

Verditakst landbruk

Eiendommen:

Vølner

Gnr. 208 bnr. 1 og 8

Lillestrøm kommune

Hjemmelshaver:

Kristian Wølner



Taksert av:

Espen Bjerke

Trondheimsveien 562, 2016 Frogner

espen@bjerkehaugen.no

tlf. 916 93 887

Org.nr 969 861 658 MVA

Medlem i Norsk Takst, landbruk



1. Innledning

Etter oppdrag fra Kristian Wølner er det foretatt verditakst av landbrukseiendommen:

Vølner i Lillestrøm kommune i Akershus fylke.

Adresse: Såkrokveien 71 og 91, 1923 Sørums.

Gnr.208, bnr. 1 og 8

Hjemmelsopplysninger er hentet fra Ambita, grunnbok og matrikkelopplysninger. Registreringsenhet: Statens Kartverk, Tinglysningen. Opplysningene er hentet ut fra oppgitte gårds og bruksnummer. Det tas forbehold om at alle gårds- og bruksnummer er med. Ved tvil anbefales det å ta kontakt med kommunen.

Eiendommen er eid av Kristian Wølner. Eier fikk hjemmel til eiendommen Vølner 07.01.1981. Kristian Wølner er gift med Beate Wølner.

Befaring på eiendommen ble foretatt 15.04.2024.

Beate og Kristian Wølner var til stede og påviste eiendommen, samt ga opplysninger om eiendommen.

Fremlagte dokumenter:

- Gårdskart fra Nibio (Norsk Institutt for Bioøkonomi)
- Utskrift av Ambita infoland
- Utskrift av Se eiendom, Statens kartverk
- Hovedtallsrapport for skogen. (Allma)

Formålet med taksten er verditakst landbruk, i forbindelse med fremtidig salg av eiendommen i markedet. Verditaksten gir en samlet vurdering, med en enkel beskrivelse og verdsetting av landbrukseiendommen. (markedsverdi). Markedsverdi er i denne sammenheng den verdi som eiendommen skjønnes å ha ved fritt salg, etter vanlige priser i området, under hensyn til de gjeldende bestemmelser i Konesjonsloven jfr. § 9 og 9a, samt rundskriv fra Landbruks- og Matdepartementet M-3/2002 og M-1/2021.

Ifølge arealklassifisering på Nibio oppfylder eiendommen dagens krav i Odelsloven, jfr. §2, da eiendommen har mer enn 35 dekar full-/overflatedyrka jord.

Eiendommen er en konsesjonspliktig landbrukseiendom med lovpålagt boplikt.

Ved et fritt salg vil det være priskontroll. Ved fritt salg er det kommunen, evt. Statsforvalter etter klage som fastsetter øvre godkjente konsesjonspris.

Eiendommen er underlagt Jordloven (driveplikt) og Skogloven.

Takstmannen har lagt Nibio sine arealmålinger og klassifisering til grunn og at opplysningene er korrekte.

Retningslinjene legger opp til beregning av avkastningsverdi på jord og skog og nedskrevet kostnadsverdi på bygninger. Kostnadsverdien svarer til antatt nyanleggskostnad, korrigert for alder, størrelse, egnethet, slitasje og vedlikehold.

2 Premisser

Landbrukstaksten er basert på en visuell besiktigelse uten inngrep i konstruksjoner. Beregning av bruksareal på bolighus er ikke utført etter samme krav som avhendingsloven krever. En verditakst er ikke en tilstandsrapport på bolighus. I en tilstandsrapport er det krav til bla nøyaktig oppmåling. Det er nødvendig å ta forbehold om eventuelle skjulte feil og mangler som ikke kan sees ved en vanlig visuell befaring. Elektriske anlegg og røropplegg for vann og avløp er ikke vurdert utover det som er synlig. Takstmannen har ikke ansvar for manglende opplysninger om feil og mangler han ikke kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier.

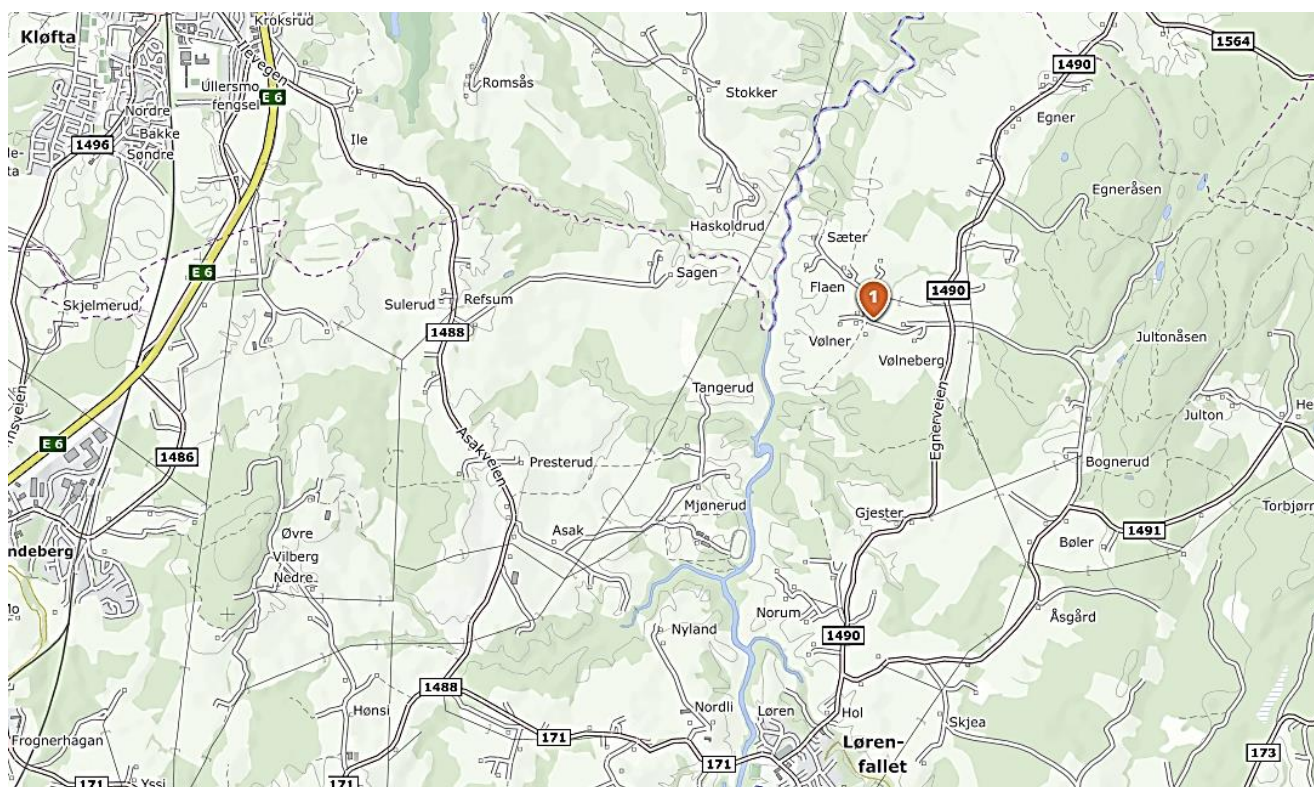
Hjemmelshaver/ oppdragsgiver plikter å lese dokumentet nøye og melde fra om eventuelle feil og mangler i rimelig tid etter at takstrapporten er mottatt.

Takstmannen legger til grunn at alle bygninger og bruk av eiendommen er godkjent av rette instans og i henhold til gjeldene lover og forskrifter.

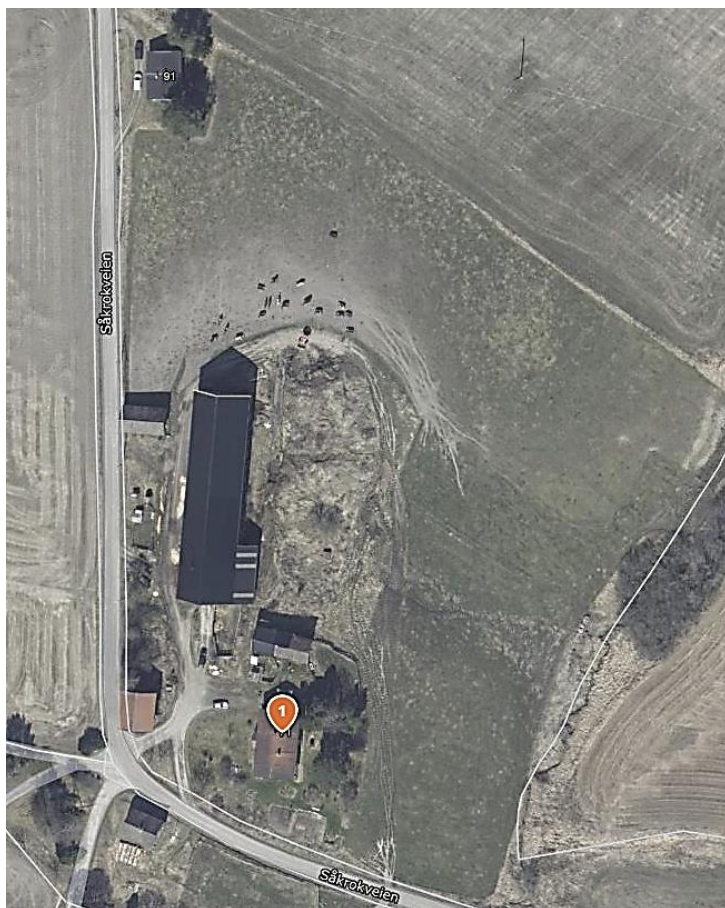
3 Beliggenhet

Eiendommen ligger i Lillestrøm kommune, tidligere Sørumsand kommune. Adkomst til eiendommen er på en kommunal vei som tar av fra fylkesvei 1490, Egnerveien. Eiendommen ligger i LNF område i kommuneplanens arealdel. Eiendommen ligger i et område med landbrukseiendommer og noe spredt bebyggelse.

Avstanden fra eiendommen Vølner til Lørenfallet er ca. 5 km. I Lørenfallet er det bla. flere butikker og service bedrifter. Barneskolen og barnehager ligger nær Lørenfallet. Det er ca. 10 km. til Sørumsand. På Sørumsand er det stoppested for Kongsvingerbanen. Sørumsand var kommunesentrumet i Sørums kommune. Fra eiendommen til Lillestrøm, som er kommunesentrumet i stor kommunen, er det ca. 21 km. Til Kløfta er det ca. 14 km. På Kløfta er det godt utbygd kollektivt tilbud til Oslo og til Gardermoen.

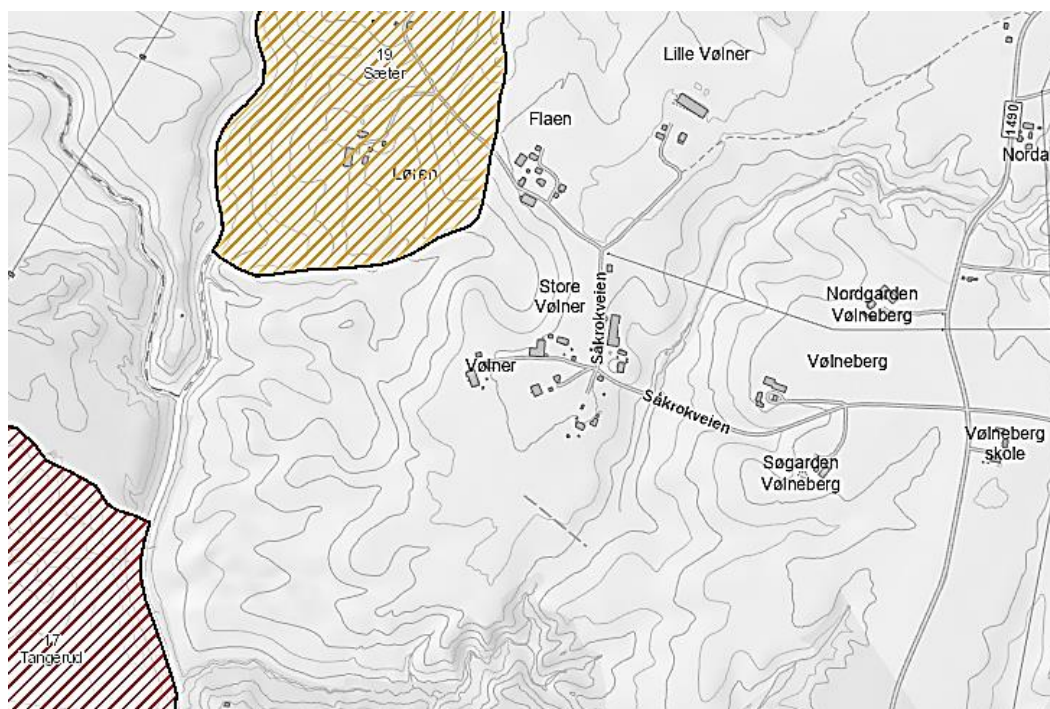


Kart over er hentet fra 1881.no, viser eiendommen beliggenhet



Flyfoto hentet fra 1881, viser tunet og deler av eiendommen Vølner.

I NVEs atlas er eiendommen Vølner ikke avmerket i et område med fareklasser for kvikkleireskredfare. Ifølge NADAG, er det utført grunnundersøkelser i området som viser at det er ca. 16 meter ned til fjell. Kartet under viser fareområder for kvikkleire. Eiendommen ligger under den maritime grense.

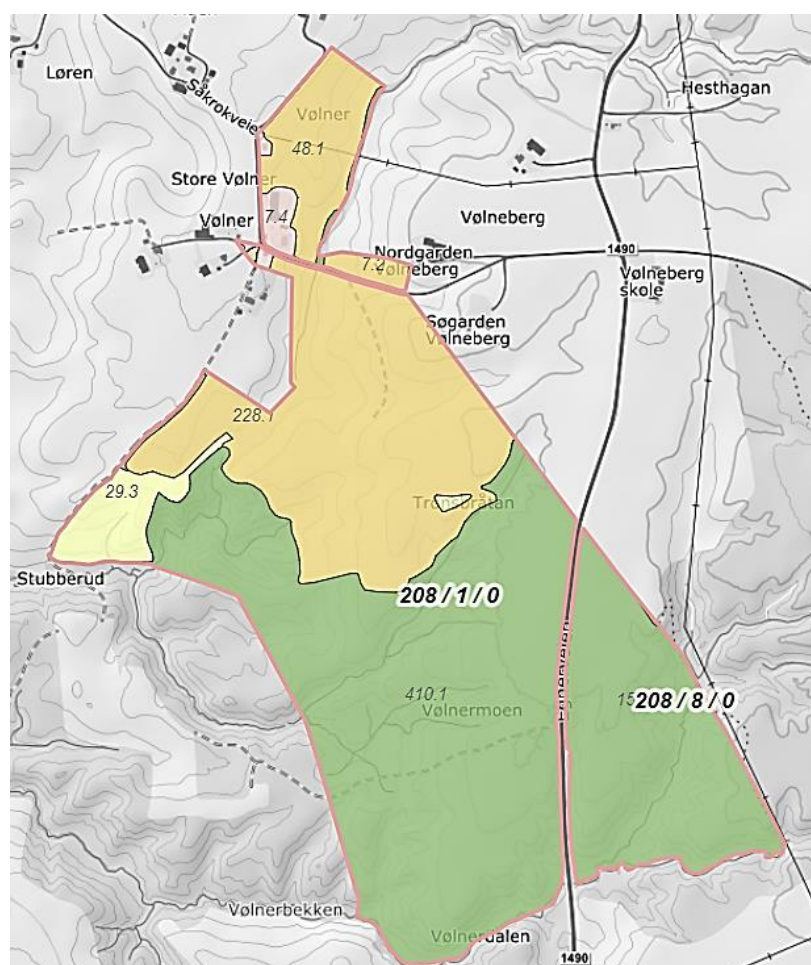


Eiendommen er tilknyttet kommunal vannforsyning. Avløpet er privat med septik tank for gråvannet. Hovedhuset har utedo, ikke innlagt wc. I hovedhuset er det kun avløp fra urinal og gråvann. Det er ikke pålegg om oppgradering av avløpet, men det kan komme krav om minirensanlegg eller tilkobling til offentlig avløp dersom det skal installeres WC. Sidebygningen er tilknyttet septik tanker og sandfilter.

4.1 Arealer

Ifølge gårdskart fra Nibio har eiendommen følgende arealer.

Areal beskrivelse	Dekar 208/1	Dekar 208/8	Sum dekar
Fulldyrka jord	283,6	0,2	283,8
Innmarksbeite	30,6		30,6
Skog høy bonitet	411,8	153,6	565,4
Skog middels bonitet	-		
Skog lav bonitet	-		
Uproduktiv skog	-		
Jorddekt fastmark	1,6		1,6
Bebyggd, veier, m.m	10,1		10,1
sum	737,7	153,8	891,5



Gårdskart fra Nibio viser eiendommen Vølner. Mørk gulfarge viser dyrka merk, lysgul farge viser innmarksbeite og grønn farge viser skog.

Jordbruksarealene er fordelt på tre teiger som ligger nær tunet. Det største skifte har et areal på 228,1 dekar. Et skifte ligger nord for tunet og har et areal på 48 dekar. I tillegg er det et mindre skifte ved tunet. Arronderingen anses som grei på de to av skiftene, men det er noen uregelmessige kanter. Det er utført bakkeplanering på totalt ca. 130 dekar. Planeringen ble utført på 1950 tallet og på 1970 tallet. All dyrka mark er nå traktor jord. Jordsmonnet består av siltig lettleire på slettene som ikke er planert og mellomleire der det ble utført bakkeplanering. Tabellen under viser jordanalyser fra 2015.

Oppdragsnummer		92260184-2062153				Kommunenr		226		Prøvemottak		2015-06-08	
Kundenummer		92260184				Gårdsnr		08		Analyserapport klar		2015-06-29	
Prøvetype		Jordprøver				Bruksnr		01					

Merking	Skifte	Volum-	Jord-	Leir-	Mold	Mold-	pH	P-AL	P-	K-AL	K-	Mg-AL	Ca-AL	Na-AL	Gløde-
		vekt	art	klasse	%	klasse		mg/100g	klasse	mg/100g	klasse	mg/100g	mg/100g	mg/100g	mg/100g
		kg/L													% TS
1	1	1.3	10	3	3.9	2	5.7	8	C1	12	2	20	110	8	5.9
2	2	1.6	10	3	2.5	1	5.5	3	A	10	2	14	72	<5	4.5
3	3	1.3	10	3	4.3	2	5.5	10	C1	17	3	18	120	<6	6.3
4	4	1.5	10	3	2.4	1	5.3	14	C2	12	2	11	52	<5	4.4
5	5	1.6	10	3	1.8	1	5.8	3	A	6	1	9	52	<5	3.8
6	5	1.4	10	3	2.9	1	5.6	5	B	4	1	4	36	<5	4.9
7	6	1.4	10	3	2.7	1	5.6	3	A	9	2	12	57	5	4.7
8	6	1.4	11	4	1.8	1	6.0	3	A	11	2	30	71	<5	4.3
9	7	1.4	10	3	2.7	1	5.4	6	B	4	1	3	21	<5	4.7
10	7	1.3	11	4	3.3	2	5.8	5	B	7	2	11	78	7	5.8
11	8	1.3	11	4	2.1	1	5.6	3	A	11	2	28	62	<6	4.6
12	8	1.5	11	4	0.6	1	5.6	4	A	8	2	13	33	<5	3.1
13	9	1.4	10	3	2.5	1	5.6	5	B	7	2	6	34	<5	4.5
14	9	1.4	10	3	2.3	1	5.7	6	B	9	2	9	41	<5	4.3
15	10	1.5	10	3	2.5	1	5.4	7	B	4	1	4	31	6	4.5

Jordarter		8 Silt	* Ved volumvekt over 1.00 blir benevnningen mg/100g. Ved volumvekt mindre enn 1.00 blir benevnningen mg/100ml For mikronæringsstoffer er benevnningen mg/kg	Leirinnhold 1 < 5 % 2 5-10 % 3 10-25 % 4 25-40 % 5 > 40%	Moldinnhold 1 Moldfattig 0-2,9 % 2 Moldholdig 3-4,4 % 3 Moldholdig 4,5-12,4 % 4 Moldholdig 12,5-20,4 % 5 Mineralbl. mold 20,5-40,4 % 6 Organisk >40,4 %	Næringsinnhold			
1 Grovsand	9 Lettleire					P-AL		K-AL	
2 Mellomsand	10 Siltig lettleire					Lavt	A 0-4	1	0-6
3 Finsand	11 Mellomleire					Middels	B 5-7	2	7-15
4 Siltig grovsand	12 Stiv leire					Moderat høyt	C1 8-10		
5 Siltig mellomsand	13 Mineralblandet moldjord (20,5-40,4 % humus)					Høyt	C2 11-14	3	16-30
6 Siltig finsand						Meget høyt	D >14	4	>30
7 Sandig silt	14 Organisk jord (>40,4% humus)								

PH verdien er litt lavere enn hva som anbefales til dyrkning av korn. Eier opplyser at eiendommen ble delvis drenert etter at bakkeplanering var utført. På deler av eiendommen er det eldre drenering. Drensrørene er av tegl og noe plastrør ifølge eier. Det er noen områder som har behov for ny drenering.

Jordveien er lite erosjonsutsatt ifølge Nibio

Erosjonsklassifisering	dekar
Liten erosjonsrisiko	54,7
Middels erosjonsrisiko	139,1
Stor erosjonsrisiko	125,4
Ikke kartlagt	572,5
sum	891,7

Eiendommen har drevet økologisk melkeproduksjon siden 1999. I tillegg er det økologisk kornproduksjon. Beate Wølner driver i tillegg med produksjon av økologisk honning med ca. 15 kuber.

Arealene brukes i dag til produksjon av gras og kornproduksjon, bygg og havre, som fores opp på egne dyr.

Avlingsnivået antas å ligge på 350 kg bygg pr. år. (gjennomsnittet målt over flere år)

Tillegg for økologisk kornproduksjon har vært ca. 1,50 pr kg. Levert korn. I tillegg er det flere andre tilskudd i økologisk produksjon. Tilskuddet er høyere enn i konvensjonell produksjon.

For å drive økologisk kornproduksjon er det en fordel med egen husdyrgjødsel. I denne verditaksten legges det til grunn et eksempel på avkastningskalkyle basert på konvensjonell drift siden det er mange forutsetninger for å få gode avlinger med økologisk produksjon, f.eks. tilgang på økologisk gjødsel. I tillegg hva som oppnås av tilskudd avhengig av bla. politiske beslutninger.

Det er utført beregninger som viser at økologisk kornproduksjon kan oppnå likt eller høyere dekningsbidrag.

En del av dyrka mark benyttes til beiter.

Eksempel på avkastningskalkyle for dyrka mark. (konvensjonell drift)

Inntekter:

Salg av bygg: 450 kg à kr 3,70.-.....	kr 1 665.-
Areal og kulturlandskapstillegg	kr 667.- (bunnfradrag ikke fratrasket)
Sum inntekter	kr 2 332.-

Kostnader:

Såkorn, gjødsel, kalk, plantevern, frakt, tørking	kr 920.-
Maskinkostnader	kr 550.-
Arbeidskostnader	kr 480.-
Sum kostnader	Kr 1950.-

Grunnrente (inntekter- kostnader) kr 382.-

Det legges til grunn en grunnrente på 380.- pr. dekar/år.

Rundskriv M-1/2021 angir en kapitaliseringsrente på fire prosent.

Dette gir en verdi på dyrka mark: kr 9 500.- pr. dekar.

Samlet verdi fremkommer som følger: 283,8 dekar x 9 500.-kr/dekar= 2 696 100.-

Verdien på dyrka mark settes til kr 2 700 000.-



Bildet viser deler av dyrka mark på skifte nord for tunet.

4.2 Innmarksbeite.

Ifølge Nibio er det 30,6 dekar innmarksbeite som tilhører eiendommen.

Verdien av innmarksbeite settes til kr 60 000.-

4.2 Skogen

Ifølge Nibio er det totalt 565 dekar produktiv skog. I skogbruksplanen fra takstår 2020 er produktivt areal 561 dekar. Skogen ligger på to sider av Egnerveien. Se kart side 5. Skogen på vestsiden av Egnerveien har gnr. 208 bnr. 1. Denne skogteigen ligger syd for dyrka mark og har et areal på 411 dekar. Skogen på østsiden av Egnerveien har gnr. 208 bnr.8 og har et areal på 154 dekar. Skogen består av ravedaler. Det ble avvirket betydelig med skog i 2013 og i 2015 ifølge eier. Da ble det avvirket slik at det ble forholdsvis store hogstflater.



Flyfoto hentet fra Nibio viser skogen på to sider av Egnerveien. Lyse felter i skogen er hogstflatene



HOGSTKLASSEFORDELING

Hogstklasse	Dekar	%	% u.L.*
1 Skog under foryngelse	0.0 dekar	0%	0%
2 Foryngelse og ungskog	233.8 dekar	42%	1%
3 Yngre produksjonsskog	141.0 dekar	26%	2%
4 Eldre produksjonsskog	128.8 dekar	23%	4%
5 Gammel skog	47.0 dekar	9%	0%

*Prosent areal med utilfredsstillende tetthet



KUBIKKMASSE

Total kubikkmasse	9 416 m ³
Kubikkmasse på drivbare arealer	9 139 m ³
Beregnet hogstkvantum	557 m ³
Kubikkmasse per dekar på drivbare arealer	16.6 m ³ /dekar
Eiendommens utnyttelsesgrad	96 %

Verdien viser prosentvis utnyttelse av potensiell produksjon. Utilfredsstillende tetthet og overholdelse av tki 5 år eksempler som gir redusert utnyttelse.

TILVEKST

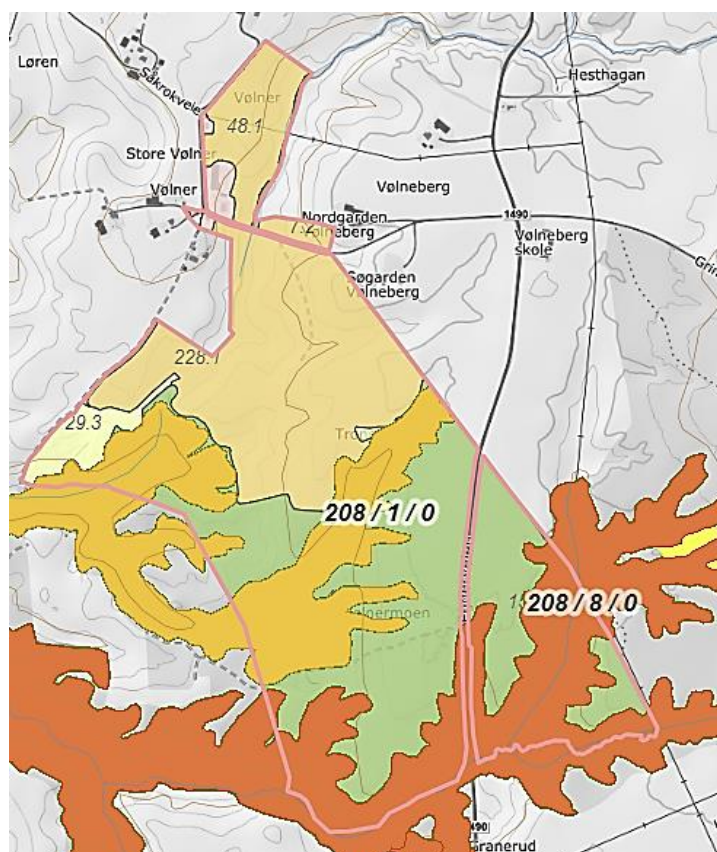
FØRDELT PÅ BONITET OG HOGSTKLASSE

Bonitet	Hogstklasse					Sum m³	%
	1	2	3	4	5		
29						0	0%
26			63			63	14%
23		2	174	54	23	253	57%
20		3		89	18	110	25%
17				11	7	18	4%
14						0	0%
11						0	0%
8						0	0%
6						0	0%
%	0%	1%	53%	35%	11%		
Sum m³	0	5	237	154	48	444	

TILVEKST I PROSENT

TILVEKST FØRDELT PÅ TRESLAG

Gran	370.7 m³	83.5%
Furu	2 m³	0.5%
Lauv	71.1 m³	16.0%
Sum	444 m³	



Kartet side 9 er hentet fra Nibio, og viser at eiendommen Vølner ligger i et ravinelandskap. Rød farge viser Vølnerbekken som er en middels viktig ravine. Gul farge er Stubberud bekken ravine som har stor verdi som ravine. Ravinene i Lillestrøm kommune ble klassifisert i 2018.

Det er eldre granskog langs Vølnerbekken som er MIS registrert.

Driftsforholdene i skogen anses som gode. Det er muligheter med hogstmaskiner i hele skogen.

Velteplass er ved Egnervegen

Skogen er ikke befart. Verditaksten baseres på skogbruksplan, kart og flyfoto hentet fra Nibio og eieres opplysninger.

Skogen består av 83,5 % gran, 0,5 % furu og 16 % lauvvirke ifølge skogbruksplan. Skog som vokser i ravinedaler vokser raskt, noe som medfører høy andel massevirke.

Rotnetto fremkommer som følger

Andel sagtømmer settes til 50% og massevirke til 50%

Inntekter:	Kr/kbm
Gjennomsnitt brutto tømmerpris	540.-
Kostnader:	
Hogst og kjøring	190.-
Adm.	5.-
Måleavgift	15.-
Skogkultur (min 10% av brutto tømmerpris)	50.-
Andre kostnader (veger opprydding m.m.)	20.-
Sum kostnader	280.-
Rotnetto	260.-

Verdien av skogen fremkommer som følger:

Årlig tilvekst er ifølge skogbruksplan 444 kbm.pr. år. Eier opplyser at det kun har blitt avvirket virke til ved for eget forbruk, etter at skogbruksplanen ble produsert. Det er tilvekst i alle hogstklasser. Virke i hogstklasse fire og fem er salgbart virke. Virke i hogstklasse tre er også salgbart, men det er virke med små dimensjoner. Ifølge skogbruksplanen er 68% av av skogarealet i hogstklasse 2 og 3. Tilveksten i hogstklasse 4 og 5 er ca. 200kbm. Reduserer for avstandsregulering, tynning og for topp og feil og setter salgbart virke til ca. 140 kbm. hvert år i en periode på 20 år.

Produktivt areal: 561 dekar

Rotnetto kr 260.- pr. kbm.

Kapitaliseringsrentefot: 4%

Årlig avkastning: $140 \text{ kbm.} \times 260 \text{.- kr/kbm.} = \text{kr } 36\,400 \text{.-}$

Samlet verdi: 36 400.- Oppkapitalisert med 4% gir kr 910 000.-

4.3 Jakt

Det legges til grunn at småvilt, elg- og rådyrjakt kan leies ut for kr 6.- pr- dekar.

Samlet årlig inntekt: $6 \text{.- kr} \times 565 \text{ dekar} = \text{kr } 3\,390 \text{.-pr./år}$.

Samlet verdi: 3 390.- oppkapitalisert med 4% avrundes til kr 85 000.-

Samlet verdi på skogen inklusive jaktrettigheter settes til kr 1 000 000.-

4.4 Honning produksjon.



På eiendommen drives det produksjon av økologisk honning. Produksjonen er basert på kuber som er flyttbare og verdien inngår ikke i denne verditakst.

5.0 Bebyggelse

På tunet tilhørende eiendommen Vølner er det hovedbygning, sidebygning (tidligere kårbolig) sveiserhuset, stabbur, eldre drengestue med vedskåle og utedo, garasje/redskapshus og en driftsbygning med husdyrrom.

Eiendommen har montert Elotek brannvarslingsanlegg.

5.1 Hovedhus (hovedbygning)



Bilde viser hovedhuset sett fra tunet

Hovedhuset ble oppført ca. 1800-1825, og renoveret betydelig rundt 1860 ifølge eier. Hovedhuset er oppført av laftet tømmer i to plan, 1,5 etasjer. Huset er fundamentert på en mur av naturstein. Det er en liten kjeller under en del av huset. Kjelleren benyttes ikke. Bruksarealet i første etasje er ca. 150kvm. og ca. 120 i andre etasje. I andre etasje er det kun vinduer i gavelveggene. Det er bjelkelag i etasjeskillene. Huset har to innganger, en kjøkkengang i et plan og overbygget inngangsparti midt på langsiden mot tunet.

Utvendig kledning er eldre stående panel. Saltaket er tekket med teglstein. Taket ble tekket om i 1989.

Vinduene er hovedsakelig eldre vinduer, tofags med sprosser. Det er løse innevinduer. Noen vinduer ble byttet i 1989 og er tofags koblet.

Huset har to piper. En pipe er renoveret med nytt røykrør. En av pipene begynner i andre etasje. Det opplyses at kommunen krever årlig avgift for tilsyn og feiing. Ifølge eier er det ikke meldt avvik. Oppvarming er med ved, luft til luft varmepumpe og noe strøm.

Det opplyses at det er stubbloftsleire i etasjeskillene, bortsett fra midtstua hvor den er fjernet i himlingen.

Romfordelingen i første etasje: kjøkkengang, kjøkken, kammers, midtstue, kontor, storstue og storgang med trapp opp til andre etasje. Det er belegg i kjøkkengang kjøkken (linoleum), laminat på gulv i kammers og midtstue. I de andre rommene er det eldre tregulv. Veggene er kledd med eldre malt panel i alle rom, bortsett fra kontor hvor det er plater. Himlingene er kledd med eldre malt panel.

I andre etasje er det trappegang, et bad med dusj og vask, et rom med urinal og tre soverom. Det er eldre tregulv på alle rom. Vegger og himlinger er kledd med malt panel.

I sikringsskapet er det skrusikringer.

Vurdering:

Hovedhuset ligger pent til på eiendommen. Huset har et etterslep på utvendig vedlikehold. Huset er beholdt i eldre stil, både innvendig og utvendig. Det er sprekker i grunnmuren som er forsterket med påstøp. Tilstanden til bæring av gulv må undersøkes nærmere, men det kan tyde på skader i gulvlunner sett fra åpning i mur. Hovedhuset er ikke etterisolert.

Det må regnes med en betydelig kostnad til oppgradering av hovedbygningen.

Et stort hus med mange kvadratmeter bolig medfører mye vedlikehold, stort oppvarmingsbehov og utgifter til forsikring og kommunale avgifter.

Verdien på hovedbygningen settes til kr 1 460 000.-



Bildet viser hovedhuset sett fra østsiden

5.2 Sidebygningen (tidligere kårbolig)



Bilde viser sidebygningen

Sidebygningen ble oppført i 1981. Bygningen er et seksjonshus levert av Moelven. Bygningen har en etasje, som er fundamentert på en kjeller. Kjelleren er oppført av lecablokker på antatt støpt såle. Det opplyses at dreneringen er tilfredsstillende. Kjelleren er ikke innredet. Det er støpt gulv og veggene er pusset innvendig i kjelleren.

Huset har et bruksareal på ca. 95kvm. i første etasje. Huset er ikke befart innvendig siden det er utleid.

Saltaket er tekket med singel. Singelen er fra byggeår og taket skal tekkes om i 2024. Det er montert takrenner med nedløp. Huset har en pipe. Kommunen krever avgift for tilsyn og feiing. Ifølge eier er det ikke meldt om avvik på pipene. Oppvarming er med ved, ny luft til luft varmepumpe og strøm. Huset er utvendig kledd med tømmermannspanel. Vinduene er fra byggeår med isolerglass. Det er montert lufteluker ved siden av vinduene. Det ble opplyst på befaring at det elektriske anlegget, samt røropplegg har blitt vedlikeholdt og kontrollert av elektriker.

Romfordeling i første etasje: Inngangsparti, gang, kjøkken, stue, bad med wc, servant og badekar. Videre er det to soverom og nedgang til kjeller.

Det er belegg på gulvene i de fleste rom. I stua er det laminat. Innvendige vegger er kledd med plater som er malt eller tapetsert. Himlingene er kledd med malte takplater. Det er utgang fra stue til ny terrasse.

Vurdering: Sidebygningen ligger pent til litt fra tunet. Huset er godt fundamentert. Utvendig kledning er godt vedlikeholdt. Innvendig har huset standard fra byggeår. Huset er praktisk innredet.

Huset ligger i et område for det er stor etterspørsel etter utleieboliger.

Verdien på sidebygningen settes til kr 2 400 000.- (leieverdiprinsippet)

5.3 Drengestue/bryggerhus, vedskåle.



Bildet viser drengestue/bryggerhus og vedskåle sett fra hagen.

Det antas at drengestue/bryggerhuset ble oppført på 1800 tallet av laftet tømmer, som delvis er fundamentert på en støpt mur. Bryggerhuset/drengestue inneholder to rom med et totalt areal på ca. 45kvm. Saltaket er tekket med eldre teglstein. Mot vest har det senere blitt oppført et tilbygg i bindingsverk med enkel fundamentering. I tilbygget er det vedlager. Bruksarealet er 32 kvm. Utvendige vegger er kledd med stående panel. Saltaket er tekket med stålplater. Det er innlagt strøm i bygget. På ene siden av vedskålen er utedoen.

Drengestue/bryggerhus og vedskåle bærer preg av alder. Deler av bygget er i fred med å falle sammen. Taket over bryggerhuset har betydelig med lekkasjer. Det er kun vedskåle og utedo som blir brukt.

Verdien på drengestue/bryggerhus og vedskåle settes til kr 20 000.-

5.4 Stabbur



Bildet viser stabburet sett fra tunet

Stabburet antas oppført ca. 1920. Stabburet er oppført av håndlaftet tømmer, og er fundamentert på pilarer av granittblokker. Saltaket ble tekket om i 1995, og er tekket med teglstein. Det er ikke montert takrenner. Bruksarealet i første etasje er 52kvm. Andre etasje er utkraget slik at gulvarealet er større enn i første etasje. I andre etasje har god høyde, med litt skråtak langs langveggene. I andre etasje er det et rom som tidligere ble benyttet til kornlager. I første etasje er det to rom.

Vurdering: Stabburet er oppført nær den kommunale veien som går til naboeiendommer.

Plasseringen av stabburet gjør at det blir et mer lukket tun. Stabburet benyttes i dag til lager, bla. for utstyr til honningproduksjon. Stabburet er godt fundamentert og er rett og se på. Stabburet er godt vedlikeholdt.

Verdien på stabburet settes til kr 170 000.-

5.5 «Sveiserhus»



Bildet viser «sveiserhuset» som ligger på andre siden av Såkrokveien i forhold til hovedtunet.

Sveiserhuset antas oppført i 1923. Bygningen er oppført av laftet tømmer på en støpt mur. Huset har et bruttoareal på 60kvm. Saltaket er tekket med flat betongstein. I første etasje er det to rom, kjøkken og stue. I andre etasje er det et rom i hver ende og en trappegang i midten. Det er ikke innlagt vann i huset. Det er strøm til utvendig kontakt på sveiserhuset. Huset har ikke vært benyttet som bolig på over 60 år. Huset er ikke befart innvendig.

Vurdering: Huset bærer sterkt preg av alder og manglende vedlikehold. Endeveggen mot øst har store råteskader i tømmeret. Vinduene er i svært dårlig forfatning. Saltaket er ikke befart annet enn fra bakkenivå, men erfaringsmessig har flat betongstein begrenset levetid. Dersom huset skal bevares, vil det kreve betydelig med ressurser. Taket må antakelig tas av, og laftet må tas ned og laftestokker som er skadet må erstattes med nye.

Verdien av huset er at dersom kommunen godkjenner totalrestaurering, evt. oppføring av nytt hus har tomten en økonomisk verdi. Det er usikkert om kommunen godkjenner et bolighus til på eiendommen. Det gjøres fratrekk for kostnader til rivning og rydding av tomten.

Verdien av sveiserhuset settes til kr 0

5.6 Driftsbygningen med fjøs og låve.



Bilde viser driftsbygningen sett fra tunet

Driftsbygningen ble oppført i 1941 etter at forrige driftsbygning hadde brent. Driftsbygningen har et totalt areal på ca. 760kvm. og er oppført som en tradisjonell kjørebru låve, oppført i bindingsverk med fjøs i betong og leca. Utvendig kledning på låvedelen er låvepanel. Fjøset er fundamentert på en eldre støpt kjeller. Kjelleren er tett. Låvedelen er fundamentert på pilarer. I enden er det husdyrrom, tidligere stall, som er fundamentert på en kjeller. Saltaket er tekket med stålplater. Taket ble tekket om i 2015, med nytt undertak av treverk. I driftsbygningen er det fjøs for melkekuer, med tilhørende rom, smittesluse, forsentral, rom hvor det er plassert en valsemølle, rom med plass for storsekker, flis høy m.m. I denne delen er det også et verksted. Driftsbygningen har høyloft over fjøset og i låvedelen er det en mellomlåve hvor det bla. er det en kaldluftstørke med plass til ca. 60 tonn korn. Kornet transportens fra en tippesjakt opp i kornbingene med en kjedeelevator. På langsiden mot tunet er det montert tre låvedører. To av portene har lysåpning med bredde på 3,4 meter og høyde 3,5 meter. En port har bredde 2,5 meter og høyde 2,5 meter. I tillegg er det en gangdør. I nordenden av driftsbygningen er det en stall hvor det nå er ungdyr. Her er det støpt gulv med kjeller under, innvendige vegger er mur og himlingen er av treverk.

Fjøset har et bruksareal areal på 188kvm. Under fjøset er det støpt kjeller. Fjøsveggene er oppført av lecablokker. Innvendig takhøyde er 2,4 meter. Fjøset har 20 kubåser og plass til ca. 10 ungdyr i binger. Fjøset har blitt oppgradert siden driftsbygningen ble oppført. I 1983 ble nye vegger oppført av lecablokker. I 1988 ble det bygget melkerom på 17kvm. under låvebrua. Det er rørmelkeanlegg. Fjøset ble restaurert siste gang i 1997 med nytt gulv og himling. Det er spaltegulv med flyterenner. Det er også et gjødsellager på utsiden av fjøset.

Det er låvebru i enden av låven. Kjøringa har en portbredde på 3,3 meter og høyde 3,0 meter. Kjøringa benyttes til lager for bla. rundballer.

Eiendommen har en melkekvote på ca. 110 tonn

Vurdering: Driftsbygningen har jevnlig blitt oppgradert og tilpasset dagens drift, som er økologisk melkeproduksjon og kjøttproduksjon. Fjøset er et båsfjøs som er godkjent i dag. Det er bestemt at etter 2034 skal dyr ikke stå oppbundet. Driftsbygningen har et stort volum. Det meste av driftsbygningen blir benyttet, men driftsbygningen er slik at det kreves mye manuelt arbeid til stell av dyrene. Dagens eiere maler selv kornet som blir produsert på eiendommen og forer dyra med det. Det elektriske anlegget er oppgradert. Driftsbygningen fremstår som rett å se på. Tradisjonelle kjøtrebrulåver er konstruert med mye stolper. Det gjør at bygningene er krevende å tilpasse dagens landbruksredskaper.

Verdien av melkekvota, 110 tonn, inngår i verdien av driftsbygningen. Melkekvota er verdsatt til 900 000.-

Verdien på driftsbygningen med fjøs og melkekvote settes til kr 2 100 000.-

5.7 Vognskjul.



Bildet viser vognskjulet sett fra tunet

Redskapshuset ble oppført rundt 1940 ifølge eier. Bygningen har et bruksareal på 65 kvm. Redskapshuset er fundamentert på pilarer med plankegulv. Konstruksjonen er bindingsverk. Utvendig kledning er låvepanel. Saltaket er tekket med eldre flat betongstein. Det er ikke montert takrenner. Det er montert to skyveporter. Det er innlagt strøm i garasjen. Vurdering: Redskapshuset har god adkomst. Huset benyttes til garasje og til mindre landbruksredskaper. Portene er ikke mulig å lukke. Det er i brannforskriftene krav om ikke brennbart gulv hvor det lagres motorkjøretøy. Vognskjulet har et etterslep på vedlikehold.

Verdien på redskapshuset settes til kr 30 000.-

7.0 Kulturminner og Sefrak registrerte bygninger.

Det er ingen registrerte kulturminner på eiendommen ifølge Se eiendom, Statens Kartverk.

Ifølge Se eiendom, kartverket er det Sefrak registrerte bygninger på eiendommen Vølner. Sefrak er et landsdekkende register over eldre bygninger og varige kulturminner i Norge. Følgende hus er Sefrak registrerte: Hovedhuset.

7.1 Heftelser

Ifølge grunnboka er det bla. tinglyste avtaler om elektriske kraftlinjer, bestemmelse om felles vannverk, bestemmelse om vei, bestemmelse om vannrett, bestemmelse om bebyggelse og bestemmelse om adkomstrett.

Det er tinglyse føderåd på eiendommen, men det kan slettes.

8.0 Oppsummering og verdsetting

Eiendommen ligger pent til i et aktivt landbruksmiljø i Lillestrøm kommune, tidligere Sørums kommun.

Eiendommen har jordbruksressurser nær tunet som gir et godt grunnlag for planteproduksjon. Eiendommen har økologisk produksjon med nødvendig godkjenninger, bla. godkjent av Debio.

Verditaksten legger til grunn at jord og skogbruksarealer er LNF område. Det er ikke lagt til verdi på arealer som eventuelt får endret status i fremtidige kommuneplan.

Boniteten i skogen er høy. Deler av skogen består av ravinedaler som er klassifisert som viktige. Ifølge skogbruksplan er det 18% i hogstklasse 5. Hogstmoden granskog på høy bonitet har lett for å få redusert kvalitet.

Tunet med bygninger ligger fint til nær Sårokveien som er en lokal vei. Det er etterslep på vedlikehold på noen bygninger. Hovedbygningen er beholdt i eldre stil og har etter dagens krav enkel standard. Det vil alltid være behov for vedlikehold med en stor bygningsmasse slik det er på denne eiendommen.

Boverditillegg

I retningslinjer for taksering av landbrukseiendommer etter konsesjonsloven ble det innført et begrep som heter boverdi- tillegg. Utfra at eiendommen også skal tjene som bolig, i tillegg til næring kan det gis et tillegg for å harmonisere prisnivået til boliger i området. Boverdi-tillegget skal gjenspeile det en vanlig kjøper i markedet er villig til å betale i tillegg til den avkastning eiendommen kan gi.

Gårdsbruket Vølner har en landlig og pen beliggenhet, samtidig som det ligger sentralt. Eiendommen har en beliggenhet som tilsier at en er avhengig av privatbil for å nå butikker m.m. Eiendommen ligger nær områder med godt arbeidsmarked.

Eiendommen Vølner gis et boverdi-tillegg skjønnsmessig satt til kr 600 000.-

**Basert på befaring og de opplysninger som er gitt og innhentet om eiendommen ...
settes følgende verdier på eiendommens komponenter:**

Dyrka mark	kr 2 700 000.-
Innmarksbeite.....	kr 60 000.-
Skog med jaktrett	kr 1 000 000.-
Hovedhus	kr 1 460 000.-
Sidebygning	kr 2 400 000.-
Bryggerhus/vedskjul m.m.....	kr 20 000.-
Stabbur	kr 170 000.-
Sveiserhus.....	kr 0
Driftsbygning med melkekvote.....	kr 2 100 000.-
Garasje/Redskapshus	kr 30 000.-
Boverdi	kr 600 000.-
Sum	kr 10 540 000,-

Verdien av teknisk utstyr (løsøre inngår ikke i denne verditakst)

Prisen er vurdert etter konsesjonslovens bestemmelser. Eiendommen ligger i et attraktivt landbruksområde i tidligere Sørums kommun. Vølner er et aktivt gårdsbruk med økologisk melkeproduksjon i tillegg til noe produksjon av økologisk honning. Eiendommen ligger i et område hvor det blir flere og flere som slutter med dyrehold og har annet arbeid utenfor eiendommen. Det har medført at det er færre kjøpere til fulltidsbruk. Takstmann antar at markedsprisen vil være tilnærmet prisen etter konsesjons regelverket.

Basert på det som er beskrevet settes verdien på eiendommen Vølner gnr. 208 bnr. 1 og 8

Til kroner:10 540 000.-

ti millioner femhundre og førti tusen kroner

Frogner, 30.05.2024

Espen Bjerke

Medlem i

