



aktiv.

Ånerudvegen 3, 2223 GALTERUD

**Stor gårdseiendom i naturskjønne
omgivelser på Galterud – 10 min
fra Kongsvinger – Store
skogarealer – 2813 daa skog.**



Eiendomsmegler/Advokat MNA

Lene Bergum Pettersson

Mobil 986 30 564

E-post lene.b.pettersson@aktiv.no

Aktiv Gjøvik Land Toten

Strandgata 30, 2801 Gjøvik

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 9 000 000,-
Omkostn.: Kr 226 350,-
Total ink omk.: Kr 9 226 350,-
Selger: Anne Kari Aanerud
Fjeldstad

Salgsobjekt: Landbruk
Eierform: Eiet
Byggeår: 1900
BRA-i/BRA Total 268/268 kvm
Tomtstr.: 2947400 m²
Soverom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 64, bnr. 1
Gnr. 65, bnr. 22
Gnr. 37, bnr. 76
Oppdragsnr.: 1209250049

Stor gårdseiendom i naturskjønne omgivelser på Galterud – 10 min fra Kongsvinger - Store

Sjarmerende gårdseiendom på Galterud. Eiendommen ligger idyllisk til i naturskjønne omgivelser.

Det er fin nærhet til gode turområder, samt bademuligheter ved Glomma.

Til Kongsvinger med alle byfasiliteter er det ca. 8 km. Til Skarnes er det ca. 14 m.

Det er en eldre, men sjarmerende og trivelig bolig på tunet. Boligen er meget innholdsrik, men har behov for oppgraderinger.

Stor tomt som er opparbeidet med plenarealer, prydbusker, beplantninger, trær m.m.

Garasje, stabbur og låve ligger fint til på tunet, Her har man god plass for parkering samt lagermuligheter.

Eiendommens totale areal er på i underkant av 3000 daa, og består av noe fulldyrka jord og mye skog. Arealet er fordelt på flere teiger.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	54
Tilstandsrapport	57
Energiattest	137
Nabolagsprofil	138
Andre vedlegg	140
Budskjema	148

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 268 m²

BRA totalt: 268 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 148 m² Kjøkken, spisestue, tv-stue, stue, 2 soverom, bad, toalettrom, gang, boer og hall m/ trapp.

2. etasje

BRA-i: 120 m² 3 soverom, gang og boder.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Oppgitte arealer er iht vedlagte tilstandsrapport.

Lav takhøyde i kjeller, kjeller er ikke godkjent for varig opphold.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2947400 m²

Tomtebeskrivelse

OPPARBEIDELSE:

Tomten rundt tunet er opparbeidet med plenarealer, prydbusker, beplantninger, trær m.m.

Eiendommen har et romslig tun.

GNR/ BNR:

Eiendommen består av flere gnr/ bnr, og er oppdelt i flere teiger.

G.nr. 64 b.nr. 1 i Sør-Odal kommune (hovedbølet)

G.nr. 65 b.nr. 22 i Sør-Odal kommune (skogteig)
G.nr. 37 b.nr. 76 i Kongsvinger kommune (skogteig)

AREALFORDELING:

Areal iht matrikkelkart/ Kartverket på 64/1 Sør-Odal:

Eiendomsteig – 1 002 969,1 m²

Eiendomsteig – 615 231,7 m²

Eiendomsteig – 245 155,1 m²

Eiendomsteig – 188 203,9 m²

Eiendomsteig – 84 377,6 m²

Eiendomsteig – 36 340,9 m²

Eiendomsteig – 21 808,9 m²

Eiendomsteig – 16 548,2 m²

Eiendomsteig – 12 707,9 m²

Eiendomsteig – 9 360 m²

Eiendomsteig – 8 157,9 m²

Areal iht matrikkelkart/ Kartverket på 65/22 Sør-Odal:

Eiendomsteig – 707 037,4 m²

Areal iht matrikkelkart/ Kartverket på 37/76 Kongsvinger:

Eiendomsteig – 11 906,8 m²

Areal totalt iht matrikkelkart/ Kartverket:

2 959 805,4 m²

Tomtestørrelse er oppgitt iht opplysninger gitt av kommunen/ kommunens matrikkelkart.

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikkelutskrift (basert på oppmåling i digitalt kart). Det gjøres oppmerksom på at denne type arealangivelse (med tilhørende kart) kan være upresis og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

Arealet er fordelt som følger iht gårdskart fra NIBIO (tilknyttede eiendommer 64/1 og 65/ 22):

Fulldyrka jord ca. 73.8 daa.

Innmarksbeite ca 0.1 daa.

Produktiv skog * ca 2413.5 daa.

Annet markslag ca. 426.2 daa.

Bebygd, samf., vann, bre ca 21.9 daa.

Sum ca. 2935.5 daa.

Arealet er fordelt som følger iht gårdskart fra NIBIO (tilknyttede eiendommer 37/76):

Produktiv skog * ca. 11.1 daa.

Bebyggd, samf., vann, bre ca. 0.8 daa.

Sum ca. 11.9 daa.

Areal totalt iht vedlagte gårdskart:

2947, 4 daa.

* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

Arealer er hentet fra vedlagte gårdskart. Det gjøres oppmerksom på at denne type arealangivelse (med tilhørende kart) kan være upresis og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

Det påpekes at det ikke foreligger målebrev over teigene, og at grensene er usikre/ upresise.

Derfor noe avvik mellom matrikkelkart/ Kartverket og gårdskart fra Nibio.

DYRKET MARK:

Fulldyrket jordbruksareal oppgis i NIBIO Skog og Landskap - gårdskart til å være 73,8 da.

Det fulldyrkede jordbruksarealet på gården har vært utleid over flere år.

Hele det fulldyrkede jordbruksarealet på Harstadmoen består av jord med svært god jordkvalitet.

Jordbruksarealet består to større skifter på 50,3 da og 20,0 da, samt to små skifter på 2,6 da og 0,8 da.

Skifte på 50,3 da ligger ved gårdstunet og mellom Heibergvegen og Galterudvegen/ Ånerudvegen.

Skifte på 20,0 da ligger lenger sør og inntil og på østsiden av Ånerudvegen.

På motsatt side ligger de minste skiftene inntil Ånerudvegen.

Det fulldyrkede jordbruksarealet har god arrondering, jorda er flat og har relativt god teigutforming på de største teigene, arealet har gode lysforhold og all jorda er maskin jord.

Avlingsnivået antas å være bra og det har vært dyrket korn på arealet over mange år.

Eier opplyser at grøftetilstanden er god. Arealene er selvdrenerende det ikke er behov for nygrøfting av arealene.

Det er ikke kjent om det er floghavre eller hønsehirse på gården.

Det antas at jorda er fulgt opp med jordprøvetaking og kalking.

JORDBRUKSAREAL:

Hele det fulldyrkede jordbruksarealet på Harstadmoen består av jord med svært god jordkvalitet.

Jordarten på gården består av mjelajord med siltig mellomsand og siltig finsand, samt noe sandig og grusholdig leire.

72,4 da av jordbruksarealet har liten erosjonsrisiko.

Dreneringstilstanden oppgis i hovedsak å være selvdrenerende.

Eiendommene har i følge Skog og landskap/Kilden høyt potensial for nedbørsbasert kornproduksjon på tidlig bygg.

Jordressursklasser der 24,2 da har små begrensninger og 48,2 da har ingen begrensninger.

SKOGSAREAL:

Produktivt skogsareal på Harstadmoen oppgis i NIBIO Skog og Landskap – gårdskart til samlet å være på 2 424,6 daa.

Uproduktivt skogsareal er av dette ca. 100,4 daa.

Skogen på gården består av flere spredte skogteiger, der teigene strekker seg fra gården på Galterud og innover mot Galterudhøgda, Kjagelihøgda og inntil sjøen Høljøren og Josefberget øst for Høljøren.

Ved gården og tunet er det skog i kantsonen av jordbruksarealet. Samt at det ligger en mindre skogteig rett over kommunegrensen til Kongsvinger, som tilhører gården.

Se nærmere beskrivelse av skogteigene i verditakst over landbrukseiendommen Harstadmoen av takst- og skjønnsmann Ole Stubberud datert mai. 2025.

BONITET:

Skogteigene med ulike boniteter er basert på data fra NIBIO Skog og Landskap – gårdskart.

Skog med høy bonitet ca. 509,5 daa.

Skog med middels bonitet ca. 731,2 daa.

Skog med lav bonitet ca. 1184 daa.

UPRODUKTIVT AREAL OG MYR UTEN SKOG:

Uproduktivt areal ca. 100,4 daa.

Myr uten skog ca. 324, 5 daa.

SKOGBRUKSPLAN:

Det foreligger Hovedtallsrapport utarbeidet av Allma basert på en eldre skogbruksplan med registreringsår 2009.

Data fra skogbruksplanen er i rapporten framskrevet til år 2021.

Det bemerkes at det i rapporten ikke er hensyntatt sluttavirkning og tynningsdrifter i denne perioden.

Det er avvik mellom data i NIBIO Skog og Landskap – gårdskart og data som framkommer i skogbruksplanen/rapporten m.h.t. areal og bonitet.

Takstmannen har i verdivurderingen av skogen lagt data fra gårdskart til grunn, da disse dataene normalt er mer oppdaterte og korrekte.

Konferer med megler for kopi av Hovedtallsrapport, utover dette henvises det til ytterligere info i vedlagte landbrukstakst fra takstmann Ole Stubberud.

Skogen på gården består hovedsakelig av granskog, med furu på dårligere boniteter og noe lauvskog.

I registreringsåret for skogbruksplanen bestod skogen av 59,0 % gran, 30,0 furu og 11,0 % lauv.

Driftsforholdene i skogen er varierende fra gode driftsforhold til det som må vurderes til noe krevende med kupert terreng, myrområder med svak bæreevne og lengre transportavstander.

Det er opparbeidet skogsveier på deler av skogsarealer og varierende avstand til eksisterende veinett.

Eier er delansvarlig for veivedlikehold og brøyting i veilag.

Bomvei fra Galterud og inn til Høljeren og Josefberget.

Standard på veien er god.

Det er gitt statstilskudd for opparbeidelse av veg, og følgelig en vedlikeholdsplikt.

Det er avtalt med Glommen Mjøsen Skog å avvirke 1 600 m³ med tømmer i 2025.

Skogen på Harstadmoen er godt skjøttet, der det er gjennomført nødvendige kulturarbeider med markbearbeiding, planting og avstandsregulering.

Videre er det tatt ut større volum av gammelskogen som har bidratt til en bedring av skjev hogstklassefordelingen med overvekt av eldre skog.

Det er avtalt med Glommen Mjøsen Skog at det skal gjennomføres ungskogpleie i skogen i 2025.

Det er foretatt miljøregistreringer i skogteigen ved Kjagelihøgda.

Arealet på nøkkelbiotopen er 40,0 daa.

For kalkyler og beregninger se vedlagte landbrukstakst fra takstmann Ole Stubberud datert mai 2025.

SKOGFONDKONTO:

Innestående på skogfondkonto er pr. 01.04. 2025 kr. 231 919,-.
Det påpekes at skogfond er en konto i bevegelse.

JAKTINNTEKTER:

Det er dokumentert inntekter fra jakt i 2024 på kr. 17 350,-.

Beliggenhet

Landbrukseiendommen Harstadmoen ligger fint til med skog- og landbrukseiendommer og spredt boligbebyggelse på Galterud i Sør- Odal kommune. Eiendommen ligger inntil kommunegrensen mellom Sør-Odal og Kongsvinger. En skogteig ligger i Kongsvinger kommune.

Eiendommen ligger barnevennlig og landlig til i naturskjønne omgivelser på Galterud. Området består i hovedsak av spredt boligbebyggelse og landbruk.

Det er fin nærhet til gode tur- og rekreasjonsmuligheter.
Store markaområder i umiddelbar nærhet.
Kort veg til Glomma med fine bademuligheter.

Til Galterud barnehage og Furumoen idrettsplass er det ca 2 km.

På Korsmo, på vestsiden av Glomma, ligger kommunens nye barne- og ungdomsskole, Glommasvingen skole samt Skarnes videregående skole.
Sør Odal idrettshall og på Os nord for Skarnes, ligger Solbakken folkehøgskole.

Det er kort vei fra gården til offentlig transport med buss og tog med Kongsvingerbanen fra Kongsvinger stasjon eller fra Skarnes stasjon.

Administrasjonssenteret i Sør-Odal på Skarnes har offentlige tjeneste-, og servicetilbud.

På Skarnes, ca 14 km fra eiendommen, er det kjøpesenter, flere butikker, jernvare, apotek, bank, restaurant, Vinmonopolet og bensinstasjoner.

Til Kongsvinger sentrum, hvor man finner alle byfasiliteter, er det ca. 8 km.
I Kongsvinger finner man diverse butikker i gågate, kjøpesenteret Kongssenteret med utallige tilbud, rolige kaféer og smakfulle restauranter, bank, frisør, apotek og vinmonopol.

Ønsker man en rolig kveld på byen kan Kongssvinger by på en koselig film på kino eller en kveld på bowling. For den mer sosiale finnes bra med uteliv og utesteder i helgene.

For den aktivitetslystne har man gode friluftsmuligheter så og si like utenfor stuedøra. Valgmulighetene i kø: gåtur, sykkel, golf, langrenn, kano, skøyter, jakt og fiske.

Det skogkledte landskapet med de mange innsjøene gir rom for fantastiske opplevelser for hele familien året rundt.

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

Adkomst

Se kart.

Det vil bli skiltet med Aktiv visningsskilter ved felles visninger.

Bebyggelsen

Det er spredt boligbebyggelse og landbruk i området rundt.

Bygningssakkyndig

Gunnar Mårdalen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

VÅNINGSHUS:

Boligen er oppført ca. 1900.

Bygningen er seinere oppgradert og tilbygd med et bygg i en etasje fra 1970 tallet.

Taktekkingen er av betongtakstein.

Taket er besikttet fra bakkenivå. Takrenner og nedløp i stål/blekk.

Veggene har tømmerkonstruksjon.

Fasade/kledning har stående bordkledning. Plassbygget tak konstruksjon.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass.

Bygningen har teak hovedytterdør, malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Bygningen har malt balkongdør i tre. Vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal bruksslitasje.

Terrasse ved sideinngang og hovedinngang.

Det er byggegrunn av løsmasser.

Stablesteinsmur og leca grunnmur på tilbygg.

Flat tomt som er opparbeidet rundt boligen.

Bygningen mangler drenssystem.

Det er nødvendig å grave rundt bygningen og få lagt drenering med drensrør og få drenert ut vann og fuktighet.

Det vanninnsig og fuktighet i kjeller og det opplyses at det kommer inn og vann særlig om våren.

Bygningen har to murte tegelsteinspiper og flere ildsteder.

Gruepeis i stue er ikke i bruk da pipe må utbedres i innvendig pipeløp.

STABBUR:

Stabburet på gården er et gammelt tradisjonelt stabbur oppført i laftet tømmer i to etasjer og fundamentert på stein.

Stabburet har et bruttoareal i første etasje på 47,0 m².

Stabburet har ikke bordkledning med unntak av vegg i første etasje mot tunet.

Stabburet er preget av alder og vær der flere tømmerstokker er råtne og med setninger i bygningen.

Taket på stabburet er tekket med takstein der taket er dårlig.

Det var vanskelig med å få tilgang til stabburet.

Takstmann registrerte dårlig gulv og råde.

Samlet er takstverdien på stabburet på gården lav grunnet stort etterslep på vedlikehold og forfall.

LÅVEN:

«Låven» på Harstadmoen består av to separate uisolerte bygninger oppført på 1960/1970 tallet.

Bygningene er oppført i bindingsverk med saltak og fundamentert på stein/betongpunkter.

Gulvet er jordgulv/kult.

Bygningen i sør har en grunnflate på 40,0 m².

Den andre bygningen har en grunnflate på 180,0 m².

Mellom bygningene er det et takoverbygg der det lagres ved.

Begge bygningene er kledt utvendig med stående trepanel og taket på bygningene er tekket med bølgeblikk og der det på den største bygningen er montert takrenner og nedløp.

I front på denne bygningen er det satt inn store slagporter. Takkonstruksjonen er sperrekonstruksjon i tre.

Det er tilkoblet strøm til låven og det er satt opp utelys.

Bygningene er normalt vedlikeholdt og har bruksverdi som lager.

GARASJE:

Garasjen er en uisolert bygning oppført på 1980 tallet i bindingsverk.

Garasjen har en grunnflate på 33,0 m2 og er fundamentert på betong ringmur. Inne i garasjen er det jordgulv.

Takkonstruksjon med takstoler i tre. Utvendig er garasjen kledt med stående tømmermannspanel.

I front er det satt inn store slagporter. Taket er tekket med bølgeblikkplater.

Det er lagt strøm til garasjen.

Det er ikke montert takrenner og det er noe vedlikeholdsbehov.

For ytterligere opplysninger vises til tilstandsrapport datert 10.01.2025 av Gunnar

Mårdalen og landbrukstakst av Ole Stubberud datert 28. mai 2025.

For ytterligere informasjon vises til vedlagte takstrapport.

Oppgitte byggeår er iht. vedlagte tilstandsrapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den.

Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst.

Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Det er foreliggende tilstandsrapport på boligen.

Kommentar fra selger:

Siden 2017 har selger hatt en avtale med Anticimex hvor de kontrollerer huset hvert år for mus. Det er skriftlig kontrakt på dette. Ikke vært observert mus der siden 2017.

Innhold

Boligen inneholder:

2. etasje:

3 soverom, gang og boder.

1. etasje:

Kjøkken, spisestue, tv-stue, stue, 2 soverom, bad, toalettrom, gang, boer og hall m/ trapp.

Terrasse ved sideinngang og hovedinngang.

Garasje, stabbur og låve.

Standard

Velkommen til en sjarmerende og innholdsrik gårdseiendom beliggende idyllisk til på Galterud, i et rolig og barnevennlig område omgitt av vakker natur.

Her får du en unik mulighet til å bo landlig og fredelig, med kort vei til flotte turområder, små innsjøer og badeplasser ved Glomma.

Samtidig er det kun ca. 8 km til Kongsvinger med alle byens fasiliteter – perfekt

balanse mellom natur og nærhet til det urbane.

Tunet preges av en eldre, men koselig og trivelig bolig med mange muligheter. Huset er romslig og funksjonelt med behov for oppgraderinger, og inneholder blant annet kjøkken med spiseplass, stor spisestue for hyggelige samlinger, romslig stue med god plass til sofagruppe samt egen TV-stue. Doble glassdører mellom rommene gir et klassisk og fint preg på boligen. Store vindusflater slipper inn godt med dagslys, noe som skaper en luftig og behagelig atmosfære. I tillegg sørger vedfyring for god og lun varme på kjølige dager.

Planløsningen er praktisk med fem soverom totalt – to i hovedetasjen og tre i andre etasje. Bad med dusjkabinett.

Ute finnes det flere hyggelige soner, inkludert terrasse ved både hoved- og sideinngang, perfekt for å nyte sommerdager og lange kvelder utendørs.

Den store tomten er pent opparbeidet med plenarealer, prydbusker, diverse beplantning og trær, og gir rikelig plass for lek, rekreasjon eller dyrking.

På tunet finner du også garasje, stabbur og en låve med god plass for parkering og lagring.

Eiendommen består av totalt nærmere 3 000 dekar fordelt på flere teiger, og inkluderer både fulldyrka jord og store skogsområder
– ideelt for deg som ønsker en kombinasjon av bolig, gårdsbruk eller kanskje utviklingsmuligheter.

Dette er en eiendom med sjel, plass og potensial – midt i naturen, men tett på alt du trenger.

KJØKKEN:

Hvitt glatt kjøkken med laminert benkeplate.

Fliser samt lys mellom over og underskap.

Oppvaskkum og opplegg for oppvaskmaskin.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

BAD/ VASKEROM:

Bad med flisbelagt gulv og gulvvarme, servant og dusjkabinett. Hvit profilert innredning.

Toalettrom med toalett og servant.

INNENDIGE OVERFLATER:

Innvendige overflater er i hovedsak preget av:

Innvendig er det gulv av furu, betong og belegg.

Veggene har trepanel og malte plater.
Innvendige tak har malte plater og trepanel.

Boligen har malt tretrapp med belegg i trinn.
Innvendig har boligen profilerte dører.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Plassbygget kjellertrapp.
Gulvet er av betong. Veggene har stablestein, betong/mur.

DIVERSE UTSTYR:

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av støpejern og plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er installert varmepumpe.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Skrusikringer, skap plassert i 2 etg.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

Bygget er oppført ca. 1900 iflg. rekvisit.
Merk at dagens krav til isolasjon, tetthet, ventilasjon m.m. er strengere enn da dette ble bygget.

Boligen bærer store preg av etterslep av vedlikehold, oppussing/rehabiliteringer må påregnes i alle faggrupper på hele boligen.
All informasjon om eiendommen med bygg er gitt av rekvisit.

Samlet er det nødvendig med en større oppgradering av våningshuset for å tilfredsstille dagens krav til en alminnelig bostandard.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer, problemer skadedyr eller maur etc.

Det er påregnelig med mus etc. i eldre bygg.

Gjør oppmerksom på at dagens krav til isolering, tetthet og andre bygningsdeler er/kan være strengere enn da bygget ble oppført.

Det er et generelt behov for opprydning rundt våningshuset og på gårdsplassen på gården.

Tilbygg/ modernisering:

1970 Tilbygg: Tilbygget gang, bad, bod, stue og kjellernedgang. Byggeår er ca. iflg. Rekvirent.

Våningshuset har vært utleid over flere år, og holder enkel standard.

Nevnte tilstandsgrader i prospekt er kun et utdrag fra takstrapporten.

For detaljert informasjon om eiendommens tekniske tilstand, utbedringer og tiltak, konsekvenser av TG, samt kostnadsestimat for utbedring rundt de forskjellige punktene henvises det til vedlagte tilstandsrapport.

Interessenter oppfordres til å sette seg nøye inn i dette.

Utbedringer og tiltak vil bli kjøpers ansvar.

PUNKTER MED TILSTANDSGRAD 3 – STORE OG ALVORLIGE TILTAK:

Utvendig > Vinduer:

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Eldre vinduer med begrenset isolasjonsevne og slitasje på karmen etc. grunnet bruk, værslitasje m.m. Punkterte vinduer er vanskelig å oppdage i enkelte tilfeller/værtyper, eventuell punktering kan ikke oppdages før ved eks. et væromslag etc.

Konsekvens/tiltak:

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det må påregnes oppussing, utskiftninger av pakninger, glass og vedlikehold av vinduer, karmen, beslag og rammer. Om dette ikke utføres kan det gi nedsatt isolasjonsevne og nedkorte brukstid.

Utvendig > Dører:

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Eldre vindu/dør, med begrenset isolasjonsevne pga. værslitasje, bruk og utvendig fuktbelastning, slitasje av pakninger etc. Punkterte vinduer er vanskelig å oppdage i enkelte tilfeller/værtyper, eventuell punktering kan ikke oppdages før ved eks. et væromslag etc.

Konsekvens/tiltak:

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det må påregnes oppussing, utskiftninger av pakninger, glass og vedlikehold av dører.

Om dette ikke utføres kan det gi nedsatt isolasjonsevne og nedkorte brukstid.

Innvendig > Overflater:

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Store brukslitasjer, sprekker fra bevegelser, setninger og skjevheter grunnet manglende vedlikehold og bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak:

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Skader kan plutselig oppstå på eldre bygningsdeler som forårsaker skader/utgifter.

Sprekker etc. kan medføre personskader.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn:

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert svikt i gulv i gang ved kjøkken, grunnet svekkelser, setninger, slitasje og mulig fukt fra kjeller.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette.

Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Konsekvensen ikke utbedringer anses som mulig stor da det er registrert fukt i kjeller kan det ikke utelukkes skjult fukt i tilstøtende konstruksjoner, dette kan også påvirke innrednings-muligheter, skap etc. Konsekvensen med økt fuktbelastning i boliger kan være vekstvillkår for sopp og råteskader. Oppussing og rehabiliteringer må påregnes.

Innvendig > Pipe og ildsted:

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.

- Pipevanger er ikke synlige.

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Ildsted er plassert nærmere brennbart materiale en 30 cm.

Konsekvens/tiltak:

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.
- Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Enkelte ildsteder har mulighet for plassering nærmere en 30 cm. til brennbart materiell, dette må undersøkes nærmere med monteringsanvisningen for det aktuelle produktet.

Dette må gjøres før ildsted tas i bruk. Anbefales sjekk med lokale brann/feiervesen.

Dette er viktige bygningstekniske installasjoner og ved feil er konsekvensen stor ved pipebrann/brann. Feil ved pipe og ildsteder kan gi økt risiko for brannutvikling.

Innvendig > Rom Under Terreng:

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

Mulig årsak kan være kapitalærsug eventuelt feil konstruksjon med varm og kalde soner samt svekkelse i dreneringen.

Konsekvens/tiltak:

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

- Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller.

Det kan ikke utelukkes skjulte fuktproblematikk, da det er registrert fukt. Oppussing/rehabiliteringer samt nærmere undersøkelser må påregnes.

Konsekvensen med økt fuktbelastning i boliger kan være vekstvillkår for sopp og råteskader.

Innvendig > Innvendige trapper - 2:

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Trappen er ikke utført som trapp beregnet til bruk mellom boligrom.

Konsekvens/tiltak:

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Ny trapp må etableres pga. sikkerhet, sikker adkomst etc. Person skader kan oppstå.

Fare for fall ved bruk.

Innvendig > Innvendige trapper:

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
 - Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Løst rekkverk grunnet bruk og belastning.

Konsekvens/tiltak:

- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Nytt rekkverk og håndløper må etableres pga. sikkerhet, sikker adkomst etc. Person skader kan oppstå. Fare for fall ved bruk.

Våtrom > 1 Etasje > Bad > Generell:

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Eldre våtrom, tilfredsstiller ikke dagens krav/bruk. Kan oppstå fuktskader. Badet har et høyst usikkert tettesjikt, eldre sluk etc.

Konsekvens/tiltak:

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Om badet ikke rehabiliteres/pusses opp kan det oppstå ytterligere skader.

Bygningsdeler på bad og vaskerom må i tillegg til å få tilstandsgrad opp mot kravene som gjaldt da de ble bygget, også kontrolleres mot dagens krav. Om badet ikke rehabiliteres/pusses opp kan det oppstå ytterligere skader.

Bygningsdeler på bad og vaskerom må i tillegg til å få tilstandsgrad opp mot kravene som gjaldt da de ble bygget, også kontrolleres mot dagens krav, på bakgrunn av at bruken av slike rom har endret seg vesentlig opp gjennom årene. Det vil da være opp til kjøper å oppgradere badet eller annet våtrom.

Oppussing/rehabiliteringer må påregnes. Risiko ved bruk/endret bruk er vannskader på badet og tilstøtende konstruksjoner. Eldre belegg sprekker og blir porøst som da ikke holder vanntetthet.

Våtrom > 1 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom:

Vurdering av avvik:

- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

Konsekvens/tiltak:

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning:

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger

som er forventet på et kjøkken.

Eldre innredning med slitasje, sprekker etc. det mangler dører på befarings dagen, slitasje skyldes bruksbelastning og manglende vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Det anbefales montering av lekkasjesikring for å begrense skader ved lekkasje hvor konsekvensen kan være stor samt gi store følgeskader. Innredningen tilfredsstiller ikke dagens forventet bruk samt innredningen må påregnes utskiftet.

Tekniske installasjoner > Vannledninger:

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Stoppekran er ikke lokalisert eller tilgjengelig. Ingen dokumentasjon på rør. Usikkert bruk av type rør etc. Ingen symptomer på brudd, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Ingen dokumentasjon eller kjennskap til utførelse på vannrør. Eldre vannrør og koblinger, irringer på koblinger etc.

Konsekvens/tiltak:

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Skader kan plutselig oppstå på eldre anlegg med avvik, rørbrudd kan forårsake store vannskader i boliger. Utskiftninger må påregnes.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør:

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Det er påvist at avløpsrør av jern har store rustskader.

Ingen dokumentasjon på rør. Usikkert bruk av type rør etc. Ingen symptomer på brudd, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Ingen dokumentasjon eller kjennskap til utførelse på vannrør. Eldre vannrør og koblinger, irringer på koblinger etc. Det er registrert skjøting mellom støpejern og plastrør, dette fremstår som ikke håndverksmessig utført.

Konsekvens/tiltak:

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Det må påregnes utskiftning av avløpsrør. Skader kan plutselig oppstå på eldre anlegg med avvik, rørbrudd kan forårsake store vannskader i boliger. Utskiftninger må påregnes.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg:

Det er eiers plikt å sørge for at det elektriske anlegget til en hver tid er godkjent. Takstmannen er ikke el. fagkyndig. Det anbefales nærmere kontroll av el. anlegget av godkjent el. installatør pga. alder og manglende dokumentasjon på anlegget.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering:

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

Saltutslag og fuktmerker innvendig i boligen, nedsatt funksjon av fuktsikring og drenering grunnet manglende vedlikehold og bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak:

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Drenering må skiftes.

Eldre drenering, drenering er anbefalt vedlikehold ca. hvert 5 år. Dreneringens funksjon vil naturlig være nedsatt pga. alder og bruksbelastning over tid samt manglende vedlikehold. Skader kan plutselig oppstå. Utskiftninger må påregnes. Om oppussing/utskiftning ikke utføres kan ytterligere skader oppstå.

På bakgrunn av innvendige observasjoner med saltutslag og fuktmerker må det påregnes utskiftninger av drenering og tilstøtende masser mot grunnmur.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter:

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Innsiden av grunnmuren har misfarging.

Manglende støtte/stein i grunnmur. Slitasje og foringelse grunnet manglende vedlikehold av drenering og grunnmur med dekker.

Konsekvens/tiltak:

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.
- Påviste skader må utbedres.

Skader kan plutselig oppstå. Utskiftninger må påregnes. Om oppussing/utskiftning ikke utføres kan ytterligere skader oppstå. På bakgrunn av innvendige observasjoner med saltutslag og fuktmerker må det påregnes utskiftninger av drenering og tilstøtende masser mot grunnmur samt tetting/gjenoppbygging av grunnmur utvendig.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger:

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
- Kombinasjonen av alder og materiale på utvendige vann- og avløpssystemet tilsier at man må regne med utskiftninger.

Opplysninger om utv. vann og avløpsledninger baserer seg kun på opplysninger fra rekvirent ang. alder. Ledningsnett er eldre og anses med svekket gjenstående brukstid.

Konsekvens/tiltak:

- Avløpsanlegget må sjekkes.

Brudd på avløp og vannledninger kan oppstå og lekkasjer kan forekomme. Ved nære undersøkelser må det benyttes rør inspeksjon.

PUNKTER MED TILSTANDSGRAD 2 – PUNKTER SOM KAN KREVE TILTAK:

Utvendig > Nedløp og beslag:

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
 - Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
 - Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
 - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Snødekt tak som begrenser befaringen.

Konsekvens/tiltak:

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Påregnelig med enkelte sprekker etc. i skjøter m.m. Oppussing/rehabiliteringer må påregnes. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelig sikkerhetsforhold, dersom det avdekkes avvik vil dette medføre kostnader med utbedring.

Utvendig > Veggkonstruksjon:

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist andre avvik:

Eldre bordkledning, forkantbord, vindskier med slitasje, sprekker som skyldes værslitasje, bruksbelastning og manglende vedlikehold m.m.

Konsekvens/tiltak:

- Lokal utbedring må utføres.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Påregnelig med enkelte råteskader etc. i kledning, vindskier m.m. Eldre stamme samt bordkledning, ved åpning av konstruksjoner kan det registreres ytterligere avvik. Oppussing/rehabiliteringer må påregnes. Skader kan plutselig oppstå på eldre bygningsdeler som forårsaker skader/utgifter.

Innvendig > Radon:

Vurdering av avvik:

- Det er foretatt radonmålinger, med ok verdier. Bygget er ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak:

- Konsekvens med radon i boliger kan være helsemessige skader.

Innvendig > Innvendige dører:

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Stedvis dører subber mot karmen, stedvis slitasje på dører, årsak kan være manglende vedlikehold, bruksbelastning og skjevheter i etasjeskiller.

Konsekvens/tiltak:

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Lokal utbedring må påregnes.
- Enkelte dører må justeres.

Oppussing/utskiftninger må påregnes. Det må påregnes justeringer, oppussing av overflater og manglende vedlikehold gir avkortet brukstid.

Innvendig > Andre innvendige forhold:

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Oljetanker og røropplegg uten tilknytting og ettersyn.

Konsekvens/tiltak:

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Tankene bør fjernes. Om det skulle være igjen fyringsolje i ledninger og tanker gir dette økt brannfare samt lekkasje kan ha konsekvenser for innemiljø.

Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Avtrekk:

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Eldre ventilator.

Konsekvens/tiltak:

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Eldre el. installasjoner kan plutselig slutte å virke som kan gi økt matos og dårlig

inneklima.

Spesialrom > 1 Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon:

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak:

- Lokal utbedring må utføres.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon:

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Ikke dagens krav til ventilasjon som er balansert ventilasjonsanlegg, naturlig ventilasjon med klaffventiler, vurderes til å ikke virke optimalt til dagens forventet bruk og bruksbelastning.

Konsekvens/tiltak:

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
- Anlegget må sjekkes av fagperson.

Boligen tilfredsstiller ikke dagens krav til ventilasjon samt inneklima, det må foretas nærmere undersøkelser samt utbedringer for å oppnå dagens krav til ventilasjon. Ved dagens bruk vurderes ikke ventilasjonen til å fungere optimalt eller være tilstrekkelig. Dårlig inneklima kan oppstå samt kondenssskader om oppussing/rehabiliteringer ikke foretas.

Tekniske installasjoner > Varmesentral:

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.
- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Konsekvens/tiltak:

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
 - Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Eldre el. installasjoner kan plutselig slutte å virke. Det anbefales service på anlegget etter leverandørens anbefalinger.

Tomteforhold > Terrengforhold:

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.
- Boligen ligger innenfor faresoner iht. sonekart.

Konsekvens/tiltak:

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Det anbefales undersøkelser angående hyppighet og risiko for flom og ras innenfor berørte områder. Konsekvens er at ras og flom kan oppstå som berører eiendommen. Selger opplyser om at de aldri har vært utsatt for flom/ skred på gården.

Tomteforhold > Septiktank:

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Eldre septiktank med begrenset gjennværende levetid, snødekte forhold, tanken er ikke inspisert, tanken har ikke vært vedlikeholdt, manglende vedlikehold.

Konsekvens/tiltak:

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Ved lekkasje vil dette medføre forurensning samt store kostnader med opprydding. Oppussing/utskiftninger må påregnes.

PUNKTER MED TILSTANDSGRAD 2 – AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE

TILTAK:

Ingen punkter registrert.

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT:

Utvendig > Taktekking:

Vurdering av avvik:

- Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert. Taket opplyses å være eldre og med slitasje. Taktekking er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette. Det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke.

Konsekvens/tiltak:

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelig sikkerhetsforhold, dersom det avdekkes avvik vil dette medføre kostnader med utbedring.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft:

Vurdering av avvik:

- Takstmannen har ikke funnet inspeksjonsluke eller tilgjengelighet til loftet.

Fant derfor ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Selger opplyser om at det er en luke til loftet i 2. etg.

Konsekvens/tiltak:

Om det skulle avdekkes avvik i takkonstruksjonen vil dette medføre påkostninger og oppussing med utskiftninger og mulig tørking av eventuelle fuktskader.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Store snømengder befaringsdagen. Terrasser og dekker er kun observert enkelt og vurderingen er begrenset av dette.

Konsekvens/tiltak:

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelig sikkerhetsforhold, dersom det avdekkes avvik vil dette medføre kostnader med utbedring.

Parkering

Det parkeres på gårdsplassen.

Forsikringsselskap

Gjensidige forsikring

Radonmåling

Bygget er ikke utført med radonsperre.

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har foretatt radonmåling, og målinger er ok.

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

GUA (gulvareal) er ikke måleverdig gulvareal som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA oppgis som en sum av BRA og ALH (som er areal med lav himlingshøyde).

Eiendommen vil ikke bli ytterligere ryddet eller rengjort før overtagelse.

Energi

Oppvarming

Oppvarming med vedfyring og strøm.

Boligen har mursteinspiper. Flere ildsteder og gruepeis i boligen.

Dersom beboelsesrom mangler oppvarming på visning følger det heller ikke med ovner i disse rommene ved overtagelse.

Dersom røykvarsler eller brannslukningsutstyr er utgått på dato, defekt eller mangler i boligen ved visning vil heller ikke dette medfølge boligen ved overtagelse.

Piper og ildsteder:

Siste utførte tiltak tilsyn av fyringsanlegg: 23.10.2024.

Siste utførte tiltak røykløp/ feiing: 12.07.2024.

- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.
- Pipevanger er ikke synlige.
- * Ildsted er plassert nærmere brennbart materiale en 30 cm.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Det er registrert 2 stk. dagtanker i boligen, oljeovner er fjernet iflg. rekvirent.

Det gjøres oppmerksom på at myndighetene fra 2020 forbyr fyring med olje. Kontakt kommunen for info.

Info strømforbruk

Strømforbruk vil variere etter bruk og behov i hver enkelt familie.

Strømkostnaden avhenger av hvilken strømvaktale du har tegnet, samt hvilken leverandør som leverer strøm til din eiendom.

Det må beregnes kostnader til både nettleie og forbruk.

Energikarakter

G

Energifarge

Oransje

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 9 000 000

Kommunale avgifter

Kr 16 500

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene er opplyst som et årlig ca. beløp, og dekker feiegebyr, gebyr slam, renovasjon og eiendomsskatt.

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024:

Eiendomsskatt 4 646,00 kr

Feiing 1 004,00 kr

Slam 462,00 kr

Slam 3 347,52 kr

Renovasjon 4 442,81 kr

Utvidet abonnement 2 107,50 kr

I tillegg må det beregnes kostander for vann fra Galterud vannverk, dagens eier har betalt kr. 600,- pr år de siste årene.

Renovasjonsgebyret fastsettes av Glåmdals Interkommunale Renovasjonsselskap (GIR).

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

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av eventuelle kommunale endringer av gebyr/ avgift.

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste.

Kommunen kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme.

Disse opplysningene sammenstiller kostnader 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.

Eiendomsskatt

Kr 5 446

Eiendomsskatt år

2025

Info formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2023 på 64/ 1: kr 444 729

Formuesverdi for inntektsåret 2023 på 37/ 76: kr 3 025

Formuesverdi for 65/ 22: Ingen formuesverdi funnet.

Andre utgifter

Faste løpende kostnader:

- kommunale avgifter og eiendomsskatt
- strøm
- tv/ internett
- forsikring
- generelle vedlikeholdskostnader
- brøyting og vedlikehold av stikkvei inn til eiendommen og gårdsplass

Disse kostnadene vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på bredbånd, etc.

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 64, bruksnummer 1 i Sør-Odal kommune. Gårdsnummer 65, bruksnummer 22 i Sør-Odal kommune. Gårdsnummer 37, bruksnummer 76 i Kongsvinger.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3415/64/1:

16.10.1805 - Dokumentnr: 900011 - Utskifting
Gjelder denne registerenheten med flere

11.01.1826 - Dokumentnr: 900012 - Erklæring/avtale
Forlik om deling av skogen.
Overført fra: Knr:0419 Gnr:63 Bnr:10
Gjelder denne registerenheten med flere

07.07.1835 - Dokumentnr: 900012 - Utskifting
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Knr:0419 Gnr:65 Bnr:31

06.06.1872 - Dokumentnr: 900359 - Utskifting
Gjelder denne registerenheten med flere

08.04.1885 - Dokumentnr: 900061 - Erklæring/avtale
Makeskifte.
Overført fra: Knr:0419 Gnr:64 Bnr:6
Gjelder denne registerenheten med flere

06.02.1920 - Dokumentnr: 900215 - Utskifting
Avløsning av husbehovsrett for gnr.3 bnr.15.
Overført fra: Knr:0419 Gnr:63 Bnr:10
Gjelder denne registerenheten med flere

06.02.1920 - Dokumentnr: 900220 - Utskifting
Avløsning av husbehovsrett.
Overført fra: Knr:0419 Gnr:65 Bnr:31
Gjelder denne registerenheten med flere

18.12.1920 - Dokumentnr: 900216 - Utskifting
Vedk.d.s.
Overført fra: Knr:0419 Gnr:63 Bnr:10
Gjelder denne registerenheten med flere

26.03.1946 - Dokumentnr: 351 - Erklæring/avtale
Grensegangssak
Gjelder denne registerenheten med flere

17.01.1951 - Dokumentnr: 94 - Erklæring/avtale
Grensegangssak
Overført fra: Knr:0419 Gnr:64 Bnr:6 m.fl.
Gjelder denne registerenheten med flere

25.02.1955 - Dokumentnr: 459 - Utsifting
Avløsning av åvirkessrett til 63/11.
Overført fra: Knr:0419 Gnr:63 Bnr:47
Gjelder denne registerenheten med flere

26.10.1960 - Dokumentnr: 3207 - Jordskifte
Overført fra: Knr:0419 Gnr:63 Bnr:10 m.fl.
Gjelder denne registerenheten med flere

13.05.1961 - Dokumentnr: 1277 - Jordskifte
Overført fra: Knr:0419 Gnr:63 Bnr:10 m.fl.
Gjelder denne registerenheten med flere

19.02.1964 - Dokumentnr: 568 - Skjønn
Erstatning for en ledningsgate.
Overført fra: Knr:0419 Gnr:63 Bnr:30
Gjelder denne registerenheten med flere

18.01.1968 - Dokumentnr: 237 - Jordskifte
Grensegangssak
Overført fra: Knr:0419 Gnr:63 Bnr:10
Gjelder denne registerenheten med flere

10.05.1982 - Dokumentnr: 2274 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Sør Odal kommune.
Gjelder denne registerenheten med flere

02.06.1992 - Dokumentnr: 3060 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om veg
Med flere bestemmelser.
Bestemmelse om vannledning
Rettighetshaver: Sør Odal kommune.
Gjelder denne registerenheten med flere

22.02.1994 - Dokumentnr: 977 - Jordskifte
Grensegangssak
Overført fra: Knr:0419 Gnr:63 Bnr:10
Gjelder denne registerenheten med flere

05.09.1994 - Dokumentnr: 4553 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver; Sør-Odal kommune.
Gjelder vegen Harstadmoen - Vesle Ånerud.
Gjelder denne registerenheten med flere

26.04.1999 - Dokumentnr: 1768 - Jordskifte
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Knr:0419 Gnr:63 Bnr:10

Grunndata:
Dokumentnr: 900290 - Opprettelse av matrikkelenheten

05.03.1872 - Dokumentnr: 900009 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3415 Gnr:64 Bnr:2

02.07.1947 - Dokumentnr: 1187 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3415 Gnr:64 Bnr:13

26.03.2012 - Dokumentnr: 242687 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0419 Gnr:63 Bnr:10
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0419 Gnr:63 Bnr:30
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0419 Gnr:63 Bnr:47
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0419 Gnr:64 Bnr:6
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0419 Gnr:65 Bnr:31
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0419 Gnr:65 Bnr:57

01.01.2020 - Dokumentnr: 1287123 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0419 Gnr:64 Bnr:1

16.07.2024 - Dokumentnr: 1707225 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3415 Gnr:64 Bnr:23

3415/65/22:
07.07.1835 - Dokumentnr: 900012 - Utskifting
Gjelder denne registerenheten med flere

26.03.1946 - Dokumentnr: 351 - Erklæring/avtale
Grensegangssak

Gjelder denne registerenheten med flere

26.04.1999 - Dokumentnr: 1768 - Jordskifte
Gjelder denne registerenheten med flere

18.05.2004 - Dokumentnr: 2938 - Jordskifte
Grensegangssak
Gjelder denne registerenheten med flere

24.03.2014 - Dokumentnr: 239637 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3415 Gnr:65 Bnr:19
Med flere bestemmelser

20.12.2016 - Dokumentnr: 1179477 - Jordskifte
Jordskiftesak 0410-2014-0011 Ånerud
Gjelder denne registerenheten med flere

26.03.2018 - Dokumentnr: 586914 - Jordskifte
Jordskiftesak 0410-2014-0011 Ånerud
Gjelder denne registerenheten med flere

Grunndata:
05.12.1855 - Dokumentnr: 900040 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3415 Gnr:65 Bnr:21

15.11.1927 - Dokumentnr: 900088 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0419 Gnr:65 Bnr:53

07.07.2015 - Dokumentnr: 619910 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0419 Gnr:65 Bnr:53
Jordskiftesak 0410-2014-0011 Ånerud

13.12.2016 - Dokumentnr: 1155117 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3415 Gnr:65 Bnr:85
Jordskiftesak 0410-2014-0011 Ånerud

01.01.2020 - Dokumentnr: 306975 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0419 Gnr:65 Bnr:22

Eiendommens rettigheter:

24.03.2014 - Dokumentnr: 239637 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:3415 Gnr:65 Bnr:19
Med flere bestemmelser

3401/37/76:

Grunndata:

01.04.1993 - Dokumentnr: 1499 - Opprettelse av matrikkelenheten

Reg.brev for grunn i h.h.t.delingslovens `4-1.

Utført av Glåmdal jordskifterett.

01.01.2020 - Dokumentnr: 905200 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0402 Gnr:37 Bnr:76

Tinglyste dokumenter som har latt seg fremskaffe kan fåes ved henvendelse til megler.

Megler oppfordrer interessenter til å lese samtlige tinglyste dokumenter før man eventuelt legger inn bud.

Ferdigattest/brukstillatelse

Følgende bygg er registrert på eiendommen i dokumentasjon oversendt fra kommunen på hovedbruket 64/1:

- Bygningsnr. 153335400 - Våningshus (113) - 1 boenhet
- Bygningsnr. 153335370 - Garasjeuthus anneks til bolig (181)
- Bygningsnr. 153335389 - Annen landbruksbygning (249)
- Bygningsnr. 153335397 - Annen landbruksbygning (249)
- Bygningsnr. 153345600 - Annen landbruksbygning (249) (Bygning revet/ brent)

Følgende bygg er registrert på eiendommen i dokumentasjon oversendt fra kommunen på hovedbruket 65/22:

- Bygningsnr. 153309604 – Skogs
- Bygningsnr. 153309612 – Annen landbruksbygning

Det finnes ingen ferdigattester/ midlertidig brukstillatelser i kommunens arkiv.

Ferdigattest er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken.

Ytterligere søknader/ vedtak/ godkjenninger/ bruks- eller fasadeendringer foreligger ikke. Dersom slike tiltak er utført på eiendommen uten å søke/ melde inn til kommunen vil dette bli kjøpers ansvar.

Det er ikke mottatt komplette byggetegninger. Megler har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak.

Ovennevnte medfører at man ikke vet hvorvidt eiendommen har lovlighetsmangler eller ikke. En konsekvens av lovlighetsmangler kan for eksempel være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring av det ulovlige tiltaket. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

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

Det er privat vei inn til eiendommen, og kjøper må beregne kostnader til brøyting og vedlikehold av veg og gårdsplass.

Tilknyttet et veilag vedr skogsbilveger.

Kostnader varierer for hvert år avhengig av hva slags vedlikehold som gjøres.

Offentlig vann: Nei

Offentlig avløp: Nei

Privat septikanlegg: Ja

Gården har eget avløpsanlegg til septikkum og spredegrøft etablert i 1970 og vannforsyning fra Galterud Vannverk.

Septiktanken er av betong. Septikktank er fra ca.1970 iflg. rekvirent.

Eiendommen er tilkoblet offentlig avløp, men har slamavskiller i tillegg.

Tømming av denne må rekvireres av eier ved behov.

1 tømming (intill 4 m³) er inkludert i årlig avløpsgebyr.

Dersom det tømmes mer enn dette vil det bli ekstrarakturert 1 termin året etter.

Der spillvann/ overvann går i felles ledning for avløp må det påregnes at det vil bli gitt pålegg om separering av disse før de offentlig avløpsledningene.

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplaner:

Id: 201205

Navn: Kommuneplan

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikraftttredelse: 29.10.2013

Arealbruk:

LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, Nåværende
Spredt fritidsbebyggelse, Nåværende
Spredt boligbebyggelse, Framtidig
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone, Nåværende

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler, evt ta kontakt med kommunen for info.

Adgang til utleie

Eiendommen har utleieforhold, og selges med leieforholdet.
Husleiekontrakt kan sees hos megler.
Våningshuset er utleid for kr. 10 000,- pr. mnd, samt at det betales kr. 1 000,- for bruk av uthus.

Jorda er utleid og det drives kornproduksjon på gården.

Det foreligger ingen skriftlig leieavtale.
Jorda hare vært bortleid i mange år til samme person for ca. kr. 30 000,- pr. år.
De seneste årene kun en muntlig avtale. Avtalen opphører i år.

Eiendommen har jaktrettigheter på egen eiendom.
Ellers ikke tilknyttet grunneierlag eller har almenningsrett.

Verneklasse/SEFRAK

Sefrak registrert ved eiendommen: Bygning 153345600: Annen landbruksbygning (249), Bygning revet/brent.

SEFRAK er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Det at et hus er registrert i SEFRAK gir det ikke automatisk vernesstatus, og legger heller ikke spesifikke restriksjoner på hva som kan gjøres med det.
SEFRAK-registerert sier ikke noe om objektenes verneverdi. Interessenter oppfordres til å ta kontakt med kommunen for info.

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er bo- og driveplikt på eiendommen.

Jorda er utleid og det drives kornproduksjon på gården.
Skogbruk.
Inntekter fra jakt

Kommentar konsesjon

Eiendommen Harstadmoen er en konsesjonspliktig landbrukseiendom ved omsetning til andre enn odelsberettigede og annen familie.

Kjøper har risikoen og er ansvarlig for videresalg dersom konsesjon nektes med grunnlag i konsesjonslovens § 9 første ledd nr. 1-4 eller § 9 andre til fjerde ledd (forhold som ligger på kjøpers hånd: Det gjøres oppmerksom på at ervervet av eiendommen er konsesjonspliktig. Kjøper er ansvarlig for å utarbeide og sende inn konsesjonssøknad snarest mulig etter budaksept dog senest omgående etter signering av kjøpekontrakt. Kjøper dekker konsesjonsgebyr. Kjøper har konsesjonsrisikoen dersom konsesjon nektes med grunnlag i konsesjonsloven § 9 første ledd nr. 1-4 eller § 9 andre til fjerde ledd. I slike tilfeller skal selger holdes skadesløs og eiendommen må overtas av kjøper på avtalte vilkår senest innen 2 måneder etter første avslag på konsesjonssøknaden. Endring eller konkret fastsettelse av overtagelsesdato, ut over det som er nevnt over, skjer etter avtale mellom partene og skal skriftlig bekreftes overfor meglerforetaket. Dersom konsesjonsmyndigheten i den respektive kommunen fatter et negativt konsesjonsvedtak plikter kjøper å påklage dette til Statsforvalteren, alternativt å rette seg etter de pålegg konsesjonsmyndighetene gir. Uavhengig av hva endelig konsesjonsvedtak blir, har kjøper rett til å kreve prisavslag fra selger.

Kommentar odelsrett

Eiendommen Harstadmoen er en odelseiendom.

Det hviler odel på eiendommen. For umyndige barn, hvis foreldre har bedt om odelsfraskrivelse, er erklæringene nå inne hos Statsforvalteren for samtykke. Dersom odelsløsning benyttes iht. odelsloven § 40 heves avtalen mellom partene så snart ev. dom på odelsløsning foreligger. Kjøper kan i så tilfelle kreve erstattet eventuell differanse mellom kjøpesum og løsningssum fra selger. Selger stiller odelsgaranti etter nærmere avtale.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og 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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

9 000 000 (Prisantydning)

Omkostninger

225 000 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

226 350 (Omkostninger totalt)

242 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

245 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

9 226 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

9 242 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
9 245 050 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 226 350

Betalingsbetingelser

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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Vedlegg til Salgsoppgave

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring

Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder småbruk, er det kun forhold vedrørende våningshuset som omfattes av forsikringen. Ved kjøp av kombinasjonseiendom svarer HELP Forsikring bare for skader ved den delen av boligen som er regulert til boligformål.

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,8 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19900,- oppgjørshonorar kr 7900,- og visninger kr 3000,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 85000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg/ vederlag i henhold til oppdragsavtale. Disse omfatter grunnbok, tinglyste avtaler, kommunal info, elektronisk signering, foto, markedsføring, salgsoppgaver og sikring. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 2500,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 30000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Lene Bergum Pettersson
Eiendomsmegler/Advokat MNA
lene.b.pettersson@aktiv.no
Tlf: 986 30 564

Aktiv Gjøvik Land Toten AS, Strandgata 30
2821 Gjøvik

Salgsoppgavedato

12.06.2025



Velkommen til Ånerudvegen 3!



Kort veg til Glomma.





Tomt med plen og beplantning rundt boligen.



Låve med lagermuligheter som del av tunet.



God plass for aktiviteter på tunet.



Eldre stabbur.





Kjøkken med lys innredning.





Hyggelig spiseestue hvor man kan samle familien til sosiale sammenkomster.



Stue med koselig sofakrok.



God plass for møblering.





Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Gjøvik Land Toten	
Oppdragsnr.	
1209250049	
Selger 1 navn	
Anne Kari Aanerud Fjeldstad	
Gateadresse	
Ånerudvegen 3	
Poststed	Postnr
GALTERUD	2223
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 1209250049

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Det er foreligger tilstandsrapport på boligen

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).



Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.



Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1209250049

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anne Fjeldstad	3de16f7da93a3b37a68916 91c101a88f6686e631	04.06.2025 08:02:06 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1209250049

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

Tilstandsrapport



Enebolig



Ånerudvegen 3, 2223 GALTERUD



SØR-ODAL kommune



gnr. 64, bnr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 268 m² BRA-i: 268 m²



Befaringsdato: 10.01.2025

Rapportdato: 13.01.2025

Oppdragsnr.: 11483-1705

Referansenummer: RV1163

Autorisert foretak: Boligtaksering Oslo & Akershus AS



Medlem av

NITO



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Boligtaksering Oslo & Akershus AS



Rapportansvarlig

Gunnar Mårdalen

Uavhengig Takstingeniør

gunnar@bolig-taksering.no

469 16 636

Medlem av
NITO



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygget er oppført ca. 1900 iflg. rekvisit. Merk at dagens krav til isolasjon, tetthet, ventilasjon m.m. er strengere enn da dette ble bygget.

Boligen bærer store preg av etterslep av vedlikehold, oppussing/rehabiliteringer må påregnes i alle faggrupper på hele boligen. All informasjon om eiendommen med bygg er gitt av rekvisit.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer, problemer skadedyr eller maur etc. Det er påregnelig med mus etc. i boliger vin For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader.

Enebolig - Byggeår: 1900

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besikket fra bakkenivå. Takrenner og nedløp i stål/blekk. Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har stående bordkledning. Plassbygget tak konstruksjon.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass.

Bygningen har teak hovedytterdør, malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Bygningen har malt balkongdør i tre. Vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal bruksslitasje.

Terrasse ved sideinngang og hovedinngang.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av furu, betong og belegg. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Boligen har mursteinspiper. Flere ildsteder og gruepis i boligen.

Gulvet er av betong. Veggene har stablestein, betong/mur.

Boligen har malt tretrapp med belegg i trinn.

Plassbygget kjellertrapp

Innvendig har boligen profilerte dører.

Det er registrert 2 stk. dagtanker i boligen, oljeovner er fjernet iflg. rekvisit.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad med flisbelagt gulv og gulvvarme, servant og dusjkabinett. Hvit profilert innredning.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Hvitt glatt kjøkken med laminert benkeplate. Fliser samt lys mellom over og underskap. Oppvaskum og opplegg for oppvaskmaskin. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med toalett og servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er avløpsrør av støpejern og plast. Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er installert varmepumpe.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Skrusikringer, skap plassert i 2 etg.

[Gå til side](#)

TOMTEFORHOLD

Beskrivelse av eiendommen

Det er byggegrunn av løsmasser. Ukjent drenering/type drenering.

Stablesteinsmur og leca grunnmur på tilbygg.

Flat tomt som er opparbeidet rundt boligen.

Utvendige avløpsrør er av ukjent type. Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1970 ca. iflg. rekvisitt.

Septiktanken er av betong. Septikktank er fra 1970 iflg. rekvisitt. Snødekte forhold.

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Teknisk verdi bygninger 400 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

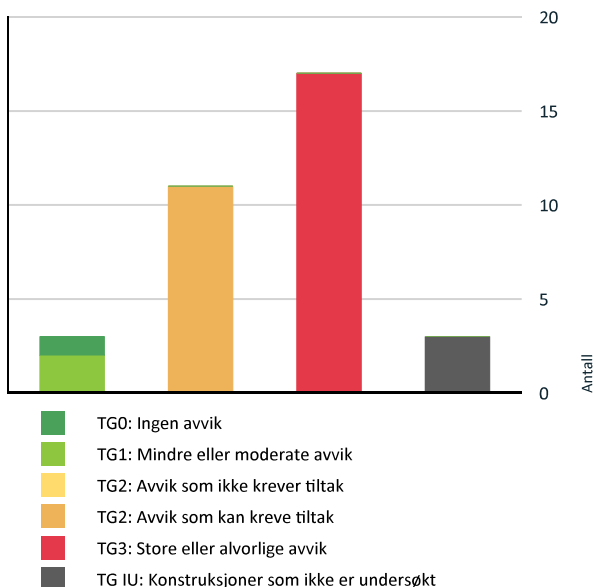
Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke forelagt før befaringstidspunktet. Om boligen er ombygget kan det pålegges rivning/ny søknad.

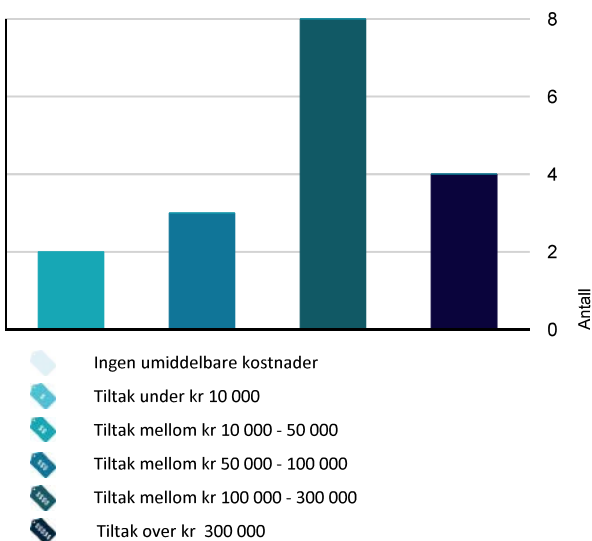
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det må forventes noe overflatebehandling ved et eierskifte.

Standardprodukt inneholder tilstandskontroll av hovedhuset - kontroll av tilleggsbygninger er tilleggstjenester, i denne rapporten er tilleggsbygninger slik som garasje kun beskrevet og medtatt i areal, men ikke tilstandsvurdert. Dersom areal er av stor betydning for kjøper anbefals at det gjennomføres en "laser-scanning" av boligen.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Varme og lydisolering er ikke kontrollert i konstruksjonen, men antas å være utført i hht. byggeårets normer og krav.

Dersom oppdragsgiver vil påklage takstrapporten eller finner den uklar, må dette skriftlig meddeles innen 7 dager etter at rapporten er mottatt av oppdragsgiver. Dette gjelder selv om/også når selger benytter en eiendomsmegler.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Vinduer	Gå til side
! Utvendig > Dører	Gå til side
! Innvendig > Overflater	Gå til side
! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
! Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
! Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
! Innvendig > Innvendige trapper - 2	Gå til side
! Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Generell	Gå til side
! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
! Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! TG 1J KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Spesialrom > 1 Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår

1900

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier, som er noe usikker på årstallet.

Anvendelse

Benyttes til bolig

Tilbygg / modernisering

1070

Tilbygg

Tilbygget gang, bad, bod, stue og kjellernedgang. Byggeår er ca. iflg. Rekvirent.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Taket opplyses å være eldre og med slitasje. Taktekking er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette. Det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelig sikkerhetsforhold, dersom det avdekkes avvik vil dette medføre kostnader med utbedring.



Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i stål/blekk.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Tilstandsrapport

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Snødekt tak som begrenser befaringen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Påregnelig med enkelte sprekker etc. i skjøter m.m. Oppussing/rehabiliteringer må påregnes. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelig sikkerhetsforhold, dersom det avdekkes avvik vil dette medføre kostnader med utbedring.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist andre avvik:

Eldre bordkledning, forkantbord, vindskier med slitasje, sprekker som skyldes værslitasje, bruksbelastning og manglende vedlikehold m.m.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Påregnelig med enkelte råteskader etc. i kledning, vindskier m.m. Eldre stamme samt bordkledning, ved åpning av konstruksjoner kan det registreres ytterligere avvik. Oppussing/rehabiliteringer må påregnes. Skader kan plutselig oppstå på eldre bygningsdeler som forårsaker skader/utgifter.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Plassbygget tak konstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etc.

Det er ikke bygget inspeksjonsluke eller tilgjengelighet til loftet.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Om det skulle avdekkes avvik i takkonstruksjonen vil dette medføre påkostninger og oppussing med utskiftninger og mulig tørking av eventuelle fuktskader.



Tilstandsrapport

TG 3 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Eldre vinduer med begrenset isolasjonsevne og slitasje på karmen etc. grunnet bruk, værslitasje m.m. Punkterte vinduer er vanskelig å oppdage i enkelte tilfeller/værtyper, eventuell punktering kan ikke oppdages før ved eks. et væromslag etc.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det må påregnes oppussing, utskiftninger av pakninger, glass og vedlikehold av vinduer, karmen, beslag og rammer. Om dette ikke utføres kan det gi nedsatt isolasjonsevne og nedkorte brukstid.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



TG 3 Dører

Bygningen har teak hovedytterdør, malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

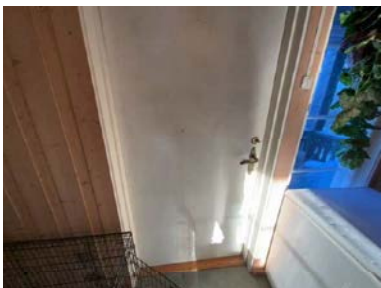
Eldre vindu/dør, med begrenset isolasjonsevne pga. værslitasje, bruk og utvendig fuktbelastning, slitasje av pakninger etc. Punkterte vinduer er vanskelig å oppdage i enkelte tilfeller/værtyper, eventuell punktering kan ikke oppdages før ved eks. et væromslag etc.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det må påregnes oppussing, utskiftninger av pakninger, glass og vedlikehold av dører. Om dette ikke utføres kan det gi nedsatt isolasjonsevne og nedkorte brukstid.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 1 Dører - 2

Bygningen har malt balkongdør i tre. Vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal bruksslitasje.

Årstall: 2012

Kilde: Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport



Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse ved sideinngang og hovedinngang.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Store snømengder befaringsdagen. Terrasser og dekker er kun observert enkelt og vurderingen er begrenset av dette.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelig sikkerhetsforhold, dersom det avdekkes avvik vil dette medføre kostnader med utbedring.



INNENDIG

Overflater

Innendig er det gulv av furu, betong og beleg. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Store brukslitasjer, sprekker fra bevegelser, setninger og skjevheter grunnet manglende vedlikehold og bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Skader kan plutselig oppstå på eldre bygningsdeler som forårsaker skader/utgifter. Sprekker etc. kan medføre personskader.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tilstandsrapport

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert svikt i gulv i gang ved kjøkken, grunnet svekkelser, setninger, slitasje og mulig fukt fra kjeller.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Konsekvensen ikke utbedringer anses som mulig stor da det er registrert fukt i kjeller kan det ikke utelukkes skjult fukt i tilstøtende konstruksjoner, dette kan også påvirke innrednings-muligheter, skap etc. Konsekvensen med økt fuktbelastning i boliger kan være vekstvillkår for sopp og råteskader. Oppussing og rehabiliteringer må påregnes.

Kostnadsestimat: Over 300 000

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det må gjennomføres radonmålinger for å lukke avviket i NS3600. Konsekvens med radon i boliger kan være helsemessige skader.

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspiper. Flere ildsteder og gruepeis i boligen.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.
- Pipevanger er ikke synlige.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Ildsted er plassert nærmere brennbart materiale en 30 cm.

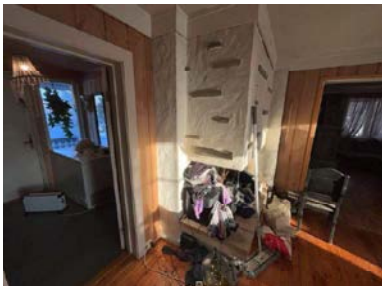
Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.
- Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Enkelte ildsteder har mulighet for plassering nærmere en 30 cm. til brennbart materiell, dette må undersøkes nærmere med monteringsanvisningen for det aktuelle produktet. Dette må gjøres før ildsted tas i bruk. Anbefales sjekk med lokale brann/feierevesen. Dette er viktige bygningstekniske installasjoner og ved feil er konsekvensen stor ved pipebrann/brann. Feil ved pipe og ildsteder kan gi økt risiko for brannutvikling.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har stablestein, betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

Mulig årsak kan være kapitalærsug eventuelt feil konstruksjon med varm og kalde soner samt svekkelse i dreneringen.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
- Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller.

Det kan ikke utelukkes skjulte fuktproblematikk, da det er registrert fukt. Oppussing/rehabiliteringer samt nærmere undersøkelser må påregnes. Konsekvensen med økt fuktbelastning i boliger kan være vekstvillkår for sopp og råteskader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Innvendige trapper - 2

Plassbygget kjellertrapp

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

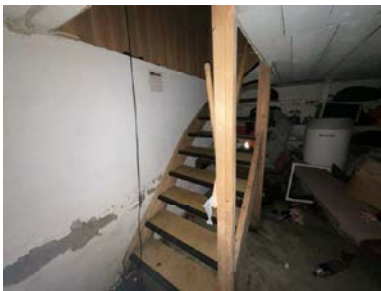
Trappen er ikke utført som trapp beregnet til bruk mellom boligrom.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Ny trapp må etableres pga. sikkerhet, sikker adkomst etc. Person skader kan oppstå. Fare for fall ved bruk.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp med beleg i trinn.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

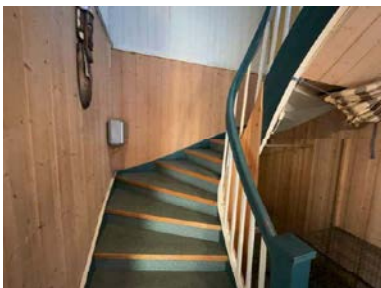
Løst rekkverk grunnet bruk og belastning.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Nytt rekkverk og håndløper må etableres pga. sikkerhet, sikker adkomst etc. Person skader kan oppstå. Fare for fall ved bruk.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Innvendige dører

Innvendig har boligen profilerte dører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

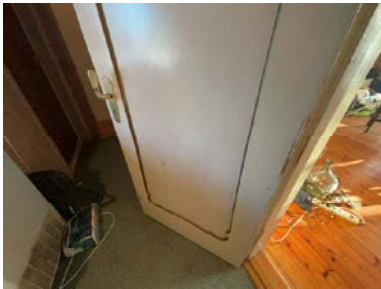
Tilstandsrapport

Stedvis dører subber mot karmen, stedvis slitasje på dører, årsak kan være manglende vedlikehold, bruksbelastning og skjevheter i etasjeskiller.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Lokal utbedring må påregnes.
- Enkelte dører må justeres.

Oppussing/utskiftninger må påregnes. Det må påregnes justeringer, oppussing av overflater og manglende vedlikehold gir avkortet brukstid.



TG 2 Andre innvendige forhold

Det er registrert 2 stk. dagtanker i boligen, oljeovner er fjernet iflg. rekvisit.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Oljetanker og røropplegg uten tilknytting og ettersyn.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Tankene bør fjernes. Om det skulle være igjen fyringsolje i ledninger og tanker gir dette økt brannfare samt lekkasje kan ha konsekvenser for innemiljø.



VÅTROM

1 ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Bad med flisbelagt gulv og gulvvarme, servant og dusjkabinett. Hvit profilert innredning.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Eldre våtrom, tilfredsstillende ikke dagens krav/bruk. Kan oppstå fuktskader. Badet har et høyst usikkert tettesjikt, eldre sluk etc.

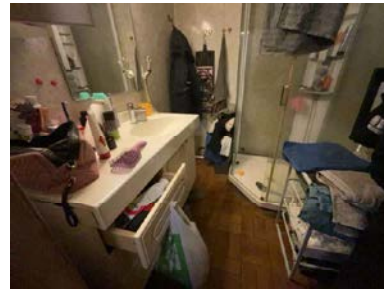
Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Tilstandsrapport

Om badet ikke rehabiliteres/pusses opp kan det oppstå ytterligere skader. Byggsdeler på bad og vaskerom må i tillegg til å få tilstandsgrad opp mot kravene som gjaldt da de ble bygget, også kontrolleres mot dagens krav. Om badet ikke rehabiliteres/pusses opp kan det oppstå ytterligere skader. Byggsdeler på bad og vaskerom må i tillegg til å få tilstandsgrad opp mot kravene som gjaldt da de ble bygget, også kontrolleres mot dagens krav, på bakgrunn av at bruken av slike rom har endret seg vesentlig opp gjennom årene. Det vil da være opp til kjøper å oppgradere badet eller annet våtrom. Oppussing/rehabiliteringer må påregnes. Risiko ved bruk/endret bruk er vannskader på badet og tilstøtende konstruksjoner. Eldre belegg sprekker og blir porøst som da ikke holder vanntetthet.

Kostnadsestimat: Over 300 000



1 ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt, det er allerede registrert andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:

- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Hvitt glatt kjøkken med laminert benkeplate. Fliser samt lys mellom over og underskap. Oppvaskkum og opplegg for oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Eldre innredning med slitasje, sprekker etc. det mangler dører på befarrings dagen, slitasje skyldes bruksbelastning og manglende vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Det anbefales montering av lekkasjesikring for å begrense skader ved lekkasje hvor konsekvensen kan være stor samt gi store følgeskader. Innredningen tilfredsstiller ikke dagens forventet bruk samt innredningen må påregnes utskiftet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Eldre ventilator.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Eldre el. installasjoner kan plutselig slutte å virke som kan gi økt matos og dårlig innelima.



SPESIALROM

1 ETASJE > TOALETROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med toalett og servant.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Stoppekran er ikke lokalisert eller tilgjengelig.

Ingen dokumentasjon på rør. Usikkert bruk av type rør etc. Ingen symptomer på brudd, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Ingen dokumentasjon eller kjennskap til utførelse på vannrør. Eldre vannrør og koblinger, irringer på koblinger etc.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Skader kan plutselig oppstå på eldre anlegg med avvik, rørbrudd kan forårsake store vannskader i boliger. Utskiftninger må påregnes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern og plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Det er påvist at avløpsrør av jern har store rustskader.

Ingen dokumentasjon på rør. Usikkert bruk av type rør etc. Ingen symptomer på brudd, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Ingen dokumentasjon eller kjennskap til utførelse på vannrør. Eldre vannrør og koblinger, irringer på koblinger etc. Det er registrert skjøting mellom støpejern og plastrør, dette fremstår som ikke håndverksmessig utført.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Det må påregnes utskiftning av avløpsrør.

Skader kan plutselig oppstå på eldre anlegg med avvik, rørbrudd kan forårsake store vannskader i boliger. Utskiftninger må påregnes.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

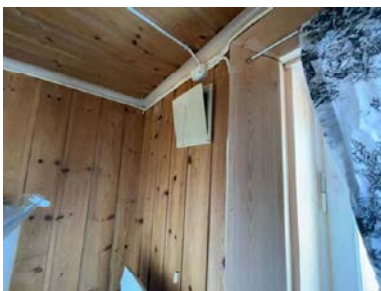
- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Ikke dagens krav til ventilasjon som er balansert ventilasjonsanlegg, naturlig ventilasjon med klaffventiler, vurderes til å ikke virke optimalt til dagens forventet bruk og bruksbelastning.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
- Anlegget må sjekkes av fagperson.

Boligen tilfredsstiller ikke dagens krav til ventilasjon samt inneklimate, det må foretas nærmere undersøkelser samt utbedringer for å oppnå dagens krav til ventilasjon. Ved dagens bruk vurderes ikke ventilasjonen til å fungere optimalt eller være tilstrekkelig. Dårlig inneklimate kan oppstå samt kondensskader om oppussing/rehabiliteringer ikke foretas.



TG 2 Varmesentral

Det er installert varmepumpe.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.
- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Eldre el. installasjoner kan plutselig slutte å virke. Det anbefales service på anlegget etter leverandørens anbefalinger.

Tilstandsrapport



Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2015

Kilde: Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Skru-sikringer, skap plassert i 2 etg.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1970
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Nei
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ja
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Tilstandsrapport

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Ja

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Nei

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja MERK; Det er eiers plikt å sørge for at det elektriske anlegget til en hver tid er godkjent. Takstmannen er ikke el. fagkyndig. Det anbefales nærmere kontroll av el. anlegget av godkjent el. installatør pga. alder og manglete dokumentasjon på anlegget.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



TO 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

<https://dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17/11/i/11-3/>

Lovpålagte røykvarslere og brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg/overtagelse.

Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.

Det skal være minst ett slokkeutstyr (pulver, skum vann) som kan brukes i alle rom. Pulverapparat og skumapparat skal inn til ekstern kontroll/service hvert 5. år.

1. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det skader på røykvarslere?

Nei

4. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Ukjent drenering/type drenering.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

Saltutslag og fuktmerker innvendig i boligen, nedsatt funksjon av fuktsikring og drenering grunnet manglende vedlikehold og bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Drenering må skiftes.

Eldre drenering, drenering er anbefalt vedlikehold ca. hvert 5 år. Dreneringens funksjon vil naturlig være nedsatt pga. alder og bruksbelastning over tid samt manglende vedlikehold. Skader kan plutselig oppstå. Utskiftninger må påregnes. Om oppussing/utsiftning ikke utføres kan ytterligere skader oppstå. På bakgrunn av innvendige observasjoner med saltutslag og fuktmerker må det påregnes utskiftninger av drenering og tilstøtende masser mot grunnmur.

Kostnadsestimat: Over 300 000



TG 3 Grunnmur og fundamenter

Stablesteinsmur og leca grunnmur på tilbygg.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Innsiden av grunnmuren har misfarging.

Manglende støtte/stein i grunnmur. Slitasje og foringelse grunnet manglende vedlikehold av drenering og grunnmur med dekker.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.
- Påviste skader må utbedres.

Skader kan plutselig oppstå. Utskiftninger må påregnes. Om oppussing/utsiftning ikke utføres kan ytterligere skader oppstå. På bakgrunn av innvendige observasjoner med saltutslag og fuktmerker må det påregnes utskiftninger av drenering og tilstøtende masser mot grunnmur samt tetting/gjenoppbygging av grunnmur utvendig.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



TG 2 Terrengforhold

Flat tomt som er opparbeidet rundt boligen.

Vurdering av avvik:

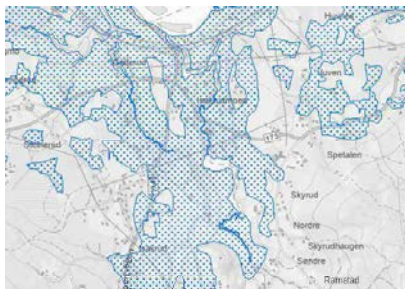
- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

Boligen ligger innenfor faresoner iht. sonekart.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Det anbefales undersøkelser angående hyppighet og risiko for flom og ras innenfor berørte områder. Konsekvens er at ras og flom kan oppstå som berører eiendommen.



TG 3 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type. Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1970 ca. iflg. rekvirent.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
- Kombinasjonen av alder og materiale på utvendige vann- og avløpssystemet tilsier at man må regne med utskiftninger.

Opplysninger om utv. vann og avløpsledninger baserer seg kun på opplysninger fra rekvirent ang. alder. Ledningsnettet er eldre og anses med svekket gjenstående brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Avløpsanlegget må sjekkes.

Brudd på avløp og vannledninger kan oppstå og lekkasjer kan forekomme. Ved nærmere undersøkelser må det benyttes rør inspeksjon.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 Septiktank

Septiktanken er av betong. Septiktank er fra 1970 iflg. rekvirent. Snødekte forhold.

Årstall: 1970

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Eldre septikktank med begrenset gjennværende levetid, snødekte forhold, tanken er ikke inspisert, tanken har ikke vært vedlikeholdt, manglende vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Ved lekkasje vil dette medføre forurensning samt store kostnader med opprydding. Oppussing/utskiftninger må påregnes.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	7 850 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 7 450 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	400 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	400 000
------------------------------------	------------	----------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

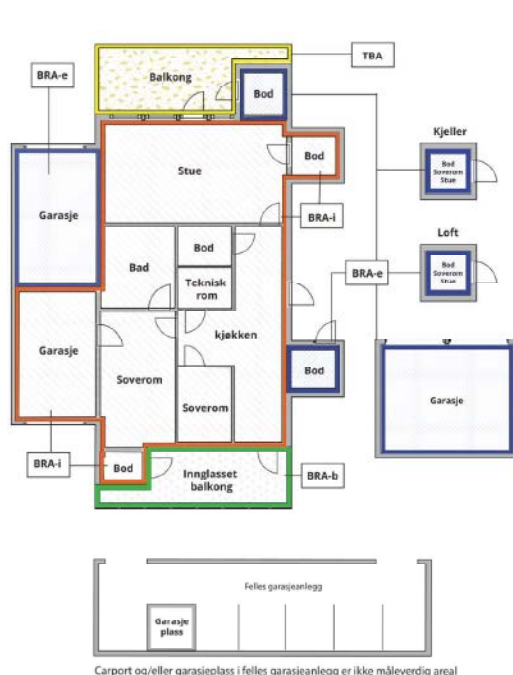
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene, ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje	148			148	
2 Etasje	120			120	
Kjeller					
SUM	268				
SUM BRA	268				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Hall m/trapp , Toalettrom , TV-stue , Spisestue , Stue , Soverom , Kjøkken , Gang , Soverom 2, Bad , Bod		
2 Etasje	Gang , Boder, Soverom , Soverom 2, Soverom 3		
Kjeller			

Kommentar

Fra 01.01.2024 gleder nye regler for arealmåling. Begrepene P-rom og S-rom forsvinner og erstattes med nye arealbegreper, BRA-i, BRA-e og BRA-b. Frem til annet blir bestemt vil det opereres med begge arealbegrepene i rapporten. Areal i denne rapporten er målt etter de nye reglene NS 3940:2023.

Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter er beskrevet i NS 3940:2023 tillegg A. Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Frem til ny forskrift foreligger vil det i en overgangsperiode også de "gamle" arealbegrepene P-ROM og S-ROM benyttes. Fordeling mellom disse er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører. Det samme gjelder BRA-i og BRA-e.

Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige. Det er ingen forutsetning at rom medtatt i P-arealet eller BRA-i arealet oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommet på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, og om de defineres som BRA-i, BRA-e eller (P-rom eller S-rom), uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. Dette betyr at rommene kan defineres både som BRA-i og BRA-e (P-rom og S-rom) selv om de er i strid med byggeforskriftene. Dersom arealer er av stor betydning for kjøper anbefales en laser-scanning/kontrollmåling av boligen før kjøp.

Avvik kan forekomme grunnet boligens utforming.
Fravikelse av NS 3940 kan forekomme på bakgrunn av skjønn.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger er ikke forelagt før befaringstidspunktet. Om boligen er ombygget kan det pålegges rivning/ny søknad.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Lav takhøyde i kjeller, kjeller er ikke godkjent for varig opphold.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	231	37

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.1.2025	Gunnar Mårdalen	Takstingeniør
	Anne Kari Aanerud Fjeldstad	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3415 SØR-ODAL	64	1		0	2228153.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Ånerudvegen 3

Hjemmelshaver

Fjeldstad Anne Kari Aanerud

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i Ånerudvegen 3, 2223 Galterud.

Adkomstvei

Privat via offentlig adkomst.

Tilknytning vann

Privat tilknyttet

Tilknytning avløp

Privat septikk.

Regulering

Se kommunens planer i området

Om tomten

Opparbeidet med plenarealer, prydbusker, beplantninger, trær m.m.

Tinglyste/andre forhold

Eier/rekvirent bes lese takstdokumentet før bruk for å avdekke eventuelle feil eller mangler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. For eventuelt andre servitutter/ bestemmelser på seksjonen/eiendommen henvises til Statens kartverk ved Tinglysningen, tlf: 32118800.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
350 000	2002	Gave

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	10.01.2025	Ikke utfylt da rekvirent ikke har bebodd eiendommen de siste 12 måneder.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	10.01.2025		Ikke gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	10.01.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	10.01.2025		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	10.01.2025	Boligen er registrert tatt i bruk, det ikke gitt ferdigattest.	Gjennomgått		Nei
Rekvirent	10.01.2025		Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/RV1163>

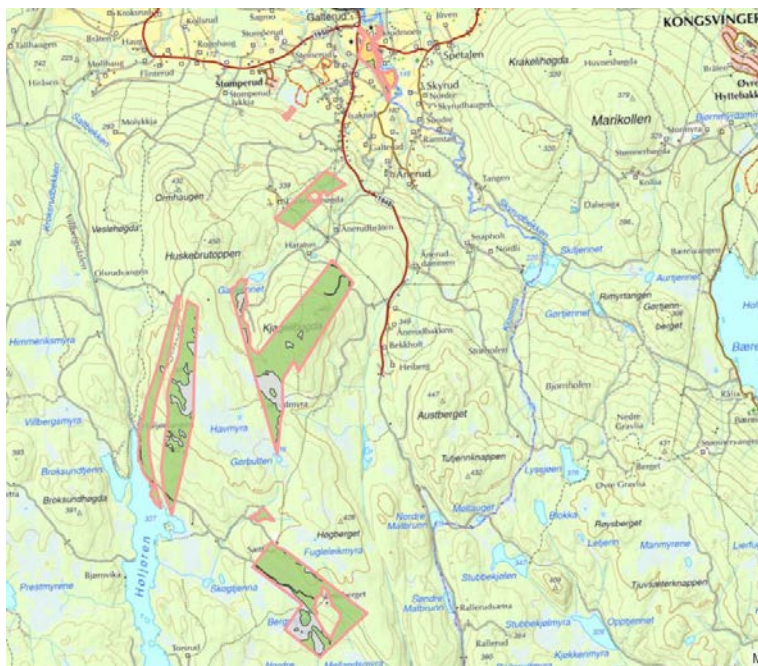
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

VERDITAKST OVER LANDBRUKSEIENDOMMEN

HARSTADMOEN

I SØR-ODAL OG KONGSVINGER KOMMUNE



INNHALDSFORTEGNELSE

INNLEDNING MED PREMISSE OG FORBEHOLD	3
GENERELT OM RETNINGSLINJER OG VERDSETTELSE AV LANDBRUKSEIENDOM	4
Lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom(konsesjonsloven)	4
Konsesjonsloven § 1 - formålsparagrafen	4
Konsesjonslovens § 4.....	5
Konsesjonslovens § 11	5
Jordloven § 8 - driveplikt for jordbruksjord	5
Rundskriv fra Landbruks- og matdepartementet	5
Verdsetting av jord- og skogsareal	6
Verdsetting av bygninger	6
Verdsetting av rettigheter og andre inntekter.....	7
Boverdi.....	7
DEFINISJONER	7
Forutsetninger ved arealberegning	7
Markslag	8
SEFRAK	8
MiS registrering	9
MARKEDSVERDI/MARKEDSPRIS	9
VERDIVURDERING – EIENDOMMEN HARSTADMOEN	10
Hjemmel til gården:.....	10
Adresse til gården:.....	10
Kommune/fylke:	10
JORDBRUKSAREAL	14
Verdiberegning av jordbruksareal	15
SKOGSAREAL	16
Verdiberegning av skogsareal og jakt.....	25
JAKTINNTEKTER.....	26
BYGNINGER PÅ EIENDOMMEN HARSTADMOEN	26
VÅNINGSHUS.....	27
STABBUR	31
LÅVEN	32
GARASJE	33
BOVERDITILLEGG	34

SAMMENDRAG OG MARKEDSVERDI	34
GÅRDENS VERDIKOMPONENTER MED ENKELTVERDIER OG MARKEDSVERDI	37
VEDLEGG.....	39
BEREGNING AV TAKSTVERDI PÅ SKOG I SKOGKALKULATOR I NORSK LANDBRUKSTAKST.....	41
FORBRUKS- OG AKTIVITETSOVERSIKT FOR SKOGFONDSKONTO	44
ROMINNDELING OG INNVENDIGE FLATER I VÅNNGSHUSET	45
GRUNNBOKSUTSKIFT	47

INNLEDNING MED PREMISSE OG FORBEHOLD

Takstmann har med bakgrunn i takstbefaring av gården, opplysninger og beskrivelse vurdert landbrukseiendommens markedsverdi.

Markedsverdien er beregnet som høyeste lovlege pris innenfor lovverket i konsesjonsloven.

Takstberegningen bygger på en totalvurdering av eiendommens verdikomponenter og der det er lagt vekt på eiendommens beliggenhet.

Oppdraget er utført på grunnlag av Norsk Landbrukstakst sine retningslinjer, rundskriv fra Landbruks- og matdepartementet og Lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom (konsesjonsloven).

Rapporten er utarbeidet av en frittstående og uavhengig takstmann som ikke har noen bindinger til rekvirenten eller eiendommen.

Verdivurderingen er gjennomført etter oppdragstakers beste skjønn og overbevisning, hovedsakelig basert på rekvirentens muntlige og skriftlige opplysninger, fremlagt dokumentasjon, visuell inspeksjon under befarings og egne vurderinger. Som støtte for beregningene er Håndbok for driftsplanlegging og Driftsgranskinger for jord- og skogbruk (NIBIO) benyttet.

Heftelser i eiendommen er ikke vurdert hvis ikke dette er spesielt angitt i taksten.

Det presiseres at bygningene kun er beskrevet ut fra en enkel visuell befarings uten inngrep i konstruksjoner. Det må derfor være nødvendig å ta forbehold om eventuelle skjulte feil eller mangler som ikke kan sees og oppdages ved en vanlig visuell befarings.

Bygningsbeskrivelsen er kun en generell beskrivelse der det tas forbehold om tilstand på våtrom, råte, soppskader og andre skader i bygninger. Det tas videre forbehold om tilstand på elektrisk anlegg og andre tekniske installasjoner da dette krever fagkyndig kontroll ut over takstmannens kompetanse.

VVS- og el-anlegg er ikke vurdert da det ligger utenfor takstmann sin godkjenning.

Rekvirenten er oppfordret til å oppgi all kjent informasjon som er relevant for landbrukstaksten. Takstmann er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil eller mangler, som han ikke kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt eiendommen slik god skikk tilsier. Feil eller mangler er kun anmerket der det er synlige forhold og som kan registreres ved en visuell befarings uten tekniske inngrep.

Takstmann legger til grunn at alle bygninger på gården er godkjent av rette instanser og i.h.t. gjeldende lover og forskrifter i forhold til dagens bruk av bygningene.

Rekvirenten bes lese gjennom hele rapporten før bruk eller videreformidling, og gi skriftlig tilbakemelding dersom det oppdages feil eller mangler som bør gjennomgås og eventuelt rettes.

GENERELT OM RETNINGSLINJER OG VERDSETTELSE AV LANDBRUKSEIENDOM

Lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom(konsesjonsloven)

Ved salg av konsesjonspliktige eiendommer tas det utgangspunkt i konsesjonsloven av 28.11. 2003 (sist endret 07.05. 2021).

Konsesjonsloven krever at erverver av fast eiendom må ha tillatelse og innvilges konsesjon for kunne å overta en eiendom.

Formålet med loven er å ha kontroll med omsetningen av fast eiendom for å verne landbrukets produksjonsarealer og sikre eier- og bruksforhold som gagnar samfunnet og fremtidige generasjoner.

Som vilkår i et vedtak om konsesjon på landbrukseiendom kan det forutsettes personlig eller upersonlig boplikt på eiendommen.

Ved erverv av en konsesjonsbelagt landbrukseiendom gjelder i utgangspunktet bestemmelse om priskontroll. Bestemmelsen gjelder likevel ikke ved overtakelse av en bebygd landbrukseiendom med brukbart bolighus om kjøpesummen er under kr. 3 500 000,-

Ved erverv av en bebygd eller ubebygd ren skogeiendom gjelder ikke konsesjonslovens bestemmelse om priskontroll. Som ren skogeiendom regnes en eiendom helt uten jordbruksareal.

Det er flere unntak i konsesjonslovens § 4 og § 5 samt i forskrift om konsesjonsfrihet. ‘

Konsesjonsloven § 1 - formålsparagrafen

Formålsparagrafen gir generelle retningslinjer om hvilken utnyttelse eller bruk som eiendommens verdsettelse skal bygge på. Loven danner grunnlag for regulering, omsetning og priser på omsetning av konsesjonspliktige eiendommer på det frie marked.

Loven har til formål å regulere og kontrollere omsetningen av fast eiendom for å oppnå et effektivt vern om landbrukets produksjonsarealer og slike eier/brukerforhold som er mest gunstig for samfunnet.

Konsesjonsloven har virkemidler som gjør det mulig å verne areal ved omsetning av fast eiendom. Det kan for eksempel gjøres ved å sette vilkår for konsesjon om at eiendommens dyrka jord kun skal nyttes til landbruksformål eller sette vilkår som tar sikte på å holde dyrka jord i hevd.

Veiledende retningslinjer for prisfastsettelse gis til enhver tid av Landbruks- og matdepartementet ved ulike forskrifter ved konsesjonsbehandling i kommunene og som et hjelpemiddel ved Statens Kartverk om erverv av eiendom krever konsesjon.

Konsesjonslovens § 4

En landbrukseiendom er konsesjonspliktig ved omsetning til andre enn odelsberettigede og annen familie jfr. Konsesjonslovens § 4 når eiendommen er bebygd og har mer enn 35 da full- eller overflatedyrket jord, er samlet på over 100 da eller har mer enn 500 da skog.

Konsesjonslovens § 11

I utgangspunktet er det i.h.t. konsesjonslovens § 11 pålagt bo- og driveplikt på all konsesjonspliktig eiendom og konsesjonsfri eiendom.

Det kan imidlertid gis fritak fra bo- og driveplikten helt, delvis eller tidsbegrenset. Ved avgjørelse om fritak skal det legges vekt på kommunens ønske om bosetting i kommunen, eiendommens avkastningsevne, hus på gården, erververens tilknytning og livssituasjon, inntektsmuligheter utenom gården m.m. Kommunen har delegert myndighet til å gi/avslå fritak fra bo- og driveplikten.

Jordloven § 8 - driveplikt for jordbruksjord

Driveplikten for jordbruksjord er hjemlet i jordloven § 8. Plikten til å drive gjelder for fulldyrket mark, overflatedyrket mark og innmarksbeite. Driveplikten er eiers ansvar og gjelder i hele eiertiden.

For at driveplikten skal være oppfylt, må produksjonsegenskapene på jorda opprettholdes slik at arealet kan nyttes til vanlig jordbruksdrift med mulighet for normal avling. Dette innebærer at arealene som utgangspunkt må høstes og kultiveres årlig. Uavhengig av hvordan eier oppfyller driveplikten, står eier ansvarlig for at jorda drives.

J.fr. jordlovens § 12 kan ikke eiendommen deles uten søknad og godkjenning fra kommunen og Statsforvalteren.

Utleie av jord

Eier kan velge å oppfylle driveplikten ved å leie ut jorda der jorda må leies bort i minst 10 år av gangen.

Leiekontrakter ut over 10 år kan kreve delingssamtykke og konsesjonsbehandling. Når eier leier ut jorda, er det fortsatt eier som står ansvarlig for at jorda drives. Det betyr at kommunen forholder seg til eier hvis jorda ikke drives. Eier kan velge å drive deler av eiendommen selv. Eier kan også leie bort deler av arealet til én leietaker, og en annen del til en annen leietaker. Dette krever leiekontrakt med hver enkelt leietaker. Ved utleie er det noen regler for hvordan leiekontrakten må være.

Leiekontrakten må være skriftlig og ha en varighet på minst 10 år og avtalen må føre til driftsmessig gode løsninger.

Rundskriv fra Landbruks- og matdepartementet

Veiledende normer for prisfastsettelse gis til enhver tid av Landbruks- og matdepartementet i forskjellige forskrifter og rundskriv.

Her heter det at det er nødvendig at prisnivået på landbrukseiendommer ikke skal ligge høyere enn at en person med vanlig faglige kunnskaper og dyktighet kan skaffe seg en eiendom uten urimelig stor egenkapital. En normal god utnyttelse av eiendommen skal gi en tilfredsstillende godtgjørelse for det arbeidet som nedlegges.

Gjennom rundskrivene *M-3/2002 Priser på landbrukseiendommer ved konsesjon* og *M 1/2021 Konsesjon, priskontroll og boplikt* har Landbruks- og matdepartementet gitt retningslinjer om hvordan priser på landbrukseiendommer skal vurderes i konsesjonssaker og retningslinjer og prinsipper ved verdsetting av landbrukseiendommer.

Takstmenn er ikke pålagt å følge departementets prinsipper i rundskrivene M-3/2002 og M-1/2021 fra Landbruks- og matdepartementet. Rundskrivene er et førende regelverk for landbruksforvaltningen når de skal utføre priskontroll, men det er naturlig at takstmenn i verddivurderingen kontrollerer at beregningene ligger innenfor regelverket og prinsippene fra Landbruks- og matdepartementet.

Verdsetting av jord- og skogsareal

Verdsettingen skal avspeile produksjonsegenskapene som kommer til uttrykk gjennom årlige avlinger på jordbruksarealer og påregnelig avvirkningskvantum for skog. Dette defineres som avkastningsverdi (bruksverdi).

Etter rundskrivet M-1/2021 framgår det at avkastningsverdien skal legges til grunn og kapitaliseringsrentefoten skal være 4.0 % for jord- og skogarealer.

I M-3/2002 punkt 8.2 skriver Landbruks- og matdepartementet at det skal tas utgangspunkt i hva jorda nyttes til og hva den gir av avling under normale forhold.

Verdsetting av bygninger

Verdsetting av bygninger på konsesjonspliktige eiendommer bygger på at følgende verdiprinsipper skal nyttes ved verddivurdering:

Ved verdsetting av bygninger skal det tas utgangspunkt i kostnadsverdien (nedskrevet gjenanskaffelsesverdi).

Kostnadsverdien på en bygning svarer til antatt nyanleggskostnad i dag for en tilsvarende bygning, korrigert for alder, størrelse, slitasje, vedlikehold og egnethet etter dagens normer og krav. Korrigeringen (nedskrivningen) av nyanleggskostnaden bestemmes etter en konkret vurdering av vedkommende bygning.

For kårbolig, enkelte bolighus og driftsbygg kan verdsettingen fortas ved beregning av avkastningsverdien på bygningen med grunnlag i netto leieinntekter på vedkommende bolig. Netto leieinntekter er i denne sammenheng påregnelig årlig leieinntekter med fradrag for kostnader til vanlig vedlikehold, administrasjon og lignende.

Dersom standard og størrelse på en driftsbygning står i et misforhold til naturlig driftsform og produksjonsgrunnlag for eiendommen, kan det medføre betydelige korrigeringer av

kostnadsverdien på bygningen. Det kan særlig være nødvendig i tilfeller der driftsbygningen må sies å være unødvendig for driften av eiendommen og ikke gir inntekter ved utleie m.m.

Verdsetting av rettigheter og andre inntekter

For rettigheter eller andre inntekter og ressurser til gården nyttes *avkastningsverdi*.

Det bemerkes at det ikke er meningen at retningslinjene fra Landbruks- og matdepartementet skal følges slavisk og det er åpent for bruk av takstmannens skjønn i verdivurderingen.

Boverdi

I rundskriv M-3/2002 der det heter: For en del landbruksområder, bl.a. by- og tettstedsnære områder og generelt attraktive boområder, er det press i boligmarkedet. Det innebærer til dels stor forskjell mellom det alminnelige prisnivå på boligeiendommer og beregnet kostnadsverdi på tilsvarende boliger på landbrukseiendommer i ett og samme området. I rundskrivet er det derfor bestemt at prisvurdering av boligen skal ta utgangspunkt i en nedskrevet kostnadsverdi, og at det deretter kan gjøres et skjønnsmessig påslag for boverdi.

Boverdien ble i rundskriv M-3/2017 bl.a. som en oppfølging av Næringskomiteens behandling av Ot.prp. 44 (2008-2009), satt maksimalt til:

kr. 1 500 000,-

DEFINISJONER

Forutsetninger ved arealberegning

Verdsetting av landbrukseiendommer er basert på konsesjonsloven og gjeldende rundskriv utarbeidet av Landbruks- og matdepartementet, der boligbebyggelsen på landbrukseiendommer verdsettes etter andre prinsipper enn hva som benyttes ved verdsetting av ordinær boligeiendom.

For arealmåling av bygninger på landbrukseiendommer nyttes bruttoareal (BTA) og grunnflate uansett formål for taksten. Slik arealmåling benyttes på alle bygningstyper og skal brukes ved salg og alle andre takstopdrag.

Arealmålinger av bygninger på landbrukseiendommer vil som oftest avvike fra krav om arealsvikt i avhendingsloven (avvik større enn 2,0 % og minst 1 m²) grunnet størrelse, skjevheter o.l. Det må benyttes større grad av skjønn ved arealmåling og verdsetting av landbrukseiendommer med mye og varierende bygningsmasse. Noe avvik i areal vil normalt ikke ha betydning for takstverdien på eiendommen.

Takstmann kan etter avtale med rekvirent når dette er påkrevet gjøre målinger og oppgi internt bruksareal (BRA - i) på bolighus. Rekvirent skal da påse at bruksarealet er riktig og være ansvarlig for at opplysningene stemmer.

Markslag

AR5 er et nasjonalt klassifiseringssystem for markslag. Alt landareal er delt inn etter ulike egenskaper og der klassifiseringssystemet bygger på markslag i økonomisk kartverk.

Fulldyrka jord Jordbruksareal som er dyrka til vanlig pløyedybde, og kan nyttes til åkervekster eller eng, og som kan fornyes ved pløying	Overflatedyrka jord Jordbruksareal som for det meste er ryddet og jevnet i overflaten, slik at maskinell høsting er mulig	Innmarksbeite Jordbruksareal som kan brukes som beite, men som ikke kan høstes maskinelt. Minst 50 % av arealet skal være dekket av kulturgras og beitetålende urter.
Skog Areal med minst seks tre pr. dekar som er eller kan bli fem meter høye, og som er jevnt fordelt på arealet.	Myr Areal med myrvegetasjon og minst 30 cm tykt torvlag	Åpen fastmark Areal som ikke er myr og heller ikke er jordbruksareal, skog, bebygd eller samferdsel
Bebygd Areal som er bebygd eller betydelig opparbeidet, samt tilstøtende areal som i funksjon er knytte til bygningene	Samferdsel Veier og jernbane	
Snø, isbre Snø og isbre som ikke smelter om sommeren	Ferskvann Innsjø, elv og bekk	Hav Sjø og hav

Takstmann har ingen mulighet til å innhente eller gjennomføre oppmålinger som gir bedre data enn det Skog og landskap (NIBIO) gårdskart kan levere med AR5 og legger derfor disse areal- og klassifiseringsopplysningene til grunn i verdivurderingen.

SEFRAK

SEFRAK = Sekretariatet For Registrering Av Faste Kulturminner i Norge, er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge.

Bygningene i SEFRAK- registeret er i utgangspunktet ikke tillagt spesielle restriksjoner.

Det at et hus er registrert i SEFRAK gir det ikke automatisk vernestatus, og legger heller ikke spesifikke restriksjoner på hva som kan gjøres med det. SEFRAK-registrert sier ikke noe om objektenes verneverdi. På den annen side kan også objekter som *ikke* er registrert SEFRAK ha verneverdi.

For meldepliktige bygninger eldre enn fra 1850 er det lovfesta i § 25 i Kulturminnelova at ei vurdering av verneverdien må gjøres før søknad om endring eller rivning kan bli godkjent.

Kulturminner fra før 1537 er automatisk fredet gjennom kulturminneloven. For nyere objekter med nasjonal kulturminneverdi kan det gjøres fredningsvedtak i hvert enkelt tilfelle.

Kommunene kan gjennom sin arealplanlegging regulere kulturminner av lokal, regionale eller nasjonal kulturminneverdi kan det gjøres fredningsvedtak i hvert enkelt tilfelle.

Kommunene kan gjennom sin arealplanlegging regulere kulturminner av lokal, regional eller nasjonal verdi til hensynssone bevaring.

MiS registrering

MiS er en forkortelse for Miljøregistreringer i Skog. Dette er en metode for å registrere miljøverdier i skog. En skogeiendom må sertifiseres i.h.t. Skogsertifisering gjennom programmet Miljøregistreringer i skog (MiS) for at skogeier kan levere tømmer til industrien. Dette er en metode for å registrere miljøverdier i skog. Metodikken er utviklet av NIBIO - Skog og Landskap. I forbindelse med dette arbeidet kan det bli opprettet MiS figurer for å ivareta særlig verdifulle naturelementer knytte til biologisk mangfold. I slike MiS figurer er det ikke anledning til å hogge så slike figurer legger en begrensning på den økonomiske utnyttelsen av skogen. Skogeiere som har fått definert nøkkelbiotoper på sin eiendom får en beskrivelse av hva som er registrert samt et forvaltningsforslag for området. Det går også fram på kart hvor nøkkelbiotopen(ene) befinner seg.

MARKEDSVERDI/MARKEDSPRIS

Markedsverdi er den verdi som eiendommen skjønnes å ha ved et fritt salg, etter vanlig priser i området, under hensyn til de gjeldende bestemmelser i Konesjonsloven jfr. § 9 og Landbruks og matdepartementets rundskriv M-3/2002 og M-1/2021.

Generelt så dannes markedsverdien og markedsprisen for en eiendom ut fra en økonomisk avkastningsevne ved ulike driftsopplegg sett i sammenheng med rentenivået på kort og lang sikt, beliggenhet, tilgang til annet arbeid, subjektive vurderinger hos kjøper og selger, samt tilbud og etterspørsel av denne type landbrukseiendommer på omsetningstidspunktet i området.

Markedsprisen er en bruksbestemt verdi og i praksis hva en vanlig person vil betale for eiendommen under forutsetning av den skal nyttes til landbruk og boligformål og med de krav til bo- og driveplikt som følger av lov og regelverk.

Markedsprisen påvirkes av flere forhold og i stor grad av eiendommens beliggenhet med avstand til barnehager, skoler, butikker og offentlig kommunikasjon. Videre har eiendommens potensial og ressurser med bygninger, driftsbygninger og områdets produksjonsmiljø påvirkning i prisdannelsen.

Det vil alltid knytte seg noe usikkerhet til markedspris på landbrukseiendommer. I de senere år har beliggenhet fått større betydning i fastsettelse av markedsprisen på landbrukseiendommer.

VERDIVURDERING – EIENDOMMEN HARSTADMOEN

Hjemmel til gården: Anne Kari Aanerud Fjeldstad f. 30.09. 1949, som fikk hjemmel til gården den 06.12. 2002.

Adresse til gården: Ånerudvegen 3, 2223 Galterud.

Kommune/fylke: Sør-Odal kommune i Innlandet fylke.

Oppdragets formål

Formålet med taksten er en verdivurdering for å komme fram til eiendommenes markedsverdi.

Rekvirent av verditaksten

Rekvirent av verditaksten er gårdens eier.

Befaring/dato

Befaring av eiendommen ble gjennomført den 26. mai 2025, der Anne Kari Aanerud Fjeldstad orienterte om eiendommen og viste fram bebyggelsen.

Eiendomsfortegnelse

Verditaksten omfatter følgende eiendom(er) og parsell(er):

- G. nr. 64 b. nr. 1 i Sør-Odal kommune (hovedbølet)
- G. nr. 65 b. nr. 22 i Sør-Odal kommune (skogteig)
- G. nr. 37 b. nr. 76 i Kongsvinger kommune (skogteig)

Gårdens beliggenhet i Sør-Odal og Kongsvinger kommune

Landbrukseiendommen Harstadmoen ligger fint til med skog- og landbrukseiendommer og spredt boligbebyggelse på Galterud i Sør- Odal kommune. Eiendommen ligger inntil kommunegrensen mellom Sør-Odal og Kongsvinger. En skogteig ligger i Kongsvinger kommune.

For å komme til gården kan man kjøre E 16 Oslovegen og kjøre av og over Glomma langs Kraftverkvegen og inn på fylkesvei 175 Galterudveien og så inn på Ånerudvegen.

Det er kort vei fra gården til offentlig transport med buss og tog med Kongsvingerbanen fra Kongsvinger stasjon eller fra Skarnes stasjon.

Administrasjonssenteret i Sør-Odal på Skarnes har offentlige tjeneste-, og servicetilbud.

På Skarnes er det kjøpesenter, flere butikker, jernvare, apotek, bank, restaurant, Vinmonopolet og bensinstasjoner. På Korsmo, på vestsiden av Glomma, ligger kommunens

nye barne- og ungdomsskole, Glommasvingen skole samt Skarnes videregående skole. Sør-Odal idrettshall og på Os nord for Skarnes, ligger Solbakken folkehøgskole.

Avstander fra gården (www.1881.no) til:

Skarnes	Kongsvinger	Oslo lufthavn	Oslo
14,3 km	8,4 km	61,0 km	87,7 km



Sør-Odal kommune

Sør-Odal er en kommune i Innlandet fylke, som ligger mellom Vinger og Romerike og omfatter Glommas dalføre. Kommunen grenser i nord mot Nord-Odal og Grue, i øst mot Kongsvinger, i sør mot Eidskog og i vest mot Nes.

Kommunen har 4. kvartal i 2024 8142 innbyggere.

Det meste av bebyggelsen i Sør-Odal er konsentrert langs Glomma og Oppstadåa og rundt Storsjøen. Sør-Odals høyeste punkt er Granberget, som ligger 526 meter over havet.

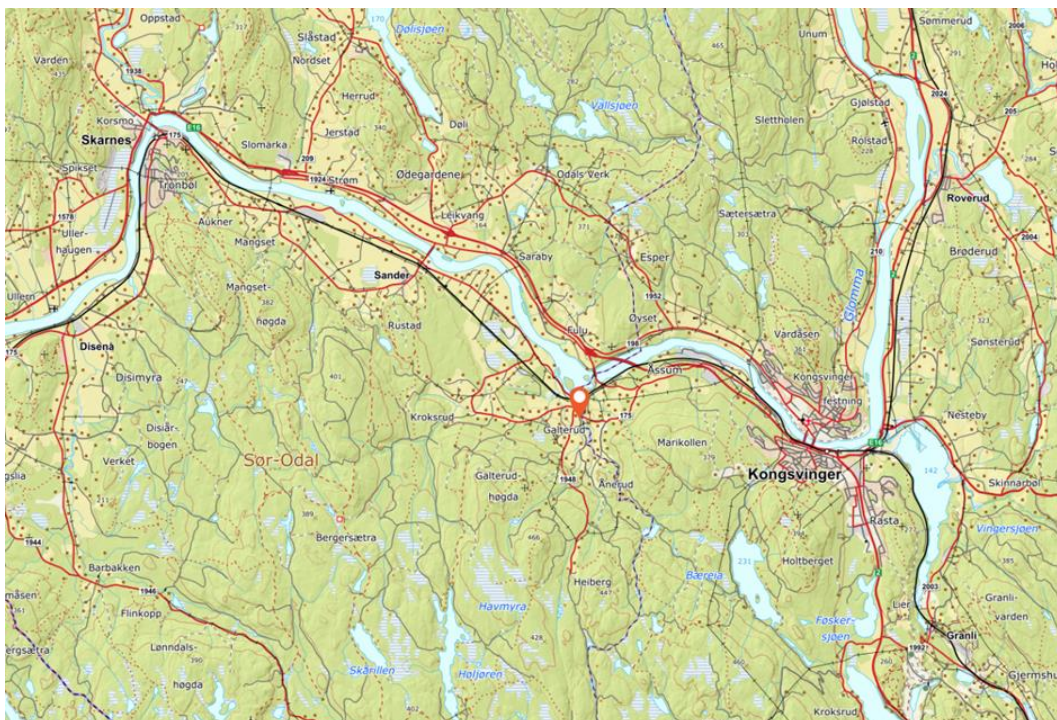
Kommunens største innsjø er Storsjøen. Kommunens viktigste transportruter er E 16 langs nordsida av Glomma og jernbanestrekningen Kongsvingerbanen langs sørsida av Glomma.

Sør-Odal har innlandsklima med relativt lite nedbør, kalde vintre, varme somre og betydelige forskjeller mellom dag- og nattetemperaturen i sommerhalvåret.

Kommunen har 790 landbrukseiendommer og 130 driftsenheter, hvorav 25 er husdyrprodusenter. Andel leiejord er ca. 50,0 % av fulldyrket areal. Jordbruksareal i kommunen er totalt på 64,07 km², der hovedproduksjonen er korn og potet. Potetarealet utgjør ca. 5 600 dekar og kornarealet ca. 50.000 dekar.

Skogsarealet i Sør-Odal kommune er på 377,02 km². 85 % av skogarealet i Sør-Odal kommune er privateid skog, ca. 12 % er eid av aksjeselskaper og resterende er fordelt på kommuneskog, staten, opplysningsfondet og stiftelser. I kommunen finnes det noe få svært store skogeiendommer på mellom 5000 til over 10 000 da). Disse eiendommene eier ca. 36 % av skogarealet. Skogsbilvegnettet i Sør-Odal kommune er godt utbygd og utgjør til sammen 356 km.

Kart som viser gårdens beliggenhet og nærområde:



Dokumentasjon

Ved befaring og etterfølgende takstvurdering forelå følgende dokumenter/opplysninger:

- NIBIO Skog og Landskap - gårdskart på nett.
- Hovedtallsrapport fra Allma takstår 2009.
- Forsikringsbevis fra Gjensidige Forsikring.
- Jordleieavtale.
- Tilstandsrapport ved Boligtaksering Oslo & Akershus, takstingeniør Gunnar Mårdalen datert 10.01. 2025.
- Rapporter med avvirkningsoversikt, forbruksoversikt og beholdning skogkonto.

Det er innhentet opplysninger fra Statens Kartverk på Hønefoss, tinglysningen vedrørende eiendommens Grunnboksblad.

Reguleringsstatus

Eiendommen er i.h.t. plan og bygningslovens § 11-7 regulert til LNF (Landbruks-, Natur- og Friluftsmål) i arealdelen i gjeldende kommuneplan for Sør-Odal og Kongsvinger kommuner.

Takstmann har vurdert eiendommen slik den fremstår i dag og som en landbrukseiendom.

Vei, tun, oppvarming, vann og avløp

Gården har kort innkjøring fra Ånerudvegen og inn på tunet.

Gården har eget avløpsanlegg til septikkum og spredegrøft etablert i 1970 og vannforsyning fra Galterud Vannverk.

Samlet areal på gården

Takstmann har innhentet følgende arealopplysninger fra landbruksregisteret i Skog og landskap (NIBIO) – gårdskart (daa):

Parseller	Fulldyrket jord	Innmarks beite	Produtktiv skog	Annet markslag	Bebygd, vann	Sum grunneiendom
G.nr. 64 b. nr. 1	73,8	0,1	1 869,7	268,1	16,8	2 228,4
G.nr. 65 b. nr. 22	0,0	0,0	543,8	158,1	5,1	707,1
G.nr. 37 b. nr. 76	0,0	0,0	11,1	0,0	0,8	11,9
Samlet	73,8	0,1	2 424,6	426,2	22,7	2 947,4

Takstmann har ingen mulighet til å innhente eller gjennomføre oppmålinger som gir bedre data enn det Skog og landskap (NIBIO) gårdskart kan levere og legger derfor disse arealopplysningene til grunn i verdivurderingen.

Driftsopplegg på gården

Jorda er utleid og det drives kornproduksjon på gården.

Skogbruk og inntekter fra jakt.

Servitutter og heftelser i eiendommen

Det er innhentet opplysninger fra Statens Kartverk på Hønefoss, tinglysningen vedrørende eiendommens Grunnboksblad.

Den foreliggende panteattesten vurderes av takstmann til ikke å inneholde tinglyste servitutter med begrenset bruksrett/rettigheter i eiendommen eller heftelser som er av betydning for verdivurderingen.

Det presiseres at bruker av verdivurderingen på eget initiativ må gjøre seg kjent med innholdet i grunnboka med servitutter og heftelser knyttet til eiendommen

Juridiske forhold knyttet til eiendommen

Eiendommen Harstadmoen er en konsesjonspliktig landbrukseiendom ved omsetning til andre enn odelsberettigede og annen familie.

Andre juridiske forhold

- Ifølge www.seeiendom.no er det ikke SEFRAK registrerte bygninger på gården.
- Det er registrert ikke registrert kulturminner på gården.
- Det er foretatt miljøregistreringer (MiS) i skogteigen ved Kjagelihøgda.
- Det er ikke registrert grunnforurensing eller forurensing som rekvirent er kjent med. Grunnforurensing som ikke er registret kan allikevel forekomme på eiendommen.

Forsikring av bygninger

Våningshuset på gården er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring.

JORDBRUKSAREAL

Fulldyrket jordbruksareal oppgis i NIBIO Skog og Landskap - gårdskart til å være 73,8 da.

Det fulldyrkede jordbruksarealet på gården har vært utleid over flere år.

Freddy Moss, Bergerbakken 35, 2116 Sander leier jorda.

Hele det fulldyrkede jordbruksarealet på Harstadmoen består av jord med svært god jordkvalitet.

Jordbruksarealet består to større skifter på 50,3 da og 20,0 da, samt to små skifter på 2,6 da og 0,8 da.

Skifte på 50,3 da ligger ved gårdstunet og mellom Heibergvegen og Galterudvegen/Ånerudvegen. Skifte på 20,0 da ligger lenger sør og inntil og på østsiden av Ånerudvegen. På motsatt side ligger de minste skiftene inntil Ånerudvegen.

Det fulldyrkede jordbruksarealet har god arrondering, jorda er flat og har relativt god teigutforming på de største teigene, arealet har gode lysforhold og all jorda er maskin jord.

Avlingsnivået antas å være bra og det har vært dyrket korn på arealet over mange år.

Eier opplyser at grøftetilstanden er god. Arealene er selvdrenerende det ikke er behov for nygrøfting av arealene.

Det er ikke kjent om det er floghavre eller hønsehirse på gården.

Det antas at jorda er fulgt opp med jordprøvetaking og kalking.

Opplysninger om jordbruksarealet på Harstadmoen i Skog og landskap/Kilden:

- Hele det fulldyrkede jordbruksarealet på Harstadmoen består av jord med svært god jordkvalitet.
- Jordarten på gården består av mjelajord med siltig mellomsand og siltig finsand, samt noe sandig og grusholdig leire.
- 72,4 da av jordbruksarealet har liten erosjonsrisiko.
- Dreneringstilstanden oppgis i hovedsak å være selvdrenerende.

- Eiendommene har i følge Skog og landskap/Kilden høyt potensial for nedbørsbasert kornproduksjon på tidlig bygg.
- Jordressursklasser der 24,2 da har små begrensninger og 48,2 da har ingen begrensninger.

Jordressursklasser er jordas dreneringsegenskaper, dybde til fast fjell, fordeling av partikkelstørrelsene sand, silt og leir, innhold av grove fragmenter og innhold av organisk materiale.

Små begrensninger: inneholder jord som har litt grøftebehov, jord som periodevis kan være tørkeutsatt og jord som krever litt større innsats grunnet flere mindre begrensninger.

Moderate begrensninger: inneholder jord som har begrensninger som er mer eller mindre permanente. Begrensningene kan påvirke valg av vekster og agronomisk praksis, men for enkelte vekster kan begrensningene være ubetydelige. Vanlige begrensninger er fast fjell ved 50 til 100 cm dybde, høyt innhold av grus og stein, organiske jordlag, høyt leirinnhold og liten vannlagringsevne. Planert jord vil også havne i denne klassen.

Store begrensninger: inneholder jord med store begrensninger eller kombinasjoner av begrensninger som i stor grad påvirker valg av vekster og agronomisk praksis. Areal i denne klassen kan imidlertid være godt egnet til noen bruksområder, for eksempel som beite.

Verdiberegning av jordbruksareal

I M-3/2002 punkt 8.2 skriver Landbruks- og matdepartementet at det skal tas utgangspunkt i hva jorda nyttes til hva og hva den gir av avling under normale forhold. Det legges derfor til grunn en normalavling i kornproduksjon i området på 430 kg bygg pr daa.

Målpris for kornsesongen 2024/2025 er fastsatt i jordbruksoppgjøret til kr. 4,03 for bygg.

Det er i kalkylen brukt tall fra Norsk Landbruksrådgivning (NLR) og Håndbok for Driftsplanlegging NIBIO 2024.

Arbeidskostnaden ved kornproduksjon er beregnet på et timeforbruk på 1,6 time pr. da og kr. 250,- pr time. Faste kostnader maskiner kan variere ut fra alder på maskinpark og det er brukt erfaringstall fra NLR. Utgiftene i landbruket har steget sterkt de senere år, men mye oppveies av økt tilskudd og målpris.

Avkastningskalkyle og grunnrenteberegning i kornproduksjon (se vedlegg)

Takstmann legger i verdivurderingen til grunn en avkastningsverdi/grunnrente i

kornproduksjon satt til kr. 410,- pr. daa pr år.

Rundskriv M-1/2021 angir en kapitaliseringsrente på 4,0 %. Dette gir en verdi på dyrka jord beregnet til kr. 10 243,- pr. daa og en samlet takstverdi på jordbruksarealet på:

kr. 10 243,- x 73,8 = kr. 755 933,-

Takstverdi på jordbruksarealet på Harstadmoen settes til:

kr. 755 000,-

SKOGSAREAL

Generelt om skogen

Produktivt skogsareal på Harstadmoen oppgis i NIBIO Skog og Landskap – gårdskart til samlet å være på 2 424,6 daa.

Uproduktivt skogsareal er 100,4 daa.

Skogen på gården består av flere spredte skogteiger, der teigene strekker seg fra gården på Galterud og innover mot Galterudhøgda, Kjagelihøgda og inntil sjøen Høljøren og Josefberget øst for Høljøren. Ved gården og tunet er det skog i kantsonen av jordbruksarealet. Samt at det ligger en mindre skogteig rett over kommunegrensen til Kongsvinger, som tilhører gården.

Beskrivelse av skogteiger og kart

Skogteig 1.

Skogen ved gården på Galterud er samlet på 47,3 daa og består av større skogteig på 25,3 daa og fire mindre skogteiger på henholdsvis 9,2 daa, 8,0 daa, 4,7 daa og 0,1 daa. Teigen på 25,3 daa er en langstrakt skogteig som ligger på vestsiden og delvis inntil Ånerudveien. Øvrige skog ligger på østsiden av vegen og ned mot elva, som renner ut i Glomma.

Skogsarealet ved gården består av blandingsskog med gran- og lauvskog og med et relativt lite volum av barskog.

Skogen står på skogsmark med høy bonitet,

Terrenget ned mot elva er ulent og bratt. Skogteigen på 25,3 daa er mer tilgjengelig og med en høyere andel granskog.

Skogteig 2.

Skogteig på 9,4 daa beliggende ovenfor Paulsrudleira sørvest for gårdstunet på Galterud. Hele skogteigen består av granskog og skogen på teigen ble sluttavvirket i 2023.

Hogstflaten ble tilplantet i 2024.

Gode driftsforhold med lite stigning i terrenget.

Arealet består av skog under foryngelse på høy bonitet.

Skogteig 3

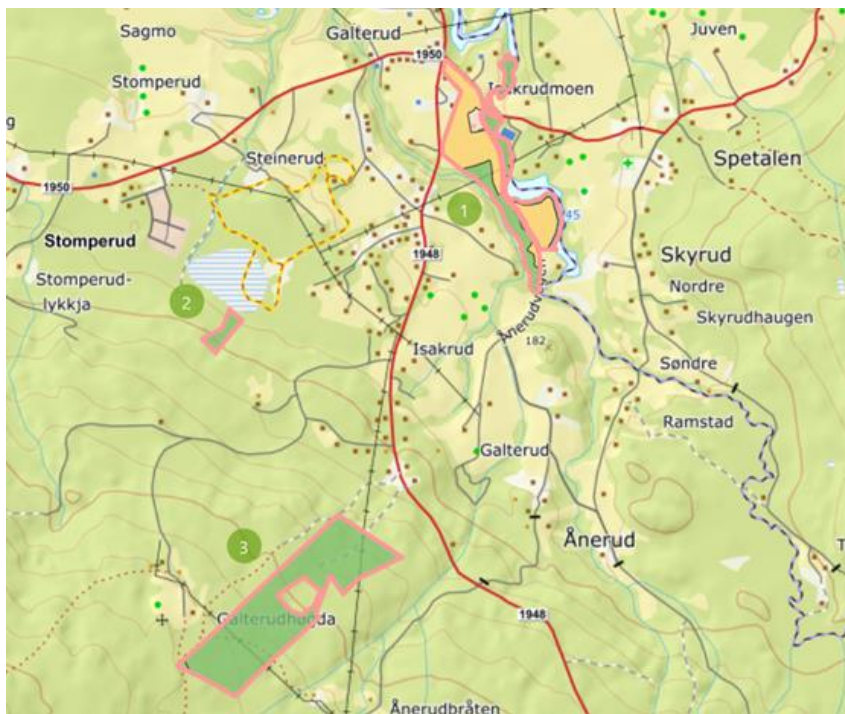
Skogteig på 187,3 daa beliggende ved Galterudhøgda i stigende terreng med gode driftsforhold.

Store deler av skogteigen ble sluttavvirket i perioden 2021 til 2024.

Hogstflaten ble markberedt etter hogsten og tilplantet med gran.

Det står noe hogstmoden skog i teigen i dag.

Skogsarealet består i sin helhet av skog på høy bonitet.



Skogteig 4

Skogen består av en samlet skogteig som strekker seg fra Ånerudbråten over Kjagelihøgda og innover Ånerudmya, samt noe skogsareal nordvestover mot Galttjernet.

Skogteigen er samlet på 993,8 daa og består av 206,9 daa med skog på høy bonitet, 155,9 daa med middels bonitet og 485,5 daa med lav bonitet.

108,0 daa av skogteigen består av myr og 36,6 daa er uproduktivt skogsareal.

Det er opparbeidet en skogsvei inn i teigen i den nordre delen nord for Kjagelihøgda.

Videre går det en vei inn mot Galttjernet på vestsiden av Kjagelihøgda.

Driftsforholdene er varierende med bratte partier og myrområder, samt relativt lang transport av tømmer fra den søre delen av teigen.

Det står hogstmoden skog i den nordøstlige delen av skogteigen og her er det relativt kort transportavstand.

40,0 daa av skogsarealet ved Kjagelihøgda består av en nøkkelbiotop og er dermed ikke drivbart.

Skogteig 5

En samlet langstrakt og smal skogteig som strekker seg fra området sør for Huskebrutoppen og innover til Høljøren, sør for Høljørvangen og nord for Lomvika. Skogteigen er samlet på 255,3 daa og består 19,0 daa med skog på høy bonitet, 123,3 daa med skog på middels bonitet og 109,1 daa med skog på lav bonitet.

3,9 daa av teigen er uproduktivt skogsareal.

Det skal hogges hogstmoden skog i teigen i 2025, samt at det skal utføres ungskogpleie.

Driftsforholdene i skogen er relativt gode med noe kupert terreng i den nordre delen av skogteigen. Skogsbilvei med Høljørveien som passerer skogteigen i den søre delen samt Olsrudvangvegen i den nordre delen av teigen.

Skogteig 6

En samlet skogteig beliggende øst for skogteig 5. En samlet langstrakt skogteig som også strekker seg fra området Huskebrutoppen, over Høljørvarden og ned til Høljøren. Her er det mye myrområder, som en del av Havmyra og der terrenget stiger opp fra Høljøren med mer krevende driftsforhold.

Skogteigen er samlet på 614,2 daa og består av 2,6 daa med skog på høy bonitet, 146,6 daa med skog på middels bonitet og 347,1 daa med skog på lav bonitet.

46,2 daa av teigen er uproduktivt skogsareal og 71,7 daa er myrområder utan skog på Havmyra, Isaksrudsætermyra og Gråmyra utan skog.

Driftsforholdene i skogen er varierende og med mye myrområder.

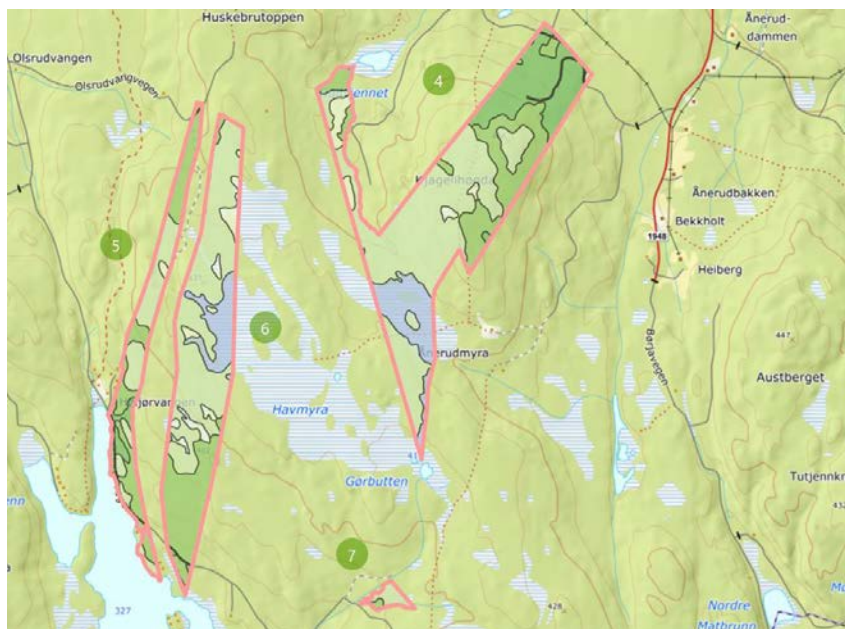
Skogsbilvei med Høljørveien som passerer skogteigen i den søre delen samt Olsrudvangvegen i den nordre delen av teigen.

Skogteig 7

En samlet skogteig beliggende sør for Havmyras og øst for Høljøren og nord for Josefbergsætra. Teigen ligger ved og nord for Høljørvegen med kort transportavstand.

Skogteigen er på 21,9 daa og består av 3,8 daa med skog på middels bonitet og 18,1 daa med skog på lav bonitet. 21,9 daa med uproduktiv skog.

Det står noe hogstmoden skog i den søre delen av skogteigen.



Skogteig 8 Josefberteigen

Josefberteigen er en skogteig med matrikkel g.nr. 65 b.nr. 22 beliggende øst for Høljøren. Veien Høljørvegen går inn i teigen fram til Josefberget. Skogteigen er på 707,1 daa og består av 51,1 daa med skog på høy bonitet, 269,2 daa skog på middels bonitet og 223,5 daa med skog på lav bonitet. 100 daa med uproduktiv skog og myr.

Driftsforholdene i skogen vurderes til å være gode med kort transportavstand, men med myrområder med Bergmyra i den søre og sørvestlige delen av skogteigen. Her er hogstflater markberedt og tilplantet etter hogst i perioden 2009 til 2020.



Skogteig 9

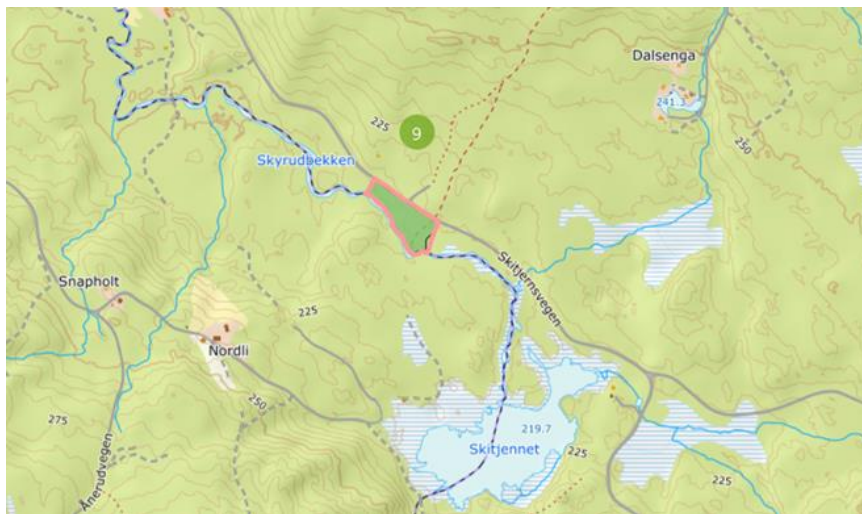
Skogteig med matrikkel g.nr. 37 b.nr. 76 i Kongsvinger kommune beliggende inntil Skitjernesvegen nord for Skitjernet og ca. 1,6 km sørøst for gården på Galterud.

Teigen er på 11,9 daa og består av granskog.

10,7 daa er skog på høy bonitet og 0,4 daa på middels bonitet.

Gode driftsforhold med kort transport til vei.

Noe hogstmoden skog i den søre delen av skogteigen.



Kommentar:

Skogteigene med ulike boniteter er basert på data fra NIBIO Skog og Landskap – gårdskart

Boniteter

Tabell med data over boniteter fra NIBIO Skog og Landskap – gårdskart (daa)

Parseller	Skog høy bonitet	Skog middels bonitet	Skog lav bonitet
G.nr. 64 b.nr. 1	447,7	461,6	960,4
G.nr. 64 b.nr. 22	51,1	269,2	223,6
G.nr. 37 b.nr. 76	10,7	0,4	0,0
Sum	509,5	731,2	1 184,0

Bonitet er et uttrykk for markas evne til å produsere trevirke på lang sikt påvirket av skogens tetthet og riktig skogskjøtsel gjennom hele omløpstiden. Det forutsettes at skogen er bevokst med treslag som passer for vekstforholdene.

Uproduktivt areal og myr utan skog

Tabell med data fra NIBIO Skog og Landskap – gårdskart (daa)

Parseller	Uproduktivt areal	Myr uten skog
G.nr. 64 b.nr. 1	86,5	180,3
G.nr. 64 b.nr. 22	13,9	144,2
G.nr. 37 b.nr. 76	0,0	0,0
Sum	100,4	324,5

Skogbruksplan

Takstmann er forelagt Hovedtallsrapport utarbeidet av Allma basert på en eldre skogbruksplan med registreringsår 2009.

Data fra skogbruksplanen er i rapporten framskrevet til år 2021. Det bemerkes at det i rapporten ikke er hensyntatt sluttavirkning og tynningsdrifter i denne perioden.

Det er avvik mellom data i NIBIO Skog og Landskap – gårdskart og data som framkommer i skogbruksplanen/rapporten m.h.t. areal og bonitet. Her vil takstmann i verdivurderingen av skogen legge data fra gårdskart til grunn, da disse dataene normalt er mer oppdaterte og korrekte.

Hovedtall fra Hovedtallsrapporten

Totalt produktivt skogsareal	2 514,0 daa
Produktivt skogsareal i nøkkelbiotoper som ikke er i bruk	38,1 daa
Totalt nyttbart produktivt skogsareal	2 476,3 daa
Samlet kubikkmasse på drivbart areal	28 703,0 m ³
Kubikkmasse pr daa på drivbart areal	11.6 m ³ /daa
Samlet volumtilvekst	880,0 m ³
Skogens gjennomsnittlige tilvekstprosent	3,1 %
Skogens produksjonsevne	894,8 m ³
Skogens produksjonsevne pr. daa er	0,36 m ³ /daa

Hogstklassefordeling i 2009

Hogstklasse	Forklaring	Daa	%	Areal med utilfredsstillende tetthet %
1	Skog under foryngelse	135,7	5,0	0,0
2	Foryngelse og ungskog	326,5	13,0	5,0
3	Yngre produksjonsskog	273,6	11,0	33,0
4	Eldre produksjonsskog	1 186,2	48,0	13,0
5	Gammelskog	554,3	22,0	24,0
Sum		2 476,3	100,0	100,0

70,0% av skogsarealet bestod i 2009 av hogstmoden skog i hogstklasse 4 og 5

Treslag

Skogen på gården består hovedsakelig av granskog, med furu på dårligere boniteter og noe lauvskog.

I registreringsåret for skogbruksplanen bestod skogen av 59,0 % gran, 30,0 furu og 11,0 % lauv.

Driftsforhold

Driftsforholdene i skogen er varierende fra gode driftsforhold til det som må vurderes til noe krevende med kupert terreng, myrområder med svak bæreevne og lengre transportavstander.

Skogsveier

Det er opparbeidet skogsveier på deler av skogsarealer og varierende avstand til eksisterende veinett.

Eier er delansvarlig for veivedlikehold og brøyting i veilag.

Bomvei fra Galterud og inn til Høljeren og Josefberget.

Standard på veien er god.

Tømmervolum i ulike hogstklasser i 2009

Hogstklasser	Volum m ³	%	Tilvekst pr år m ³
1	12	0	0
2	55	0	46
3	935	3	86
4	18 745	65	559
5	8 956	13	189

Avvirkningsoversikt i perioden 2010 til 2024

År	Avvirkning (m ³)	Gjennomsnitts pris kr. pr. m ³	Bruttoverdi
2024	2 170	580	1 258 681
2023	407	537	218 785
2022	1 801	461	830 169
2021	0	0	0
2020	198	378	74 800
2019	120	400	47 977
2018	1 301	429	558 090
2017	0	0	0
2016	0	0	0
2015	62	333	20 624
2014	148	332	49 156
2013	648	302	195 610
2012	1 268	319	404 895
2011	596	355	211 418
2010	1 195	376	449 745
Samlet	9 914 m ³		

Kommentar:

Det er avtalt med Glommen Mjøsen Skog å avvirke 1 600 m³ med tømmer i 2025.

Stående kubikkmasse på drivbart areal i 2009

Treslag	Volum 2009	%
Gran	16 829	59,0
Furu	8 537	30,0
Lauv	3 337	11,0
Sum	28 703	100

Kommentar:

Stående brutto kubikkmasse i 2009: 28 703 m³

Brutto tilvekst i perioden 2009 til 2025 : 880 m³ x 15 = 13 200 m³

Samlet netto tømmeravvirkning i perioden 2009 til 2025: 9 914 m³

Samlet brutto tømmeravvirkning i perioden 2009 til 2025: 11 663 m³

Estimert samlet stående kubikkmasse i 2025: 28 703 m³ + 13 200 m³ - 11 663 m³ =
30 240 m³

Andel av tømmervolumet i hogstklasse 5 anslås til å ligge på ca. 10 000 m³.

Skogkultur

Skogen på Harstadmoen er godt skjøttet, der det er gjennomført nødvendige kulturarbeider med markbearbeiding, planting og avstandsregulering. Videre er det tatt ut større volum av gammelskogen som har bidratt til en bedring av skjev hogstklassefordelingen med overvekt av eldre skog.

Det er avtalt med Glommen Mjøsen Skog at det skal gjennomføres ungskogpleie i skogen i 2025.

Miljøregistreringer (MiS)

Det er foretatt miljøregistreringer i skogteigen ved Kjelgelihøgda.

Arealet på nøkkelbiotopen er 40,0 daa.

Skogfond

Innestående på skogfondkonto er pr. 01.04. 2025 kr. 231 919,-

Takstmann gjør oppmerksom på at skogfond er en konto i bevegelse.

Verdiberegning av skogsareal og jakt

Beregning av skogverdi foretas i skogkalkulator i Norsk Landbrukstakst SA basert på bonitet, sortiment, pris og driftskostnader (se vedlegg).

Takstmann har en tilnærming til verdiberegning av skog, der man ser mange år framover og hva skogen vil gi av kommende inntekter. Inntektene fra skogen neddiskonteres til nåverdi med en fastsatt rente.

I verdiberegning av skog legges det til grunn skogens produksjonsevne basert på skogens ulike boniteter og der det beregnes et netto tømmervolum som kan avvirket - et balansekvantum. Balansekvantum tilsvarer hva som kan tas ut årlig over et langt tidsperspektiv forutsatt en god hogstklassefordeling og et gjennomført kulturprogram i skogen.

Det settes så opp en kalkyle ut fra gjeldende tømmerpriser for å komme fram til rotnetto/driftnetto pr. kubikk avvirket tømmer. Gjeldende tømmerpriser er i dag høye og det gjøres en vurdering rundt en eventuelt korrigering av prisene.

De framtidige årlige inntektene fra skogen med beregnet rotnetto/driftnetto neddiskonteres til nåverdi med en kapitaliseringsrentefot på 4,0 %, som tilsvarer takstverdien på skogen.

I kalkylen legges areal- og bonitets data fra NIBIO til grunn med at drivbart produktive skogsarealet er 2 424,6 daa redusert med areal i nøkkebiotop til 2 386,5 daa.

I kalkylen nyttes følgende bonitetsfordeling på drivbart produktivt skogsareal:

510,0 daa høy bonitet, 731,0 daa middels bonitet og 1 146,0 daa lav bonitet redusert med 38,0 daa til 1 146,0 daa - samlet 2 387,0 daa.

Tilsvarende areal i Hovedtallsrapporten fra Allma er 2 476,3 daa.

Basert på rotnetto/driftnettokalkylen legger takstmann i verdiberegningen til grunn en gjennomsnittlig tømmerpris på 792,- kr/m³ og en inntekt fra salg av tømmer inkl. bonus på kr. 802,- pr. m³. Samlet driftskostnader og avsetning til skogfond til kr. 446,- pr. m³, som gir en beregnet rotnetto/driftnetto på kr. 336,- pr. m³.

Skogens volumtilvekst er i.h.t. skogbruksplan og Hovedtallsrapport fra Allma beregnet til et bruttovolum på 895,0 m³ og et nettovolum på 761,0 m³ pr. år. Takstmann legger dette volumet til grunn og setter det lik skogens balansekvantum og netto årlig avvirkningsvolum.

Årlige inntektene fra skogen med beregnet rotnetto/driftnetto neddiskonteres til nåverdi med en kapitaliseringsrentefot på 4,0 %, som tilsvarer takstverdien på skogen.

Dette gir følgende takstverdi på skogen:

kr. 336,- x 761 x 1/0,04= kr. 6 392 400,-

Dette tilsvare en gjennomsnittlig verdi pr. daa produktivt skogsareal på kr. 2 677,-

Takstverdi på skogen på Harstadmoen settes til:

kr. 6 390 000,-

JAKTINNTEKTER

Det er dokumentert inntekter fra jakt i 2024 på kr. 17 350,-

Verdiberegning jakt:

Årlige inntekter fra jakt neddiskonteres til nåverdi med en rente skjønnsmessig vurdert kapitaliseringsrente satt til 6,0 %.

kr. 17 350,- x 1/0,06 = kr. 289 166,-

Verdi av jaktinntekter på Harstadmoen settes til:

kr. 290 000,-

BYGNINGER PÅ EIENDOMMEN HARSTADMOEN



VÅNINGSHUS



Våningshuset på Harstadmoen er en bygning oppført i laftet tømmer på begynnelsen av 1900 tallet. Bygningen er seinere oppgradert og tilbygd med et bygg i en etasje fra 1970 tallet.

Våningshuset har vært utleid over flere år.

Arealer på våningshuset

Internt bruksareal BRA-i i.h.t. tilstandsrapport fra Boligtaksering Oslo & Akershus, takstingeniør Gunnar Mårdalen:

Etasje	BRA-i
1 etasje	148,0 m ²
2 etasje	120,0 m ²
Kjeller	
Samlet	268,0 m ²

BTA - bruttoareal i første etasje av våningshuset er målt til 160,0 m².

Fundamentering, grunnmur og kjeller

Den opprinnelige tømmerbygningen er fundamentert på stablet steinmur.

Våningshuset er tilbygget med inngangsparti på 1970 tallet med ny kjøkkeninngang, bod og bad.

Tilbygget er fundamentert på Leca grunnmur og støpt betonggulv.

Det er kjeller under den eldste delen av bygningen.

Konstruksjon over grunnmur og utvendig fasade/utvendig kledning

Bygningen er oppført i laftet tømmer og kledd utvendig med stående tømmermannspanel.

Tilbygget er oppført i bindingsverk i tre og kledd med tømmermanns- og faspanel.

Etasjeskiller i trebjelkelag med stubbloft mot det fri og etasjeskille i tre i gulv.

Det opplyses at bygningen ble kledd med utvendig panel rundt 1945/1950.

Det er behov for noe utskifting av utvendig panel

Isolasjon i vegger og etasjeskiller er ikke kjent.

Takkonstruksjon og taktekking

Våningshuset har saltak med åstakkonstruksjon og arker med saltak på begge takflater.

Taket er tekket med takstein og det er montert takrenner og nedløp i stål/blekk.

Tilbygg har saltak tekket med takshingel og her er det ikke montert takrenner.

Våningshuset har overbygd hovedinngang med saltak.

Takstein er mosegrodd og er av ukjent alder.

Det er antas at det er behov for å legge ny taktekking på hele bygningen.

Drenering

Bygningen mangler drensssystem.

Det er nødvendig å grave rundt bygningen og få lagt drenering med drencrør og få drenert ut vann og fuktighet.

Det vanninnsig og fuktighet i kjeller og det opplyses at det kommer inn og vann særlig om våren.

Piper

Bygningen har to murte tegelsteinspiper og flere ildsteder.

Gruepeis i stue er ikke i bruk da pipe må utbedres i innvendig pipeløp.

Vinduer, dører, balkong, terrasse og trapp

Eldre sidehengslede to-lags vinduer med koblet glass.

I første etasje av bygningen i spisestuen er det satt ett nyere vindu med isolerglass, samt at det er satt inn en terrassedør. Dette er antakelig gjort på 1970 tallet.

Vinduer og terrassedør i tilbygg er fra byggeåret.

Isolerte ytterdører i teak i kjøkken- og hovedinngang.

Terrassegulv ved hovedinngang og kjøkkeninngang har behov for utbedring/utskifting.

Innvendige enkle fyllingsdører i tre og teakdør.

Bygningen har malt tretrapp med belegg i trinn.

Plassbygd kjellertrapp.

Bad, kjøkken, vaskerom, kjølerom og wc.

Baderom med flisbelagt gulv og gulvvarme i tilbygg med hvit profilert baderomsinnredning, dusjkabinett, wc og servant.

Vaskemaskin tilkoblet i kjellerrom.

Kjøkkenet har enkel kjøkkeninnredning med laminert benkeplate fra 1970/1980 tallet.

Toalettrom med toalett og servant.

Rominndeling og innvendige flater

Første etasje i våningshuset består av kjøkkeninngang, hovedinngang, bod, bad, kjøkken, spisestue, stue, soverom, rom mot tilbygg, soverom/stue og toalettrom. Gulv er belagt med gulvbelegg i flere rom, tregulv og baderomsfliser. Vegger er kledt med malte veggplater, lutet, oljet og malte trepaneler og koreapaneler. I himling er det lagt takessplater, malte himlingsplater, malt strie og malte trepaneler.

Andre etasje i våningshuset består av tre soverom, fire tilstøtende rom til soverom mot yttervegg. Tregulv og gulvbelegg på ett rom. Malte trepaneler i vegger og malte trepaneler i himling.

Elektrisk anlegg, sikringsskap, ventilasjon m.m.

Det elektriske anlegget er oppgradert over tid der mye ble gjort på 1970 tallet iflg. eier.

Det opplyses av eier at det etter el. tilsyn for noen år tilbake ble gjennomført en oppgradering av det elektriske anlegget.

Inntaksskap for strøm i andre etasje av bygningen har skrusikringer.

Det foreligger ikke samsvarserklæring.

Det elektriske anlegget er ikke vurdert av takstmann da det trenger spesialkompetanse.

Oppvarming

Oppvarming i våningshuset er vedfyring, varmepumpe og elektrisk oppvarming. Det er lagt varmekabler i gulv på baderom i tilbygg.

Panelovn på toalettrommet ved hovedinngang.

Det er vedovn på kjøkken og i stue i første etasje.

Vedovn i soverom i andre etasje, samt oljeovn på soverom.

Vann/avløp (innvendige installasjoner)

VVS anlegg innvendig er ikke sjekket.

Innvendige vannledninger av kobber og avløpsrør av støpejern og plast.

Boligen er tilkoblet kommunal vannforsyning fra Galterud Vannverk.

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter er plassert i kjeller

Vann/avløp (utvendig)

Våningshuset er tilkoblet privat avløpsanlegg med septikkum og spredegrøft.

Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra ca. 1970 iflg. eier.

Ventilasjon

Våningshuset har naturlig ventilasjon.

Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger i huset.

Leirskred

Eiendommen og våningshuset ligger innenfor faresoner i.h.t. sonekart over skredutsatte områder.

Brann- og innbruddsvarsling

Røykvarslere.

Teknisk anlegg, fyring og avløp

Det opplyses at det ikke foreligger offentlige krav om utbedring av teknisk anlegg herunder piper, ildsteder og fyring, samt elektrisk anlegg og avløp.

Uteanlegg med tun og hage

Eiendommen har et romslig tun.

Generelt om våningshuset

Våningshuset på Harstadmoen er en eldre tømmerbygning med tilbygg. Boligen har vært utleid i mange år og holder enkel standard.

Boligen bærer stort preg av etterslep av vedlikehold, der oppussing/rehabilitering må påregnes. Det opplyses at det har vært foretatt noe oppgradering av våningshuset over tid på 1970 og 1980 tallet. Elektrisk anlegg er oppgradert i seinere tid i følge eier.

I tilstandsrapport fra Boligtaksering Oslo & Akershus framkommer det at det er påvist sprekkdannelse i grunnmur og indikasjoner på fuktgjennomtrengning i kjellermur og kjellergulv. Det er nødvendig med graving og drenering rundt huset og utbedring av

murfundamentering. Det er bl.a. behov for utskifting av vinduer og oppgradering av kjøkken, samt totalrenovering av våtrom. Der er videre behov for utvendig vedlikehold, samt behov for utskifting av takteking på huset. Videre er det usikkert m.h.t. tilstand på utvendig røropplegg med avløp og vann.

Samlet er det nødvendig med en større oppgradering av våningshuset for å tilfredsstille dagens krav til en alminnelig bostandard.

Det foreligger i dag ikke offentlig pålegg om utbedringer av teknisk anlegg på våningshuset.

Våningshuset er utleid for kr. 10 000,- pr. mnd, samt at det betales kr. 1 000,- for bruk av uthus.

Det er et generelt behov for opprydning rundt våningshuset og på gårdsplassen på gården.

Beregnet teknisk verdi på nybygg ut fra dagens standard: kr. 7 850 000,-

Nedskrivning 90,0 %:

« 7 065 000,-

Kostnadsverdi/nedskrevet gjenanskaffelsesverdi:

kr. 785 000,- + kr. 50 000,-

Takstverdi med kostnadsverdi/nedskrevet gjenanskaffelsesverdi på våningshuset
Harstadmoen settes til:

kr. 835 000,-

STABBUR



Stabburet på gården er et gammelt tradisjonelt stabbur oppført i laftet tømmer i to etasjer og fundamentert på stein.

Stabburet har et bruttoareal i første etasje på 47,0 m².

Stabburet har ikke bordkledning med unntak av vegg i første etasje mot tunet.

Stabburet er preget av alder og vær der flere tømmerstokker er råtne og med setninger i bygningen.

Taket på stabburet er tekket med takstein der taket er dårlig.

Det var vanskelig med å få tilgang til stabburet.

Takstmann registrerte dårlig gulv og råde.

Samlet er takstverdien på stabburet på gården lav grunnet stort etterslep på vedlikehold og forfall.

Beregnet teknisk verdi nybygg: kr. 230 000,-

Nedskrivning 90,0 %: « 207 000,-

Kostnadsverdi/nedskrevet gjenanskaffelsesverdi: kr. 23 000,-

Kostnadsverdi/nedskrevet gjenanskaffelsesverdi på stabburet settes til:

kr. 25 000,-

LÅVEN



«Låven» på Harstadmoen består av to separate uisolerte bygninger oppført på 1960/1970 tallet.

Bygningene er oppført i bindingsverk med saltak og fundamentert på stein/betongpunkter.

Gulvet er jordgulv/kult.

Bygningen i sør har en grunnflate på 40,0 m².

Den andre bygningen har en grunnflate på 180,0 m².

Mellom bygningene er det et takoverbygg der det lagres ved.

Begge bygningen er kledt utvendig med stående trepanel og taket på bygningene er tekket med bølgeblikk og der det på den største bygningen er montert takrenner og nedløp. I front på denne bygningen er det satt inn store slagporter. Takkonstruksjonen er sperrekonstruksjon i tre.

Det er tilkoblet strøm til låven og det er satt opp utelys.

Bygningene er normalt vedlikeholdt og har bruksverdi som lager.

Beregnet teknisk verdi nybygg: kr. 1 050 000,-

Nedskrivning 85,0 %: « 892 500,-

Kostnadsverdi/nedskrevet gjenanskaffelsesverdi: kr. 157 500,-

Kostnadsverdi/nedskrevet gjenanskaffelsesverdi på låven settes til:

kr. 160 000,-

GARASJE



Garasjen er en uisolert bygning oppført på 1980 tallet i bindingsverk.

Garasjen har en grunnflate på 33,0 m² og er fundamentert på betong ringmur. Inne i garasjen er det jordgolv.

Takkonstruksjon med takstoler i tre. Utvendig er garasjen kledt med stående tømmermannspanel. I front er det satt inn store slagporter. Taket er tekket med bølgeblikkplater.

Det er lagt strøm til garasjen.

Det er ikke montert takrenner og det er noe vedlikeholdsbehov.

Beregnet teknisk verdi nybygg: kr. 190 000,-
Nedskrivning 75,0 %: « 142 500,-
Kostnadsverdi/nedskrevet gjenanskaffelsesverdi: kr. 47 500,-

Kostnadsverdi/nedskrevet gjenanskaffelsesverdi på garasje settes til:

kr. 50 000,-

BOVERDITILLEGG

I retningslinjer for taksering av landbrukseiendommer etter konsesjonsloven er det innført et boverditillegg. Ut fra at eiendommen skal tjene som bolig i tillegg til næring kan det gis et tillegg for å harmonisere prisnivået til boliger i nærområdet. Tillegget er aktuelt hvis beregnet kostnadsverdi er lavere enn det alminnelige prisnivået for boligeiendommer i området.

Eiendommen Harstadmoen gis et boverditillegg skjønnsmessig satt til:

kr. 500 000,-

SAMMENDRAG OG MARKEDSVERDI

Undertegnede takstmann har fått i oppdrag å utarbeide en verditakst med markedsverdi over landbrukseiendommen Harstadmoen g.nr. 64 b.nr. 1 med flere eiendommer i Sør-Odal og Kongsvinger kommune.

Markedsverdi er den verdien eiendommen skjønnnes å ha ved et fritt salg, etter vanlig priser i området, under hensyn til de gjeldende bestemmelser i Konsesjonsloven jf. § 9 og Rundskriv fra Landbruks- og matdepartementet M-3/2002 og M-3/2017 (M-1/2021).

Eiendommen Harstadmoen er en odelseiendom og en konsesjonspliktig landbrukseiendom ved omsetning til andre enn odelsberettigede og annen familie.

Takstmann befarte Harstadmoen den 26. mai 2025 sammen gårdens eier Anne Kari Aanerud Fjeldstad, som orienterte om eiendommen og viste fram bebyggelsen.

Harstadmoen med tun og bebyggelse ligger fint på Galterud i Sør-Odal ved kommunegrensen til Kongsvinger kommune. Skogen på eiendommen består av flere skogteiger som strekker seg sørover og innover til Høljeran og Josefberget i Sør-Odal kommune.

Jordbruksarealet på gården er på 73,8 daa og består av to større og to små skifter. Jordbruksarealet består av jord med svært god jordkvalitet, har god arrondering og der jorda er flat og har relativt god teigutforming. Arealene har god grøftetilstand og avlingsnivået er bra. Jorda har vært utleid over mange år med kornproduksjon.

Produktivt skogsareal er 2 424,6 daa og der skogen består av flere spredte skogteiger. Ved gården og tunet er det skog i kantsonen av jordbruksarealet, samt at det ligger en mindre skogteig rett over kommunegrensen til Kongsvinger. Øvrig skogsareal er flere skogteiger med varierende størrelse og karakter. Uproduktivt skogsareal utgjør 100,4 daa. Videre er det en nøkkelbiotop på 40,0 daa i skogen. Det er lagt fram en Hovedtallsrapport utarbeidet av

Allma for Glommen Mjøsen Skog SA basert på en skogbruksplan med registreringsår 2009. I registreringsåret for skogbruksplanen i 2009 bestod skogen av 59,0 % gran, 30,0 % furu og 11,0 % lauv. 21,0 % av det produktive skogsarealet er skog på høy bonitet og 30,0 % på middels bonitet. Hogstklasse 4 og 5 utgjorde 78,0 % av tømmervolumet i 2009. Etter dette er det avvirket et tømmervolum på 9 914,0 m³. Samlet tømmervolum er beregnet til å være ca. 30 240,0 m³ i 2025 og der hogstmodent tømmervolum i hogstklasse 5 anslås til å være ca. 10 000 m³. Skogen på Harstadmoen er godt skjøttet, der det er gjennomført kulturarbeider med markbearbeiding, planting og avstandsregulering. Skogens volumtilvekst er beregnet til et bruttovolum på 895,0 m³ som settes lik skogens balansekvantum og netto årlig avvirkningsvolum i verdiberegningen av skogen. Driftsforholdene i skogen er varierende fra gode driftsforhold til noe krevende med kupert terreng, myrområder med svak bæreevne og lengre transportavstander.

Det er avtalt med Glommen Mjøsen Skog SA å avvirke 1 600 m³ med tømmer i 2025. Videre er det avtalt at det skal det gjennomføres ungskogpleie i skogen.

Gården har inntekter fra jakt på skogsterrenget, der verdien på inntektene kapitaliseres med en rente skjønnsmessig satt til 6,0 %.

Våningshuset på Harstadmoen er en bygning oppført i laftet tømmer på begynnelsen av 1900 tallet. Bygningen er oppgradert over tid og er tilbygd på 1970 tallet. Våningshuset bærer stort preg av etterslep av vedlikehold. I tilstandsrapport fra Boligtaksering Oslo & Akershus fra 10.01. 2025 framkommer det flere store og alvorlige avvik med tilstandsgrad TG 3, samt andre avvik med tilstandsgrad TG 2 og TG 1. Samlet er det nødvendig med en større oppgradering og utbedring av våningshuset for å rette opp i de avvikene som er avdekket. Bygningen trenger vesentlig kvalitetsheving for å tilfredsstille dagens krav til alminnelig bostandard. Våningshuset har vært utleid over flere år.

Stabburet på gården er et gammelt og tradisjonelt stabbur oppført i laftet tømmer i to etasjer. Stabburet er preget av alder og manglende vedlikehold over tid. Flere stokker er råtne, det er setninger i bygningen, råde i gulv og taket er dårlig. Det var vanskelig for takstmann å få tilgang til stabburet. Stabburet har lav takstverdi og ingen bruksverdi.

Låven består av to separate uisolerte bygninger oppført på 1960 eller 1970 tallet. Bygningene er oppført i bindingsverk og har en samlet grunnflate på 220,0 m². Begge bygningen er kledt utvendig med trepanel og taket på bygningene er tekket med bølgeblekk. I front er det satt inn store slagporter i den største bygningen. Takkonstruksjonen er sperrekonstruksjon i tre. Det er tilkoblet strøm til låven. Bygningene er normalt vedlikeholdt og har bruksverdi som lager.

Garasjen er en uisolert bygning oppført på 1980 tallet i bindingsverk. Takkonstruksjon med takstoler i tre. Utvendig er garasjen kledt med tømmermannspanel. I front er det satt inn store slagporter. Det er noe vedlikeholdsbehov på garasjen.

Takstmann konkluderer med at det er grunnlag for et boverditillegg, da beregnet kostnadsverdi er lavere enn det alminnelige prisnivået for boligeiendommer i området og der tillegget inkluderer tomteverdien på eiendommen.

Våningshuset er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring.

Det er et generelt behov for opprydning rundt våningshuset og på gårdsplassen på gården.

Det er ikke registrert fornminner på gården.

Den foreliggende panteattesten vurderes av takstmann til ikke å inneholde tinglyste servitutter med begrenset bruksrett/rettigheter i eiendommen eller heftelser som er av betydning for verdivurderingen.

Det presiseres at bruker av verdivurderingen må på eget initiativ gjøre seg kjent med innholdet i grunnboka med pengeheftelser og servitutter knyttet til eiendommen.

Takstmann plikter å synliggjøre delverdier og en samlet sum med markedsverdi.

Takstmann legger til grunn at all overlevert og opplyst informasjon er korrekt. Hvis rekvirent eller brukere av taksten skulle oppdage feil, må det umiddelbart gis beskjed til takstmann.

Taksten omfatter kun fast eiendom med naturlig tilhørende driftstilbehør.

Takstmann har etter beste evne innhentet og fått dokumentert all relevant informasjon.

Takstmann er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil eller mangler, som han ikke kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt eiendommen slik god skikk tilsier. Feil eller mangler er kun anmerket der det er synlige forhold og som kan registreres ved en visuell befarings uten tekniske inngrep.

Takstmann legger til grunn at alle bygninger på gården er godkjent av rette instanser og i.h.t. gjeldende lover og forskrifter i forhold til dagens bruk av bygningene.

For å undersøke bygningenes byggetekniske tilstand og få eksakte arealmål må det innhentes en tilstandsrapport/boligsalgsrapport.

Takstmann må presisere at det ligger utenfor dette oppdraget å gjøre mer nøyaktige målinger enn det NIBIO kan gjøre m.h.t eiendommens størrelse og arealklassifisering. Arealer på våningshuset er oppmålt av takstingeniør Gunnar Mårdalen i Boligtaksering Oslo & Akershus og takstmann legger disse opplysningene til grunn i verditaksten.

Etter en samlet vurdering av alle relevante forhold knyttet til bruksverdi og avkastningsverdi og med vekt på eiendommens beliggenhet settes markedsverdien innenfor konsesjonslovens begrensninger på eiendommen Harstadmoen g.nr. 64 b.nr. 1 med flere eiendommer i Sør-Odal og Kongsvinger kommune etter beste skjønn til:

kr. 9 000 000,- kronernimillioner

Fjellhamar, den 28. mai 2025

Ole Stubberud

Takstmann Ole Stubberud MNLT

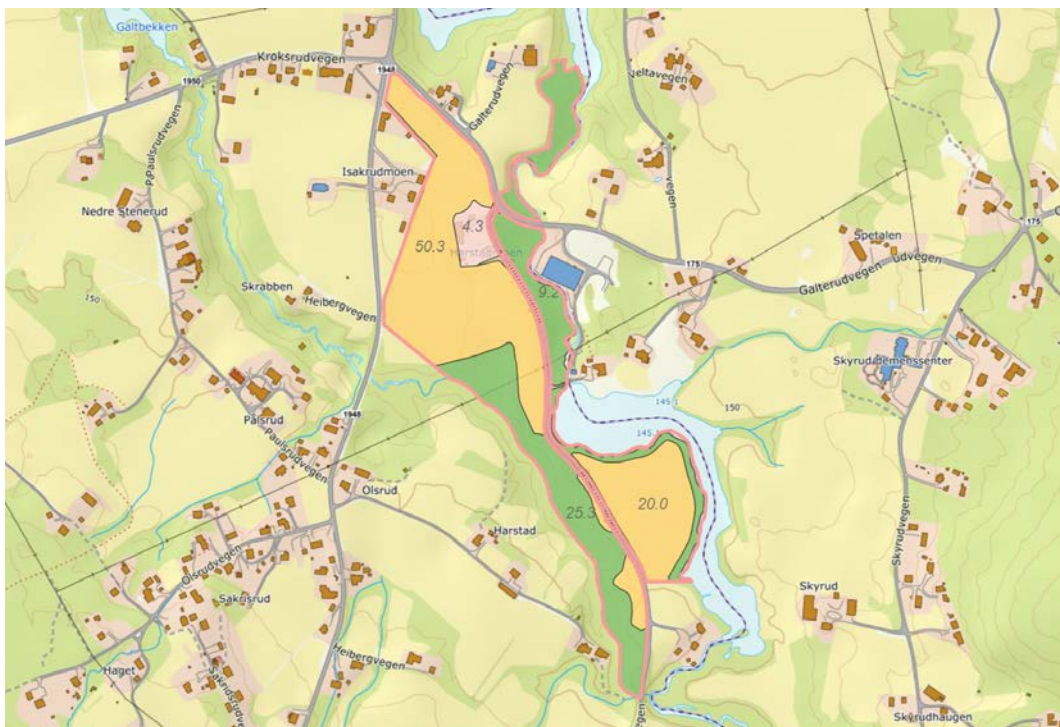


GÅRDENS VERDIKOMPONENTER MED ENKELTVERDIER OG MARKEDSVERDI

HARSTADMOEN	Antall daa	Salgsvolum kbm	Kr/daa	Rotnetto	Kap renter	Kap faktor	Verdi	Takstverdi
Høy bonitet	510	761	3350	336	4 %	25	1708500	kr 6 390 000
Middels bonitet	731	0	2850				2083350	
Lav bonitet	1146	0	1950				2234700	
Annet utmarksareal	426	0	750				319500	
Sum skog	2813						6346050	
Jakt	2413		5	17350	6 %	16,66	289051	kr 290 000
Dyrket mark	73,8		410		4 %	25	756450	kr 755 000
Overflatedyrket jord	0							
Innmarksbeite	0							
Annet areal	0							
Sum arealer	73,8							
Bygninger	Grunnflate	Byggear	Nypris	Nedskrivning %	Nedskrivning kr			
Våningshus	160	1900	7850000	90 %	7065000	785000	kr	835 000
Stabbur	47	Ukjent	230000	90 %	207000	23000	kr	25 000
Låve	220	1960/1970	1050000	85 %	892500	157500	kr	160 000
Garasje	33	1980 tallet	190000	75 %	142500	47500	kr	50 000
Boverdi							kr	500 000
Samlet sum							kr	9 005 000
TAKST OG MARKEDSVERDI			kr		9 000 000			

KART OVER EIENDOMMEN HARSTADMOEN

Kart med over eiendommen Harstadmoen på Galterud med skog- og jordbruksarealer og arealangivelse:



Kart over eiendommen Harstadmoen med jord- og skogteiger i Sør-Odal:



VEDLEGG

AVKASTNINGS- OG GRUNNRENTKALKYLE I KORNPDUKSJON

Produksjonsinntekter

Avling kg pr daa	430	
Målpris kr pr kg	4,03	1733
Kulturlandskapstillegg		300
Arealtilskudd		442
Sum produksjonsinntekter		2475

Variable kostnader pr daa

Innkjøpt såkorn 23 kg á kr 7,40		177
Fullgjødsel (22-3-10) 64 kg á kr. 7,00		448
Kalk 470 kg/5 år		70
Sprøytemidler (ugras, innsekt og soppmidler)		100
Frakt av korn á kr 0,18 pr kg	0,18	77,4
Tørkeutgifter kr 0,06 pr kg korn (17,5%)	0,06	25,8
Variable kostnader pr daa		898,2

Renter på variable driftsmidler fra innkjøp til salg av
avling 5,0 % 10 mnd

38

Sum variable kostnader pr daa **936,2**

Faste kostnader pr daa

Kilde NIBIO Økonomien i jordbruket på Østlandet i 2021. Bruk på 457 daa i
kornproduksjon

Avskrivninger

Maskiner	88072
Grøfter	5529
Sum avskrivninger	93601

Vedlikehold

Maskiner	65014
Jord/veier	14224
Drivstoff	17263
Leid hjelp	16981
Maskinleie	70534
Sum vedlikehold	184016

Samlet sum **277617**

Korrigert økning med 20,0 % fra 2021	1,2	333140
Sum faste kostnader pr daa	457	729

Sammenstilling grunnrenteberegning

Samlet produksjonsinntekt pr daa	2475	
Variable kostnader pr daa	936	
Faste kostnader pr daa	729	
Driftsoverskudd	810	
Arbeidsvederlag 1,6 x kr 250	400	
Grunnrente pr daa i kornproduksjon	410	
Takstverdi pr daa kapitalisert med 4,0 %	25	10243

BEREGNING AV TAKSTVERDI PÅ SKOG I SKOGKALKULATOR I NORSK LANDBRUKSTAKST

Tilvekst basert på produksjonstabeller i "AR5" (Gårdskart)

Bonitet Areal fra gårdskart (daa)			
Super: 0	Høy: 510	Middels: 731	Lav: 1146
Bonitet Areal ute av drift (daa)*			
Super: 0	Høy: 0	Middels: 0	Lav: 38
Tellende areal (daa)			
Super: 0	Høy: 510	Middels: 731	Lav: 1108
Tilvekst (m ³ /år)**			
Super: 0	Høy: 382	Middels: 292	Lav: 222

*Fratrekk for nøkkelbiotoper, vernede områder, ikke drivverdige områder, etc., **Normert tilvekst m³/daa/år: super = 1.25, høy = 0.75, middels = 0.4, lav = 0.2

Prosent nyttbart volum:	Sum tilvekst = 897 m³/år
85	
Fratrukket topp og bult, kantsoner, livsløpstrær, gammelskogandel i vernskog m.m.	Nyttbar produksjonsevne = 762 m³/år

Balansekvantum fra skogplan

Prosent nyttbart volum:	Anbefalt hogstkvantum (m ³ /år):
85	895
Fratrukket topp og bult, kantsoner, livsløpstrær, gammelskogandel i vernskog m.m.	Nyttbar produksjonsevne = 761 m³/år

GRAN	Sortimentsfordeling (%)	Tømmerpris (kr/m ³)
Andel: 60	Søgtømmer: 60	960
	Massevirke: 35	635
	Energivirke: 5	575
	Annet: 0	0

FURU	Sortimentsfordeling (%)	Tømmerpris (kr/m ³)
Andel: 30	Søgtømmer: 60	940
	Massevirke: 40	635
	Energivirke: 0	0
	Annet: 0	0

LAUV	Sortimentsfordeling (%)	Tømmerpris (kr/m ³)
Andel: 10	Søgtømmer: 0	511
	Massevirke: 100	500
	Energivirke: 0	0
	Annet: 0	0

Gjennomsnittlig tømmerpris: **792** kr/m³

Driftstørrelse i m ³	1000	Driftstørrelse trenger ikke være det samme som årlig tilvekst eller balansekvantum. En fornuftig eier vil normalt samle opp og hogge flere års kvantum på en gang for å oppnå stordriftsfordeler.
---------------------------------	-----------------------------------	---

Planlegging	Planlegging (merking i felt, miljø- og driftsinstruks, rapportering)	Kostnad i kr/m ³
		7

Hogst og framkjøring	Hogstmaskin	Lassbærer
Link til kostnadskalkulator	Kostnad i kr/m ³	Kostnad i kr/m ³
	100	100

Annet	Forhåndsrydding	Brøyting	Kjipping
	Kostnad pr. drift	Kostnad pr. drift	For tiden 30 kr/m ³ inntil 5 km
	0	10000	Kostnad pr. drift
	= 0 kr/m ³	= 10 kr/m ³	0
			= 0 kr/m ³
	Vegavgift der skogeier ikke er medeier i vegen	Sporpynting	Tilsyn og administrasjon
	Kostnad i kr/m ³	Kostnad pr. drift	Kostnad pr. drift
	0	3000	1000
		= 3 kr/m ³	= 1 kr/m ³

Sum driftskostnader: **221** kr/m³

Inntekter	Tømmersalg	Bonus, utbytte, etc. (kr/m ³)	Tilskuddseffekt av skogfond?
	792 kr/m ³	10	Ja Nei
			Sum inntekt: 802 kr/m³
Kostnader	Driftskostnader	Måleavgift (kr/m ³)	Investeringer (beregnet under fanen <i>Skogfond</i>)
	221 kr/m ³	5	222 kr/m<sup>3
		Regnskap (kr/m ³)	Adm. og tilsyn av skogen (kr/m ³)
		8	10
			Sum kostnader: 466 kr/m³
Driftsnetto: 336 kr/m³			

Jevn hogst	Beregnet driftsnetto =	Beregnet hogstkvantum =	Kalkulasjonsrente (%)
Hogstkvantum fra:	336 kr/m ³	761 m ³	4
☐ AR5			
☒ Skogplan			
Beregnet verdi jevn hogst: 6 392 400 kr			

FORBRUKS- OG AKTIVITETSOVERSIKT FOR SKOGFONDSKONTO

Forbruksoversikt for skogfondskonto - siste 20 år

Konto: 3415-2445 ANNE KARI AANERUD FJELDSTAD

De årene hvor det ikke er registrert forbruk på skogfondskontoen, vil ikke vises i oversikten.

	1-Skogkultur	2-Skogbruksplan	3-Veier	4-Veivedlikehold	8-Merverdiavgift	9-Annet	Totalt pr år
2006	21 000	0	0	0	0	0	21 000
2007	4 900	0	0	0	0	0	4 900
2008	0	0	0	5 600	0	743	6 343
2009	39 150	5 968	0	0	0	0	45 118
2010	20 063	1 500	0	4 200	1 488	0	27 251
2011	46 896	6 703	0	5 790	2 988	0	62 377
2012	14 468	0	0	4 200	1 050	0	19 718
2013	12 890	0	0	0	0	0	12 890
2014	4 425	0	0	0	0	0	4 425
2015	5 150	0	94 151	0	0	0	99 301
2017	0	0	50 858	0	0	-12 707	38 151
2018	5 000	0	56 416	0	0	0	61 416
2019	0	0	21 080	0	0	14 276	35 356
2020	83 542	0	13 250	0	0	0	96 792
2022	68 711	0	0	27 344	0	0	96 054
2023	85 305	0	0	0	0	0	85 305
2024	356 000	0	0	0	0	0	356 000
Totalt	767 500	14 171	235 754	47 134	5 526	2 312	1 072 397

Aktivitetsoversikt for konto S3415-2445, Gnr 64 Bnr 1 (HARSTAD)

	Saldo ut	Avvirkning			Forarbeider		Etablering		Etterarbeid m.m.		
		Volum (m3)	Bruttoverdi (kr)	Skogfond (kr)	Forh.rydding (daa)	Markberedn (daa)	Nyplantning (stk)	Supplering (stk)	Ungskogpl (daa)	Grofting (meter)	Gjødsling (daa)
2025	231 919,19	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2024	231 919,19	2 170	1 258 681	417 615	0	0	40 087	0	74	0	0
2023	114 378,19	407	218 785	32 819	0	0	0	0	155	0	0
2022	141 273,19	1 801	830 169	124 528	0	100	2 780	929	0	0	0
2021	100 700,50	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2020	100 700,50	198	74 800	14 960	0	174	1 000	0	0	0	0
2019	166 620,50	120	47 977	4 798	0	0	0	0	0	0	0
2018	161 822,50	1 301	558 090	223 238	0	0	0	1 000	0	0	0
2017	0,00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2016	9 100,60	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2015	9 100,60	62	20 624	6 188	0	0	0	1 000	0	0	0
2014	101 314,00	148	49 156	7 375	0	0	0	500	0	0	0
2013	97 839,00	648	195 610	29 343	0	6	1 200	1 000	0	0	0
2012	79 886,00	1 268	404 895	79 886	0	0	3 500	0	0	0	0
2011	19 718,00	596	211 418	26 818	0	31	2 450	4 250	12	0	0
2010	41 864,00	1 195	449 745	53 967	0	0	0	3 750	7	0	0
2009	11 098,00	0	0	0	0	0	4 500	1 500	31	0	0
2008	52 616,00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2007	58 959,00	0	0	0	0	0	1 000	0	0	0	0
2006	63 859,00	0	0	0	0	0	5 000	0	0	0	0
2005	84 859,00	809	280 284	28 027	0	0	0	0	0	0	0
2004	56 832,00	1 043	360 327	38 241	0	0	0	0	0	0	0
2003	18 591,00	523	151 712	18 206	0	0	0	0	0	0	0
2002	7 635,00	317	112 213	8 975	0	15	0	1 500	0	0	0
2001	6 340,00	346	117 433	9 304	0	0	1 200	0	0	0	0
2000	7 551,00	331	104 737	8 376	0	0	0	0	0	0	0

ROMINNDELING OG INNVENDIGE FLATER I VÅNNGSHUSET

Rominndeling og innvendige flater i første etasje av våningshuset

Type rom	Gulv	Vegger	Himling
Kjøkkeninngang	Gulvbelegg	Lutet trepanel	Behandlet trepaneler
Bod	Gulvbelegg	Malte veggplater	Malte himlingsplater
Bad	Gulvfliser	Baderomsplater	Malte himlingsplater
Gang	Gulvbelegg	Lutet trepaneler	Malte himlingsplater
Kjøkken	Gulvbelegg	Oljet trepaneler	Beiset trepaneler
Spisestue	Tregulv	Trepaneler	Strie i himling
Stue	Gulvbelegg	Malte Koreapaneler	Takessplater
Soverom	Tregulv	Trepaneler	Takessplater
Rom mot tilbygg	Gulvbelegg	Malte veggplater	Malte himlingsplater

Soverom/stue	Gulvbelegg	Lutet trepaneler	Trepanel
Hovedinngang med trapp	Gulvbelegg	Trepaneler	Trepaneler
Toalettrom	Gulvbelegg	Malte trepaneler	Malte trepaneler

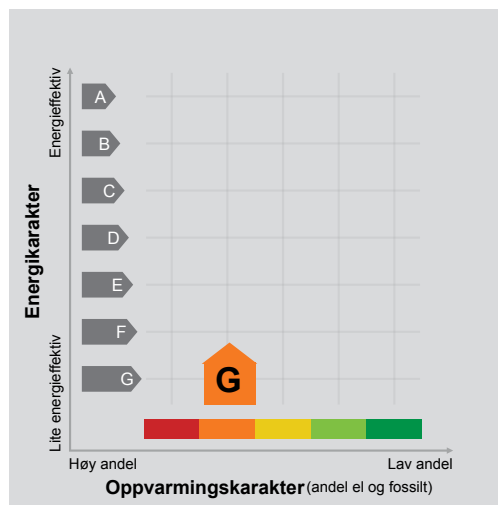
Rominndeling og innvendige flater i andre etasje av våningshuset

Type rom	Gulv	Vegger	Himling
Trappegang	Malt tregulv	Malte trepaneler	Malte trepaneler
Soverom	Gulvbelegg	Malte trepaneler	Malte trepaneler
To tilstøtende rom mot yttervegg	Tregulv	Trepaneler	Trepaneler
Soverom	Tregulv	Malte trepaneler	Malte trepaneler
Soverom	Tregulv	Malte trepaneler	Malte trepaneler
Tilstøtende rom	Tregulv	Trepaneler	Trepaneler
Tilstøtende rom		Under oppussing	

ENERGIATTEST



Adresse	Anerudvegen 3
Postnummer	2223
Sted	GALTERUD
Kommunenavn	Sør-Odal
Gårdsnummer	64
Bruksnummer	1
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	153335400
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-114677
Dato	05.05.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Nabolagsprofil

Ånerudvegen 3

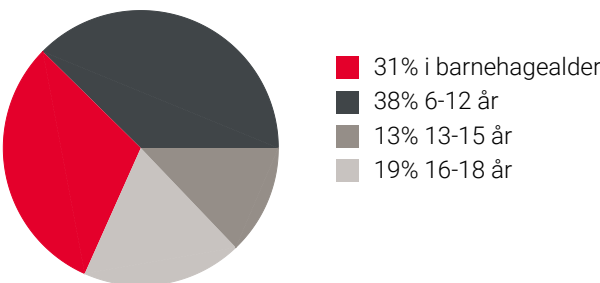
Offentlig transport

🚶 Galterud Mat	5 min 🚶
Linje 716, 727	0.4 km
🚆 Kongsvinger stasjon	9 min 🚆
Linje F1, R14, 70	8.3 km
✈ Oslo Gardermoen	1 t 🚆

Skoler

Glommasvingen skole (1-10 kl.)	17 min 🚶
775 elever, 37 klasser	15.9 km
Norges Toppidrettsgymnas - Kongsvinger	10 min 🚶
90 elever, 3 klasser	8.8 km
Sentrum videregående skole	11 min 🚶
600 elever, 39 klasser	9.1 km

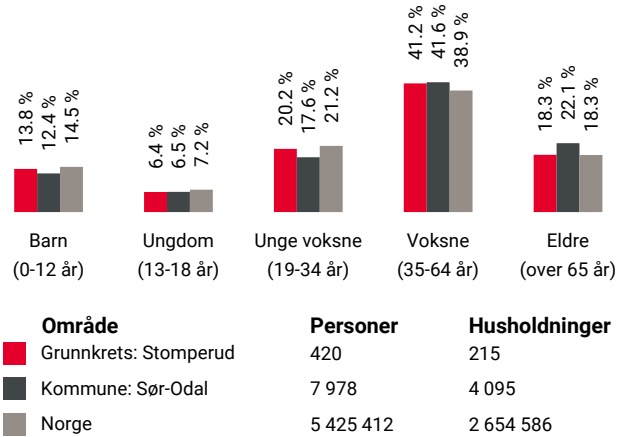
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

Aldersfordeling



Barnehager

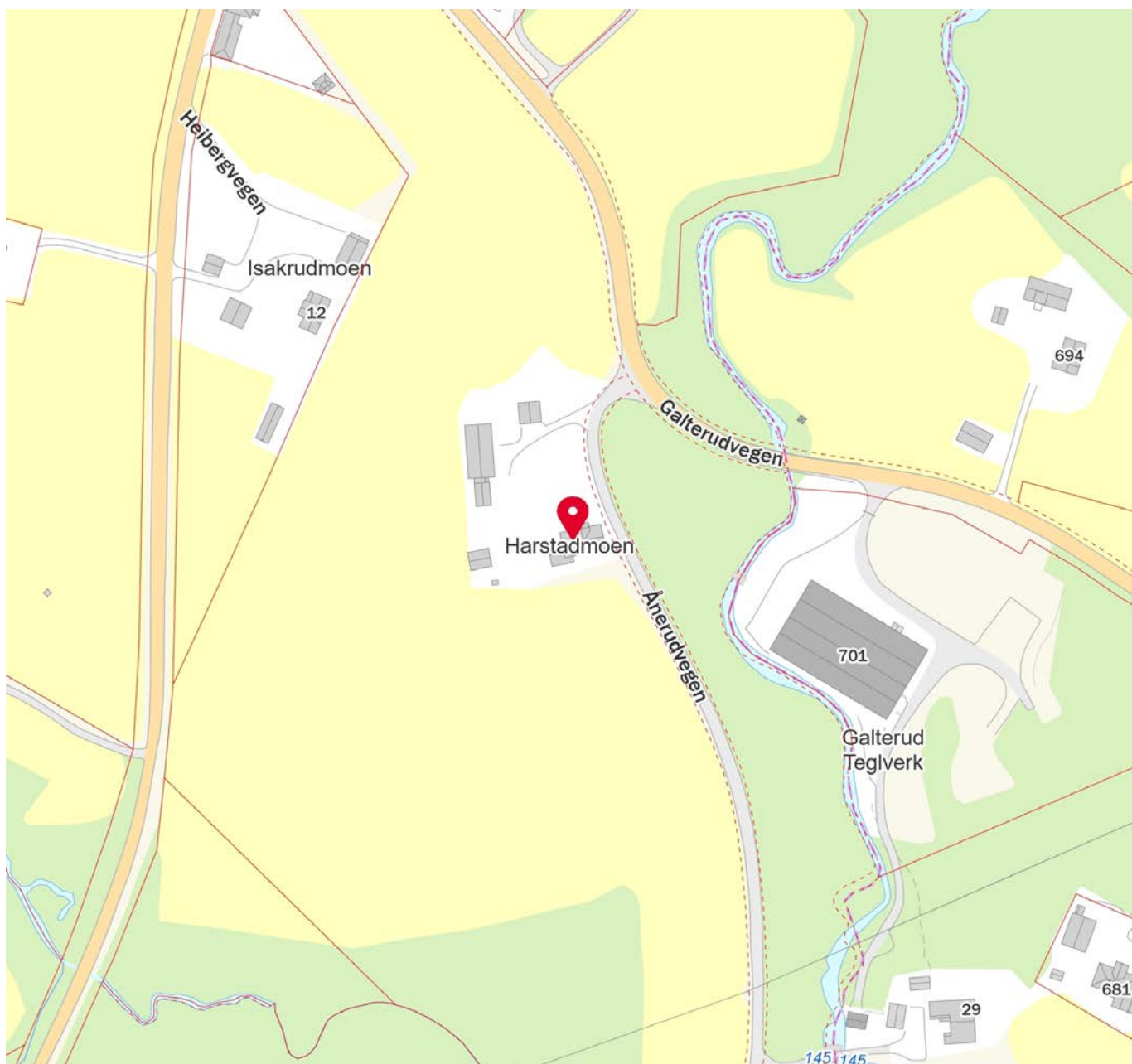
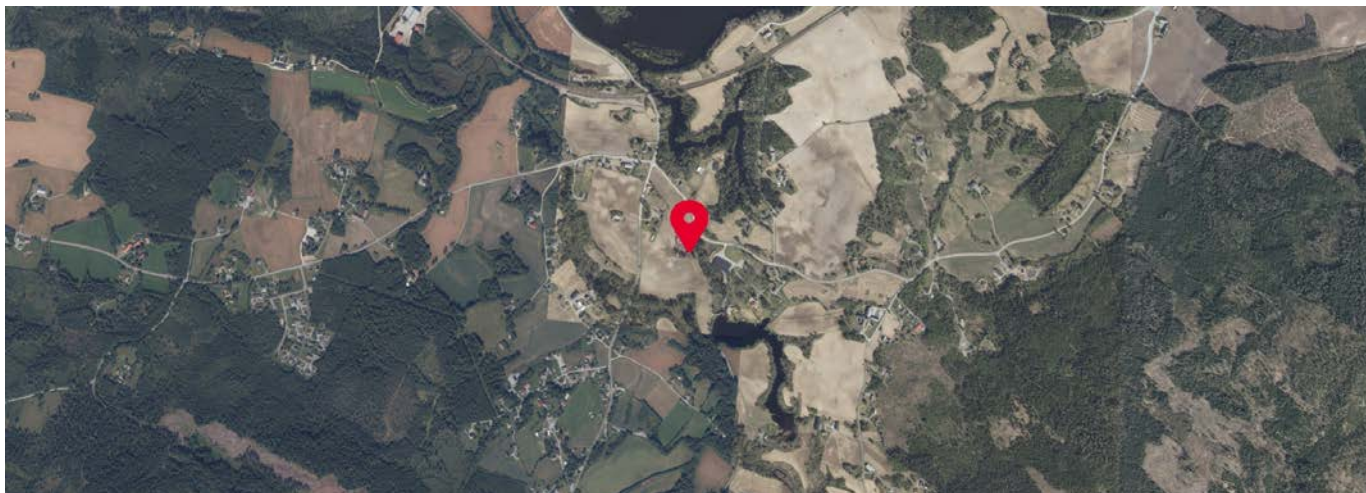
Galterud heltidsbarnehage (1-5 år)	21 min 🚶
31 barn	1.9 km
Sander barnehage (1-5 år)	6 min 🚶
47 barn, 2 avdelinger	6.1 km
Marikollen barnehage (0-5 år)	9 min 🚶
60 barn	8.3 km

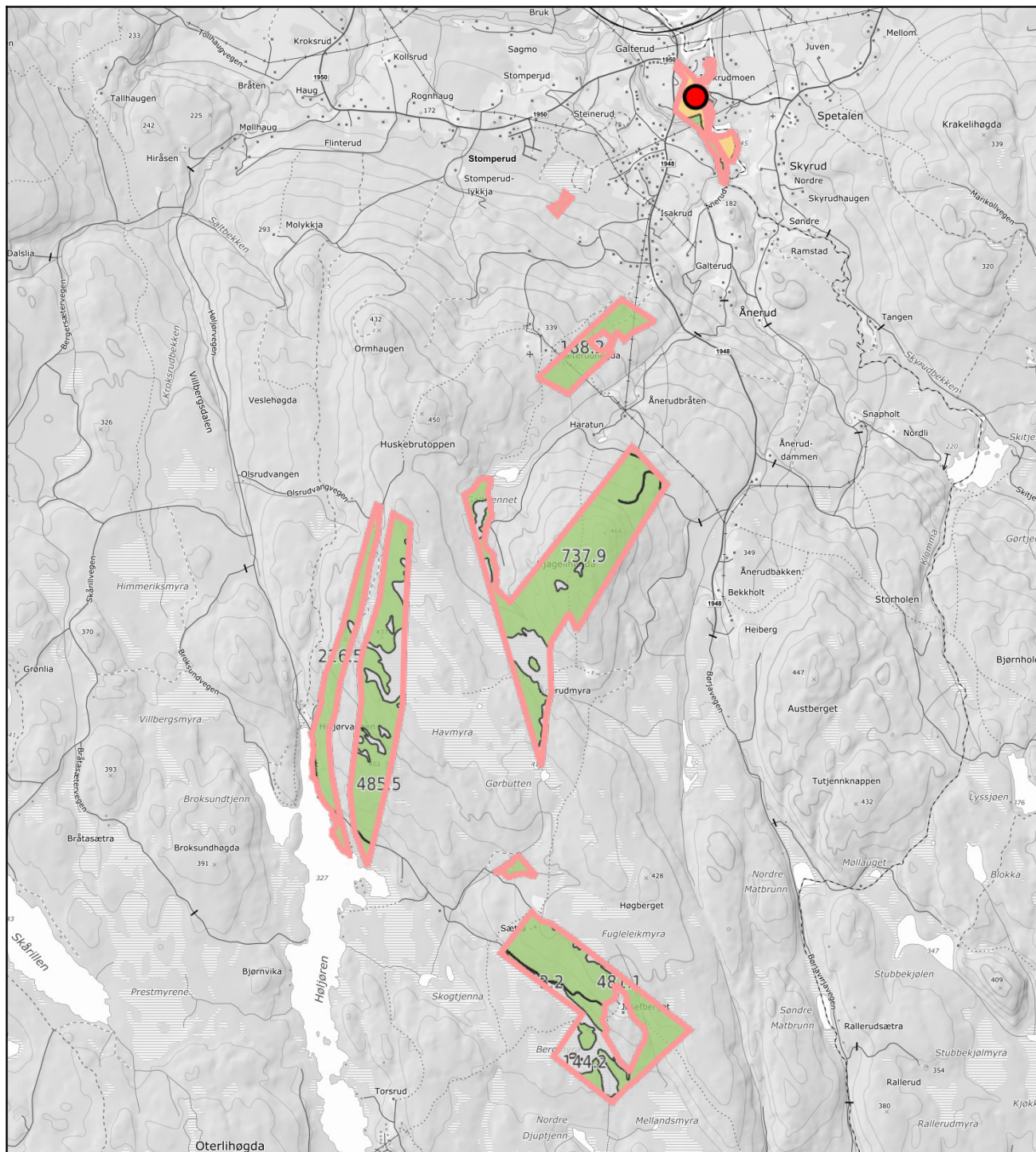
Dagligvare

Rema 1000 Kurudsand	8 min 🚶
Kiwi Kongssenteret	10 min 🚶

Sport

⚽ Galterud	2 min 🚶
Ballspill, fotball	1.8 km
⚽ Sandermoen idrettspark	5 min 🚶
Fotball, friidrett	5 km
🏊 SKY Fitness Kongsvinger	10 min 🚶
🏊 Puls Kongsvinger	9 min 🚶





0 200 600m
Målestokk 1: 40000 ved A4 utskrift
Utskriftsdato: 20.03.2025 14:12
Eiendomsdata verifisert: 20.03.2025 14:11

GÅRDSKART 3415-64/1/0
Tilknyttede grunneiendommer:
64/1/0-65/22/0



Markslag (AR5) 7 klasser		AREALTALL (DEKAR)	
TEGNFORKLARING			
	Fulldyrka jord	73.8	
	Overflatedyrka jord	0.0	
	Innmarksbeite	0.1	73.9
	Produktiv skog *	2413.5	2413.5
	Annet markslag	426.2	
	Bebyggd, samf., vann, bre	21.9	448.1
	Ikke kartlagt	0.0	0.0
	Sum	2935.5	2935.5

* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjenneelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt



0 10 20 30m

Målestokk 1: 1000 ved A4 utskrift

Utskriftsdato: 05.05.2025 14:40

Eiendomsdata verifisert: 05.05.2025 14:40

GÅRDSKART 3401-37/76/0

Tilknyttede grunneiendommer:
37/76/0



NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR
BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 7 klasser

TEGNFORKLARING

=	Fulldyrka jord
5	Overflatedyrka jord
6	Innmarksbeite
w	Produktiv skog *
	Annet markslag
	Bebyggd, samf., vann, bre
	Ikke kartlagt
	Sum

AREALTALL (DEKAR)

	0.0	
	0.0	
	0.0	0.0
	11.1	11.1
	0.0	
	0.8	0.8
	0.0	0.0
	11.9	11.9

* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

Kartet viser valgt type gårdskart for

eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjenneelse.

Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

— Arealressursgrenser

□ Eiendomsgrenser

● Driftssenterpunkt



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-antennor 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. AVTREKKSIVIFTER 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/avgrensingskabel 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 kontraktssignering 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.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. 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 avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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: Ånerudvegen 3
2223 GALTERUD

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Lene Bergum Pettersson

Telefon: 986 30 564
E-post: lene.b.pettersson@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