

Verditakst for landbrukseiendom

📍 Hølandsveien 1181, 1960 LØKEN

📖 AURSKOG-HØLAND kommune

gnr/bnr 48/1

Markedsverdi

12 900 000



Befaringsdato: 15.04.2026

Rapportdato: 07.05.2026

Oppdragsnr.: 20021-1444

Referansenummer: UJ8204

Autorisert foretak: Østfold Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Svein Martin Hystad

Vår ref:



Gyldig rapport

07.05.2026

Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Østfold Takst AS

Østfold Takst AS ble etablert i 2015 og holder til i Rakkestad. Vi påtar oss jobber i hele Østfold, med kjerneområde Rakkestad, Indre Østfold og Marker. Vi utfører tilstandsrapporter, verdi og lånetakster, landbrukstakster, trykktesting av bygg og uavhengig kontroll. Takstingeniør Svein Martin Hystad er utdannet byggingeniør med erfaring som både håndtverker og prosjektleder.

Rapportansvarlig



Svein Martin Hystad
Uavhengig Takstingeniør
svein@otakst.no
918 55 022

Sammendrag

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen er en middels stor landbrukseiendom. Det er behov for renovering av flere av bygningene. Våningshuset har tak fra 2010, ellers eldre standard.

Verdisammenstilling

	Antall	Verdi pr Daa (Kr)	Verdi totalt
Jord og Beite	211,0	9 347	1 972 250
Skog	210,0	3 000	630 000
Driftsbygninger			1 170 000
Boligverdi som våningshus på den aktuelle eiendommen			4 500 000
Kapitalisert verdi/kostnadsverdi øvrige bolighus			3 150 000
Boverditillegg i hht. beliggenhet			1 500 000
Eiendommens totale verdi			12 922 250

Kommentar

Prinsippene for å verdsette konsesjonspliktig landbrukseiendom med priskontroll er beskrevet i rundskriv M-3/2002 og M-1/2021 fra Landbruks- og matdepartementet (LMD) Under følger en kort innføring i prinsippene for verdsettingen hvor lovens formål er å tilgodese en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling. For jord- og skog skal verdsettingsmåten avspeile produksjonsegenskapene. Dette kommer over tid til uttrykk gjennom årlig avling for jordbruksarealer og påregnelig avvirknings-kvantum for skog. Dette defineres som en avkastningsverdi (bruksverdi). Det skal benyttes 4% kapitaliseringsrente i avkastningskalkylene for jord og skog.

For bygninger skal takstingeniør primært ta utgangspunkt i bygningenes kostnadsverdi. Kostnadsverdi (nedskrevet gjenanskaffelsesverdi) på en bygning svarer til antatt ny-anleggskostnad i dag for en tilsvarende bygning, korrigert for alder, størrelse, slitasje, vedlikehold og egnethet etter dagens normer og krav. Korrigeringen (nedskrivningen) av nyanleggskostnaden bestemmes etter en konkret vurdering av vedkommende bygning. Alternativt kan takstmann bruke avkastningsverdi (leieverdi). For rettigheter og andre ressurser som hører til eiendommen nyttes enten avkastningsverdi eller kostnadsverdi – alt etter rettighetens eller ressursens art. I noen tilfeller må en falle tilbake på en rent skjønnsmessig verdivurdering.

Rundskriv M-3/2002 og M-1/2021 er ikke et takstreglement for takstingeniører, men et førende regelverk for forvaltningen når de skal utføre priskontrollen. Takstingeniør er derfor ikke pålagt å følge LMD sine prinsipper, men det vil være naturlig for takstingeniør å kontrollere at egne beregninger ligger innenfor LMD sine prinsipper. Takstingeniør skal finne en pris som en kjøper vil betale og forvaltningen godkjenne i motsetning til forvaltningen som kun skal kontrollere om prisen er samfunnsmessig forsvarlig. I dag er avgjørelse om å godkjenne pris og innvilge konsesjon delegert til kommunene med Statsforvalter som klageorgan. For takstingeniør gir dette noen utfordringer da kommunene håndterer regelverket ulikt. Takstingeniør må derfor tilegne seg kompetanse om lokale prisnivåer.

Mandat

Eier av landbrukseiendommen har engasjert Østfold Takst AS, ved Svein Martin Hystad til å utføre en landbruktakst i forbindelse med salg av eiendommen på det åpne markedet.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Fra	Til	Til stede
15.4.2026			Svein Martin Hystad Takstingeniør



Ulla Stang Dahl

Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG- HØLAND	48	1	0	465561,4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

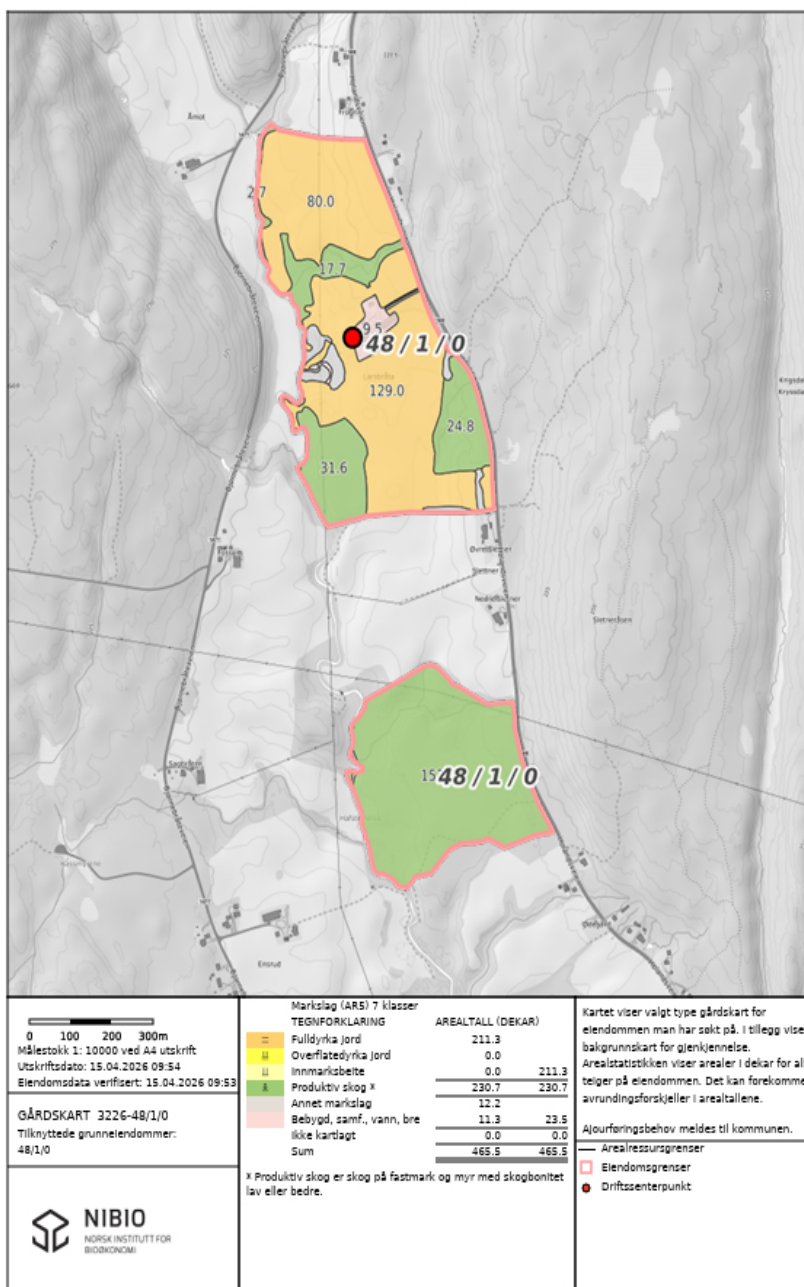
Adresse

Hølandsveien 1181

Hjemmelshaver

Dahl Ulla Stang

Arealgrunnlag



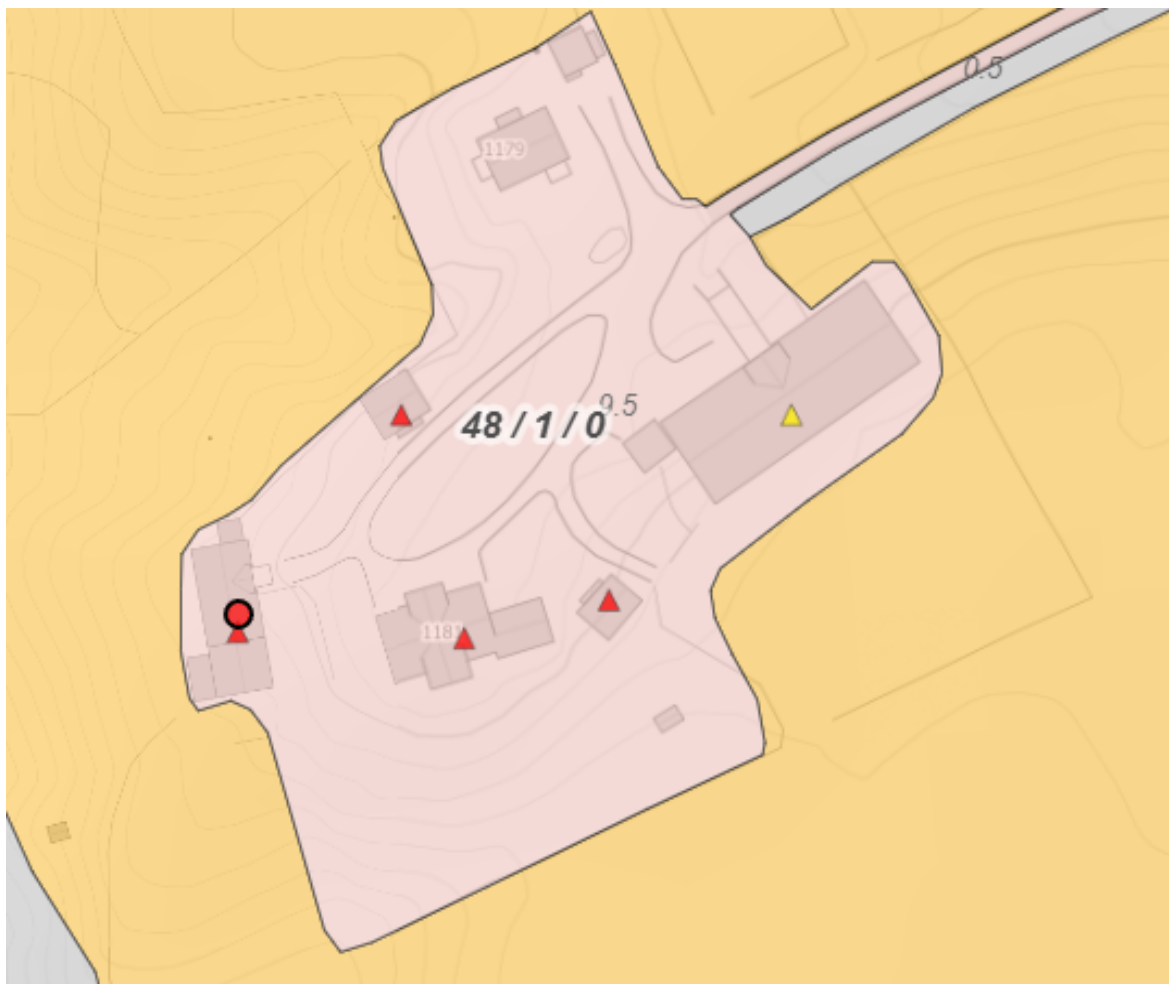
Juridisk status

Arealstatus

Eiendommen må ligge i LNF/LNFR eller være regulert til jordbruk/landbruk for at jordlova skal gjelde, dvs at eiendommen skal være en landbrukseiendom. Eiendommen ligger - ifølge kart på hjemmesidene til kommunen - i dagens arealdel i kommuneplan i LNFR- areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.

Bebyggelse

Eiendommen har flere bygninger slik at eiendommen er bebygd etter konsesjonslovens bestemmelser og definisjoner i rundskriv. Våningshus, stabbur, veslestue og vognskjul er merket med rød trekant i sefrakregisteret, mens låve er merket med gulv trekant. SEFRAK er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Navnet er en forkortelse for Sekretariatet For Registrering av faste Kulturminner, som var navnet på den institusjonen som påbegynte arbeidet med registeret. I dag ligger ansvaret for registrering og vedlikehold av data hos Riksantikvaren. Det at et hus er registrert i SEFRAK gir det ikke automatisk vernestatus, og legger heller ikke spesifikke restriksjoner på hva som kan gjøres med det. Kulturminner fra før 1537, og stående bygg fra før 1650 er automatisk freda gjennom kulturminneloven; for nyere objekter må det gjøres fredningsvedtak i hvert enkelt tilfelle. Rød trekant: Meldepliktig bygning eldre enn 1850. Vurdering av verneverdien MÅ gjøres før søknad om endring eller riving kan bli godkjent (kml § 25).



Odelsloven

Ifølge arealklassifisering på Nibio oppfyller eiendommen dagens arealkrav i Odelslovens jfr. § 2 da den har mer enn 35 dekar (daa) full-/overflatedyrka jord – se tabell. Takstingeniørene tar ikke stilling til om det er personer som har opparbeidet odelsrett eller eventuell rekkefølge. Opparbeidet odelsrett krever minst 20 år sammenhengende eiertid for eier (odler) eller eiers livsarvinger.

Konsesjonsloven

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.

Boplikt

Reglene om boplikt ligger i konsesjonslovens §§ 5, 6 og 11. Det er lovpålagt boplikt (familiær) på eiendommen etter konsesjonsloven § 5 annet ledd da den har mer enn 35 dekar (daa) full-/overflatedyrka jord og mer enn 500 daa produktiv skog- se tabell på forrige side. Den lovpålagte boplikten krever også at eiendommen har eller har hatt helårs bosetning dvs at det er et beboelig hus. Lovpålagt boplikt inntreffer når kjøper kan overta konsesjonsfritt pga. slektskap § 5. Kjøper må bosette seg på eiendommen innen 1 år og bo der sammenhengende i 5 år med folkeregisteradresse. Hvis man ikke ønsker å bosette seg eller ønsker utsettelse, må man søke konsesjon med formål om fritak eller utsettelse. En kjøper kan pålegges boplikt som et konsesjonsvilkår etter konsesjonslovens § 11 ved et konsesjonspliktig (fritt) salg dvs utenfor definert familie.

Jord og skoglov

Eiendommen er underlagt jordlova med driveplikt etter § 8 og eiendommen kan ikke deles jfr. jordlova § 12 uten søknad og godkjenning av kommunen eller Statsforvalter. Drive-plikten gjelder for all fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite og gjelder fra første dekar. Eiendommen er også omfattet av skogloven med forskrifter.

Heftelser og rettigheter

Øvrige

Det er idag septiktank på eiendommen. Man må regne med å måtte legge ned minirensesanlegg med tiden.
Det er privat borevann på eiendommen.

Generelt om eiendommen

Andre forhold

Ja Nei

Det er en nedgravd dieseltank ved låvebru. Det er usikkert om denne er tom.

Eiendommens beliggenhet

Eiendommen ligger ca 8,5 km nord vest for Løken sentrum.

Jord, Skog, Jakt og fiske

Jord

Arealgrunnlag

Fulldyrket jord	211,3 daa
Overflatedyrket jord	
Innmarksbeite	211,3 daa
Skog av svært høy bonitet	
Skog av høy bonitet	
Skog av middels bonitet	
Skog av lav bonitet	
Uproduktiv skog	
Myr	
Åpen jorddekt fastmark	
Åpen grunnlendt fastmark	
Bebyggd, vann, bre	
Ikke klassifisert	
Sum	211,3 daa

Opplysningkilder, beskrivelse

Arealer er hentet fra gårdskart/nibio. Takstingeniør må presisere at det ligger utenfor dette oppdraget å gjøre mer nøyaktige målinger enn det NIBIO kan gjøre mht. eiendommens størrelse og arealklassifisering. Merk: Arealer på landbrukseiendommer er ikke juridisk eksakt størrelse.

Jord og beite

Område og beliggenhet	Areal (daa)	Vanning (Ja/Nei)	Driftsvei avstand (m)	Avkastning pr. daa (kr)	Total avkastning pr. år (kr)
Fulldyrket jord	182,0	Nei		400	72 800
Overflatedyrket jord		Nei			
Innmarksbeite	29,0	Nei		210	6 090
Sum jordbruksareal	211,0				78 890
				Verdi	1 972 250

Opplysningkilder, beskrivelse

Den dyrke marken er leid ut på en muntlig løpende avtale.

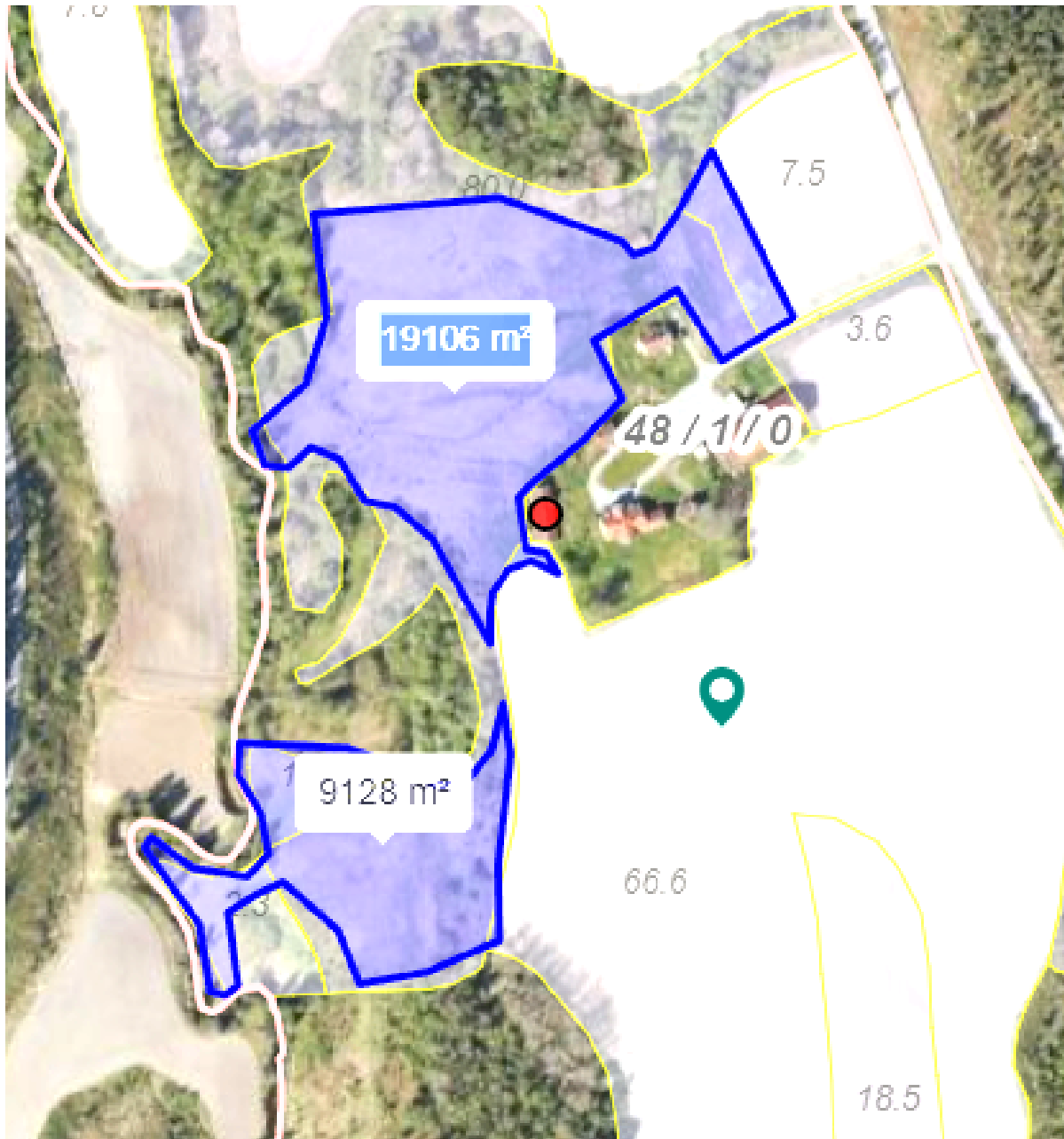
Det dyrkes hovedsakelig korn på eiendommen.

Deler av den dyrkede marken egner seg best til beite og dette arealet er også gjerdet inn. Det er i underkant av ca 30 daa som er mest egnet som beite. Dette arealet er verdsatt som beite i taksten. På bildet under er det tegnet inn arealet det gjelder.

Det er hovedsakelig siltig leire, siltig mellomleire, og noe grusholdig siltig sand.

Det er 123,5 daa med liten eresjonsrisiko, 109 daa med middels eresjonsrisiko, og 0,5 daa med stor eresjonsrisiko.

Arealet er ikke systematisk drenert, men det er drenert deler av området. Det er da drenert med tegl og plast. Det er ett dreneringsbehov på den dyrkede marken.



Skog, jakt og fiskerettigheter

Skog med plan

Uproduktiv skog og utmark	0,0		Verdi pr. daa	0	Sum verdi	Kr. 0
Hogstklasse	1	2	3	4	5	Sum
	0,0 daa	91,9 daa	43,9 daa	58,2 daa	16,0 daa	210,0 daa
Arlig avkastning pr. daa	Kr. 120		Total skogsverdi			Kr. 630 000
					Total verdi skog/utmark	Kr. 630 000
Stående kubikkmasse	Gran m³ u.b.		1 614,0			
	Furu m³ u.b.		0,0			
	Lauv m³ u.b.		844,0			
	Tilvekst m³ u.b.		147,0		Arstall for skogstaksten	2021
	Prod, evne m³ u.b.		20,0		Innestående skogfondkonto, pr.	Kr. 0

Opplysningskilder, beskrivelse

Skogen ligger i fire teiger, der tre av teigene ligger i tilknytning til dyrket mark på tunet, og en teig ligger noe sør for tunet. Skogen har kort utkjøringsvei. Det er i følge Glommen Mjøsen Skog ca 750 kbm som er anslått til å kunne sluttavvirkes.



HOGSTKLASSEFORDELING

Hogstklasse	Dekar	%	% u.t.*
1 Skog under foryngelse	0.0 dekar	0%	0%
2 Foryngelse og ungskog	91.9 dekar	44%	0%
3 Yngre produksjonsskog	43.9 dekar	21%	0%
4 Eldre produksjonsskog	58.2 dekar	28%	20%
5 Gammel skog	16.0 dekar	8%	0%

*Prosent areal med utilfredsstillende tetthet

PRODUKTIVT SKOGAREAL

FORDELING AV KUBIKKMASSE SKOG

Treslag	Kubikkmasse drivbar skog	Kubikkmasse på arealer som er unntatt for hogst	Kubikkmasse på uproduktive arealer	Sum m ³	%
Gran	1 614			1 614	66%
Furu				0	0%
Lauv	844			844	34%
%	100%	0%	0%		
Sum m³	2 458	0	0	2 458	



TILVEKST

Årlig volumøkning for skogbestanden.

Gjennomsnittlig tilvekstprosent

6.0 %

Total tilvekst

147 m³

PRODUKSJONSEVNE

årlig produksjonsevne neste 100-årsperiode

Produksjonsevne per dekar

0.96 m³/dekar

Produksjonsevne

201.8 m³

Bygninger på eiendommen

Våningshus



Anvendelse

Byggeår

1843

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Våningshuset er opprinnelig fra 1843. Det

Den er bygget opp med laftet konstruksjon og bindingsverk. Det er utvendig kledd med stående kledning. Det er saltak, tekket med takstein. Taksteinen er fra 2010. Kledning er av eldre dato. Det meste ble blåseisolert i 1987.

Det er eldre vinduer med koblet glass, det er 2 vinduer på kjøkkenet fra rundt 2000, samt 2012 på bad, og 2024 i peistestue. Innvendig er det eldre overflater.

Badet er opprinnelig fra 1955, og har behov for en renovering. Det er fliser på gulv og vegger.

Vaskerommet i kjeller er fra 1985. Det er malt betong på vegger. Det er fliser på gulvet i dusjsjonen.

Kjøkkenet har Foliete skrog med 1-speil malte fronter. Heltre benkeplate med nedfelt benkebeslag i stål med dobbel kum. Integrrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin, samt kjølfrysenskap. Malt panel mellom benk- og overskap. Kjøkken skiftet ut/renovert i 2000.

Det elektriske anlegget har varierende alder, men er hovedsakelig fra 90 tallet og tidligere.

Se tilstandsrapport for mere informasjon om våningshuset.

Bruksareal BRA m²

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
--------	----------------------------	-----------------------------	----------------------------	-----	---------------------------------	-----------------------------	-----------------

1 Etasje	221		221	12		221
2 Etasje	145	12	157		8	165
Kjeller	38		38			38
Kjeller under kjøkken	20		20			20
SUM	424	12		12	8	444
SUM BRA	436					

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Vindfang, bad, peisstue, bod, kjøkken, spisestue, hall m/trapp, vindfang 2, stue, stue 2		
2 Etasje	Trapperom, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, alkove, alkove 2, gang, annet, bod, bod 2, bod 3, bod 4		Innglasset balkong
Kjeller	Trapperom, vaskerom, bod		
Kjeller under kjøkken	Bod		

Kommentar

Areal er hentet fra tilstandsrapporten.

Driftsbygninger på eiendommen

Kårbolig



Anvendelse

Byggeår

1952

Kommentar

Areal (BTA)

Etasje	BTA
Etasje	84,0
Etasje	55,0
Kjeller	68,0
SUM BTA	207

Kommentar til areal

Areal er hentet fra tilstandsrapporten.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Kårbolig er bygget i 1945. Det er bindingsverk i tre, utvendig kledd med stående kledning. Det er saltak, tekket med betongtakstein. Det er isolerglassvinduer med trekarm.

Det ble etterisolert og byttet kledning, samt vinduer og tak i 2008. Det ble samtidig montert nytt kjøkken, og pusset opp andre rom. Det ble også laget ett dusjrom og toalettrom i kjeller.

Badet har fliser på gulv og vegger.

Kjøkkeninnredning består av:

Folierte skrog med slette hvite fronter. Laminat benkeplate med nedfelt enkel kum i stål. Integriert stekeovn og micro i høyskap. Nedfelt platetopp og integrert oppvaskmaskin. Keramiske fliser mellom benk- og overskap ved oppvaskkum.

Kårbolig verdsettes etter kapitaliseringsmetoden. Normal husleie settes skjønnsmessig til 15000kr. Utgifter settes skjønnsmessig til 30%.

Det er valgt å bruke en kapitaliseringsrente på 4%. Dette gir en kapitalisert verdi på 3150000kr

Se tilstandsrapport for mere informasjon om kårbolig

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Areal (BTA)

35

Kommentar til areal

Det er lav takhøyde innerst i garasjen.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Enkel garasje som er bygget om til foringsrom. Garasjen er bygget opp i bindingsverk, utvendig kledd med aluminiumsplater. Det er pultak, tekket med aluminiumsplater. Garasje står rett på bakken, og det er gruset gulv. Bygget har behov for renovering.

Utegangstall



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Areal (BTA)

37

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Bygget er opprinnelig en potetkjeller men brukes nå til utegangstall.
Det er bygget opp i stolpekonstruksjon, utvendig kledd med stående kledning. Det er saltak, tekket med takstein.
Det ble lagt nytt tak i 2008.
Det er støpt gulv.
Bygget har behov for renovering.

Låve



Anvendelse

Byggeår

1880

Kommentar

Areal (BTA)

Etasje	BTA
Etasje	515,0
Etasje1	0,0
SUM BTA	515

Kommentar til areal

Oppmålt areal er grunnflate om annet ikke er oppgitt.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Eldre kjørebrelåve i stolpekonstruksjon. Det er utvendig kledd med stående kledning.
Det er saltak, tekket med takstein. Det ble byttet takstein på fremsiden i 2008. Det er ukjent alder på taket i baksiden. Eier antar at det er 40-50 år gammelt.
Låve står på fundamenter av stablestein, samt noen støpte fundamenter.
Fjøsdelene er bygget opp i tegl.
Øverste del på låvebru er råttent og må byttes.
Det er tregulv i låven og støpt gulv i fjøset og gamle stallen.
Deler av låven har blitt brukt til hest tidligere. Det var da 4 bokser.
Deler av det elektriske anlegget er fra 2008.
Det er noe møkk igjen i kjeller under fjøset, kjeller under stallen er tom.
Fjøset er ett tidligere bås fjøs som ble brukt til løsdriфт en kort stund. Det var dyr her frem til 2012.
Det er fortsatt melkeanlegg i fjøset.
Det er en helly hansen kraftforsilo med røropplegg.

Garasje



Anvendelse

Byggeår

0

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Enkel garasje i dårlig stand.
Den er bygget opp i bindingsverk i tre, utvendig kledd med plater.
Det er to løp.

Stabbur



Anvendelse

Byggeår

0

Kommentar

Areal (BTA)

40

Kommentar til areal

Oppmålt areal er grunnflate om annet ikke er oppgitt.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Stabburet er bygget opp i laftet konstruksjon. Det er utvendig kledd med stående kledning.
Det er saltak, tekket med takstein, denne er fra 2008-2012.
Stabburet står på trepilarer.
Det er varme i gulvene i første etasje.
Stabburet har 1,5 etasjer.

Vesle huset



Anvendelse

Byggeår

0

Kommentar

Areal (BTA)

40

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Vesle huset er bygget opp i laftet konstruksjon.
Det er utvendig kledd med stående kledning. Kledning og vinduer er av eldre dato.
Det er saltak, tekket med takstein, taket er fra 2008-2012.
Det er panel på vegger og himling. Det er tregulv.
Det er vedovn i to rom i første etasje. Det har tidligere vært en enkel kjøkkeninnredning i det ene rommet, men den er nå fjernet.
Det er to soverom og tre kott i andre etasje.
Det er varmekabler i gulv etasje.
Det er sikringskap med automatsikringer.

Vognskjul



Anvendelse

Byggeår

1850

Kommentar

Areal (BTA)

184

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Eldre vognskjul i stolpekonstruksjon. Det er utvendig kledd med stående kledning. Det er saltak, tekket med takstein. Taksteinen er fra 2008-2012. Låve står på fundamenter av gråstein.

Det er tregulv i bygget, noe av gulvet begynner å bli dårlig.

Bygget inneholder 2 utedoer.

Dt har tidligere vært en snekkerbod.

Bygget brukes idag til lager.

Bygget har behov for vedlikehold.

Teknisk verdi boligbygg

Teknisk verdi boligbygg

Våningshus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	11 300 000
Fradrag for forskriftsmangler mellom dagens krav og aktuelt bygg	Kr.	- 1 800 000
Fradrag for elde, slitasje og vedlikeholdsmangler	Kr.	- 5 200 000
Sum Teknisk verdi - Våningshus	Kr.	4 300 000
Sum Teknisk verdi - Boligbygg	Kr.	4 300 000

Nedskreven gjenanskaffelsesverdi driftsbygninger

Driftsbygninger

Bygning	Teknisk nyverdi (Kr)	Teknisk tilstand*	Driftsrelevanse**	Nedskreven gjenanskaffelsesverdi (Kr)
Garasje	135 000	3	3	10 000
Utegangstall	285 000	5	4	50 000
Låve	3 600 000	4	5	700 000
Garasje	145 000	3	3	10 000
Stabbur	750 000	4	5	150 000
Vesle huset	950 000	3	5	150 000
Vognskjul	1 050 000	3	3	100 000
<i>*Verdiløs=0 ny=10 **Unyttig=0 full=10</i>			Total verdi	1 170 000

Markedsvurdering

Takstingeniøren sitt mandat har vært å sette en samlet verdi på eiendommen etter reglene i konsesjons- og jordloven. Verdien skal gjenspeile det markedet vil betale og myndighetene godkjenne jfr. Konsesjonslovens § 9 og 9 a med rundskriv og praksis. Fra 01.01.2022 ble det nye regler for omsetning av boliger/eiendom.

Eiendommen er en landbrukseiendom underlagt jordlova § 12 slik at den kan ikke deles uten søknad. Taksten tar derfor utgangspunkt i en samlet enhet. Ved salg av eiendom i det frie markedet vil overdragelsen være underlagt konsesjonsbestemmelsene i lov av 31. mai 1974 nr. 19 sist endret i 2017, som regulerer omsetning av fast eiendom i det frie markedet, og hvor lovens § 1 (formålsparagrafen) bestemmer:

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 friluftinteresser.
5. Hensynet til bosettingen.

Takstingeniør er kjent med rundskriv M-3/2002 og M-1/2021 fra Landbruks- og matdepartementet. Denne takstverdien tar ikke hensyn til evt. annen utnyttelse av eiendommen enn dagens.

Det presiseres at bygningsmassen kun er beskrevet ut fra en visuell befaring og for å undersøke bygningenes mer byggetekniske tilstand og arealmål må det innhentes tilstands-rapporter på disse. Takstingeniør legger til grunn at alle bygninger og bruken er godkjent av rette instans og iht. gjeldende forskrifter. For bygningene er det benyttet Kostnadsverdi (nedskrevet gjenanskaffelsesverdi), egnethet og skjønn. Det skal også for bygninger og spesielt for driftsbygninger vektlegges bygningens egnethet i forhold til dagens behov i landbruket med større maskiner mm. For jord og skog er det benyttet avkastningsprinsippet og 4% rente

Takstingeniør betrakter verdivurderingen i denne taksten som en salgsverdi og sammen-fallende med en låneverdi (lånetakst). En evt. långiver må på eget grunnlag og etter egne interne kjøreregler evt. korrigere denne. Takstingeniør plikter å synliggjøre delverdier og en samlet sum. Beregningene og fordeling av verdier følger i vedlegg. Takstingeniør presiserer at eiendommen er vurdert slik den fremstod ved befaring og på bakgrunn av de opplysninger som er gitt. Takstingeniør legger også til grunn at all oversendt informasjon er korrekt. Eier har lest og godkjent fakta. Hvis rekvirent eller brukere av taksten skulle oppdage feil, må det umiddelbart gis beskjed til takstingeniør.

Taksten omfatter kun fast eiendom med naturlig tilhørende driftstilbehør (naglefast).

Denne verdivurderingen er en antatt salgsverdi for eiendommen på rapportdato, basert på det mandatet som er gitt. Verdien er etter takstingeniøren sitt skjønn innenfor de rammer, regler og intensjoner som konsesjonsloven gir og slik eiendommen fremstår.

Kr 12 900 000

Forutsetninger

Egne forutsetninger

Takstingeniøren beskriver de ulike elementene på eiendommen og har vurdert en samlet salgspris på eiendommen. Verditaksten og beskrivelsen til takstingeniøren er basert på en visuell besiktigelse uten inngrep i konstruksjoner på bygningene. Det er derfor nødvendig å ta forbehold om eventuelle skjulte feil og mangler som ikke kan sees ved en vanlig visuell befaring. Møbler, inventar og utstyr er ikke flyttet på av takstmann.

Takstingeniøren har derfor ikke ansvar for manglende opplysninger om feil og mangler som han kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Selve driften på eiendommen er ikke vurdert.

Det presiseres at bygningene kun er beskrevet ut fra en enkel visuell befaring. For å undersøke bygningenes mer byggetekniske tilstand og arealmål må det innhentes tilstandsrapporter. VVS- og el-anlegg er ikke vurdert da det ligger utenfor takstmann sin godkjenning.

Takstmann er uavhengig uten knytninger til eier/eiers familie. Takstmann legger til grunn at alle bygninger og bruken er godkjent av rette instans og i henhold til gjeldende forskrifter. Det er taksert utifra bygningens faktiske bruk. Kommunens arkiv er ikke gjennomgått og takstingeniør verdsetter og beskriver bygningene slik de fremstod på befaringen.

En bruker av taksten må lese dokumentet, forutsetninger og vedlegg nøye. Skulle en bruker av taksten oppdage feil, må det meldes takstmann straks.

Verditaksten har som utgangspunkt en gyldighet på 1 år, men takstingeniøren gjør oppmerksom på at verditaksten er avgitt basert på det regelverket som var den datoen verditaksten ble underskrevet.