

Takstdato: 13.09.2024



LANDBRUKSTAKST



Gården Valaasen er taksert til kr 4.600.000.-

Adresse:

Olbergveien 158
1960 Løken
VALAASEN GÅRD

Matrikkel

Gnr.	Bnr.	Snr.	Fnr.	Lnr.	Andel.
------	------	------	------	------	--------

40	4				
----	---	--	--	--	--

Kommune nr: 3226

Kommune: 3226



Sjekk rapportens gyldighet med QR kode:

Rapportansvarlig:

Brath Eiendom AS

Org nr: 980 662 527 MVA

Telefon 99 639 739

E-post: brath@nsn.no

Østlandet - Innlandet - Trøndelag

Våningshus

Stall

Øvrige bygg.

Bygninger på eiendommen:

Byggeår: 1974 Omtrentlig areal: 163 BRA-i

Byggeår: 2020 Omtrentlig areal: 150 BTA

Kårbolig: Kondemnabel. Sefrakregistrert
Gammel stall ca 20 kvm enkel standard.
StabburEnkel standard. Gammelt bygg. Sefrakregistrert
Gapahuk. Enkel standard.



OM RAPPORTAVSVARLIG FORETAK:

Brath Eiendom AS utfører alle typer landbruks og næringstakster. I samarbeid med TAIT, Lovlige Bygg og Takstsentralen kan vi levere alle typer takstopdrag i hele landet.

Daglig leder og Takstingeniør Jørn Brath har vært sertifisert takstingeniør siden 1994 og er blitt sertifisert i NITO systemet og Norsk Takst for følgende takstområder:

Verdivurdering, verditaksering, tilstandsrapporter, vedlikeholdsplaner, oppussingsplaner, budsjetter og boligsalgsrapporter for boliger og fritidseiendommer. Leievurderinger og forvaltning.

Verdivurdering, verditaksering, tilstandsrapporter, vedlikeholdsplaner og vedlikeholdsbudsjetter for landbruk og næring, hele borettslag og sameier samt fredede og verneverdige bygninger.

Skadetaksering, reklamasjonstaksering, naturskadetaksering, taksering av inventar og løsøre og utstedelse av energiattester.

Det tilbys videre bistand ved kjøp og salg av bolig, næring og landbrukseiendommer, bistand ved finansiering og i forsikringssaker/ valg av selskap/ vilkår.



Godkjent takstingeniør MNITO

ANBEFALTE TILLEGGSSUNDERSØKELSER:

Lovligjføring/ byggesak

Tilstandsvurdering med vedlikeholdsplan

Energiattest og radonkontroll

Oppmåling og utarbeidelse av tegninger

El-Kontroll/ El-Takst

Utviklingsplan for gården

Brann og sikkerhetskontroll/ HMS plan

Budsjett for oppussing og vedlikehold

Internkontrollsystem

Omdisponeringer av ressursgrunnlag



Gården Valaasen er taksert til kr 4.600.000.-

Akershus 23.09.2024

Jørn Brath Takstingeniør MNITO

SERTIFISERT/TILSLUTTET:



Markedsanalyse:

MARKEDSVURDERING:

Taksten konkluderer med en anslått maksimal konsesjonsverdi og en markedsverdi. Det er i siste instans kommunen eller ankeinstanser som fastsetter maksimal konsesjonsverdi.

MARKEDSVERDI:

Markedsvurderingen skal vise eiendommens antatte salgsverdi as is på taksttidspunktet. Dette er et resultat av vurderingene nedenfor. For bebygde eiendommer er nedre grense for priskontroll kr 3.500.000. I dette tilfellet er verdien satt til kr 4.600.000.-

EIENDOMSVERDI:

Eiendomsverdi er Norges mest brukte statistikkbaserte verktøy for simulering av eiendomsverdier. Eiendomsverdi estimerer ikke verdier direkte på landbrukseiendommer, men det er hentet et utvalg av boliger og/ eller gårdsbruk som er limt inn nedenfor.

PANTEKURRANS:

Gården oppfattes som et normalt panteobjekt hensyntatt konsesjonsplikt.

SALGBARHET:

God. Hestegård med drift. Gode jakt og fiskemuligheter. Nærhet til tettsted, skole og barnehage.

UTLEIBARHET:

Ike vurdert her.

BYGNINGENS POTENSIALE:

Nyere stall som fremstår i normalt god stand. Øvrige bygninger har varierende behov for oppussing og fullføring av oppstartede arbeider. Se forøvrig vedlegg vedrørende 2 sefrakregistrerte bygg (kårbolig og stall)

EIENDOMMENS POTENSIALE:

Oppfattes som fullt utnyttet.

REGULERINGSMESSIGE UTFORDRINGER ELLER MULIGHETER:

Ingen utfordringer eller konkrete muligheter vurdert her.

Det kan bestilles en analyse av gårdens utviklingsmuligheter fra undertegnede.

EGNETHET:

Gården vil være egnet for kjøper som er i stand til å utføre det meste av oppussing og ferdigstilling av arbeider selv.

Det vil neppe være lønnsomt å pusse opp ved bruk av innleide håndverkstjenester.

Sammenlignbare salg:

SAMMENLIGNINGSGRUNNLAG



aktiv Aktiv Eiendomsvesen
1 Hestegårdstomt 1257, Leiknes
Trivelig landbruksleilendom på 292 dekar med koselig gårdstun, våningshus,....
24,3 m² 5 250 000 kr



DNB DNB Eiendom AS
Solbergvegen 39, Eidsvoll
Flott småbruk på hele 47 mål på Gulverket. Enebolig med alt på ett plan, låve...
168 m² 5 700 000 kr



notar Notar Oslo
Asleia 307, Eidsvoll
Landlig småbruksleilendom i Eidsvoll med Solrik tomt på 15 mål. Utsikt og...
162 m² 5 800 000 kr



Landbruksvesen Landbruksvesen AS
1 Hestegårdstomt 00, I lobei
Idyllisk beliggende, stort gårdstun. Driftbygning med isolert verksted!
214 m² 6 950 000 kr



Eiendomsvesen Eiendomsvesen AS
Finstadveien 59, Sarpsborg
Småbruk - Stor tomt - Oppussert - Uthus
122 m² 4 850 000 kr



Premisser:

PERSONVERN:

Rapporter basert på TakstCom takstsystemer deles ikke med andre aktører, eller lagres i søkbare datasystemer. Det er kun rekvirent/ kunde og den sertifiserte takstingeniøren som har tilgang til rapporten. Vi velger ikke å selge / dele kundedata, da dette lett kan misbrukes ved dataangrep. Dataene lagres trygt hos undertegnende av personvern hensyn. Om en med interesse i takstens konklusjoner ønsker tilgang til originaldokumentet, kan dette gis ved fullmakt fra rekvirent.

EGNE PREMISSE:

MANDAT:

Det er bestilt Landbruktakst på nivå 1 VERDIVURDERING. Dette er den enkleste takstformen for landbrukseiendommer. Taksten settes i forhold til Konesjonslovgivningen med prisregulering. Taksten kan benyttes som grunnlag for internt bruk, finansiering og for å fastslå normal salgsverdi for eiendommen slik den framsto på taksttidspunktet.

HABILITET:

Takstingeniør Jørn Brath er frittstående og uavhengig uten bindinger til noen som kan ha interesse av takstens utfall og konklusjoner.

KOMPETANSE:

Jørn Brath er sertifisert for taksering av Landbrukseiendommer, først i NITO-Takst fra 1995, senere også i Norsk Takst fra 2018. Det er gjennomgått relevant og pålagt etterutdanning i alle år siden førstegangs sertifisering. Videre ble det gjennomgått ny grunnutdanning i landbruktaksering i forbindelse med resertifisering i 2016.

GENERELLE PREMISSE:

Denne rapporten kan kun benyttes av takstingeniører tilknyttet TakstCom og sertifisert i TakstCom for taksering av landbrukseiendommer/ denne type oppdrag. Verdivurderinger er laveste nivå for verdivalidering av eiendom. Bruksområde vil være internt bruk og finansiering. I verdivurderinger foretas det ikke arealkontroll eller tilstandskontroll. Bygningsmassen er kun enkelt beskrevet. Rekvirent/ hjemmelshaver plikter å gjennomgå verdivurderingen og gi tilbakemelding om noe i rapporten ikke stemmer. Rekvirent/ hjemmelshaver er fullt og helt ansvarlig for innholdets riktighet. Verdivurderinger er i stor grad basert på opplysninger fra rekvirent/ hjemmelshaver.

Denne verdivurderingen er ikke egnet som grunnlag for salg av eiendommen. Ved forbrukersalg av eiendommer med boligeiendom/ våningshus og kårboliger gjelder det strenge regler for selgers opplysningsplikt. Denne opplysningsplikten kan først og fremst oppfylles ved utarbeidelse av en SALGSRAPPORT med AREALDOKUMENTASJON.

Ønskes mer utfyllende opplysninger til annet bruk kan KOMPLETT VERDITAKST eller TILSTANDSRAPPORT bestilles.

Skal eiendommen endres vil en FORHÅNDSTAKST som viser verdien etter eventuell til- eller påbygging, eventuelt oppussing kunne vurderes. Skal det ytes byggelån vil en BYGGELÅNSOPPFØLGING anbefales. Ved byggelånsoppfølging er normal prosedyre å starte med en VERDIVURDERING som viser dagens verdi, en FORHÅNDSTAKST som stipulerer ferdig verdi og en BYGGELÅNSOPPFØLGING der takstingeniøren forklarer tilførte verdier og framdrift i prosjektet. Dette gir nyttig sikkerhet for både byggherre og långiver.

FÅ MERE UT AV GÅRDEN DIN:

De langt fleste landbrukseiendommer har et betydelig uforløst potensiale både i jord/ skog/ utmarksareal, i bygningsmassen og i andre areal og ressursgrunnlag. Brath Eiendom AS tilbyr økonomisk og teknisk landbruksrådgivning og kan bistå med utarbeidelse av finansieringsplaner, arealplaner, planer for driftsoptimalisering, forvaltningsplaner og utviklingsplaner for bygningsmassen. Det tilbys også bistand til utarbeidelse av HMS og Internkontrollsystemer samt drifts og sikkerhetsanalyser i denne sammenheng. Kontakt eventuelt Jørn Brath på brath@nns.no eller tlf. 99 639 739.



Eiendomsopplysninger:

Gnr: 40 Bnr: 4

Adresse: Olbergveien 158
Postnr/ sted: 1960
Område/ bydel: Løken
Kommune: AURSKOG-HØLAND
Rekvirent: Jonas Stokkebekk Nordby
Hjemmelshaver 1: Jonas Stokkebekk Nordby
Hjemmelshaver 2: Marte Emilie Lybæk Jensen

Eiendommens tomt:

Oppløst areal: 210.809 kvm Type tomt: Eiet

Arealmerknad: Opplysningene er hentet fra Gårdskart / NIBIO

Tinglyst: Ja: Nei:
Under sammenslåing: Ja: Nei:
Grunnforurensning: Ja: Nei:
Seksjonert: Ja: Nei:
Festegrunner: Ja: Nei:
Kulturminne: Ja: Nei:

TILSTEDE/ OPPLYSNINGER GITT AV:

Takstingeniør: Jørn Brath
Oppdragsgiver: Jonas Stokkebekk Nordby
Oppdragsgiver: Marte Emilie Lybæk Jensen
Megler: Kenneth Sverre

Vei: Privat grusvei.
Vann: Privat borevann med pumpe.
Avløp: Privat renseanlegg
Renovasjon: I offentlig regi
Annet: _____

Eiendommens bygninger:

Bygningstype:	Byggeår:	Ombygd/ rehab år:
<u>Våningshus</u>	<u>1974</u>	<u>Over tid</u>
<u>Stall</u>	<u>2020</u>	
<u>Gammel stall</u>		
<u>Stabbur Gammelt og slitt. (sefrakregistrert)</u>		
<u>Gapahuk</u>		
<u>Kårbolig (kondemnabel - sefrakregistrert)</u>		

Kostnader:

Forsikringsselskap: _____	Skattetakst: _____
Type forsikring: _____	Ligningsverdi: _____
Polisenummer _____	Forsikringspremie: _____
Tv/ Internett: _____	Renovasjonsavgift: _____
Vedlikehold: _____	Kommunale avgifter: _____
Samdrift/ almening _____	Feievesen: _____

Dokumentkontroll:

DOKUMENTKONTROLL:	INNHEMTET:	VEDLAGT:	IKKE KONTROLLERT:	EIERS ANSVAR:
Gårdskart	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Eiendomsopplysninger:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Utskrift grunnbok	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Enkle plantegninger:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ferdigattest/ brukstilatelse:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Fdv perm:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
HMS/ Internkontroll:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Skogbruksplan:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Annet:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>



JORDRESSURSER:	Verdi
Dyrket mark og beite: 34 daa a kr. 12.000	408.000
Skog 166 daa a kr. 3.500	581.000
Utmark: 4daa a kr 500	2.000
Annet: 7 daa a kr 15.000 (tun etc)	105.000
SUM VERDI JORDRESSURSER Summer 1	1.096.000
BYGNINGSMASSE BOLIGDEL:	
Våningshus Nyverdi ca 4.800.000 Nedsrevet med kr 2.800.000 for elde, feil og mangler	2.000.000
Kårbolig Fremstår som kondemnabel. NB sefrakregistrert. Ikke tillagt noen verdi	0
Vognskjul. Provisorisk garasje og verksted satt opp av containere	200.000
Stabbur. Restverdi. Trenger oppussing.	50.000
Gapahuk. Restverdi. Trenger oppussing.	30.000
Gammel stall. Restverdi. Trenger oppussing.	100.000
Annet	
SUM VERDI BOLIGDEL	2.380.000
BYGNINGSMASSE DRIFTSDEL:	
Stall. Nyverdi ca 1.600.000. Nedsrevet verdi	1.250.000
Driftsbygning 2	
Skjul og løer	
Vognskjul.	
Andre driftsbygg	
SUM VERDI DRIFTSDEL	1.250.000
ØVRIGE RESSURSER:	
Tomtefelt	
Jakt og fiske:	
Sameieområder:	
Almenningsrett:	
Beiterett:	
Grusl o.l:	
Samdriftsressurser/ fellesbeite/ fjøs:	
Andeler i fellesanlegg (vei, vanningsanlegg o.l):	
Festeinntekter:	
Forpaktningssinntekter:	
Erstatninger o.l:	
BOVERDITILLEGG:	
NEDSKREVET GJENANSKAFSELSESVERDI ER BESKREVET I OPPUMMERINGENE.	0
DENNE HENSYNTAR TEKNISK TILSTAND SAMT DRIFTSRELEVANS FOR DRIFTSDEL.	
FOR BOLIGDEL LEGGES TEKNISK TILSTAND OG MARKEDSVERDI TIL GRUNN.	
SAMLEDE VERDIER FØR FRADRAG	4.726.000

PREMISSER OG LANDBRUKSOPPLYSNINGER

TF1

KONSESJONSPLIKT:

Eiendommen er konsesjonspliktig etter konsesjonslovens §2.

PRISTAKSTPLIKT:

Eiendommen er pristakstpliktig etter konsesjonslovens §9a.

ODLINGSJORD:

Eiendommer har ikke odlingsjord i henhold til Odelsoven.

Det må være dyrket jord eller produktiv skog på eiendommen for å oppfylle kravene til odel. I dag er kravet at eiendommen har minst 35 daa fulldyrket eller overflatedyrket jord, eller 500 daa produktiv skog.

For at det skal bli odelsrett på en eiendom må den ha vært i samme families eie i minst 20 år. Dette kalles odelshevdstiden.

I denne perioden kalles jord på eiendommen odlingsjord. Når odelshevdstiden er utløpt er jorda på eiendommen odelsjord.

EIERTID:

Eier har eid eiendommen siden 2019.

De er ikke gitt opplysninger om odelsberettigede til eiendommen.

ÅSETE:

Åsetetakst er en takst som kan redusere verdien i henhold til odelstaksten med 0 - 30% Det skal tas økonomiske hensyn.

Åsete tar utgangspunkt i at eiendommen er et dødsbo og en odelseiendom.

Det er i denne taksten ikke tatt åsetehensyn.

SKATT:

Ved salg til arvinger og det gis en rabatt på minst 25% kan normalt overdragelsen gjøres skattefritt.

BOPLIKT:

Eiendommen har boplikt etter konsesjonslovens § 5 og 6.

Boplikt forutsetter i utgangspunktet at det er beboelig hus med innlagt vann og avløp samt at det har vei.

BORETT/KÅR:

Det er ikke opplyst om borets- eller kårberettigede til eiendommen.

DRIVEPLIKT:

Eiendommen har driveplikt etter jordlovens § 8 og 9.

LEIEAVTALER:

Det er ikke opplyst om jordleieavtaler for denne eiendommen.

FESTEAVTALER

Det er ikke opplyst om tilhørende festeforhold.

VANNTILFØRSEL:

Privat borevann med pumpe.

AVLØPSANLEGG:

Privat renseanlegg.

RENOVASJON

I offentlig regi.

SÆREIE:

Det er ikke gitt opplysninger om eventuell særeie for eiendommen.

OFFENTLIGE PÅLEGG/PÅBUD:

Det er i følge eier ingen offentlige pålegg eller påbud for denne eiendommen.



Reguleringsmessige forhold:

VERNEFORHOLD:

Det er ikke registrert kulturminner i matrikkelen.
Det kommer frem 2 sefrakregistreringer i matrikkelen. Disse kommer frem i vedlegg.

FØLGENDE OPPLYSNINGER ER HENTET FRA MATRIKKELEN:

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelen: Matrikkelfører tar forbehold om at informasjonen som hentes fra matrikkelen kan avvike fra faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feilregistrert. Matrikkelen viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfellene grensene er markert som fiktive brukes i stede oppgitt areal hvis det finnes i matrikkelen. Undertegnede og matrikkelfører er ikke ansvarlige for tap som kan oppstå som følge av feil i matrikkelen.

SPESIFIKKE REGULERINGER:

Eiendommen ligger i LNF/ LNFR område.

OPPFØRDRING OM UNDERSØKELSE:

Reguleringsplan er ikke innhentet, Gårdskart samt kartutsnitt fra Statens Kartverk følger vedlagt www.seeiendom.no

Opplysninger vedrørende reguleringsbestemmelser med mer kan fremvises i kommunen. Eventuell kjøper eller långiver bør sette seg grundig inn i eiendommens reguleringsmessige forhold da dette kan ha stor betydning for mulig bruk av eiendommen.

LOVLIG BRUK:

Det er bygningenes godkjente tegninger sammen med ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse som viser hva som er lovlig bruk av eiendommens bygninger. Hvis man ønsker endret bruk, eller lovliggjøring av allerede utførte, men ikke byggemeldte endringer, kan undertegnede bistå med dette. Ta kontakt på tlf 99 639 739 eller brath@nsn.no Ta kontakt for hjelp.

HVA ER HVA:

Nedenfor følger en oppsummering av reguleringsnivåer og prosesser

AREALPLANER:

En arealplan gir regler for hvordan arealene innenfor et område kan brukes, eller hva slags bebyggelse som kan tillates. Den består av plankart og vanligvis også planbestemmelser. Det finnes ulike typer arealplaner. Denne eiendommen kan være berørt av flere. Plankartet viser hvor boliger, veier, lekeplasser, skoler osv. skal ligge. Bestemmelsene utfyller plankartet og definerer nærmere hvordan området skal brukes, hva som kan bygges, hva som skal bevares etc. Ofte inneholder bestemmelsene også regler om hva som må være på plass før man får lov til å bygge. Dette kan være en mer detaljert plan, opparbeidelse av vei, gangvei, lekeplass etc.

En arealplan er rettslig bindende for arealbruken i området.

KOMMUNEPLAN:

Kommuneplanen er kommunens overordnede styringsdokument og gir rammer for utvikling av kommunesamfunnet og forvaltningen av arealressursene. Kommunal planlegging skal ivareta både kommunale, regionale og nasjonale mål, interesser og oppgaver. Kommuneplanen består av en samfunnsdel (teksthfte) og en arealdel. Arealdelen består av kart med bestemmelser for bruk, vern og utforming av arealer og fysiske omgivelser i hele kommunen. Kommuneplanens arealdel er rettslig bindende for alt arbeid og alle tiltak som er omfattet av loven.

KOMMUNEDELPLAN:

En kommunedelplan er - som kommuneplanen - en overordnet plan, men på et mer detaljert nivå. En kommunedelplan kan for eksempel være en mer detaljert utdyping for et avgrenset geografisk område med tilhørende kartdel og bestemmelser.

REGULERINGSPLAN:

En reguleringsplan er en mer detaljert arealplan. Reguleringsplanen angir bruk, vern og utforming av arealer og fysiske omgivelser i et bestemt område i en kommune. En reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for å gjennomføre tiltak og utbygging, herunder eventuell ekspropriasjon. Det kan i dag utformes 2 typer reguleringsplaner. Områderegulering benyttes der det er behov for mer områdevis avklaringer av arealbruken. Områdereguleringer utarbeides normalt av kommunen. Detaljregulering er planformen for mindre områder og gjennomføring av utbyggingsprosjekter og andre tiltak.

BEBYGGELSESPLAN:

Bebyggelsesplaner er en utgått plantype for nye arealplaner, men kommunene har flere bebyggelsesplaner som fortsatt gjelder på lik linje med reguleringsplaner.

KONTAKTINFORMASJON FOR URISKOOG-HØLAND KOMMUNE:

Telefon: Sentralbord: 6385 2500

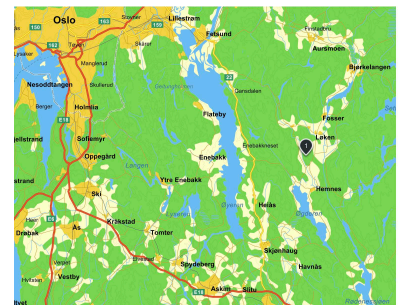
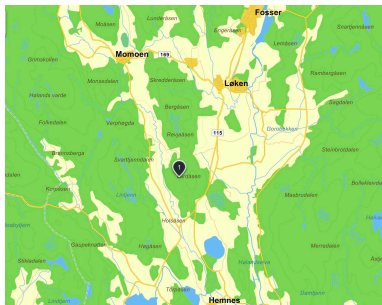
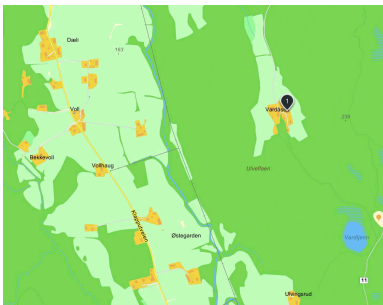
nettside: <https://www.aurskog-holand.kommune.no>

epost: postmottak@ahk.no



Beliggenhet:

Vardåsen ligger i Aurskog-Høland kommune mellom Hemnes, Løken og Momoen. Skogsområde med skogsgårder i et område med tradisjonelt landbruk. Kurant kjøreavstand til Løken sentrum. Skolebuss ved veien.

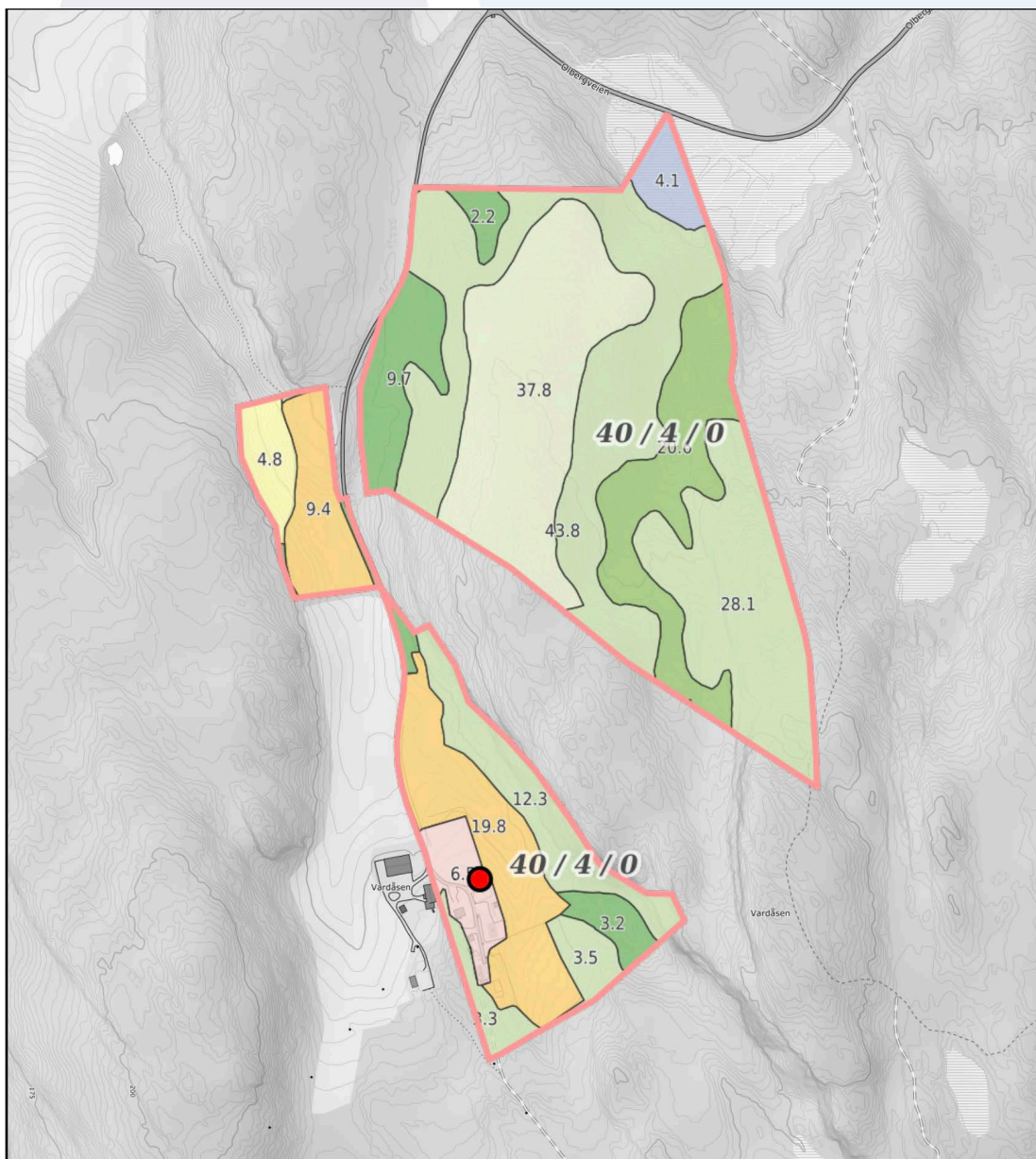


Bygningsbeskrivelse:

Enebolig/ våningshus på 2 plan, oppført 1974. Generelt oppussingsbehov/ ikke ferdigstillet oppussing.
Nyere fin stall med 6 båser.
En liten eldre stall.
Garasje satt sammen av containere. Uferdig utvendig innbygging av disse, men fungerer i bruk i dag.
Gapahuk ved stallen.
Eldre stabbur med oppussingsbehov.
Kondemnable kårbolig.



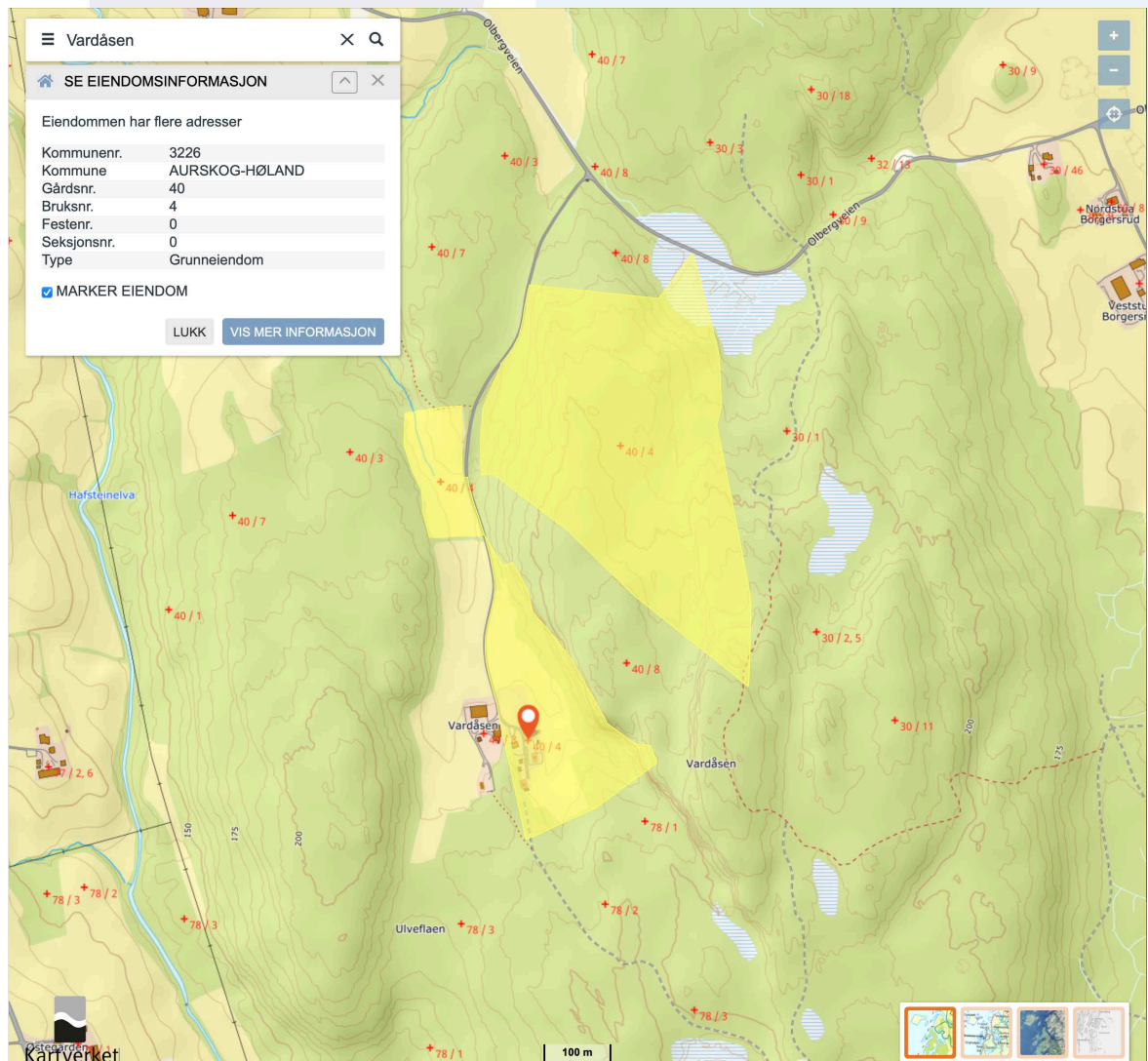
Gårdskart



Gårdskartet er hentet fra NIBIO



Tomtekart



Tomtekartet er hentet fra Statens Kartverk





Garasje utvendig



Garasje innvendig



Kondemnable kårbolig



Stabbur med oppussingsbehov





Gapahuk



Gammel stall



Ny stall utvendig



ny stall innvendig

