

LANDBRUKSTAKST

Fet

Nyveien 797, 1963 FOSSER

Gnr 14: Bnr 5, bnr 6

3026 AURSKOG-HØLAND KOMMUNE



SERTIFISERT TAKSTINGENIØR

Hans Andreas Trætteberg

Telefon: 975 34 451

E-post: hatraetteberg@gmail.com

Rolle: Uavhengig takstingeniør

AUTORISERT FORETAK

Trætteberg Hans A

Staurhuslia 12, 1940 BJØRKELANGEN

Telefon: 975 34 451

Organisasjonsnr: 970 966 021

Dato befaring: 21.03.2023

Utskriftsdato: 15.05.2025

Oppdrag nr: 16



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.

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.

Takstingeniør legger til grunn at alle bygninger og bruken er godkjent av rette instanser og i henhold til gjeldende forskrifter. Kommunens arkiv er ikke gjennomgått og takstingeniør verdsetter og beskriver bygningene slik de fremstår på befaring

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

Tunet ligger åpent og fritt med utsyn mot syd. Bygningen er plassert rundt tunet. Utleid areal mot vest kan være noe forstyrrende med mye lastebiltrafikk og opplensing.

Våningshuset er påbygd og jevnlig oppgradert og holder i dag en god standard. Resterende bygninger er godt vedlikeholdt, underetasje på verksted er utleid. Eier disponerer grunnplanet som er godt egent for vedlikehold av maskiner og redskap.

Jord tett inntil tunet hvor jordkvaliteten gir mulighet for alternativer til ren korndyrking.

Markedsverdi:

Kr. 9 200 000

BJØRKELANGEN, 15.05.2025

Hans Andreas Trætteberg
Telefon: 975 34 451

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Kine Gulbrandsen Nordmo og Lasse Berg Nordmo
Takstingeniør:	Hans Andreas Trøtteberg
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 21.03.2023. - Hans Andreas Trøtteberg. Tlf. 975 34 451

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	Fet
Eier:	Kine Gulbrandsen Nordmo og Lasse Berg Nordmo
Beliggenhet:	Eiendommen ligger ca 5 km sydøst for Bjørkelangen langs Nyveien. Bjørkelangen er kommunens administrasjonssted. 200 meter privat gårdsvei
Bebyggelsen:	Bebyggelsen er samlet rundt et tun. Bebyggelsen utgjør et våningshus, verksted, bryggerhus/garasje og et stabbur.
Konsesjonsplikt:	Eiendommen er konsesjonspliktig med priskontroll og gjenstand for boplikt.
Regulering:	Eiendommen ligger i et NLF område.
Adkomstvei:	Privat adkomstvei
Tilknytning vann:	Kommunalt vann
Tilknytning avløp:	Infiltrering i grunn.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 3026 AURSKOG-HØLAND Gnr: 14 Bnr: 5
Hjemmelshaver:	Kine Gulbrandsen Nordmo og Lasse Berg Nordmo
Adresse:	Nyveien 797, 1963 Fosse
Matrikkel:	Kommune: 3026 AURSKOG-HØLAND Gnr: 14 Bnr: 6
Hjemmelshaver:	Kine Gulbrandsen Nordmo og Lasse Berg Nordmo
Adresse:	Nyveien 797, 1963 Fosse

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Arealoversikt			Innhentet	1	
Grunnbokutskrift			Innhentet		
Se eiendom			Innhentet		

Eiendommens arealer	
Fulldyrket jord	daa 46,7
Overflatedyrket jord	daa 0,0
Innmarksbeite	daa 0,0
Skog av svært høy bonitet	daa 0,0
Skog av høy bonitet	daa 53,2
Skog av middels bonitet	daa 9,6
Skog av lav bonitet	daa 7,7
Uproduktiv skog	daa 1,5
Myr	daa 0,0
Åpen jorddekt fastmark	daa 1,0
Åpen grunnlendt fastmark	daa 22,6
Bebygd, vann, bre	daa 10,0
Ikke klassifisert	daa 0,0
Sum arealer:	daa 152,3

Beskrivelser

Beskrivelser	
Eiendom	Konsesjonspliktig landbrukseiendom med fulldyrka areal og skog. Fulldyrka areal utgjør to skifter rundt tunet. Skogen består av to teiger en teig grensende til fulldyrka areal en en teig beliggende ca. 1,5 km i luftlinje øst for tunet.
Produksjon	Fulldyrka areal er bortleid, skogen forvaltes i samarbeide med skogbrusleder.
Andre forhold	Eienommen har en samlet leieinntekt på ca. 220.000/år inkl. mva. Verksted leies ut for kr. 5.000,-/mnd og Mr.Pukk og Betongøst leier areal for kr. 160.000,-.

Bygninger på eiendommen

Våningshus

Bygningsdata	
	Byggeår: 1974 Anvendelse/ enkel byggningsbeskrivelse: Bygningen er oppført vest på tunet. Opprinnelig delen fra 1924 er oppført på spekket natursteinsmur fundamentert på morenemasser. Tilbygg med støpt ringmur på morenemasser. Bygningen har krypkjeller. Opprinnelig bygg oppført i 1 1/2 etasje i laftet tømmer. Etasjeskille i bjelkelag. Tilbygg i en etasje mot syd og vest. isolert bindingsverk. Bygningen er utvendig panelt med malt tømmermannspanel. Vinduer i stue og kjøkken skiftet i 2011. Trerammer med 2 lags isolerglass. Resterende vinduer av forskjellig alder og utførelse. Heltre inngangsdør med glass felt. Balkongdør med 2 lags isolerglass. Saltak tekket med sementstein. Beslag, takrenner og nedløp. Telgsteinspipe med tilkoblet ildsteder i stue og kjøkken. Peis med pipe på veranda. Pipe beslått over tak. Peis og pipe forblendet med skiferfliser. Oppvarming med luft til luft varmepumpe, strøm og ved. 2 bad i første etasje. Et bad renoveret i 2014. Flislagt gulv med varme. flislagte vegger. Heldekkende servant i innredning. Toalett og dusj. Downlights. Eldre bad og vaskerom med flislagte gulv med varme og flislagte vegger. Separat toalettrom. Kjøkken med hvit profilert innredning. Heltre benkeplate. Separat kjølerom 1 etasje inneholder i tillegg soverom, master soverom, kontor og trim/hobbyrom. 2 etasje inneholder 2 soverom stue, bad og gang. Tilbygg (i 1980)

Verdivurdering

Verdi:		Kr.	5 185 000
--------	--	-----	-----------

Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m²	Kommentar
1. etasje	262	
2. etasje	81	
Sum bygning:	343	

Verksted

Bygningsdata



Byggeår: 1960

Anvendelse/ enkel

bygningsbeskrivelse: Bygningen er oppført nord på tunet i to fulle etasjer. Verksted i begge etasjer.

Bygningskonstruksjon i lettklinker blokker i begge etasjer. Utvendig pusset. Etasje skille i betong.

Saltak i stålkonstruksjon, isolert og kledd med profilerte plater. Takrenner og nedløpsrør.

Grunnplan ble i 2005 kledd med stående villmarkspanel og tak lagt om.

Grunnplan utgjør et åpent areal med foldeport på syd vegg. (b=5,0 h=40,m). Sikringsskap med god kapasitet. Avtrekkskanal på østvegg.

Underetasjen er inndelt i to rom med skillevegg av lettklinkerblokker. Foldeport i hver enhet samt separat inngangsdør.

Vestre rom med på støp, østre rom med bare grovstøp.

Underetasje er utleid, eier disponerer areal på grunnplan.

Et godt vedlikeholdt og fleksibelt bygg.

Verdivurdering

Verdi:		Kr.	825 000
--------	--	-----	---------

Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m²	Kommentar
Underetasje	115	
1. etasje	115	
Sum bygning:	230	

Garasje/bryggerhus

Bygningsdata



Byggeår: 1990

Anvendelse/ enkel
byggningsbeskrivelse: Bygningen er oppført vest på tunet.

Bygningen utgjorde opprinnelig et bryggerhus som i dag utgjør den søndre delen av bygget. Oppført i laftet tømmer i 1 1/2 etasje. Fundamentert på naturstein punkter. Innvendig støpt gulv. Arealet er fordelt på to rom hvor rommet mot øst inneholder en bakerovn. Rommet mot vest er innredet til sosialt bruk med grue og vedovn. Arealet har nye vinduer, nedforet himling og innlagt strøm.

I 1990 ble bygningen forlenget mot nord med en garasje. Fundamentert på støpt markplate. Bygningskonstruksjon i en etasje i bindingsverk. Åpen himling. elektrisk leddport mot tunet. Trapp til loft over bryggerhus.

Bygget er utvendig panelt med villmarkspanel. Saltak tekket med taksteinsplater. snøfangere mot øst. Takrenner og nedløpsrør.

Bryggerhuset med teglsteinspipe, rehabilitert over tak.

Verdivurdering

Verdi:		Kr.	319 288
--------	--	-----	---------

Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m²	Kommentar
1. etasje	96	
Sum bygning:	96	

Stabbur

Bygningsdata



Byggeår: 1924

Anvendelse/ enkel
byggningsbeskrivelse: Stabburet er oppført på en høyde, midt på tunet. Laftet tømmerkonstruksjon i 1 1/2 etasje med utlegg på loft.

Støpte fundamenter på morenemasser.
Grunnplan med et rom, trapp til loft.

Heltre gulvbord i begge etasjer. Innlagt strøm

Bygningen er godt vedlikehold og uten synlig setninger eller skader. Bruken utgjør i dag vesentlig lagring av privat løsøre og driftsrelevansen er vurdert som lav.

Verdivurdering

Verdi:		Kr.	56 480
--------	--	-----	--------

Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m²	Kommentar
1. etasje	20	
2. etasje	10	
Sum bygning:	30	

Andre verdikomponenter

Verdikomponenter		
Dyrket mark	Fulldyrka areal er fordelt på to skifter, begge beliggende inntil Nyveien med kort driftsavstand. Skiftene er godt arrondert, flate og lettdrevet. Arealet er delvis grøftet. Svært god jordkvalitet med sandholdig leire i overflatestrukturen. Arealet har liten erosjonsrisiko. Hele arealet er bortleid ved en skriftlig kontrakt. Det dyrkes korn på hele arealet Takstingeniør har beregnet avkastning etter en avling på 500 kg korn/daa.	446 000
Skog	Skogen er fordelt på to teiger. En teig beliggende rett øst for tunet. Teigen grenser inntil fulldyrka areal. Driftsavstand til Nyveien i snitt 150m. Det ble i 2010 avvirket og inn målt 542 kbm i den søndre delen av teigen. I 2024/25 ble resterende eldre skog avvirket. Teig ved Krokthjenn har skogsbilveiadkomst men uten eierandel i veien. Teigen har stått urørt i lengre tid og utgjør i dag vesentlig eldre gran bestand. Terrenget er noe kupert men egnet for maskinell hogst. Teigen er ikke besiktiget. Da teigene er såpass små er drift alene ikke lønnsomt. Takstingeniør har ikke beregnet avkastning men skjønnsmessig satt verdi basert på omsatt skogarealer i kommunen.	142 000
Utleieforhold/leieinntekter	Ca 20 daa øst for tunet er utleid til Betong Øst og Mr. Pukk, samt underetasje på verksted. Samlet leieinntekt på kr. 225.000,-. Takstingeniør har trukket 25% til vedlikehold, avgifter, administrasjon og risiko. Nettobeløpet er kapitalisert med 10%.	1 600 000
Boverditillegg	For landbrukseiendommer gir lovverket rett til å tillegge boverdi med inntil 1.5 mil. Tillegget er ment å kompensere for sentralt beliggende eiendommer hvor både tomtepriser og huspriser er under press. Eiendom ligger med ikke for lang avstand fra Bjørkelangen og takstingeniør har skjønnsmessig vurdert tilleggset til kr. 650.000.	650 000
Sum andre verdikomponenter:		2 838 000

Matrikkel: Gnr 14: Bnr 5, bnr 6
Kommune: 3026 AURSKOG-HØLAND KOMMUNE
Adresse: Nyveien 797, 1963 FOSSER

Trøtteberg Hans A
Staurhuslia 12, 1940 BJØRKELANGEN
Telefon: 975 34 451



Sammendrag verdiberegning

Sammendrag verdikomponenter			
Bygninger ol:	Våningshus	Kr.	5 185 000
	Verksted	Kr.	825 000
	Garasje/bryggerhus	Kr.	319 288
	Stabbur	Kr.	56 480
Andre verdikomponenter:	Dyrket mark	Kr.	446 000
	Skog	Kr.	142 000
	Utleieforhold/leieinntekter	Kr.	1 600 000
	Boverditillegg	Kr.	650 000
Samlet verdi:		Kr.	9 223 768