

LANDBRUKSTAKST - Søndre Ydersbotn

Landbrukseiendom

Kroksundveien 1034, 1970 HEMNES

Gnr 105: Bnr 8

3226 AURSKOG-HØLAND KOMMUNE



SERTIFISERT TAKSTINGENIØR

Thor Bertrand Grønnerød

Telefon: 481 81 496

E-post: thor@witek.no

Rolle: Uavhengig takstingeniør

AUTORISERT FORETAK

Witek AS

Roald Amundsens gate 36, 1723 SARPSBORG

Telefon: 69 14 80 00

Organisasjonsnr: 913 781 880

WitekTM
TAKST OG EIENDOM

Dato befaring: 20.05.2025
Utskriftsdato: 19.06.2025
Oppdrag nr: 2020295



Takstingeniørens rolle

Denne rapporten er utarbeidet av en takstingeniør sertifisert i Norsk takst, og som er underlagt krav til kompetanse, etterutdanning og Norsk taksts regelverk. Dette sikrer at vurderingene er objektive og upartiske. For nærmere beskrivelse av kravene til takstingeniørens integritet og uavhengighet, se Norsk takst sine etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

Oppdraget gjelder

Verdivurdering av landbrukseiendom i forbindelse med salg på det åpne markedet. Tilstandsanalyse av våningshus med oppmåling.

Takstmannen hadde fri adgang til eiendommens arealer og bebyggelse.

Det tas forbehold om råde, soppskader og andre skader i bygninger, da bygningsbeskrivelsen bare er en generell beskrivelse. Ønskes det nærmere kontroll av byggetekniske forhold, må det foretas egen kontroll for dette med tilhørende tilstandsrapport. Det er i forbindelse med denne taksten også foretatt en tilstandskontroll av våningshuset.

Forutsetninger arealberegninger

Verdisetting av landbrukseiendommer er i hovedsak basert på konsesjonsloven og gjeldende rundskriv utarbeidet av landbruksdepartementet. Dette innebærer at eventuell boligbebyggelse på en landbrukseiendom skal verdsettes etter andre prinsipper enn det som benyttes ved verditaksering av vanlig boligeiendom.

For arealmåling av bygninger på landbrukseiendommer brukes bruttoareal (BTA), uansett formål med taksten.

Arealmåling av bygninger på landbrukseiendommer vil som oftest avvike fra krav om arealsvikt i avhendingsloven (avvik større enn 2 % og minst 1 m²), grunnet størrelse, skjevheter o.l.

Det må benyttes større grad av skjønn ved arealmåling og verdisetting av landbrukseiendommer med mye og varierende bygningsmasse.

Noe avvik i areal vil normalt ikke ha betydning for takstverdien.

Før salg bør kjøper gjøres oppmerksom på dette.

Taksten er i utgangspunktet gyldig i 1 år, men er avgitt basert på det regelverk, slik eiendommen framstod og slik markeds-situasjonen var for denne type eiendommer ved dato for underskrift av dette dokumentet.

Denne rapporten er utarbeidet av en frittstående og uavhengig takstmann som ikke har noen bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen.

Egne forutsetninger

Oppdraget er utført på grunnlag av Norsk Takst sine retningslinjer og gjeldende konsesjonslov. Landbruksdepartementet har i forskjellige rundskriv gitt generelle retningslinjer som verdisetting av konsesjonspliktige eiendommer skal bygge på. Det er ikke meningen at retningslinjene skal følges slavisk, men det åpnes for takstingeniørens skjønn.

Eier skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstingeniøren hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp.

Verdivurderingen er avholdt etter beste skjønn og overbevisning. Verdivurderingen er utført i henhold til gjeldende instruks. Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre det er angitt. Takstingeniøren er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt eiendommen slik god skikk tilsier.

Matrikkel: Gnr 105: Bnr 8
Kommune: 3226 AURSKOG-HØLAND KOMMUNE
Adresse: Kroksundveien 1034, 1970 HEMNES

Witek AS
Roald Amundsens gate 36, 1723
SARPSBORG
Telefon: 69 14 80 00



Forutsetninger arealberegning

Verdisetting 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.

Verdisetting

Markedsverdien er eiendommens antatte salgsverdi på befaringsdagen basert på et frivillig salg mellom aktsomme og opplyste parter etter normal markedsføringsmetode. Markedsverdien er satt ut i fra det som etter takstmannens skjønn kan forventes i dagens marked slik eiendommen fremstår på befaringstidspunktet; beliggenhet, standard, størrelse og tilstand.

Undertegnede kjenner ikke til, og det er ikke opplyst om andre servitutter/ rettigheter som kan ha betydning for eiendommens verdi/ drift, utover det som er opplyst i taksten.

Markedsverdi:	Kr. 5 900 000
----------------------	----------------------

SARPSBORG, 19.06.2025

Thor Bertrand Grønnerød
Takstingeniør MNTF
Telefon: 481 81 496

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Erik Ydersbond
Takstingeniør:	Thor Bertrand Grønnerød
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 20.05.2025. - Erik Ydersbond. Hjemmelshaver. - Tommy Skullerud - Aktiv Mysen og Rakkestad AS. Rekvirent. Tlf. 924 89 055 - Thor Bertrand Grønnerød. Takstingeniør MNTF. Tlf. 481 81 496 - Kenneth Gresslås. Takstingeniør - Tilstandsrapport. Tlf. 994 82 201

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	Landbrukseiendom
Eier:	Erik Ydersbond
Beliggenhet:	Eiendommen ligger i landlige omgivelser på Hemnes i Aurskog-Høland kommune, med god tilgjengelighet via Kroksundveien, ved sydenden av Hemnessjøen. Området er preget av aktivt landbruk og spredt boligbebyggelse. Det er ca. 20 km til Mysen, 18 km til Ørje og 48 km til Bjørkelangen.
Bebyggelsen:	Bebyggelsen består av våningshus, driftsbygning/ verksted, redskapshus, garasje og stabbur. Bygningsmassen er tilpasset gårdsdrift og drift av bilverksted.
Standard:	Bygningene har varierende standard. Våningshuset har behov for oppgraderinger, det samme med garasjen. Ellers er driftsbygning/ verksted, redskapshus og stabbur i god stand i forhold til bruksområder og alder.
Konsesjonsplikt:	Ved eventuelt salg vil eiendommen være konsesjonspliktig. Eiendommen er konsesjonspliktig jfr. Konsesjonslovens § 4 da den er bebygd og har mer enn 35 dekar (daa) full-/overflatedyrka jord og samlet er større enn 100 daa se tabell. Konsesjonsplikten medfører at en kjøper må søke kommunen -hvor eiendommen ligger- om tillatelse (konsesjon) til å få kjøpe og eie eiendommen. Ved et fritt salg vil det være priskontroll jf. Konsesjonslovens §§ 9 og 9 a samt rundskriv da eiendommen er bebygd med mer enn 35 daa full-/overflatedyrka jord. I dette tilfelle skal kommunen kontrollere om avtalt pris er innenfor regelverket i konsesjonsloven med rundskriv. Hvis kjøper overtar i tråd av slektskap etter § 5 i konsesjonsloven, er det ikke priskontroll. Taksten må derfor begrenses etter de bestemmelser som gjelder for konsesjonspliktig landbrukseiendom. Det er da naturlig å ta utgangspunkt i konsesjonsloven § 1 (formålsparagrafen) som lyder: Loven har til formål å regulere og kontrollere omsetningen av fast eiendom for å oppnå et effektivt vern om landbrukets produksjonsarealer og slike eier- og bruksforhold som er mest gagnlige for samfunnet, bl.a. for å tilgodese: 1. framtidige generasjoners behov. 2. landbruksnæringen. 3. behovet for utbyggingsgrunn. 4. hensynet til miljøet, allmenne naturverninteresser og friluftsinnteresser. 5. hensynet til bosettingen. Under §§ 9 og 9 a. er særlige forhold rundt konsesjon og priskontroll tilknyttet landbrukseiendommer: § 9. (særlige forhold for landbrukseiendommer) Ved avgjørelsen av søknad om konsesjon for erverv av eiendom som skal nyttes til landbruksformål skal det legges særlig vekt på: 1. om erververs formål vil ivareta hensynet til bosettingen i området, 2. om ervervet innebærer en driftsmessig god løsning, 3. om erververen anses skikket til å drive eiendommen, 4. om ervervet ivaretar hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet. Konsesjon skal i alminnelighet ikke gis dersom det ved ervervet oppstår sameie i eiendommen, eller antallet sameiere økes. Det kan gis konsesjon til selskaper med begrenset ansvar. Det skal legges vekt på hensynet til dem som har yrket sitt i landbruket. Første ledd nr. 3 og § 9 a gjelder ikke sak der nær slekt eller odelsberettiget søker konsesjon fordi de ikke skal oppfylle boplikten etter § 5 andre ledd. I slik sak skal det i tillegg til første ledd nr. 1, 2 og 4 blant annet legges vekt på eiendommens størrelse, avkastningsevne og husforhold. Søkerens tilknytning til eiendommen og søkerens livssituasjon kan tillegges vekt som et korrigerende moment. § 9 a. (priskontroll ved erverv av landbrukseiendom) Ved avgjørelse av en søknad om konsesjon på erverv av bebygd eiendom med mer enn 35 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord som skal nyttes til landbruksformål, skal det i tillegg til momentene

Matrikkel: Gnr 105: Bnr 8
Kommune: 3226 AURSKOG-HØLAND KOMMUNE
Adresse: Kroksundveien 1034, 1970 HEMNES

Witek AS
Roald Amundsens gate 36, 1723
SARPSBORG
Telefon: 69 14 80 00



	som er nevnt i § 9, legges særlig vekt på om den avtalte prisen tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling. Departementet kan gi forskrift om at prisvurderingen etter første ledd skal unnlates ved erverv av bebyggd eiendom med et brukbart bolighus, dersom den avtalte prisen ikke overstiger en fastsatt beløpsgrense.
Regulering:	Eiendommen ligger i LNF-område i kommuneplanen og omfattes av bestemmelser for landbruks-, natur- og friluftsmål.
Kommuneplan:	Det foreligger ingen kjente reguleringsplaner som direkte påvirker eiendommen. Kommuneplanens arealdel styrer arealbruken.
Adkomstvei:	Adkomst til eiendommen er via offentlig vei, Kroksundveien, som gir god tilgjengelighet året rundt.
Tilknytning vann:	Eiendommen er tilknyttet det offentlige vannverket, Trøgstad vannverk, via lokalt privat vannverk i kretsen. Det er private stikkledninger.
Tilknytning avløp:	Det er installert minirensesanlegg. Privat avløpsanlegg type Biovac med serviceavtale.
Borett:	Det er i Grunnboka tinglyst livsvarig borett for Kristian og Hilda Ydersbond. Denne er ikke aktuell i dag, da de er gått bort.
Forkjøpsrett:	Det foreligger ingen registrerte forkjøpsretter på eiendommen.
Andre forhold:	Eiendommen er under aktiv bruk og har potensiale for videre utvikling innen landbruksdrift og verksted drift og utleie av lagerkapasitet.
Servitutter:	Skjønn vedrørende Øgderens regulering fra 1926. Erklæring om grøfter og bekk fra 1952. Livsvarig borett registrert i 1982. Ingen av disse ansees som begrensende for dagens bruk.
Heftelser:	Det foreligger flere tinglyste erklæringer og servitutter, herunder en erklæring om senking/lukking av grøft/bekk og en skjønnssak vedrørende Øgderens regulering. Eiendommen har ingen heftelser som ansees å ha betydning for verdsettelsen.

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 3226 AURSKOG-HØLAND Gnr: 105 Bnr: 8, 9
Hjemmelshaver:	Erik Ydersbond
Adresse:	Kroksundveien 1034, 1970 HEMNES

Kilder/vedlegg

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Arealoversikt	19.05.2025	Gårdskart NIBIO.	Innhentet	1	Ja
Grunnbokutskrift	19.05.2025	Kartverket.	Innhentet	1	
Situasjonskart	19.05.2025	Kommunekart.	Innhentet	1	Ja

Andre forhold

Ligningsverdi:	Kr. 328 782 År: 2023 Hentet fra Ambita AS - Aurskog-Høland kommune.
----------------	---

Eiendommens arealer

Fulldyrket jord	daa	68,7
Skog av høy bonitet	daa	51,8
Skog av middels bonitet	daa	95,2
Skog av lav bonitet	daa	118,3
Uproduktiv skog	daa	3,2
Myr	daa	0,7
Åpen jorddekt fastmark	daa	2,3
Bebyggd, vann, bre	daa	5,5
Sum arealer:	daa	345,7

Kommentar

Arealer er hentet fra NIBIO Gårdskart pr. 19.05.2025

Beskrivelser

Beskrivelser									
Eiendom	Eiendommen er en tradisjonell landbrukseiendom med gode jord- og skogbruksressurser. Eiendommen ligger i et godt jord- og skogbruksområde. Det er forholdsvis lett adkomst til jordbruksarealene. Den sentrale delen av skogen ligger noe unna gårdstunet. God tunløsning, ryddig og generelt godt vedlikeholdt. Det er gode solforhold ved eiendommen. Det vises også til vedlagte kartkopier; gårdskart og situasjonskart.								
Produksjon	Jordbruksarealet benyttes til planteproduksjon, hovedsakelig korn. Skogen har varierende bonitet, og benyttes til vedhogst og tømmerproduksjon. Den dyrkede marka leies ut. Det er tre år igjen av leiekontrakten. Noe av arealet (ca 1/3-del) har i følge Kilden.no: "God jordkvalitet". Denne jorda har følgende karakteristikk: Areal med egenskaper som kan begrense vekstvalg og påvirke den agronomiske praksisen. Det kan dreie seg om jordegenskaper som er ugunstige for enkelte kulturvekster, eller areal med hellingsgrad mellom 20 og 33 prosent som kan begrense bruken av enkelte jordbruksmaskiner. Resten av den dyrkede marka har i følge Kilden.no: Svært god jordkvalitet Karakteristikk for det dyrkede arealet er: Lett dreivet areal, gir normalt sett gode og årvisse avlinger av kulturvekster tilpasset det lokale klimaet. Forutsettes at arealer med grøftebehov har fungerende grøftesystem og at områder som er noe tørkeutsatt blir kunstig vannet. Jordbruksareal i denne klassen har mindre enn 20 prosent helling. Denne teigen er moderat hellende. Det opplyses at dreneringen på den dyrkede marka holdes i hevd. Det opplyses om noe floghavre, men denne holdes i sjakk, og det har de siste årene kun vært sporadiske funn. Jorda er bortleid, så eier er usikker på om det er Hønsehirse på arealet. Det dyrkes bygg og havre på arealene, men avlinger fra 400 og opp til 600 kg pr. dekar. Det er noen tørkesvake kuler ved grendehuset, et område som ble bulldosert for 50-60 år siden.								
Odel	Det hviler ingen odel på gården.								
Kår	Gården har ingen kårytelser pr. i dag.								
Bonitet	Det er ikke fremlagt skogbruksplan laget for gården. Skogen består av tre teiger; Teig 1 rundt tunet på øst og nordsiden på i underkant av 30 dekar Teig 2 nord-vest for tunet, på i overkant av 21 dekar Teig 3 nord for tunet, og lengst vekk fra tunet på ca. 215 dekar. I følge NIBIO gårdskart er det følgende bonitetsfordeling i skogen: <table><tr><td>Skog høy bonitet:</td><td>51,8 dekar</td></tr><tr><td>Skog middels bonitet:</td><td>95,2 dekar</td></tr><tr><td>Skog Lav bonitet:</td><td>118,3 dekar</td></tr><tr><td>Uproduktiv skog:</td><td>3,2 dekar</td></tr></table> Beregnet tilvekst i forhold til bonitetsfordelingen er 100 kbm/ år. Tilveksten avhenger av hogstklassefordelingen, og vil variere i forhold til hvor gammel skog som står på arealene. Mye skog i hogstklasse I og II vil gi en lavere tilvekst noen år, før skogen går over i hogstklasse III og IV, hvor skogen har høyest tilvekst, for så å stagnere gradvis ved overgang til hogstklasse V. Balansekvantum er beregnet til ca. 65 kbm (årlig uttak over tid). Det ble hugget ca. 400 kbm for tre år siden i teigen lengst fra gårdstunet. Her ble det utført frøtrestillingshogst, da det er hovedsakelig furu i det bestandet. På Teig 2 er det plantet Bjørk. På teigen rundt tunet ble det hugget ca. 15 dekar rundt 1980, hvor det ble skåret materialer til bygging av tilbygg til våningshuset og redskapshus/ driftsbygning. Dette arealet ble da plantet opp igjen på begynnelsen av 1980-tallet. Innestående på skogavgiftskonto er pr. 18.06.2025 kr. 44 519,-.	Skog høy bonitet:	51,8 dekar	Skog middels bonitet:	95,2 dekar	Skog Lav bonitet:	118,3 dekar	Uproduktiv skog:	3,2 dekar
Skog høy bonitet:	51,8 dekar								
Skog middels bonitet:	95,2 dekar								
Skog Lav bonitet:	118,3 dekar								
Uproduktiv skog:	3,2 dekar								
Arrondering	Eiendommen består av flere sammenhengende teiger med god arrondering, og gir effektiv driftsmessig utnyttelse.								

Matrikkel: Gnr 105: Bnr 8
Kommune: 3226 AURSKOG-HØLAND KOMMUNE
Adresse: Kroksundveien 1034, 1970 HEMNES

Witek AS
Roald Amundsens gate 36, 1723
SARPSBORG
Telefon: 69 14 80 00



Miljøtiltak	Det foreligger ingen registrerte miljøtiltak eller miljøsertifiseringer.
Verneplaner	Det er ikke registrert kulturminner eller områder underlagt verneplaner på eiendommen.
Fellesveier	Ingen fellesveier er registrert tilknyttet eiendommen. Det er veirett over jorde hos nabo for adkomst til skogen.
Andre forhold	Den dyrkede marka leies ut for kr. 33 000,- pr. år. Leiekontraktens varighet er frem til 1. mai 2028. Eiendommen har et godt potensial for utleie eller drift av verksted og/eller lager. Eiendommen er tilknyttet grunneierlag for jakt på elg og rådyr.

Bygninger på eiendommen

Våningshus

Bygningsdata	
	Byggeår: 1900 Kilde: Ifølge hjemmelshavers opplysninger. Anvendelse/ enkel bygningsbeskrivelse: Bolighus Tilbygg (i 1980) Tilbygg med full kjeller og 1 1/2 etasje over. Grunnflate 69 kvm.

Verdivurdering			
Verdi:	Det er benyttet utarbeidet skjema for verdisetting av bygninger på landbrukseiendommer. Nedskrevet gjenanskaffelsesverdi inklusive tun- og bostedsverdi. 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.	2 250 000
Bruksverdivurdering:	Våningshus med behov for en del oppgraderinger. Stort hus med muligheter.		

Arealer		
Etasje	Bruttoareal BTA m²	Kommentar
Kjeller	144	Krypkjeller: Bod, Bod 2, Bod 3, Bod 4 - Kjeller: Gang, Teknisk rom, Bod, Bod 2
1. etasje	144	Vindfang, Hall m/trapp, Stue, Stue 2, Soverom, Kjøkken, Kjøkken 2, Bad, Kjølerom
2. etasje	144	Hall m/trapp, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Stue, Bad, Bod
Sum bygning:	432	

Konstruksjoner og innvendige forhold - Våningshus	
Bygning, generelt	
Våningshus over 1 1/2 etasje med kjeller. Bygningen er oppført rundt 1900 og tilbygget i 1980. Den eldste delen er oppført i tømmervegger på gråsteinsmur, og den nyeste delen er oppført i bindingsverk på kjeller av lettklinkerblokker. Taket er et saltak med opplett midt på langvegg mot vest. Taket er tekket med ståltakplater. Et stort hus med mange muligheter. Det har tidligere vært to boenheter i bygget. Bygningen har et stort vedlikeholdsetterslep, og det er behov for oppgraderinger. Viser ellers til tilstandsrapport utført for våningshuset.	



Driftsbygning

Bygningsdata



Byggeår: 1982 Kilde: Ifølge hjemmelshavers opplysninger.

Anvendelse/ enkel
byggningsbeskrivelse: Redskapshus med korntørkeanlegg i vestre del. Verksted og oppholdsrom (hybel) i resten av bygget.

Tilbygg (i 2000) Bygget på og innredet til verksted i perioden 2000-2005.

Tilbygg (i 2009) Tilbygg til verksted inkl. fyrrom

Tilbygg (i 2015) Spiserom, kjøkken, bad og gang.

Verdivurdering

Verdi:	Det er benyttet utarbeidet skjema for verdisetting av bygninger på landbrukseiendommer. Nedskrevet gjenanskaffelsesverdi. På slike bygg blir det i tillegg benyttet takstmannens skjønn ut fra oppgraderinger og påkostninger, samt nytteverdi og leieinntekter.	Kr.	2 030 000
Bruksverdivurdering:	Stor driftsbygning hvor mesteparten av bygningen er isolert. Det er fullt innredet verksted med flere løftebukker og bremseruller i gulv for EU-kontroll. Har vært drevet som godkjent bilverksted i mange år. Høy nytteverdi og god standard.		

Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m²	Kommentar
1. etasje	425	Korntørkedel - uisolert ca. 80 kvm. Resten er isolert verksted med fyrrom, kontor og spiserom.
Sum bygning:	425	

Konstruksjoner og innvendige forhold - Driftsbygning

Bygning, generelt

Driftsbygning oppført på støpt plate på mark. Vegger i bindingsverkskonstruksjon, utvendig kledt med stående tømmermannskledning.

Saltak, W-takstoler i tre, tekkt med profilerte ståltakplater.

Bygningen ble opprinnelig bygget som et redskapshus med korntørkeanlegg i den vestre enden, redskapslager på midten og gårdsverksted i den østre delen.

Bygningen er senere bygget om og bygget til i flere omganger.;

Den vestre delen inneholder fortsatt korntørkeanlegg med varmluftstørke og tippesjakt. Dette har ikke vært i bruk de senere årene Denne delen er ca. 80 kvm og uisolert.

Resten av bygget er isolert og tilbygg er isolert.

Bygningen har 4 isolerte vikeporter - tre store og en litt mindre med gangdør, i tillegg til en gangdør i aluminium og glass, til

verksteddelen. I den delen av bygget med korntørke er det en uisolert skyveport.
 MASKINHALLBYGNING

Maskinhallbygningen på NIBIO Særheim ble opprinnelig oppført i 1964, og har senere blitt utvidet og modernisert. Bygget har mursteinskonstruksjon med utvendig malt fasade og pussede innvendige vegger. Takkonstruksjonen består av plassbygde sperrer med åser. Yttertaket ble lagt om i 2021, med nye takplater med innvendig kondensbeskyttelse, og vinduene mot sør og øst er skiftet, mens vinduene mot vest er av eldre dato og har behov for utskiftning.

Bygningen rommer en rekke funksjoner, inkludert maskin- og tørrlager, verksted, høylager, laboratorier (inkludert insektslaboratorium), eldre garderober med oppgraderingsbehov, tørkerom, fem kjølerom og ett fryselager. Sørlig del av bygningen er innvendig oppusset og inneholder nytt kjøkken og kantine.

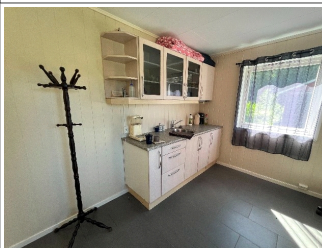
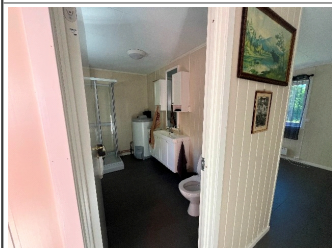
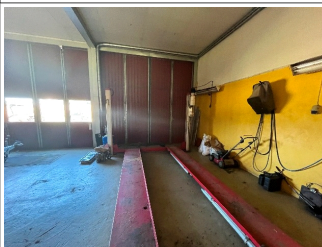
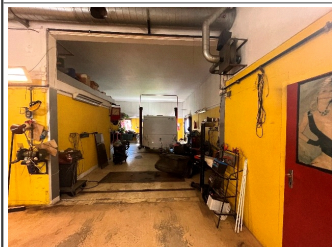
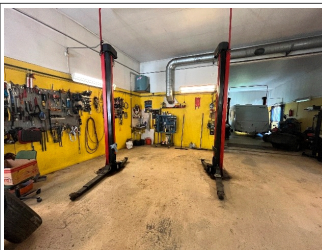
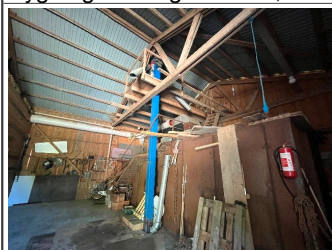
Teknisk er bygningen delvis oppgradert. Hovedtavle og strøminntak er skiftet ut, men flere av sikringsskapene er fortsatt med eldre skrusikringer. Oppvarming skjer via vannbåren varme med elkjele fra 2001, og det foreligger planer om tilkobling til bergvarmeanlegg. Ventilasjonsanlegg på loft er nytt og betjener både maskinhallen og den gamle kontorfløyen. Loftet går over hele byggets lengde og benyttes til lager, samt som plassering for kjøleteknisk utstyr til kjølerommene.

Det har vært drevet bilverksted i bygningen, og verksteddelen har på befaringsdagen 5 løftebukker av forskjellig utførelse og bremserulle i gulv for å kunne foreta EU-kontroller. Verkstedutstyret følger i utgangspunktet ikke salget, og er ikke medtatt i verddivurderingen av bygget.

Verkstedet varmes opp med oljefyr, og det er vannbåren gulvvarme i deler av verkstedet. Verksteddelen inneholder også fyrrom for oljefyren og et kontor.

På baksiden av verkstedet, mot sør, er det bygget et tilbygg som inneholder bad med WC og dusj, gang, kjøkken med spiserom. Denne delen har egen inngang.

Bygningen er i god stand, har høy nytteverdi og mange mulige bruksområder.



Vognskjul

Bygningsdata



Byggeår: 2014 Kilde: Ifølge hjemmelshavers opplysninger. Usikkert årstall

Anvendelse/ enkel
byggningsbeskrivelse: Redskapshus

Verdivurdering

Verdi:	Det er benyttet utarbeidet skjema for verdisetting av bygninger på landbrukseiendommer. Nedsrevet gjenanskaffelsesverdi. På slike bygg blir det i tillegg benyttet taksmannens skjønn ut fra oppgraderinger og påkostninger, samt nytteverdi og leieinntekter.	Kr.	170 000
Bruksverdivurdering:	Enkelt stolpehus med gruset gulv og stålplater på vegger og tak. God nytteverdi som kaldt lager.		

Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m²	Kommentar
1. etasje	119	Ett stort åpent rom.
Sum bygning:	119	

Konstruksjoner og innvendige forhold - Vognskjul

Bygning, generelt

Vognskjul/ redskapslager oppført med konstruksjon av impregnerte stolper i vegger og W-takstoler. Stolper er avstivet og vegger er kledt med profilerte stålplater. Tak er også tekket med profilerte ståltakplater. Bygningen har en portåpning med skyveport på 3,9x3,9 meter i gavlvegg. Bygningen har gruset gulv.

Enkelt, uisolert lager, i god stand og med god nytteverdi.



Matrikkel: Gnr 105: Bnr 8
Kommune: 3226 AURSKOG-HØLAND KOMMUNE
Adresse: Kroksundveien 1034, 1970 HEMNES

Witek AS
Roald Amundsens gate 36, 1723
SARPSBORG
Telefon: 69 14 80 00



Garasje

Bygningsdata	
Byggeår:	1951
Anvendelse/ enkel bygningsbeskrivelse:	Eldre hønsehus omgjort til garasje.

Verdivurdering			
Verdi:	Verdien er satt ut fra takstmannens skjønn og erfaring med tilsvarende bygg.	Kr.	50 000
Bruksverdivurdering:	Eldre hønsehus hvor gavlvegg er revet ut og bygningen benyttes som garasje. Bygningen er opprinnelig isolert. Middels nytteverdi.		

Arealer		
Etasje	Bruttoareal BTA m²	Kommentar
1. etasje	44	Ett åpent rom.
Sum bygning:	44	

Konstruksjoner og innvendige forhold - Garasje	
Bygning, generelt	
Eldre hønsehus som er omgjort til garasje. Oppført på støpt plate. Vegger i bindingsverk, isolert og kledd utvendig med stående trekledning. Saltak tekket med ståltakplater. En gavlvegg er fjernet og fungerer som portåpning. Bygningen har behov for vedlikehold, og har begrenset nytteverdi.	
	

Stabbur

Bygningsdata	
	Byggeår: 1930 Kilde: Usikkert årstall Anvendelse/ enkel bygningsbeskrivelse: Tradisjonelt stabbur - lager

Matrikkel: Gnr 105: Bnr 8
Kommune: 3226 AURSKOG-HØLAND KOMMUNE
Adresse: Kroksundveien 1034, 1970 HEMNES

Witek AS
Roald Amundsens gate 36, 1723
SARPSBORG
Telefon: 69 14 80 00



Verdivurdering

Verdi:	Verdien er satt ut fra takstmannens skjønn og erfaring med tilsvarende bygg.	Kr.	50 000
Bruksverdivurdering:	Tradisjonelt stabbur som i dag blir benyttet til lager. Begrenset nytteverdi.		

Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m²	Kommentar
1. etasje	24	Lagerrom med trapp til 2. etasje.
2. etasje	33	Kornlager/ kornbinger
Sum bygning:	57	

Konstruksjoner og innvendige forhold - Stabbur

Bygning, generelt

Stabbur i 2 etasjer, oppført i grovt bindingsverk, utvendig kledt med stående trekledning. Saltak, åstak, tekket med teglstein. Stabburet står oppført på trepilarer på steinblokker, men mangler utvendig trapp. Bygningen ble tidligere benyttet til kornlagring. Innvendig trapp.

Bygningen er normalt godt vedlikeholdt. Begrenset nytteverdi.



Matrikkel: Gnr 105: Bnr 8
Kommune: 3226 AURSKOG-HØLAND KOMMUNE
Adresse: Kroksundveien 1034, 1970 HEMNES

Witek AS
Roald Amundsens gate 36, 1723
SARPSBORG
Telefon: 69 14 80 00

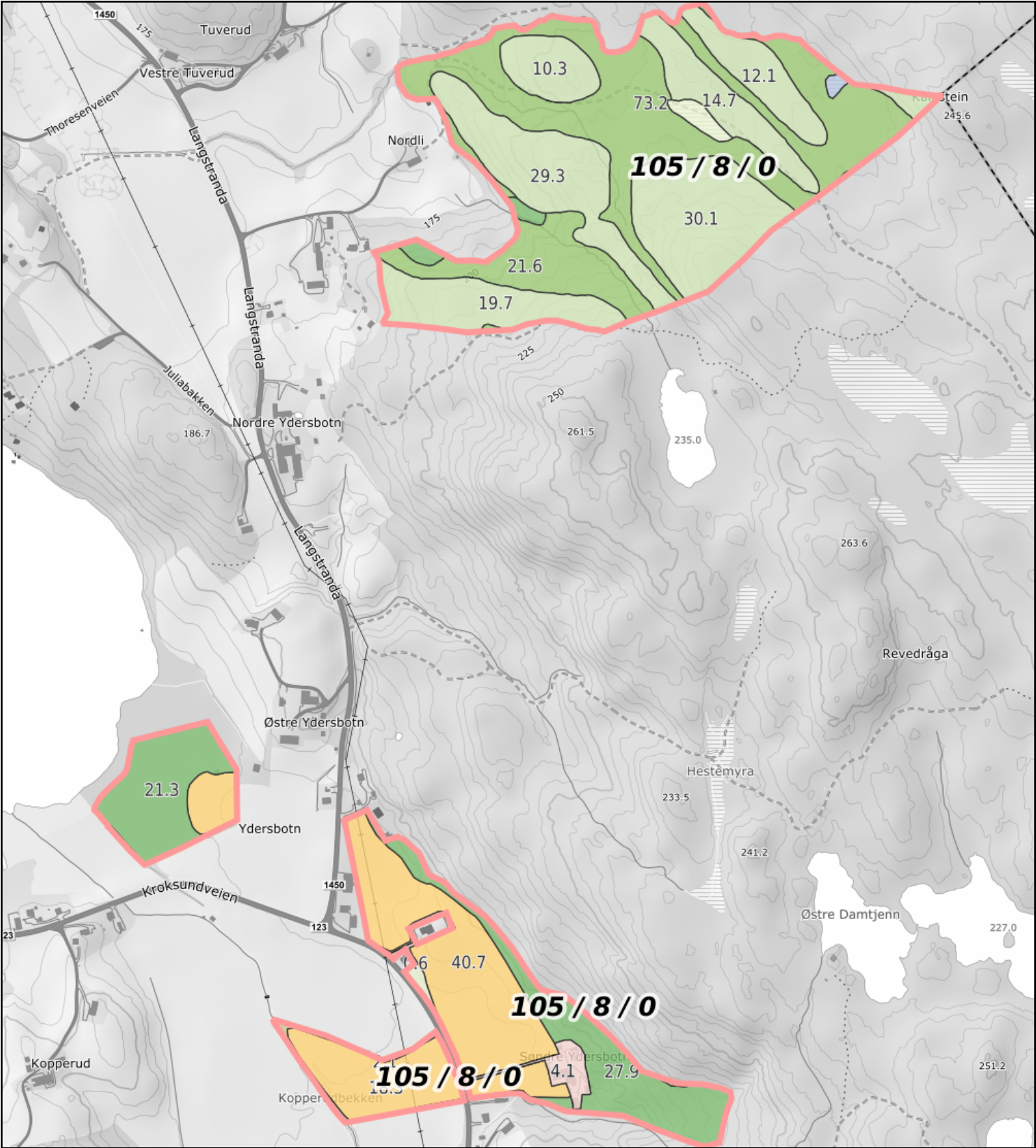


Andre verdikomponenter

Verdikomponenter		
Dyrket mark	Dyrket mark med normalt gode årvisse avlinger. Jord er utleid. Det benyttes kapitaliseringsrentefot på 4% ved utregning av jordverdi. Dekar fulldyrket jord: 68,7 Vi benytter en grunnrente på kr. 480,-	825 000
Skog	Skogverdien er basert på skogens boniteter og beregnede tilvekst, inkludert verdien av jakt og fiske. Verdi av jakt og fiske er satt til kr. 5,- pr. dekar.	525 000
Jakt og fiske	Verdien av jakt og fiske er tillagt skogverdien.	
Sum andre verdikomponenter:		1 350 000

Sammendrag verdiberegning

Sammendrag verdikomponenter			
Bygninger ol:	Våningshus	Kr.	2 250 000
	Driftsbygning	Kr.	2 030 000
	Vognskjul	Kr.	170 000
	Garasje	Kr.	50 000
	Stabbur	Kr.	50 000
Andre verdikomponenter:	Dyrket mark	Kr.	825 000
	Skog	Kr.	525 000
	Jakt og fiske		
Samlet verdi:		Kr.	5 900 000



050100150m Målestokk 1: 7500 ved A4 utskrift Utskriftsdato: 19.05.2025 10:16 Eiendomsdata verifisert: 19.05.2025 10:15		Markslag (AR5) 13 klasser TEGNFORKLARING = Fulldyrka jord 5 Overflatedyrka jord 6 Innmarksbeite S Skog av sær hø bonitet H Skog av hø bonitet M Skog av middels bonitet L Skog av lav bonitet i Uproduktiv skog 1 Myr uten skog Åpen jorddekt fastmark Åpen grunnlendt fastmark Bebygd, samf., vann, bre Ikke kartlagt Sum AREALTALL (DEKAR) 68.7 0.0 0.0 0.0 51.8 95.2 118.3 3.2 0.7 2.3 0.0 5.5 0.0 345.7 265.3 5.5 345.7		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	
NIBIO NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI		Skog-klassene kan også omfatte skog på myr.			

Aurskog-Høland kommune

