

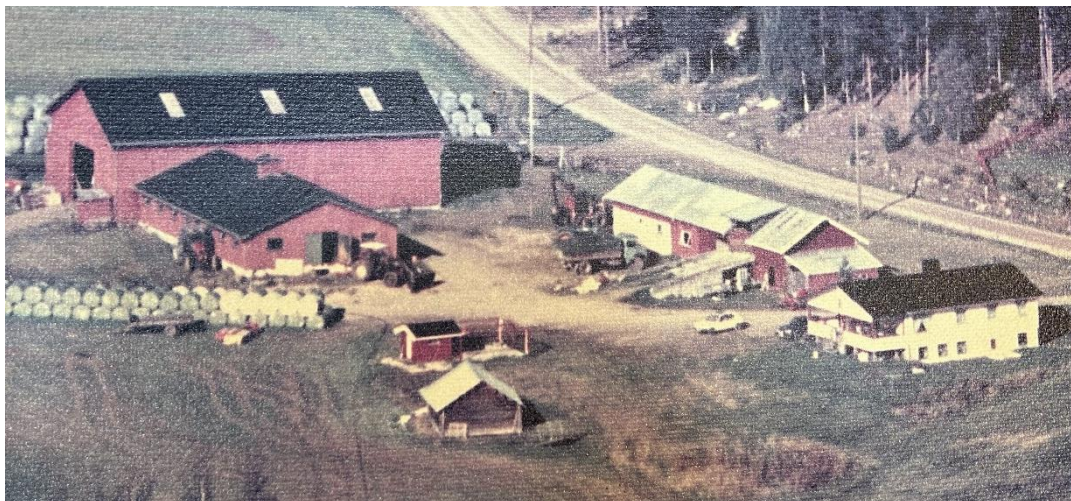
**VERDITAKST
OVER
LANDBRUKSEIENDOMMEN.**

Slettmoen, Gravbergsvegen 4249, 2438 Gravberget

Gnr. 86 Bnr. 25.

i

Våler Kommune.



Rapportdato: 22.03.2024
Rapport skrevet av: Øystein Opås

**ØYSTEIN OPÅS
TAKSTFORRETNING AS**



Verditakst.

På oppdrag fra hjemmelshaver Kjell Ove Myrvold, ble undertegnede takstmann anmodet om å avholde takst over eiendommen Slettmoen, Gnr. 86 Bnr. 25 i Våler kommune. Besiktigelsen fant sted 15.03.2024 sammen med Kjell Ove Myrvold og Anna Karin Bredvold som gav meg tilgang til byggene. Historiske opplysninger og skjulte konstruksjoner kan være usikre, uten betydning da eiendommen med bebyggelse er vurdert etter tilstand ved besiktigelse. Ved befaring på driftsbygning bistod avløser Nadia Fleischer med opplysninger.

Hjemmelshaver er: Kjell Ove Myrvold, Gravbergsvegen 4249, 2438 Gravberget.
Taksten er sendt digitalt til: terje@bredvold.no

Følgende dokumenter ble fremlagt/innhentet.

- Kartverk over eiendommen.
- Forsikringspolise 5871142 og 5871157 fra Eika Forsikring over eiendommens bygning, fullverdi dekning på alle bygg utenom de to driftsbygninger med 1. risikodekning.
- Opplyst om leieavtale på driftsbygning og landbruksareal for Geir Arne Myrvold.

Eiendommen er konsesjonspliktig ved salg, dette er hensyntatt, ved at eiendommen er vurdert etter konsesjonslovens regler og dets rundskriv som omhandler denne type eiendommer. Eiendommens beliggenhet er hensyntatt ved prisfastsettelsen på siste side. Det er ikke fremlagt noen servitutter som påvirker verdsettelsen.

Beliggenhet og beskrivelse.

Eiendommen, Slettmoen, med sin bebyggelse ligger i et flatt område, ca. 4 km syd for Gravberget sentrum. Eiendommen ligger langt nord-øst i Våler kommune. Det er ca. 47 km til Våler som er kommunesentrum med de forskjellige servicetilbud.

Eiendommens areal er som følger etter NIBIO-kartverk:

Fulldyrka jord.	91 daa.
Innmarksbeiter.	7 daa.
Produktivt skogareal.	18 daa.
Bebygdt areal og annet.	18 daa.
<u>Totalt areal for eiendommen.</u>	<u>134 daa.</u>

- Taksering
- Skjønn
- Teknisk rådgivning

Eiendommens bebyggelse: (Omtrentlige bruttoareal.)

To bygg er SEFRAK-registrert.

Våningshus, 95 m², byggeår ca.1969, oppgradert over tid.

Driftsbygning/fjøs, 538 m², byggeår ca. 1981.

Eldre driftsbygning/lager, 222 m², byggeår eldre ukjent.

Garasje, 68 m², byggeår ca. 2008.

Stabbur, 34 m², byggeår eldre ukjent.

Bygg ved Ulvåa. ca. 20 m², byggeår eldre ukjent.



Våningshuset.

Bolig i en etasje med sokkeletasje og inngang både innvendig og utenfra til dette plan.

Huset er oppsatt på murt og pusset grunnmur som er pusset på begge sider, mindre parti med innvendig kledning. Støpte gulv i sokkel, mindre del med oppforet tregulv, over kjeller er det isolert bjelkelag. Utførede vegger og oppforede gulver i sokkel er risikokonstruksjon og kan skjule fuktskader.

Yttervegger i bindingsverk, alt med enhetlig utvendig stående tømmermannspanel, antatt isolert med 10 cm mineralull isolasjon. Selvbærende takstoler, isolert i himling med mineralull isolasjon, tekket med undertak og derpå profilerte metallplater, steinetterligning, omlagt senere år takrenner med nedløp på begge sider av huset. Snøfangere på begge sider. Trevinduer i forskjellig størrelse med isolerglass i all hovedsak, enkelte andre typer også. Teak hovedinngangsdør og malte tredører med glassfelter som ytterdører og blyglassfelt, innvendige furuspeil tredører, andre typer i sokkel. Gulvoverflater med laminat, belegg og betonggulv i del av sokkel. Veggkledning med malte plater og panel, malte plater i himlinger, panel i kjeller. Enklere overflater i del av kjeller.

Første etasje er innredet med vindfang, entre, gang, trapperom, bad, wc, tre soverom og stue med utgang til stor og overbygget terrasse, BRA på 88 m².

Sokkeletasje har utvendig og innvendig adkomst til trapperom med inngang, stue, vaskerom, garasje, mellomgang, fyrrom og boder. BRA på 81 m².

Bad på hovedplan er innredet med dusjkabinett og integrert servant, veggvifte fra rommet, adskilt toalettrom med klosett og servant. Veggventil fra rommet.

- Taksering
- Skjønn
- Teknisk rådgivning

Vaskerom i sokkeletasje er innredet med benker og opplegg for vaskemaskin. Her er også VVS- utstyr plassert. Kjøkken med innredning fra ca. 1981 er innredet med eike speilfronter, det er spiseplass i rommet, fliser på vegg mellom benk og overskap. Integrerte elektriske komponenter i rommet. Malte plassbygde garderober på soverom med overfalsdører. Huset har kombinert oppvarming med vedovner og elektrisk oppvarming med panelovner og varmepumpe. Tidligere sentralfyr med oljebrenner ikke lenger i bruk, men har også mulighet for bruk av elektrisk kraft, el-kolbe er montert, det er nedgravd jordtank på tomten. To løps elementpipe som ovner og fyrkjel er tilknyttet, pipen er beslått over yttertak. Elektrisk opplegg i huset fra sikringsskap i vindfang med skrusikringer med åpent sprednett på begge plan. Huset er lite fornyet etter byggeår. For detaljerte opplysninger vises til utarbeidet tilstandsrapport, blant annet behandling av nedgravd oljetank. Teknisk verdi settes til kr.4.100.000,- nedskrevet med 70 % etter alder, brukbarhet og tilstand derav blir nedskrevet gjenanskaffelse pris på kr. 1.230.000,-



Driftsbygning/fjøs.

Ved denne befaring bistod avløser Nadia Fleischer med tilgang til bygget og opplysninger. Bygget i flere utførelser og perioder er bygget på plass støpte betongringmurer og deler med støpt gulv på terreng og deler med støpt armert betongdekke med nedkast til gjødselkjeller. Denne del av bygget hadde bruksforbud gitt av Mattilsynet. Enkle trebås innredninger i del av bygget, tidligere forrom som nå benyttes som dyrerom grunnet bruksforbud i del av bygget. Yttervegger i bindingsverk på byggets forskjellige avdelinger alt med utvendig stående malt kledning og innvendig panelkledning i all hovedsak, annen overflate i innredede tekniske rom. Vegg og himling isolasjon antatt fra 10 til 15 cm mineralull isolasjon. Forrom, nå dyrerom uten isolering og innvendig kledning. Stedsbygget sperretak er teknet med profilerte metallplater i flere høyder og utførelse. Takutstikk uten underkledning. Metalltakrenner med nedløp. Trevinduer fra byggeår i bygget, behov for oppgradering, panelte tredører inn til bygget, store kjøreporter og gangdører. Det er gjødselkjeller under opprinnelig fjøs. Hovedplan er innredet med dyrerom med liten oppdeling, åpning ut til forrom, nå dyrerom på talle, enkel tre-innredning, denne del uten

- Taksering
- Skjønn
- Teknisk rådgivning

innvendig kledning eller isolering. Øvrig del med personinngang, ganger, sluserom, klosett, dusj, teknisk rom /melkerom og lagerareal med egen utvendig inngang. Deler av bygget er enkelt befart grunnet tilstand og adkomst.

Bygget har så mangelfullt vedlikehold over mange år slik at vurdering om riving eller reparasjon bør tas av en eier sammen med bygningskyndig etter innhenting av tilbud for reparasjon av dyrerom til dagens krav til.

Teknisk verdi settes til kr. 7.000.000,- nedskrevet med 95 % etter alder, brukbarhet og tilstand derav blir nedskrevet gjenanskaffelse pris på kr. 350.000,-



Eldre driftsbygning/lager.

Tradisjonelt bygget låve i loft med synlig loft begge sider og trebjelkelag med tregulv. Fjøs for tidligere års dyrehold med sidebygget murt fjøs og med gjødselkum i betong bygget inntil, ikke lenger i bruk. Låvebygg er reist på natursteinsfundament og tilbygget fjøs med betonggrunnmur. Denne del med murte og pussede vegger. Sidebygget garasje med pulttak inn til gavlvegg på låve. Deler av bygget i bindingsverk med forskjellig utvendig stående kledning. Stedsbygget sperretak er tekket med profilerte metallplater, mangelfullt med takrenner. Det er flisisolert himling over tidligere fjøs. En kjørsel i bygget uten utvendig adkomst.

Hovedplan er innredet med tidligere fjøs, gjødselkum, redskapsrom, tidligere høylåve og garasje. Doble og enkle labankdører til bygget. Bygget har svakt vedlikehold, og redusert anvendelighet. Tidligere elektrisk kraft og vann til bygget er kuttet. Ikke lenger ett tidsmessig bygg for landbruket uten store og lite lønnsomme påkostninger. Teknisk verdi settes til kr. 2.000.000,- nedskrevet med 90 % etter alder, brukbarhet og tilstand derav blir nedskrevet gjenanskaffelse pris på kr. 200.000,-

- Taksering
- Skjønn
- Teknisk rådgivning



Garasje.

Garasje er bygget på grovstøpt betonggulv, yttervegger i uisolert bindingsverk med utvendig stående tømmermannskledning, ingen innvendig kledning. Tre leddporter og en gangdør til bygget. Selvbærende takstoler er tekket med armert plast og derover profilerte metallplater, snøfangere og metalltakrenner er montert. Ingen innvendig oppdeling. Det er ikke innlagt elektrisk kraft til bygget, svakt vedlikehold. Teknisk verdi settes til kr. 600.000,- nedskrevet med 70 % etter alder, brukbarhet og tilstand derav blir nedskrevet gjenanskaffelse pris på kr.180.000,-



Stabbur.

Huset er bygget på enkle punktfundament på terreng. Uisolert trebjelkelag med bordgulv. yttervegger i laft i hele byggets høyde, åstak er tekket med enkel bølgeblikkplatekledning uten takavslutning med takrenner. Innredet med to rom.

Byggets tekniske verdi settes til kr. 450.000,- nedskrevet med 90 % etter alder, brukbarhet og tilstand derav blir nedskrevet gjenanskaffelse pris på kr. 45.000,-

- Taksering
- Skjønn
- Teknisk rådgivning



Huset ved Ulvåa.

Tømmerbygg på natursteinspunkter med synlig laft fra begge sider. Trebjelkelag uten bordgulv i bygget. Ingen innvendig oppdeling. Åstaket er tekket med profilerte metallplater og mangler takrenner. Takoverbygg ved inngang, kun vurdert etter omtale og på avstand. Det er ikke innlagt elektrisk kraft til bygget. Teknisk verdi settes til kr.400.000,- nedskrevet med 90 % etter alder, brukbarhet og tilstand derav blir nedskrevet gjenanskaffelse pris på kr. 40.000,-

Skogen.

Skogen er fordelt på flere små areal, alt inntil landbruksarealet, se vedlagt kartverk. Produktivt skogareal på ca.18,5daa, etter NIBIO kartverk sine opplysninger. Nøkkelbiotoper er ikke oppgitt. Skogen ligger slik til at det er lettdreven skog med grei adkomst for drift, men så lite areal at det er å forstå som vedskog. Totalt skogsareal fordeler seg omtrentlig med ca. 14 daa av middels bonitet og ca. 7 daa av lav bonitet.

Dyrket mark.

Alle arealer ligger kort fra tunet, fordelt på flere areal. I hovedsak best egnet til beiter eller grasproduksjon, lite tilrettelagt og arrondert for dagens maskinstørrelse. Har vært benyttet til dette i senere år. Alle areal vises på vedlagte kartverk. Jordsmonnet er steinholdig moldjord, ukjent om behov for drenering. Verdien under er satt etter opplysninger og kjennskap til omsetninger i nærområdet.

Samlet oversikt over eiendommen.

Foran har en sett på eiendommens enkelte verdikomponenter, takstvurdering må bygge på en totalvurdering, slik at den samlede verdi fremkommer etter følgende oppstilling.

Verdsetting med nedskrevet gjenanskaffelsespris på bygninger med hensyn tatt til brukbarhet. Hovedhus er tillagt for boverdi og det er hensyntatt prismarked i nærområdet.

Våningshus.	1.230.000,-
Driftsbygning.	350.000,-
Eldre driftsbygning.	200.000,-
Øvrige bygg.	265.000,-
Landbruksareal, 91 daa a 5.000,-	455.000,-
Produktiv skog 19 daa a 2.500,-	47.500,-
Beiter og annet, 18 daa a 2.000,-	36.000,-
Samlet sum	2.583.500,-

Konklusjon.

Det ovenstående leder frem til følgende konklusjon:

Eiendommen Slettmoen, Gnr.86 Bnr.25 i Våler kommune er en mellomstor landbrukseiendom med en solrik beliggenhet som har en stor og lite velholdt husmasse som er tilpasset gårdens drift, dyrehold og grasproduksjon. Landbruksarealet er egnet til grasproduksjon og beiter. Eiendommen har ikke lenger bygningsmasse som er tilrettelagt for dyrehold grunnet mangelfullt vedlikehold.

Det er flatt tun mellom bygningene, opparbeidet med plen og enkel beplantning rundt bygningene og gruset adkomstveg inn til tunet fra offentlig veg.

Offentlig veg, Gravbergsvegen, deler landbruksarealet.

Våningshuset og driftsbygning er tilknyttet privat vann fra brønn på eiendommen og privat kloakkanlegg med infiltrasjon. Takstmann har vurdert eiendommen etter dagens driftsform og verdsetting etter de foran omtalte regler i konsesjonsloven og dets rundskriv som angår denne type eiendommer. Takstmann er uten bindinger til dagens eier eller til den aktuelle overtager, så jeg føler at jeg er habil for å utføre oppdraget på vegne av familien.

Eiendommens verdi etter konsesjonslovens regler, settes avrundet til kr. 2.600.000,-

Kirkenær 22.03.2024

Øystein Opås
Takstingeniør.

- Taksering
- Skjønn
- Teknisk rådgivning

