

# PROAKTIV



SOMMERRO - NÆRINGSOMRÅDE



# NØKKEL- INFORMASJON

**Adresse:** Sommerro - Næringsområde,  
1798 Aremark

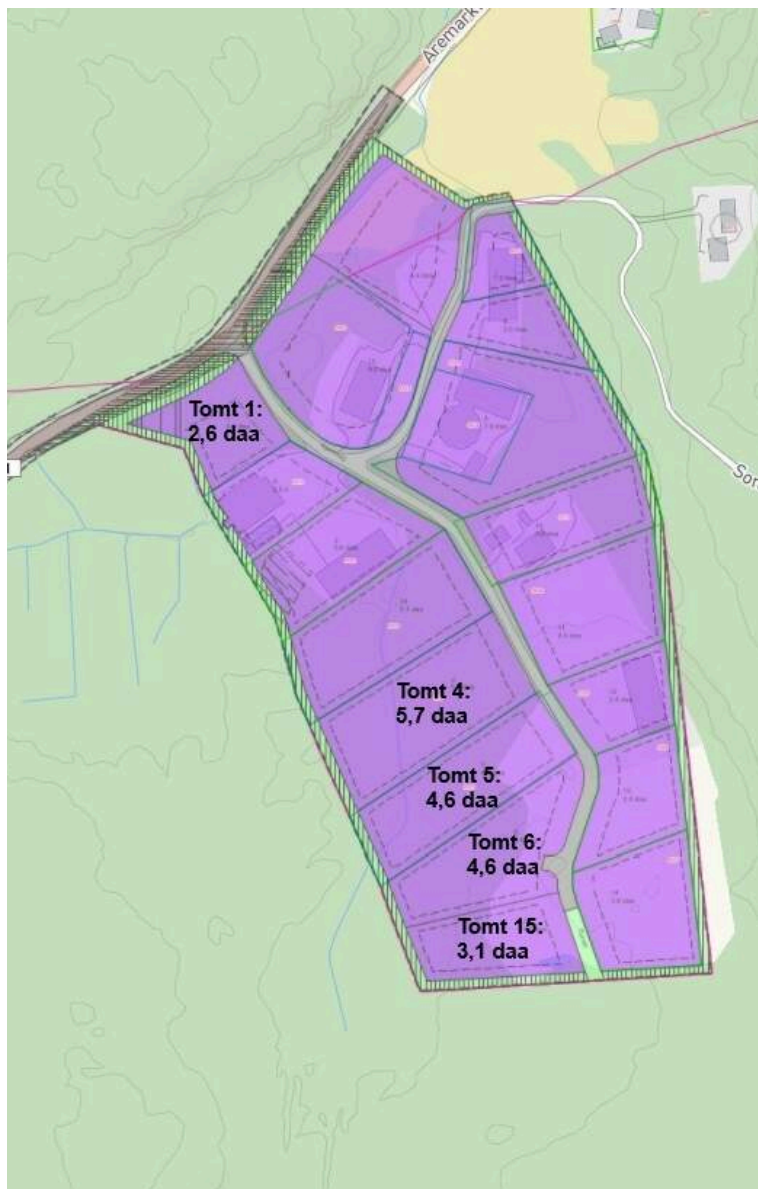
**Gnr./Bnr.:** Gnr. 53, bnr. 9, i Aremark  
kommune

**Prisantydning:** 650,- pr vkm

**Boligtype:** Næringstomt

**Eierform:** Selveier

**Tomt:** 20600 m<sup>2</sup>



# INNHold

1

Nøkkelinformasjon

4

Kontorets side

6

Kjerneinformasjon

14

Vedlegg

---

Ta kontakt med Svein hvis du er på jakt etter en megler med høy kompetanse, og som legger en plan slik at tilfeldigheter ikke får spillerom.

Daglig leder, Eiendomsmegler MNEF - Næring: **Svein Eng**



**Svein Eng**

Daglig leder, Eiendomsmegler MNEF  
- Næring

**Mobil:** 90 82 02 35

**E-post:** svein.eng@proaktiv.no

**AVDELING:**

Proaktiv Sarpsborg

**Telefon:** 69 12 60 60

Meglerhuset Borg AS

Org. nummer: 994976192

## EN NY HVERDAG

### Daglig leder og næringsmegler

Svein Eng er en stødig og erfaren næringsmegler med over 25 års fartstid i bransjen. Svein kombinerer solid lokalkunnskap med en imponerende bredde i sitt virke. Enten det dreier seg om mindre leieavtaler eller komplekse salg av større eiendomsprosjekter. Han har hatt gleden av å jobbe med alt fra lokale småaktører til statlige og kommunale oppdragsgivere.

Som menneske er Svein en trygg og ryddig samarbeidspartner, kjent for sin evne til å sikre at prosessene alltid er oversiktlige og rettferdige for alle involverte. Hans genuine engasjement for faget og evnen til å bygge gode relasjoner har gjort ham til en naturlig

sparringspartner for kunder som ønsker å navigere trygt gjennom eiendomsmarkedet.

Med Svein ved roret kan du være sikker på at hver detalj blir ivaretatt, og at du får en megler som ikke bare bryr seg om resultatene, men også om hele reisen og prosessen dit. Målet til Svein er å løse behovene til kjøper og selger, utleier og leietaker – og det føles ekstremt godt når begge parter er fornøyd med løsningen.

Daglig leder, Eiendomsmegler MNEF  
- Næring **Svein Eng**



«Verdifulle kunder  
fortjener verdifull  
rådgivning.»



# Proaktiv Sarpsborg

## Beliggenhet

Velkommen til oss i kjernen av Sarpsborg i hyggelige lokaler. Med beliggenhet i bykjernen er det alltid enkelt å komme innom oss.

Vi står klar til å ta imot deg. Velkommen inn for en hyggelig prat!

## Meglerhuset Borg AS

Torggata 8, 1707 Sarpsborg  
Tlf.: 69 12 60 60  
E-post: borg@proaktiv.no

Med faglig kompetanse, lang erfaring, unik lokalkunnskap og nøye planlegging hjelper vi deg med å finne den rette kjøperen som gir den riktige prisen for din bolig.

Proaktiv Sarpsborg har lang erfaring innenfor salg av bolig, næring og prosjekt. Alle som jobber på kontoret arbeider for at kunder skal få en optimal pris på sin eiendom, i en handel som er trygg både for kjøper og selger.

Her finner du svært erfarne og engasjerte meglere, som har hatt gleden av å hjelpe tusenvis av mennesker med å selge og kjøpe bolig. Det er deres tilnærming til meglerfaget, unike lokalkunnskap og høye kompetanse som gjør at de lykkes så godt.

Proaktiv Sarpsborg vet at salg av eiendom er en tillitssak, og derfor forteller de alltid hva de skal gjøre, og gjør det de har sagt at de skal gjøre. Ved å lage en plan og unngå at tilfeldighetene får spillerom, så oppnår de høyest mulig pris, og gjør prosessen trygg og effektiv.

De står til enhver tid klare til å hjelpe deg, enten du skal selge eller kjøpe eiendom.

Du er alltid velkommen innom for en hyggelig boligprat i Torggata 8, og de gleder oss til å ta deg imot.



# KJERNEINFORMASJON

## **BELIGGENHET**

### **Finn.no: visningstekst**

For at vår megler og selger skal kunne gi deg den beste oppfølgingen og kjøpsopplevelsen er det obligatorisk påmelding til alle våre visninger. Dersom ditt reserverte tidspunkt likevel ikke kan benyttes trenger vi beskjed så tidlig som mulig sånn at vi kan finne en alternativ løsning. Vi har alltid tid til deg. Visninger uten påmeldte deltagere avlyses.

### **Beliggenhet**

Tomtene er beliggende på Sommero næringsområde i Aremark.

Aremark er en liten kommune som ligger sørøst i Østfold, omgitt av vakre skoger, innsjøer og elver. Her kan du dyrke en rolig livsstil med nærhet til naturen og friluftslivet. Aremark grenser til Marker i nord, til Rakkestad og Halden i vest og i hele sin lengde til Sverige. Kommunen har ca. 1150 innbyggere. Kommunens administrasjon er lokalisert i sentrum ved Fosby.

### **Adkomst**

Fra E6: ta av på avkjøring 2 - Svinesundparkenkryss og følg veien mot Halden. Kjør gjennom Halden sentrum og over Tista inn på Fv 21/Tistedalsveien. Følg veien ca 15 km og hold til venstre etter Fjell bru for å holde deg på Fv 21 og følg veien videre ca. 8,5 km. Ta så til høyre inn på Sommero næringsområde.

## **BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN**

### **Tomten**

Delvis opparbeidede/opparbeidede næringsstomter på Sommero Næringsområdet i Aremark.

Arealer (se kart).

Tomt 1: ca. 2,6 daa - meget god eksponering mot hovedvei.

Tomt 4: ca. 5,7 daa.

Tomt 5: ca. 4,6 daa.

Tomt 6: ca. 4,6 daa.

Tomt 15: ca. 3,1 daa.

Tomt 4 og 5:

Her er det av sjaktet skogsjord ned til fast masse og på ført 1-1,5 meter sprengstein på deler av tomtene, noen steder er det sprengt vekk fjell, undersprengt ca 0,5-1,0 meter.

Tomtene er grov avrettet med sprengstein og komprimert.

Tomt 6 og 15:

Her blir det avrettet sprengsteinsfylling på fjell, undersprengt 0,5-1,0 meter

Tomtene blir grov avrettet med sprengstein og komprimert.

**OFFENTLIGE FORHOLD****Servitutter/rettigheter/forpliktelser**

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser, med unntak av eventuelle erklæringer, avtaler eller heftelser som fremgår av salgsoppgaven og skal følge med eiendommen ved salg. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse.

**Reguleringsmessige forhold**

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR SOMMERRO INDUSTRIOMRÅDE I AREMARK

Megler besitter kopi av reguleringsplaner med bestemmelser. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Aremark kommune.

**Eiendommens betegnelse**

Gnr. 53 Bnr. 18  
Del av Gnr. 53 Bnr. 9 (vil bli fradelt)  
Gnr. 53 Bnr. 17  
i Aremark kommune

**PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER****Prisantydning inkludert omkostninger**

650,- pr kvm

Det tas forbehold om endringer i gebyrer.

**Oppgjør**

Kjøpesum inkludert omkostninger skal være disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen dato for overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

**Sikkerhetsstillelse**

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

**ØVRIGE KJØPSFORHOLD****Overtagelse**

Overtagelse etter nærmere avtale med selger.

**Budgivning**

Bud formidles til megler i scannet og signert stand pr. mail eller fax. Budet bør inneholde opplysninger om finansiering, overtagelse og hvor lenge budet er bindende for budgiver. Forskrift om budgivning mht. frister gjelder ikke. Selger vil gjøre en totalvurdering av de innkomne bud, og forbeholder seg retten til å anta eller forkaste ethvert bud. Selger kan også beslutte å ikke gjennomføre et salg. Budgivere oppfordres til å gjennomgå kjøpekontrakten som er utarbeidet for salget og som er vedlagt prospektet. Når bud inngis, vil det bli lagt til grunn at budgiver har akseptert kjøpekontrakten.

**Kjøper er utenlandsk statsborger**

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysning. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvirering av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

**Lov om hvitvasking**

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

## Kjerneinformasjon

### Personopplysninger

Som følge av meglerforetakets plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3), er mulighetene for å få slettet personlige opplysninger som er formidlet til megler, begrenset. Du kan lese mer om vår personvernpolicy på våre hjemmesider, [www.proaktiv.no](http://www.proaktiv.no).

### Merverdiavgift og justeringsforpliktelser

Kjøper overtar Selgers justerings- /tilbakeføringsforpliktelser og -rettigheter (m.h.t. merverdiavgift) tilknyttet Eiendommen. Det skal inngås en egen avtale om kjøpers overtagelse av selgers justeringsforpliktelse. Vedlagt følger tabell som viser justeringsforpliktelsene kjøper overtar.

### Salgsvilkår

Oppdraget reguleres i henhold til Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007 nr. 73. Fravikelihooden som framgår av lovens § 1-3 og forskriftens § 1-2 er anvendt for dette oppdraget.

""As is"-klausul""

Eiendommen overtas «som den/det er», jfr. avhendingsloven § 3-9 og kjøpsloven § 19. Dog fraviker selger seg herved så langt gjeldende rett tillater det, enhver rett til å gjøre krav gjeldende mot selger som følge av at salgsobjektet ikke er som det skal være, i medhold av kjøpsloven § 19 (1) bokstava, b og c, avhendingsloven § 3-7, 3-8 og 3-9, andre regler om ansvar for uriktig og manglende opplysninger og ethvert annet lovfestet eller ulovfestet grunnlag, herunder regler om ansvar for uriktige og manglende opplysninger etter avtaleloven."

Alle interessenter og kjøper vil bli vurdert som profesjonell og kjøpers reklamasjonstid begrenses derfor til 12 mnd. etter overtakelsen. Dette avviker fra avhendingslovas bestemmelser når det gjelder kjøpers reklamasjonstid. Kjøper kan ikke gjøre gjeldende enkeltstående brudd / reklamasjoner som medfører tap på mindre enn kr. 40 000,- og kjøper kan ikke gjøre krav gjeldende med mindre Kjøpers samlede krav overstiger kr. 100 000,-. Selgers ansvar er uansett begrenset oppad til 10% av kjøpesummen.

Informasjonen i denne salgsoppgaven med vedlegg er mottatt fra selger / takstmann og forutsettes gjennomgått i detalj før bindende bud

inngis. Eiendommene forutsettes besiktiget, og det anbefales at kjøper selv kontrollerer eiendommenes tekniske tilstand ved bruk av egne fagfolk, samt at man gjennomgår leiekontrakter og annen relevant informasjon om eiendommene.

Alle opplysninger i denne salgsoppgaven med vedlegg er tilrettelagt og bearbeidet av megleren etter beste skjønn, men megleren kan ikke ta ansvaret for at informasjonen er riktig eller fullstendig. Enhver som investerer i næringseiendom, må på egen hånd forsikre seg om at opplysningene er riktige og fullstendige. Megleren fraskriver seg ethvert ansvar for tap som følge av opplysninger som er misvisende, feilaktig eller ufullstendig, samt tap som på annen måte måtte oppstå som følge av investeringen.

Selger er ikke kjent med ufullstendigheter eller feil i rapporter e.l. som er utarbeidet av tredjemann.

Kjøpekontrakt utarbeidet av Forum for Næringsmeglere skal benyttes i denne transaksjonen. Med mindre den enkelte interessent i sitt kjøpstilbud tar spesielle forbehold eller angir konkrete endringer av ordlyden i denne kontrakt, vil man ved aksept av kjøpstilbud fra selger ha inngått avtale med utgangspunkt i denne kjøpekontrakt. Kjøpekontrakt tenkt benyttet følger som vedlegg til denne salgsoppgave.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

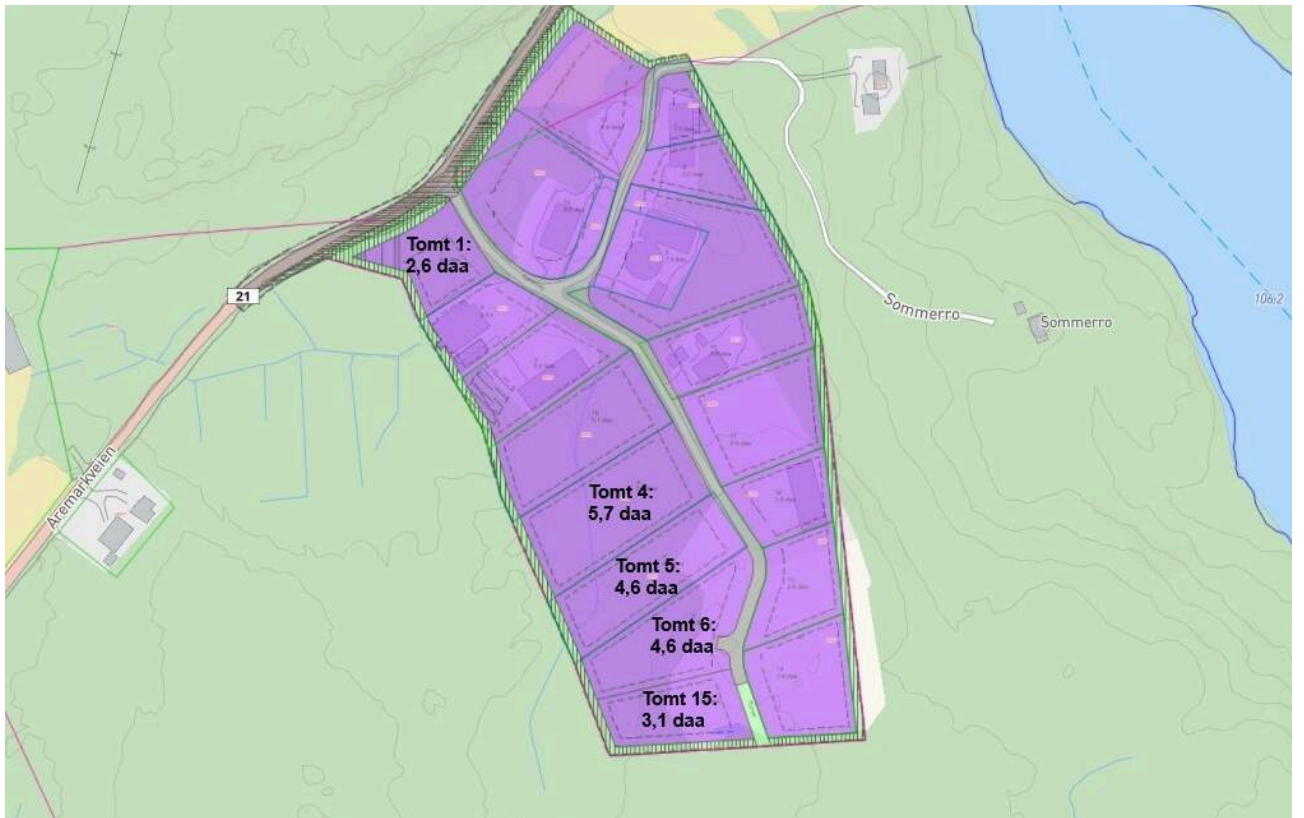
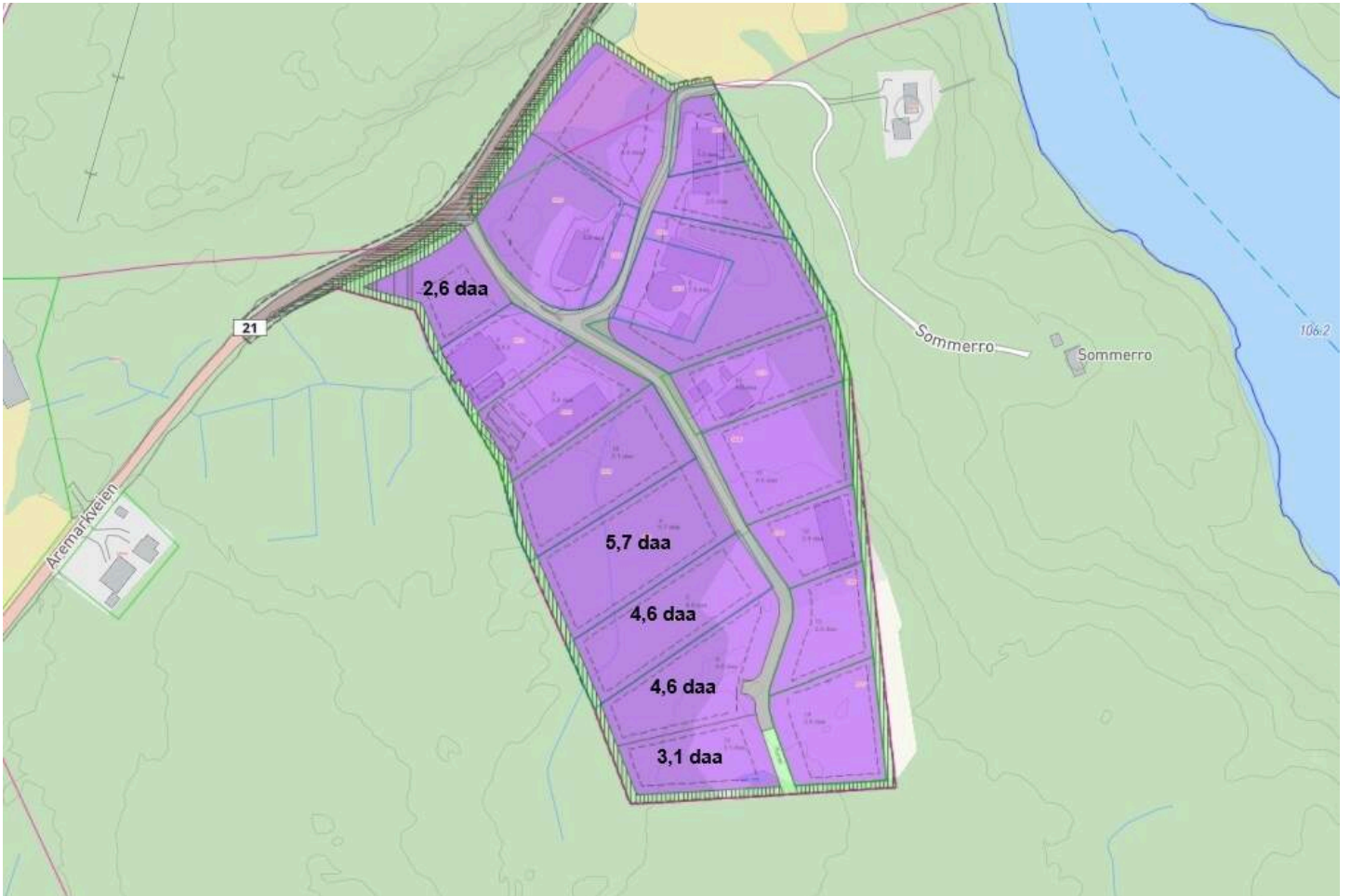
### Tinglysing av hjemmel

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

### Salgsoppgave

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











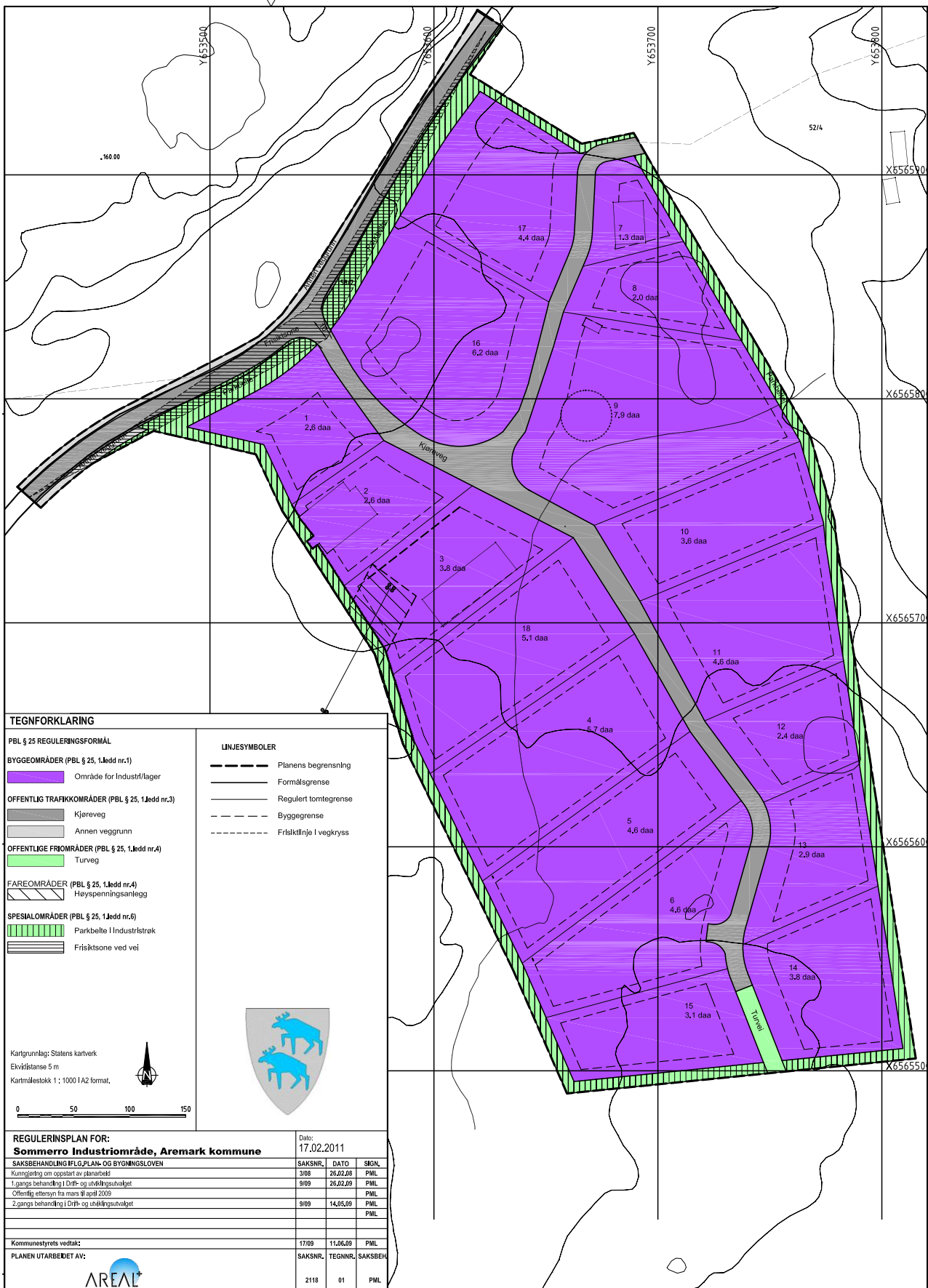
# VEDLEGG



«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»



-Edmund Burke



**TEGNFORKLARING**

- PBL § 25 REGULERINGSFØRMÅL**
- BYGGEOMRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr.1)**
- Område for Industri/lager
- OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr.3)**
- Kjøreveg
  - Annen veggrunn
- OFFENTLIGE FRICOMRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr.4)**
- Turveg
- FAREOMRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr.4)**
- Høyspenningsanlegg
- SPECIALOMRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr.6)**
- Parkbette i Industristrøk
  - Friskittsone ved vei

- LINJESYMBOLER**
- Planens begrensning
  - Formålsgrense
  - Regulert tomtegrense
  - Byggegrense
  - Friskittlinje i vegkryss

Kartgrunnlag: Statens kartverk  
 Ekvivalensstans 5 m  
 Kartmålestokk 1 : 1000 IA2 format.



| REGULERINGSPLAN FOR:<br><b>Sommerro Industriområde, Aremark kommune</b> |            |               |  |
|---|------------|---------------|--|
| Date:   |            | 17.02.2011    |  |
| SAKSBEHANDLING I FLUGPLAN- OG BYGNINGSLOVEN                             |            |               |  |
| Saksnummer  | Dato       | Sjøl.         |  |
| 3108  | 26.02.08   | PML           |  |
| Kommisjonen om oppstart av planarbeid                                   |            |               |  |
| Saksnummer  | Dato       | Sjøl.         |  |
| 9109  | 26.02.09   | PML           |  |
| 1.gangs behandling i DRP- og utvalgsutvalget                            |            |               |  |
| Saksnummer  | Dato       | Sjøl.         |  |
| 9109  | 14.05.09   | PML           |  |
| Offentlig ettersyn fra mars til april 2009                              |            |               |  |
| Saksnummer  | Dato       | Sjøl.         |  |
| 9109  | 14.05.09   | PML           |  |
| 2.gangs behandling i DRP- og utvalgsutvalget                            |            |               |  |
| Saksnummer  | Dato       | Sjøl.         |  |
| 17109   | 11.06.09   | PML           |  |
| Kommunestyrets vedtak:  |            |               |  |
| Saksnummer  | Tegnnummer | Saksbehandler |  |
| 2118  | 01         | PML           |  |



## **BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR SOMMERRO INDUSTRIOMRÅDE I AREMARK KOMMUNE**

Plandato: 23.10.2008  
Sist revidert: 11.06.2009  
Godkjent: 11.06.2009, sak nr. 17/09

### **1 FELLESBESTEMMELSER**

- 1.1 Før byggearbeider kan påbegynnes, skal det foreligge godkjent situasjonsplan. Den skal vise planlagt bebyggelse, plassering og utforming av adkomst, parkering- og biloppstillingsplasser, nødvendige overdekte areal og andre markfaste installasjoner. Planen skal dessuten vise terrengbehandling med gamle og nye kotehøyder, forstøtningsmurer, tomtegrenser, bevaring/planting av vegetasjon m.m. Situasjonsplanen skal også vise tiltak som er planlagt for å ivareta hensynet til forurensning og miljø.
- 1.2 Ved detaljplanlegging skal behov for nye transformatorbokser vurderes og eventuelt innarbeides enten i rom i bygg eller som frittstående. Ved frittstående transformatorboks skal plassering og areal til dette vises i situasjonsplan (jf. § 1.1).
- 1.3 Parkeringsplasser skal anlegges i henhold til kommunens vedtekt til plan- og bygningsloven § 69.

### **2 INDUSTRI / LAGER / KONTOR**

- 2.1 Område kan benyttes til lett industri, håndverksbedrifter, lager og kontor. Det kan tillates mindre forretninger knyttet til hovedformålets virksomhet. Det er ikke tillatt med virksomhet som kan medføre særlige miljøulemper for området og nærliggende boligbebyggelse. Midlertidige skur, haller m.v., som ikke er relatert til virksomheten, tillates ikke. Lagring av bilvrak, bildeler og utrangerte biler, maskiner eller annet avfall er ikke tillatt. Utelagring av varer og annet utstyr som brukes i produksjonen eller som er nødvendig for lagervirksomheten, er tillatt.
- 2.2 Innenfor delområdene og tomtene 1 - 15 kan arealet oppdeles etter de enkelte bedrifters behov, etter grenser som skal godkjennes av kommunen (jfr. § 1.1). Parsellene skal ha en regelmessig form.
- 2.3 Maksimal tillat byggehøyde er 10 meter (gesims) over gjennomsnittlig planert terreng. Større høyder kan tillates for mindre bygningsdeler, tekniske anlegg og lignende.

Maksimalt tillatt bebygd areal er 50%. Tillatt bebygd areal regnes i prosent av netto tomteareal, og omfatter all bebyggelse, overbygde areal og parkering.

- 2.4 Gjennom planlegging, prosjektering og utbygging skal god sammenheng i bygningen(e)s organisering og utforming av innvendige arealer og tilhørende utearealer vektlegges. Bygningen(e) og tilhørende uteareal skal utgjøre en logisk og fattbar helhet (sammenheng).
- 2.5 Materialbruk og formgivning skal ha for øye å gjøre den totale bygningsmassen oversiktlig og lett å oppfatte med et klart skille mellom hovedform og underordnede elementer i bebyggelsen.  
Ved fargesetting av fasader og bygningsdetaljer skal det benyttes harmoniske og naturtilpassede farger. Signalfarger tillates ikke.  
Det tillates ikke bruk av blanke og skinnende materialer på tak og fasader.
- 2.6 For virksomheter som er publikumsrettet skal de interne trafikkarealene differensieres med klart skille mellom arealer for kjørende og gående. Arealene skal opparbeides med romdannende vegetasjon. Område for publikum (varehenting) skal skilles tydelig fra det øvrige parkeringsområdet.
- 2.7 Det skal legges stor vekt på god terrengbearbeiding ved utbygging av områdene. Ved planering og utfylling skal skråning-/fyllingsareal såes til og beplantes etter situasjonsplan godkjent av kommunen (jf. Pkt. 1.1).  
Nivået mellom tilstøtende planerte areal skal som hovedregel ikke overstige 2,5 meter. Opparbeidingen skal skje etter godkjent situasjonsplan for området under ett.  
For område og hver enkelt tomt skal planeringshøyden fastsettes i situasjonsplanen med kotehøyde.

### **3 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER**

- 3.1 Ved prosjektering og bygging av nye veger skal det legges vekt å minimalisere inngrep og redusere behovet for nødvendige sideareal. Ved behov skal det settes opp nødvendig sikring mellom veg og tilstøtende areal.  
Sideareal (skråninger/skjæringer) skal planeres og sås til/beplantes.

### **4 FRIOMRÅDER**

- 4.1 **Frrområde – turveg**  
Trasé for turveg i planområdet skal legges og tilrettelegges samtidig med framføring av ny adkomstveg.  
Ved opparbeiding skal det så langt mulig tas hensyn til eksisterende terreng og vegetasjon.

## **5 SPESIALOMRÅDER**

### **5.1 Parkbelte i industriområde**

Eksisterende vegetasjon skal søkes bevart og innarbeidet i parkbeltet som skal skjøttes og suppleres med ny vegetasjon etter plan godkjent av kommunen, slik at innsyn til og fjernvirkning/eksponering av byggeområdene reduseres i størst mulig grad. Det skal fortrinnsvis benyttes stedegen vegetasjon. Lager, parkering, oppsetting av skilt og lignende tillates ikke i parkbeltene.

### **5.2 Friksiktzone**

I frisiktsoner tillates ikke objekter med høyde over 0.5 meter over tilstøtende veg. Enkeltstående høyere objekter med diameter mindre enn 0.3 meter kan tillates.

## **RETNINGSLINJER**

Det er ikke kjent andre automatisk fredete kulturminner i planområdet.

## **VARSLING OG UNDERSØKELSESPLIKT ETTER LOV OM KULTURMINNER (KML)**

Det gjøres oppmerksom på at dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner skal arbeidet øyeblikkelig stanses og fylkeskonservatoren varsles, jf. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50 (Kulturminneloven) § 8.

Varsel skal gis til kulturvernmyndigheten, slik at de kan gjennomføre en befarings og avklare om tiltaket kan gjennomføres og eventuelt vilkårene for dette. Kulturvernmyndighet er Østfold fylkeskommune, kulturvernseksjonen.

*Areal+ AS, Petter Mogens Lund, 23.10.2008, 11.06.2009, utført 08.02.2011.*



[proaktiv.no](http://proaktiv.no)



**Svein Andre Eng**

Daglig leder

90 82 02 35

[svein.eng@proaktiv.no](mailto:svein.eng@proaktiv.no)

**PROAKTIV**

**Proaktiv - Meglerhuset Borg Næring**

Postboks 517, 1703 Sarpsborg, 69 12 60 60, [borg@proaktiv.no](mailto:borg@proaktiv.no)