

Verditakst for landbrukseiendom



Borstadveien 283
1930 AURSKOG
Gnr. 184 Bnr. 2
Aurskog-Høland kommune

MARKEDSVERDI
Kr. 7 300 000



Ønsker du å sjekke rapportens gyldighet? Skann QR-koden med din mobiltelefon.

Oppdragsnr. 589 025
Befaringsdato 02.10.2024
Rapportdato 17.10.2024

Rapportansvarlig Trætteberg Hans A
Takstmann: Hans Andreas Trætteberg
Staurhuslia 12, 1940 BJØRKELANGEN
Tlf.: 97534451
E-post: hatraetteberg@gmail.com

Verditakst for landbrukseiendom

Eiendomsbetegnelse, hjemmelshaver m.m.

Adresse	Borstadveien 283	Knr	Kommune	Gnr	Bnr	Fnr
Postnr./sted	1930 AURSKOG	3226	Aurskog-Høland	184	2	
Verdisettingsformål	Konsesjonsverdi/markedsverdi til buk ved lånefinansiering					
Type eiendom	Konsesjonspliktig landbrukseiendom med priskontroll	3226	Aurskog-Høland	184	39	
Rekvirent	Kristine Stigen Aaserud					
Hjemmelshaver(e)	Kristine Stigen Aaserud	3226	Aurskog-Høland	184	6	
Befaringsdato	02.10.2024					
Tilstede/opplysninger gitt av	Raymond Aaserud, Henning Fagersand og Hans Andreas Trætteberg					

Premisser og forutsetninger

Taksten er basert på visuell besiktigelse uten inngrep i konstruksjoner. Det er derfor nødvendig å ta forbehold om eventuelle skjulte feil og mangler som ikke kan sees ved vanlig visuell befaring. Takstmannen er derfor ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler han ikke kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Hjemmelshaver forplikter å lese taksten og melde om evt. feil og mangler før den brukes offentlig. Dette er ikke en tilstandsrapport som er en mer omfattende gjennomgang av eiendommen.

Taksten gjelder eiendommens markedsverdi der det er tatt hensyn til de begrensninger som gjelder ved omsetning av landbrukseiendom i forhold til konsesjonslovens §9, prisregulering og jordlovens §12 m.m.

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

Oppdraget er utført av en uavhengig og sertifisert Norsk Takst takstingeniør, som følger det regelverk og de etiske regler Norsk Takst har fastsatt for medlemmene.

Fremlagte dokumenter

Fremlagte dokumenter

Diverse tegninger, bilder og dokumentasjon på utført arbeide på bolig.

Andre merknader

Innhentede dokumenter:

- Utskrift av Grunnbok
- Gårdskart
- Se eiendom, Statens Kartverk
- Matrikkelutskrift

Eiendomsopplysninger

Avstand til by/bygdesenter	Avstand til offentlig vei	Avstand til off. kommunikasjon	Avstand til skole	Veikvalitet
4,8 km	0,3 km	3,1 km	4,5 km	Privst gårdsvei med grusdekke. Borstadveien med fast dekke.

Heftelser / rettigheter knyttet til eiendommen

Grunnboka viser ingen tinglyste heftelser med betydning for verdsetting eller omsetning av eiendommen.

Eiendomsopplysninger

Leieavtaler - Nei
Vernede bygninger/områder - Nei
Pålegg fra brann/feierevesen - Nei
Vanntilførsel - Kommunalt
Kloakkanlegg - Minirensanlegg
Pålegg fra el.tilsyn - Nei

Verditakst for landbrukseiendom

Merknader

Eiendommen er konsesjonspliktig og dette medfører bo og driveplikt
Eiendommen er underlagt jord og skogloven
Etter takstmannens skjønn oppfylder eiendommen dagens krav arealkrav i Odelslovens § 2 og § 7.
Eiendommen ligger i NLF område uten bestemmelser om spredt utbygging

Beliggenhet

Eiendommen ligger ca 4,8 km nordøst for Aursmoen som nærmeste tettsted med skole, butikker, lege og idrettsanlegg. 13 km til Bjørkelangen som administrasjonssenter for kommunen. 14,6 km til nærmeste jernbaneforbindels på Blaker. 29 km til Lillestrøm og ca 50 km til Oslo.

Arealgrunnlag på eiendommen

Fulldyrket jord	46,7 daa	
Overflatedyrket jord	0,0 daa	
Innmarksbeite	0,0 daa	46,7 daa
Skog av særs høg bonitet	0,0 daa	
Skog av høg bonitet	9,1 daa	
Skog av middel bonitet	8,7 daa	
Skog av lav bonitet	0,0 daa	17,8 daa
Uproduktiv skog	0,2 daa	
Myr	0,0 daa	
Åpen jorddekt fastmark	0,9 daa	
Åpen grunnlendt fastmark	0,0 daa	1,1 daa
Bebygd, samf, vann, bre	4,4 daa	
Ikke klassifisert	0,0 daa	4,4 daa
Sum		70,0 daa

Opplysningskilder, merknader

NIBIO'S Gårdskart av den 04.10.2024.

Jord og beite

Område og beliggenhet	Areal (daa)	Vanning (Ja / Nei)	Driftsvei avstand (m)	Avkastning pr. daa*	Total avkastning pr. år
4 skifter fulldyrka areal	46,7 daa	Nei	250	Kr. 360	Kr. 16 812
Sum jordbruksareal	47 daa				Kr. 16 812
Jordbruksareal (daa)	47 daa			Verdi	Kr. 420 300

Kapitaliseringsrenten 4% på jord er i henhold til gjeldende rundskriv rundskriv M-3/2002 med senere endringer.

* Basert på normal netto avkastningsverdi for dyrket mark.

Opplysningskilder, beskrivelse av jord og beiter, kvalitet av gjerder, jordleie osv.

Arealer er fordelt 4 skifter av varierende størrelse. Alle skiftene har lett adkomst og svakt hellende. Arrondering er normal sett i forhold til størelsene. Arealet er delvis drenert samt at det går en åpen bekk langs sydvestre del av arealet.
Kilden beskriver arealet som jord av svært god og god kvalitet med siltig leire i overflatestrukturen. Arealet har liten erosjonsrisiko.

Det har vært dyrket gras på arealet de siste årene.

Kommentarer

Verditakst for landbrukseiendom

Skriftelig leiekontrakt ut 2024.

Skog / utmark						
Uproduktiv skog og utmark		0 daa	Verdi pr. daa	Kr. 0	Sum verdi	Kr. 0
Hogstklasse	1	2	3	4	5	Sum
	0 daa	0 daa	0 daa	9 daa	8,8 daa	18 daa
Årlig avkastning pr. daa		Kr. 50	Total skogverdi			Kr. 22 250
					Total verdi skog / utmark	Kr. 22 250
Stående skog	Gran m ³ u.b.	200				
	Furu m ³ u.b.	100				
	Lauv m ³ u.b.	200				
	Tilvekst m ³ u.b.	0				
	Prod. evne m ³ u.b.	11				
			Årstall for skogtaksten			
			Innestående skogfondkonto, pr.	Kr.	0	

Kapitaliseringsrenten 4% på skog/utmark er i henhold til gjeldende rundskriv rundskriv M-3/2002 med senere endringer.

Opplysningskilder, beskrivelse av skogen, veidekning, driftsforhold osv.

Skogarealet utgjør stort sett kantsoner mellom fulldyrka areal og naboeiendommer. Skogen utgjør eldre blandingsskog med mye grove dimensjoner. Det er ikke foretatt drifter eller skjøtsel av skogen de senere årene. I arealet rett nord for tunet ligger det en god del død ved på bakken.

Syd for tunet og fulldyrka areal utgjør arealet en kantsone mellom en åpen bekk og et myrområde. Her er den noe mere furuinnslag.

Arealets størrelse tilsier at avvirkning på eget areal vil være lite lønnsomt slik at eventuell avvirkning må gjøres i samarbeide med andre drifter i området.

Jakt og fiske

Verdi av jakt og fiske pr. år	Kr. 0	Samlet verdi av jakt og fiske	Kr. 0
-------------------------------	-------	-------------------------------	-------

Kapitaliseringsrenten på jakt og fiske er med bakgrunn i en skjønnsmessig vurdering satt til 4 %

Opplysningskilder, beskrivelse

Arealet inngår i Harethon elgkatlag.

Verditakst for landbrukseiendom

Driftsbygninger

Bygning	Gnr/bnr	Byggeår	Rehab. år	Areal (BTA)	Teknisk nyverdi	Teknisk tilstand*	Drifts-relevanse**	Nedskrevet gjenskaff.-verdi
Garasje/vognskjul	184/2	2019		170	Kr. 2 000 000	9	8	Kr. 1 440 000
Garasje	184/2	1960		88	Kr. 480 000	5	5	Kr. 120 000
* Verdiløs=0 ny=10 ** Unyttig=-10 full=10							Total verdi	Kr. 1 560 000

Beskrivelse av Garasje/vognskjul

Bygningen er oppført vest på tunet.

Bygget er fundamentert på isolert betongplate. Bygningskonstruksjon med stålbuer. Vegger og tak kledd med profilerte stålplater. Bygningen har god høyde på vegger. Leddport på vestvegg med b= 3,5 og h= 4,1m.

Arealet er inndelt i to rom hvorav den nordlige enden utgjør et uisolert verksted/vognskjul. Arealet har separat inngangsdør på nordvegg. Sydenden av bygget er avdelt og isolert. Arealet utgjør ca 85 kvm. Himling er nedforet. Laminat gulv lagt på bjelkelag med 30 cm's avstand. Vegger og himling kledd med malte sponplater. Arealet har tidligere vært benyttet som fotostudio/atelie. Luft til luft varmepumpe.

Det er skyveport mellom avdelingene.

Bygningen har innlagt strøm

Bygningen er godt dimensjonert med et fleksibelt bruksområde.



Vognskjul/verksted Inngang på nordvegg. Port på vestvegg



Vognskjul/verksted Nord og østvegg

Beskrivelse av Garasje

Bygningen er oppført nord på tunet.

Bygget er delvis oppført på støpt ringmur med krypkjeller og delvis på støpte fundamenter. Den østre delen utgjør garasje med to biloppstillingsplasser. Vegger på tre sider og åpen innkjøring. Innvendig med kjøring på grus/singel.

Den vestre delen av bygget er oppført i delvis isolert bindingsverk (verksted/fotostudio) og lager/bod. Arealet har tregulv på bjelkelag. Saltak teknet med taksteinplater, takrenner og nedløpsrør.

Ringmur mot nordvest med setning. Trolig som følge av at taknedløp har gravd unna masser.



Garasje Innkjøring på sydvegg.



Garasje Vest og nordvegg

Verditakst for landbrukseiendom

Teknisk verdiberegning, bolighus / våningshus

Bygg A: Våningshuset	Beregnete byggekostnader	Kr.	4 800 000
	Verdireduksjon	20% - Kr.	960 000
	Beregnete byggekostnader etter fradrag	= Kr.	3 840 000
Sum beregnet teknisk verdi		= Kr.	3 840 000

Boligverdi

Byggeår	ukjent	Rehab. år	1924/1979/2010	
Boligverdi av bygg A som bolighus / våningshus på den aktuelle eiendommen				Kr. 3 800 000

Arealopplysninger

Arealmålingene i denne rapporten utføres etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014, 2. utg", som har NS 3940:2012 som utgangspunkt. Ved motstrid eller tolkningstil mellom NS 3940:2012 og "Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014" legges takstbransjens retningslinjer til grunn.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg. "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2014" finner du på www.norsktakst.no.

Våningshuset	Bruttoareal	Bruksareal (BRA)			Romfordeling	
		P-ROM	S-ROM	SUM	Primære rom	Sekundære rom
Etasje	BTA					
1	106	0	0	0	Stue, kjøkken, soverom, bad vaskerom, entre	
2	60	0	0	0	3 soverom, bad gang	
Sum	166	0	0	0		
Sum alle bygninger	166	0	0	0		

Kommentarer til arealberegningen

Det er kjeller under deler av huset men med takhøyde mindre enn 190 cm og derfor ikke målbart areal.

Teknisk beskrivelse

Bygg A: Våningshuset

Fundamentering, grunnmur og kjellergulv

Eldre del av bygget med ringmur av spekket naturstein. Tilbygg med ringmur av lettklinker blokker. Støpt kjellergulv å deler av arealet, forøvrig krypkjeller med jord og stein. Himling med støpt dekke under tilbygg forøvrig bjelkelag.

Konstruksjonsmetode over grunnmur og utvendige fasader

Eldre del av bygget oppført i laftet tømmer. Tilbygg i isolert bindingsverk. Tilbygg i 1 1/2 etasje. Etasje skille i bjelkelag.

Dører og vinduer

Vinduer skiftet i 2020. Trerammer med 3 lags isolerglass. Kjeller med eldre dobbelt glass i trerammer. Trolig fra 1978. Dører ble ikke vurdert.

Takkonstruksjon med yttertak

Saltak med ark, tekket med betongstein. Takrenner og nedløpsrør. Pulttak over veranda/platting.

Piper og ildsteder

2 stk elementpiper. Beslått over tak. En av pipene ikke i buk. Tilkoblet peis med innsats i pipe i bruk.

Oppvarming

Luft til luft varmepumpe. Vannbåren sentralfyr med strøm som energikilde. Ved.

Bad og vaskerom

Verditakst for landbrukseiendom

Bad 1 etg: Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme. Flislagte vegger. MDF plater i himling. Dusjkabinett, vegghengt toalett og heldekkende innredning med to servanter. mekanisk avtrekk. Bad fra 2007.

Bad 2 etg: Vinylbelegg på gulv og baderomsplater på vegg. Servant, badekar og toalett. Bad fra 1978.

Vaskerom: Vinylbelegg med oppkant på gulv. Malte plater på vegg. Benkinnredning med skap/skuffer. Laminert benkeplate. Utslgsvask og opplegg til vaskemaskin.

Kjøkken

Kjøkkeninnredning med profilerte trefronter. Heltre benkeplate. Oppvaskemaskin, komfyr, avtrekk og kjølfrys.

Parkett på gulv. Spiseplass med utsyn mot tunet.

Innvendige overflater

Gulv med pakett, laminat, fliser og belegg.

Vegger med MDF plater, panel eller strie.

Himlinger med takess plater eller malt strie.

Vann/avløp (innvendige installasjoner)

Varmvannsbreder i kjeller.

Elektrisk anlegg

Sikringsskap med automatsikringer/skrusikringer. Delvis åpent og delvis skjult anlegg. Det ble utørt el-kontroll i 2019. Anlegget forøvrig er ikke vurdert da dette krever spesialkompetanse.

Annet

Romslig overbygd platting med flisheller mot syd.

Type drift , jordbruk, kvoter, konsesjoner, andeler som følger eiendommer m.m.

Opplysninger, beskrivelse. Verdi av kvote knyttet til bygninger (eksempelvis melkevote) er hensyntatt i bygningsverdien.

Fulldyrka areal har vært bortleid til grovfordyrking. Skogen har stått urørt. Vognskjul er delvis innredet som fotostudio. Har de siste årene fungert som snekkerverksted.

Takstingeniør er ikke kjent med kvoter, konsesjoner eller andeler med betydning for verdsetting av eiendommen.

Miljø, kulturlandskap og vernede bygninger

Kommentarer / merknader

Nærområdet utgjør noe spredt boligbebyggelse og landbrukseiendommer. Kulturlandskapet er en blanding av åpne arealer med fulldyrka jord, skog og myr.

Det er ikke registrert vernede bygninger på eiendommen.

Verditakst for landbrukseiendom

Samlet vurdering

	Antall	Verdi pr. daa	Verdi totalt
Jord og beite	47 daa	Kr. 8 943	Kr. 420 300
Skog	18 daa	Kr. 1 250	Kr. 22 250
Uproduktiv skog / utmark	0 daa	Kr. 0	Kr. 0
Jakt og fiske			Kr. 0
Andre verdier / rettigheter			Kr. 0
Driftsbygninger			Kr. 1 560 000
Boligverdi av bygg A som våningshus på den aktuelle eiendommen			Kr. 3 800 000
Kapitalisert verdi/kostnadsverdi øvrige bolighus			Kr. 0
Boverditillegg i hht. beliggenhet			Kr. 1 500 000
- Kårrettigheter			Kr. 0
Eiendommens totale verdi inkl. bolig m.m.			Kr. 7 302 550

Kommentarer til verdivurderingen

Når det gjelder jord og skogbruksarealet så er alminnelige arealbruk lagt til grunn ved verdsetting.

Takstmann presiserer at det er kommunen evt. statsforvalteren etter klage som avgjør høyeste tillatte pris.

Markedsvurdering

Eiendommens beliggenhet, naboforhold m.m. av betydning for markedsverdien.

Tunet ligger åpent og fritt i enden av privat gårdsvei. Romslig opparbeidet tun med bygningen pent plassert rundt tunet. Våningshuset er oppgradert og jevnlig vedlikeholdt. Ny moderne fleksibel driftsbygning hvor 1/2 part er isolert. Innkjøring med god høyde og bredde.

Frittliggende garasje med to biloppstillingsplasser, avdelt bod og en isolert del.

Jord skog beliggende rundt tunet. Eiendommen ingår i Harethon jaktlag. Området har fine turmuligheter.

Eiendommens markedsverdi ved omsetning i fri handel som samlet enhet under hensyn til de begrensninger som ligger i Konesjonsloven

Kr. 7 300 000

Sted og dato

Bjørkelangen, 17.10.2024



Hans Andreas Trætteberg

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg

- Gårdskart
- Utskrift av Grunnbok
- Se eiendom, Kartverket