

VERDITAKST
OVER
SMÅBRUKET.

Hagan, Mobekkvegen 1183, 2232 Tobøl
Gnr.20 Bnr.33 og Gnr.22 Bnr.9

i

Eidskog Kommune.



Rapportdato:
Rapport skrevet av:

03.09.2025
Øystein Opås

ØYSTEIN OPÅS
TAKSTFORRETNING AS



Verditakst.

På oppdrag fra eier Monica Torp ble undertegnede takstmann anmodet om å utarbeide takst på eiendommen Hagen med sin bebyggelse og areal, Gnr. 20 Bnr.33 og Gnr.22 Bnr.9 i Eidskog kommune hvor befaring skjedde 28.08.2025 sammen med eier Monica Torp, som gav meg tilgang til eiendommen og dens bebyggelse. Historiske opplysninger kan være usikre uten betydning for verdsettelsen da byggene er vurdert i besikket tilstand. Taksten er kommet istand da det vurderes salg av eiendommen, for nærmere opplysninger om våningshuset vises til utarbeidet tilstandsrapport.

Hjemmelshaver: Monica Torp Mobekkvegen 1183, 2232 Tobøl.
Sendt elektronisk til: monicatorp@live.no

Følgende dokumenter ble fremlagt/innhentet.

- Kartverk over de forskjellige areal på eiendommen, følger vedlagt.
- Polise fra Gjensidige Forsikring AS, forsikringsnummer 81820752, fullverdi dekning på våningshus, garasje og driftsbygning.
- Innsyn grunnboka for opplysninger om eieforhold og annet.

Eiendommen er konsesjonspliktig ved salg, ved at eiendommen er vurdert etter gjeldende lover for landbrukseiendommer som er underlagt konsesjonslovenes bestemmelser. Eiendommens beliggenhet er hensyntatt ved prisfastsettelsen på siste side. Eiendommen er taksert slik den fremstår på befaringstidspunkt. Derav er bygninger verdsatt etter prinsippet om nedskrevet gjenanskaffelsespris og våningshuset er verdsatt med tillegg for boverdi.

Beliggenhet og beskrivelse.

Eiendommen Hagen med sin bebyggelse på Tobøl ligger ca. 1 km fra Tobøl bygdesentrum, vest i Eidskog kommune, ca. 5,5 km til Skotterud som er kommunesentrum. Landbruksarealet ligger inntil bebyggelsen på avlange teiger. Uproduktivt areal i ytterkant av dette. Bebyggelsen ligger samlet rundt tunet. Eiendommen ligger i et LNFR -område.

Eiendommens areal: (Må sees på som omtrentlige, tatt fra NIBIO.)

Landbruksareal.	58 daa.
Uproduktiv skog, myrer, veger, vann o.a.	39 daa.
Bebygd areal, tomtegrunn.	2 daa.
<u>Totalt areal</u>	<u>99 daa.</u>

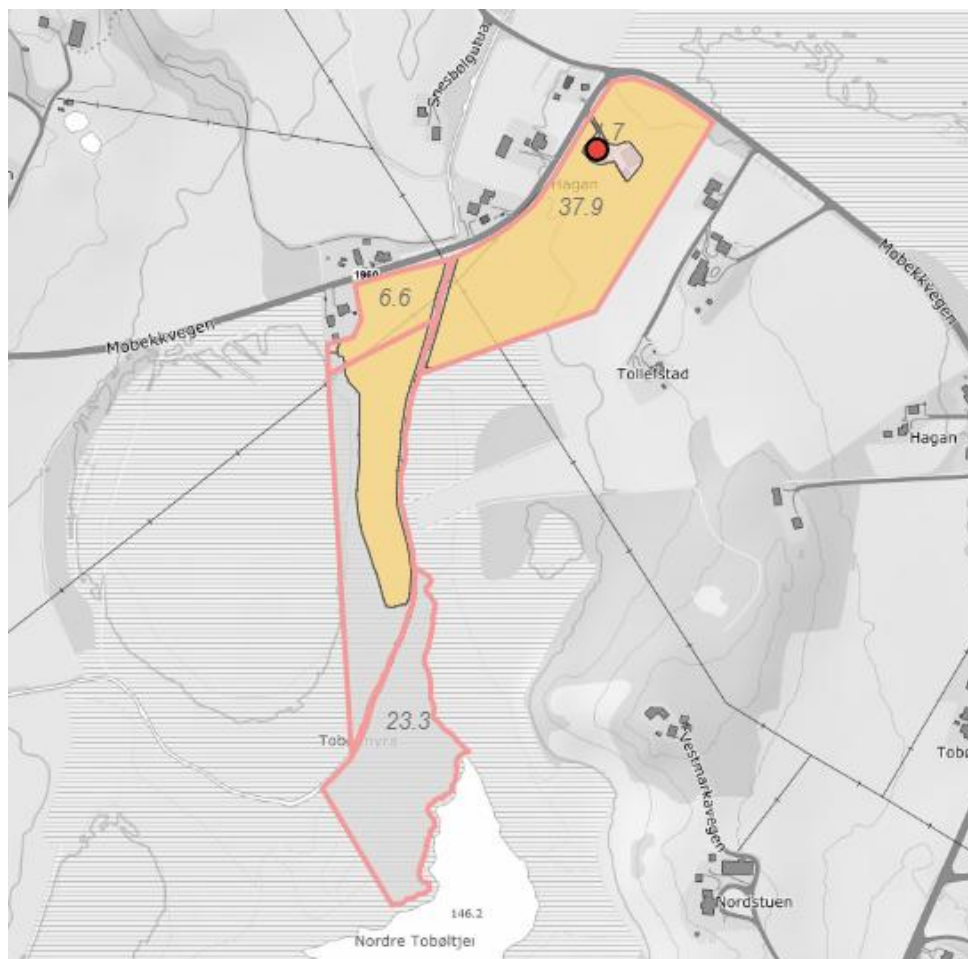
- Taksering
- Skjønn
- Teknisk rådgivning

Eiendommens bebyggelse: (Omtrentlige bruttoareal.)

Våningshus, 75 m², byggeår ca.1963, noe oppgradert over tid.

Driftsbygning, 205 m², byggeår ca. 1945, senere istandsatt rom i annen etasje.

Garasje, 37 m², byggeår ca.1970.



Eiendommens areal.

- Taksering
- Skjønn
- Teknisk rådgivning



Våningshuset.

Bygget i en og en halv etasje med kjeller med innvendig adkomst.

Overbygget inngangsparti/balkong. Utgang i annen etasje til inn glasset balkong på 8 m².

Huset er bygget med støpt gulv i kjeller, murte og pussede grunnmurer av sementstein.

Det er støpt dekke over kjeller som er antatt isolert med syddmatte og derpå bordgulv på rekker. Mellom boplan er det trebjelkelag, usikkert om isolering. Yttervegger i bindingsverk med antatt isolasjon fra byggeår og utvendig stående tømmermannskledning.

Synlige tegn til mangelfullt vedlikehold. Trevinduer med isolerglass, noen vinduer med enkelt glass og varerammer. Panelte og malte ytterdører med glassfelt. Stedsbygget sperretak er tekket med undertak og steintekking. Innvendige skråhimlinger i del av annen etasje.

Metalltakrenner med nedløp på huset. Himling i annen etasje opplyses isolert med mineralull isolasjon. Forskjellige innvendige overflater med tregulv, tepper, belegg og betonggulv i kjeller, panel og plater på vegger og i himlinger, flere typer overflatebehandlinger.

Innvendig plane finerte dører i all hovedsak.

Kjeller er innredet med trapperom, arbeidsrom, bodareal og wc. En bod er brukt som vaskerom, takhøyde på ca. 205 cm. BRA på 65 m².

Første etasje er innredet med trapperom/entre, kjøkken, soverom og stue, hovedinngang fra overbygget balkong. BRA på 70 m².

Annen etasje er innredet med trapperom, gang, tre soverom og bad/wc. BRA på 42 m².

Det er også noe korareal på dette plan og utgang til inn glasset balkong på 8 m².

Ett løps pipe med lufterør i huset som vedovner er tilknyttet, pipen er spekkmurt over yttertak.

Kombinert oppvarming med vedovner og elektriske ovner.

Normalt utbygget elektrisk anlegg utifra byggeår med inntaksskap med elektrisk måler og skrusikringer som er plassert i kjeller, dels skjult og dels åpent anlegg fra sikringsskap og frem til husets plan og utvendig til lys, kontakter og teknisk installasjon. Kjøkken med tre innredning med malte speil fronter, elektriske komponenter er hensyntatt.

Spiseplass i rommet. Bad/wc i annen etasje er innredet med veggmontert dusj, klosett og servant, ingen ventilasjon utover vindu fra rommet. Toalettrom i kjeller med klosett og servant

- Taksering
- Skjønn
- Teknisk rådgivning

Mange stedstilpassede skaper, hyller og forskjellige tretrapper mellom etasjer. Huset har stort behov for vedlikehold, henviser til utarbeidet tilstandsrapport for opplysninger om huset. Teknisk verdi settes til kr.4.900.000,- nedskrevet med 70 % etter alder, brukbarhet og tilstand derav blir nedskrevet gjenanskaffelse pris på kr. 1.470.000, -



Driftsbygning.

Tradisjonelt bygget fjøs/låvebygning med senere forandringer. Bygget er dels fundamentert på betongpilarer og deler på betongringmurer. Deler i første etasje med tregulv og deler med støpt plate på mark. Yttervegger er i all hovedsak bindingsverk med utvendig stående kledning, deler av vegger i annen etasje er isolert, rundt innredet del til oppholdsrom og med adskilt toalettrom. Ellers er vegger rundt tidligere fjøsdel i pusset mur, ellers yttervegger med luftesjalusier, forskjellige type labankdører og vinduer i enkel utførelse, tilpasset bruken. Deler av yttervegger er isolerte og med innvendig kledning, gjelder oppholdsrom i annen etasje. Stedsbygget sperretak med understøttelse er tekket med profilerte metallplater uten undertak. Metalltakrenner og nedløp på en side, mot tunet. Første etasje med arbeidsrom på 39 m², ellers redskapsrom, boder lager, garasjer og vedskåle. Betonglåvebru opp til annen etasje med kjørsel, lagerareal, isolerte rom og toalettrom med elektrisk forbrenningsklosett. Det er tilknyttet parabol-TV og internett. Det er elektrisk oppvarming med gulvvarme i det største rom. Det er sikringsskap med skrusikringer i arbeidsrom i første etasje med sprednett ut i dette bygg og til garasje via jordkabel, samt jordkabel fra våningshus. Bygget fremstår som normalt vedlikeholdt utifra alder, men med påregnelige råteskader på nedre del av vegger og svekkelser grunnet alder må påregnes. Lovlighet av oppholdsrom er ikke vurdert av takstmann, men ett greit gjesterom. Teknisk verdi settes til kr.3.900.000,- nedskrevet med 80 % etter alder, brukbarhet og tilstand derav blir nedskrevet gjenanskaffelse pris på kr. 780.000, -

- Taksering
- Skjønn
- Teknisk rådgivning



Garasje.

Garasjen er bygget på støpt plate på grunn med oppkant under yttervegger i bindingsverk med utvendig stående tømmermannskledning og dels med innvendig kledning.

Vippeport og plassbygd labankdør til bygget. Stedsbygget sperretak med møneunderstøttelse som deler bygget i to deler, tak tekket med bølgeblikkplater uten undertak, plasttakrenner og nedløp. Det er innlagt elektrisk kraft til bygget med jordkabel fra nabobygg til kontakter og belysning. Behov for utvendig vedlikehold.

Teknisk verdi settes til kr.330.000,- nedskrevet med 70 % etter alder, brukbarhet og tilstand derav blir nedskrevet gjenanskaffelse pris på kr. 100.000, -

Landbruksarealet.

Landbruksarealet ligger forholdsvis samlet ved bebyggelsen, det er snakket med jordeier Roy Teigberget, som bruker 40 daa. av arealet mot levering av rundball til jordeiers hester. Restareal på 18 daa brukes til beiter, kan benyttes kun til grasproduksjon grunnet stort behov for drenering. Alt areal brukes av nabo uten godtgjørelse til gras- og kornproduksjon. Normal kornavling anslås til ca. 400 kg korn/daa. Steinfri moldjord, kan brukes til flere typer produksjon, men stort behov for drenering på deler av arealet. Arealet anses som normalt arrondert for maskindrift. Areal vises på vedlagte kartverk.

Skogen/utmark.

Ingen produktiv skog er registrert, kun større myrområder med vanskelig adkomst.

Deler av myrarealet er skogbevokst men skogen er så lite areal at den anses som kun vedskog med noe innslag av sagstokker til vedlikehold av eiendommens bygninger.

Det er også etablert en gapahuk i skogarealet, ikke besiktiget. Det går en bekk, Tobølbekken, gjennom skogarealet som ellers grenser mot Nordre Tobøltjennet.

Skogen anses som ikke drivverdig, kun til egen anvendelse.

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 vurdering. Det er ved verdsettelsen av bygninger beregnet etter prinsippet om nedskrevet gjenanskaffelsespris og hensyntatt bygninger vedlikehold og brukbarhet. Ved verdsettelse på våningshus er det hensyntatt boverdi.

Våningshus.	1.470.000,-
Driftsbygning.	780.000,-
Garasje.	100.000,-
Annet areal.	50.000,-
Landbruksareal. 40 daa a 10.000,-	400.000,-
Beiter/landbruksareal. 18 daa a 7.000,-	126.000,-
<u>Totalt.</u>	<u>2.926.000,-</u>

Konklusjon.

Det ovenstående leder frem til følgende konklusjon:

Eiendommen Hagan i Eidskog kommune er ett småbruk med noe landbruksareal og mindre uproduktivt skogareal, med en solrik beliggenhet som har en husmasse som ikke er tilrettelagt for landbruksdrift, dette da eiendommen har vært brukt som boplass og landbruksarealet har vært bortleid i mange år. Det er bygget drivhus på tomten.

Det er flatt tun mellom bygningene, opparbeidet med plen og beplantning rundt våningshuset og gruset adkomstveg inn til tunet fra offentlig veg. Del rundt våningshuset er inngjerdet med forskjellig beplantning og med hagebelysning.

Våningshuset er tilknyttet offentlig vann og privat kloakkanlegg med infiltrasjon, oppgradering av infiltrasjon er påregnelig.

Takstmann har vurdert eiendommen etter dagens driftsform og etter gjeldende konsesjonslover og verdsatt etter det, men det er den kommunale myndighet som godkjenner høyeste konsesjonspris. Taksten er gjennomlest av hjemmelshaver og merknader er rettet opp.

Eiendommens verdi etter konsesjonslovens regler settes etter dette til kr. 2.900.000,-

Kirkenær 03.09.2025

Øystein Opås
Takstingeniør.