

- Taksering
- Skjønn
- Teknisk rådgivning

**VERDITAKST
OVER
SMÅBRUKET.**

**Lauten, Verken 55, 2270 Flisa.
Gnr. 117 Bnr. 18 og Gnr.164 Bnr.26
Skogteig i Rogberget Gnr. 117 Bnr.108**

i

Åsnes Kommune.



Rapportdato: 27.01.2025
Rapport skrevet av: Øystein Opås

**ØYSTEIN OPÅS
TAKSTFORRETNING AS**



Verditakst.



På oppdrag fra eier, Brede S Lauten, ble undertegnede takstmann anmodet om å avholde takst over eiendommen med bygninger og øvrig areal.

Taksten har kommet istand i forbindelse med salg av eiendommen i det åpne marked uten noen binding mellom kjøper og selger. Taksten skal også kunne danne grunnlag som sikkerhet for belåning/sikkerhet i forbindelse med omsetning. Bygninger er enkelt befart og beskrevet.

For mer detaljert beskrivelse av våningshus henvises til utarbeidet tilstandsrapport.

Ingen av gårdens bygninger er SEFRAK-registrert.

Besiktigelsen fant sted 22.01.2025 sammen med Brede S Lauten som gav meg tilgang til samtlige omtalte bygg og opplysninger om eiendommens arealer og bygninger og dens historikk.

Hjemmelshaver er: Brede Steinbakken Lauten, Verken 55, 2270 Flisa
Takst sendt digitalt til: brlauten@icloud.com

Følgende dokumenter er fremlagt og innhentet.

- Kartverk over de forskjellige areal på eiendommen.
- Grunnboksutskrift.
- Forsikringspolise fra Tryg forsikring avtale 3133339. Hovedbygninger er fullverdiforsikret, enkelte med førsterisikodekning.
- Jordleieavtale ble opplyst.
- Innsyn i Grunnboka.

Eiendommen er utifra dets areal konsesjonspliktig ved salg, eiendommen er vurdert etter gjeldende lover for landbrukseiendommer som er underlagt konsesjonslovenes bestemmelser. Det er hensyntatt rundskriv fra departementet på lovendringer og grunnlag for verdsettelsen. Eiendommens beliggenhet er hensyntatt ved prisfastsettelsen på siste side.

Beliggenhet og beskrivelse.

Eiendommen Lauten med sin bebyggelse ligger på Lauta, ca. 2,5 km fra kommunesentrum på Flisa med de forskjellige servicetilbud. Bebyggelsen ligger samlet rundt tunet, naturlig avstand mellom byggene. Ingen bebyggelse utenom tunet, del av tunet er inngjerdet for hundelufting. Se oversiktsbilde for hagens flotte istandsetting, første side.

Landbruksarealet ligger fordelt på 3 teiger i forskjellig størrelse og arrondering, alt innen 1,5 km fra tunet. Små skogareal i ytterkant av landbruksarealet ned mot Glomma. En liten skogteig i Rogberget på 1,5 daa., ca. 28 km fra eiendommen.

- Taksering
- Skjønn
- Teknisk rådgivning

Eiendommens areal: (Må sees på som omtrentlige, etter NIBIO-kartverk)

Dyrket mark.	90 daa.
Uproduktiv, myrer, veger, bebygget o.a.	16 daa.
Produktivt skogareal.	13 daa.
<u>Totalt areal</u>	<u>119 daa.</u>

Eiendommens bebyggelse: (Omtrentlige bruttoareal.)

Våningshus 183 m², inkludert hagestue, byggeår 1996, 2014, 2015 og 2017.

Driftsbygning + sidebygget hundegård, 226 + 90 m², byggeår 1952, hundegård senere år.

Redskapshus/arbeidsrom, 66 m², byggeår før 1950, oppgradert ca. 2019.

Stabbur, 21 m², byggeår eldre ukjent.

Garasje/carport, 76 m², byggeår ca. 1970.

Areal kan ha mindre avvik, grunnet vanskelig tilkomst grunnet snøfall, lite av betydning for oppdraget med samlet verdsettelse.



Drivhus i hagen ved stor kjøkkenhage.



Gapahuk med grillplass i hagen.

Det er flere mindre bygg i hagen som dukkestuer og lekeapparat, alt innen inngjerdet del av hagen, gruset adkomst til driftsbygning og egen adkomst til våningshuset.

- Taksering
- Skjønn
- Teknisk rådgivning



Våningshuset.

Våningshus i en og en halv etasje med sidebygg i en etasje på flere sider av opprinnelig bygg, ingen kjeller. Det er sidebygget bakinn gang og uisolert bod og med overbygg over hovedinngang, stor balkong ved inngang. Bygget på ringmurer og med isolert og støpt betonggulv med varmekabler i stor del av hovedplan og isolert bjelkelag mellom etasjene. Mellom etasjene er det bjelkelag med plategulv, flere overflateløsninger. Yttervegger i bindingsverk, med mineralull isolasjon av yttervegger, utvendig tømmermannskledning. Stedsbygget sperretak er tekket med undertak og flere type tekkinger, stein og flere type profilerte metallplater, tilbygget siste 10 år. Skråhimling i annen etasje, viktig at lufting over isolering holdes åpen for å unngå kondensskader. Metall takrenner med nedløp på begge sider av huset. Ett løps elementpipe med påsatt tegl over yttertak med takfotbeslag. Forskjellige innvendige overflater med belegg, laminat, parkett og enklere gulv i bod/inngang på gulver.

Panel eller platekledning i flere utførelser i de forskjellige rom på vegger og himlinger, annen løsning på våtrom, tilpasset rommenes bruk, malt teglmur i stuen med vedovn. Nyere overflater på tilbygde deler. Trevinduer med isolerglass, monterte sprosser utvendig. Tredører utvendig, noen med glassfelt. Innvendig speildører, flere utførelser. Hovedplan har inngang fra overbygget del til vindfang, entre/trapperom, dusj/wc, bakinn gang, bod, vaskerom, kjølerom, teknisk rom, kjøkken, stuer og utgang fra en stue til hagestue, utgang fra hagestue til stor balkong med steinlagt parti utenfor. BRA på 148 m² og hagestue på 23 m².

Annen etasje har adkomst fra teppebelagt åpen trapp med rekkverk fra entre til trapperom, bod, bad/wc, kontor med utgang til balkong og tre soverom. BRA på 53 m². Kjøkken er innredet med malt treinnredning med speilfronter, heltre benkeplater og integrerte elektrisk komponenter, rustfri avtrekksvifte montert over komfyr og flis kledd vegg på denne side, romslig spise plass i rommet ved karnappvindu. Mange stedstilpassede skaper i flere rom i huset med forskjellig utførelse. Vaskerom ved kjøkken er innredet med skyllekum og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel samt annen innredning, teknisk rom inntil hvor VVS-utstyr er montert. Dusjrom/wc ved hovedinngang er innredet med klosett, servant og dusjkabinett, veggvifte fra rommet. Bad/wc i annen etasje innredet med badekar, klosett og servant i innredning, naturlig avtrekk fra takventil.

Huset har kombinert oppvarming med vedfyring, varmepumpe og elektrisk gulvvarme.

Øystein Opås Takstforretning AS

- Taksering
- Skjønn
- Teknisk rådgivning

Det er montert sentralstøvsuger med sentral plassert i teknisk rom i første etasje, uttak i begge etasjer. Elektrisk opplegg fra sikringsskap i teknisk rom med automatsikringer, i hovedsak skjult anlegg ut til kontakter, belysning og annet teknisk utstyr. Elektrisk måler og hovedinntak i annet bygg på gården og jordkabel inn til våningshuset.

For detaljerte opplysninger for våningshuset henvises til utarbeidet tilstandsrapport. Huset er bygget etter byggeårets krav og bestemmelser.

Byggepris settes til kr.6.500.000, - nedskrevet med 50 % etter standard, istandsetting, standard og brukbarhet, gir nedskrevet gjenanskaffelse pris på kr. 3.250.000, -



Driftsbygning og sidebygget hundegård.

Tradisjonelt bygget låve med tidligere fjøsdel, flere dyrerom. Yttervegger i murt og pusset utførelse i avdeling for tidligere dyrehold, flere avdelinger, samt murte og pussede innervegger og øvrige deler i bindingsverk med enkel utvendig stående kledning.

Bygget er reist på betongmurer, og deler med punktfundament. Kjeller ikke befart men opplyses med støpte gulv i kjeller under dyredel, gjødselkjeller og jordgulv i adskilt rotkjeller i egen avdeling. Stort lagringsareal med stor takhøyde i annen etasje med adkomst fra innvendig stedsbygget bratt tretrapp, ingen utvendig låvebru. Bygget er ment med tidligere løftearm ut i gavleende. Ikke lenger aktuell da det er bygget hunderom under plass for oppløft. Stedsbygget sperretak på hoveddel er bygget med fagverk, spikerslag mellom disse for vegg kledning og åser som underlag for taktekking med metallplater, sidebygget pulttak på del av bygget, over tidligere dyrerom og inngang. Bygget er lite egnet til dagens landbruksdrift, innredet med tidligere dyrerom med innredning, garasjer, isolert hunderom med nedgang til rotkjeller og sidebygget nyere hundegårder med støpte gulv på terreng. Innlagt elektrisk kraft til bygget for lys og kontakter.

Kun trappeadkomst for lagring i annen etasje.

Byggepris settes til kr.4.500.000, - nedskrevet med 90 % grunnet standard, alder og brukbarhet for landbruk, settes nedskrevet gjenanskaffelsespris til kr. 450.000,-

- Taksering
- Skjønn
- Teknisk rådgivning



Redskapshus/Arbeidsrom.

Bygget er reist på støpte pilarer med bjelkelag i hele bygget og isolert bjelkelag i ett rom, atelier. Tregulvoverflater. Yttervegger i bindingsverk med utvendig stående enkel kledning og innvendig panelkledning på isolert rom. Plassbygde labankdører til garasje og arbeidsrom og nyere isolert inngangsdør til isolert del. Isolerglass vinduer og dører i isolert rom.

Panelte kledde himlinger som er isolert med mineralull isolasjon i isolert rom.

Det er oppgang fra redskapslager med stedsbygget trapp til lagringsloft med tidligere kornbinger Isolert del, utgjør ca. 20 m² av arealet.

Stedsbygget sperretak er tekket med undertak og profilerte metallplater, omlagt ca. 2010.

Det er overbygget inngang til isolert del av bygget. Metalltakrenner med nedløp. Det er stedsbygget labankdør og forskjellig type gangdører til bygget. Gårdens hovedinntak av elektrisk kraft er i dette bygg med oppdatert elektrisk strømskap og gårdens elektriske måler er plassert her, jordkabel herfra til driftsbygning og våningshus.

Bygget er innredet med isolert rom, garasje/redskapsrom, arbeidsrom og sidebygget utedo.

Byggepris settes til kr.900.000, - nedskrevet med 70 % grunnet standard, alder og brukbarhet for landbruk, settes nedskrevet gjenanskaffelsespris til kr. 270.000,

Øystein Opås Takstforretning AS

- Taksering
- Skjønn
- Teknisk rådgivning



Stabbur.

Tømmer- stabbur i to etasjer er reist på stein tufter. Tømmervegger i hele byggets høyde. Åstak er tekket med undertak og eldre metallplater. Mangler takrenner med nedløp på begge sider.

Inntrukket/overbygget inngang fra terreng til liten bod ved inngang og ett rom i hver etasje. Innvendig plassbygget trapp mellom etasjer. Bygget har tydelige tegn til tidens tann. Det er ikke innlagt elektrisk kraft til bygget.

Byggepris på bygget settes til kr. 700.000, - nedskrevet med 90 % grunnet standard, alder og brukbarhet for landbruk, settes nedskrevet gjenanskaffelsespris til kr. 70.000,-



Carporter.

Bygget i to perioder, to carportplasser, en del med belegningsstein og del med jordguly. Stolpebygg med mønt tak som er tekket med profilerte metallplater og del med bølgeblekk, deler med metalltakrenner med nedløp, eldste del uten takrenner. Bygget med stolper som er kreosot impregnert som er spesialavfall. Svakt vedlikehold, anses med begrenset verdi for dagens landbruksdrift, vedlikeholdskostnader er påregnelig. Det er ikke innlagt elektrisk kraft til bygget.

Byggepris på bygget settes til kr. 450.000, - nedskrevet med 80 % grunnet standard, alder og brukbarhet for landbruk, settes nedskrevet gjenanskaffelsespris til kr. 90.000,-

Skogen.

Skogen består av så lite areal så det blir å forstå som vedskog for egen benyttelse og eventuelt salg. Ikke noe drivverdig skog, i all hovedsak lauvvirke. Stor avstand til liten skogteig i Rogberget hvor det opplyses at det blir grensejustering.

- Taksering
- Skjønn
- Teknisk rådgivning

Landbruksareal.

Alle arealer ligger innen 1,5 km fra tunet, fordelt på 3 areal med stor forskjell på størrelser. I hovedsak godt tilrettelagt og arrondert for maskindrift, men små areal på to av arealene. Ett areal ligger på utsiden av verken og således flomutsatt, benyttes til grasproduksjon. Øvrige areal på innsiden av verken er egnet for all type produksjon og derav to forskjellige leiepriser på arealet. Kr. 700,- /daa på innsiden og kr. 330,- / daa på utsiden av verken. Areal er utifra jordsmonn egnet for både korn- og potetproduksjon på innsiden av verken, alle areal er bortleid til nabo. Jordsmonnet er forholdsvis ensartet med god kvalitet og vær sikker. Det er ikke behov for drenering. Normal kornavling for landbruksarealet i området settes til ca. 500 kg/daa og for poteter på ca. 3.500,- til 4.000,- kg/ daa. Verdien under er satt etter disse opplysninger og kjennskap til omsetninger i nærområdet. Samlet leie for arealet er kr. 57.450,-

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.

Våningshus inkludert opparbeidet tunareal.	3.250.000,-
Driftsbygning.	450.000,-
Redskapshus/arbeidsrom.	270.000,-
Stabbur.	70.000,-
Carporter.	90.000,-
Skogareal og annet areal, 29 daa a 3.000,-	87.000,-
Landbruksareal. Dagens leiepris med 4 % forrentning. 57.450,- x 25	1.436.250,-
Samlet sum	5.653.250,-

Konklusjon.

Det ovenstående leder frem til følgende konklusjon:

Eiendommen Lauten, Gnr.117 Bnr.18 og 108 og Gnr.164 Bnr.26 i Åsnes kommune er et lite småbruk med en solrik beliggenhet som har en lite tilpasset husmasse for landbruk, dette da arealet har vært bortleid i mange år. Eiendommen har strandlinje til Glommas vestsider.

Våningshuset er nybygget 1996 og senere tilbygget.

Det er flatt tun mellom bygningene, opparbeidet med plen, steinlagte partier og beplantning rundt bygningene. Gruset adkomstveg inn til tunet fra veg på verken. Våningshuset har privat vann- og kloakkanlegg med infiltrasjon. Våningshus er tilknyttet fiber. Mulighet for tilknytning til kommunalt vann, ca. 60 meter fra våningshuset med de kostnader dette innebærer. Takstmann har vurdert eiendommen etter dagens driftsform og verdsetting etter de foran omtalte regler i konsesjonsloven og dets rundskriv som angår denne type eiendommer. Ved fastsettelse av høyeste godkjente konsesjonspris så er det kommunal myndighet som bestemmer og godkjenner denne. Taksten er gjennomgått av eier og feil er rettet opp.

- Taksering
- Skjønn
- Teknisk rådgivning

Eiendommens markedsverdi etter konsesjonsloven settes avrundet til kr. 5.700.000,-

Kirkenær 29.01.2025

Øystein Opås

Øystein Opås
Takstingeniør.

