



aktiv.

Møllertorget 18A, 2150 ÅRNES

**ÅRNES - 4 leiligheter i
Næringsbygg - Leieinntekt på kr 60
000 pr mnd - Utviklingsmulighet -
Attraktiv beliggenhet**



Eiendomsmegler / Jurist

Bjørn Granli Jokstad

Mobil 992 93 090

E-post bjorn.jokstad@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kløfta

Trondheimsvegen 84, 2041 Kløfta. TLF. 63 94 26 50

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 8 900 000,-
Total ink omk.: Kr 8 900 000,-
Selger: Møllertorget 18 A og B AS

Salgsobjekt: Kombinasjonslokale
Eierform: Eiet
Byggeår: 1998
BRA-i/BRA Total
Tomtstr.: 1563 m²
Soverom: 0
Gnr./bnr. Gnr. 169, bnr. 222
Snr. 1
Oppdragsnr.: 1205250206

ÅRNES - 4 leiligheter i Næringsbygg - Leieinntekt på kr 60 000 pr mnd - Utviklingsmulighet

Velkommen til Møllertorget 18A/B, et næringsbygg i Årnes sentrum.

Eiendommen er regulert som barnehage, men brukes idag til utleie av 4 leiligheter (pensjonatutleie)

Leilighet 1 - Vindfang, toalett, stue m/ åpen gang, kjøkken, 3 soverom, bad med avdelt toalett og bod - 93 kvm - Leieinntekt kr 15 000,- pr mnd.

Leilighet 2 - Vindfang, toalett, stue m/ åpen gang, kjøkken, 3 soverom, bad med avdelt toalett, bod og kott - 109 kvm - Leieinntekt kr 15 000,- pr mnd.

Leilighet 3 - Gang, garderobe, stue, kjøkken, 3 soverom, bad, vaskerom, kott og bod - 129 kvm - Leieinntekt kr 15 000,- pr mnd.

Leilighet 4 - Vindfang, stue, kjøkken, gang, 2 soverom, bad, lagerrom og 2 tekniske rom - 109 kvm - Leieinntekt kr 15 000,- pr mnd.

Eiendommen kan potensielt videreutvikles:

Alternativ 1: Bygge på eiendommen ytterligere.

Alternativ 2: Ominnrede og reksjonere til 4 selvstendige leiligheter.

Alternativ 3: Tilbakeføre eiendommen til barnehage.

Alternativ 4: Leie ut slik eiendommen står idag.

- Eiendommen har en meget attraktiv beliggenhet i et etablert sameie nær Årnes sentrum. Salg av AS.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	30
Nabolagsprofil	57
Budskjema	112

Om eiendommen

Om boligen

Arealbeskrivelse

Bruksareal BRA-I

1. etasje: 93 kvm Boenhet 1 - Vindfang, toalett, stue m/ åpen gang, kjøkken, 3 soverom, bad med avdelt toalett og bod

1. etasje: 109 kvm Boenhet 2 - Vindfang, toalett, stue m/ åpen gang, kjøkken, 3 soverom, bad med avdelt toalett, bod og kott

1. etasje: 129 kvm Boenhet 3 - Gang, garderobe, stue, kjøkken, 3 soverom, bad, vaskerom, kott og bod

2. etasje: 109 kvm Boenhet 4 - Vindfang, stue, kjøkken, gang, 2 soverom, bad, lagerrom og 2 tekniske rom

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1563 m²

Tomtebeskrivelse

Flat tomt med asfalterte trafikkarealer og gangstier, samt opparbeidet hage med plen og beplantninger.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Bygningssakkyndig

Hans Kristian Vangen

Type takst

Verdi-/lånetakst

Verditakst

Kr 10 000 000

Innhold

Leilighet 1 - Vindfang, toalett, stue m/ åpen gang, kjøkken, 3 soverom, bad med avdelt toalett og bod - 93 kvm

Leilighet 2 - Vindfang, toalett, stue m/ åpen gang, kjøkken, 3 soverom, bad med avdelt toalett, bod og kott - 109 kvm

Leilighet 3 - Gang, garderobe, stue, kjøkken, 3 soverom, bad, vaskerom, kott og bod - 129 kvm

Leilighet 4 - Vindfang, stue, kjøkken, gang, 2 soverom, bad, lagerrom og 2 tekniske rom - 109 kvm

Standard

Bygning i 1 1/2 etasje som er tidligere vært i bruk som barnehage, men leies i dag ut som pensjonat.

Det er delt inn i 4 leiligheter, hvor den ene er i loftsetasjen.

Det er branndører mellom leilighetene i 1 etasje.

Bygningsmessig beskrivelse er kun for å få frem de bygningsmessige forhold i forbindelse med vurderingen.

- Fundamentering med støpte søiler.
- Plate på mark og ringmur av betong og/eller lettklinkerblokker.
- Bærende konstruksjoner over ringmur av tre og mur/betong.
- Yttervegger med bindingsverk som er utvendig kledd med panel.
- Saltak tekket med takstein.
- Overflater på innvendige vegger av malte plater, panel, panelplater og baderomsplater.
- Overflater på innvendig gulv av gulvbelegg, fliser og vatromsbelegg.
- Overflater i innvendig tak av systemhimling, malte plater og panel.
- Kjøkkeninnredninger, med og uten integrerte hvitevarer, med profilerte/glatte fronter og laminat benkeplater.
- Oppvaskkummer av stål med ett greps blandebatteri.
- Innredninger på våtrom med servant i innredning, utslagsvask, gulvstående toalett og dusjkabinett.
- Avløpsrør av plast og vannrør av kobber.
- El-skap med automatsikringer - spent og skjult anlegg.
- Mekanisk ventilasjonsanlegg.
- Ytterdører, med glassfelt, av tre.
- 2 lags vinduer i trerammer - takvinduer i loftsleilighet.

- Innvendige tredører i glatt og profilert utførelse.
 - 300 liter varmtvannsbereder.
 - Innvendige trapp av tre belagt med gulvbelegg - malte handløpere på begge sider i 2 høyder.
 - Utvendig tretrapp til loftsleilighet.
 - Bygningen oppvarmes med elektrisitet.
 - Sentralstøvsuger med sentral plassering på teknisk rom på loft.
- Bygningen har en normal standard med tanke på alle funksjoner som bolig.
- Sameiet og den beskrevne seksjon fremstår med varierende vedlikehold og har behov for noe oppgraderinger.

Parkering

Parkering på stor parkeringsplass på egen eiendom.

Eiendommens potensiale

Eiendommen kan potensielt videreutvikles:

- Alternativ 1:

Under forutsetning av gitte tillatelser om påbygging av en etasje, med ca. 180 m² BRA, ved utbygging vil eiendommens antatte verdi avrundet utgjøre kr. 10.000.000,-.

Salgsverdi etter påbygging- 575 m² BRA a kr 40.000,- = kr. 23.000.000,-.

Byggekostnader - 360 m² a kr 25.000,- = kr. 9.000.000,-

Rivekostnader og ominnredning, anslatt:- kr 4.000.000,-

Beregnet salgsverdi: kr 10.000.000,-

Påbygging av en etasje vil medføre riving av naværende loft.

Kostnader er skjønnsmessig vurdert.

- Alternativ 2:

Under forutsetning av gitte tillatelser om ominnredning og reksjonering ved salg av leiligheter vil salg av 4 selvstendige leiligheter gi følgende verdier:

Leil. 1 - Inngang vest/1. etasje i, ca. 93 m².

Skjønnsmessig vurdert salgsverdi: kr. 2.790.000,-

Skjønnsmessig avrundet fradrag: -kr. 540.000,-

Leilighetens omsetningsverdi: kr. 2.250.000,-

Leil. 2 - inngang nord/1. etasje, ca. 109 m².

Skjønnsmessig vurdert salgsverdi: kr. 3.270.000,-

Skjønnsmessig avrundet fradrag: -kr. 620.000,-

Leilighetens omsetningsverdi: kr. 2.650.000,-

Leil. 3 - inngang nordest/1. etasje, ca. 129 m².

Skjønnsmessig vurdert salgsverdi: kr. 3.870.000,-

Skjønnsmessig avrundet fradrag: -kr. 730.000,-
Leilighetens omsetningsverdi: kr. 3.140.000,-

Leil. 4 - loft, ca. 109 m².
Skjønnsmessig vurdert salgsverdi: kr. 3.330.000,-
Skjønnsmessig avrundet fradrag: - kr. 630.000,-
Leilighetens omsetningsverdi: kr. 2.700.000,-

Leilighet 1, 2, 3 og 4 er skjønnsmessig vurdert å ha markedsverdi på hhv. kr. 2.250.000,-, kr. 2.650.000,-, kr 3.140.000,- og kr 2.700.000,-.

Salg av 4 selvstendige leiligheter vil kreve reseksjonering og kostnader til brannsikring, dagslysflater, strøm, ventilasjon og rømning.

Areal er ikke oppmalt, men skjønnsmessig fordelt med bakgrunn i areal opplyst for hvert rom på branntegning.

Alternativ 1 og 2 vil kreve godkjenning fra sameiet. Ihht. vedtekter kan slik godkjenning ikke nektes uten saklig grunn.

- Alternativ 3: Tilbakeføre eiendommen til barnehage (eller annen type næring som krever omregulering)

- Alternativ 4: Eiendommen leies ut slik eiendommen står idag.

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 8 900 000

Kommunale avgifter

Kr 47 725

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Eiendomsskatt

Kr 4 564

Eiendomsskatt år

2025

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatten ved forrige beregning var kr 4564,-

Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 169, bruksnummer 222, seksjonsnummer 1 i Nes kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Sameiet forbeholdes 1. prioritets panterett i hver seksjon med kr 20.000,- til sikkerhet for seksjonssameiernes forpliktelser overfor sameiet. Denne panterett viker dog prioritet for byggelån og Husbankens oppføringslån til den enkelte seksjon.

Areal i 1. etg som ikke er merket seksjon 2, tilhører seksjon 1. Alt areal i 2. etg tilhører seksjon 2. Loft over leiligheter i 2. etg og loft over seksjon 1 tilhører seksjon 2. Seksjon 2 har rett til å sette opp trapp/adkomst til loft over seksjon 1 som vist stiplet på plan 1. etg. Alt uteareal tilhører seksjon 1.

Eiers representant opplyser at loft, innredet/tidligere benyttet til barnehage, over seksjon 1 tilhører seksjon 1. Dette stemmer ikke med innhentet/tinglyst seksjonsbegjæring.

Vei, vann og avløp

Adkomst: Offentlig. Eiendommen har adkomst fra Gjerderudvegen som er kommunal.

Vann: Privat. Eiendommen er tilknyttet kommunal vannforsyning via private stikkledninger. Det er installert vannmåler.

Avløp: Offentlig. Eiendommen er tilknyttet kommunalt spillvannsnett via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er ikke detaljregulert.

Eiendommen ligger i område avsatt til boligbebyggelse iht. gjeldende kommuneplans arealdel.

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

Overdragelsen gjelder salg av samtlige aksjer i selskapet Møllertorget 18 A og B AS , org nr. 923 656 804.

Selskapet har hjemmel til eiendommen og eiendommen er selskapets hovedaktivum.

Alle interessenter og kjøper vil bli vurdert som profesjonell og kjøpers reklamasjonstid begrenses derfor til 3 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. 50 000,- og kjøper kan ikke gjøre krav gjeldende med mindre kjøpers samlede krav overstiger kr. 500 000,-.

Alle interessenter oppfordres til nøye å undersøke bygget. Det anbefales at alle interessenter rådfører seg og befarer eiendommen med fagkyndig, før bud inngis.

Sum egenkapital i regnskap for 2024: kr -641 274,-

Sum gjeld i regnskap for 2024: kr 2 380 670,-

Se vedlagt resultatregnskap og balanse i salgsoppgaven.

Det vil ikke bli gitt skatterabatt på differansen mellom eiendomsverdien og bokført verdi eller skattemessig saldooverdi.

Det gjøres oppmerksom på at selger ikke er villig til å påta seg ansvar mot kjøpers bank for eventuelle ASL § 8-10 problemstillinger knyttet til oppgjøret.

Krever kjøpers bank en utvidet garantistillelse fra Oppgjørsansvarlig i forbindelse med oppgjøret, blir denne kostnaden belastet kjøper. All gjeld og egenkapital i selskapet skal minimeres ved overtakelse. Dette innebærer at all gjeld i selskapet gjøres opp av selger (med kjøpesummen) og kjøper må betale for eventuelt innestående beløp på

selskapets driftskonto.

Med henvisning til lov om eiendomsmegling § 1-4 tredje ledd, jfr. forskrift om Eiendomsmegling § 1-2, fravikes bestemmelsene i eiendomsmeglingsloven § 4-4, § 6-2, § 6-4, § 6-5, § 6-7 til § 6-10 og kapittel 7 og § 8-8 da overdragelsen gjelder salg av salg av selskap / næringseiendom / eiendom solgt som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

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.

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

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

3 000 Garantipremie/inneståelse

5 000 Kommunale opplysninger

20 000 Markedspakke

7 750 Oppgjørshonorar (Kjøpekontrakt lages av eksternt advokat)

3 250 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

16 000 Tilretteleggingsgebyr

2 500 Visninger/overtakelse per stk.

545 Tinglysingsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 135 000

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr Mangler data for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Bjørn Granli Jokstad

Eiendomsmegler / Jurist

bjorn.jokstad@aktiv.no

Tlf: 992 93 090

Ansvarlig megler bistås av

Bjørn Granli Jokstad

Eiendomsmegler / Jurist

bjorn.jokstad@aktiv.no

Tlf: 992 93 090

Oppdragstaker

Romerike Eiendomsmegling AS Filial Kløfta, organisasjonsnummer 926743023
Trondheimsvegen 84, 2040 Kløfta

Salgsoppgavedato

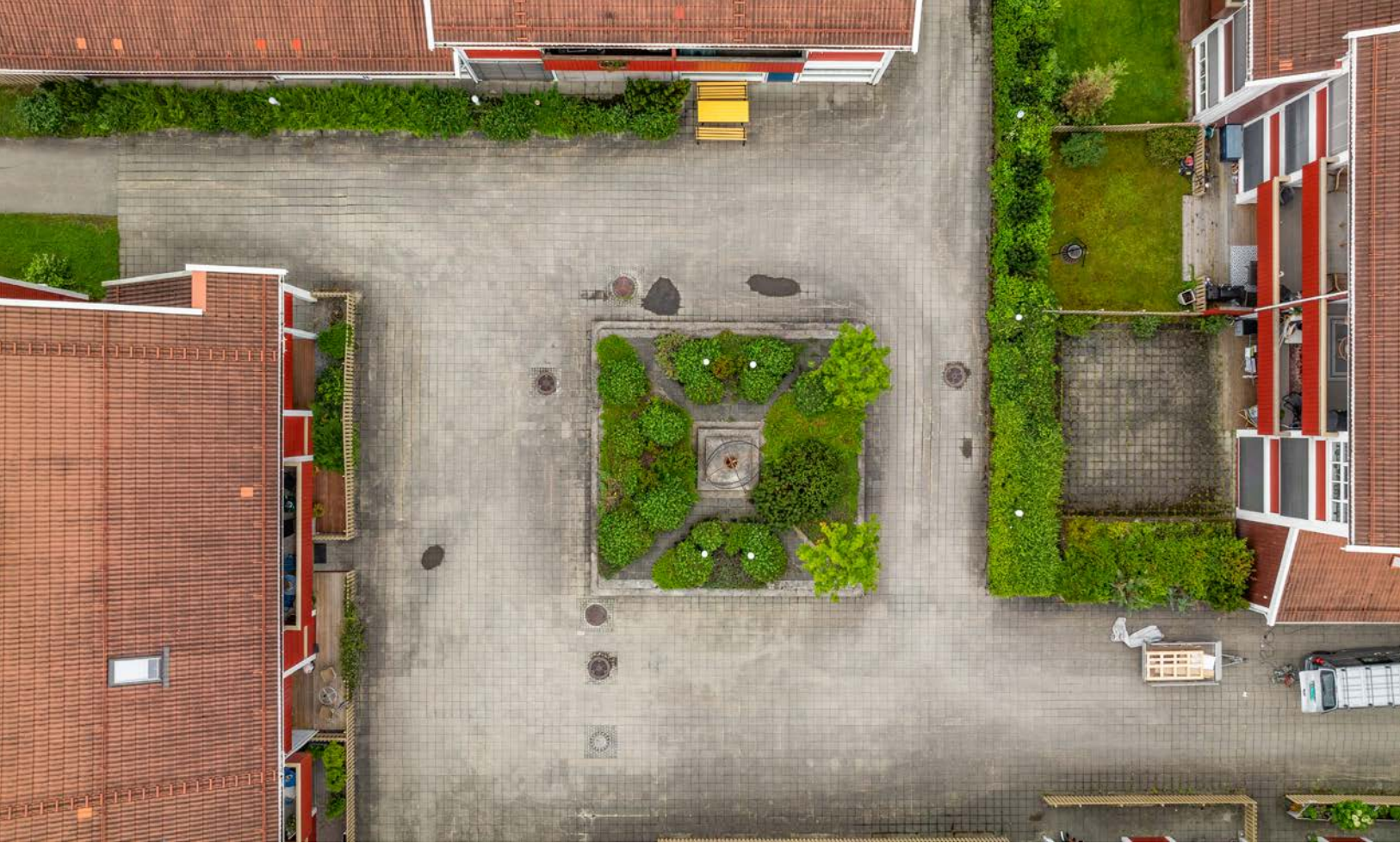
21.08.2025



















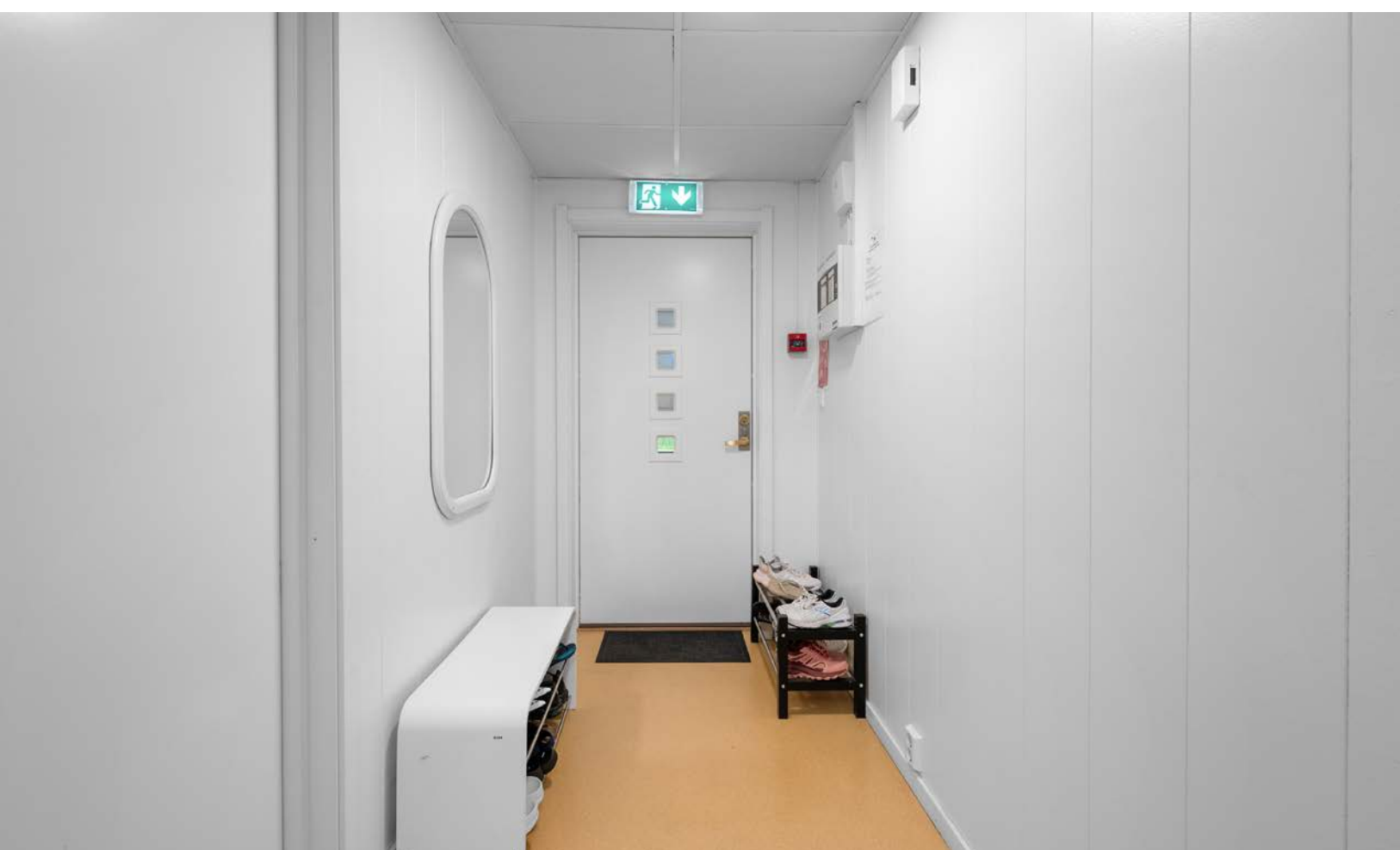














Vedlegg

VERDIVURDERING

Møllertorget 18 A/B, 2150 ÅRNES

Gnr 169: Bnr 222 (snr: 1)
3228 NES KOMMUNE



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

Kenneth Gulbrandsen
Telefon: 913 07 281
E-post: post@eidsvolltakst.no
Rolle: Uavhengig takstingeniør



Dato befaring: 16.09.2024
Utskriftsdato: 07.07.2025
Dato verdisetting: 04.11.2024
Oppdrag nr: 2024025



1 Innholdsfortegnelse

2 Sammen drag	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	7
3.3.4 Beskrivelse av områdene rundt	7
3.3.5 Andre forhold	7
3.4 Bygninger på eiendommen	7
3.4.1 Næringsseksjon	7
4 Verdigrunnlag	9
4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler	9
4.2 Inntekter/kostnader	9
5 Verdisetting	10
5.1 Nettokapitalisering	10

Vedlegg:

Situasjonskart Ant. sider: 1
Oppdelingsbegjæring Ant. sider: 5
Infoland.no Ant. sider: 11

2 Sammendrag

Konklusjon/ markedsvurdering:	Taksten er avholdt etter beste skjønn, i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Heftelesanmerkninger 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 ved påbygging av en etasje.
Kunde:	Møllertorget 18 A og B AS Ynsvegen 2, 2150 ÅRNES
Formål med taksten:	Takstopppdraget 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 og rådgivere.
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 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 takstmennene, og kan medføre at skade som er gjemt ikke fremkommer i takst/tilstandsrapport.
Verdi:	Kr. 10 000 000
Dato verdisetting:	04.11.2024
Takstingeniører:	Hans Kristian Vangen Tlf.: 908 28 055 Kenneth Gulbrandsen Tlf.: 913 07 281 Denne rapporten er utarbeidet av en takstingeniør sertifisert i Norsk takst, og som er underlagt krav til kompetanse, etterutdanning og Norsk taksts regelverk. Dette sikrer at vurderingene er objektive og upartiske. For nærmere beskrivelse av kravene til takstingeniørens integritet og uavhengighet, se Norsk takst sine etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

EIDSVOLL, 07.07.2025



Hans Kristian Vangen
Murmester/ingeniør
Telefon: 908 28 055



Kenneth Gulbrandsen
Murmester/takstingeniør
Telefon: 913 07 281

3 Introduksjon

3.1 Informasjon fra kunden

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider
Situasjonskart	15.09.2024	Kartutsnitt er innhentet via Norkart AS.	Innhentet	1
Oppdelingsbegjæring	12.10.1997	Seksjonsbegjæring, tinglyst den 22.10.1997, er innhentet fra Statens kartverk.	Innhentet	5
Takst AS	29.06.2020	Forenklet næringstakst avholdt av Gunnar Halvorsen etter befaring den 24.06.2020.	Fremvist	4
Vera og Øyvind Songe-Møller AS		Div. tegninger.	Fremvist	24
Norges Eiendommer	29.08.2024	Sameiet og snr. 1.	Innhentet	7
Infoland.no	15.09.2024	Statens kartverks Eiendomsregister, for sameiet og snr. 1, er innhentet fra Ambita AS.	Innhentet	11

3.2 Generell informasjon

Beskrivelse av eiendommen Sentralt beliggende eiendom i etablert boligområde.

Inngjerdet, og i alt vesentlig flat tomt.
Opparbeidet tomt med plen, noe beplantning og asfalterte gangstier/parkeringsarealer.

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

Kunde: Møllertorget 18 A og B AS
Ynsvegen 2, 2150 ÅRNES

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

Befaring/tilstede: Befaringsdato: 16.09.2024
Hans Kristian Vangen - Eidsvoll Takst og Boligkontroll AS.
Kenneth Gulbrandsen - Eidsvoll Takst og Boligkontroll AS.
Tarald Huus-Hansen - Norsk Eiendomspartner AS, rekvirent.
Jan Steinar Thanke - Norsk Eiendomspartner AS.
Jan Bråthen - Møllertorget 18 A og B AS.
Heidi Tenold - Møllertorget 18 A og B 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

Konsesjonsplikt	Seksjonen er ikke konsesjonspliktig ved salg.
Adkomst	Eiendommen har adkomst fra Gjerderudvegen som er kommunal.
Vann	Eiendommen er tilknyttet kommunal vannforsyning via private stikkledninger.
Avløp	Eiendommen er tilknyttet kommunalt spillvannnett via private stikkledninger.
Regulering	Eiendommen er ikke detaljregulert.
Kommuneplan	Eiendommen ligger i område avsatt til boligbebyggelse iht. gjeldende kommuneplans arealdel.
Heftelser	Bestemmelser om adkomstrett/trapp til loft for snr. 2 og at at alt uteareal tilhører snr. 1 er tinglyst på seksjonen den 22.10.1997. For øvrig er det ingen heftelser, bortsett fra pengeheftelser, registrert på seksjonen. På sameiet er det ingen tinglyste heftelser.
Rettigheter	Det er ingen tinglyste rettigheter registrert på seksjonen eller sameiet.
Leieforhold	Seksjonen er samlet utleid til flyktningeboliger for Nes kommune. Opplyst leie omfatter strømavgifter.
Felleskostnader	Det er ikke fremkommet opplysninger om felleskostnader.
Sameiet	Alt areal, som ikke er merket seksjon 2 på tegning i seksjonsbegjæring, tilhører seksjon 1. Loft over leiligheter i 2. etasje, og loft over seksjon 1, tilhører seksjon 2. Seksjon 2 har rett til å sette opp trapp/adkomst til loft over seksjon 1. Alt uteareal tilhører seksjon 1. Eiers representant opplyser at loft, innredet/tidligere benyttet til barnehage, over seksjon 1 tilhører seksjon 1. Dette stemmer ikke med innhentet/tinglyst seksjonsbegjæring. I takstavholdelsen forutsettes at eiendommen resekjoneres.

**Alternativ verdi
ved utbygging**

Under forutsetning av gitte tillatelser om påbygging av en etasje, med ca. 180 m² BRA, vil eiendommens antatte verdi avrundet utgjøre kr. 10.000.000,-.

Salgsverdi etter påbygging- 575 m² BRA á kr 40.000,- = kr. 23.000.000,-
Byggekostnader - 360 m² á kr 25.000,- = - kr. 9.000.000,-
Rivekostnader og ominnredning, anslått: - kr. 4.000.000,-
Beregnet salgsverdi: kr 10.000.000,-

Påbygging av en etasje vil medføre riving av nåværende loft.
Kostnader er skjønnsmessig vurdert.

**Alternativ verdi
ved salg av leiligheter**

Under forutsetning av gitte tillatelser om ominnredning og reksjonering vil salg av 4 selvstendige leiligheter gi følgende verdier:

Leil. 1 - inngang vest/1. etasje i, ca. 93 m².
Skjønnsmessig vurdert salgsverdi: kr. 2.790.000,-
Skjønnsmessig avrundet fradrag: - kr. 540.000,-
Leilighetens omsetningsverdi: kr. 2.250.000,-

Leil. 2 - inngang nord/1. etasje, ca. 109 m².
Skjønnsmessig vurdert salgsverdi: kr. 3.270.000,-
Skjønnsmessig avrundet fradrag: - kr. 620.000,-
Leilighetens omsetningsverdi: kr. 2.650.000,-

Leil. 3 - inngang nordøst/1. etasje, ca. 129 m².
Skjønnsmessig vurdert salgsverdi: kr. 3.870.000,-
Skjønnsmessig avrundet fradrag: - kr. 730.000,-
Leilighetens omsetningsverdi: kr. 3.140.000,-

Leil. 4 - loft, ca. 109 m².
Skjønnsmessig vurdert salgsverdi: kr. 3.330.000,-
Skjønnsmessig avrundet fradrag: - kr. 630.000,-
Leilighetens omsetningsverdi: kr. 2.700.000,-

Leilighet 1, 2, 3 og 4 er skjønnsmessig vurdert å ha markedsverdi på hhv. kr. 2.250.000,-, kr. 2.650.000,-, kr 3.140.000,- og kr 2.700.000,-.

Salg av 4 selvstendige leiligheter vil kreve reseksjonering og kostnader til brannsikring, dagslyflater, strøm, ventilasjon og rømning.

Areal er ikke oppmålt, men skjønnsmessig fordelt med bakgrunn i areal opplyst for hvert rom på branntegning.

Verdi med nåværende bruk

Markedsverdi med nåværende bruk er vurdert til kr 6.250.000,- ved bruk av nettokapitalisering.

3.3.2 Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 3228 NES Gnr: 169 Bnr: 222 Seksjon: 1
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	1 563,5 m ² Arealkilde: Norges Eiendommer.
Eierbrøk seksjon:	Eierbrøk: 317/650
Hjemmelshaver:	Møllertorget 18 A og B AS.
Adresse:	Møllertorget 18 A og Møllertorget 18 B, 2150 ÅRNES
Kommentar:	Tomteareal gjelder hele sameiets eiendom.

3.3.3 Beskrivelse av tomt

Miljø og forurensning Det er ingen tinglyste opplysninger om grunnforurensning eller kulturminner registrert på snr. 1 eller sameiet.

3.3.4 Beskrivelse av områdene rundt

Parkering Det er godt med parkering, for nåværende bruk, på egen grunn.

3.3.5 Andre forhold

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

3.4 Bygninger på eiendommen

3.4.1 Næringsseksjon

Bygningsdata:

Byggeår: 1998 Kilde: Norges Eiendommer
Anvendelse: Opprinnelig barnehage - nå utleieboliger

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Kommentar
Loft	111		Boenhet 4 bestående av vf, stue/kjøkken, åpen gang m/trapp til 1. etasje, 2 soverom, bad, lagerrom og 2 teknisk rom.
1. etasje	331		Boenhet 1 bestående av vf, toalett, 3 soverom, bad m/avdelt toalett, bod og stue/kjøkken m/åpen gang. Boenhet 2 bestående av vf, toalett, 3 soverom, bad m/avdelt toalett, bod, kott og stue/kjøkken m/åpen gang. Boenhet 3 bestående av gang, garderobe, bad, 3 soverom, kott, bod, vaskerom og stue/kjøkken.
Sum bygning:	442	0	

Kommentar areal

Areal tatt fra tidligere takstavholdelse.

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Bygning generelt

Bygning i 1 1/2 etasje som er tidligere vært i bruk som barnehage, men leies i dag ut som bolig.

Det er delt inn i 4 leiligheter, hvor den ene er i loftsetasjen.

Det er branndører mellom leilighetene i 1 etasje.

Bygningsmessig beskrivelse er kun for å få frem de bygningsmessige forhold i forbindelse med vurderingen.

Fundamentering med støpte søiler.

Plate på mark og ringmur av betong og/eller lettklinkerblokker.

Bærende konstruksjoner over ringmur av tre og mur/betong.

Yttervegger med bindingsverk som er utvendig kledd med panel.

Saltak tekket med takstein.

Overflater på innvendige vegger av malte plater, panel, panelplater og baderomsplater.

Overflater på innvendig gulv av gulvbelegg, fliser og våtromsbelegg.

Overflater i innvendig tak av systemhimling, malte plater og panel.

Kjøkkeninnredninger, med og uten integrerte hvitevarer, med profilerte/glatte fronter og laminat benkeplater.

Oppvaskkummer av stål med ett greps blandebatteri.

Innredninger på våtrom med servant i innredning, utslagsvask, gulvstående toalett og dusjkabinett.

Avløpsrør av plast og vannrør av kobber.

El-skap med automatsikringer - åpent og skjult anlegg.

Mekanisk ventilasjonsanlegg.

Ytterdører, med glassfelt, av tre.

2 lags vinduer i trerammer - takvinduer i loftsleilighet.

Innvendige tredører i glatt og profilert utførelse.

300 liter varmtvannsbereder.

Innvendige trapp av tre belagt med gulvbelegg - malte håndløpere på begge sider i 2 høyder.

Utvendig tretrapp til loftsleilighet.

Bygningen oppvarmes med elektrisitet.

Sentralstøvsuger med sentral plassering på teknisk rom på loft.

Bygningen har en normal standard med tanke på alle funksjoner som bolig.

Sameiet og den beskrevne seksjon fremstår med varierende vedlikehold og har behov for noe oppgraderinger.

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 %
Næringsseksjon											
-Bolig											
Nes kommune	1 og 2	442 m²	720 000	1 629	1/2024	12/2024	100	2 170	959 140	1/2025	100
Sum:			720 000						959 140		
Total:			720 000						959 140		

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 %
Næringsseksjon											
-Bolig											
Nes kommune	1 og 2	442 m²	720 000	1 629	1/2024	12/2024	100	2 170	959 140	1/2025	100
Sum:			720 000						959 140		
Total:			720 000						959 140		

4.2 Inntekter/kostnader

Inntekter

Arealtype	Kontrakter		Markedsleie	
	m²	Kr./m²	m²	Kr./m²
Bolig	442	1 629	442	2 170
Sum	442	720 000	442	959 140

Inntektsoverskudd

Inntekter (overført)	959 140
Tap ved ledighet, 5%	47 957
Normale eierkostnader, årlig	
Stipulert årlige FDV-kostnader	150 000
Eiendommens inntektsoverskudd	761 183

5 Verdisetting

5.1 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/byggrisiko
reflekterer forhold vedrørende beliggenhet, lokalenes anvendelighet, attraktivitet,
eksponering, utseende, vedlikeholdsmessig tilstand og innemiljø mm (0 - 4%).

Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	3,61 %
- Inflasjon:	3,00 %
Realrente, avrundet:	0,61 %
Objektrisiko	1,50 %
Markedsrisiko	1,00 %
Eiendomsrisiko	3,00 %
Renteglidning	2,50 %
Realavkastningskrav:	8,61 %

Beregning av kapitalisert verdi

Eiendommens inntektsoverskudd (overført fra inntekter/kostnader)		761 183
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi, beregnet av inntektsoverskuddet (Kr. 761 183) når realrenten er 8,61%		8 840 685
Korreksjon: Brannsikring, dagslysflater, strøm, ventilasjon, rømning og reseksjonering.	-2 500 000	-2 500 000
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi:		6 340 685
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi (avrundet):		6 340 000

Returneres til

TINGLYST

22.10.1997

NES
SORENSKRIVEREMBEDE
DAGBOKNR.: 7122Begjæring¹⁾ om tinglysing av
oppdeling i eierseksjoner

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)		
Kommunenr. Kommunens navn	Gnr.	Bnr. Festenr.
0236 NES (ROMBFIKE)	169	222

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) ²⁾	Navn	Ideell andel ³⁾
090950	Kjell Lier	
	Marit Skovseth Lier	
		
Doknr: 7122 Tinglyst 22.10.1997 Emb. 009 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM		

3. Begjæring																			
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner (jf. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik den fremgår av etterstående fordelingsliste.																			
S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾		
1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3		
1	N	317	11			21			31			41			51				
2	SE	333	12			22			32			42			52				
3			13			23			33			43			53				
4			14			24			34			44			54				
5			15			25			35			45			55				
6			16			26			36			46			56				
7			17			27			37			47			57				
8			18			28			38			48			58				
9			19			29			39			49			59				
10			20			30			40			50			60				
Sum tellere:						650	= nevner:						650						

4. Supplerende tekst ⁶⁾	
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses	
Sameiet forbeholdes 1.prioritets panterett i hver seksjon med kr. 20.000,- til sikkerhet for seksjonssamværens forpliktelser overfor sameiet. Denne panterett vikar dog prioritet for byggeplan og hussekkens oppføringsplan til den enkelte seksjon.	
Areal i 1.etg. som ikke er merket seksjon 2, tilhører seksjon 1.	
Alt areal i 2.etg. tilhører seksjon 2. Loft over leilighetår i 2.etg. og loft over seksjon 1 tilhører seksjon 2.	
Seksjon 2 har rett til å sette opp trapp/adkomst til loft over seksjon 1 som vist stiplet på plan 1.etg.	
Alt uteareal tilhører seksjon 1.	

5. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§7 i. f.). Godkjent av Kommunaldepartementet.

Undertegnede erklærer at

- a) ☒ seksjoneringen gjelder et prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt.
 eller
☐ seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen skjer i samsvar med tidligere arealutnyttelse.
 eller
☐ seksjoneringen gjelder et betående bygg hvor oppdelingen innebærer endring(er) av tidligere arealutnyttelse, og hvor alle nødvendige tillatelser for endringene er gitt.
- b) ☐ eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha (§ 5 nr. 2 og 3).
- c) ☒ hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 3).
 eller
☐ ikke alle boligseksjonene har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten, men oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før 22.4.1983. (§ 5 nr. 3, annet ledd)
- d) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på: (§5 nr. 4, første ledd)
- ☒ bruksenhetens areal.
 eller
☐ bruksenhetens innbyrdes verdi.

Fylles bare ut dersom seksjoneringen gjelder bestående bygg:

- e) ⁷⁾ ☐ kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om utbedringsprogram, byfornyelse eller regulering til fornyelsesområde etter plan- og bygningsloven eller byfornyelsesloven (§ 5 nr. 4, tredje ledd).
 eller
☐ kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.
 eller
☐ kommunen har meddelt at § 5 nr. 4, tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen.
- f) ⁸⁾ ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til bygging av nye bruksenheter eller annen ominnredning (plan- og bygningsloven § 93).
- g) ⁹⁾ ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til sammenslåing av eksisterende boliger eller oppdeling av eksisterende boliger til hybler (plan- og bygningsloven § 93 jf. § 91 a).
- h) ¹⁰⁾ ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til bruksendring (plan- og bygningsloven § 91 a).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m.v.

Vedlegg:

- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
- b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert.
 På tegningene er grensene for bruksenheterne og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

7. Underskrifter

Sted, dato

Arnes 14/10-97

Hjemmelshaver(ne)s underskrift(er)

 Huse Lier
 Marit Stokseth Lier

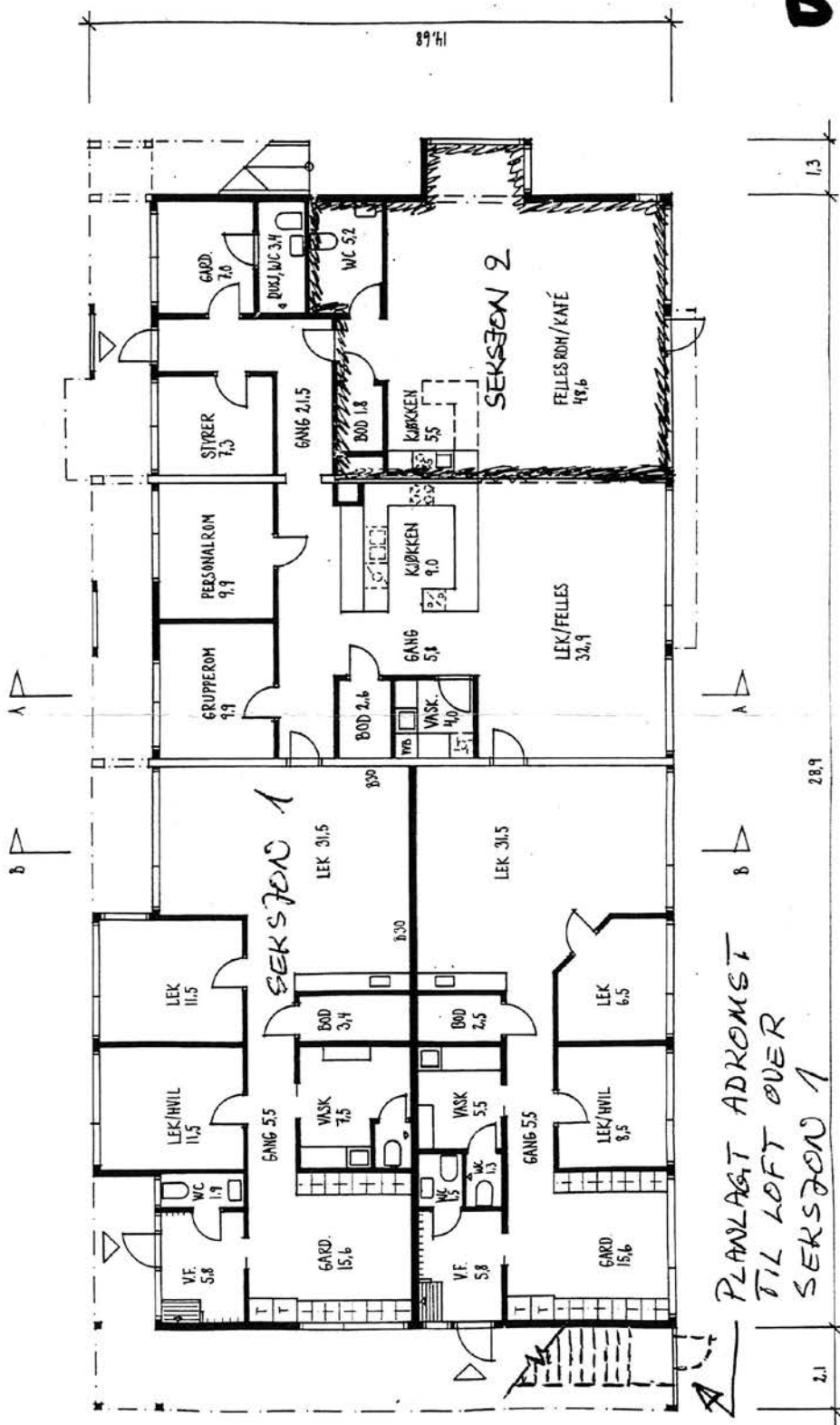
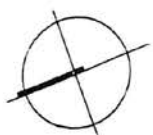
B1

BYGNING PÅ GVR. 169/BUR. 222

PLAN 1. ETASJE

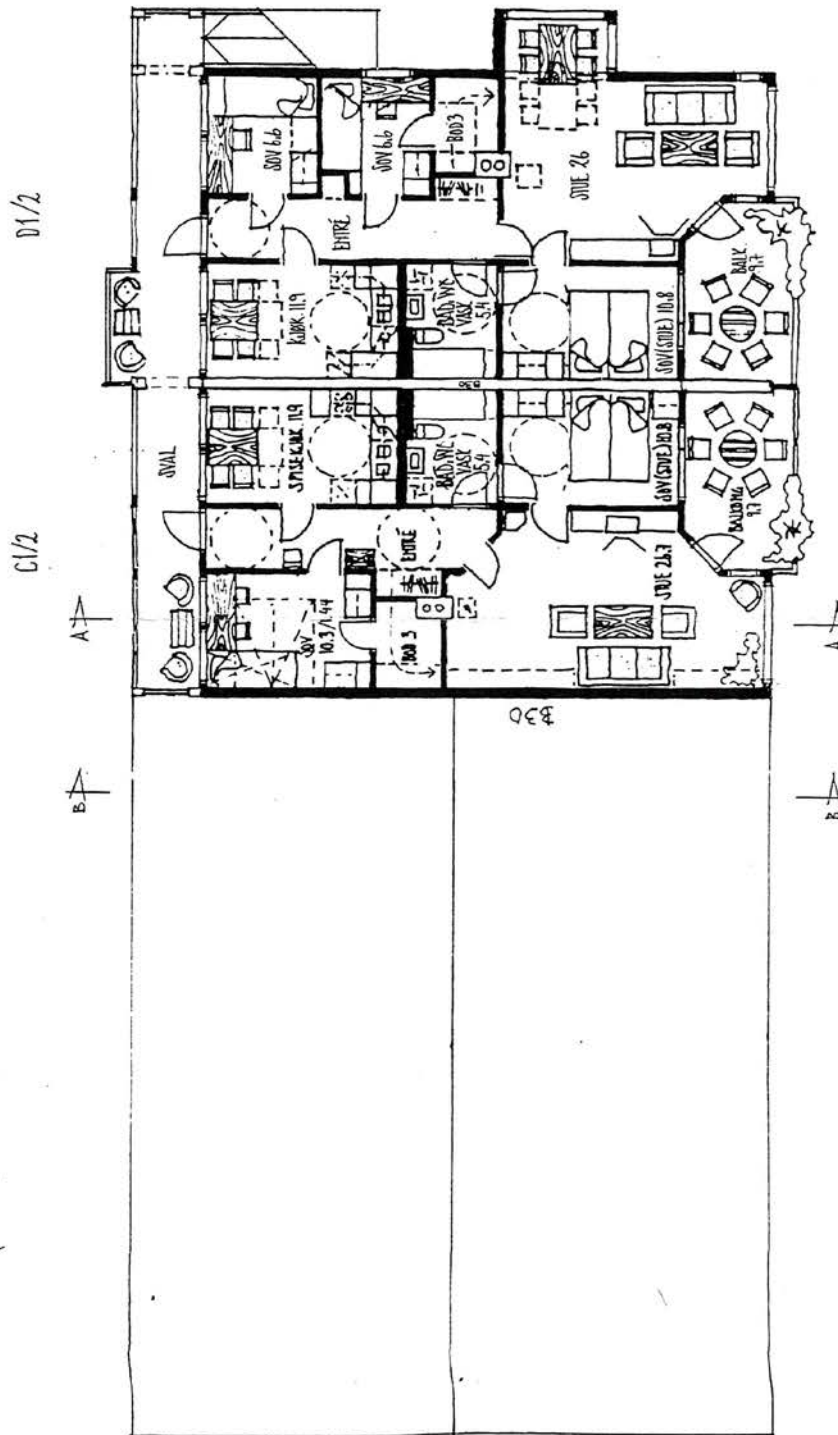
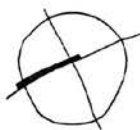
BRA=378 m²
BYA 466 m²

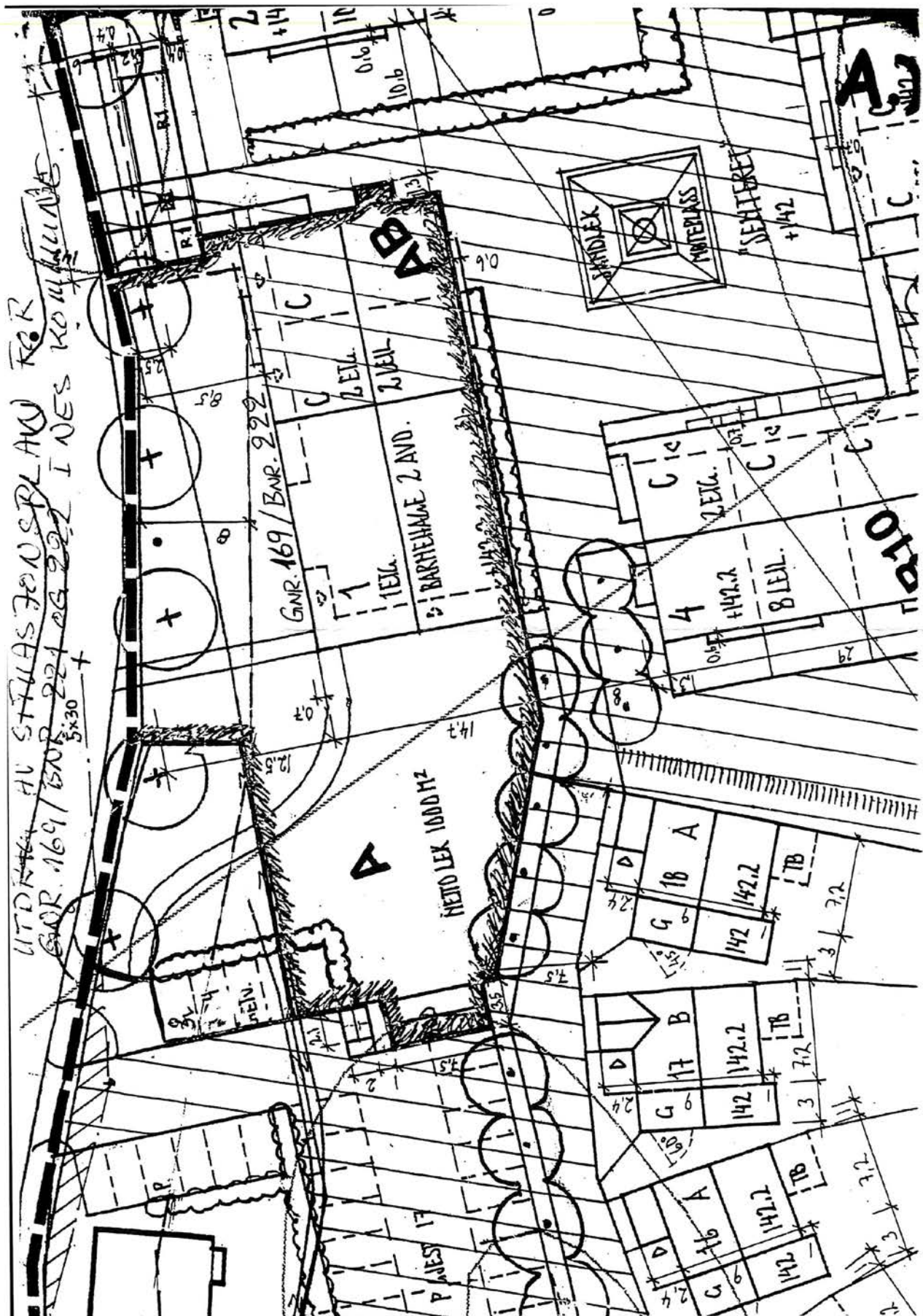
AREAL SOM IKKE ER MERKET SEKSJON 2,
TILHØRER SEKSJON 1.



B2

BYGNING PÅ GNR. 169/BNR. 222
PLAN 2. ETASJE
HELE 2. ETASJE TILHØRER SEKSJON 2





Registreringsenhet: STATENS KARTVERK TINGLYSINGEN
Registerenhet: 3228-169-222-0-1

Oppdatert per: 15/09-2024 19:55

Hjemmelsopplysninger

Grunndata:

1997/7122-1/9
22/10-1997

Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 1

Formål: Næring

Sameiebrøk: 317/650

Rettighetshavere til eiendomsrett:

2020/2077311-1/200
06/02-2020 21:00

Hjemmel til eiendomsrett

Vederlag: NOK 0

Omsetningstype: Fusjon/fisjon

Møllertorget 18 A Og B AS

Org.nr: 923 656 804

Data uthentet: 15.09.2024 kl. 19:58

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.

1997/7122-2/9 22/10-1997	Sameieavtale Bestemmelse om adkomstrett/trapp til loft for snr. 2 Alt uteareal tilhører seksjon 1. Gjelder denne registerenheten med flere
1997/7122-3/9 22/10-1997	**Diverse påtegning PRIORITETSBESTEMMELSE PRIORITET ETTER BYGGELÅN OG HUSBANKENS OPPFØRINGSLÅN
1997/7122-4/9 22/10-1997	Pantsettelseserklæring Beløp: NOK 20 000 Panthaver:Sameiet Løpenr: 7078796 Gjelder denne registerenheten med flere
2023/328516-1/200 28/03-2023 21:00	Pantedokument Beløp: NOK 5 000 000 Panthaver:Odal Sparebank Org.nr: 937 887 043

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: 15.09.2024 kl. 19:58

Grunndata

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

1997/7122-1/9 22/10-1997	Seksjonering Opprettet seksjoner: Snr: 1 Formål: Næring Sameiebrøk: 317/650
-----------------------------	--

Data uthentet: 15.09.2024 kl. 19:58

Registreringsenhet: STATENS KARTVERK TINGLYSINGEN
Registerenhet: 3228-169-222-0-1

Oppdatert per: 15/09-2024 19:55

Eiendommens rettigheter

Ingen rettigheter registrert

Data uthentet: 15.09.2024 kl. 19:58

3228/169/222/0/1
Møllertorget 18A
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 (3)
 - Matrikelens adresser (2)
 - Bolig- og bygningsopplysninger (1)

Eiere

ID	Født	Navn	Andel	Adresse	Rolle
923656804		Møllertorget 18 A Og B AS	1 / 1	Møllertorget 18A, 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. EIERSEKSJON	Matrikelført	Ja	Antall teiger	
Bruksnavn		Har festegrunn	Nei	Seksjonert	Ja
Etableringsdato	22/10-1997	Skyld		Formål	NÆRING
Tinglyst	Ja	Landbruk	Nei	Sameiebrøk	317 / 650
Arealmerknad		Næringsgruppe		Areal	
				Arealkilde	IKKE OPPGITT

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	3228/169/222/0/0	0
MOTTAKER	3228/169/222/0/1	0
MOTTAKER	3228/169/222/0/2	0

01/01-2020 OMNUMMERERING

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

Rolle	Matrikkel	Arealendring
MOTTAKER	3228/169/222/0/0	0
MOTTAKER	3228/169/222/0/1	0
MOTTAKER	3228/169/222/0/2	0

22/10-1997 SEKSJONERING

Forretning 22/10-1997
Matrikkelført

Rolle	Matrikkel	Arealendring
AVGIVER	3228/169/222/0/0	0
MOTTAKER	3228/169/222/0/1	0

Matrikkelens adresser

Kommune 3228 NES
Grunnkrets 403 Årnes
Kirkesogn 2070801 Årnes

Valgkrets 7 ÅRNES
Tettsted 662 Årnes

Adresser	Oppdatert	Koord.sys.nr	Koordinat X	Koordinat Y
Møllertorget 18A, gatenr 3819, 2150 ÅRNES	01/01-2024	23	6669946.12	304078.16
Møllertorget 18B, gatenr 3819, 2150 ÅRNES	01/01-2024	23	6669944.94	304090.01

Bolig- og bygningsopplysninger

Bygning 1 av 1: BARNEHAGE

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Møllertorget 18A	H0101	ANNET ENN BOLIG			0	0	0
Møllertorget 18B	H0101	ANNET ENN BOLIG			0	0	0

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe	ANNEN TJENESTEYTING	Bebygd areal		Rammetillatelse	21/10-1997
Bygningsstatus	FERDIGATTEST	BRA bolig	272,0	Igangset.till	22/10-1997
Energikilde	ELEKTRISITET	BRA annet	378,0	Ferdigattest	20/02-2003
Oppvarming	ELEKTRISK	BRA totalt	650,0	Midl.brukstill.	11/01-1999
Avløp	OFFENTLIG KLOAKK	Har heis	Nei	Tatt i bruk (GAB)	
Vannforsyning	TILKN. PRIVAT VANNVERK			Antall boliger	2
Bygningsnummer	13808546			Antall etasjer	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				378,0	378,0				
H02	2		166,0		166,0				
H03			106,0		106,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygningskoodinater:

Koord.sys.nr	Koordinat X	Koordinat Y
23	6669937.69	304091.35

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.

Registreringsenhet: STATENS KARTVERK TINGLYSINGEN
Registerenhet: 3228-169-222-0-0

Oppdatert per: 15/09-2024 20:00

Hjemmelsopplysninger

Matrikkelenheten er seksjonert, se seksjonene for mer informasjon.

Ingen hjemmelsdokumenter registrert

Grunndata:

1997/7121-1/9
22/10-1997

Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3228 Gnr:169 Bnr:6

1997/7122-1/9
22/10-1997

Seksjonering

Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Næring
Sameiebrøk: 317/650
Snr: 2
Formål: Samleseksjon bolig
Sameiebrøk: 333/650
Gjelder denne registerenheten med flere

Data uthentet: 15.09.2024 kl. 20:02

Registreringsenhet: STATENS KARTVERK TINGLYSINGEN
Registerenhet: 3228-169-222-0-0

Oppdatert per: 15/09-2024 20:00

Heftelser

Matrikkelenheten er seksjonert, se seksjonene for mer informasjon.

Ingen heftelser registrert

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: 15.09.2024 kl. 20:02

Registreringsenhet: STATENS KARTVERK TINGLYSINGEN
Registerenhet: 3228-169-222-0-0

Oppdatert per: 15/09-2024 20:00

Grunndata

1997/7121-1/9 22/10-1997	Registrering av grunn Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:3228 Gnr:169 Bnr:6
1997/7122-1/9 22/10-1997	Seksjonering Opprettet seksjoner: Snr: 1 Formål: Næring Sameiebrøk: 317/650 Snr: 2 Formål: Samleseksjon bolig Sameiebrøk: 333/650 Gjelder denne registerenheten med flere
2020/380591-1/200 01/01-2020 00:00	Omnummerering ved kommuneendring Tidligere: Knr:0236 Gnr:169 Bnr:222 Gjelder denne registerenheten med flere
2024/265156-1/200 01/01-2024 00:00	Omnummerering ved kommuneendring Tidligere: Knr:3034 Gnr:169 Bnr:222 Gjelder denne registerenheten med flere

Data uthentet: 15.09.2024 kl. 20:02

Registreringsenhet: STATENS KARTVERK TINGLYSINGEN
Registerenhet: 3228-169-222-0-0

Oppdatert per: 15/09-2024 20:00

Eiendommens rettigheter

Ingen rettigheter registrert

Data uthentet: 15.09.2024 kl. 20:02

3228/169/222/0/0

Denne matrikkelenheten er seksjonert

Møllertorget 18A

2150 ÅRNES

- Oppsummering
- Seksjonssameie med adresser (2)
- Siste omsetning
- Matrikkelopplysninger
- Ikke tinglyst eierforhold (0)
- Kulturminner på matrikkelen (0)
- Grunnforurensing (0)
- Klage på vedtak i Matrikkelen (0)
- Forretninger (6)
- Matrikkelens adresser (4)
- Bolig- og bygningsopplysninger (1)

Seksjonssameie med adresser

Matrikkel	Kommune	Gateadresse	Husnr	Postadresse	Formål	Sameiebrøk
3228/169/222/0/0						
3228/169/222/0/1	NES	Møllertorget	18 A	2150 ÅRNES	NÆRING	317/650
3228/169/222/0/2	NES	Møllertorget	18 C	2150 ÅRNES	SAMLESEKSJON BOLIG	333/650

Siste omsetning

Tinglyst dato	Kjøpesum	Omsetningstype	Dokumenttype	Gjelder hele eiendommen	Gjelder flere eiendommer
03/08-1983	0	UOPPGITT	Hjemmel til eiendomsrett	Ja	Ja

Matrikkelopplysninger

Type	BEST. GRUNNEIENDOM	Matrikkelført	Ja	Antall teiger	1
Bruksnavn		Har festegrunn	Nei	Seksjonert	Ja
Etableringsdato	13/10-1997	Skyld		Formål	SEKSJONERT EIENDOM
Tinglyst	Ja	Landbruk	Nei	Sameiebrøk	1 / 1
Arealmerknad		Næringsgruppe		Areal	1563.5 m²
				Arealkilde	BEREGNET AREAL

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 vernings / 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	3228/169/222/0/0	0
MOTTAKER	3228/169/222/0/1	0
MOTTAKER	3228/169/222/0/2	0

01/01-2020 OMNUMMERERING

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

Rolle	Matrikkel	Arealendring
MOTTAKER	3228/169/222/0/0	0
MOTTAKER	3228/169/222/0/1	0
MOTTAKER	3228/169/222/0/2	0

22/10-1997 SEKSJONERING

Forretning 22/10-1997
Matrikkelført

Rolle	Matrikkel	Arealendring
AVGIVER	3228/169/222/0/0	0
MOTTAKER	3228/169/222/0/2	0

22/10-1997 SEKSJONERING

Forretning 22/10-1997
Matrikkelført

Rolle	Matrikkel	Arealendring
AVGIVER	3228/169/222/0/0	0
MOTTAKER	3228/169/222/0/1	0

09/10-2000 KARTFORRETNING

Forretning 09/10-2000
Matrikkelført

Rolle	Matrikkel	Arealendring
MOTTAKER	3228/169/222/0/0	1563.9

13/10-1997 KART- OG DELINGSFORRETNING

Forretning 13/10-1997
Matrikkelført

Rolle	Matrikkel	Arealendring
AVGIVER	3228/169/6/0/0	-1300
MOTTAKER	3228/169/222/0/0	1300

Matrikkelens adresser

Kommune	3228 NES	Valgkrets	7 ÅRNES
Grunnkrets	403 Årnes	Tettsted	662 Årnes
Kirkesogn	2070801 Årnes		

Adresser	Oppdatert	Koord.sys.nr	Koordinat X	Koordinat Y
Møllertorget 18A, gatenr 3819, 2150 ÅRNES	01/01-2024	23	6669946.12	304078.16
Møllertorget 18B, gatenr 3819, 2150 ÅRNES	01/01-2024	23	6669944.94	304090.01
Møllertorget 18C, gatenr 3819, 2150 ÅRNES	01/01-2024	23	6669933.71	304105.25
Møllertorget 18D, gatenr 3819, 2150 ÅRNES	01/01-2024	23	6669939.98	304096.99

Bolig- og bygningsopplysninger

Bygning 1 av 1: GARASJEUTHUS ANNEKS TIL BOLIG

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
UNUMMERERT BRUKSENHET					0	0	0

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe	ANNET SOM IKKE ER NÆRING	Bebygd areal		Rammetillatelse	16/12-1997
Bygningsstatus	TATT I BRUK	BRA bolig		Igangset.till	16/12-1997
Energikilde		BRA annet	24,0	Ferdigattest	
Oppvarming		BRA totalt	24,0	Midl.brukstill.	
Avløp		Har heis	Nei	Tatt i bruk (GAB)	16/01-1998
Vannforsyning				Antall boliger	
Bygningsnummer	13818444			Antall etasjer	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				24,0	24,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygningskoodinater:

Koord.sys.nr	Koordinat X	Koordinat Y
23	6669960.87	304057.31

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.

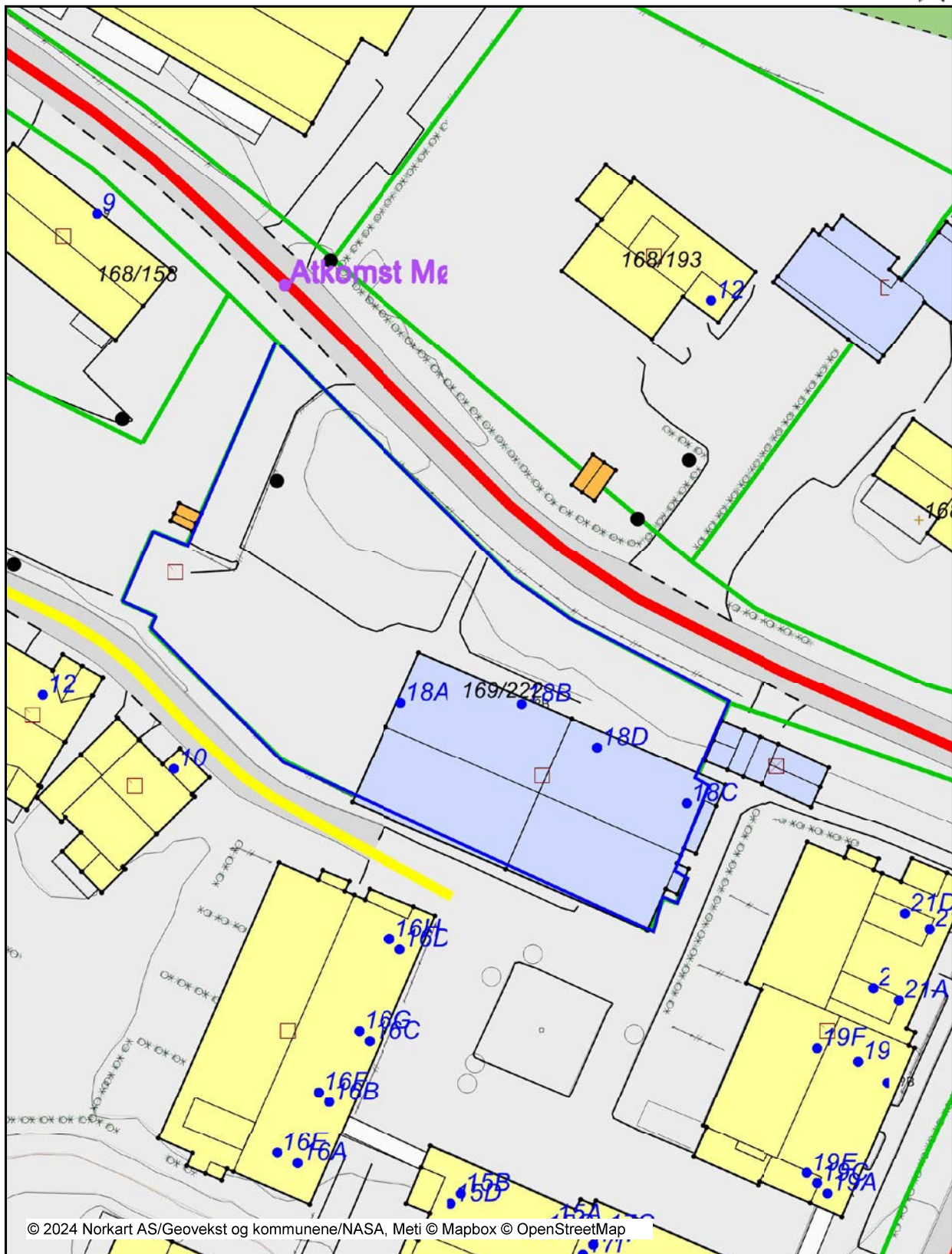


Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 14.10.2024

Målestokk: 1:500

Koordinatsystem: UTM 32N



Nabolagsprofil

Møllertorget 18A

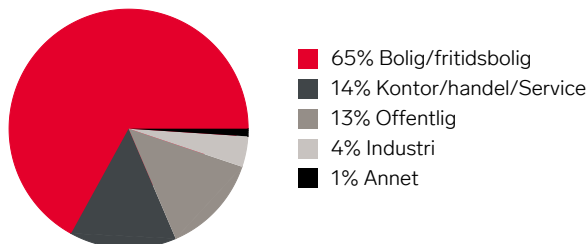
Lokal transport

 Helsesenteret Linje 452	4 min  0.4 km
 Presthagen Linje 455	8 min  0.7 km
 Årnes stasjon Buss, tog	10 min  0.8 km
 Årnes stasjon Linje F1, R14	10 min  0.8 km

Transport for lengre reiser

 Oslo Gardermoen	33 min 
---	--

Byggmasse i området



Ladepunkt for el-bil

 Nes sykehjem, besøkende	4 min 
 Nes rådhus, Årnes	8 min 



Kollektivtilbud

Bra 70/100



Trafikk

Lite trafikk 84/100



Gateparkering

Lett 82/100

Området har blitt vurdert av 36 lokalkjente.

Største bedrifter i området

	Ansatte
Nes Kommune	2375
Nes Sykehjem	347
Nes Kommune Gjerderudvegen Botilbud	339
Nes Kommune Hjemmetjenester	325
Nes Videregående Skole	103
Marbre Eiendom AS	96
Nes Kommune Familiens Hus Barneverns...	71
Nes Kommune Personal- og Organisasjon...	70
Nes Legevakt	56
Nes Kommune Renhold og Vaktmestertj E...	54
Merikon AS	51
Nes Kommune Fysio- og Ergoterapitjenes...	48
Posten Norge AS Årnes	43
Rønningen Maskin AS	41
Årnes Barnehage	37

Treningssenter

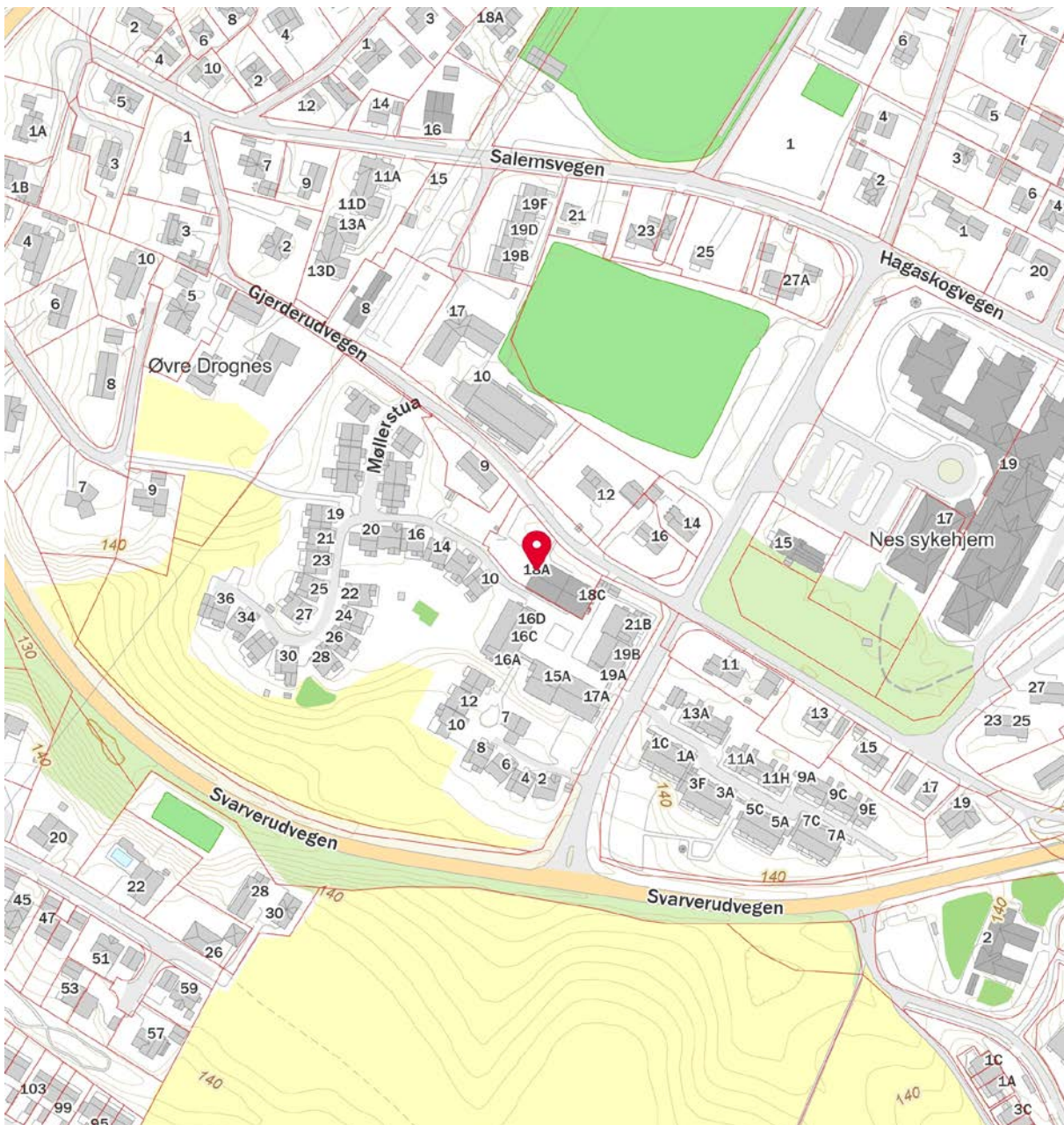
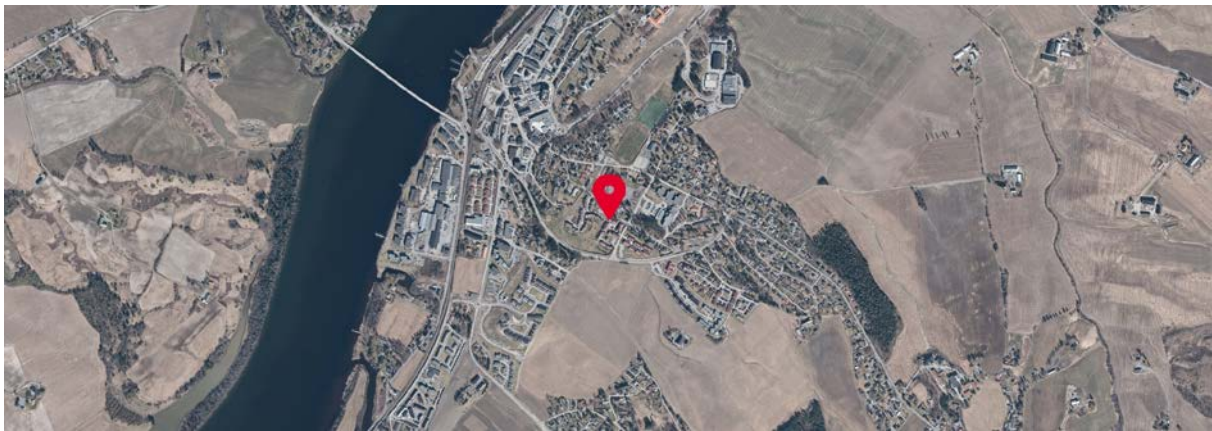
 Spenst Årnes	9 min 
 Atletico Neshallen	9 min 

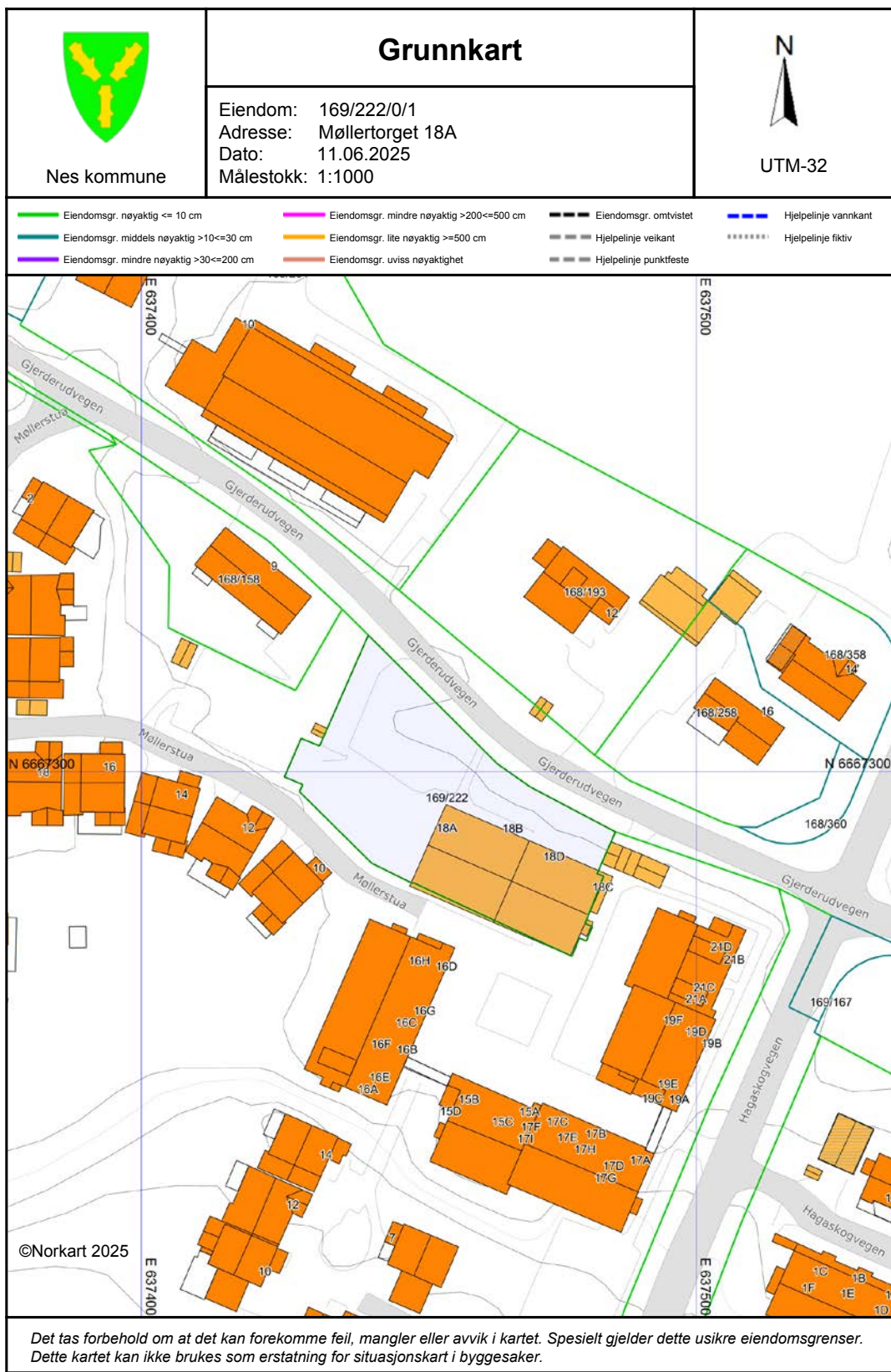
Dagligvare

Coop Mega Årnes PostNord	8 min  0.7 km
Bunnpris Årnes Post i butikk	8 min  0.7 km



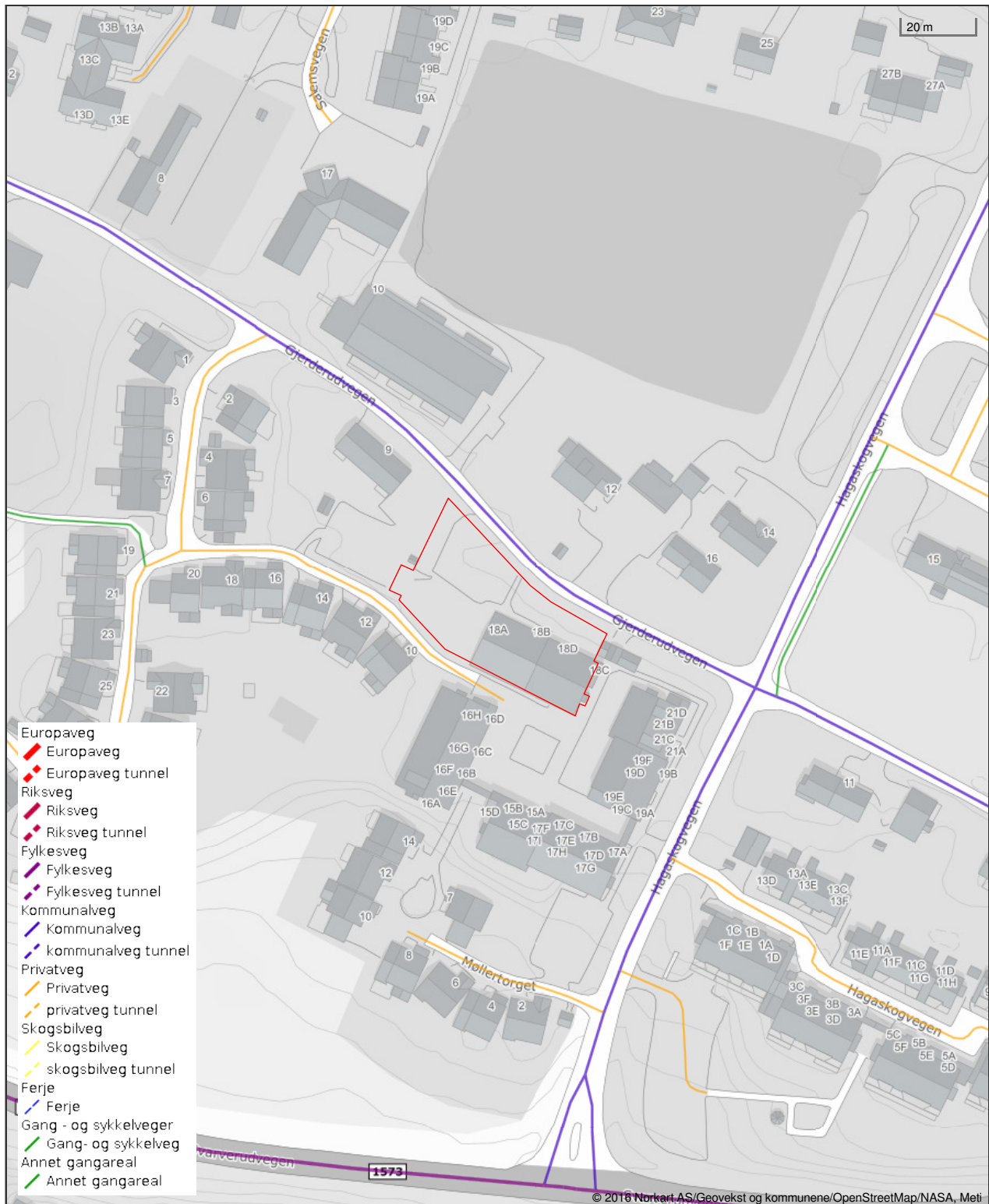
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025







Vegstatuskart for eiendom 3228 - 169/222//



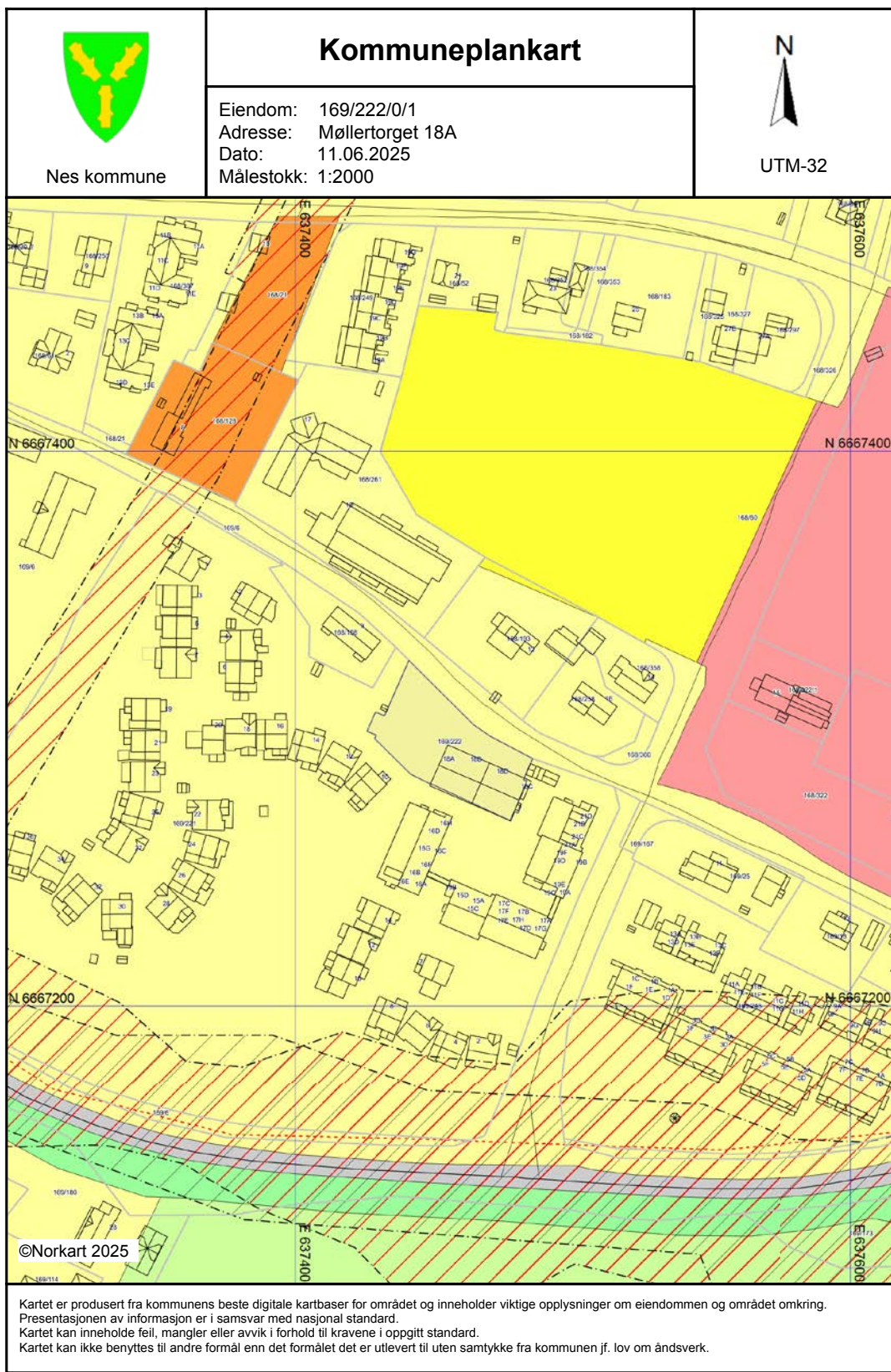
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Vegstatuskart for eiendom 3228 - 169/222//



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



Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008)

-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Boligbebyggelse - fremtidig
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Andre typer bebyggelse - nåværende

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk

-  Veg - nåværende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)

-  Friområde - nåværende

Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsfri

-  LNFR-areal - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-1)

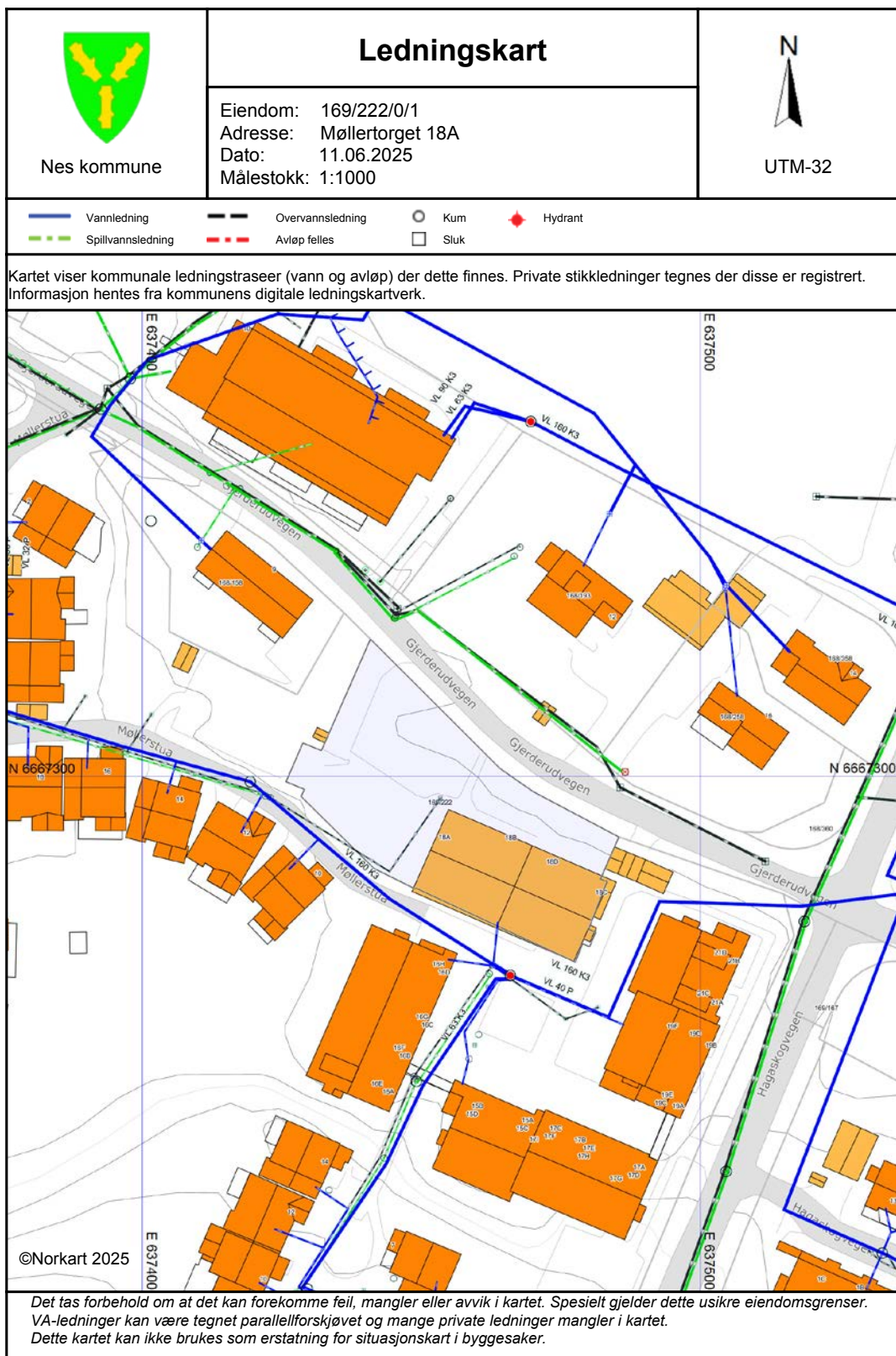
-  Faresone - Flomfare
-  Faresone - Høyspenningsanlegg (inkl høysper
-  Angitthensynsone - Hensyn landskap
-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler (PBL2008 §11-2)

-  Faresone grense
-  Angitthensyngrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - nåværende
-  Adkomstveg - nåværende
-  Gang-/sykkelveg - fremtidig





Ortofotorapport for eiendom 3228 - 169/222//

Beste



© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

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

2024



2022



2022



2022



2018



20 m

© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

2016



20 m

© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

2013



20 m

© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

2013



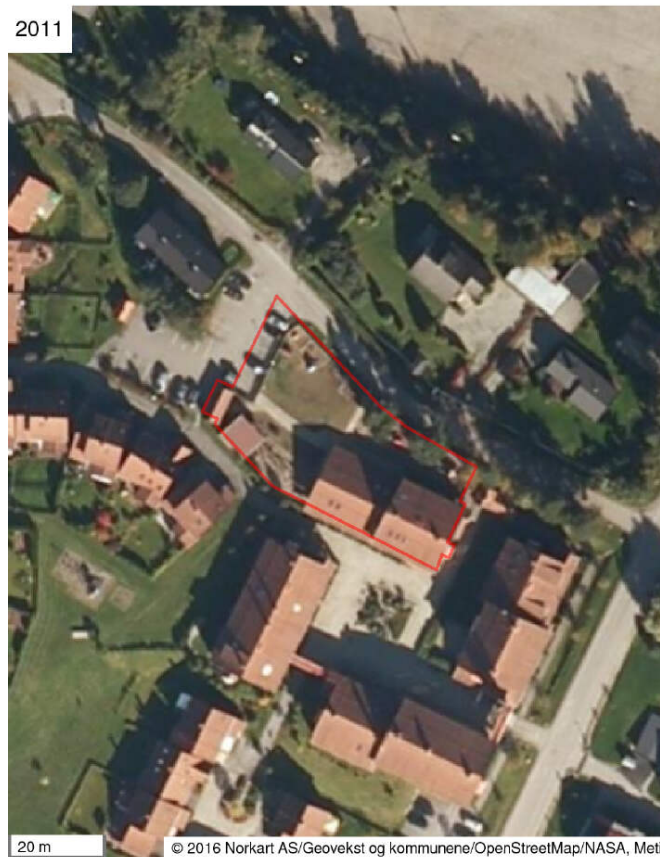
20 m

© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

2011



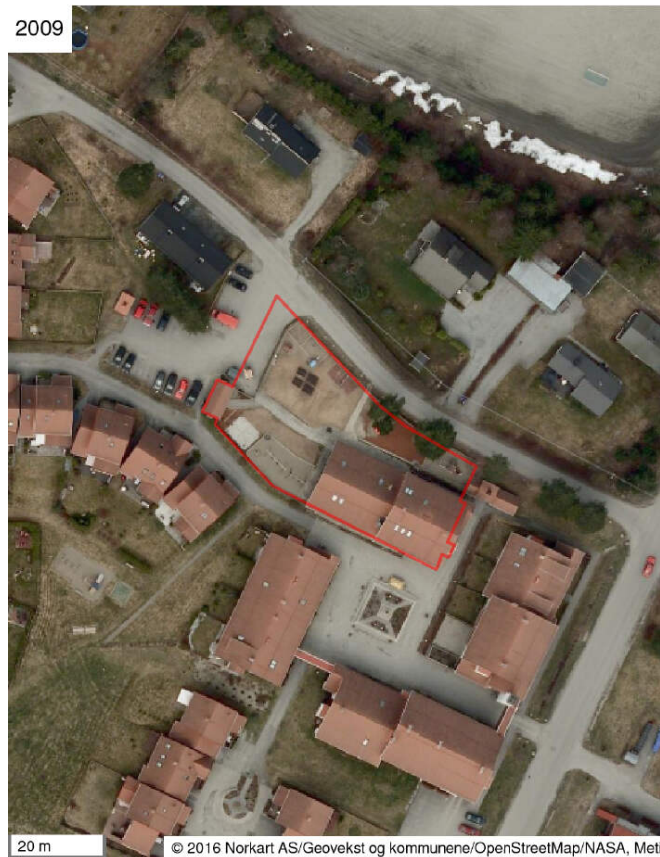
2011



2010



2009



2008



2007



2005

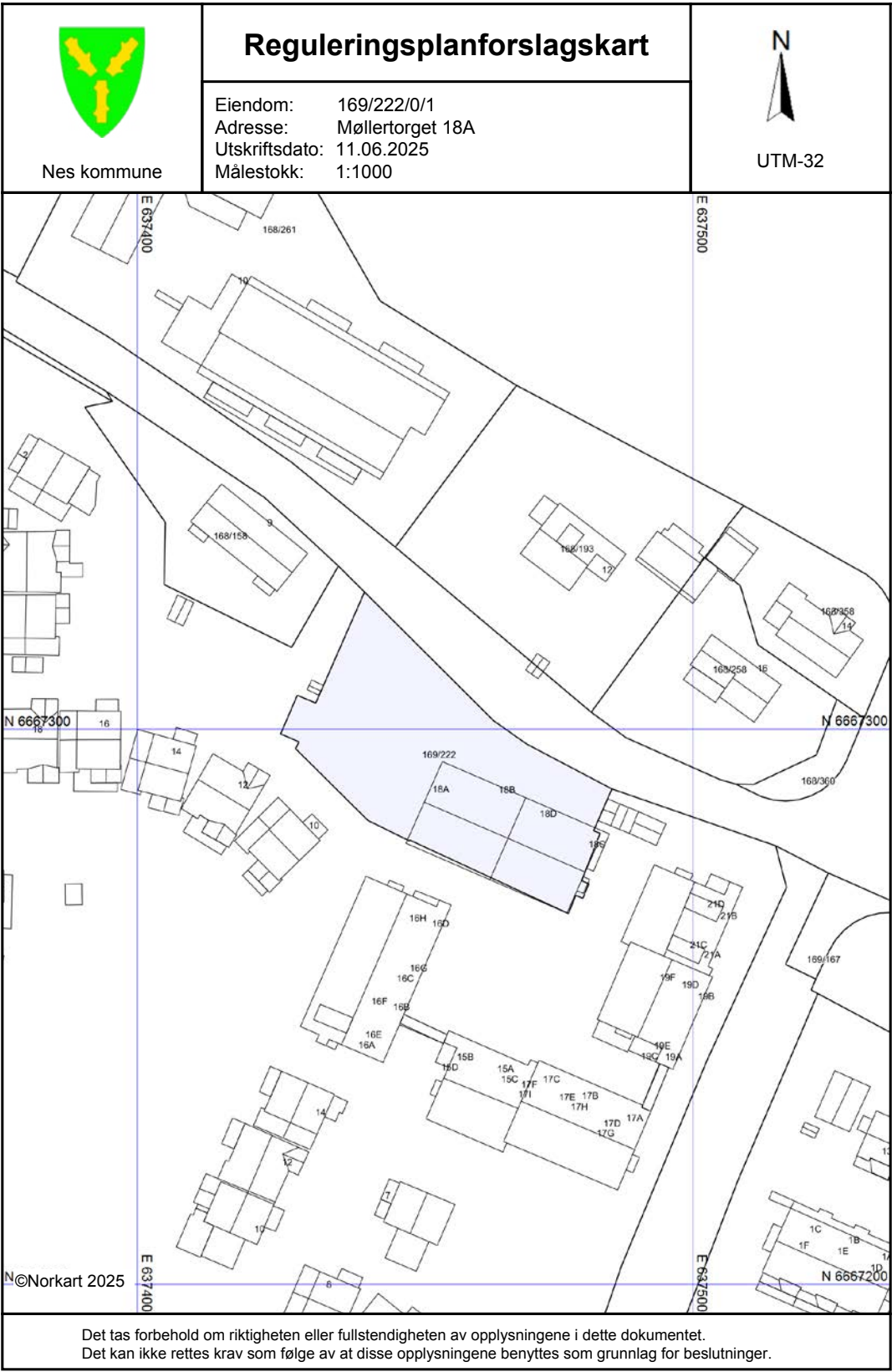


1974



1973





Tegnforklaring

Tegnforklaring	

Resultatrapport 2024	2024
Driftsresultat	
3000 Viderebel. kostnader, avg.pliktig	25 760
Salgsinntekter	25 760
3605 Leieinntekt fast eiendom utenfor avgiftsområdet	17 000
3610 Leieinntekt, lav mva-sats	612 411
3690 Forskuddsfakturert leieinntekt	6 696
Annen driftsinntekt	636 107
Driftsinntekter	661 867
4300 Innkjøp av varer for videresalg	25 760
4500 Fremmedytelse og underentreprise	11 000
Varekostnad	36 760
6000 Avskrivning på bygninger og annen fast eiendom	73 000
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	73 000
6305 Felleskostnader Barnehaven Møllerstua	12 600
6320 Renovasjon, vann, avløp o.l.	10 179
6325 Levert avfall m.m.	200
6340 Lys, varme	106 070
6390 Annen kostnad lokaler	38 372
6420 Leie datasystemer	2 162
6540 Inventar	4 681
6550 Driftsmateriale	7 110
6560 Rekvisita	1 023
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	222
6620 Reparasjon og vedlikehold utstyr	1 478
6705 Honorar regnskap	33 465
6720 Honorar for økonomisk rådgivning	938
6790 Annen fremmed tjeneste	78 600
6800 Kontorrekvisita	790
6810 Data/EDB-kostnad	31 347
6890 Annen kontorkostnad	-
6905 Bredbånd/internett	2 537
7140 Reisekostnad, ikke oppgavepliktig	540
7500 Forsikringspremie	24 116
7740 Øredifferanser	2
7750 Eiendoms- og festeavgift	4 564
7770 Bank og kortgebyrer	488
7790 Annen kostnad, fradragsberettiget	2 149
7830 Konstaterte tap på fordringer	2 455
Annen driftskostnad	366 089

Resultatrapport 2024	2024
Driftskostnader	475 849
Driftsresultat	186 018
Finansinntekter og finanskostnader	
8153 Rentekostnader lån 1870.70.45821	62 673
8155 Rentekostnad leverandører	3
8156 Rentekostnader lån 1870.70.47832	13 396
8157 Purregebyr leverandør	35
Annen finanskostnad	76 107
Finanskostnader	76 107
Netto finansresultat	-76 107
Ordinært resultat før skattekostnad	109 911
Ordinært resultat	109 911
Årsresultat	109 911
Overføringer	
8990 Udekket tap	109 911
Sum overføringer	109 911

Balanserapport 2024 - 31.12.2024	IB 2024	2024 - 31.12.2024
EIENDELER		
Anleggsmidler		
1100 Barnehage	377 000	304 000
1150 Tomt 169/222	460 000	460 000
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	837 000	764 000
Varige driftsmidler	837 000	764 000
Anleggsmidler	837 000	764 000
Omløpsmidler		
1500 Kundefordringer	1 802	43 000
Kundefordringer	1 802	43 000
1561 Mellomregning Gorolund AS	585 017	585 017
1562 Krav konsernbidrag Runni Gjestegaard AS	170 773	-
1563 Krav konsernbidrag Bråthen Eiendom AS	76 100	-
1564 Mellomregning Bråthen Eiendom AS	-	69 906
1565 Mellomregning Runni Gjestegård AS	-	170 773
1742 Forskuddsbetalt forsikring	7 012	-
1749 Andre forskuddsbetalte kostnader	-	4 649
Andre fordringer	838 902	830 345
Fordringer	840 704	873 345
1940 Bank Odal Sparebank 1870.12.31577	61 693	157 968
Bankinnskudd, kontanter og lignende	61 693	157 968
Omløpsmidler	902 397	1 031 312
SUM EIENDELER	1 739 397	1 795 312
EGENKAPITAL OG GJELD		
Egenkapital		
2000 Aksjekapital	30 000	30 000
Selskapskapital	30 000	30 000
Innskutt egenkapital	30 000	30 000
2080 Udekket tap	-671 274	-561 363
Annen egenkapital	-671 274	-561 363
Opptjent egenkapital	-671 274	-561 363
Udisponert resultat		-
Egenkapital	-641 274	-531 363

Balanserapport 2024 - 31.12.2024	IB 2024	2024 - 31.12.2024
Gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner		
2235 Lån Odal Sparebank 1870.70.45821	1 004 000	1 004 000
2245 Lån Odal Sparebank 1870.70.47832	204 000	204 000
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 208 000	1 208 000
2260 Gjeld til Jan Bråthen AS	1 018 233	1 018 233
Øvrig langsiktig gjeld	1 018 233	1 018 233
Annen langsiktig gjeld	2 226 233	2 226 233
2400 Leverandørgjeld	24 070	85 363
Leverandørgjeld	24 070	85 363
2700 Utgående merverdiavgift, høy sats	-	-
2702 Utgående merverdiavgift, lav sats	-	-
2710 Inngående merverdiavgift, høy sats	-	-
2712 Inngående merverdiavgift, lav sats	-	-
2740 Oppgjørskonto merverdiavgift	-22 561	-89
Skyldige offentlige avgifter	-22 561	-89
2900 Forskuddskuddsfakturert inntekt	6 696	-
2916 Mellomregning Heidi	-	4 056
2918 Mellomregn. Bråthen Eiendom AS	6 194	-
2921 Avsatt konsernbidrag Bråthen Eiendom AS	136 663	-
2950 Påløpt rente	3 375	2 892
2951 Påløpte renter 1870.70.47832	-	588
2960 Annen påløpt kostnad	-	7 632
Annen kortsiktig gjeld	152 928	15 168
Kortsiktig gjeld	154 437	100 442
Gjeld	2 380 670	2 326 675
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 739 397	1 795 312

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00032447	02.07.2025	1205250206

Om dokumentet

Ident
1997/7122/9

Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss

Returneres til

TINGLYST
22.10.1997

NES
SØRENSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR: 7122

Begjæring¹⁾ om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)

Kommunens nr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.
0236	NES (ROMERIKE)	169	222	

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) ²⁾	Navn	Ideell andel ³⁾
3010.15.0	Kjell Lier	
090950	Marit Skovseth Lier	

Doknr: 7122 Tinglyst: 22.10.1997 Emb. 009
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner (jf. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik den fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.nr.	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾
1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
1	N	317	11			21			31			41			51		
2	SB	333	12			22			32			42			52		
3			13			23			33			43			53		
4			14			24			34			44			54		
5			15			25			35			45			55		
6			16			26			36			46			56		
7			17			27			37			47			57		
8			18			28			38			48			58		
9			19			29			39			49			59		
10			20			30			40			50			60		
Sum tellere:						650	= nevner:						650				

4. Supplerende tekst⁶⁾

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Sameiet forbeholdes 1.prioritets panterrett i hver seksjon med kr. 20.000,- til sikkerhet for seksjonssameierens forpliktelser overfor Sameiet. Denne panterrett viker dog prioritet for byggeåen og Husbankens oppføringslån til den enkelte seksjon.

Areal i 1.etg. som ikke er merket seksjon 2, tilhører seksjon 1.

Alt areal i 2.etg. tilhører seksjon 2. Loft over leilighetår i 2.etg. og loft over seksjon 1 tilhører seksjon 2.

Seksjon 2 har rett til å sette opp trapp/adkomst til loft over seksjon 1 som vist stiplet på plan 1.etg.

Alt uteareal tilhører seksjon 1.

Nr. 3035 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 7-95

**5. Egenerklæring** om oppfyllelse av lovens krav (§7 i. f.). Godkjent av Kommunaldepartementet.

Undertegnede erklærer at

- a) ☒ seksjoneringen gjelder et prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt.
eller
☐ seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen skjer i samsvar med tidligere arealutnyttelse.
eller
☐ seksjoneringen gjelder et betående bygg hvor oppdelingen innebærer endring(er) av tidligere arealutnyttelse, og hvor alle nødvendige tillatelser for endringene er gitt.
- b) ☐ eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha (§ 5 nr. 2 og 3).
- c) ☒ hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 3).
eller
☐ ikke alle boligseksjonene har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten, men oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før 22.4.1983. (§ 5 nr. 3, annet ledd)
- d) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på: (§5 nr. 4, første ledd)
- ☒ bruksenhetens areal.
eller
☐ bruksenhetens innbyrdes verdi.

Fylles bare ut dersom seksjoneringen gjelder bestående bygg:

- e)⁷⁾ ☐ kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om utbedringsprogram, byfornyelse eller regulering til fornyelsesområde etter plan- og bygningsloven eller byfornyelsesloven (§ 5 nr. 4, tredje ledd).
eller
☐ kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.
eller
☐ kommunen har meddelt at § 5 nr. 4, tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen.
- f)⁸⁾ ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til bygging av nye bruksenheter eller annen ominnredning (plan- og bygningsloven § 93).
- g)⁹⁾ ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til sammenslåing av eksisterende boliger eller oppdeling av eksisterende boliger til hybler (plan- og bygningsloven § 93 jf. § 91 a).
- h)⁹⁾ ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til bruksendring (plan- og bygningsloven § 91 a).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m.v.

Vedlegg:

- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
- b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert.
På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

7. Underskrifter

Sted, dato

Rens 14/10-97.

Hjemmelshaver(ne)s underskrift(er)

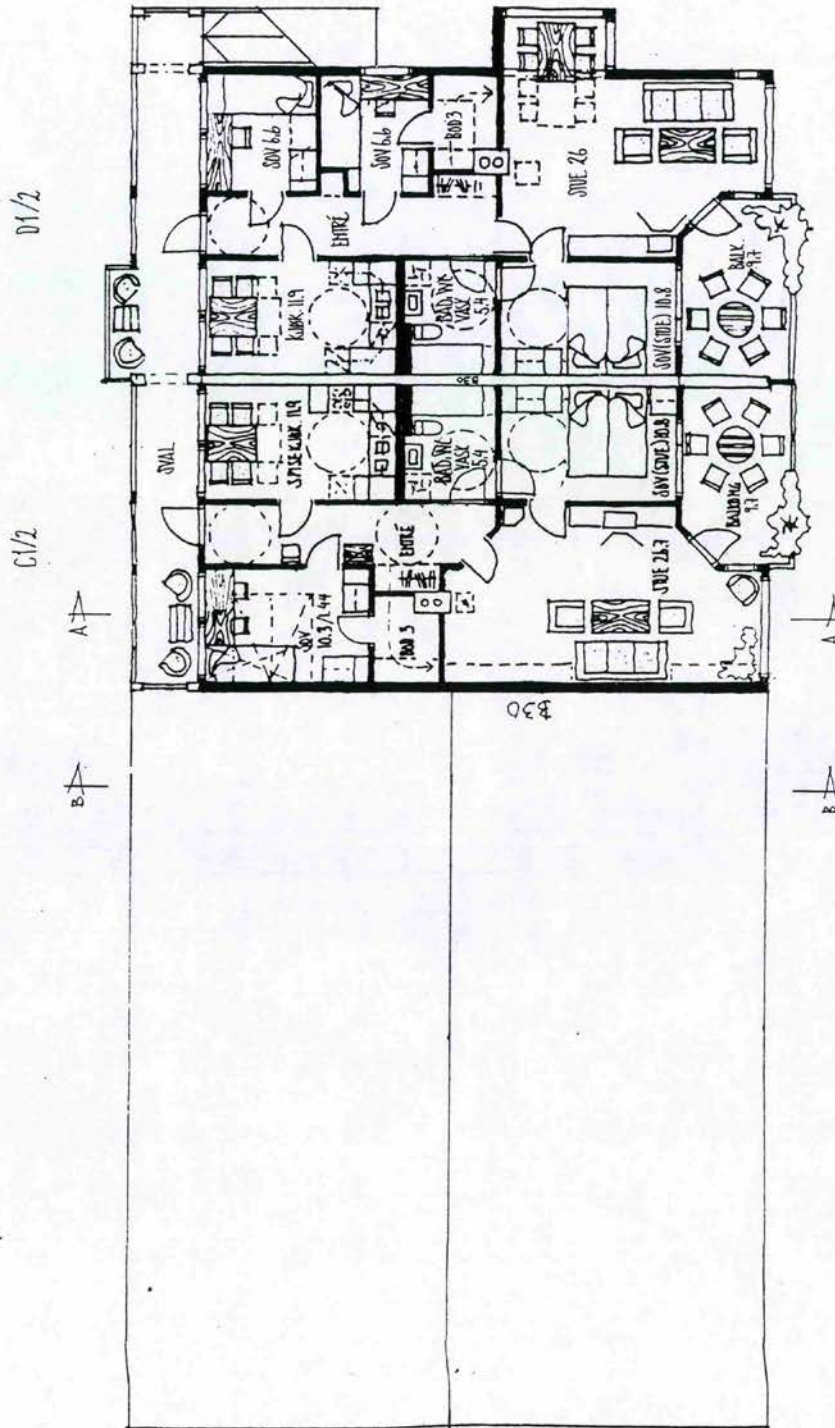
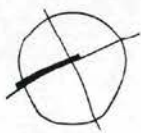
Tove Lier.
Marit Skovseth Lier

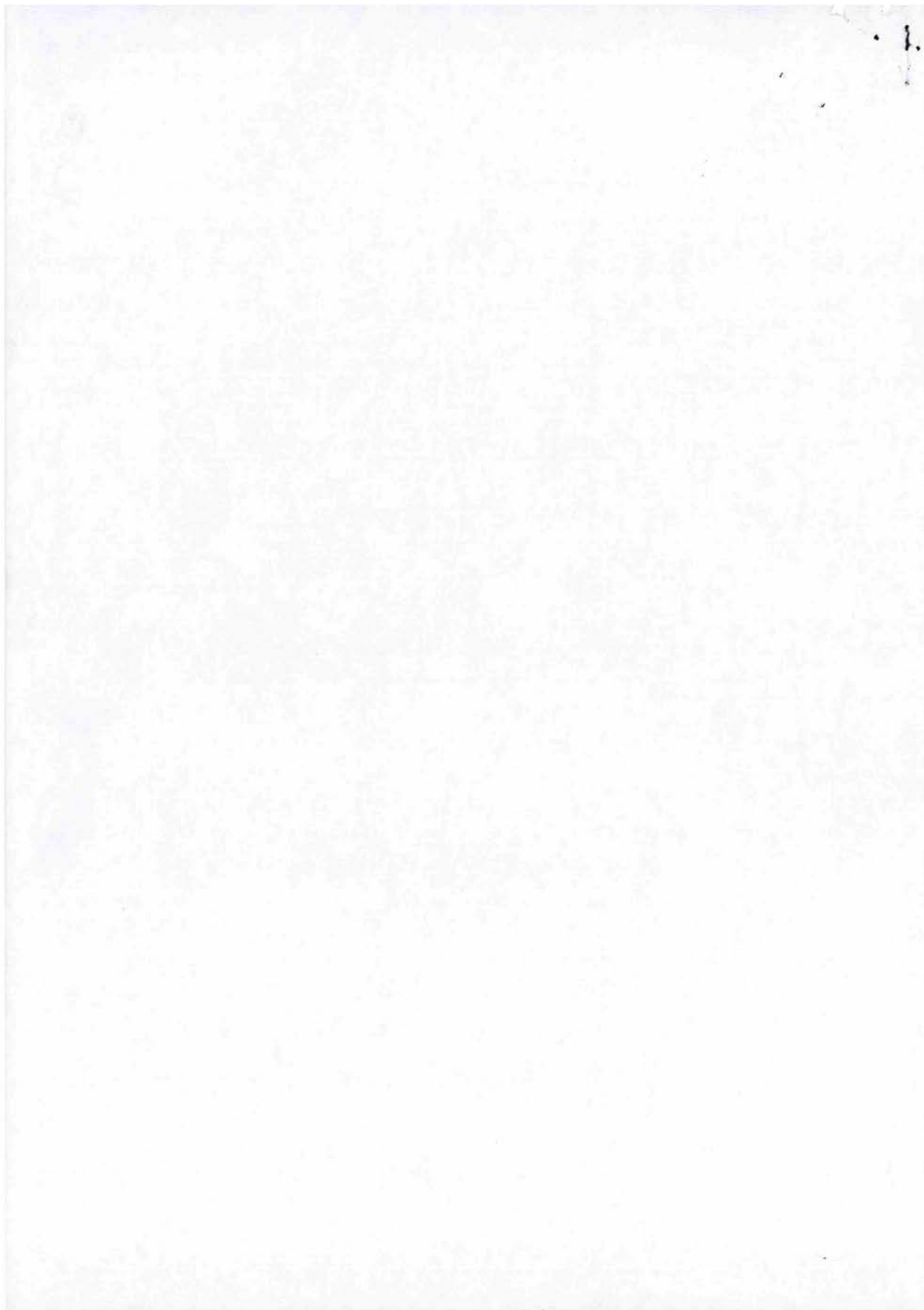
B2

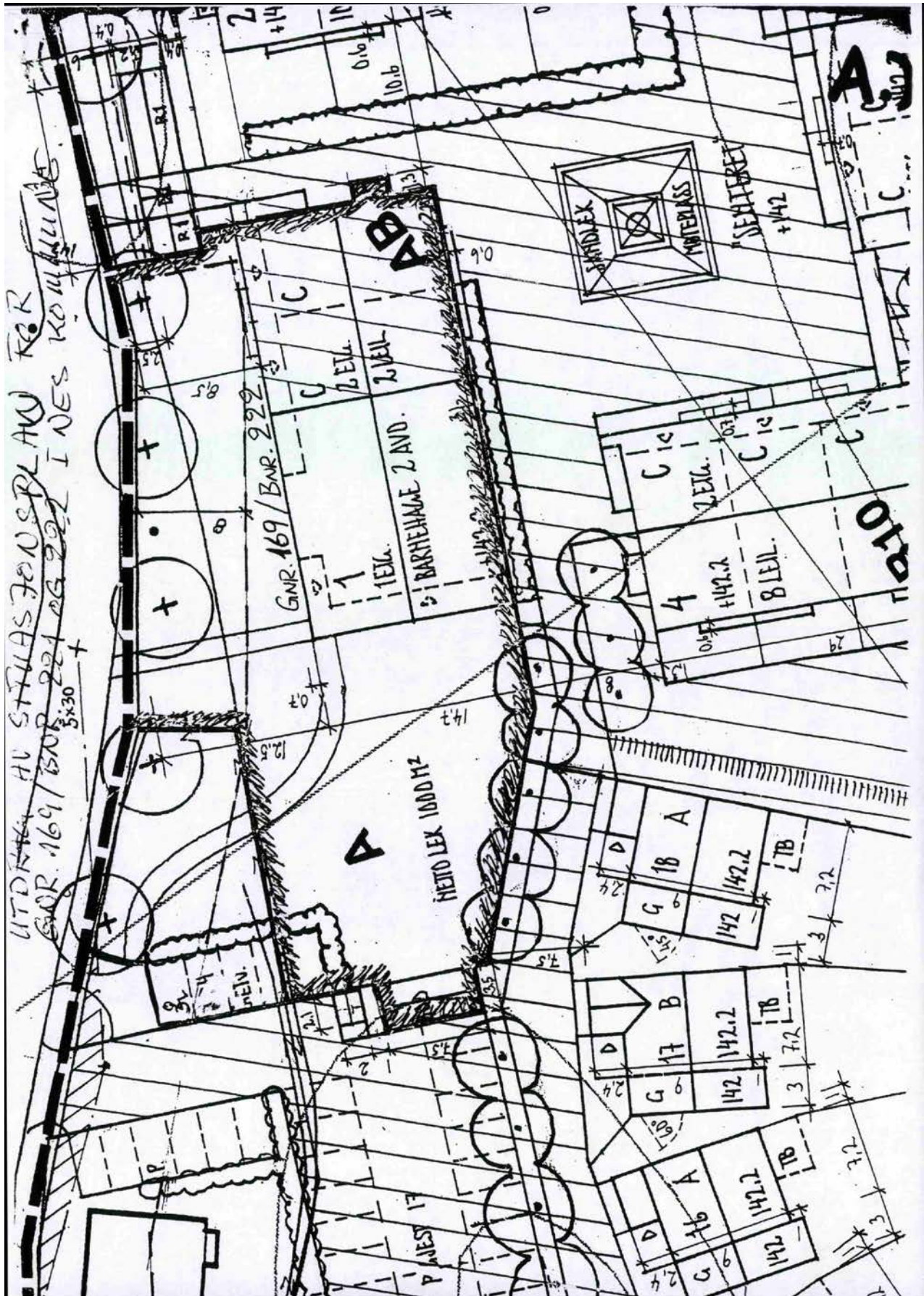
BYGNING PÅ GNR. 169/BNR. 222

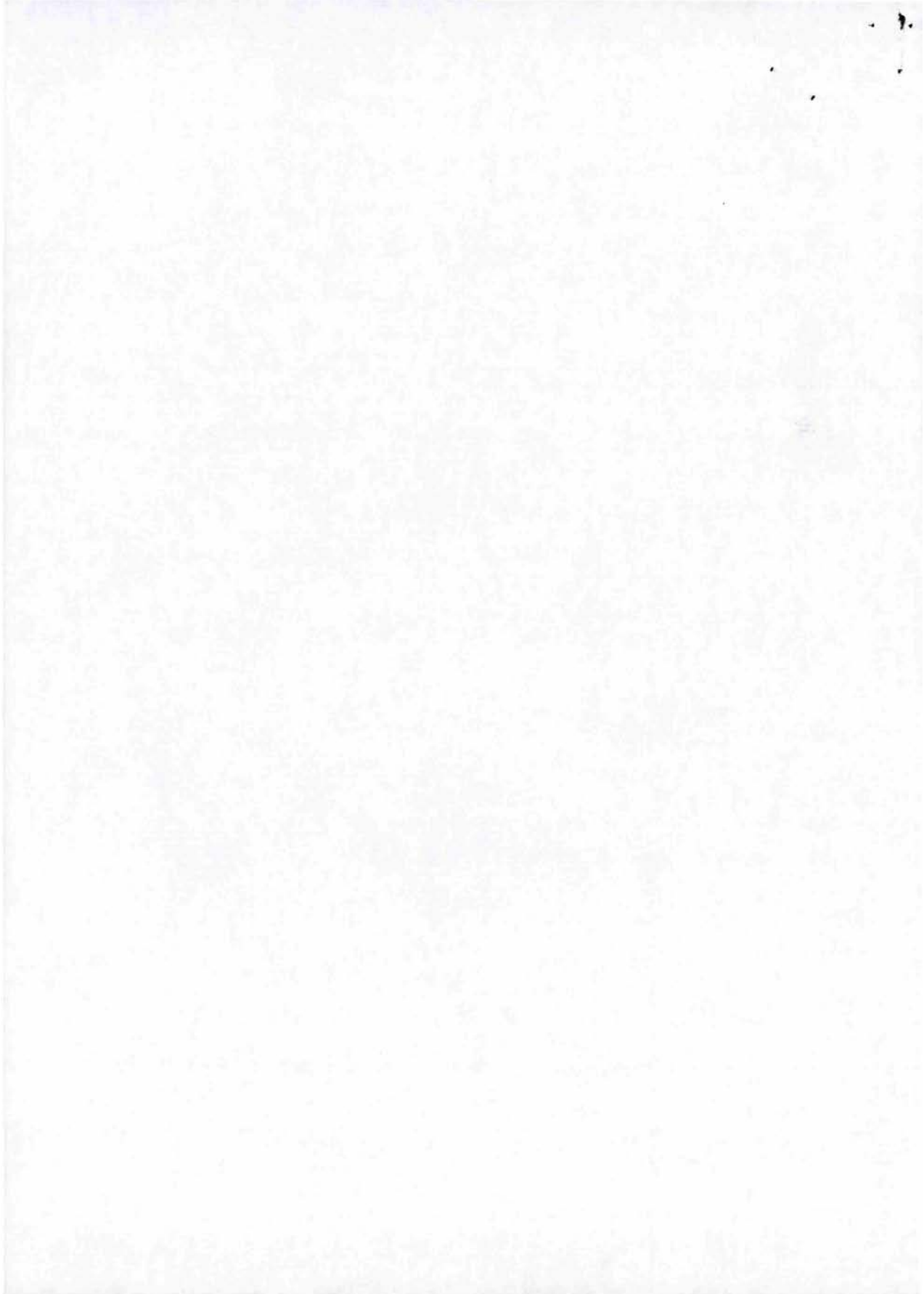
PLAN 2, ETASJE

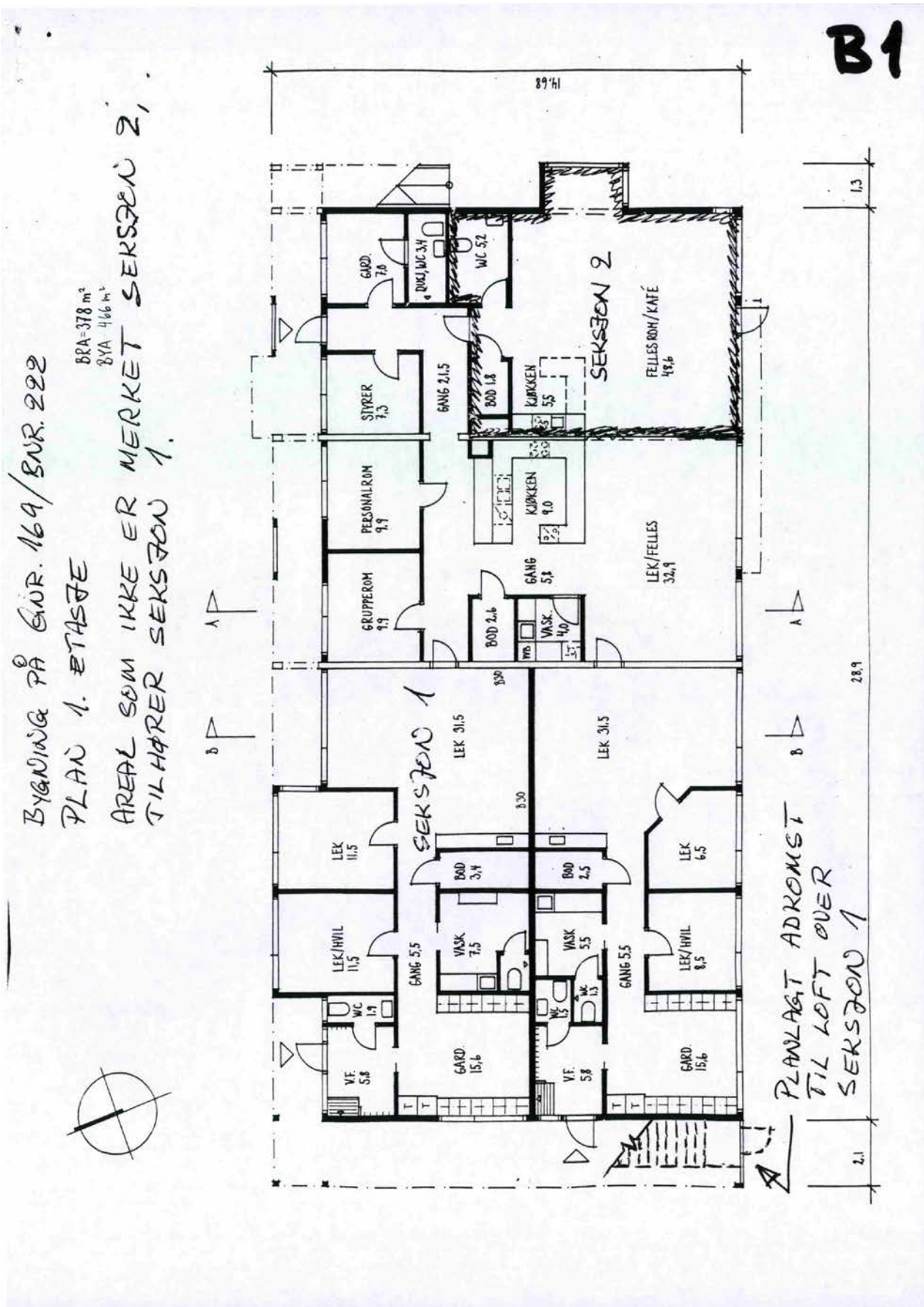
HELE 2. ETASJE TILHØRER SEKSJON 2

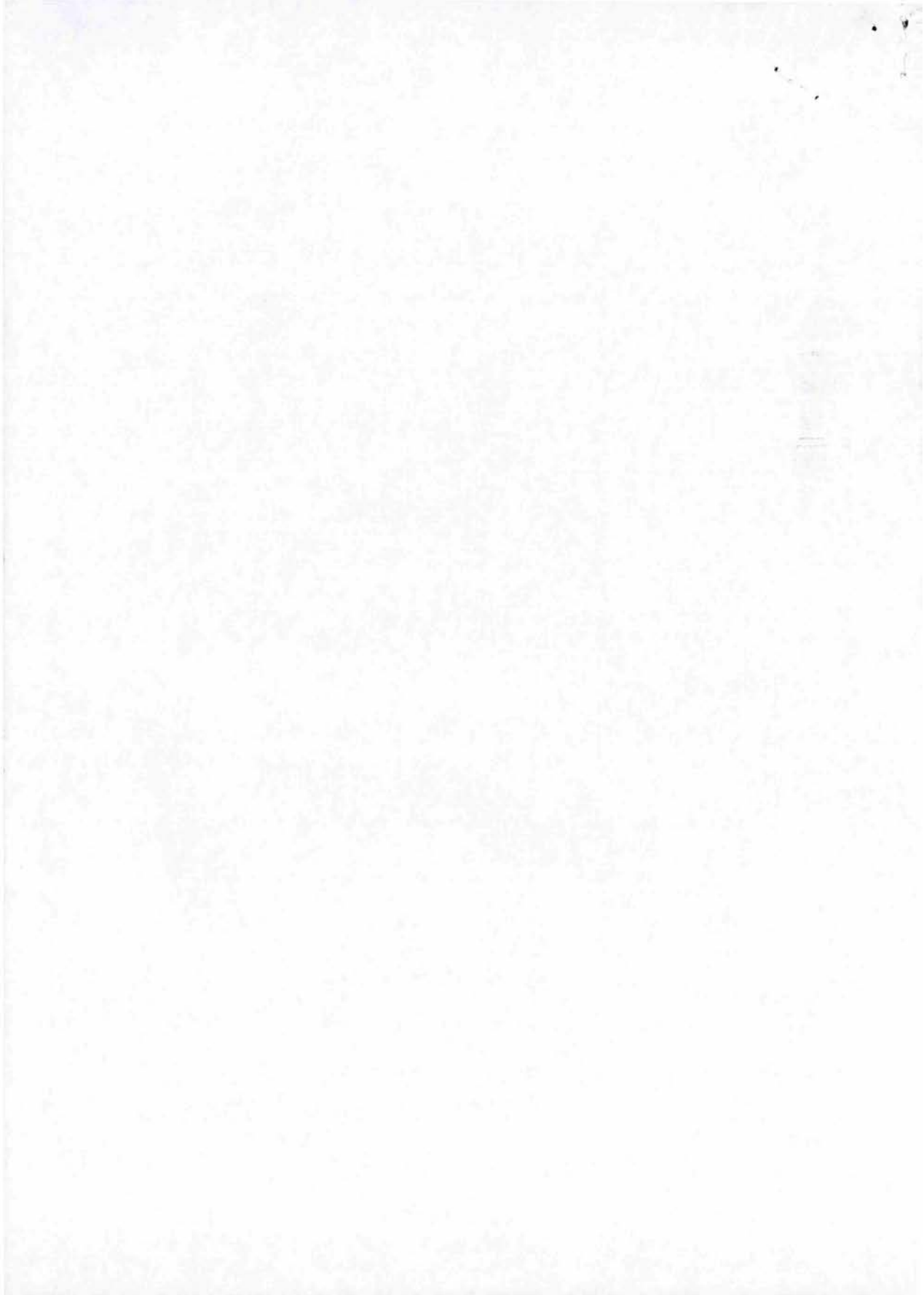












Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	22.10.1997	Arealmerknader	
Oppdatert dato	23.01.2024	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Næringsseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	317/650	Bruk av grunn	()

☒ Tinglyst

☐ Del i samla fast eiendom

☐ Grunnforurensning

☐ Avtale/Vedtak om gr.ervert

☒ Bestående

☐ Under sammenslåing

☐ Kulturminne

☐ Har fester

☐ Jordskifte er krevd

☐ Mangel ved matrikkelføringskrav

Frist fullføring:

Frist retting:

☐ Klage er anmerket

☐ Ikke fullført oppmålingsforr.

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering	01.01.2024		Tinglyst	169/222, 169/222/0/1, 169/222/0/2
Omnummerering	01.01.2024		01.01.2024	
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	169/222, 169/222/0/1, 169/222/0/2
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Seksjonering	22.10.1997			169/222, 169/222/0/1
Seksjonering				

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
MØLLERTORGET 18 A OG B AS S923656804	Hjemmelshaver (H) 1/1	Søndre Løken, Ynsvegen 2 2150 2150 ÅRNES	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Annet enn bolig	Møllertorget 18A	H0101	169/222/0/1	0	0	0	0	
Annet enn bolig	Møllertorget 18B	H0101	169/222/0/1	0	0	0	0	

Adresser

Vegadresse: Møllertorget 18 A

Adressetilleggsnavn:

Poststed	2150 ÅRNES	Kirkesogn	02070801 Årnes
Grunnkrets	403 Årnes	Tettsted	662 Årnes
Valgkrets	7 ÅRNES		

Vegadresse: Møllertorget 18 B

Adressetilleggsnavn:

Poststed	2150 ÅRNES	Kirkesogn	02070801 Årnes
Grunnkrets	403 Årnes	Tettsted	662 Årnes
Valgkrets	7 ÅRNES		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	13808546		Barnehage (612)	Ferdigattest (FA)	20.02.2003

1: Bygning 13808546: Barnehage (612), Ferdigattest 20.02.2003

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annen tjenesteyting (S)	BRA Bolig	272
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	378
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	650
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. privat vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	2

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	21.10.1997	17.11.1997
Igangsettingstillatelse	22.10.1997	15.06.1998
Midlertidig brukstillatelse	11.01.1999	26.01.1999
Ferdigattest	20.02.2003	30.10.2014

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Annet enn bolig	Møllertorget 18A	H0101	169/222/0/1	0	0	0	0	
Annet enn bolig	Møllertorget 18B	H0101	169/222/0/1	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H03	0	106	0	106	0	0	0
H02	2	166	0	166	0	0	0
H01	0	0	378	378	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 169/222

Bruksnavn		Beregnet areal	1563.5
Etablert dato	13.10.1997	Historisk oppgitt areal	1563,9
Oppdatert dato	23.01.2024	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- ☒ Tinglyst
- ☐ Del i samla fast eiendom
- ☐ Grunnforurensning
- ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
- ☒ Bestående
- ☐ Under sammenslåing
- ☐ Kulturminne
- ☒ Seksjonert
- ☐ Klage er anmerket
- ☐ Ikke fullført oppmålingsforr.
- Frist fullføring:
- ☐ Har fester
- ☐ Jordskifte er krevd
- ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav
- Frist retting:

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6667289.51	637458.66	0	Ja	1563.5	



Nes kommune

Adresse: Rådhusgata 4, 2150 Årnes

Telefon: 63 91 10 00

Utskriftsdato: 11.06.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nes kommune

Kommunenr.	3228	Gårdsnr.	169	Bruksnr.	222	Festenr.		Seksjonsnr.	1
Adresse	Møllertorget 18A, 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 riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

- ☒ Kommuneplaner
- ☒ Kommunedelplaner under arbeid
- ☒ Kommunedelplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2021021
Navn	Kommuneplan for Nes kommune 2024 - 2036
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikraftttredelse	19.03.2024
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3228/dokumenter/532/Planbestemmelser%20kommuneplan%20vedtatt%2019.03.24.pdf
Delarealer	Delareal 1 564 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende Områdenavn B1

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2017072
Navn	Kommunedelplan for Årnes 2019-2030

Plantype	Kommunedelplan	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	18.06.2019	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3228/dokumenter/391/KDP%20%c3%85rnes%20vedtatte%20bestemmelser%2018.6.19%20v1.pdf	
Delarealer	Delareal	1 564 m ²
	Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende
	Områdenavn	B1

Kommunedelplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2025012
Navn	Kommunedelplan for Årnes 2025-2038
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Kommunedelplan

	Nes kommune		
	Postadresse: Rådhusgata 2, 2150 Årnes		
	Telefon: 66 10 40 00		
	E-post: Hege.Bougourd@nes-ak.kommune.no		
Dato: 16.06.2025			

MEGLEROPPLYSNINGER

Vann og avløp

Gnr:	169	Bnr:	222	Fnr:		Snr:	1
Adresse:	Møllertorget 18A, 2150 ÅRNES						

Tilkobling til vann og avløp

Er eiendommen tilkoblet offentlig vann?	Ja ☐	Nei ☒
Merknad:		

Er eiendommen tilkoblet offentlig avløp?	Ja ☒	Nei ☐
Merknad:		

Har eiendommen septik?	Ja ☐	Nei ☒
Merknad:		

Vannmåler

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
0028142526	5717	20.11.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde



Nes kommune

Utskriftsdato: 17.06.2025

Adresse: Rådhusgata 2, 2150 Årnes

Telefon: 66 10 40 00

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

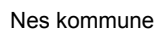
Kilde: Nes kommune

Kommunenr.	3228	Gårdsnr.	169	Bruksnr.	222	Festenr.		Seksjonsnr.	1
Adresse:	Møllertorget 18A, 2150 ÅRNES								

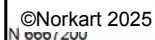
Kommentar: Nes kommune har ingen dokumentasjon om barnehagen.

FORBEHOLD VED UTOFLERUNG 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.



Eiendom: 169/222/0/1
Adresse: Møllertorget 18A
Dato: 11.06.2025
Målestokk: 1:1000



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-Samferdselsanlegg og tekn

-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn - tekniske anlegg

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtегrense
-  Eiendomsgrænse som skal oppheves
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Avkjørsel
-  Påskrift bredde



Nes kommune

Adresse: Rådhusgata 4, 2150 Årnes

Telefon: 63 91 10 00

Utskriftsdato: 11.06.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nes kommune

Kommunenr.	3228	Gårdsnr.	169	Bruksnr.	222	Festenr.		Seksjonsnr.	1
Adresse	Møllertorget 18A, 2150 ÅRNES								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	-17 908,98 kr
Eiendomsskatt	4 564,00 kr
Renovasjon	25 253,64 kr
Sum	11 908,66 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Grunngebyr renovasjon, næring	2 stk	2271.10	1/1	0 %	4 542,20 kr	2 271,10 kr
Matavfall 140 ltr - næring	1 stk	2296.00	1/1	0 %	2 296,00 kr	1 148,00 kr
Restavfall 660 ltr, næring	1 stk	12818.33	1/1	0 %	12 818,33 kr	6 409,15 kr
Papir 360 ltr, næring	1 stk	3907.00	1/1	0 %	3 907,00 kr	976,75 kr
Papir 660 ltr, næring	1 stk	7160.00	1/1	0 %	7 160,00 kr	1 790,00 kr
Abonnementsgebyr avløp	1 stk	3209.00	1/1	0 %	3 209,00 kr	1 604,50 kr
Avløpsgebyr målt forbruk	659 m3	34.86	1/1	0 %	22 974,39 kr	22 974,39 kr
Fradrag innbet. avløp	-200 m3	34.86	1/1	0 %	-6 972,50 kr	-6 972,50 kr
Akonto avløp	664 m3	37.65	1/1	0 %	24 999,60 kr	12 499,80 kr
Eiendomsskatt - næring	3651200 prom	1.25	1/1	0 %	4 564,00 kr	3 196,00 kr

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Abonnementsgebyr avløp	1 stk	2952.28	1/1	0 %	2 952,28 kr	0,00 kr
Akonto avløp	664 m3	34.64	1/1	0 %	22 999,63 kr	0,00 kr
				Sum	105 449,93 kr	45 897,19 kr

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen blir redusert til 15% merverdiavgift fra 1. juli 2025.

Eiendomsskatt og feiing/tilsyn er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Nes kommune

Adresse: Rådhusgata 4, 2150 Årnes

Telefon: 63 91 10 00

Utskriftsdato: 11.06.2025

Opplysninger om eiendomsskatt

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nes kommune

Kommunenr.	3228	Gårdsnr.	169	Bruksnr.	222	Festenr.		Seksjonsnr.	1
Adresse	Møllertorget 18A, 2150 ÅRNES								

Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Taksten gjelder for det kalenderåret den er vedtatt.

Viser kun eiendomsskatt som faktureres seksjonseier. Andre avgifter kan bli sendt til sameiet.

Takst	4 564 000,00 kr
Skatt	4 564,00 kr
Bunnfradrag	0,00 kr
Antall boenheter	0
Dato vedtatt	01.01.2022
Eiendomsstype	Næring
Promillesats	1.25 ‰
Fritak	Ingen

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Nes kommune

Adresse: Rådhusgata 4, 2150 Årnes

Telefon: 63 91 10 00

Utskriftsdato: 23.06.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nes kommune

Kommunenr.	3228	Gårdsnr.	169	Bruksnr.	222	Festenr.		Seksjonsnr.	1
Adresse	Møllertorget 18A, 2150 ÅRNES								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
0028142526	5717	20.11.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde

Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Ja

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

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



Nes kommune

Adresse: Rådhusgata 4, 2150 Årnes

Telefon: 63 91 10 00

Utskriftsdato: 23.06.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nes kommune

Kommunenr.	3228	Gårdsnr.	169	Bruksnr.	222	Festenr.		Seksjonsnr.	1
Adresse	Møllertorget 18A, 2150 ÅRNES								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
0028142526	5717	20.11.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde

Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Ja

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

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

VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET MØLLERSTUA BLOKK 1

Vedtatt i årsmøte
den 30.11.2020
i medhold av lov om eierseksjoner
av 23. mai 1997 nr. 31

§ 1 NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) har forretningskontor i Nes Kommune. Sameiet består av en boligseksjon og en næringsseksjon i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 22.10.97.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen gnr 169 bnr 222 snr 1 og 2 i Nes kommune, med fellesanlegg av enhver art. Eiendommen er vist på vedlagt kartskisse "Eiendomsgrenser Møllerstua".

§ 2 ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. Hver sameier har hjemmel til sin seksjon, og eksklusiv bruksrett til den bruksenhet som utgjør seksjonen. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt husordensregler fastsatt av årsmøtet.

Bruksenhetene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødigg eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødigg eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendigg og bygningsmessigg forandringer skal meldes til styret.

Ledninger, rør og lignende nødvendigg installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

§ 3 FELLESKOSTNADER OG FELLESINNTEKTER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter avtale datert i årsmøteprotokoll 30.11.2020. Seksjon 1 skal betale kr. 10.500,- årligg til Møllerstua Borettslag med indeksregulering i henhold til konsumprisindeksen første gang den 01.01.22. Seksjon 2 skal betale felleskostnader til Møllerstua Borettslag i henhold til borettslagets fordelingsrutiner av felleskostnader.

Dersom særligg grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

En seksjonseier som har betalt mer i felleskostnader enn det som følger av første eller tredje ledd, har krav på å få tilbake det som er betalt for mye.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom inntektene fordeles på annen måte, må dette følge av en bestemmelse i vedtektene som alle seksjonseierne uttrykkelig har sagt seg enig i.

§ 4 VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte sameier. Innvendige vannledninger omfattes av vedlikeholdsplikten for den enkelte seksjon fra fordeler i vaskerom ved kjøkken i seksjon 1. Fra utvendig kum til og med nevnte fordeler er vannledningene sameiets ansvar. Innvendige avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten for den enkelte seksjon så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra seksjonen. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere fritar ikke for vedlikeholdsplikt. Seksjonseieren er ansvarlig for å holde seksjonen oppvarmet, slik at rør ikke fryser. Seksjonseieren er ansvarlig for elektriske anlegg tilknyttet egen måler til og med seksjonens sikringsboks.

Ytre vedlikehold av eiendommens bygninger med tilhørende anlegg og utstyr er sameiets ansvar.

§ 5 VEDLIKEHOLDSFOND

Årsmøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves sammen med den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

§ 6 REGISTRERING AV SAMEIERE

Erververe og leier av seksjon må meldes til styret for registrering.

§ 7 STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av fire styremedlemmer. Seksjonseier utpeker hver to styre medlemmer. Styrets leder utpekes av eier av seksjon 2 for 2 år av gangen. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

§ 8 STYRETS KOMPETANSE

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner og treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til årsmøtet.

Styret i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

§ 9 OM STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles. Styret kan treffe vedtak når begge seksjonseiere er representert.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, ledes møtet av leders vara. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 10 OM ÅRSMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av april. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller en av sameiere krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Hver sameier har én stemme.

Årsmøte kan kun avholdes når begge sameierne er representert. Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor, andelseier av bolig i boligseksjonen, styremedlemmer, varamedlemmer og leietakere i næringsseksjonen har rett til å være tilstede på årsmøte og rett til å uttale seg. Kun de 2 sameierne har stemmerett og rett til å fremme forslag.

Sameiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommande årsmøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av begge sameierne og møtelederen, dersom denne ikke er sameier. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 11 INNKALLING TIL ÅRSMØTET

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til sameierne og forretningsfører med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst tre dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for årsmøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene krever to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinært årsmøte skal styrets årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning sendes ut til sameierne. Dokumentene skal også være tilgjengelige på årsmøtet.

Blir årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i årsmøte ikke innkalt, kan en sameier, ett styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til årsmøte.

§ 12 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

På det ordinære årsmøte skal disse saker behandles:

- Konstituering
- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- Valg av styremedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

§ 13 MØTELEDELSE OG FLERTALLSKRAV FOR ÅRSMØTET

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves enighet mellom sameierne for vedtak som ifølge loven krever minst 2/3 flertall, herunder følgende:

- ombygging, påbygging eller andre utvendige endringer av bygningen som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmetall,
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

§ 14 BRUKSFORMÅL

Seksjon 1 kan benyttes til barnehage, boliger, kontorer, forretninger eller som lokaler for håndverksbedrifter. Skilting skal godkjennes av styret. Annen bruk av seksjonen enn opprinnelig planlagt bruk som barnehage skal ikke være til større sjenanse for beboerne i borettslaget enn normal barnehagedrift.

Seksjon 2 består av 2 boliger, et fellesrom (også kalt kafé/ møterom).

§ 15 REVISJON OG REGNSKAP

Det er ikke krav til revisor for sameiet. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 16 FORRETNINGSFØRER

Romerike Boligbyggelag er uoppsigelig forretningsfører for sameiet til 31.12.2004. Oppsigelse kan kun skje med virkning fra avslutning av regnskap for påfølgende år.

§ 17 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc, skal skje etter en samlet plan for Møllerstua Borettslag og dette sameiet, og etter forutgående godkjenning av sameiets styre.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

§ 18 UTOMHUSANLEGG

Utebod og alle utendørs arealer tilhører seksjon 1 og sameier har rett til å etablere flere parkeringsplasser, beplante, sette opp gjerde, lekeutstyr og benker. Sameier plikter å utforme, bruke og vedlikeholde utomhus arealet slik at det harmonerer med og ikke er til sjenanse for Møllerstua Borettslag.

§ 19 PARKERINGSPLASSER, TORGET OG GANGVEI MOT SENTRUM

Parkeringsplassen vest for blokk 1 er oppdelt slik at 17 parkeringsplasser ligger på eiendommen 169/221, 6 plasser ligger på 168/158 og 6 plasser på 169/222/Seksj.1. 169/221 tilhører eier av seksjon 2. Av de 17 parkeringsplasser som ligger på eiendommen 169/221 har seksjon 1 bruksrett til 2 plasser. Innkjøringen til parkeringsplassen ligger på eiendommen 169/221. 168/158 og 169/222/ Seksj.1 har rett til å bruke innkjøring for adkomst til egne plasser. Partene plikter å samarbeide om drift og vedlikehold av parkeringsplassen og kostnadene skal fordeles iht. antall plasser.

Torget og gangveien mot sentrum ligger på eiendommen 169/221. Sameiet skal dekke andel av drifts- og vedlikeholdskostnader for torget og gangveien mot sentrum inkl. belysning.

Kommentar: Etter opptelling er det totalt 15 plasser slik det er markert opp ikke 17.

Seksjon 2 har 5 slik det er markert ikke 6. Bruksrett til 2 av plassene tilknyttet seksjon 1 reduseres derfor til 1 plass.

§ 20 RENOVASJON

På eiendommen 169/221 ligger en søppelbod merket R1. Eier av seksjon 1 har rett til å benytte søppelboden for et antall containere tilsvarende offentlige krav per 31.12.99 for normal barnehagedrift. Dersom behovet for avfallslagring for seksjon 1 blir større enn dette, må seksjon 1 løse dette på eget område eller det må opprettes egen avtale med borettslaget. Seksjon 1 plikter å betale andel av renovasjonsavgift og drifts- og vedlikeholdskostnader for søppelboden tilsvarende andel av avfallsmengde.

§ 21 VANN- OG AVLØPSANLEGG

Møllerstua Borettslag betaler vann- og avløpsavgift tilhørende Seksjon 2. Seksjon 1 har egen vannmåler og betaler for sitt forbruk til Årnes Vannverk.

Utvendig avløpsanlegg på området eies av Møllerstua Borettslag. Den østre delen av dette er et fellesanlegg for 33 leiligheter og 8 eneboliger i tillegg til dette sameiet. Sameiet forplikter seg til å betale 6/45 av drifts- og vedlikeholdskostnadene for denne østre delen av avløpsanlegget tilhørende MB.

§ 22 AVTALE MED MØLLERSTUA BORETTSLAG

Det vises til avtale mellom sameiet og Møllerstua Borettslag vedrørende forhold beskrevet i vedtektene som angår Møllerstua Borettslag som helhet, ikke bare som sameier i dette sameiet.

§ 23 ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet forutsatt enighet mellom sameierne.

§ 24 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven) av 01.01.2018.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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: Møllertorget 18A
2150 ÅRNES

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Bjørn Granli Jokstad

Telefon: 992 93 090
E-post: bjorn.jokstad@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre