

aktiv.



Industrivegen 7, 2100 SKARNES

**SKARNES - Næringseiendom med
flott beliggenhet på industrifeltet**



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 4 000 000,-
Total innt. omk.: Kr 4 000 000,-
Selger: Jakola Transport AS

Salgsobjekt: Lager
Eierform: Eiet
Byggeår: 1989

Tomtstr.: 1685 m²
Soverom: 0
Gnr./bnr.: Gnr. 40, bnr. 454
Oppdragsnr.: 1205250255

SKARNES - Næringseiendom med flott beliggenhet på industrifeltet

- Lagerlokale med kontor og toalettrom (339 kvm)
- Container (58 kvm)
- Brakkeenhet innredet med kontor (41 kvm)

- Lyst og trivelig lokale
- Eiendommen har tilstrekkelig med strøm, avslag og ventilasjon til bruk som verksted.
- Det er installert varmepumpe i 2024.
- Eiendommen har 3 foldeporter, så om ønskelig kan eiendommen deles opp i flere enheter.
- Det kan diskuteres om inventar helt eller delvis kan medfølge eiendommen.

Eiendommen ligger i Industrivegen 7, Skarnes, Sør-Odal kommune, i et etablert industri- og næringsområde. Beliggenheten er sentral på Skarnes med kort avstand til riksvei 2, som gir gode kommunikasjons- og transportforbindelser både mot Kongsvinger og videre mot Oslo.

Kontakt megler på mobil 99 29 30 90 for å avtale visning.

Velkommen!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	32
Budskjema	82

Om eiendommen

Om boligen

Areal

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Alle oppgitte arealer er ca. arealer, angitt etter NS 3940.

Arealene er opplyst av eier, ikke kontrollmålt av takstingeniør.

Opplyste arealer bekrefter ikke at arealene tilfredsstillende byggeforskriftene, kun faktiske arealer.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1685 m²

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Industrivegen 7, Skarnes, Sør-Odal kommune, i et etablert industri- og næringsområde. Beliggenheten er sentral på Skarnes med kort avstand til riksvei 2, som gir gode kommunikasjons- og transportforbindelser både mot Kongsvinger og videre mot Oslo.

Skarnes stasjon ligger nær sentrum av Skarnes og betjenes av Kongsvingerbanen (linje R14), som har hyppige avganger mot både Oslo S og Kongsvinger.

Adkomst

Se kartskisse.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av industri- og næring.

Bygningssakkyndig

Kjell-Arne Hagen

Type takst

Verdi-/lånetakst

Byggemåte

Fundamentert med:

Støpt betongdekke med smøregrav.

Ytterveggskonstruksjon

Yttervegger oppført i bindingsverk/trevirke, utvendige fasader belagt med plater og panel.

Utvendige dører og vinduer

Bygget har 3 foldeporter.

Takkonstruksjon

Saltak i trekonstruksjon, tekket med takplater.

Verditakst

Kr 4 200 000

Innhold

- Lagerlokale med kontor og toalettrom (339 kvm)
- Container (58 kvm)
- Brakkeenhet innredet med kontor (41 kvm)

Standard

Bygningen fremstår med en varierende standard med behov for enkelte oppgraderinger i tiden som kommer.

Innvendige overflater gulv

Innvendige gulvflater belagt med henholdsvis: Betong gulv.

Innvendige overflater vegg

Innvendige veggflater belagt med henholdsvis: Malte flater.

Innvendige overflater himling

Innvendige takflater belagt med henholdsvis: Malte flater.

Ventilasjon primæranlegg

Eiendommen er utstyrt med ventilasjonsanlegg som er tilpasset sitt bruk.

Elektrisk primæranlegg

Sikringsskap: Automatsikringer.

Sanitær primæranlegg

Toalettrom med gulvstående toalett.

Varmtvannstank på ca. 200L, plassert på hems over toalettet.

Branntekniske forhold:

Røykvarslere tilknyttet Sektor alarm.

Parkering

Godt med parkeringsplasser på egen eiendom.

Diverse

Eiendommen blir ryddet og vasket etter avtale i forkant av overtakelse.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming med varmepumpe. Varmepumpe ble installert i 2024.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

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 4 000 000

Kommunale avgifter

Kr 7 830

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Vann- og avløpsgebyr og renovasjonsgebyr faktureres direkte og kommer i tillegg ift. forbruk.

Eiendomsskatt

Kr 8 220

Eiendomsskatt år

2024

Formuesverdi primær

Kr 3 364 586

Formuesverdi primær år

2023

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 40, bruksnummer 454 i Sør-Odal kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende er tinglyst på eiendommen

1989/159-2/13 06.01.1989 ERKLÆRING/AVTALE

IFLG SKJØTE SKJER OVERDRAGELSEN PÅ VILK I KONTRAKT AV 22 08 1988

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

Ferdigattest/brukstillatelse

Rammetillettelse ble gitt 02.12.1988.

Igangsettelsestillatelse ble gitt 01.02.1989.

Tatt i bruk 14.10.1989

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Kommunen kommenterer:

"Det stemmer at det ikke finnes ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Dette er ikke uvanlig for bygninger fra 1988, da byggesaken ble fremmet til kommunen. Kommunen kan ikke utstede ferdigattest eller brukstillatelse til byggetiltak som er søkt om før 01.01.1998. Dersom bygget er omsøkt og godkjent av kommunen vil det ikke være ulovlig å bruke bygningen sjøl om ferdigattest mangler. Eventuelle lovstridige byggetiltak vil ikke være automatisk godkjent i dette tilfellet, og tegninger som er lagt til grunn for byggetiltak ved søknaden er de som fremdeles gjelder. Det er nåværende eier av bygget som er ansvarlig for at bygget er utført i tråd med gitt tillatelse."

- Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Det gjøres spesielt oppmerksom på at bygget som er innredet og brukt som verksted står beskrevet som lagerbygning med kontor.
- Det gjøres spesielt oppmerksom på at container og brakkeenheter ikke er byggemeldt.
- Det gjøres spesielt oppmerksom på at brakkeenheter står delvis over tomtegrensen.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Det er installert vannmåler.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen står registrert som "Lagerhall" i matrikkel.

Eiendommen følger reguleringsplan med formål "Industri"

Eiendommen følger kommuneplan med formål "Næringsvirksomhet, nåværende"

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser ligger vedlagt salgsoppgaven.

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kontraksgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

Ved en eventuell mangelsvurdering fravikes avhendingsloven § 3-9, slik at det kun kan gjøres gjeldende at det foreligger mangel:

- dersom selger ikke oppfyller sin opplysningsplikt, jf. reguleringen i avhendingsloven § 3-7, eller
- dersom selger har gitt uriktige opplysninger, jf. reguleringen i avhendingsloven § 3-8. Risikoen for eventuelle skjulte feil som angitt i avhendingsloven § 3-9 siste punktum, tilligger etter dette kjøper.

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 000 000 (Prisantydning)

Omkostninger

100 000 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

101 350 (Omkostninger totalt)

4 101 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

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. Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Meglernes vederlag

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

Garantipremie/inneståelse kr 3 000
Kommunale opplysninger kr 5 000
Markedspakke kr 23 000
Oppgjørshonorar kr 7 750
Søk eiendomsregister og elektronisk signering kr 3 250
Tilretteleggingsgebyr kr 16 000
Visninger/overtakelse per stk. kr 2 500

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 20 000 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

09.10.2025













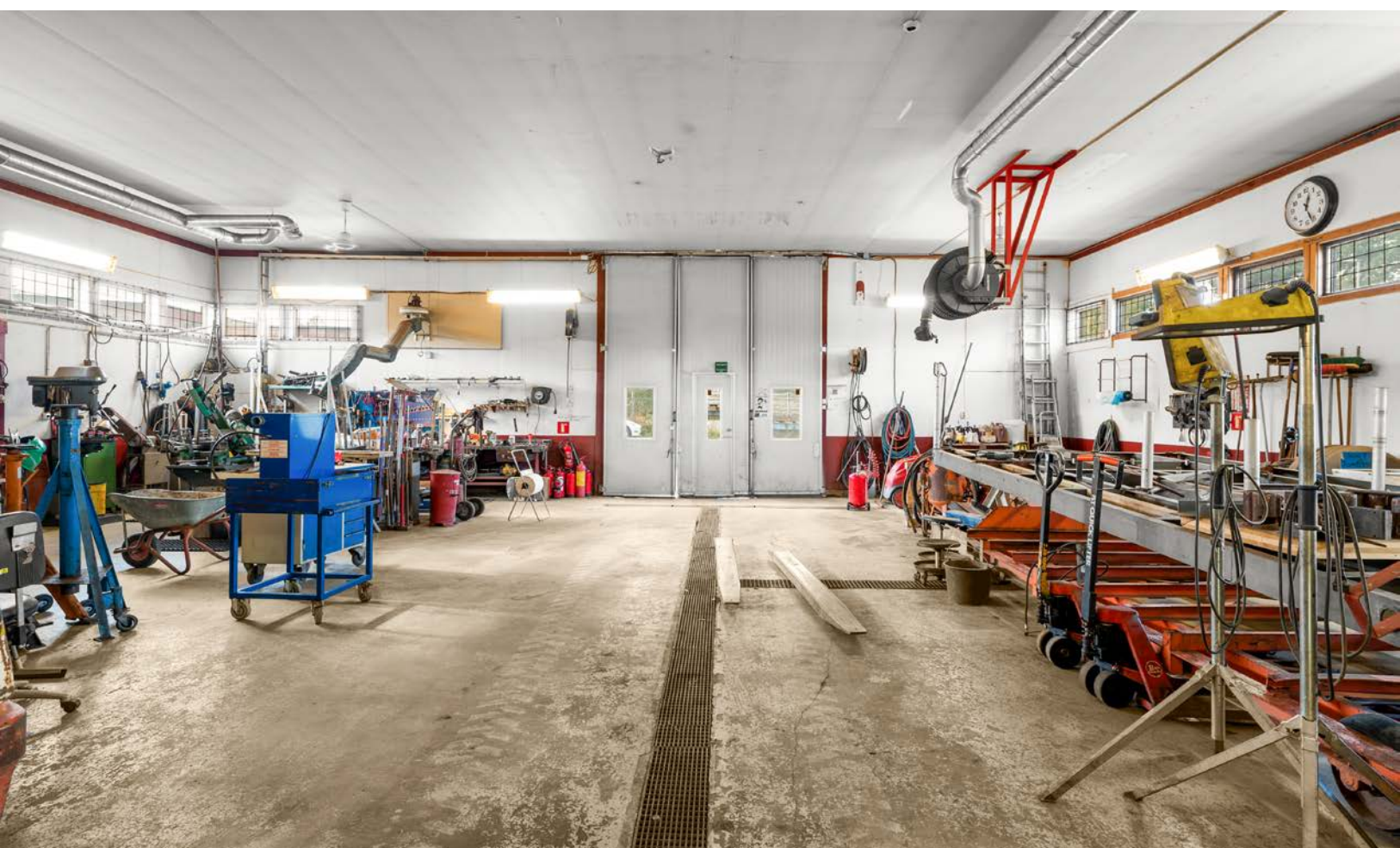
Parken Kjøpesenter Skarnes stasjon



Vinmonopol/Coop Extra/Rema 1000
Parken Kjøpesenter Skarnes stasjon





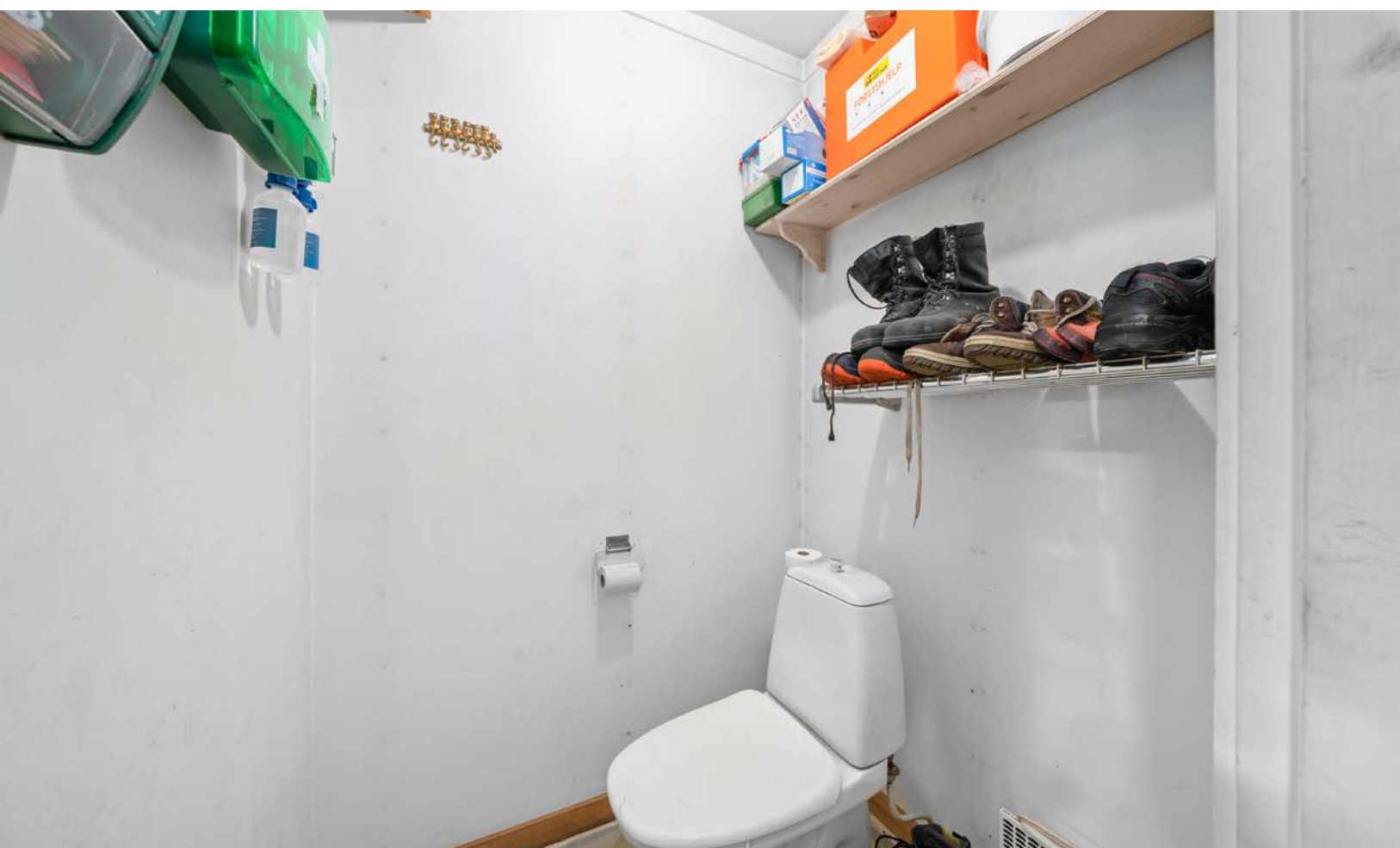




























Nabolagsprofil

Industrivegen 7

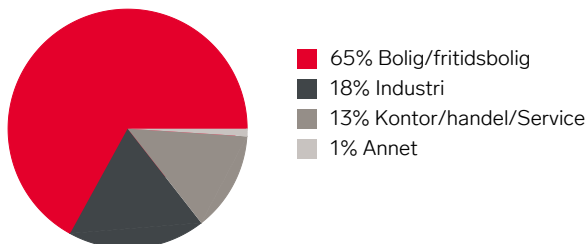
Lokal transport

 Tronbøl Linje 718, 719	3 min  0.2 km
 Skarnes stasjon Linje F1, R14	13 min  1 km
 Skarnes stasjon Linje 700, 704, 716, 717, 718	13 min  1 km
 Skarnes Korsmo Totalt 23 ulike linjer	17 min  1.4 km





Transport for lengre reiser

 Oslo Gardermoen	48 min 
---	--

Byggmasse i området



Ladepunkt for el-bil

 Sør-Odal kommune Rådhuset	13 min 
 Circle K Skarnes	19 min 



Kollektivtilbud

Bra 57/100



Trafikk

Lite trafikk 91/100



Gateparkering





Lett 90/100

Området har blitt vurdert av 44 lokalkjente.

Største bedrifter i området

	Ansatte
Conmodo AS	61
Sør-Odal Kommune Rådmannens Stab	41
Sør-Odal Kommune Forvaltning Drift og ...	37
Korsmo Barnehage	33
Potten Skarnes AS	30
Martemoen Transport AS	27
Odals Innkjøpslag Sa	26
Skarnes Apotek Egil Hovland	26
Tronbøl Barnehage	22
Rolf Døli A/S	20
Øyvik Detaljhandel AS	20
Sander Barnehage	19
Odal Maling og Vedlikehold AS	18
Ravik AS	18
Odal Kirkelige Fellesråd	17

Treningscenter

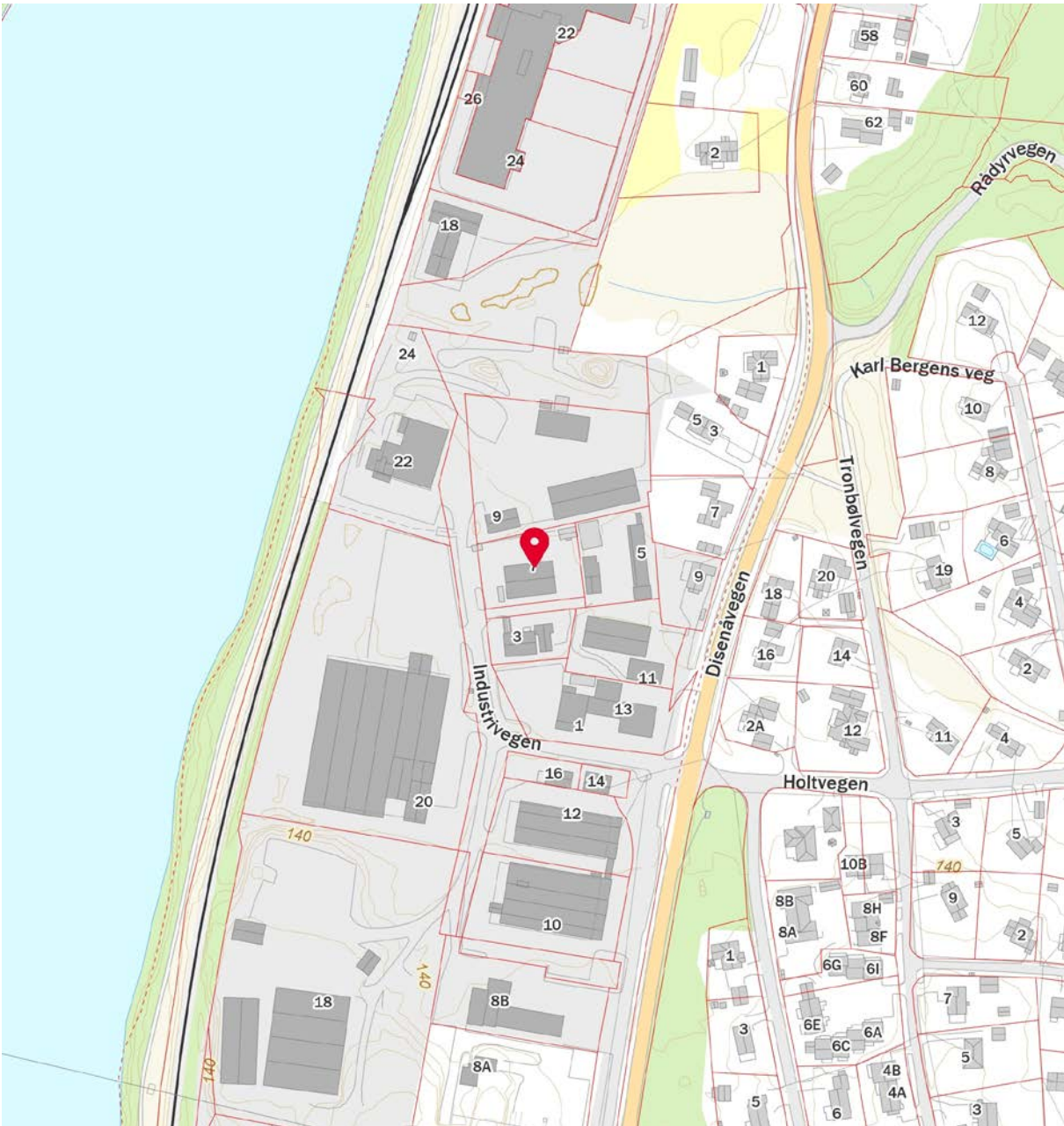
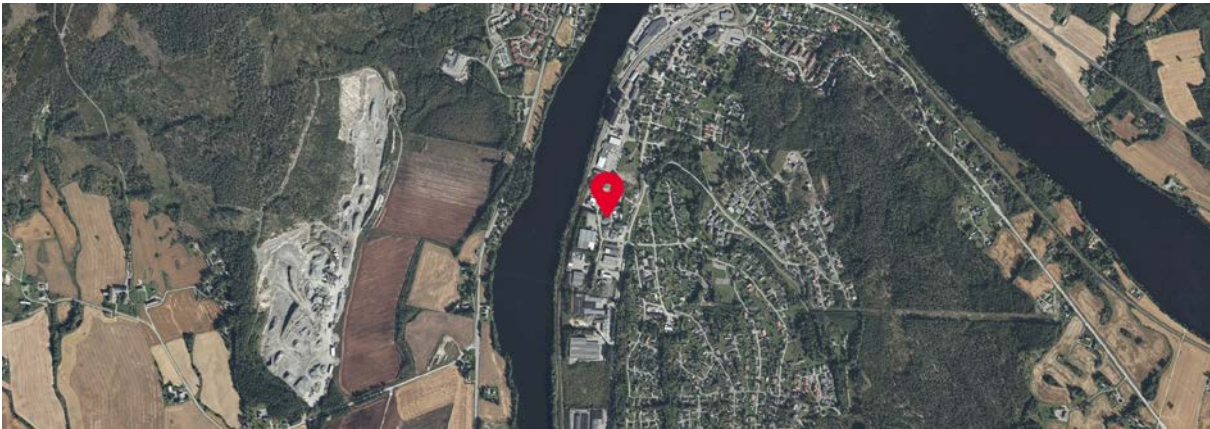
 Family Sports Club Skarnes	4 min 
 Sportica Skarnes	17 min 

Dagligvare

Coop Extra Skarnes	14 min 
Post i butikk, PostNord	1.1 km
Kiwi Skarnes	15 min 



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 naboe vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



FINN 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

Vedlegg

TAKSTDOKUMENT

Næringsseksjon Industrivegen 7, 2100 SKARNES

Gnr 40: Bnr 454
3415 SØR-ODAL KOMMUNE



SERTIFISERT TAKSTINGENIØR
Takstingeniør Kjell-Arne Hagen
Telefon: 913 75 920
E-post: hagen@retttakst.no
Rolle: Uavhengig takstingeniør

AUTORISERT FORETAK
Rett-Takst AS
Radiatorvegen 2, 2040 KLØFTA
Telefon: 913 75 920
Organisasjonsnr: 913 193 881



Dato befarng: 20.08.2025
Utskriftsdato: 26.08.2025
Dato verdisetting: 25.08.2025
Oppdrag nr: 2239



1 Innholdsfortegnelse

2	Sammendrag	3
3	Introduksjon	5
3.1	Informasjon fra kunden	5
3.2	Generell informasjon	5
3.3	Beskrivelse av eiendommen	6
3.3.1	Eiendomsinformasjon	6
3.3.2	Matrikkeldata	7
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	8
3.4.1	Næringsbygg	8
3.4.2	Brakker/Kontorbygning	9
4	Verdigrunnlag	10
4.1	Utleiekontrakter og ledige lokaler	10
4.2	Beskrivelse av eiendomsmarkedet	11
4.3	Inntekter/kostnader	12
5	Verdisetting	13
5.1	Tomteverdi	13
5.2	Teknisk verdi	13
5.3	Nettokapitalisering	14
5.4	Sammenlignbare priser	15
5.5	Kontantstrømsanalyse	15
5.6	Følsomhetsanalyse	18

2 Sammendrag

Konklusjon/ markedsvurdering:	<p>KAPITALISERT VERDI: Kr 4 200 000,- (avrundet). Her forutsatt en kapitaliseringsfaktor/realavkastningskrav på 7,5%. Noe som samsvarer godt med markedsverdi.</p> <p>TEKNISK VERDI: Viser en verdi på ca kr 3 695 000,- (avrundet) pluss andel tomteverdi.</p> <p>KONTRANTSTRØM: Med en terminalverdi på ca. kr. 4 720 000 (avrundet) og 7,5 % avkastningskrav er nåverdien av kontantstrømmen.</p> <p>MARKEDSVERDI: Ved verdsetting av næringseiendom, så er det verdsetting i eiemarkedet som er av interesse. Eiemarkedet er differensiert i forhold til usikkerhet: Dersom inntektene er mer usikre, betaler man gjerne mindre for dem. Dette markedet påvirkes videre av avkastningen som kan oppnås ved andre plasseringer (obligasjoner, aksjer, pengemarkedet osv.). I tillegg kommer eventuelle utviklingsforventninger i form av endrede leier eller utviklingspotensial. Verdsettingen av eiendommen er i all hovedsak basert på de markedsrefleksjonene som er gjort rundt vurdering av leienivå, driftsutgifter og avkastningskrav. Basert på eiendommens kvaliteter og bruk settes markedsverdien omtrent likt som kontantsrømsanalysen og kapitaliseringsfaktor gir. Eiendommen oppfattes som et normalt godt salgs og utleieobjekt.</p> <p>PANTEKURANS: Eiendommen fremstår som fleksibel og kurant både med hensyn til pantekurans og utleiemuligheter. Eiendommen oppfattes som et godt pantobjekt på fastsatt markedsverdi.</p>
Kunde:	Jakola Transport AS Industrivegen 7, 2100 SKARNES. Tlf. 900 80 619
Formål med taksten:	<p>MANDAT: Taksten er bestilt av eier for å danne grunnlag for verdsetting av seksjonen ved et ev. salg av eiendommen. Det er rekvirert verditakst av Thor Helge Jakola for å estimere verdi. Verdien skal gjenspeile hva eiendommen ville blitt solgt for i åpen budrunde i dagens marked. Ønsker man en teknisk vurdering av eiendommen anbefales det å bestille en tilstandsrapport. Det er ikke foretatt tekniske undersøkelser av tilstand, konstruksjoner/overflater er kun beskrevet.</p>
Egne forutsetninger:	<p>HABILITET: Taksten er utført av en frittstående og uavhengig takstingeniør uten tilknytning til aktører som kan ha interesse av takstens konklusjoner. Undertegnede er NT sertifisert for taksering av større næringseiendommer og Recognised European Valuer (REV) en europeisk sertifisering gjennom TEGoVA som sikrer internasjonalt anerkjent kvalitet i verddivurderinger.</p> <p>VERDITAKST: Denne takstrapporten er en verditakst som benyttes for å fastsette eiendommens normale omsetningsverdi. Denne taksttypen forutsetter at det foretas overflatisk visuell bygningsteknisk inspeksjon uten tilstandsvurdering. Takstmann tar derfor ikke ansvar for bygningsmassens tilstand.</p> <p>PREMISSER: Taksten er avholdt etter beste skjønn. Alle oppgitte arealer er ca. arealer, angitt etter NS 3940. Arealene er opplyst av eier, ikke kontrollmålt av takstingeniør. Opplyste arealer bekrefter ikke at arealene tilfredsstiller byggeforskriftene, kun faktiske arealer. Heftelesanmerkninger er ikke vurdert med mindre annet er oppgitt. Takstkonklusjonen baserer seg på objektet slik det fremsto på befaringsdagen, med mindre annet er opplyst. Det er ikke foretatt kontroll av overflateavvik i forhold til toleransegrensene i NS 3420, som omhandler skjevheter i forskjellige konstruksjonelementer. Alle arealer er beskrevet etter nåværende bruk. Byggeforskriftene er i denne sammenheng ikke hensyntatt. Taksten er avholdt med de begrensninger som følger av at eiendommen var møblert og i bruk. Møbler og annet innbo er ikke flyttet.</p>
Verdi:	Kr. 4 200 000

Matrikkel: Gnr 40: Bnr 454
Kommune: 3415 SØR-ODAL KOMMUNE
Adresse: Industrivegen 7, 2100 SKARNES

Rettt-Takst AS
Radiatorvegen 2, 2040 KLØFTA
Telefon: 913 75 920



Dato verdisetting: 25.08.2025

Takstingeniør: **Kjell-Arne Hagen Tlf.: 913 75 920**

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

KLØFTA, 26.08.2025

Takstingeniør Kjell-Arne Hagen
Takstingeniør
Telefon: 913 75 920

3 Introduksjon

3.1 Informasjon fra kunden

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider
Eiendomsverdi.no	20.08.2025		Innhentet	
Ambita	20.08.2025		Innhentet	
Eier	20.08.2025			

3.2 Generell informasjon

Beskrivelse av eiendommen Næringsbygg beliggende på Skarnes i Sør Odal kommune. På eiendommen står det flere brakkerigg-enheter, hvor en av riggene er innredet med kontorlokaler.

Kunde: Jakola Transport AS
Industrivegen 7, 2100 SKARNES. Tlf. 900 80 619

Befaring/tilstede: Befaringsdato: 20.08.2025
Kjell-Arne Hagen. Takstingeniør. Tlf. 913 75 920
Jakola Transport AS. Eier. Tlf. 900 80 619

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

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

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

3.3 Beskrivelse av eiendommen

3.3.1 Eiendomsinformasjon

Eiend.betegnelse:	Næringsseksjon
Vann	Privat ledningsnett til kommunal vannforsyning.
Avløp	Private stikkledninger til kommunalt avløp
Regulering	<p>Regulert gjennom reguleringsplanen. Tronbøl næringsområde er regulert til industri og har en vedtatt reguleringsplan fra 1981.</p> <p>OPPFORDRING OM UNDERSØKELSE: Komplett reguleringsplan er ikke innhentet. Kartutsnitt og utskrift fra Norges Eiendommer følger vedlagt. Opplysninger vedrørende reguleringsbestemmelser med mer kan fremvises hos Oslo Kommune Kjøper bør sette seg grundig inn i eiendommens reguleringsmessige forhold da dette kan ha stor betydning for mulig bruk av eiendommen.</p> <p>LOVLIG BRUK: Det er bygningenes godkjente tegninger sammen med Ferdigattest eller Midlertidig Brukstillatelse som viser hva som er lovlig bruk av eiendommen. Hvis man ønsker endret bruk, eller lovliggjøring av allerede utførte men ikke byggemeldte endringer kan undertegnede kontaktes på hagen@rettakst.no eller tlf: 913 75 920 for bistand.</p> <p>HVA ER HVA: Følgende er en oppsummering av reguleringsnivåer og prosesser.</p> <p>AREALPLANER: En arealplan gir regler for hvordan arealene innenfor et område kan brukes eller hva slags bebyggelse som kan tillates. Den består av et plankart, og vanligvis også planbestemmelser. Det finnes ulike typer arealplaner. Din eiendom kan være berørt av flere. Plankartet viser hvor boliger, veier, lekeplasser, skoler, osv. skal ligge. Bestemmelsene utfyller plankartet og definerer nærmere hvordan områdene kan brukes, hva som kan bygges, hva som skal bevares, osv. Ofte inneholder bestemmelsene også regler om hva som må være på plass, som for eksempel en mer detaljert plan eller opparbeidelse av vei eller lekeplass, før man kan få lov til å bygge. En arealplan er rettslig bindende for arealbruken i området.</p> <p>KOMMUNEPLAN: Kommuneplanen er kommunens overordnede styringsdokument og gir rammer for utvikling av kommunesamfunnet og forvaltningen av arealressursene. Kommunal planlegging skal ivareta både kommunale, regionale og nasjonale mål, interesser og oppgaver. Kommuneplanen består av en samfunnsdel (teksthefte) og en arealdel. Arealdelen består av et kart med bestemmelser for bruk, vern og utforming av arealer og fysiske omgivelser i hele kommunen. Kommuneplanens arealdel er rettslig bindende for alle arbeid og tiltak som omfattes av loven.</p> <p>KOMMUNEDELPLAN: En kommunedelplan er - som en kommuneplan - en overordnet plan, men på et noe mer detaljert nivå. En kommunedelplan kan for eksempel være en mer detaljert utdyping for et geografisk område med tilhørende kartdel og bestemmelser.</p> <p>REGULERINGSPLAN: En reguleringsplan er en mer detaljert arealplan. Reguleringsplanen angir bruk, vern og utforming av arealer og fysiske omgivelser i bestemte områder i en kommune. En reguleringsplan er også i mange tilfelle nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon. Det kan i dag utformes to typer reguleringsplaner: Områderegulering benyttes der det er behov for mer områdevis avklaringer av arealbruken. Områdereguleringer utarbeides normalt av kommunen. Detaljregulering er planformen for mindre områder og gjennomføring av utbyggingsprosjekter og andre tiltak.</p> <p>BEBYGGELSESPPLAN:</p> <p>KONTAKTINFORMASJON FOR ULLENSAKER KOMMUNE: Tlf: sentralbord: www.sor-odal.kommune.no</p>

3.3.2 Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 3415 SØR-ODAL Gnr: 40 Bnr: 454
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	1 685 m ² Arealkilde: Eiendomsverdi.no
Hjemmelshaver:	Jakola Transport AS
Adresse:	Industrivegen 7, 2100 SKARNES
Kommentar:	Areal hentet fra eiendomsbase, eiendomsverdi.no.

3.3.3 Beskrivelse av tomt

Utbyggingspotensiale	Eiendommen kan bygges ut dersom det er behov for dette.
-----------------------------	---

3.3.4 Beskrivelse av områdene rundt

Områdene rundt	Eiendommen ligger i Industrivegen 7, Skarnes, Sør-Odal kommune, i et etablert industri- og næringsområde. Beliggenheten er sentral på Skarnes med kort avstand til riksvei 2, som gir gode kommunikasjons- og transportforbindelser både mot Kongsvinger og videre mot Oslo.
Transport og kommunikasjon	Skarnes stasjon ligger nær sentrum av Skarnes og betjenes av Kongsvingerbanen (linje R14), som har hyppige avganger mot både Oslo S og Kongsvinger.
Parkering	Godt med parkeringsplasser på egen eiendom.

3.3.5 Andre forhold

Forsikring:	Bygningsforsikringen kan variere fra de forskjellige forsikringsselskapene.
--------------------	---

3.4 Bygninger på eiendommen

3.4.1 Næringsbygg

Bygningsdata:

Byggeår: 1989 Kilde: Eiendomsverdi.no

Anvendelse: Kontorlokaler

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Kommentar
1 etasje	339	328	Verkstedlokale med kontor og toalettrom.
1. etasje	58	57	Container som er satt inntil bygget med egen dør, innvendig adkomst.
Sum bygning:	397	385	

Kommentar areal

BTA er skjønnsmessig beregnet.
Arealene er opplyst av hjemmelshaver og ikke målt opp av undertegnede.

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Bygning generelt

Bygningen fremstår med en varierende standard med behov for enkelte oppgraderinger i tiden som kommer.

Fundamentert med:
Støpt betongdekke med smøregrav.

Ytterveggskonstruksjon

Yttervegger oppført i bindingsverk/trevirke, utvendige fasader belagt med plater og panel.

Utvendige dører og vinduer

Bygget har 3 foldeporter.

Takkonstruksjon

Saltak i trekonstruksjon, tekket med takplater.

Innvendige overflater gulv

Innvendige gulvflater belagt med henholdsvis:
Betong gulv.

Innvendige overflater vegg

Innvendige veggflater belagt med henholdsvis:
Malte flater.

Innvendige overflater himling

Innvendige takflater belagt med henholdsvis:
Malte flater.

Ventilasjon primæranlegg

Verksted er utstyrt med ventilasjonsanlegg som er tilpasset sitt bruk.

Elektrisk primæranlegg

Sikringsskap: Automatsikringer.

Sanitær primæranlegg

Toalettrom med gulvstående toalett.
Varmtvannstank på ca. 200L, plassert på hems over toalettet.

Branntekniske forhold:

Røykvarslere tilknyttet Sektor alarm.

3.4.2 Brakker/Kontorbygning

Bygningsdata



Byggeår:

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Kommentar
1. etasje	41	40	Brakke enheter innredet med kontorer.
Sum bygning:	41	40	

Kommentar areal

BTA er skjønsmessig beregnet.
Arealene er opplyst av hjemmelshaver og ikke målt opp av undertegnede.

4 Verdigrunnlag

4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler

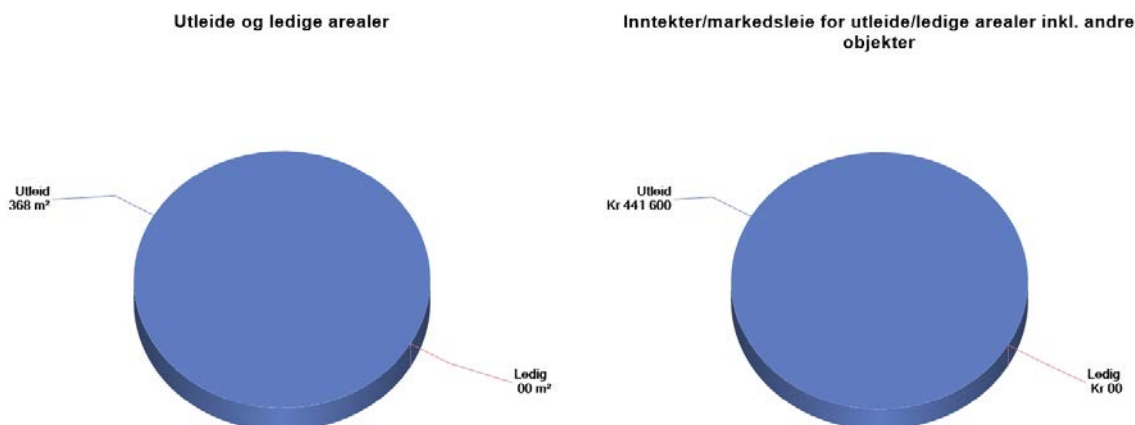
Leiekontrakter/markedsleie:

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 %
Næringsbygg											
-Brakke enheter/kontorer											
Det foreligger ingen leiekontrakter pr. d.d. Eiendommen blir brukt av hjemmelshaver.	1. etsje	40 m ²	48 000	1 200	7/2025	8/2025	100	1 200	48 000	9/2025	100
-Lager/verksted											
Det foreligger ingen leiekontrakter pr. d.d. Eiendommen blir brukt av hjemmelshaver.	1 etasje	328 m ²	393 600	1 200	7/2025	8/2025	100	1 200	393 600	9/2025	100
Sum:			441 600						441 600		
Total:			441 600						441 600		

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 %
Næringsbygg											
-Brakke enheter/kontorer											
Det foreligger ingen leiekontrakter pr. d.d. Eiendommen blir brukt av hjemmelshaver.	1. etsje	40 m ²	48 000	1 200	7/2025	8/2025	100	1 200	48 000	9/2025	100
-Lager/verksted											
Det foreligger ingen leiekontrakter pr. d.d. Eiendommen blir brukt av hjemmelshaver.	1 etasje	328 m ²	393 600	1 200	7/2025	8/2025	100	1 200	393 600	9/2025	100
Sum:			441 600						441 600		
Total:			441 600						441 600		

Utleiekontrakter og ledige lokaler



4.2 Beskrivelse av eiendomsmarkedet

Markedsutsikter

DNB Næringsmegling gir 2 ganger årlig ut markedsrapporter på omsatte næringsseierdommer og vurderinger av næringsmarkedet forøvrig i byene Oslo, Bergen, Trondheim og Stavanger. Her finner vi oversikter over investorenes faktiske og anslåtte totalavkastningskrav for byene.

Oslo og Akershus.
Oslo og tidligere Akershus.
Prime yield på 4,75% normal yield på 6,25%.
Ledighet 6,25%.

Avkastningskravet for eiendom er normalt sett basert på det risikofrie rentenivå uttrykt ved på 10 - års Statsobligasjon, gjeldende inflasjonsmål fra Norges Bank samt eiendommens forretningsmessige risiko. Den forretningsmessige risiko baseres normalt sett på en kombinasjon av følgende faktorer: Renterisiko/fortjeneste, objektrisiko, markedsrisiko for investering i næringsseierdom og bygningens kurrans. I dette tilfellet med en beliggenhet i et område med næringsbebyggelse, Variable leiekontrakter vil vi derfor anta at avkastningskravet samlet ligger på mellom 7 % og 8,5% for denne type eiendom/seksjon som er innredet med kontorlokaler. Undertegnede har valgt å legge seg på 7,5%.

4.3 Inntekter/kostnader

Inntekter						
Arealtype	Kontrakter			Markedsleie		
	m ²	Kr./m ²	Pris/år	m ²	Kr./m ²	Markedsleie pr år
Brakke enheter/kontorer	40	1 200	48 000	40	1 200	48 000
Lager/verksted	328	1 200	393 600	328	1 200	393 600
Sum	368		441 600	368		441 600

Inntektsoverskudd		
Inntekter (overført)		441 600
Tap ved ledighet, 10%		44 160
Normale eierkostnader, årlig		
Stipulert eierkostnad basert på egne erfaringstall fra tilsvarende eiendommer er fra kr. 180,- pr kvm..	82 000	82 000
Eiendommens inntektsoverskudd		315 440
Kommentar eierkostnader:	Kommunale avgifter og utvendig vedlikehold.	

5 Verdisetting

5.1 Tomteverdi

Metode: Verdien av tomten er beregnet ut ifra normal tomtebelastning hensyntatt eiendommens beliggenhet, utforming og bebyggbarhet, samt gjeldende reguleringsbestemmelser. Tomtekostnadene hen speiler således kostnadene som må påregnes for anskaffelse av en tilsvarende tomt i nærområdet for oppføring av tilsvarende bebyggelse

Verdi tomt

Tomteareal

Tomteareal, overført fra matrikkeldata: **1 685,0 m²**
Frdrag: Iht. eiebrøken i sameiet, har seksjonen en brøk på 16,5 som deles på tomtearealet= 319m² m² 0,0 m²

Sum areal: **1 685,0 m²**

Verdi tomt

Ansatt verdi tomt: **3 190 000**

Korreksjon:

Verdi tomt: **3 190 000**

5.2 Teknisk verdi

Metode: Beregning av tekniske verdi er basert på tallmateriale fra Holte prosjekt, norsk prisbok, samt erfaringspriser innhentet i forbindelse med andre prosjekt. Byggekostnadene er beregnet til hva det etter dagens byggepriser vil koste å føre opp tilsvarende bebyggelse, vurdert til normale byggepriser. Verdien av tomten er beregnet ut ifra normal tomtebelastning og gjeldende reguleringsbestemmelser. For å komme frem til teknisk verdi, reduseres normale byggekostnader p.g.a. alder, tilstand og anvendlighet. Reduksjon er foretatt som en skjønnsmessig vurdering av eiendommens fysiske foreldelse henført til alder og tilstand, funksjonell foreldelse som henføres til funksjonalitet i forhold til dagens bruk, strategisk foreldelse som går på eventuelle beslutninger som kan ha innvirkning på eiendommen samt økonomisk og miljørelatert foreldelse. Frdraget er beregnet som en prosentvis andel av normale byggekostnader for nybygg. Normalt er dette frdraget beliggende i nivå fra 0,2 til 2,0 % årlig avhengig av type bebyggelse, tilstand og utforming. Konklusjonen for endelig fastsatt teknisk verdi har ikke nødvendigvis direkte sammenheng med eiendommens salgsverdi. For kurante næringseiendommer forekommer det ofte avvik mellom den tekniske verdien og takstkonklusjonen

Næringsbygg

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) **5 085 000**

Frdrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider) **1 390 000**

Sum teknisk verdi – Næringsbygg 3 695 000

Brakker/Kontorbygning

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)

0

Sum teknisk verdi – Brakker/Kontorbygning

0

Sum teknisk verdi bygninger

3 695 000

5.3 Nettokapitalisering

Metode: Nåverdimetoden, verdien som fremkommer etter denne metoden har sin bakgrunn i eiendommens vurderte netto inntektsoverskudd og det kravet til avkastning som normalt stilles ved investeringer av denne typen.

Avkastningskravet for en investering i næringsseiendom er en faktor basert på dagens risikofrie rentenivå, uttrykt i 10 års statsobligasjon, gjeldende inflasjonsmål samt eiendommens forretningsmessige risiko. Den forretningsmessige risikoen er igjen basert på følgende faktorer:

Objektrisiko henspeiler seg på den risiko som ligger i leieavtaler og leiepriser på denne eiendommen. (0%-2 %).
Markedsrisiko henspeiler seg på den risiko for eiendoms- og finansmarkedet, som ligger i investeringer i fast eiendom generelt (1%-2%).

Byggrisiko reflekterer forhold ved bygningen på eiendommen med hensyn til tilstand, kurans, attraktivitet, eksponering, utseende m.m. (0% - 4%).

Renteglidning, den risiko som eksisterer i det aktuelle pengemarkedet mellom forretningsbanker, d.v.s. den såkalte rentedifferansen, samt investors krav til normal egenavkastning.

Med bakgrunn av en totalvurdering av leietakerkonseptet, eiendommens beliggenhet og brukelighet, har vi benyttet følgende avkastningskrav: Avkastningskravet for en investering i næringsseiendom.

Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	1,20 %
- Inflasjon:	2,00 %
Realrente, avrundet:	-0,80 %
Objektrisiko	2,80 %
Markedsrisiko	2,00 %
Eiendomsrisiko	2,00 %
Renteglidning	1,50 %
Realavkastningskrav:	7,50 %

Beregning av kapitalisert verdi

Eiendommens inntektsoverskudd (overført fra inntekter/kostnader)	315 440
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi, beregnet av inntektsoverskuddet (Kr. 315 440) når realrenten er 7,50%	4 205 867
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi:	4 205 867
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi (avrundet):	4 210 000

5.4 Sammenlignbare priser

Nr	Adresse	Sted	Areal	Verdier		Justering			Vekting/vurdering **)						Pris/m2
				Sum	kr/m2	År	KPI	Pris	Beliggenhet	Størrelse	Eksposering	Nytte/bruk	Grunnforh.	Adkomst	
Gjennomsnitt pris pr. m2:													0		

Aktuelt objekt	Areal	Pris/m2	Verdi objekt
Næringsseksjon, Industrivegen 7, 2100 SKARNES	1 685	0	0

Forklaringer	Beliggenhet	
	Størrelse	
	Eksposering	
	Nytte/bruk	
	Grunnforh.	
	Adkomst	
	Spesielt	
Sammendrag		

5.5 Kontantstrømsanalyse

Metode: Kontantstrømanalysen er en analyse av kontantstrømmen i eiendommen over en 10-års periode. Verdien fremkommer med bakgrunn i påstående leieinntekter, korrigert for normale markedsleier ved kontraktens utløp. Forvaltning, drift og vedlikehold er stipulert ut fra erfaringstall. Inntektsutviklingen er satt for stipulerte leieinntekter.

Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	1,20 %
- Inflasjon:	2,00 %
Realrente, avrundet:	-0,80 %
Objektrisiko	2,80 %
Markedsrisiko	2,00 %
Eiendomsrisiko	2,00 %
Renteglidning	1,50 %
Realavkastningskrav:	7,50 %

Kontantstrømanalyse

Normale eierkostnader:	82 000 Fra nettokap.	Analyse f.o.m.:	
Realavkastningskrav:	7,50 %	År:	2025
Inflasjon:	2,00 %	Måned:	7
Diskontert rente:	9,50 %	Antall år:	10
Inntektsutvikling:	3,00 %		
Kostnadsutvikling:	2,00 %		
Generell ledighet:	10,0 %	F.o.m. år:	

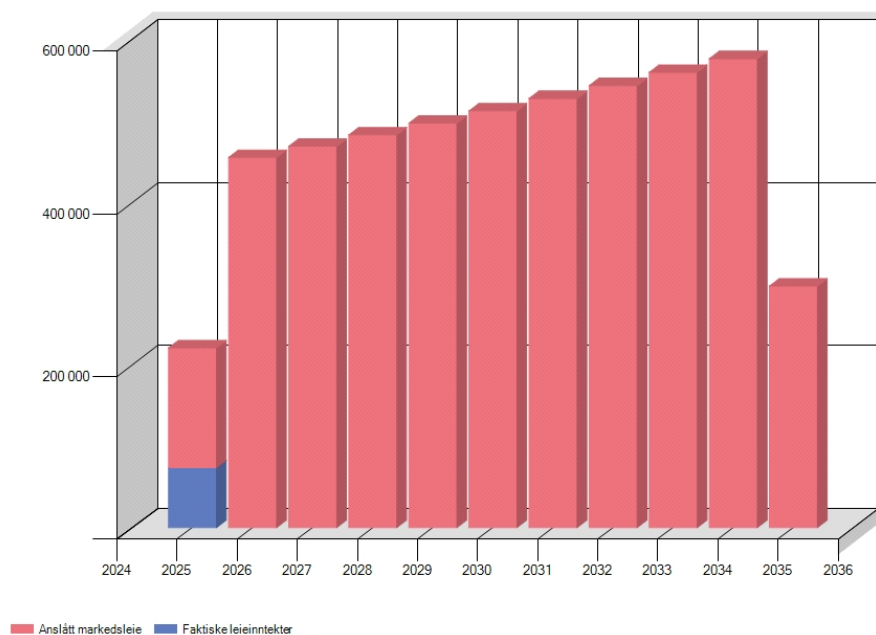
År	Leieinntekter	Normale eierkostn.	Spesiell kostn.	Generell ledighet	Endring likviditet	Nåverdi
2025	220 800	41 000		22 080	157 720	157 720
2026	454 848	83 640		45 485	325 723	297 464
2027	468 493	85 313		46 849	336 331	280 504
2028	482 548	87 019		48 255	347 274	264 503
2029	497 025	88 759		49 702	358 563	249 407
2030	511 935	90 535		51 194	370 207	235 166
2031	527 293	92 345		52 729	382 219	221 731
2032	543 112	94 192		54 311	394 609	209 059
2033	559 406	96 076		55 941	407 389	197 104
2034	576 188	97 998		57 619	420 571	185 829
2035	296 737	49 979		29 674	217 084	87 597
Nåverdi av resultat, sum:						2 386 084

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

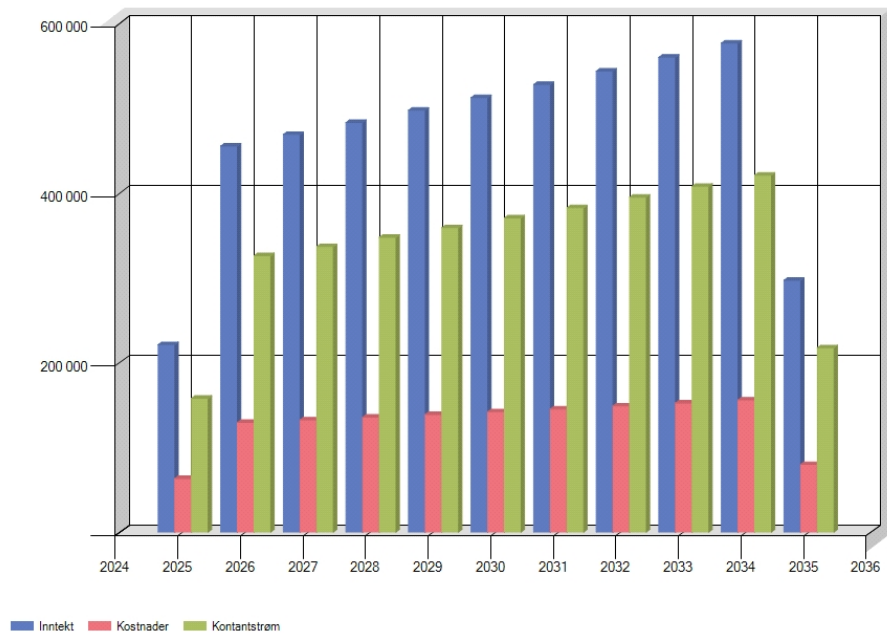
Estimert	Kalkulert
	5 788 914
	2 335 909
2 386 084	4 721 993

Korreksjoner med engangsbeløp for utbyggingspotensiale etc.		
Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi (inkl. event. korreksjoner):	2 386 084	4 721 993

Leieinntekter og anslått markedsleie

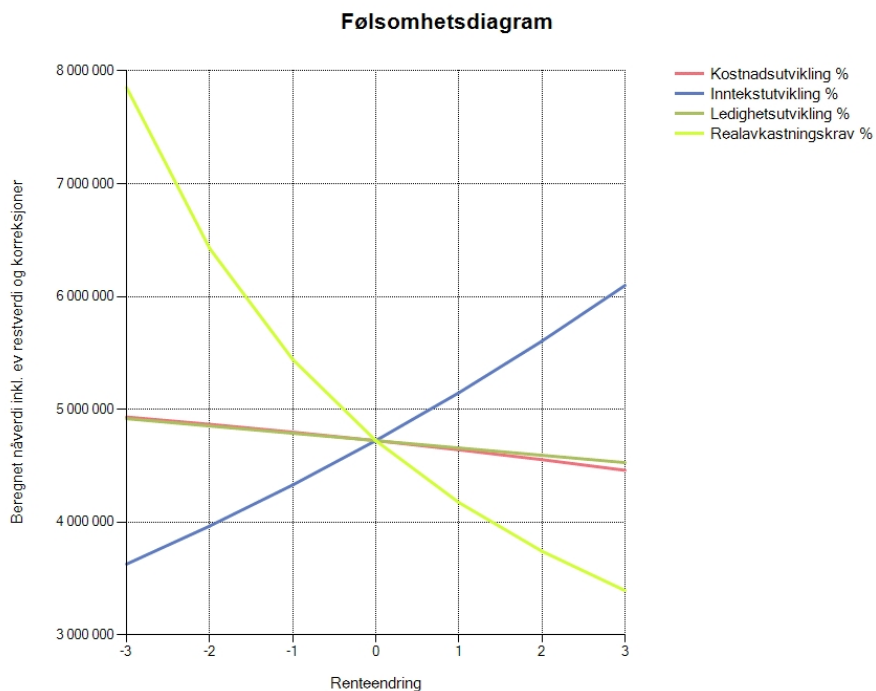


Inntekter, kostnader og kontantstrøm



5.6 Følsomhetsanalyse

Metode: Sensitivitetsanalyse er en metode for å analysere hvor følsom en kalkyle er for endringer i en eller flere av de faktorene som kalkylen omfatter.





Glåmdal Interkommunale Renovasjonsselskap IKS

Adresse: Hærnesvegen 299, 2116 Sander

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Glåmdal Interkommunale Renovasjonsselskap IKS

Kommunenr.	3415	Gårdsnr.	40	Bruksnr.	454	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Industrivegen 7, 2100 SKARNES								

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
Ingen gebyrer registrert på eiendommen.	

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Forskudd/prognose for inneværende år er ikke beregnet.

FORBEHOLD VED UTLEVERING 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.



Sør-Odal kommune

Adresse: Øgardsvegen 2, 2100 SKARNES

Telefon: 62968000

Utskriftsdato: 18.08.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sør-Odal kommune

Kommunenr.	3415	Gårdsnr.	40	Bruksnr.	454	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Industrivegen 7, 2100 SKARNES								

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

Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201205
Navn	Kommuneplan
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	29.10.2013
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3415/dokumenter/209/bestemmelser-og-retningslinjer.pdf
Delarealer	Delareal 1 685 m ² Arealbruk Næringsvirksomhet,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	L12-1
Navn	Tronbøl X
Plantype	Eldre reguleringsplan

Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	27.04.1995
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3415/dokumenter/256/L12-1%20bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 1 685 m ² Formål Industri



Sør-Odal kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 40/454
Adresse: Industrivegen 7
Utskriftsdato: 18.08.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32



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



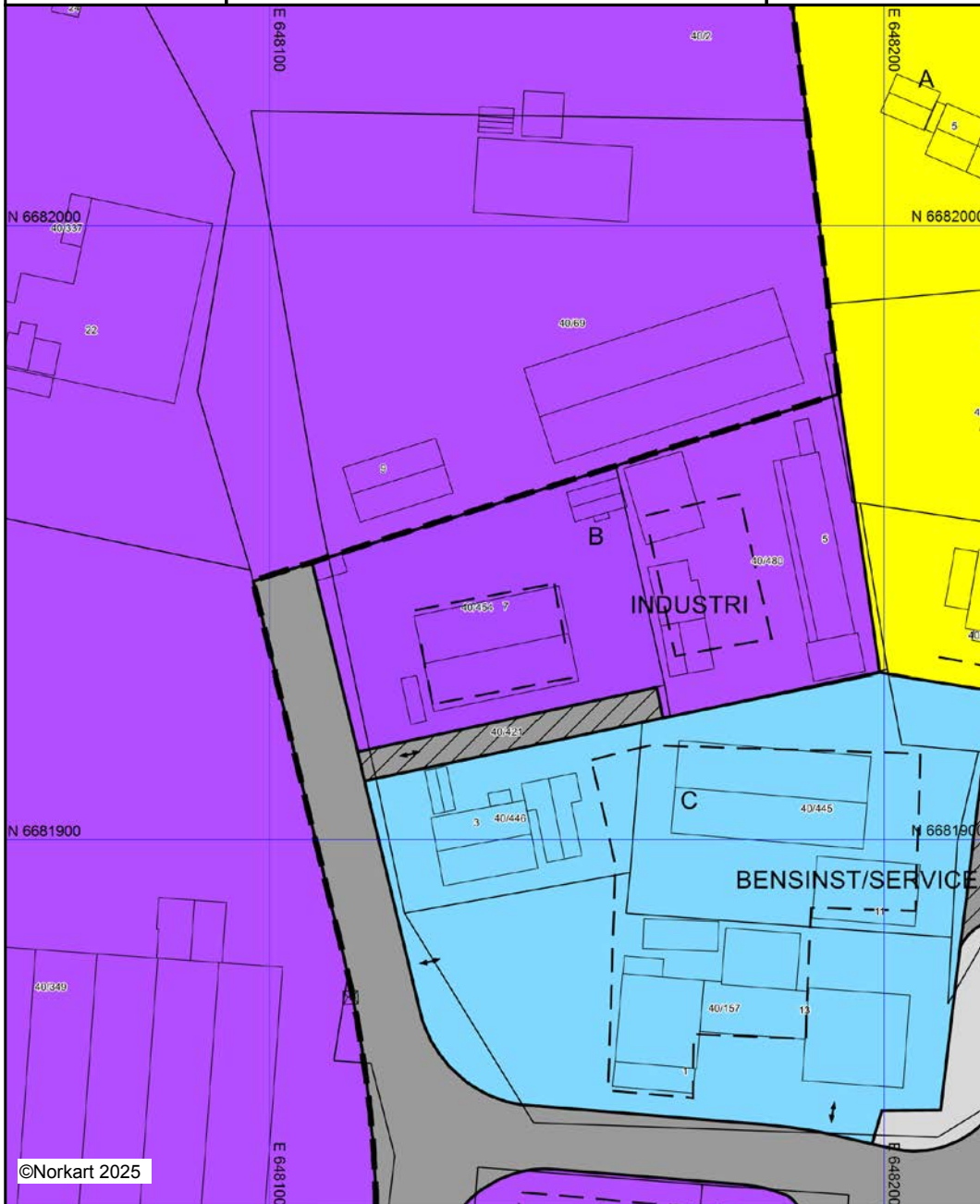
Sør-Odal kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 40/454
Adresse: Industrivegen 7
Utskriftsdato: 18.08.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

	Område for boliger med tilhørende anlegg
	Område for industri/lager
	Bensinstasjon
	Kjøreveg
	Annen veggrunn
	Gang-/sykkelveg
	Jernbane
	Annet friområde
	Friområde i sjø og vassdrag
	Felles avkjørsel
	Forretning/Kontor/Industri

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrænse
	Regulert tomtgrense
	Byggegrense
	Regulert senterlinje
	Avkjørsel
Abc	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR TRONBØL X, SKARNES

Sist datert 6.3.95.

ALMINNELIGE BESTEMMELSER

- § 1 Området er begrenset som vist på reguleringsplan sist datert 26.01.94 målestokk 1:1000, med områdebetegnelse Tronbøl X.
- § 2 Området innenfor planens begrensingsområder er oppdelt for disse hovedformål:
- a) byggeformål m/betegnelser fra A til E, (byggeområder)
 - b) trafikkformål (trafikkområder)
- samt arealer avsatt til felles avkjørsler.
- § 3 Kommunen kan nekte å godkjenne virksomhet som ønskes etablert dersom den etter kommunens skjønn vil være skjemmende for strøket eller til ulempe for de omboende.
- § 4 Kommunen kan tillate mindre vesentlige endringer fra reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser hvis særlige grunner taler for det, innen rammen av bygningslovgivningen (gjeldende plan og bygningslov).

BYGGEOMRÅDER

- § 5 Områder avsatt til byggeområder har disse formål:
- Område A boligformål
 - Område B industriformål
 - Område C forretningsmessig formål: bensinstasjon/-service
 - Område D industriformål m/ 50% tillatt forretningsareal
 - Område E industriformål
- § 6 Tillatt etasjetall er angitt innenfor ytre byggegrense. For prosjekt med stor etasjehøyde gjelder generelt byggeforskriftenes beregningsmåter, med de vurderingsmuligheter som fremgår av reguleringsbestemmelsenes § 4.
- Max gesimshøyde industriområde 6 m. Mezzaninetasje tillatt.

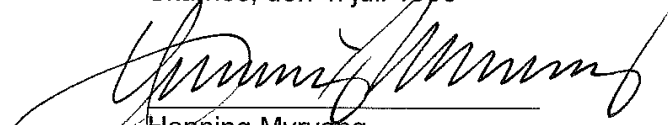
- § 7** Tillatt bebyggt areal i område A-boligformål (inklusive garasje/uthus), må ikke overstige 20 % av tomtas areal (BYA 20 %)
- § 8** For områder som i reguleringsplanen fremstår uten konkrete bygningsmessige løsninger innenfor gitt byggegrenser, skal kommunen få seg forelagt forslag til bebyggelsesplan og godkjenne denne før byggetillatelse gis til delprosjekt, - likeledes godkjenne utomhusplan for biloppstillingsplasser, grøntanlegg og andre funksjoner. Den ubebygde del av en eiendom skal holdes i skikkelig stand og ikke nyttes til opplag eller virksomhet som er til sjenanse for de omboende - og som strider med områdets hovedformål.
- Krav om samlet bebyggelsesplan gjelder ikke Område A - boligformål.
- § 9** Ved nybygg eller utbedring/rehabilitering skal bygningene gis en eksteriørutforming som tilfredsstillende rimelige skjønnhetshensyn (Planbyggn.lov. § 74.2) og harmonerer med øvrige strøks karakter. Takformer redegjøres for og godkjennes av bygningsråd, likeledes fargevalg.
- Ved nybygg i byggeområde A-boligformål, skal støyreducerende tiltak på bygget vurderes.
- § 10** Biloppstillingsplasser skal tilfredsstilles etter følgende krav: (på egen eiendom)
- Boliger: 2 plasser pr. boligenhet/leilighet.
- Forretningsmessig formål: 1 plass pr. 50 m² bruksareal.
- Industriformål: 1 plass pr. ansatt + 1 plass pr. 100 m² bruksareal.
- For virksomheter med ekstra stort besøks- og parkeringsbehov kan kommunen fastsette antall oppstillingsplasser etter eget skjønn. Kommunen skal tilse at tilstrekkelig antall plasser for av- og pålasting er avsatt og godkjent for den enkelte eiendom.

TRAFIKKOMRÅDER

- § 11** Helhetlige detaljutføringsplaner for de offentlige trafikkområder skal utarbeides samlet - inkl. felles avkjørsler - i samarbeide mellom kommune og vegmyndighet på stats-/fylkesplan, før delopparbeidelser påbegynnes.

Vedtatt i Sør-Odal kommunestyre den 27.04.95 i KST-SAK 030/95.

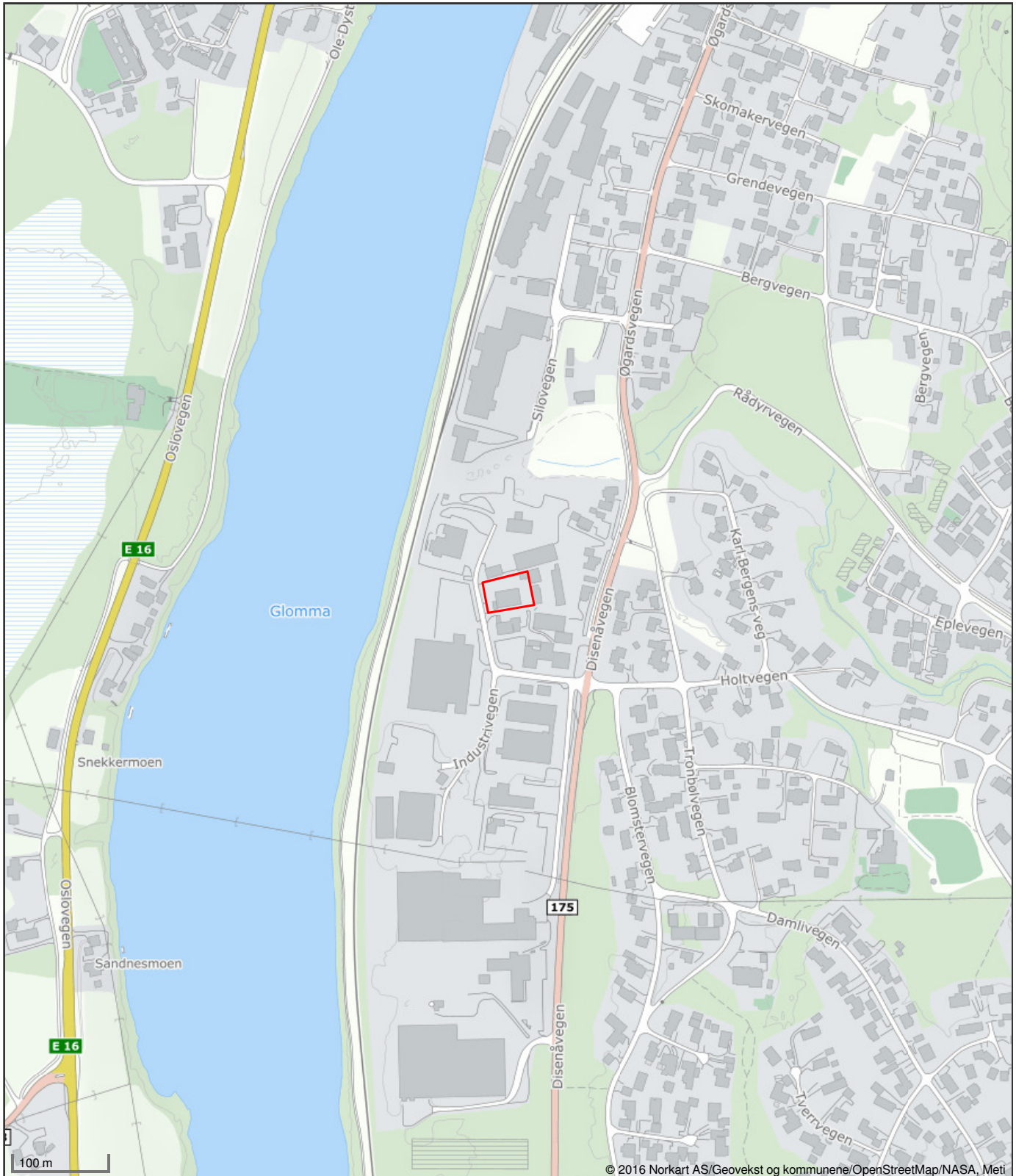
Skarnes, den 4. juli 1995



Henning Myrvang
Ordfører



Oversiktskart for eiendom 3415 - 40/454//



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.



Sør-Odal kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 40/454
Adresse: Industrivegen 7
Utskriftsdato: 18.08.2025
Målestokk: 1:2000











UTM-32











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

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2006

-  Båndlegginggrense
-  Båndlegging for regulering etter PBL - nåværende
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Næringsbebyggelse - nåværende
-  Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nå
-  Veg - nåværende
-  Friområde - nåværende
-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - nåværende
-  Samleveg - nåværende
-  Adkomstveg - nåværende
-  Gang-/sykkelveg - nåværende
-  Gang-/sykkelveg - framtidig
-  Jernbane - nåværende



Sør-Odal kommune

Grunnkart

Eiendom: 40/454
Adresse: Industrivegen 7
Dato: 18.08.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eiendomsgr. uvisse nøyaktighet	Hjelpelinje punktfaste	



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



Sør-Odal kommune


Opplysninger om gebyr som gjelder renovasjon, vann, avløp og/eller slamtømming kommer i tillegg til de kommunale eiendomsgebyrene vi har opplyst om.

Renovasjonsgebyret fastsettes av Glåmdals Interkommunale Renovasjonsselskap (GIR).

GIR sender eget skjema med opplysninger om renovasjonsgebyrene

Vann, avløp og slamtømmingsgebyrene fastsettes av Glåmdals Interkommunale Vann og Avløpsselskap (GIVAS).

Opplysninger om disse gebyrene samt tilknytningsforhold til vann og avløp må inhentes fra dem.

	Adresse: Otervegen 9 Telefon: 62 87 42 00 E-post: post@givas.no
---	--

Informasjon om fakturering

De kommunale eiendomsgebyrene følger eiendommen og kommunen sender fakturaen i sin helhet til en av de som er tinglyst hjemmelshaver på faktureringstidspunktet. GIVAS gjør ingen avregning mellom gammel og ny eier.

Vannmålere blir avlest kun 1 gang i året i desember/januar og årsoppgjøret på det som er betalt i forskudd mot faktisk forbruk blir da fakturert på fakturaen som sendes ut i februar.

Gjør oppmerksom på at for de som har månedsfaktura vil det ikke bli fakturert noe forskudd på januar og februar fakturaen.

Årsavregningen samt forskudd for januar og februar og mars blir fakturert på fakturaen som blir sendt ut i februar.

Antall m³ for avløp regnes likt som forbruk av vann.

Måler avlesningskort/SMS blir sendt til en av eierne i begynnelsen på desember.

**ALL MELLOM UTREGNING MELLOM KJØPER OG SELGER MÅ GJØRES
PRIVAT I SALGSOPPGJØRET**



GIVAS IKS

Adresse: V/ Kongsvinger kommune Postboks 900, 2226 Kongsvinger

Telefon: 62874200

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: GIVAS IKS

Kommunenr.	3415	Gårdsnr.	40	Bruksnr.	454	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Industrivegen 7, 2100 SKARNES								

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	4 892,37 kr
Vann	2 937,67 kr
Sum	7 830,04 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Abonnement vann næring kat. 1	15%	1 Stk	1667.50	1/1	0 %	1 667,50 kr
Forventet forbruk vann	15%	52 m ³	21.27	1/1	0 %	1 106,30 kr
Abonnement avløp næring kat. 1	15%	1 Stk	2645.00	1/1	0 %	2 645,00 kr
Forventet forbruk avløp	15%	52 m ³	37.14	1/1	0 %	1 931,54 kr
					Sum	7 350,34 kr

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

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

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 UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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.

**GIVAS IKS****Adresse:** V/ Kongsvinger kommune Postboks 900, 2226 Kongsvinger**Telefon:** 62874200**Vann og avløp med informasjon om vannmåler**

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: GIVAS IKS

Kommunenr.	3415	Gårdsnr.	40	Bruksnr.	454	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Industrivegen 7, 2100 SKARNES								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

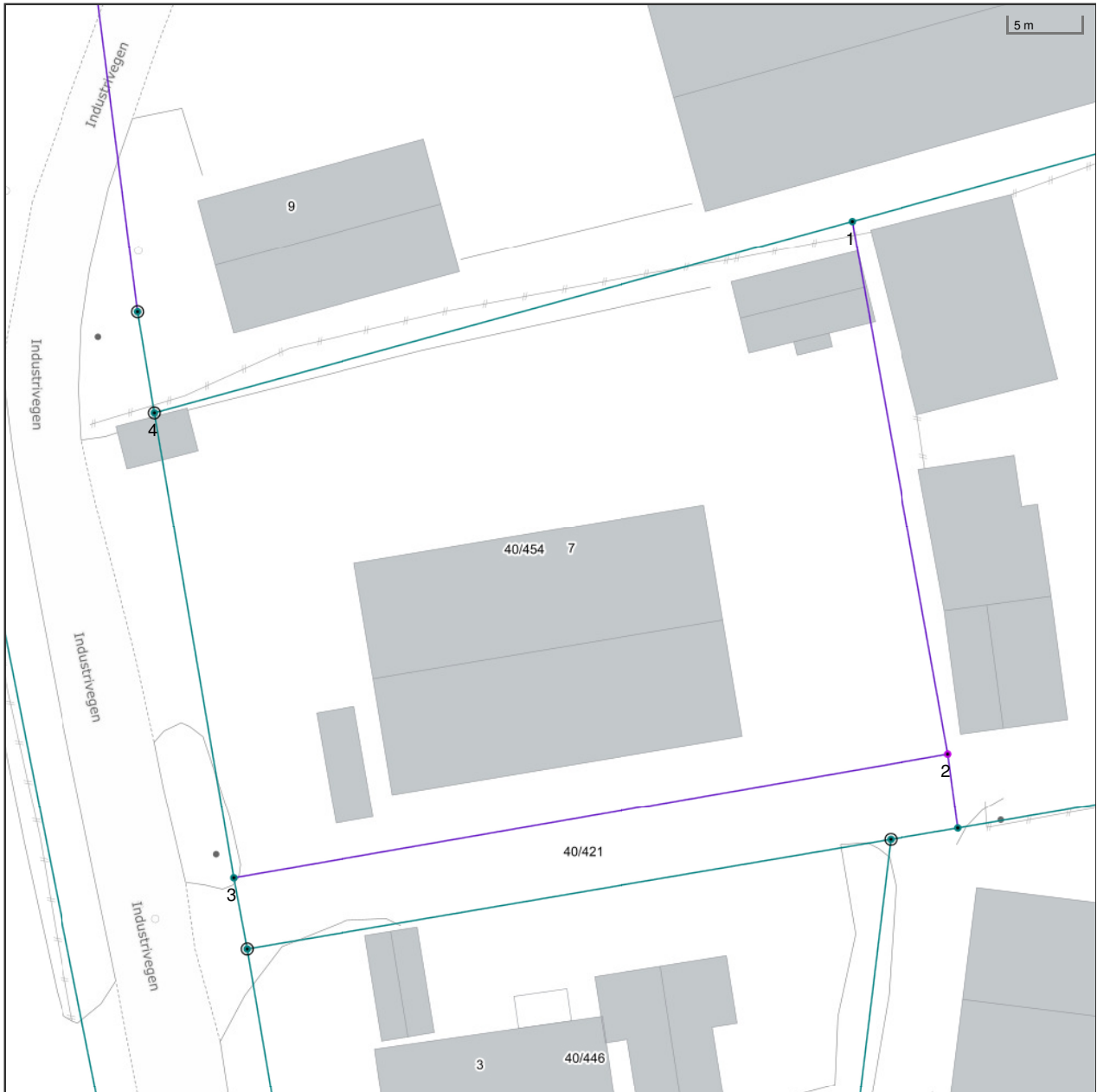
Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
20.033166	194	01.01.2025	Årsavlesning - stipulert	52

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING 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.

Eiendomskart for eiendom 3415 - 40/454//



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.

- | | | | |
|-------------------------------|--|--------------------------------|-------------------------------------|
| ----- Eiendomsgr omtvistet | ----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500 | ● Grensepunkt lite nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent |
| - - - - - Hjelpelinje vegkant | ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500 | ● Grensepunkt mindre nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - bolt |
| ----- Hjelpelinje fiktiv | ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200 | ● Grensepunkt mindre nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - kors |
| Hjelpelinje punktfeste | ----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30 | ● Grensepunkt middels nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - rør |
| ----- Hjelpelinje vannkant | ----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10 | ● Grensepunkt nøyaktig | ● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet |
| | ----- Eiendomsgr uvisst nøyaktighet | | ● Grensepunkt - uten klassifisering |

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 685,30 m ²	Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6681938,35	Øst	648137,78

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6681960,97	648156,39	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	49,13	
2	6681925,15	648164,36	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	36,70	
3	6681914,77	648116,23	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	49,24	
4	6681946,06	648109,58	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	31,99	

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 (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	1685.3
Etablert dato	23.09.1988	Historisk oppgitt areal	1727
Oppdatert dato	20.12.2023	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 oppmålingsf. Frist fullføring:
 Har fester Jordskifte er krevd Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	40/454
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	23.09.1988			40/421 (-1727), 40/454 (1727)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6681938.35	648137.78	0	Ja	1685.3	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
Jakola Transport AS S965267417	Hjemmelshaver (H) 1/1	Postboks 76 2100 2100 SKARNES	

Adresse

Vegadresse: Industrivegen 7

Adressetilleggsnavn:

Poststed	2100 SKARNES	Kirkesogn	03120401 Strøm
Grunnkrets	105 Tronbøl	Tettsted	1071 Skarnes
Valgkrets	2 Skarnes		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	7284845		Lagerhall (231)	Tatt i bruk (TB)	14.10.1989

1: Bygning 7284845: Lagerhall (231), Tatt i bruk 14.10.1989

Bygningsdata

Næringsgruppe	Industri (C)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	328
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	328
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	02.12.1988	02.12.1988
Igangsettingstillatelse	01.02.1989	01.02.1989
Tatt i bruk	14.10.1989	20.01.1992

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Annet enn bolig	Industrivegen 7	H0101	40/454	328	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	328	328	0	0	0

Fakturering av kommunale eiendomsgebyrer i Sør-Odal kommune

Termin	Type gebyr	Forfall:
1	Vann, avløp, slam, feiing/tilsyn, eiendomsskatt og renovasjon (1/4 årsgebyr)	Ca. 20.03.
2	Vann, avløp, slam, feiing/tilsyn, eiendomsskatt og renovasjon (1/4 årsgebyr)	Ca. 20.06.
3	Vann, avløp, slam, feiing/tilsyn, eiendomsskatt og renovasjon (1/4 årsgebyr)	Ca. 20.09.
4	Vann, avløp, slam, feiing/tilsyn, eiendomsskatt og renovasjon (1/4 årsgebyr)	Ca. 20.12.

Forklaring av varetypene:

VANN OG AVLØP

For alle eiendommer som er tilkoblet kommunalt vann/avløp:

Abonnement for vann/abonnement avløp: Gebyr som går til å dekke drift og vedlikehold av kommunale vann- og avløpsanlegg. Det er abonnementsgebyr pr boenhet og dette gebyret er likt uansett om man har montert vannmåler eller har vann/ avløpsgebyr etter areal.

For eiendommer som har montert vannmåler

1. **Vann etter måler:** Det er det vannforbruket du har hatt i din bolig/næringsbygg det siste året, i henhold til avlesning. Vann betales pr m³ (1 kubikkmeter = 1000 liter).
2. **Betalt forskudd vann og Betalt forskudd avløp:** Gjelder fjorårets innbetalte forskudd. Merk at det står minus ved beløpet. Det vil si at dette beløpet trekkes fra på din faktura og går mot reelt forbruk for fjoråret (vann/avløp etter måler).
3. **Avløp etter måler:** Dette er mengden avløpsvann fra din bolig som beregnes ut fra mengden vann du har forbrukt. Det måles også i antall m³.
4. **Forskudd vann og avløp:** Estimert (forventet) forbruk av vann og avløp for inneværende år. (Baseres på forrige års forbruk.)

For eiendommer uten vannmåler:

Hvis boligen/næringsbygget ikke har montert vannmåler beregnes avgiften ut fra areal og prisen beregnes pr m² bruksarealet (BRA) til bygningen.

Bruksarealet (BRA) blir så gangen med en omregningsfaktor som blir vedtatt i gebyrregulativet hvert år og det beløpen man da får , blir kubikkmeteren (m³) med vann(avløp) det blir fakturert for.

Gjør ommerksom på at det er krav om at det monteres vannmåler i alle boliger i kommunen inne 31.12.2019. slik at man blir fakturert vann og avløp etter faktisk forbruk istedengfor etter areal på boligen.

JF. Forskrift om vann- og avløpsgebyrer, Sør-Odal kommuna, Hedmark kunngjort 31.08.2017

SLAMGEBYR

Det belastes for et slamgebyr pr. boenhet. Slamgebyr beregnes etter type anlegg:

Slamtømming kl. A: Ordinær slamavskiller m/toalett (infiltrasjonsanlegg/sandfilteranlegg)
Årsgebyret dekker tømming for inntil 4 m³ slam pr.år.

Slamtømming kl. B: Kun gråvannstank (ikke koblet til toalett)
Tømmes annet hvert år og gebyret betales kun annet hvert år.

Slamtømming kl. BC: Slamavskiller med toalett til tett tank og gråvannstank
Årsgebyret dekker tømming av inntil 12 m³ med svartvann og 2 m³ med gråvann. Tømming utover dette vil bli belastet påfølgende år.

Fakturering av kommunale eiendomsgebyrer i Sør-Odal kommune

Tilsyn av slamtank

Det er etablert et tilsynsgebyr på slamavskillere. Gebyret skal finansiere tilsyn og oppfølging av de private slamavskillerne. Bakgrunnen for prosjektet er at Norge har forpliktet seg til å forbedre vannmiljøet i alle landets vannforekomster gjennom EU's vanddirektiv. Tilsynet skal kartlegge om anleggene fungerer som forutsatt og har den renseevne som lovverket krever. Målsetningen med prosjektet er å redusere forurensning og oppnå en bedre vannkvalitet i vann og vassdrag.

FEIE- OG TILSYNSGEBYR

Feie/tilsynsgebyr betales årlig for feiing av pipe i din bolig. Feiing foretas etter vurdering fra feiervesenet. Dersom du har ildsted i boligen som ikke er i bruk, men er tilkoblet pipe må feiegebyr betales. Dersom ildstedet er plombert betales ingen avgift. Kontakt feierne for spørsmål angående plombering av ildsteder.



Sør-Odal kommune

Adresse: Øgardsvegen 2, 2100 SKARNES

Telefon: 62968000

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sør-Odal kommune

Kommunenr.	3415	Gårdsnr.	40	Bruksnr.	454	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Industrivegen 7, 2100 SKARNES								

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
Eiendomsskatt	8 220,00 kr
Sum	8 220,00 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
E-skatt Næring	0%	1370000 prom	6.50	1/1	0 %	8 905,00 kr
					Sum	8 905,00 kr

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

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

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.

Dok. avg. kr. 1500.



S K J Ø T E

Undertegnede Sør-Odal kommune v/ordføreren skjeter og overdrar herved vår eiendom gnr. 40 og bnr. 454 i Sør-Odal til Edv. Bjørklund, 2134 Austvatn fødsels- og personnummer 090436 - [redacted] for en kjøpesum kr. 60 441,50 - kroner sekstitusenfirehundreogførtien 50/100.

Overdragelsen skjer på vilkår avtalt i kontrakt av 22. august 1988. Kontraktvilkårene gjelder for nåværende eier og eventuelle senere eiere av eiendommen.

Eiendommen overdras fri for tinglyste pengeheftelser.

Eiendommen overtas straks.

Skarnes, 19. oktober 1988

Henning Myrvang
ordfører

Jeg/vi bekrefter herved at ordføreren i Sør-Odal har underskrevet dette skjøte i mitt/vårt nærver og at han er over 18 år:

Inger-Lise Guebrandsen

Turid Nabben Veiby

Fødsels- og [redacted] mmer:

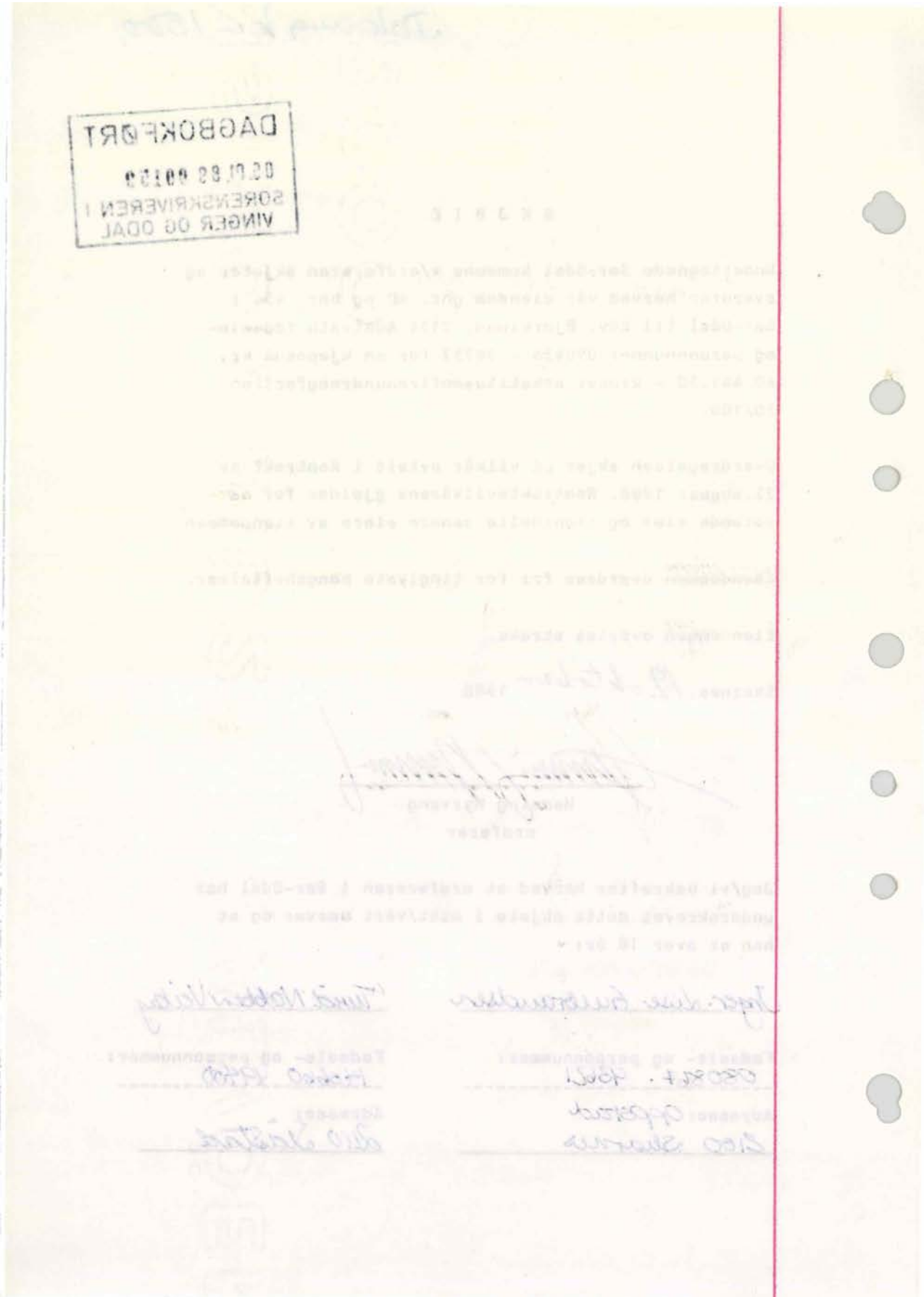
080867

Fødsels- [redacted] nummer:

14660

Adresse: Oppstad
2100 Skarnes

Adresse: Slåstad



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: Industrivegen 7
2100 SKARNES**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 viderefordlet 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