

VERDITAKST
OVER
LANDBRUKSEIENDOMMEN.

Telle, Hasleengen 15, 2270 Flisa.

Gnr. 87 Bnr. 8

i

Åsnes Kommune.



Befaringsdato:
Rapport skrevet av:

11.10.2024
Øystein Opås

ØYSTEIN OPÅS
TAKSTFORRETNING AS



Verditakst.

På oppdrag fra hjemmelshaver, Bjørg Ruud, ble undertegnede takstmann anmodet om å avholde takst over eiendommen, Telle, Gnr. 87 Bnr. 8 i Åsnes kommune med bygninger og øvrig areal. Taksten har kommet istand i forbindelse med vurdering av salg av eiendommen, det blir utarbeidet tilstandsrapport på våningshuset. Taksten skal også kunne danne grunnlag som sikkerhet for belåning/pant i forbindelse med en mulig overdragelse.

Besiktigelsen fant sted 11.10.2024 sammen med sønn Terje Ruud som gav meg tilgang til samtlige omtalte bygg og opplysninger om eiendommens arealer og bygninger og dens historikk.

Hjemmelshaver er: Bjørg Irene Ruud, Blomsterbakken 22, 1487 Hakadal.

Takst sendt digitalt til: terje.ruud.tr@gmail.com

Følgende dokumenter ble fremlagt/innhentet.

- Kartverk over de forskjellige areal på eiendommen, følger vedlagt.
- Forsikringspolise fra Gjensidige Forsikring ASA, fullverdi forsikring på våningshus og driftsbygning/garasje, første risiko dekning på øvrige bygg.
- Eierforhold hentet med utskrift fra Grunnboka.
- Jordleieavtale er opplyst.
- Historiske opplysninger hentet fra Norske Gaardsbruk.

Eiendommen er utifra dets areal konsesjonspliktig ved salg, eiendommen er vurdert etter gjeldende lover for landbruksseiendommer 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.

Eiendommens landbruksareal ligger fordelt på to areal kort fra bebyggelsen, mens skogarealet ligger fordelt på flere arealer noe oppe på Haslemosletta, og noe inntil landbruksarealer og noe ned mot Glomma, alt innen en avstand på ca. 3 km fra bebyggelsen. Største skogteig på Haslemosletta er mulig dyrkningsareal. Bebyggelsen ligger forholdsvis samlet på begge sider av adkomstvegen. Eiendommen ligger i Kirkekretsen på Glommas nord-østside. Avkjøring fra RV 2 ved Konglebæk, ca. 1,6 km. Det er ca. 3,5 km til Flisa som er kommunesentrum. Ikke eksisterende kollektivt tilbud i området.

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

Dyrket mark.	111 daa.
Annet areal, uproduktivt, gårdstun, myr og veger.	14 daa.
Totalt produktivt skogareal.	74 daa.
<u>Totalt areal</u>	<u>199 daa.</u>

Eiendommens bebyggelse:

Våningshus, 123 m², byggeår 1870, oppgradert 1996-2000 etter flommen.

Garasje/ Driftsbygning, 78 m², byggeår 2017.

Garasje, 36 m², byggeår ca. 1980.

Stabbur, 33 m², byggeår eldre, ca. 1870.

Stabbur, 39 m², byggeår eldre, ca. 1870.

Låve, 95 m², byggeår eldre, ca. 1870.



Eiendommens areal.

- Taksering
- Skjønn
- Teknisk rådgivning



Våningshuset.

Huset er bygget med støpt gulv i kjeller og yttervegger med betong eller gråsteinsmurer. Overbygget inngang med støpt plate på mark, samt en hellelagt uteplass mot sør. Det er trebjelkelag mellom etasjene og i del av etasjeskille over kjeller/kryperom og del med støpt gulv/dekke. Yttervegger i loft, mindre del i bindingsverk alt med enhetlig utvendig stående lektekledning, deler opplyses etterisolert, innvendig gammelt malt panel, ukjent om isoleringsform og mengde. Beslag under trepanel mot ringmur. Stedsbygget sperretak i to høyder er tekket med undertak og profilerte metallplater, steinetterligning, metalltakrenner med nedløp på begge sider. Snøfangere er montert på adkomstsider. Trevinduer i forskjellig størrelse, i hovedsak to-fags trevinduer med enkelt glass og varerammer i første etasje og i annen etasje med isolerglass. Kompakt hovedinngangsdør med malte overflater og glassfelt, enkel stedsbygget dør til utvendig bod. Innvendig malte eller laserte speildører i all hovedsak. Forskjellige gulvoverflater med tregulv, laminat, fliser eller beleg. Innvendig panelkledning på vegger og himlinger, flere utførelser, dette i all hovedsak, våtrom med noe annen løsning. Huset ble mye oppgraderte etter flom 1995-2000.

To adskilte kjellere en under kjøkken og en under stue, samlet BRA på 19 m². Hovedplan har inngang fra overbygget parti med utvendig bod, entre/trapperom, vaskerom, bad/wc, kjøkken og stuer. BRA på 112 m². Annen etasje har adkomst fra malt gammel tretrapp med rekkverk en side, innredet med trapperom, wc og fem soverom med stor forskjell på størrelser. BRA på 112 m². Bad/wc i første etasje er innredet med dusjkabinett, servant i innredning. Vaskerom er innredet med skyllekum og opplegg for vaskemaskin. Toalettrom i annen etasje med servant og klosett.

- Taksering
- Skjønn
- Teknisk rådgivning

Romslig kjøkken er innredet med treinnredning med malte speildører, romslig spiseplass i rommet. Integrerte elektrisk komponenter i rommet, mye fornyet 2020.

Det er stedstilpassede garderobeskap med stang og hyller på flere rom, forskjellig utforming. Huset har kombinert oppvarming med elektrisk kraft og vedfyring, flere vedovner, lovlighet på enkelte gamle vedovner er ukjent for takstmann.

Huset har pipe som vedovner er tilknyttet, pipen er helbeslått over yttertak, stigetrinn opp til pipefot. Elektrisk opplegg fra oppgradert sikringsskap med automatsikringer og elektrisk måler som er plassert i trapperom i annen etasje, overbelastningsvern er montert. Opplegg er i all hovedsak fornyet etter flomskaden.

I hovedsak åpent anlegg frem til lys, teknisk opplegg og kontakter, samt utvendig.

Huset kan tilknyttes fiber som er fremlagt til eiendommen, men tilkobling ikke bestilt.

Det er utarbeidet tilstandsrapport på huset, for detaljer henvises til den rapport.

Byggepris settes til kr.7.200.000, - nedskrevet med 60 % grunnet standard, alder og brukbarhet for landbruk, settes nedskrevet gjenanskaffelsespris til kr. 2.880.000, -



Driftsbygning/garasje.

Nybygg på støpt, armert betongplate, ringmur uisolerte bindingsverksvegger med utvendig stående tømmermannskledning. Gangdør og fjernstyrt leddport til bygget som er uten innvendig oppdeling. Stedsbygget selvbærende sperretak med undertak og derpå tekking med profilerte metallplater, snøfangere på adkomstsider, metalltakrenner med nedløp på begge sider. Det er innlagt elektrisk kraft til bygget med jordkabel frem til kontakter og belysning innvendig som utvendig.

Byggepris settes til kr.1.200.000, - nedskrevet med 50 % grunnet standard, alder og brukbarhet for landbruk, settes nedskrevet gjenanskaffelsespris til kr. 600.000, -

Øystein Opås Takstforretning AS

- Taksering
- Skjønn
- Teknisk rådgivning



Garasje.

Bygget på grovstøpt betonggulv på terreng. Yttervegger i bindingsverk med enkel utvendig kledning. To doble labankdør til bygget uten innvendig oppdeling. Stedsbygget sperretak med møneunderstøttelse er tekket med profilerte metallplater, metalltakrenner med nedløp. Det er innlagt elektrisk kraft til bygget. Byggepris settes til kr.250.000, - nedskrevet med 70 % grunnet standard, alder og brukbarhet for landbruk, settes nedskrevet gjenanskaffelsespris til kr. 75.000, -



Stabburer.

Begge stabburer er bygget på tufter det største mot vest på betongtufter og stabbur mot øst på tretufter. Tømmervegger i to etasjer, plassbygde kraftige panelte dører til første etasje med inntrukket inngang, tretrapper ved begge bygg. Åstak er tekket med bølgeblikkplater, mangler takrenner. Grove tregulv i begge etasjer. Byggene er kun egnet til enkel lagring. Det er ikke innlagt elektrisk kraft til byggene. Det minste stabbur mot øst har to rom i første etasje og ett i annen etasje, enkel trapp mellom etasjer. Det største stabbur mot vest med klokketårn med ett rom i hver etasje og mellom etasjer enkel stedsbygget trapp. Byggepris for begge bygg settes til kr.3.000.000, - nedskrevet med 90 % grunnet standard, alder og brukbarhet for landbruk, settes nedskrevet gjenanskaffelsespris til kr. 300.000, -

- Taksering
- Skjønn
- Teknisk rådgivning



Gammel låve.

Bygget er oppsatt på natursteinfundament, med tømmervegger på hoveddel og sidebygget stolpebygg med utvendig enkel kledning. Lave vegger er utsatt for råteskader. Labankdør på bygget. Jordgulv i første etasje og kjørsel på tvers av bygget med adkomst fra bratt og enkel utvendig kjørebru fra steinsatt brufot. Stedsbygget åstak er tekket med profilerte metallplater, to typer plater på hver side av mønet, mangler takrenner.

Det er ikke innlagt elektrisk kraft til bygget. Enkelt bygg med begrenset verdi.

Byggepris settes til kr.1.500.000, - nedskrevet med 95 % grunnet standard, alder og brukbarhet for landbruk, settes nedskrevet gjenanskaffelsespris til kr. 75.000, -

Skogareal.

Skogen er vurdert utifra innhentet opplysninger, fremlagt gårdskart og kjennskap til priser i området. Skogen ligger fordelt på mange areal, største teig på 23 daa ligger i et område med mulig dyrknings-areal. Skogen er med småteiger noe inntil landbruksareal og noe annet.

Skogen er lite drivverdig skog grunnet størrelse.

Totalt skogareal er på ca. 74 daa, for deler seg med 32 daa i høg bonitet, 37 daa i middels bonitet og 4 daa med lav bonitet. Dette etter opplysninger i kart fra NIBIO. det er lite hogstmoden skog etter siste hogst 2018, hovedsakelig skog i kl.2 og 3.

Arealene er bestokket med gran og furu i hovedsak, ellers noe innslag av lauvtre.

Skogen er ikke befart av takstmann, vurdert etter og markedspriser i området.

Det er plantet totalt 1300 planter i 2009.

Det er behov for kulturarbeider med uttak av lauvtre til ved, ellers noen sagstokker for benyttelse til vedlikehold av eiendommens bygninger.

Innestående på skogfondet er oppgitt til kr.17658,-

Dyrket mark.

Arealene ligger samlet bebyggelsen, mellom bebyggelsen og Glomma og ett mindre areal nede på Hasleengen, deler er flomutsatt område, flate områder og hoveddel av arealet er arrondert for maskindrift, avlang teig. Arealene kan benyttes til korn og/eller store deler til potetproduksjon. Ingen behov for drenering. Det er samtalt med jordleier Gunnar Løfsgård om arealets beskaffenhet. Jorda er sand/siltig moldjord god jord for dyrking og årsikker jord. Gjennomsnitt avling på korn på ca. 450 kg/daa. Del med potetavling på ca. 3000 kg/daa. Årlig leieavtale på 55.000,- og det er grunnlag for verdsetting av landbruksarealet.

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.

Hovedbygninger er vurdert/verdsatt etter prinsippet om nedskrevet gjenanskaffelsespris med hensyn tatt til brukbarhet. Øvrige bygninger er samlet vurdert grunnet tilstand og mulig nytte for eiendommen.

Våningshus inkl. tunareal.	2.880.000,-
Driftsbygning/garasje.	600.000,-
Øvrige bygninger samlet vurdert grunnet brukbarhet.	450.000,-
Landbruksareal årsleie på 55.000,- kapitaliseringsrente på 4 %	1.375.000,-
Skogareal. 74 daa a 2.500,-	185.000,-
<u>Totalt.</u>	<u>5.490.000,-</u>

Konklusjon.

Det ovenstående leder frem til følgende konklusjon:

Eiendommen Telle Gnr.87 Bnr.8 i Åsnes kommune er landbrukseiendom med et mindre skogareal fordelt på mange areal.

Hvor enkelte av byggene har en meget begrenset verdi grunnet istandsetting og dagens maskinstørrelser. Lite tilpasning til nyere utstyr og maskiner.

Eiendommens tun er forholdsvis flatt mellom bygningene, og opparbeidet med plen, forskjellig beplantning, flaggstang og gruset gangveg inn til våningshus og mindre partier er hellelagt. Grusede og noe masse utskiftede areal ved driftsbygning.

Solrik beliggenhet i Kirkekretsen i flatt område hvor del av areal grenser mot Glomma i syd, bygninger ligger på begge sider av adkomstvegen.

Våningshuset er tilknyttet privat vann og kloakkanlegg, kloakkanleggets infiltrasjon må påregnes oppgradert med mellomrom. Vannprøver anbefales ved private vannkilder.

Bygningene ligger med en passende avstand rundt tunet med en åpen og solrik beliggenhet. Skogarealet ligger fordelt på flere små areal alt innen en avstand på ca. 3 km.

Eiendommen er vurdert etter dagens drift, konsesjonsloven og hensyntatt omsetninger i området. Taksten er gjennomgått av eier og feil opplysninger er rettet opp.

Eiendommens salgsverdi etter konsesjonslovens regler settes til avrundet kr.5.500.000,-

Kirkenær 24.10.2024



Øystein Opås
Takstingeniør.