

VERDIVURDERING

RUNNI GJESTEGÅRD Leirv. 21, 2150 ÅRNES

Gnr 167: Bnr 405
3228 NES KOMMUNE



SERTIFISERT TAKSTINGENIØR
Hans Kristian Vangen
Telefon: 908 28 055
E-post: hans.kr@vangen.no
Rolle: Uavhengig takstingeniør

AUTORISERT FORETAK
Murmester Hans Kr. Vangen
Holsetervegen 35, 2080 EIDSVOLL
Telefon: 908 28 055
Organisasjonsnr: 970 276 165

Murmester
HANS KR. VANGEN
TAKSTFORRETNING

Dato befaring: 02.07.2025
Utskriftsdato: 10.11.2025
Dato verdisetting: 09.11.2025
Oppdrag nr: 2025022



1 Innholdsfortegnelse

2 Sammendrag	3
3 Introduksjon	4
3.1 Informasjon fra kunden	4
3.2 Generell informasjon	4
3.3 Beskrivelse av eiendommen	5
3.3.1 Eiendomsinformasjon	5
3.3.2 Matrikkeldata	6
3.3.3 Beskrivelse av tomt	6
3.3.4 Beskrivelse av områdene rundt	6
3.3.5 Andre forhold	6
3.4 Bygninger på eiendommen	7
3.4.1 Hotellbygning	7
4 Verdigrunnlag	9
4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler	9
4.2 Inntekter/kostnader	9
5 Verdisetting	10
5.1 Tomteverdi	10
5.2 Teknisk verdi	10
5.3 Nettokapitalisering	11
5.4 Kontantstrømsanalyse	11
6 Andre bilder	13

Vedlegg:

Infoland.no Ant. sider: 7
Situasjonskart Ant. sider: 1
Sweco Norge AS Ant. sider: 3
Reguleringsplaner Ant. sider: 3

2 Sammendrag

**Konklusjon/
markedsvurdering:**

Taksten er avholdt etter beste skjønn, i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre det er angitt. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier.

Markedsverdien er satt ut fra hva som kan forventes i dagens marked, standard/vedlikehold, størrelse og beliggenhet tatt i betraktning med bakgrunn i opplyste leieinntekter og langtidsutleie.

Kunde:

Runni Gjestegård AS
Seterstøav. 2 C, 2150 ÅRNES

Formål med taksten:

Takstoppdraget er gitt i forbindelse med vurdering av eiendommens omsetningsverdi, på det åpne marked, ifm. mulig salg.

Opplysninger om eiendommen er tatt fra fremlagt og innhentet dokumentasjon i tillegg til opplysninger gitt av eiers representanter.

Egne forutsetninger:

Beregningsmessig benyttes vanligvis 3 hjelpemetoder; kontantstrømanalyse, nettokapitalisering og teknisk verdi. Kontantstrømanalyse benyttes alltid sammen med de to øvrige metodene, og egner seg godt i de tilfellene der det foreligger flere leieforhold med varierende kontraktsvilkår. Nettokapitalisering benyttes vanligvis sammen med teknisk verdi, og egner seg godt i de tilfellene der leieforholdene er få og oversiktlige eller hvor eier bruker lokalene til egen virksomhet. Teknisk verdi kan brukes alene i de tilfellene hvor utleie av objektet ikke er mulig og hvor det ikke er noen avkastningsverdi. I dette tilfellet er kontantstrømanalyse og nettokapitalisering benyttet for beregning av markedsverdien med nåværende bruk av eiendommen.

Når eiendommen er i bruk vil en del flater være tildekket av hvitevarer og diverse innbo/løsøre. Dette flyttes ikke av takstmannen, og kan medføre at skade som er gjemt ikke fremkommer i takst/tilstandsrapport.

Verdi:

Kr. 18 000 000

Dato verdisetting:

09.11.2025

Takstingeniør:

Hans Kristian Vangen Tlf.: 908 28 055

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstingeniør uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstingeniøren har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstingeniørens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

EIDSVOLL, 10.11.2025



Hans Kristian Vangen
Murmester/ingeniør
Telefon: 908 28 055

3 Introduksjon

3.1 Informasjon fra kunden

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider
Situasjonskart	20.06.2025	Kartutsnitt er innhentet via Norkart AS.	Innhentet	1
Sweco Norge AS	04.06.2015	Plan-, fasade- og perspektivtegninger i målestokk 1:100.	Fremvist	3
IBL AS	11.06.2018	Vedlikeholdsavtale ifm. dører/låser og rømningsutstyr	Fremvist	3
AVB AS	11.06.2018	Serviceavtale ifm. ventilasjonsanlegg.	Fremvist	1
A. Aulie AS	11.06.2018	Service- og vedlikeholdsavtale ifm. brannposter og sprinkler-/varme-/sanitæranlegget.	Fremvist	4
NRBR IKS og ØRB IKS		Betingelser og krav ifm. avtale om alarmoverføring for næringsvirksomhet, borettslag og sameier på Romerike for Øvre Romerike brann og redning (ØRB) og Nedre Romerike brann- og redningsvesen IKS (NRBR)	Fremvist	3
Runni Gjestegård AS	30.07.2025	Oversikttt - kommunale avgifter.	Fremvist	1
Runni Gjestegård AS	30.07.2025	Inntektsoversikt.	Fremvist	1
Runni Gjestegård AS		Leverandør/atsleovesikt med årskostnader i 2024.	Fremvist	1
Reguleringsplaner	19.06.2018	Reguleringsbestemmelser.	Innhentet	3
Infoland.no	20.06.2025	Statens kartverks Eiendomsregister er innhentet fra Ambita AS.	Innhentet	7
Norges Eiendommer	20.06.2025		Innhentet	4
Rekvirent	02.07.2025	Muntlige opplysninger under besiktigelsen.		

3.2 Generell informasjon

Beskrivelse av eiendommen Sentralt beliggende eiendom på Runni med etablerte nærings- og boligområdet.

Delvis inngjerdet, og flat tomt opparbeidet med plen og asfalt.
Parkering på egen grunn.

Kort veg til Årnes sentrum med kommuneadministrasjon, forretninger, bussholdeplass, jernbanestasjon og øvrige servicetilbud.

Kunde: Runni Gjestegård AS
Seterstøav. 2 C, 2150 ÅRNES

Revisjoner: Dato: 09.11.2025 Korrigering av verddivurdering pga. nye opplysninger om leieinntekter.
Dato: 10.11.2025 Skrivefeil under punkt 3.3.1, leieinntekter.

Formålet med oppdraget Eiers representant ønsker en vurdering av eiendommen ved alternativ bruk og ulike forutsetninger.

Befaring/tilstede: Befaringsdato: 02.07.2025
Hans Kristian Vangen.
Jan Bråthen - Runni Gjestegård AS.
Geir Dølvik - Runni Gjestegård AS.

Forutsetninger:

Taksten er utført iht. Norsk taksts retningslinjer og regler, NS 3424, NS 3451 og/eller NS 3940 avhengig av om oppdraget/mandat er en verditakst og/eller tilstandsrapport. Der annet ikke fremgår er taksten kun basert på visuell befaring uten inngrep i byggverket, evt. supplert med enkle målinger. Merk at en verditakst alene ikke er en tilstandsrapport som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Kunden/oppdragsgiver skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstingeniøren hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp.

Der verdi er fastsatt, er takstkonklusjonen en vurdering av verdien av eiendommen dvs. det beløp som takstingeniøren mener at markedet er villig til å betale. Takstingeniøren er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, som hen ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Taksten er avholdt etter beste skjønn. Takstkonklusjonen baserer seg på eiendommen i den stand og slik det var på takseringsdagen.

Dersom selger fraskriver seg ansvaret for riktigheten av bygningsarealer eller tomtearealer, overføres dette ansvaret ikke til takstingeniøren. Oppmåling av- og nøyaktig arealfastsettelse av næringseiendommer er en omfattende oppgave og inngår kun der dette er spesifisert i oppdragsbeskrivelse/mandatet. De oppgitte arealer er ellers ikke nødvendigvis oppmålt, men kan være hentet fra annen dokumentasjon. Arealmåling kan bestilles som et eget oppdrag.

3.3 Beskrivelse av eiendommen

3.3.1 Eiendomsinformasjon

Eiend.betegnelse:	RUNNI GJESTEGÅRD
Konsesjonsplikt	Eiendommen er ikke konsesjonspliktig ved salg.
Adkomst	Eiendommen ligger til kommunal veg. Delvis felles privat innkjørsel med naboeiendom hvor det drives barnehage.
Vann	Eiendommen har privat vannforsyning via Årnes Vannverk SA.
Avløp	Eiendommen er tilknyttet kommunalt spillvannnett via privat stikkledning.
Regulering	Eiendommen er regulert til hotell/overnatting.
Kommuneplan	Eiendommen ligger i område avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting iht. gjeldende kommuneplans arealdel.
Heftelser	Det er tinglyst diverse bestemmelser og erklæringer/avtaler om bebyggelse, fjernvarme og adkomstrett i følge vedlagt utskrift fra Statens kartverks Eiendomsregister. For øvrig er det ingen tinglyste heftelser, annet enn pengeheftelser, registrert på matrikkelenheten.
Rettigheter	Bestemmelser om vann/kloakk er tinglyst den 19.10.2018. Bestemmelser om jordvarme/jordsløye/ledninger er tinglyst den 19.10.2018. Bestemmelser om veg er tinglyst den 19.10.2018.
Leieforhold	Eiendommen drives som hotell av eier som har faste avtaler med Nes kommune, NAV og andre i tillegg til privat utleie for kort og lengre tid. Leilighetene utleies møblert komplett utstyrt for eget hushold med vaskemaskin, tv-apparat og service/bestikk. I leien inngår strøm, vann, oppvarming og fibernett/tv i tillegg til bilparkering.
Leieinntekter	Fremlagt dokumentasjon viser samlet årlige leieinntekter på kr 1.542.857,- eks. mva. for 2025. Budsjetterte inntekter for 2026, med i alt vesentlig langtidsutleie, er opplyst til kr 1.671.456,- eks. mva.
Driftsforhold	Hotellet drives, uten bemanning, med elektronisk døråssystem. Eiendommen har vaktmestertjeneste som blant annet omfatter snømåking og plenklipping.

Alternativ verdi med eierseksjoner

Rekvirent ønsker en vurdering av eiendommens omsetningsverdi ved evt. seksjonering.

Selveierleiligheter, med varierende størrelse fra 50 - 119 m², på Årnes ligger ute for salg på finn.no for gjennomsnittlig salgspris på ca. kr 41.000,-/m².
Den største leiligheten, på 119 m², har en ca. kvadratmeterpris på kr 43.300,-.
Den minste leiligheten, på 50 m², har en ca. kvadratmeterpris på kr 59.800,-.
Rykter opplyser om at Linstow eiendom bygger leiligheter for salg til Nes kommune i nær tilknytning til Runni Gjestegård for nær kr 200.000,-/m².

Kvadratpris for seksjonerte leiligheter på Runni Gjestegård er skjønnsmessig vurdert til kr 60.000,- for leiligheter på 31/33 m² og kr 49.000,- for leiligheter på 44 m².
Salgspris for leilighetene på 44 m², 33 m² og 31 m² vil da bli hhv. ca. kr 2.150.000,-, kr 1.980.000,- og kr 1.860.000,-.

Ved seksjonering vil eiendommen skjønnsmessig kunne ha en markedsverdi på avrundet kr. 24.000.000,-.

Seksjonering av eiendommen til selveierleiligheter vil kreve omregulering.

3.3.2 Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 3228 NES Gnr: 167 Bnr: 405
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	1 476,7 m ² Arealkilde: Norges Eiendommer.
Hjemmelshaver:	Runni Gjestegård AS
Adresse:	Leirvegen 21, 2150 ÅRNES

3.3.3 Beskrivelse av tomt

Miljø og forurensning	Det er ingen tinglyste opplysninger om grunnforurensning eller kulturminner registrert på matrikkelenheten.
------------------------------	---

3.3.4 Beskrivelse av områdene rundt

Parkering	Det er alminnelig bra med parkering, for nåværende bruk, på egen grunn.
------------------	---

3.3.5 Andre forhold

Forsikring:	Forsikringsforhold er ikke opplyst.
Skattetakst:	Det er vedtatt innført eiendomsskatt i Nes kommune - årlig beløp er ikke opplyst.
Ligningsverdi:	Formuesverdi er ikke opplyst.

3.4 Bygninger på eiendommen

3.4.1 Hotellbygning

Bygningsdata



Byggeår: 2016 Kilde: Norges Eiendommer.

Anvendelse: Næringsformål - fast og midlertidig utleie.

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Kommentar
2. etasje	355	336	Trapperom, korridor, teknisk rom, bøttekott og 6 hotellrom m/bad (2 med ekstra soverom).
1. etasje	355	336	Korridor, trapperom, teknisk rom, bøttekott og 6 hotellrom m/bad (2 med ekstra soverom).
Sum bygning:	710	672	

Kommentar areal

Boligareal (BRA) tatt fra Norske Eiendommer - bruttoareal (BTA) beregnet ut fra oppmålinger på tegning.

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Bygning generelt

Hotellbygning, i låvestil, med 12 studioleiligheter.

6 leiligheter er på 33 m² BRA, 2 leiligheter er på 31 m² BRA og 4 leiligheter er på 44 m² BRA.

Leilighetene på 44 m² BRA har ekstra soverom - leilighetene på 31/33 m² har ett rom.

Alle leiligheter har eget bad, enkle kjøkkeninnredning og balkong/terrasse.

Leilighetene på 31 m² BRA er lik leilighetene på 33 m² BRA, men forskjellen i areal skyldes bøttekott med adkomst fra korridor.

Når det gjelder vegg-/takkonstruksjoner og etasjeskiller/gulv på grunn forutsettes disse å være isolert ut fra dagens krav og normer på oppføringstidspunktet.

Byggemelding/-tillatelse eller ferdigattest/midlertidig brukstillatelse er ikke fremlagt.

I følge Norges Eiendommer skal det foreligge ferdigattest datert den 30.03.2017.

Grunn og fundamenter

Fundamentering med betongsåler og isolerte ringmurelementer.

Yttervegger

Isolert trebindingsverk med utvendig malt/beiset panel - luftet kledning med malt puss i deler av 1. etasje.

Etasjeskillere

Lettklinker dekkeplank - betonggulv på kultet/isolert grunn i 1. etasje.

Yttertak

Salet takstolkonstruksjon tekket med taksteinpressede metallplater - isolasjon over 2. etasje.

Snøfangere og takrenner/nedløp av metall.

Dører og porter

Inngangsparti, vegg i trapperom og vegger mellom korridor/trapperom i begge etasjer av aluminium med isolerglass.
Ståldører til rømningsveger.
Balkong-/terrasedører, med isolerglass, av tre i malt utførelse.
Isolerte brann-/lyddører av tre til leiligheter og bøttekott.
Formpressede bade- og soveromsdører i leiligheter.

Vinduer

Trevinduer, med isolerglass, i malt utførelse.

Trapper

Rømningsveg fra 2. etasje via 2 stk. utvendige ståltrapper.
Flislagt trapp av betong innvendig mellom 1. og 2. etasje.

Terrasser og balkonger

Balkonger i 2. etasje og terrasser i 1. etasje av tre - ca. 5, 0 m².

Innervegger

Vegger av tre og betong.
Overflater av malte plater og puss/betong - våtromsplater på bad.

Gulv og overflater

Overflater med banebelegg og laminat - fliser på bad og i trapperom.

Himlinger og overflater

Malte og akustiske plater - delvis nedforede himlinger.

Fast inventar

Laminat kjøkkeninnredning med malte fronter, oppvaskkum av rustfritt stål, integrert stekeovn, løse kokeplater og ventilator i alle leiligheter.
Enkel baderomsinnredning med servantskap, helpresset servantplate og speil m/lys i alle leiligheter.
Laminat garderobeskap i alle leiligheter.

Elkraft

3-fas anlegg med skult opplegg og automatsikringer - inntak via jordkabel.
Godt med utebelysning - stikkontakt på alle balkonger/terrasser.

VVS

Plast vann- og avløpsledninger.
Fobruksvann via vv-bereder på teknisk rom.
WC, veggdusj, servant og opplegg for vaskemaskin på bad i alle leiligheter.
Utslagsvask av rustfritt stål på bøttekott i begge etasjer.
Utvendige slangekraner.

Oppvarming

Vannbåren varme via fjernvarmeanlegg.
Gulvvarme i 1. etasje - radiatorer i 2. etasje.
El. varmekabler på bad.

Ventilasjon

Mekanisk ventilasjonsanlegg med sentralavtrekk og varmegjenvinning.

Tele/data

Alle rom har datatilknytning via fiberkabel, og tv-signaler via parabolantenne.

Annet

Bygningen er sprinklet, og har alarmanlegg med direkte tilknytning til brannvesen.
Brannslanger i korridor i begge etasjer.

4 Verdigrunnlag

4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler

Leiekontrakter/markedsleie:

Bygning/areal	Etg.	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
Hotellbygning											
-Leiligheter, stor											
Runni Gjestegård AS	1 + 2	1 stk	1 542 857	1 542 857	1/2017	12/2025	100	1 671 456	1 671 456	1/2026	100
Sum:			1 542 857						1 671 456		
Total:			1 542 857						1 671 456		

Bransjer/leiekontrakter:

Bygning/bransje	Etg	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
Hotellbygning											
-Hotelldrift											
Runni Gjestegård AS	1 + 2	1 stk	1 542 857	1 542 857	1/2017	12/2025	100	1 671 456	1 671 456	1/2026	100
Sum:			1 542 857						1 671 456		
Total:			1 542 857						1 671 456		

4.2 Inntekter/kostnader

Inntekter

Arealtype	m ²	Kr./m ²	Kontrakter Pris/år	m ²	Kr./m ²	Markedsleie Markedsleie pr år
Sum						
Arealtype	Enhet	Kr./enhet	Kontrakter Pris/år	Enhet	Kr./enhet	Markedsleie Markedsleie pr år
Leiligheter, stor	1	1 542 857	1 542 857	1	1 671 456	1 671 456
Sum			1 542 857			1 671 456
Total			1 542 857			1 671 456

Inntektsoverskudd

Inntekter (overført)	1 671 456
Tap ved ledighet, 2%	33 429
Normale eierkostnader, årlig	
Stipulert årlige FDV-kostnader	200 000
Eiendommens inntektsoverskudd	1 438 027

5 Verdisetting

5.1 Tomteverdi

Metode: Tomteverdi ansatt ut fra egne erfaringstall.

Verdi tomt

Tomteareal

Tomteareal, overført fra matrikkeldata:	1 476,7 m ²
---	------------------------

Sum areal:	1 476,7 m ²
------------	------------------------

Verdi tomt

Ansatt verdi tomt:	2 500 000
--------------------	-----------

Verdi tomt:	2 500 000
-------------	-----------

5.2 Teknisk verdi

Metode: Byggekostnadene er beregnet til hva det ville koste å føre opp et tilsvarende bygg i dag. Tomteverdien fremkommer ved en betraktning av tomtebelastningen og reguleringsbestemmelsene. I begrepet "normale tomtekostnader" ligger også verdi av eventuell andel fellesareal, samt markedstilpasning for beliggenhet/attraktivitet. Det er foretatt en reduksjon på grunn av byggets alder, tilstand, hensiktsmessighet og tekniske anlegg. For kurante næringseiendommer forekommer det ofte avvik mellom den tekniske verdien og takstkonklusjonen.

Teknisk verdi er utført med bakgrunn i priser fra HolteProsjekts kalkulasjonsnøkkel, Norsk Prisbok fra Norconsult Informasjonssystemer AS, Byggekost.no og egne erfaringstall.

Hotellbygning

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	25 000 000
--	------------

Sum teknisk verdi – Hotellbygning	25 000 000
--	-------------------

Sum teknisk verdi bygninger	25 000 000
------------------------------------	-------------------

5.3 Nettokapitalisering

Metode: Realrenterisiko
fordeles på rente og inflasjon (hhv. 2 og 1 %) fast iht. instruks.
Objektrisiko
henspeiler den risiko som ligger i investeringer i fast eiendom generelt (1 - 2 %).
Markedsrisiko
henspeiler den risiko som ligger i leietakerne (godhet - betalingsevne mm),
leieavtaler (regulering - løpetid mm) og leiepriser (nivå i forhold til markedet nå
og forventet utvikling i markedet mm) på denne eiendommen (0 - 2 %).
Eiendom/bygggrisiko
reflekterer forhold vedrørende beliggenhet, lokalenes anvendelighet, attraktivitet,
eksponering, utseende, vedlikeholdsmessig tilstand og innemiljø mm (0 - 4%).

Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	4,04 %
- Inflasjon:	3,60 %
Realrente, avrundet:	0,44 %
Objektrisiko	1,50 %
Markedsrisiko	1,00 %
Eiendomsrisiko	3,00 %
Renteglidning	2,00 %
Realavkastningskrav:	7,94 %

Beregning av kapitalisert verdi

Eiendommens inntektsoverskudd (overført fra inntekter/kostnader)	1 438 027
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi, beregnet av inntektsoverskuddet (Kr. 1 438 027) når realrenten er 7,94%	18 111 170
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi:	18 111 170
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi (avrundet):	18 110 000

5.4 Kontantstrømsanalyse

Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	4,04 %
- Inflasjon:	3,60 %
Realrente, avrundet:	0,44 %
Objektrisiko	1,50 %
Markedsrisiko	1,00 %
Eiendomsrisiko	3,00 %
Renteglidning	2,00 %
Realavkastningskrav:	7,94 %

Kontantstrømanalyse

Normale eierkostnader:	200 000 Fra nettokap.	Analyse f.o.m.:	
Realavkastningskrav:	7,94 %	År:	2025
Inflasjon:	3,60 %	Måned:	12
Diskontert rente:	11,54 %	Antall år:	10
Inntektsutvikling:	3,00 %		
Kostnadsutvikling:	2,00 %		
Generell ledighet:	2,0 % F.o.m. år: 2025		

År	Leieinntekter	Normale eierkostn.	Spesiell kostn.	Generell ledighet	Endring likviditet	Nåverdi
2025	128 571	16 667		2 571	109 333	109 333
2026	1 721 600	204 000		34 432	1 483 168	1 329 718
2027	1 773 248	208 080		35 465	1 529 703	1 229 549
2028	1 826 445	212 242		36 529	1 577 675	1 136 908
2029	1 881 238	216 486		37 625	1 627 127	1 051 233
2030	1 937 676	220 816		38 754	1 678 106	972 000
2031	1 995 806	225 232		39 916	1 730 657	898 726
2032	2 055 680	229 737		41 114	1 784 829	830 964
2033	2 117 350	234 332		42 347	1 840 672	768 301
2034	2 180 871	239 019		43 617	1 898 235	710 353
2035	2 059 106	223 482		41 182	1 794 441	602 037
Nåverdi av resultat, sum:						9 639 122

Restverdi, fra endring likviditet siste hele år:
 Nåverdi av restverdi:
 Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi:

Estimert	Kalkulert
	24 654 563
	8 271 626
9 639 122	17 910 748

Korreksjoner med engangsbeløp for utbyggingspotensiale etc.

Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi (inkl. event. korreksjoner):	9 639 122	17 910 748
--	------------------	-------------------

6 Andre bilder

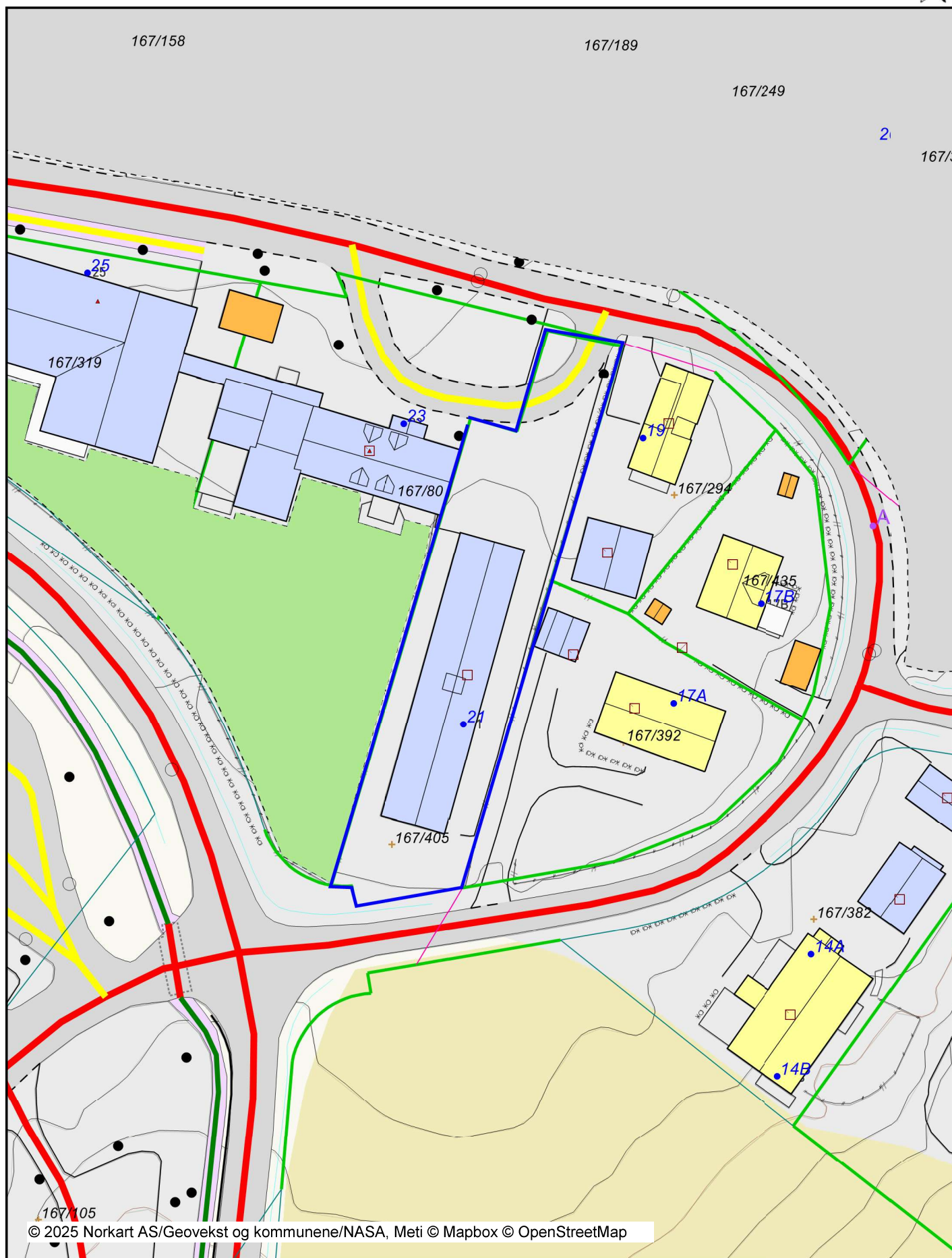
Andre bilder for oppdraget



Bilde nr. 1
Bygning sett fra sydøst.



Bilde nr. 2
Bilde tatt fra nordvest.



NES KOMMUNE

Reguleringsbestemmelser

Detaljreguleringsplan - Runni Gård Gbnr 167/80, 319 og 405

Bestemmelsene er datert	07.07.2017, revidert 24.04.2018
Planen er datert	07.07.2017, revidert 25.01.2018
Formannskapet (1. gang)	14.11.2017
Formannskapet (ny 1. gangs behandling)	13.03.2018
Formannskapet 2. gang	12.06.2018
Vedtatt av Nes kommunestyre	19.06.2018



1. FORMÅL

Hensikten med planen er å legge til rette for etablering av barnehage i Runni gård med byggeområde for et nybygg og tilhørende utearealer og parkering.

Den delen av eiendommene der overnattingsbygget står skilles ut som eget formål – døgnbasert hotell/ overnatting med tilhørende parkering.

Det er ikke mulig å søke dispensasjon fra formål.

1. AVGRENSNING AV PLANOMRÅDET

Disse bestemmelsene gjelder for området som ligger innenfor planavgrensningen på plankartet, Plan ID nr 023617043 datert 07.07.2017, revidert 25.01.2018.

2. AREALFORMÅL OG HENSYNSSONER

		Forkortelse	Sosi-kode
Formål			
1. Bebyggelse og anlegg	Barnehage, felt 1	BBH1	1161
	Barnehage, felt 2	BBH2	1161
	Barnehage, felt 3	BBH3	1161
	Overnatting	BH	1320
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Kjøreveg	o_SKV	2011
	Fortau	o_SF	2012
	Parkering	o_SPP	2080
Soner			
3. Hensynssoner	Bevaring kulturmiljø	H1	570

3. UTNYTTELSE

I felt BBH1 kan det oppføres barnehage, innenfor offentlige retningslinjer for barnehage. Tillatt grad av utnytting er BYA= 80%.

I felt BBH2 kan det oppføres en overdekket og innglasset forbindelsesrampe.

I felt BBH3 kan det oppføres mindre boder, vognhus eller lekeapparater for barnehagen.

I felt BH kan det kun oppføres mindre boder eller uthus i tillegg til det oppførte overnattingsbygget.

4. PLASSERING OG HØYDER

I BBH felt 1 kan ny bebyggelse plasseres innenfor feltgrensen vist på plankartet.

Maks mønehøyde er C+157,0, maks gesimshøyde er C+154,0.

5. UTFORMING

Nybygg skal underordne seg det eldste hovedbygget. Tidligere påbygg skal nedtones, og nybygget skal formgis slik at det eldste bygget står frem.

Nybygget skal ha en moderne utforming, og samtidig skal det skapes et helhetlig anlegg.

6. TRAFIKK

6.1 Trafikkarealenes bredde og utforming

Kjøre vei o_SKV, parkering o_SPP og fortau o_SF har bredder etter Felles kommunal veinormal.

6.2 Avkjørsel

Barnehagen og overnattingsbygget har felles avkjørsel fra Leirvegen via den gamle rondellen med trær. Videre skal trafikken gå mot Runnivegen utenfor Runni ungdomsskole. Leirvegen videre forbi bolighusene er skiltet gjennomkjøring forbudt, kun med unntak for varelevering.

6.3 Parkering

Det etableres kantparkering langs Leirvegen på offentlig grunn. I tillegg etableres det parkeringsplasser langs rundellen for barnehagen og parkeringsplass for overnattingsbygget i eget formål.

Antall tillatte parkeringsplasser for barnehagen er 0,15 bilplass pr barn + 0,6 bilplasser pr ansatt. Antall tillatte parkeringsplasser for overnattingsbygget er 0,8 pr rom.

Sykkelparkering under tak anlegges etter norm 0,5 pr ansatt.

7. MILJØ

7.1 Fjernvarme

Planområdet ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarmeleverandør.

Tilknytningsplikt er hjemlet i kommunalt vedtak. Fjernvarme skal benyttes til oppvarming på hensiktsmessig måte utviklet i samarbeid med fjernvarmeleverandøren.

7.2 Overvannshåndtering

Kommunen har vedtatt prinsipper for overvannshåndtering som skal følges ved enhver ny utbygging. Et viktig prinsipp er at normale mengder nedbør skal infiltreres, større mengder skal fordrøyes og ekstreme mengder føres via trygge flomveier til vassdrag. Alle

nye overvannsanlegg skal dimensjoneres for 100 år fram i tid og ta høyde for de forventede endringer i nedbør som følge av klimaendringene.

7.3 Renovasjonsløsninger

Nødvendig antall beholdere plasseres sikkert i forhold til barns lek og god brukbarhet for ansatte og renovatør.

7.4 Støy

Trafikkstøy skal behandles i henhold til T-1442/2012 for bebyggelsen i planområdet.

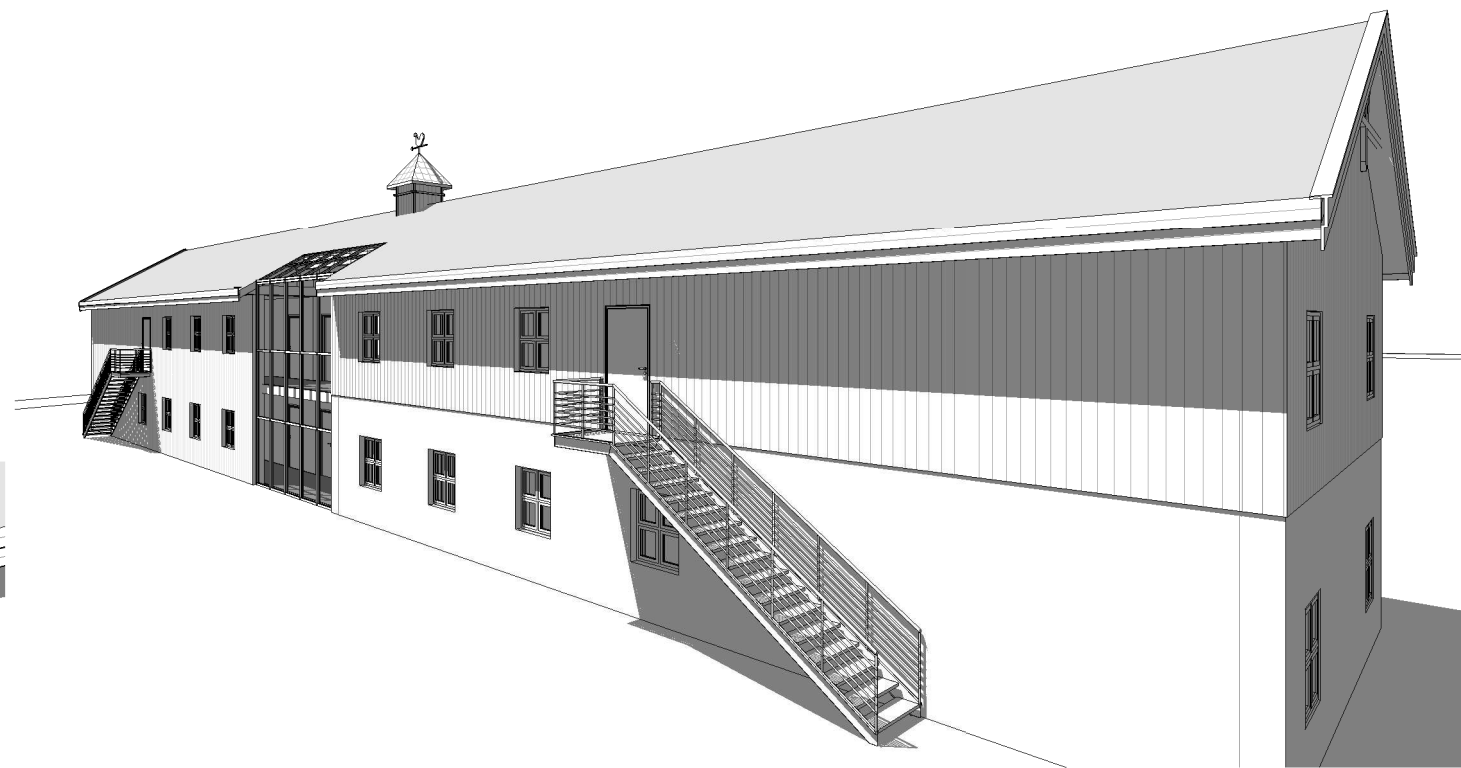
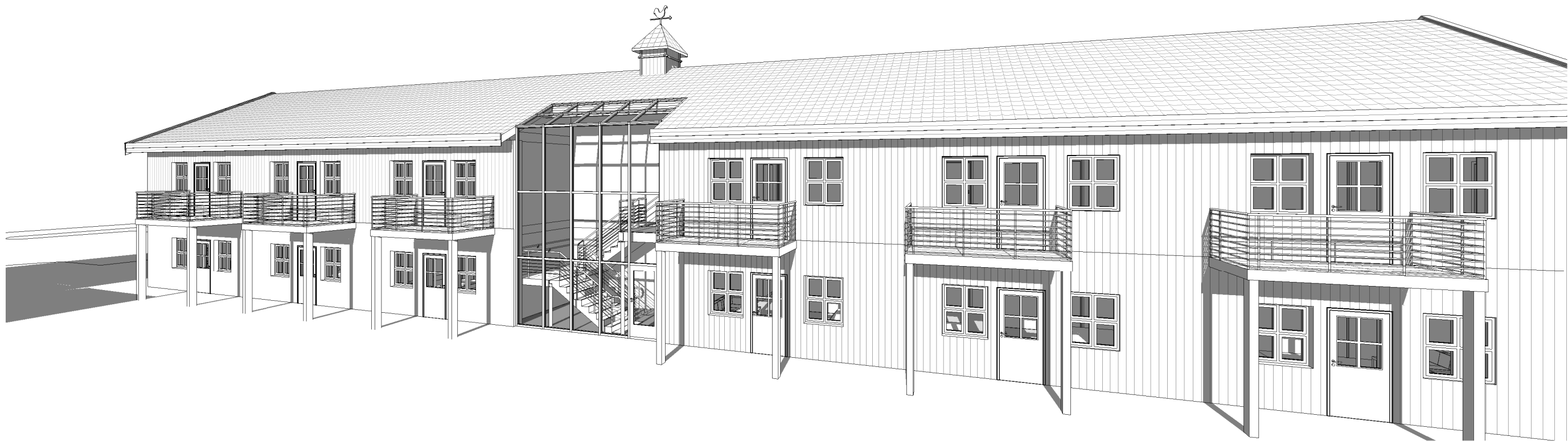
8. BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONE

Det eldste hovedbygget skal bevares og kan ikke rives eller endres utvendig. Det kan åpnes opp for tilbakeføringer på et dokumentert grunnlag. Endringer av eksteriørmessige detaljer skal forelegges og godkjennes av kommunen. Siktlinje fra Runnivegen mot hovedbygget skal opprettholdes. Det tillates ikke større installasjoner som hindrer sikten. Eksisterende lønnetre skal bevares.

9. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

9.1 Før det gis brukstillatelse for barnehagen skal vei, fortau, varelevering og parkeringsplasser være opparbeidet i henhold til reguleringsplan. Det etableres gatebelysning i Leirvegen fra avkjøring Runnivegen til adkomst barnehage, dvs langs gateparkering.

9.2 Før det gis igangsettingstillatelse må fyllinger og utgravinger innenfor planområdet detaljprosjekteres av geotekniker. Mindre terrenginngrep må følge NVEs veileder ved små inngrep i kvikkleiresoner.

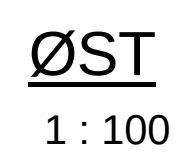
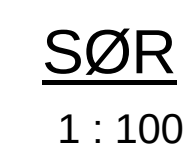


1	FORELØPIG - REV. ETTER ENDRINGER I RAMMESØKNAD, IKKE BOBLET	LIOU	HHAT	LIOU	21.08.2015
	Foreløpig	LIOU	RIOL	LIOU	04.06.2015
Rev.Nr.	Endring	Utført	Kontr.	Ansv.	Dato
Runni gjestegård				LIOU	RIOL
Overnatting				LIOU	04.06.2015
				Målestokk	Format
					A3
Perspektiv				Oppdragsleder: Line Oustad	
				Prosjektnr. 14230001	
		Fagkode	Tegningsnr.:		Status
		ARK	A310		X
					Rev.: 1

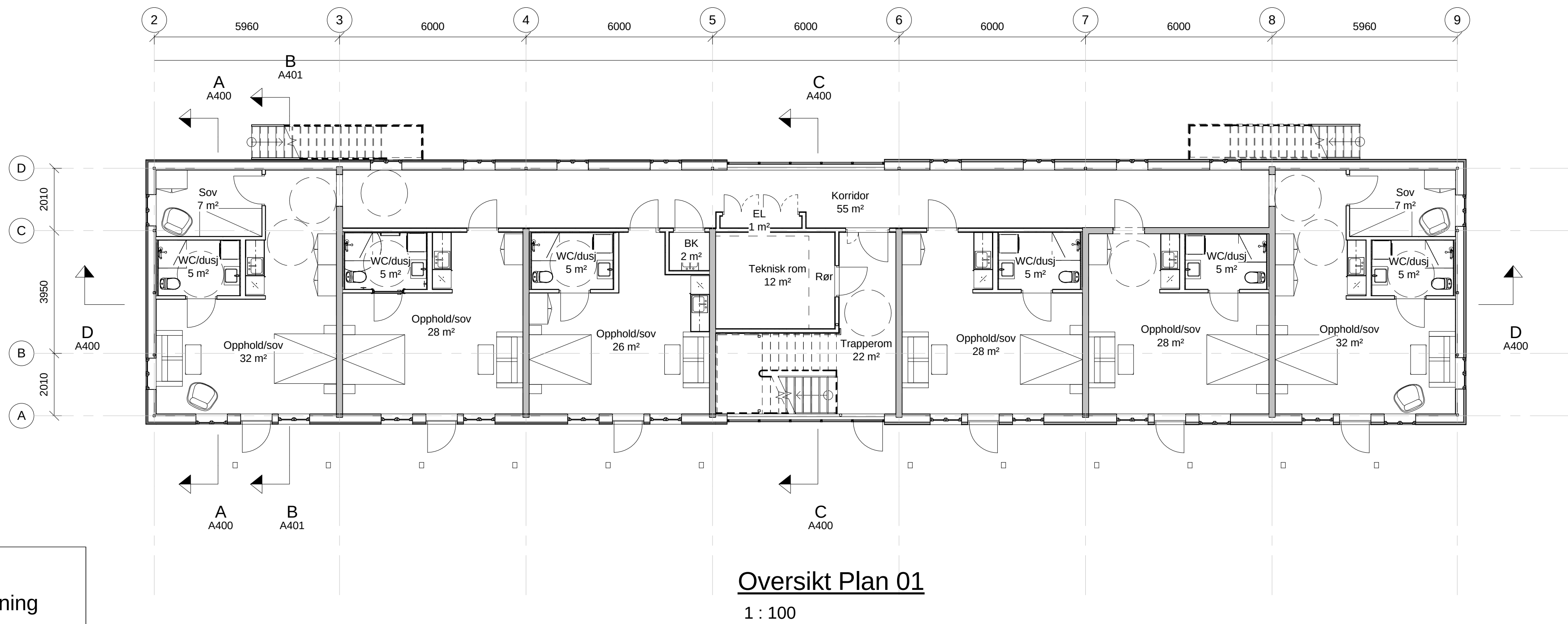
SWECO



Sweco Norge AS
Vangsveien 143, 2321 Hamar

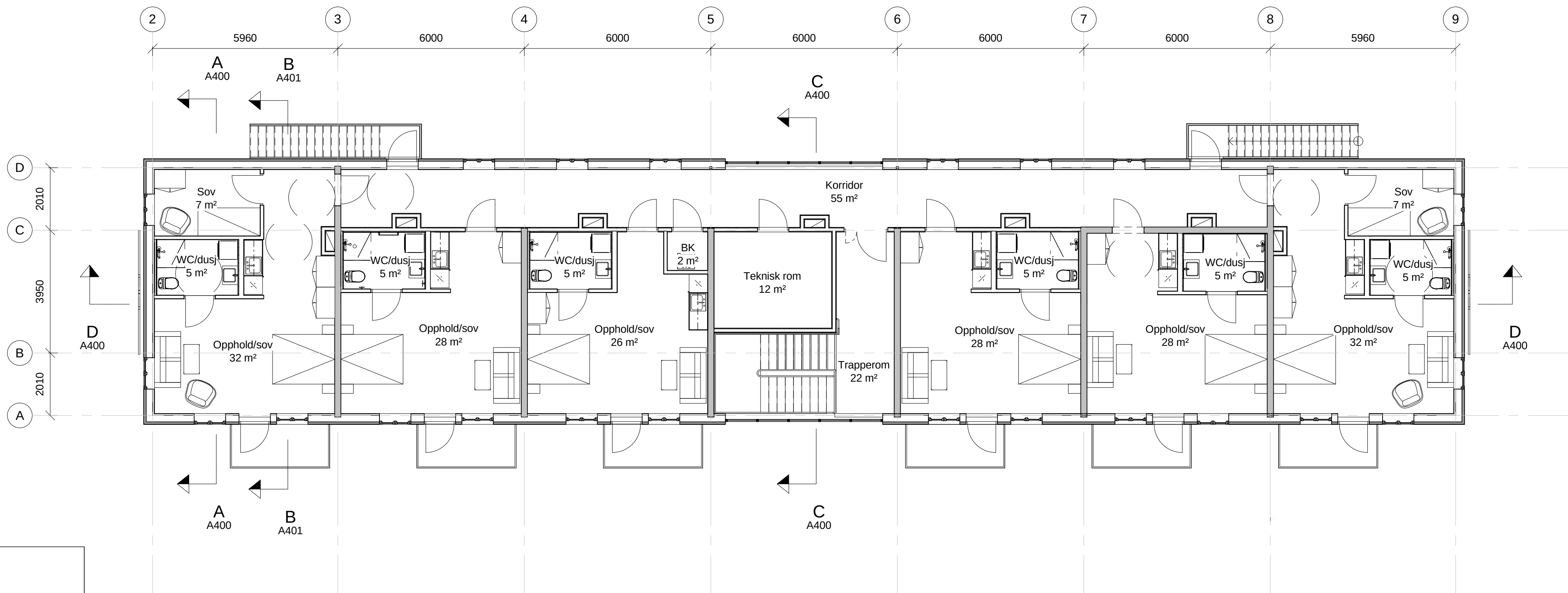


C:\CAD\RevitProjectData\14230001 Runni gjestegård_line.oustad@sweco.no.rvt
21.8.15 15:12:28



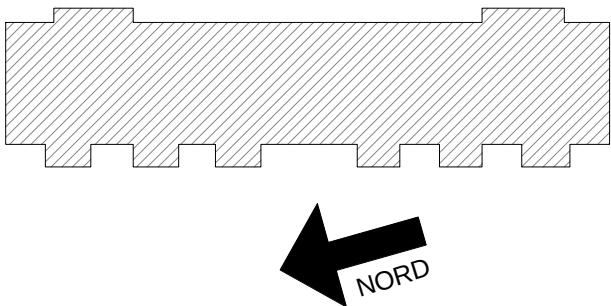
Oversikt Plan 01
1 : 100

Hovedbygning



Oversikt Plan 02
1 : 100

Hovedbygning



Tegningstittel: Plan 01 og plan 02				Dokumentnummer:			
Tegningsstatus: ARBEIDSTEGNING				14230001-ARK-A100-C-2			
<							

Registreringsenhet: STATENS KARTVERK TINGLYSINGEN

Registerenhet: 3228-167-405-0-0

Oppdatert per: 20/06-2025 18:25

Hjemmelsopplysninger

Grunndata:

1986/8955-1/9
21/10-1986**Registrering av grunn**

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3228 Gnr:167 Bnr:1

2018/1432871-1/200
19/10-2018 21:00**Arealoverføring**

Areal overført fra:Knr:3228 Gnr:167 Bnr:80

Vederlag: NOK 0

Omsetningstype: Uoppgitt

Rettighetshavere til eiendomsrett:

2020/2077419-1/200
06/02-2020 21:00**Hjemmel til eiendomsrett**

Vederlag: NOK 0

Omsetningstype: Fusjon/fisjon

Runni Gjestegård AS

Org.nr: 824 202 702

Data uthentet: 20.06.2025 kl. 18:29

Registreringsenhet: STATENS KARTVERK TINGLYSINGEN

Registerenhet: 3228-167-405-0-0

Oppdatert per: 20/06-2025 18:25

Heftelser

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

1987/1887-2/9
10/03-1987**Bestemmelse iflg. skjøte**Bestemmelse om bebyggelse
Rettighetshaver:Nes kommune.**2003/8728-1/9**
06/10-2003**Erklæring/avtale**Vedr.fjernvarme for Årnes Fjernvarme AS
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere**2018/1432993-3/200**
19/10-2018 21:00**Bestemmelse om adkomstrett**Rettighetshaver:Knr:3228 Gnr:167 Bnr:80
Rettighetshaver:Knr:3228 Gnr:167 Bnr:319
Bestemmelse om adkomstrett for vedlikehold på østvegg**2018/1432993-4/200**
19/10-2018 21:00**Bestemmelse om bebyggelse**Rettighetshaver:Knr:3228 Gnr:167 Bnr:80
Kan ikke slettes uten samtykke fra:Nes Kommune
Org.nr: 938 679 088**2023/282633-1/200**
16/03-2023 10:30**Pantedokument**Beløp: NOK 6 000 000
Panthaver:Odal Sparebank
Org.nr: 937 887 043
Elektronisk innsendt**2023/466730-1/200**
05/05-2023 14:56**Pantedokument**Beløp: NOK 5 000 000
Panthaver:Odal Sparebank
Org.nr: 937 887 043
Elektronisk innsendt

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Data uthentet: 20.06.2025 kl. 18:29

Registreringsenhet: STATENS KARTVERK TINGLYSINGEN
Registerenhet: 3228-167-405-0-0

Oppdatert per: 20/06-2025 18:25

Grunndata

1986/8955-1/9 21/10-1986	Registrering av grunn Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:3228 Gnr:167 Bnr:1
2018/1432871-1/200 19/10-2018 21:00	Arealoverføring Areal overført fra:Knr:3228 Gnr:167 Bnr:80 Vederlag: NOK 0 Omsetningstype: Uoppgitt
2018/1432952-1/200 19/10-2018 21:00	Arealoverføring Areal overført til:Knr:3228 Gnr:167 Bnr:80 Vederlag: NOK 0 Omsetningstype: Uoppgitt
2020/1038962-1/200 01/01-2020 00:00	Omnummerering ved kommuneendring Tidligere: Knr:0236 Gnr:167 Bnr:405
2024/267267-1/200 01/01-2024 00:00	Omnummerering ved kommuneendring Tidligere: Knr:3034 Gnr:167 Bnr:405

Data uthentet: 20.06.2025 kl. 18:29

Registreringsenhet: STATENS KARTVERK TINGLYSINGEN
Registerenhet: 3228-167-405-0-0

Oppdatert per: 20/06-2025 18:25

Eiendommens rettigheter

2018/1432993-1/200 19/10-2018 21:00	Bestemmelse om vann/kloakk Rettighet hefter i:Knr:3228 Gnr:167 Bnr:80 Rettighet hefter i:Knr:3228 Gnr:167 Bnr:319 Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger Gjelder denne registerenheten med flere
2018/1432993-2/200 19/10-2018 21:00	Bestemmelse om jordvarme/jordsløyfe/fjernvarme Rettighet hefter i:Knr:3228 Gnr:167 Bnr:80 Rettighet hefter i:Knr:3228 Gnr:167 Bnr:319 Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger Gjelder denne registerenheten med flere
2018/1432993-5/200 19/10-2018 21:00	Bestemmelse om veg Rettighet hefter i:Knr:3228 Gnr:167 Bnr:80

Data uthentet: 20.06.2025 kl. 18:29

3228/167/405/0/0
Leirvegen 21
2150 ÅRNES

Oppsummering

- Eiere (1)
- Siste omsetning
- Matrikelopplysninger
- Ikke tinglyst eierforhold (0)
- Kulturminner på matrikkelen (0)
- Grunnforurensing (0)
- Klage på vedtak i Matrikkelen (0)
- Forretninger (7)
- Matrikelens adresser (1)
- Bolig- og bygningsopplysninger (1)

Eiere

ID	Født	Navn	Andel	Adresse	Rolle
824202702		Runni Gjestegård AS	1 / 1	Leirvegen 21, 2150 ÅRNES	HJEMMELSHAVER

Siste omsetning

Tinglyst dato	Kjøpesum	Omsetningstype	Dokumenttype	Gjelder hele eiendommen	Gjelder flere eiendommer
06/02-2020	0	FUSJON/FISJON	Hjemmel til eiendomsrett	Ja	Nei

Matrikelopplysninger

Type	BEST. GRUNNEIENDOM	Matrikkelført	Ja	Antall teiger	1
Bruksnavn		Har festegrunn	Nei	Seksjonert	Nei
Etableringsdato	01/10-1986	Skyld		Areal	1476.7 m²
Tinglyst	Ja	Landbruk	Nei	Arealkilde	BEREGNET AREAL
Arealmerknad		Næringsgruppe			

Ikke tinglyst eierforhold

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger

01/01-2024 OMNUMMERERING

Forretning 01/01-2024
Matrikkelført 01/01-2024

Rolle	Matrikkel	Arealendring
MOTTAKER	3228/167/405/0/0	0

01/01-2020 OMNUMMERERING

Forretning 01/01-2020
Matrikkelført 01/01-2020

Rolle	Matrikkel	Arealendring
MOTTAKER	3228/167/405/0/0	0

02/10-2018 OPPMÅLINGSFORRETNING/AREALOVERFØRING

Forretning 02/10-2018
Matrikkelført 16/10-2018

Rolle	Matrikkel	Arealendring
AVGIVER	3228/167/80/0/0	-987.6
BERØRT	3228/167/294/0/0	0
MOTTAKER	3228/167/405/0/0	987.5

02/10-2018 OPPMÅLINGSFORRETNING/AREALOVERFØRING

Forretning 02/10-2018
Matrikkelført 16/10-2018

Rolle	Matrikkel	Arealendring
MOTTAKER	3228/167/80/0/0	541.7
BERØRT	3228/167/105/0/0	0
AVGIVER	3228/167/405/0/0	-541.6

02/10-2018 OPPMÅLINGSFORRETNING

Forretning 02/10-2018
Matrikkelført 16/10-2018

Rolle	Matrikkel	Arealendring
BERØRT	3228/167/1/0/0	0
BERØRT	3228/167/80/0/0	0
BERØRT	3228/167/105/0/0	0
BERØRT	3228/167/294/0/0	0
BERØRT	3228/167/392/0/0	0
BERØRT	3228/167/405/0/0	0

02/10-2018 OPPMÅLINGSFORRETNING

Forretning 02/10-2018
Matrikkelført 16/10-2018

Rolle	Matrikkel	Arealendring
BERØRT	3228/167/1/0/0	0
BERØRT	3228/167/80/0/0	0
BERØRT	3228/167/105/0/0	0
BERØRT	3228/167/319/0/0	0
BERØRT	3228/167/405/0/0	0
BERØRT	3228/167/407/0/0	0
BERØRT	3228/167/463/0/0	0

01/10-1986 KART- OG DELINGSFORRETNING

Forretning 01/10-1986
Matrikkelført

Rolle	Matrikkel	Arealendring
AVGIVER	3228/167/1/0/0	-1031
MOTTAKER	3228/167/405/0/0	1031

Matrikkelens adresser

Kommune 3228 NES
Grunnkrets 402 Runni
Kirkesogn 2070801 Årnes

Valgkrets 7 ÅRNES
Tettsted 662 Årnes

Adresser	Oppdatert	Koord.sys.nr	Koordinat X	Koordinat Y
Leirvegen 21, gatenr 3488, 2150 ÅRNES	01/01-2024	23	6670921.26	304460.95

Bolig- og bygningsopplysninger

Bygning 1 av 1: HOTELLBYGNING

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
	H0101	ANNET ENN BOLIG			0	0	0

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe	OVERNATTINGS- OG SERVERINGSVIRKSOMHET	Bebygd areal	403,0	Rammetillatelse	02/07-2015
Bygningsstatus	FERDIGATTEST	BRA bolig		Igangset.till	06/11-2015
Energikilde	FJERNVARME	BRA annet	672,0	Ferdigattest	30/03-2017
Oppvarming	SENTRALVARME	BRA totalt	672,0	Midl.brukstill.	
Avløp	OFFENTLIG KLOAKK	Har heis	Nei	Tatt i bruk (GAB)	
Vannforsyning	TILKN. PRIVAT VANNVERK			Antall boliger	
Bygningsnummer	300531688			Antall etasjer	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				336,0	336,0				
H02				336,0	336,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygningskoodinater:

Koord.sys.nr	Koordinat X	Koordinat Y
23	6670928.37	304462.2

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas Matrikkelutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Matrikkelutskriften.