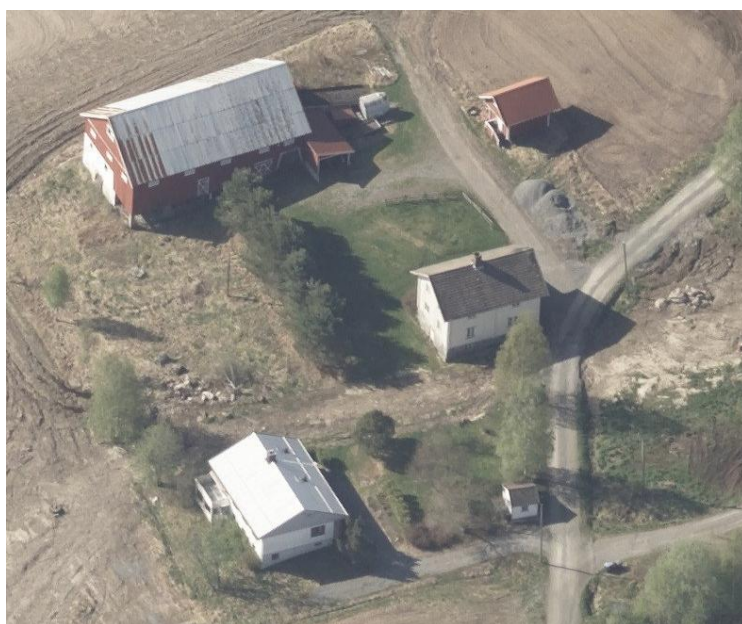


**VERDITAKST
OVER
SMÅBRUKET.**

**Søhagan, Tjennet 30 og 34, 2120 Sagstua
Gnr. 11 Bnr.17**

i

Nord-Odal Kommune.



**Befaringsdato:
Rapport skrevet av:**

**11.09.2025
Øystein Opås**

**ØYSTEIN OPÅS
TAKSTFORRETNING AS**



Verditakst.



På oppdrag fra avdødes sønn, Hermund Hagen, ble undertegnede takstmann anmodet om å avholde takst over eiendommen Søhagan, Tjennet 30, 2120 Sagstua. Besiktigelsen fant sted 11. september, rekvirent gav meg tilgang til samtlige bygg. Historiske opplysninger og skjulte konstruksjoner kan være usikre, uten betydning for verdsettelsen da bygninger er vurdert etter besiktigelse og dets tilstand ved befarig. Det blir utarbeidet tilstandsrapport for våningshus for ytterligere opplysninger. Gammelt våningshus er SEFRAK-registert.

Hjemmelshaver er: Aud Hagens dødsbo v/ Hermund Hagen, Tjennet 41, 2120 Sagstua
Taksten sendt elektronisk til: hermuahag@outlook.com

Følgende dokumenter ble fremlagt/innhentet.

- Kartverk over eiendommen.
- Forsikringspolise fra Gjensidige Forsikring, forsikringsnummer 89905126
1.risiko dekning på våningshus ellers ingen bygg forsikret.
- Grunnboks utskrift.
- Aktivitets oversikt fra skogkontoret i Nord Odal kommune.
- Samtale med Jonas Sutterud Sagen som bruker landbruksarealet.
- Gammel forkjøpsrett fra 1956 blir slettet.
- Skifteattest.

Eiendommen er konsesjonspliktig ved salg, dette er hensyntatt, ved at eiendommen er vurdert etter konsesjonslovens bestemmelser. Eiendommens beliggenhet er hensyntatt ved prisfastsettelsen på siste side.

Beliggenhet og beskrivelse.

Eiendommen, Søhagan med sin bebyggelse ligger i skrånende terreng hellende mot øst, privat gruset adkomst. Det er ca. 3,5 km til Sand som er kommunesentrum med servicetilbud. Småbruket består av små landbruksareal, skogareal ligger noe inntil landbruksarealet, en avlang liten teig vest for Ekornholstjennet og hovedteig ligger ved Fålåmra, i luftlinje ca. 1,6 km nordvest for tunet. Tomten rundt og mellom bygninger er istandsatt med plen og varierende beplantning. Gruset innkjøring på eiendommen.

Eiendommens areal etter NIBIO-kartverk

Landbruksareal	42 daa.
Produktivt skogareal.	115 daa.
Annet areal, veger, annet markslag og bebygget.	11 daa.
<u>Samlet areal på eiendommen.</u>	<u>168 daa.</u>

Eiendommens bebyggelse: (Omtrentlige bruttoareal.)

Våningshus, 111 m², byggeår 1976.

Gammelt våningshus/lagerbygg, 83 m², byggeår 1900, senere noe oppgradert.

Låve/fjøs, 246 + 55 m², byggeår 1950, noe oppgradert 1992.

Stabbur, 19 m², byggeår ca. 1920, flyttet hit 1995.



Våningshus.

Våningshus i en etasje med sokkeletasje. Huset er bygget på murte ring- og grunnmurer, opplyst Lecamurer med innvendige pussede overflater. Kjeller har utvendig og innvendig adkomst, utvendig adkomst under betongbalkong for første etasje.

Betonggulv i kjeller med flere overflater, del med fliser. Del av kjeller med ikke måleverdig takhøyder under 190 cm og uferdighet. Lecaplank med påstøp mellom etasjer, gulvvarme i stor del av første etasje. Yttervegger i Siporexmur, etter opplysninger fra rekvirent, deler er utvendig forblendet med tynn teglmur, petringer. Stedsbygget sperretak ut over hovedinngang, teknet profilerte metallplater, isolering fra byggeår på innvendig himling. Metalltakrenner med nedløp på huset. Takstige opp til pipe som er beslått over yttertak.

Innvendige overflater med belegget på gulv, panel eller plater i forskjellige utførelse på vegger og himlinger. Annen løsning på våtrom, tilpasset bruken. Enklere overflater i sokkel.

Trevinduer med isolerglass på hovedplan og enkle trevinduer med varerammer i sokkeletasje. Stor balkongmarkise. Malte panelte ytterdører. Innvendig glatte finerte dører, enkelte med glassfelt. Hoved inntak av elektrisk kraft til dette hus med sikringsskap med skrusikringer og elektrisk måler er plassert i vindfang. Kjeller med innvendig og utvendig adkomst til trapperom, tidligere oppholdsrom og inngangsparti, samt ikke måleverdige areal.

BRA på 74 m².

Første etasje er innredet med vindfang, wc, vaskerom, kjøkken, bad, kjellernedgang, 3 soverom og stue med utgang til balkong. BRA på 100 m².

Kjøkken er innredet med tre innredning, med malte fronter, det er montert respatexplater mellom benk og overskap, integrerte elektriske komponenter og romslig spise plass.

- Taksering
- Skjønn
- Teknisk rådgivning

Elektrisk hovedoppvarming med elektrisk kraft, gulvvarme i stue, kjøkken, vaskerom og bad, ellers panelovner. Garderober på soverom. Bad på hovedplan med badekar og servant, adskilt toalettrom med klosett og servant. Naturlig ventilasjon fra rommene.

Vaskerom innredet med skyllekum og opplegg for vaskemaskin. Kun naturlig ventilasjon. Stedsbygget betongtrapp til kjøkken. Det er en murt pipe i huset som åpen peis i stuen er tilknyttet. Byggeårets standard på bygget.

For ytterligere opplysninger vises til utarbeidet tilstandsrapport.

Teknisk verdi settes til kr. 4.500.000, - nedskrevet med 50 % etter alder, brukbarhet og tilstand derav blir nedskrevet gjenanskaffelse pris på kr. 2.250.000, -



Gammelt våningshus, nå lager.

Gammelt tømmerbygg på tykke gråsteinsmurer, har ikke vært bebodd etter ca.1990. I sin nåværende tilstand kun egnet til lagerbygg. Yttervegger i tømmer med utvendig stående tømmermannskledning og innvendig panelkledning, dette i all hovedsak, enkle trevinduer med varevinduer, i hovedsak to-fags med sprosser. Bjelkelag over kryperom/kjeller og mellom etasjer, ukjent om isolering, gulvoverflater med belegg eller malte tregulv. Stedsbygget sperretak med innvendig panelt himling antatt med flisisolering og tekket med sementstein på hovedtak og sidebygget pulttak mot hovedbygg, store synlige skader på taket og gammel lekkasje på spiskammers. Teglmurt pipe som vedovner er tilknyttet er spekkmurt over yttertak.

Kjeller med utvendig adkomst til to boder med lav takhøyde ikke måleverdi.

Hovedplan har adkomst fra overbygget parti til trapperom/entrekjøkkeninngang, kjøkken, kammers og stue. BRA på 72 m². Annen etasje har adkomst fra malt svingtrapp med rekkverk på en side til trapperom, boder, kjøkken og stuer. BRA på 72 m². Det er noe utstyr i huset etter tidligere beboelse, men nå har jeg vurdert bygget med en lagerverdi, ingen verdi som bolighus. Tilknytning til vann og elektrisk kraft er kuttet.

- Taksering
- Skjønn
- Teknisk rådgivning



Låve.

Bygget er reist på betongmurer og deler på betongpilarer og støpte betonggulv over gjødselkjeller, ellers flere typer gulver i bygget, tregulv i tidligere høygulv.

Yttervegger i bindingsverk med enkel utvendig kledning og vegger rundt tidligere fjøs i betong. Det er montert luftesjalusier og enkle eller doble labankdører til bygget, enkelte porter som skyveporter. Det er 3,8 meter bred kjørsel i hele byggets lengde med adkomst i endevegg fra betonglåvebru. Det er innlagt elektrisk kraft og vann til bygget.

Flere type innvendige vegg og himlingsløsninger. Kjørsel i bygget må ikke belastes før etter kontroll av bygningskyndig. Stedsbygget sperretak er tekket med bølgeblikkplater, mangler takrenner, nyere pulttak over garasje under og på begge sider av låvebru med grusgulv. Det er mange år siden at det har vært dyrehold i bygget.

Bygget har nå funksjon som lagerbygg til forskjellig anvendelse og lite tilpasset skog og landbruksdrift utover dette. Bygget fremstår som normalt vedlikeholdt, alder tatt i betraktning, men med synlige skader.

Teknisk verdi settes til kr. 4.500.000, - nedskrevet med 95 % etter alder, brukbarhet og tilstand derav blir nedskrevet gjenanskaffelse pris på kr. 225.000, -

- Taksering
- Skjønn
- Teknisk rådgivning



Stabbur.

Laftplank stabbur er oppsatt på betongpilarer. Bygg i en og en halv etasje, innvendig trappeadkomst. Stedsbygget sperretak som er tekket med profilerte metallplater, mangler takrenner. Trapp ved inngang, solid panelt inngangsdør til gang og to rom i første etasje og et lagerrom i annen etasje med redusert takhøyde, grove bjelkelag i begge etasjer, stedsbygget trapp til annen etasje med lave knevegger. Det er ikke innlagt elektrisk kraft. Normalt vedlikehold alder tatt i betraktning. Annen etasje er utlagt, større gulv, enn grunnplan.

Teknisk verdi settes til kr. 400.000, - nedskrevet med 70 % etter alder, brukbarhet og tilstand derav blir nedskrevet gjenanskaffelse pris på kr. 120.000, -

Dyrket mark.

Arealet ligger ved bebyggelsen, benyttes til kornproduksjon av Jonas Sutterud Sagen for årlig leie på kr. 7.000, -. Dette er en lav leie og ikke hensyntatt i senere verdsetting. Etter samtale med jordleier kunne han bekrefte leieforholdet og han ville ikke kreve forlengelse av leieforholdet ved ett eventuelt salg. Jordsmonn vurderes som leirholdig jord, lite stein, egnet for gras- eller kornproduksjon, arealene er skrånende. Behov for oppgradering/vedlikehold av drenering på deler av arealet. Det er behov for kalking av landbruksarealet. Avlingsmengde ligger på ca. 350- 400 kg/daa for korn, veldig væravhengig.

Skogen.

Hovedteig som ligger ved Fålåmyra har vanskelig adkomst, kun tilgang over annens eiendom på vinterbakke, likeså er det bratt terreng, øvrig skog ligger inntil landbruksarealet og en avlang teig ved Ekornholstjennet, vises på vedlagt kartverk.

Skogen i alle teiger er samlet vurdert her. Produktivt areal på ca. 115 daa.

Totalt skogsareal fordeler seg omtrentlig med ca. 3 % høy bonitet, ca. 28 % middels bonitet og ca. 69 % med lav bonitet. Nøkkelbiotoper er ikke registrert i arealet.

Skogen er vurdert etter innhentet aktivitetsoversikt fra skogkontoret i Nord Odal kommune og satellittbilder. Skogen består av gran, furu og innslag av lauvtre. Innestående skogavgift er kr. 769,-

Det er ikke utført kulturarbeider i skogen etter siste hogst 2012 da ble det utført ungskogpleie på 23 daa. Før dette ble det plantet 1000 planter 2007 og 2008. Det er stort behov for kulturarbeider, og skogen anbefales befart av en mulig kjøper før budgivning.

Det er hensyntatt at hovedteigen har vanskelig adkomst.. Dagens høye priser er lite hensyntatt, men priser er beregnet i ett lengre tidsperspektiv. Det er usikkert om eiendommen er miljøsertifisert. Det kan hogges 150-200 m³ i tynning i skogteigen ved Fålåmyra, men grunnnet adkomst er nettoen lav. Skogteigen ved Ekornholtjennet er fuktig mark og derav svak bæreevne, yngre skog, lite hogstmoden.

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 er vurdert etter prinsippet om nedskrevet gjenanskaffelsespris med hensyn tatt til brukbarhet for landbruk- og skogsdrift.

Våningshus.	2.250.000,-
Gammelt våningshus/lager.	0,-
Låve m/sidebygg.	225.000,-
Stabbur.	120.000,-
Landbruksareal. 43 daa a 8.000, - avrundet.	344.000,-
Skog verdsatt etter sammenlignbare areal. 115 x 2.500,-	287.500,-
Totalt.	3.226.500,-

Konklusjon.

Det ovenstående leder frem til følgende konklusjon:

Småbruket Søhagan Gnr.11 Bnr.17 i Nord-Odal kommune er et småbruk med noe skogareal med en solrik og usjenert beliggenhet som har en stor bygningsmasse på skrånende tun.

Bygninger etter tidligere dyrehold er nå kun lagerbygg.

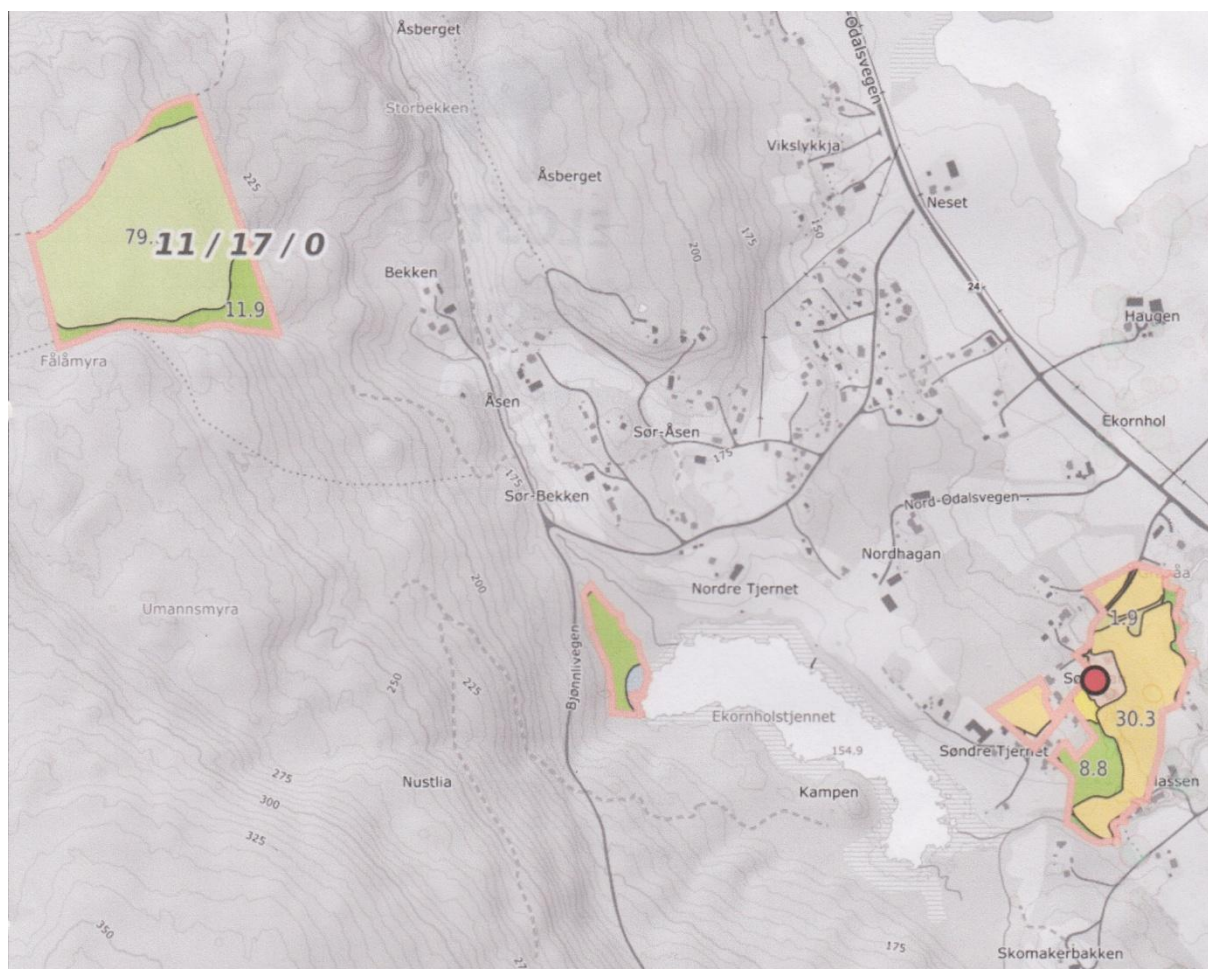
For landbruksdrift med begrenset verdi. Våningshus er tilknyttet privat felles vannanlegg fra Djuptjenn vannverk og offentlig kloakk. Andre bygg med vanntilknytning er midlertidig avstengt. Takstmann har vurdert eiendommen etter dagens driftsform og verdsetting er gjort etter hva eiendommen samlet kan gi ved et eventuelt salg pr. dato. Eiendommen skogareal bør av kjøper gjennomgås sammen med skogkyndig før budgivning, for eventuelle avvik fra.

Taksten er gjennomlest av rekvirent og feil er korrigert.

Det er kommunen som godkjenner høyeste konsesjonspris, men nedenfor stående sum ligger under krav til priskontroll.

Eiendommens salgssum settes etter ovenstående til avrundet kr.3.200.000,-

- Taksering
- Skjønn
- Teknisk rådgivning



Eiendommens arealer vises her.

Kirkenær 15.09.2025

Øystein Opås

*Øystein Opås
Takstingeniør.*