

VERDITAKST
OVER
LANDBRUKSEIENDOMMEN.

Svarverhaugen, Siggerudsvegen 152, 2270 Flisa.

Gnr. 127 Bnr.5

i

Åsnes Kommune



Hjemmelshavere er:

*Unni Steen og Knut Alfred Steen's dødsbo
v/ Helge Haugen
Saudalskleivene 117
5136 Mjølkeråen.*

Taksten er utført av:

*Takstingeniør. Øystein Opås
Solørvegen 1096.
2260 Kirkenær.*

Verditakst.

På oppdrag fra familiemedlem Helge Haugen, ble undertegnede takstmann anmodet om å avholde takst over eiendommen Svarverhaugen, Gnr.127 Bnr.5 i Åsnes kommune. Besiktigelsen fant sted 30.06.2023, nøkkel ble utlånt, ingen tilstede. Historiske opplysninger er usikre, uten noen stor betydning for verdsettelsen, da byggene er vurdert i besiktiget stand. Likeså ble det fremlagt ønskede dokumenter, se under.

Følgende dokumenter ble fremlagt/opplyst.

Økonomisk kartverk over de forskjellige areal på eiendommen.
Forsikringspolise fra Eika Forsikring AS, polise 6509959 og 6509943, fullverdi dekning på våningshus og garasje, første risikodekning på øvrige bygg.
Vedskåle m/sidebygg ikke forsikret
Jordleieavtale er opplyst fra Helge Haugen og bekreftet fra jordleier Arne Roger Grandahl.

Eiendommen er konsesjonspliktig ved salg, dette er hensyntatt, ved at eiendommen er vurdert etter gjeldende lover for landbrukseiendommer som er underlagt konsesjonslovenes bestemmelser. Eiendommens beliggenhet er hensyntatt ved prisfastsettelsen på siste side. Her er eiendommen verdsatt etter konsesjonslovens bestemmelser uten hensyn til overtager. Ingen priskontroll på eiendommen ved salg under 3,5 mill.

Beliggenhet og beskrivelse.

Eiendommen Svarverhaugen med sin bebyggelse ligger i Åsnes Åsa på Glommas vestsida, ca. 1,5 km fra RV 210, Vestre Solørveg. Landbruksarealet ligger samlet rundt tunet. Skogarealet ligger i ytterkant av dette. Det er ca. 10 km til Flisa som er kommunesentrum med de forskjellige servicetilbud.

Eiendommens areal er beregnet til følgende: (Må sees på som omtrentlige.)

Dyrket mark.	56 daa.
Gårdstun, beiter, veger og annet areal.	3 daa.
Totalt skogareal.	49 daa.
<u>Totalt areal</u>	<u>108 daa.</u>

Bygninger: (Omtrentlige bruttoareal.)

Våningshus/generasjonsbolig, 198 m², byggeår 1963, tilbygget ca. 1975.
Fjøs/Låve m/ sidebygg, 303 m², byggeår ca. 1930.
Stabbur, 44 m², byggeår ca. 1950.
Garasje, 37 m², byggeår ca. 1960.
Garasje/vedskåle, 30 m², byggeår ca. 1940, tilbygget ca. 1970.



Våningshus/generasjonsbolig.

Bolighus i en etasje med kjeller under eldste del av bygget. Gangbygg i begge ender, det er innvendig adkomst mellom de to boenheter.

Senere tilbygget boenhet i en etasje uten kjeller. Grunn- og ringmurer er bygget av Lecastein, som er pusset på synlige flater, støpte gulver i kjeller. Støpt hvelv over kjeller og trebjelkelag over kryperom, usikkert om isolasjon.

Yttervegger i bindingsverk, alt med utvendig stående tømmermannskledning, synlige skader flere steder på utvendig kledning, innvendig panel- og eller platekledning, antatt 10 cm mineralull isolasjon i vegger. Tre-vinduer med isolerglass, fra flere perioder, annen type i kjeller. Punkterte vinduer er påregnelig. Innvendige glatte finerte dører i hovedsak, noen med glassfelt. Stedsbygget sperretak er tekket med undertak og derover profilerte metallplater, metaltakrenner med nedløp.

Innvendige overflater med parkett eller belegg på gulver, panelte eller platekledde vegger, platekledde himlinger, andre overflater i kjeller.

Det er piper, en enkel med lufterør og en enkel elementpipe, eldste pipe er spekkmurt over yttertak med takfotbeslag, det er tilknyttet vedovn/peisovn til begge piper.

Elektrisk opplegg fra hovedsikringsskap med skrusikringer i vindfang i første etasje, her er også måler plassert. Dels skjult og dels åpent opplegg frem til lamper, kontakter og teknisk tilknytning.

Kjeller under eldste del er innredet med boder, arbeidsrom og wc, innvendig og utvendig adkomst, BRA på 71 m².

Første etasje er innredet med selvstendig leilighet med vindfang/garderobe, mellomgang, kjøkken, bad/wc, kjellernedgang, to soverom og stue med utgang til balkong.

Dør adkomst til den andre boenhet med vindfang, stue med kjøkkenhjørne, soverom/kontor, soverom, garderobe, våtrom og wc, samlet areal for begge boenheter. BRA på 183 m².

Våtrom i nyere tilbygg i første etasje er innredet med dusjkabinett, servant, klosett, samt opplegg for vaskemaskin/trommel. Mekanisk avtrekk fra rommet.

Kjøkkenhjørne i denne del har malt kjøkken med speilfronter.

Våtrom i første etasje i nyere leilighet er innredet med dusjkabinett, servant, samt plass for vaskemaskin, adskilt toalettrom. Bad/wc i eldste del med dusjkabinett, servant i innredning og klosett. Mangelfullt med ventilasjon, noe med naturlig avtrekk.

Kjøkken i eldste del er innredet med speilfronter, elektriske komponenter, flis på vegg mellom benk og overskap, spiseplass i rommet. Kjøkken på nyeste del med åpen løsning mot stuen, flere type fronter med trespeiler. Plassbygde skaper og hyller på mange rom, dessuten lagerplass på korer i annen etasje. Kombinert oppvarming med vedfyring, varmepumpe og panelovner.

Huset fremstår som normalt vedlikeholdt, etter alder.

Skjulte skader må påregnes med så gammelt hus, ikke samme standard som dagens krav til isolering og tetthet. For mer detaljerte opplysninger vises til utarbeidet tilstandsrapport.



Driftsbygning m/sidebygg.

Tradisjonelt bygget fjøs og høylåve med sidebygg lager og utedo. Bygget på støpte murer eller punktfundament, støpte gulv i tidligere fjøs, tregulv i låve og jordgulv i øvrig.

Fjøsdel var flisisolert, ellers enkel låvepanel. Bygget over fundamenter med bindingsverk med utvendig stående kledning. Lufterister i yttervegger for tidligere høytørk.

Doble eller enkle labankdører til bygget, det var innlagt elektrisk kraft, men kuttet..

Sperretak i vinkel er stedsbygget og tekket med bølgeblekk, mangler takrenner.

Bygget har i dag kun anvendelse til enkel lagring, sidebygget fjøs må rives, store råteskader og setninger. Låvebygg kan bevares med stor del av egeninnsats, uten det er den verdiløs.



Stabbur.

Tradisjonelt bindingsverksstabbur på enkle lave fundament i to etasjer, flere rom i første etasje og ett rom i annen etasje, enkel stedsbygget trapp mellom etasjer. Utvendig stående lektepanel. Labankdør og enkle sprossevinduer i bygget. Sperretaket er tekket med bølgeblekk tekking, uten takrenner. Grove tregulv i begge etasjer. Bygget er kun egnet til enkel lagring. Svakt vedlikehold.



Garasje.

Tradisjonelt bygget garasje på støpt plate. Yttervegger i 75 mm bindingsverk med utvendig liggende kledning, ingen innvendig kledning. Stedsbygget sperretak er tekket med profilerte metallplater og metall takrenner med nedløp, noe takoverbygg ved vippeport og gangdør. Oppdelt til garasje og bod. Bod ikke besiktiget grunnet manglende tilgang. Det er innlagt elektrisk kraft til bygget for lys og kontakter, svakt vedlikehold. Lave vegger er utsatt for fuktskader, vegetasjon bør holdes borte fra veggene.



Garasje/vedskåle.

Huset er bygget i to perioder og utførelse. Lave enkle fundament på begge deler, vedskåle med jordgulfv og enkle natursteinsfundament. Yttervegger i bindingsverk med utvendig enkel kledning, stående på vedskåle og liggende på nyere sidebygg, plassbygde labankdører til byggene. Stedsbygget sperretak tekket med bølgeblikk og sidebygget pulttak tekket med profilerte metallplater, bygget mangler takrenner. Denne del var låst, ikke besiktiget. Oppdeling til vedskåle og liten garasje. Bygget har et enkelt vedlikehold. Lave vegger er utsatt for fuktskade hvis ikke vegetasjon holdes nede.

Skogen.

Skogarealet ligger samlet inntil og i ytterkant av landbruksarealene.

Det er så små areal at det er å anse som vedskog til bruk av eiendommens eier.

All skog ligger slik til at det er lettdreven skog med grei adkomst for drift.

Alt skogareal er produktivt skogsareal klassifisert med høy til middels bonitet.

Skogen er ikke befart av takstmann, men vurdert utifra kjennskap til omsetninger i området.

Dyrket mark.

Landbruksarealene ligger samlet ved bebyggelsen, se vedlagt kartverk.

Det drives med korn- og grasproduksjon på arealet som er skrånende.

Normal avling på kornproduksjon, opplyst til ca. 400 kg/daa.

Arealene er steinholdig morenejord og noe annet, deler er drenert på 1970- tallet og noe oppgradert etter dette av jordleier, behov for utbedring av drenering.

Arealet er bortleid til Arne Roger Grandahl for årlig leie på 8.000,-, men jordleier har bidratt med snørydding og andre tjenester så dette er ikke reel markedsleie. Det er samtalt med jordleier Grandahl om landbruksarealene som brukes ca.30 daa til grasproduksjon og ca. 25 daa til kornproduksjon.

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.

Bygninger vurdert etter prinsippet om nedskrevet gjenanskaffelsespris, hensyn tatt til brukbarhet og standard. Bygninger er samlet vurdert grunnet tilstand og standard.

<i>Våningshus/generasjonsbolig.</i>	<i>1.700.000,-</i>
<i>Driftsbygninger.</i>	<i>200.000,-</i>
<i>Skog og annet areal.</i>	<i>100.000,-</i>
<i>Landbruksareal. 56 daa a 8.000,- (avrundet)</i>	<i>450.000,-</i>
<i><u>Totalt.</u></i>	<i><u>2.450.000,-</u></i>

Konklusjon.

Det ovenstående leder frem til følgende konklusjon:

Eiendommen Svarverhaugen er ett småbruk med ett lite skogareal beliggende i Åsnes- Åsa på Glommas Vestside.

Solrik og usjenert beliggenhet som har en stor og lite tilpasset husmasse til landbruk.

Driftsbygninger brukes nå som lager/garasje da gården ikke lenger har dyrehold.

Gården har i senere tid kun fungert som boplass, dette da landbruksarealet har vært totalt bortleid. Skogarealet er lite og betyr lite for den totale verdi.

Bygninger er plassert rundt tunet med en passende avstand, enkelt gruset adkomstveg og parkering på tomten. Gammel låve er lite omtalt utover, grunnet dens tilstand.

Det er balkong foran huset, noe beplantning ved generasjonsboligen.

Boligen er tilknyttet privat vann og privat kloakkanlegg med infiltrasjon.

Vannprøve anbefales en ny eier før bruk, ukjent mengde og kvalitet på vannet.

Takstmann har vurdert eiendommen etter dagens driftsform og verdsetting er gjort etter hva eiendommen samlet kan gi ved et eventuelt salg pr. dato.

Eiendommen med sin gamle bebyggelse må ikke under noen omstendighet overtas av noen uten at de på forhånd tar med bygningskyndig for gjennomgang av bygningsmassen og påregnelige kostnader som er vesentlige på denne eiendom.

Anbefalt salgsverdi i markedet settes etter dette til kr. 2.450.000,-

Kirkenær 06.07.2023

Øystein Opås
Takstingeniør.

