

# LANDBRUKSTAKST

## LILLE BJØRNSTAD ØSTRE Bjørnstadgata 86 og 88, 1792 TISTEDAL

Gnr 144: Bnr 12  
3101 HALDEN KOMMUNE



SERTIFISERT TAKSTINGENIØR  
**Karsten E. Strand**  
Telefon: 900 59 305  
E-post: karsten@bonatakst.no  
Rolle: Uavhengig takstmann

AUTORISERT FORETAK  
**Takstmann Karsten E. Strand AS**  
Fjerdingsveien 57, 1763 HALDEN  
Telefon: 900 59 305  
Organisasjonsnr: 998 079 969



Dato befarings: 16.10.2024  
Utskriftsdato: 30.10.2024  
Oppdrag nr: 24058



## Takstingeniørens rolle

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på [www.norsktakst.no](http://www.norsktakst.no).

## Oppdraget gjelder

Undertegnede takstmann har av Lene Bjørnstad og Martin Bjørnstad Sandberg fått i oppdrag å takserer landbrukseiendommen Lille Bjørnstad Østre Gnr 144 Bnr 12 i Halden kommune.

Oppdragsgiver opplyser at taksten skal benyttes i forbindelse med salg av eiendommen.

Takstmannen hadde fri tilgang til eiendommens arealer og bebyggelse.

## Egne forutsetninger

FORMÅL: En verditakst (markedsverdi) av eiendommen.

Verditaksten gir en samlet vurdering, men en enkel beskrivelse og en verdsetting av landbrukseiendommen (markedsverdi). Markedsverdi er i denne sammenheng den verdi som eiendommen skjønnnes å ha ved et fritt salg, etter vanlig priser i området, under hensyn til de gjeldende bestemmelser i Konesjonsloven jfr. § 9 og Rundskriv fra Landbruks- og matdepartementet og da spesielt M-3/2002 og M-1/2021.

Ifølge arealklassifisering på NIBIO/Skog og landskap oppfyller eiendommen dagens arealkrav i Odelslovens jfr. § 2 da den har mer enn 35 daa full-/overflatedyrka jord eller mer enn 500 da produktiv skog. Eiendommen er konsesjonspliktig jfr. Konesjonslovens § 4 med lovpålagt boplikt jfr. § 5.2 ved et konsesjonsfritt salg (innen definert familie) da den har mer enn 35 daa full-/overflate dyrka jord eller mer enn 500 da produktiv skog.

En kjøper kan pålegges boplikt etter konsesjonslovens § 11 ved et konsesjonspliktig (fritt) salg. Ved et fritt salg vil det være priskontroll jf. Konesjonslovens §§ 9 og 9 a samt rundskriv.

Eiendommen er underlagt Jord (driveplikt) - og Skoglov.

Takstmann må presisere at det ligger utenfor dette oppdraget å gjøre mer nøyaktige målinger enn det NIBIO kan gjøre mht eiendommens størrelse og arealklassifisering.

## Forutsetninger arealberegning

Verdsetting av Landbrukseiendommer er basert på konsesjonsloven og gjeldende rundskriv utarbeidet av landbruksdepartementet. Dette innebærer at boligbebyggelsen på en landbrukseiendom skal verdsettes etter andre prinsipper enn det som benyttes ved verditaksering av vanlig boligeiendom. For arealmåling av bygninger brukes bruttoareal (BTA) og grunnflate. Disse målene brukes ved salg og alle andre typer oppdrag.

## Verdsetting

Eiendommens markedsverdi er vurdert på bakgrunn av befaringen, eiers opplysninger, fremlagte dokumenter, beskrivelse og en totalvurdering av eiendommens enkelte komponenter.

**Markedsverdi:** **kr 8 000 000**

HALDEN, 30.10.2024



Karsten E. Strand  
Takstmann  
Telefon: 900 59 305

## Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
<b>Kunde:</b>	Lene Bjørnstad og Martin Bjørnstad Sandberg
<b>Takstingeniør:</b>	Karsten E. Strand
<b>Befaring/tilstede:</b>	Befaringsdato: 16.10.2024. - Lene Bjørnstad . - Karsten E. Strand. Takstmann. Tlf. 900 59 305

Eiendomsopplysninger	
<b>Eiend.betegnelse:</b>	LILLE BJØRNSTAD ØSTRE
<b>Beliggenhet:</b>	Lille Bjørnstad Østre ligger i Tistedal, det er kort vei fra Tistedal sentrum. Eiendommen ligger sentralt og i et landbruksområde med spredt boligbebyggelse.
<b>Bebyggelsen:</b>	Eiendommen er bebygd med våningshus og kårbolig (brukes som tomannsbolig) samt garasje/redskapshus/stall.
<b>Konsesjonsplikt:</b>	Eiendommen er konsesjonspliktig jfr. Konsesjonslovens § 4 med lovpålagt boplikt jfr. § 5.2 ved et konsesjonsfritt salg (innen definert familie) da den har mer enn 35 daa full-/overflate dyrka jord eller mer enn 500 da produktiv skog. En kjøper kan pålegges boplikt etter konsesjonslovens § 11 ved et konsesjonspliktig (fritt) salg. Ved et fritt salg vil det være priskontroll jf. Konsesjonslovens §§ 9 og 9 a samt rundskriv.
<b>Kommuneplan:</b>	Eiendommen er omfattet av kommuneplanens arealdel Arealbruk: LNF Landbruk, natur og friluftsliv og spredt boligbebyggelse. Liten del av eiendommen er omfattet av Hensynssone H550 Hensyn landskap  LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag. Spredt boligbebyggelse, bare enklere å søke inn tiltak på eksisterende eiendommer/bebyggelse, får ikke fradele eller etablere nye boliger.
<b>Adkomstvei:</b>	Eiendommen ligger til off. vei/gate.
<b>Tilknytning vann:</b>	Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning.
<b>Tilknytning avløp:</b>	Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via felles privat trykkavløp.
<b>Forkjøpsrett:</b>	Det er i skjøte datert 07.082014 avtalt. Dersom eiendommen selges til andre enn livsarvinger har søsken forkjøpsrett ved å tre inn i kjøpekontrakt i nevnt rekkefølge innen 3 måneder: Anne- Karine Bjørnstad Jensen, Magnus Bjørnstad og Ingvild Bjørnstad.
<b>Heftelser:</b>	Det ble i 1982 tinglyst rettigheter til vederlagsfri fradeling av to boligtomter til daværende eiers sønner. Det er i LNF-områder ikke tillatt med fradeling eller bygging til andre formål enn landbruksformål eller næringsvirksomhet basert på brukets ressursgrunnlag.  Med bakgrunn i bestemmelser i PBL Plan og bygningsloven og gjeldene kommuneplan er det trolig ikke mulig å fradele tomter fra eiendommen nå. Det er derfor ikke foretatt noe verdimessig fradrag i taksten. Men gjør oppmerksom på at regelverk og/eller kommuneplanens arealdel kan bli endret over tid.
<b>Kulturminner</b>	Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten. I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell vernerig / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.
<b>Forurensing</b>	Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten. I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.  Eier opplyser at det er flere eldre fyllplasser det er kastet avfall opp igjennom årene samt et kondemnabelt uthus som har rast sammen. Dette krever betydelig opprydding, bortkjøring og avfallsgebyrer. Forholdet krever nærmere undersøkelser og det kan komme pålegg om opprydding.  Det er fylt opp med tilkjørte masser ved redskapshus - dette er ikke godkjent, forholdet kan være søknadspliktig - noe forurensede maser registrert på befaringen. Forholdet må undersøkes nærmere.

--	--

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 3101 HALDEN Gnr: 144 Bnr: 12
Hjemmelshaver:	Lene Bjørnstad - Hjemmelshaver 1/2 Martin Bjørnstad Sandberg - Hjemmelshaver 1/2
Adresse:	Bjørnstadgata 88, 1792 TISTEDAL Bjørnstadgata 86, 1792 TISTEDAL

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Arealoversikt	16.10.2024	Gårdskart fra NIBIO	Innhentet		Ja
Grunnbokutskrift	16.10.2024	Utskrift fra seeiendom.no	Innhentet		
Tegninger		Byggetegninger våningshus	Fremvist		
Tidligere takst	02.02.2016	Utarbeidet av Jan Fremmegaard	Fremvist		
Elektronisk utskrift matrikkel, teknisk informasjon fast eie	23.03.2023	Offentlige opplysninger fra Ambita	Innhentet		
Tidligere takst	04.05.2023	Utarbeidet av undertegnede.	Fremvist		
Tilstandsrapport	11.10.2024	Utarbeidet av Patrick Svendsen	Fremvist		
Eier		På befaringen ga eier opplysninger om eiendommens bruk og funksjon.			

Eiendommens arealer		
Fulldyrket jord	daa	36,4
Overflatedyrket jord	daa	0,0
Innmarksbeite	daa	2,2
Skog av svært høy bonitet	daa	0,0
Skog av høy bonitet	daa	52,4
Skog av middels bonitet	daa	3,4
Skog av lav bonitet	daa	0,0
Uproduktiv skog	daa	7,1
Myr uten skog	daa	0,0
Åpen jorddekt fastmark	daa	0,6
Åpen grunnlendt fastmark	daa	0,0
Bebygd, vann, bre	daa	7,6
Ikke klassifisert	daa	0,0
<b>Sum arealer:</b>	<b>daa</b>	<b>109,6</b>


Kommentar
Arealer hentet fra NIBIOs gårdskart, utskrift datert 16.10.2024.

## Beskrivelser

Beskrivelser	
Produksjon	Eiendommen disponerer ikke melkekvote eller andre husdyr konsesjoner. Jordveien har de senere år vært bortleid til kornproduksjon. Skogen drevet av eier.
Odel	Ifølge arealklassifisering på NIBIO/Skog og landskap oppfyller eiendommen dagens arealkrav i Odelslovens jfr. § 2 da den har mer enn 35 daa full- /overflatedyrka jord eller mer enn 500 da produktiv skog.
Kår	Det er ikke opplyst om kåravtaler.

## Bygninger på eiendommen

### Våningshus

Bygningsdata	
	Byggeår: 1982 Kilde: Ifølge eiers opplysning. Anvendelse/ enkel bygningsbeskrivelse: Bolig til eget bruk.

Verdivurdering			
Verdi:	Nedskrevet gjenanskaffelsesverdi inklusive tunverdi. For bygningen er nyanleggskostnaden for tilsvarende bygning i dag lagt til grunn. Verdien er korrigert for blant annet alder, størrelse, vedlikehold, slitasje og egnethet.	kr	4 400 000

Arealer		
Etasje	Bruttoareal BTA m <sup>2</sup>	Kommentar
1. etasje	110	Gang, kjøkken, stue 1, stue 2, vaskerom, vindfang 1, vindfang 2, bod, wc
Kjeller	112	Bad, trapperom, 2 boder, 3 soverom
Sum bygning:	222	

Kommentar areal
Arealene er beregnet på grunnlag av tegningsgrunnlag og fremvist tilstandsrapport. Det må påregnes mindre avvik.

Konstruksjoner og innvendige forhold - Våningshus
<b>Bygning, generelt</b>
For oppgraderinger, teknisk beskrivelse og tilstandsvurdering av våningshuset se tilstandsrapport.

## Kårbolig

### Bygningsdata



Byggeår: 1950 Kilde: Byggeåret ukjent.

Anvendelse/ enkel  
byggningsbeskrivelse: Brukes som tomannsbolig, registrert som enebolig i matrikkel.

### Verdivurdering

Verdi:	Nedskrevet gjenanskaffelsesverdi. For bygningen er nyanleggskostnaden for tilsvarende bygning i dag lagt til grunn. Verdien er korrigert for blant annet alder, størrelse, vedlikehold, slitasje og egnethet.	kr	2 000 000
--------	--	----	-----------

### Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m <sup>2</sup>	Kommentar
2. etasje	45	Bad, kjøkken, stue, trapperom, bod/ soverom , wc
1. etasje	76	Bad, entré, gang, kjøkken, stue, soverom
Krypekjeller		
Kjeller	22	
Sum bygning:	143	

### Kommentar areal

Arealene er beregnet på grunnlag av tegningsgrunnlag og fremvist tilstandsrapport. Det må påregnes mindre avvik.

### Konstruksjoner og innvendige forhold - Kårbolig

#### Bygning, generelt

For oppgraderinger, teknisk beskrivelse og tilstandsvurdering av kårbolig se tilstandsrapport.

## Garasje/redskapshus/stall

### Bygningsdata



Byggeår: 1960 Kilde: Ca byggeår

Verdivurdering			
Verdi:	Nedskrevet gjenanskaffelsesverdi. For bygningen er nyanleggskostnaden for tilsvarende bygning i dag lagt til grunn. Verdien er korrigert for blant annet alder, størrelse, vedlikehold, slitasje og egnethet.	kr	1 200 000

Arealer		
Etasje	Bruttoareal BTA m <sup>2</sup>	Kommentar
Garasje/gårdsverksted	110	
Redskapshus	110	
Kjeller	65	
Sum bygning:	285	

Konstruksjoner og innvendige forhold - Garasje/redskapshus/stall	
<b>Bygning, generelt</b>	
For teknisk beskrivelse se tilstandsrapport.	
Dekke mellom garasje/verksted og kjeller/stall og har svekket bæreevne som følge av korrosjon på armeringen. Det er nødvendig med nærmere kontroll og utbedring/repasjon. Eier opplyser at de ikke parkerer traktor inne i verksted pga svekkelsen av dekke.	

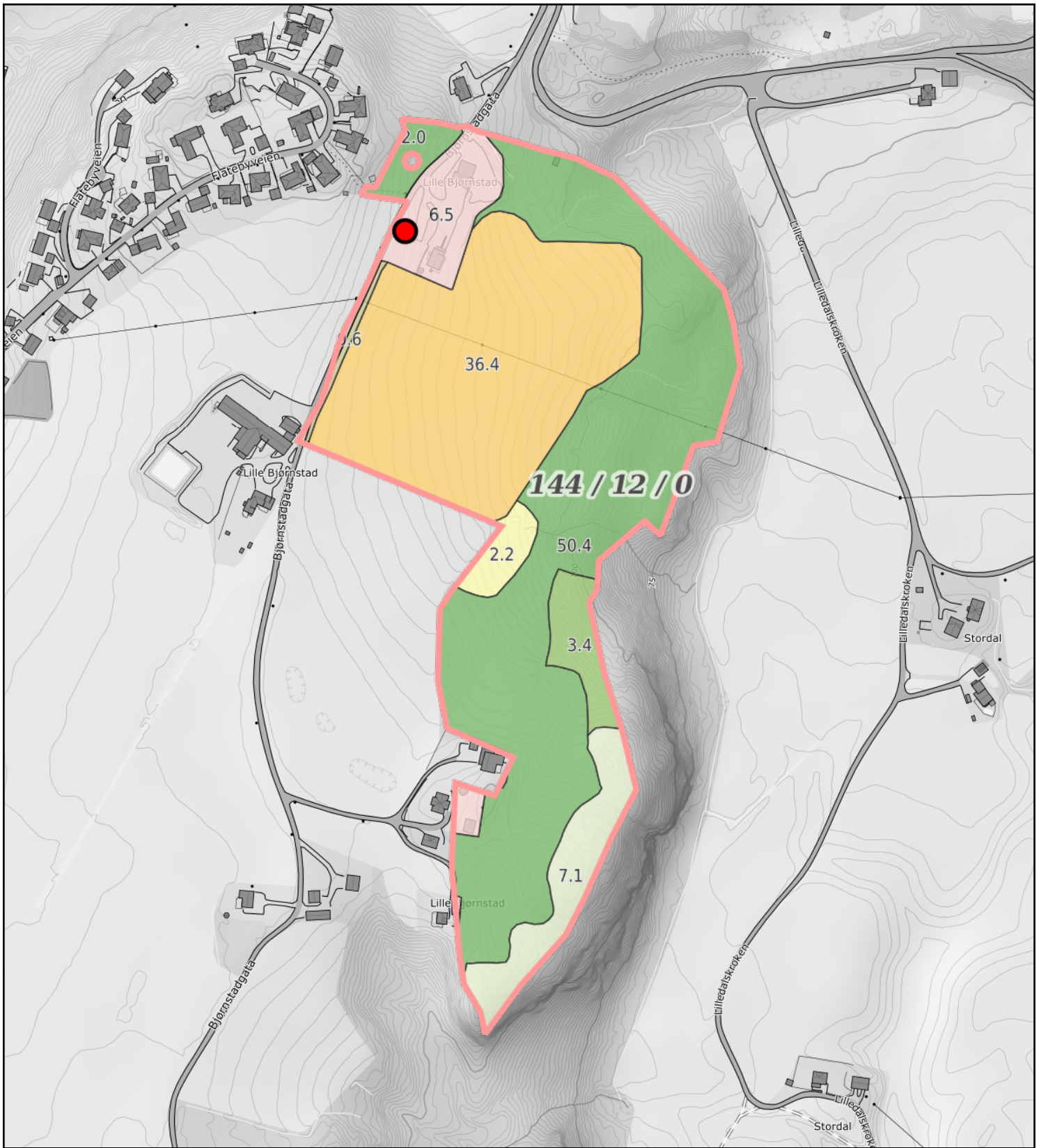
## Andre verdikomponenter

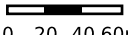
Verdikomponenter		
<b>Dyrket mark</b>	Jordveien ligger samlet sør og sørøst for tunet og er ifølge gårdskart fra NIBIO 36,4 daa. Arealet er klassifisert som fulldyrka jord. Leier er Kristian Bjørnstad og det leide arealet drives som tilleggsjord til eiendommen Lille Bjørnstad, årlig leie er avtalt til kr 12 000,- pr år som gir en utleieverdi på kr 330,- pr daa. Beregningen benytter en utleievurdering på kr 330,- pr daa/år, og kapitaliseringsrente på 4 %.	300 000
<b>Skog</b>	<p>Det foreligger ikke skogbruksplan for eiendommen. I gårdskart fra NIBIO er det produktive skogsarealet oppgitt til 55,8 daa. Høy bonitet (17 og høyere) 52,4 daa, Middels bonitet (11 og 14) 3,4 daa og Lav bonitet (8 og lavere) 0,0 daa. I tillegg er det 7,1 daa med uproduktiv skog, veier, vann og lignende.</p> <p>Avvirkning: 2012: 38 m3. 2007: 224 m3. 2004: 708 m3.</p> <p>Det er i hovedsak bare ungskog og mulighet for vedhogst og tynning mange år fremover.</p> <p>Innestående skogfond pr 16.10.2024 kr 13 705,-. Eiendommen inngår i Klepper elgjaktlag.</p> <p>Skog, utmark og jaktrettigheter er skjønnsmessig verdsatt til</p>	100 000
<b>Sum andre verdikomponenter:</b>		<b>400 000</b>

## Sammendrag verdiberegning

Sammendrag verdikomponenter			
<b>Bygninger ol:</b>	Våningshus	kr	4 400 000
	Kårbolig	kr	2 000 000
	Garasje/redskapshus/stall	kr	1 200 000
<b>Andre verdikomponenter:</b>	Dyrket mark	kr	300 000
	Skog	kr	100 000
<b>Samlet verdi:</b>		<b>kr</b>	<b>8 000 000</b>


















  
 0 20 40 60m  
 Målestokk 1: 4000 ved A4 utskrift  
 Utskriftsdato: 16.10.2024 10:34  
 Eiendomsdata verifisert: 16.10.2024 10:28

**GÅRDSKART 3101-144/12/0**  
 Tilknyttede grunneiendommer:  
 144/12/0






Markslag (AR5) 13 klasser		AREALTALL (DEKAR)	
TEGNFORKLARING			
	Fulldyrka jord	36.4	
	Overflatedyrka jord	0.0	
	Innmarksbeite	2.2	38.6
	Skog av særst høy bonitet	0.0	
	Skog av høy bonitet	52.4	
	Skog av middels bonitet	3.4	
	Skog av lav bonitet	0.0	55.8
	Uproduktiv skog	7.1	
	Myr uten skog	0.0	
	Åpen jorddekt fastmark	0.6	
	Åpen grunnlendt fastmark	0.0	7.7
	Bebyggd, samf., vann, bre	7.6	
	Ikke kartlagt	0.0	7.6
	Sum	109.7	109.7

Skog-klassene kan også omfatte skog på myr.

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjenning. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

-  Arealressursgrenser
-  Eiendomsgrenser
-  Driftssenterpunkt



144/12/0

0 20 40 60m

Målestokk 1: 4000 ved A4 utskrift

Utskriftsdato: 16.10.2024 10:35

Eiendomsdata verifisert: 16.10.2024 10:28

GÅRDSKART 3101-144/12/0

Tilknyttede grunneiendommer:  
144/12/0



**NIBIO**

NORSK INSTITUTT FOR  
BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 13 klasser

TEGNFORKLARING

=	Fulldyrka jord	36.4	
5	Overflatedyrka jord	0.0	
6	Innmarksbeite	2.2	38.6
S	Skog av særs høy bonitet	0.0	
H	Skog av høy bonitet	52.4	
M	Skog av middels bonitet	3.4	
L	Skog av lav bonitet	0.0	55.8
i	Uproduktiv skog	7.1	
1	Myr uten skog	0.0	
	Åpen jorddekt fastmark	0.6	
	Åpen grunnlendt fastmark	0.0	7.7
	Bebygd, samf., vann, bre	7.6	
	Ikke kartlagt	0.0	7.6
	Sum	109.7	109.7

AREALTALL (DEKAR)

36.4	
0.0	
2.2	38.6
0.0	
52.4	
3.4	
0.0	55.8
7.1	
0.0	
0.6	
0.0	7.7
7.6	
0.0	7.6
109.7	109.7

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjenning. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

— Arealressursgrenser

□ Eiendomsgrenser

● Driftssenterpunkt

Skog-klassene kan også omfatte skog på myr.