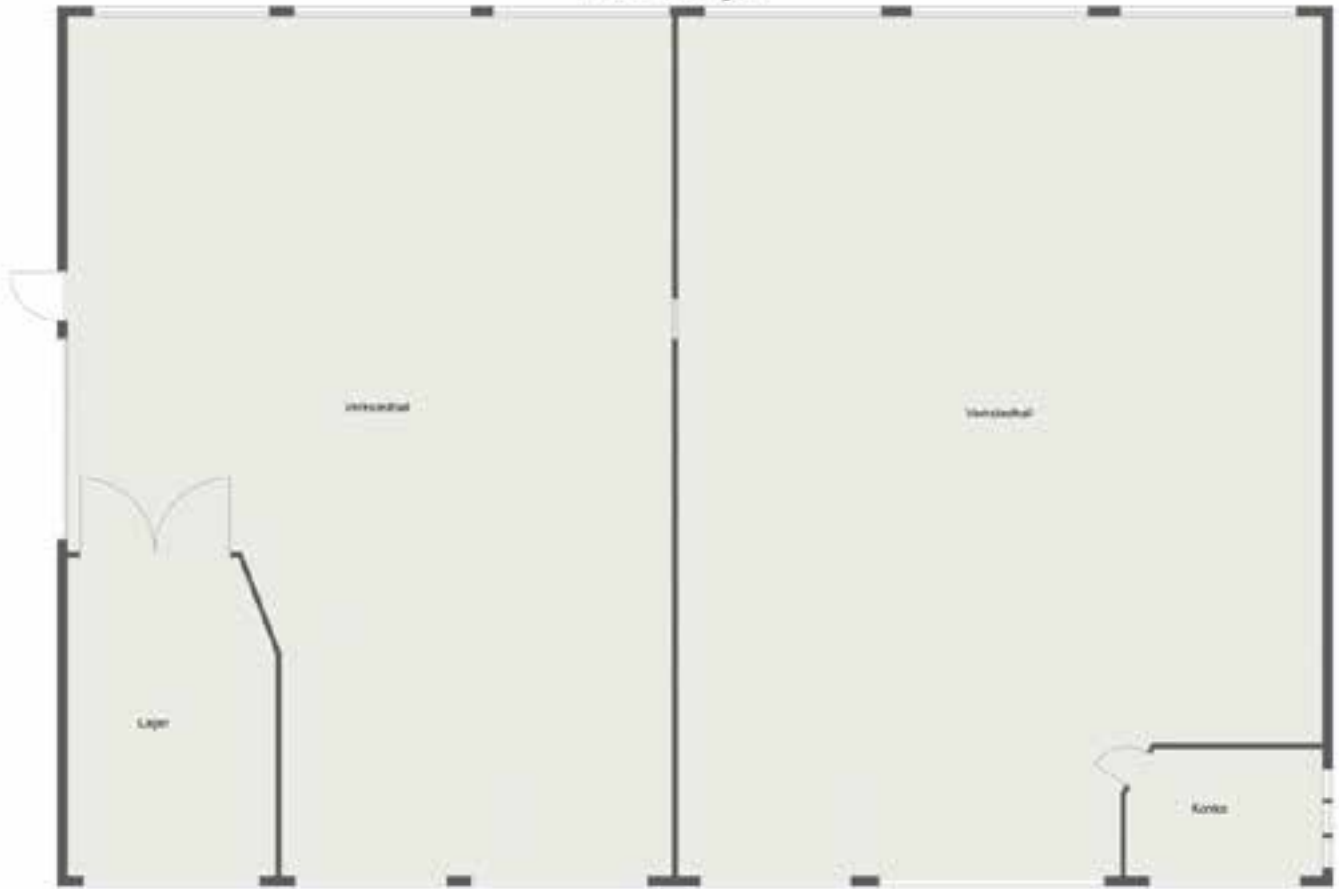
#### **EIENDOMSMEGLERFORETAK:**

Eiendomsnokkelen AS,  
Foretaksregisteret org.nr 860 744 392  
Akersgata 73B, 0180 Oslo  
Tlf.: 21 06 33 60  
www.eiendomsnokkelen.no

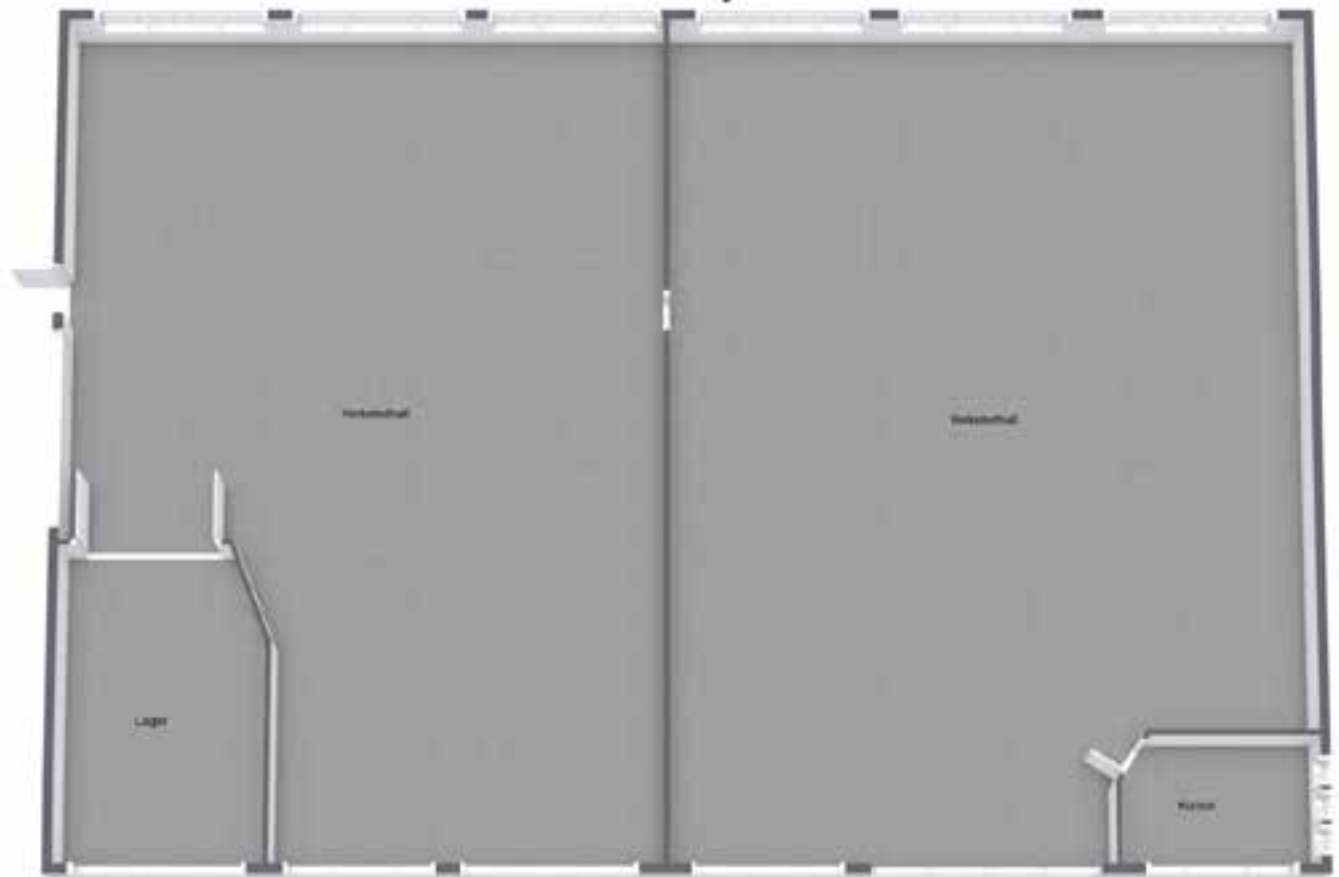
#### **ANSVARLIG MEGLER:**

Tore Georg Stray  
Eiendomsmegler MNEF  
Tlf.: 906 888 15  
Epost: tgs@eiendomsnokkelen.no

# 1. Etasje



# 1. Etasje















# BUDSKJEMA

## Storgata 86

Oppdragsnummer: 218020  
Adresse: Storgata 86,  
1870 Ørje  
gnr. 21, bnr. 21, 36, 71

Kontaktperson: Tore Georg Stray  
Eiendomsmegler MNEF  
Tlf: 906 888 15  
Epost: tgs@eiendomsnoken.no

Undertegnede 1: \_\_\_\_\_ Fpnr.: \_\_\_\_\_  
Undertegnede 2: \_\_\_\_\_ Fpnr.: \_\_\_\_\_  
Adresse: \_\_\_\_\_ Postnr.sted: \_\_\_\_\_  
E-post 1: \_\_\_\_\_ E-post 2: \_\_\_\_\_  
Tlf 1: \_\_\_\_\_ Tlf 2: \_\_\_\_\_ Hjem tlf: \_\_\_\_\_

Gir herved bindene bud stort, kr \_\_\_\_\_ kroner \_\_\_\_\_  
På overnevnte eiendom med tillegg av omkostninger

### FINANSIERINGSPLAN:

Långiver: \_\_\_\_\_ Kontaktperson: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ Tlf: \_\_\_\_\_  
Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr: \_\_\_\_\_

### KRYSS AV HER, DEROSM DU ØNSKER

- En uforbindtlig prisvurdering på nåværende bolig.
- Et uforbindtlig tilbud på boligkjøperforsikring

### EVENTUELLE FORBEHOLD/FORUTSETNINGER:

Ønsket overtagelsestidspunkt: \_\_\_\_\_ Budet gjelder til og med den \_\_\_\_ kl. \_\_\_\_\_

*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 (akseptfrist)*

Undertegnede bekrefter å ha lest opplysninger og salgsvilkår som fremkommer i salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med at selgeren står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud og er klar over at handelen er juridisk bindene for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Budet kan ikke trekkes tilbake innen akseptfristen dersom selger er gjort kjent med budet. Dersom undertegnede ikke blir kjøper av denne eiendommen, vil kjøperen få opplysninger om min identitet.

Undertegnede budgivere (hvis flere) gir hverandre gjensidig representasjonsfullmakt. Dette innebærer at megler kan forholde seg til hvem som helst av oss med tanke på informasjon om bud, endringer i bud fra vår side samt informasjon om avslag eller aksept.

Sted/dato \_\_\_\_\_ Budgivers underskrift \_\_\_\_\_ Budgiverens underskrift \_\_\_\_\_

## DETTE BØR DU VITE OM BUDGIVING NÅR DU SKAL LEGGE INN BUD PÅ EN EIENDOM EIENDOMSNØKKELEN FORMIDLER:

(Nedenstående er basert på kravene i eiendomsmeglingsforskriftens §§ 6-2 og 6-3)

Alle bud og budrelatert kommunikasjon med megler skal foregå skriftlig. Megler har ikke anledning til å formidle opplysninger om bud som ikke er gitt skriftlig. Megler vil likevel gi deg opplysninger og råd underveis i prosessen. Dette behøver ikke gjøres skriftlig.

For å sikre at du ikke "glipper" i budrunden på grunn av formelle feil, må du følge disse reglene:

- Gi kun skriftlige bud. Det samme gjelder budforhøyelser og motbud. Budet må ha tilstrekkelig lang akseptfrist. Uansett bør ikke budet ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Selger kan forlange lengre akseptfrist(er) av hensyn til beslutningsprosesser i egen organisasjon.
- Det første budet skal inngis på Eiendomsnøkkelens budskjema, påført din signatur. Der skal referanse til salgsoppgaven for eiendommen fremkomme.
- Samtidig med at du inngir første bud må du legitimere deg. Det kan gjøres ved at du sender kopi av gyldig legitimasjon (dvs. bankkort, pass eller førerkort) til megler sammen med ditt første bud, eller du viser legitimasjon til megler direkte. Førerkort anbefales dersom du sender legitimasjon via SMS eller epost.
- Dersom dere er to eller flere som skal kjøpe sammen, må samtlige budgivere undertegne budskjemaet og legitimere seg.
- Det kan i budskjemaet gis gjensidig fullmakt til å forhøye budet på vegne av hverandre. Dersom ikke slik fullmakt gis, må samtlige budgivere undertegne budskjemaet og legitimere seg.
- Du kan velge mellom følgende når du skal sende bud: Innlevere direkte til megler per epost, faks- og telefonnummer til det aktuelle kontoret finner du i budskjemaet og i salgsoppgaven.
- Bud som inngis utenom ordinær arbeidstid kan ikke forventes behandlet før neste ordinære arbeidsdag.
- Du har selv ansvaret for at ditt bud kommer frem til megleren. Megleren vil straks budet er mottatt bekrefte dette skriftlig til deg. Får du ikke slik bekreftelse, bør du ringe megleren for å sjekke om budet er mottatt.
- Selger vil gi sin aksept av bud skriftlig til megleren, som så videreformidler aksepten til den budgiver som får aksept på budet, med informasjon til øvrige budgivere og interessenter.
- Kontrakt/Oppgjør ved:  
Tore Georg Stray  
Eiendomsmegler MNEF  
Tlf.: 906 888 15  
E-mail: tgs@eiendomsnokkelen.no

For øvrig vises det til "Bransjenorm for budgivning" på Eiendomsnøkkelens budskjema. Bransjenormen gir deg også informasjon som er viktig å sette seg inn i før du gir bud.



**eiendomsnøkkelen**

[www.eiendomsnøkkelen.no](http://www.eiendomsnøkkelen.no)