



**NORSK
LANDBRUKSTAKST**

LANDBRUKSTAKST

Eiendom: Strand, gnr. 306 bnr. 9

Kommune: Ringerike

Adr.: Fossholm 10, 3524 Nes i Ådal.



Rapport utført av:

MNLT, TAKSTMANN

Erling Lynne

Telefon: 480 13472

E.post: erling.lynne@vekstra.no



ANSVARLIG FORETAK

Hadeland Regnskap AS

Telefon: 61 31 30 30

Org.nr.: 999 166 962

Undertegnede takstmann Erling Lynne har fått i oppdrag av Geir Henning Fossholm å gi en verdivurdering av eiendommen Strand i Ringerike kommune, gnr. 306 bnr. 9, i forbindelse med salg av eiendommen.

Forutsetninger for verdivurderinga.

Verdivurderinga er utarbeidet av en frittstående og uavhengig takstmann som ikke har noen bindinger til partene eller andre aktører i eiendomsbransjen. Oppdraget er utført på grunnlag av NL's retningslinjer og gjeldende konsesjonslov. Landbruksdepartementet har i forskjellige rundskriv gitt generelle retningslinjer som verdsetting av konsesjonspliktige eiendommer skal bygge på. Retningslinjene åpner for skjønn, avhengig av eiendommens egenart. Verdivurderingen er avholdt etter beste skjønn og overbevisning.

Verdivurderinga gir en enkel beskrivelse av eiendommen. Verdien gis etter en samlet vurdering av landbrukseiendommen (markedsverdi). Markedsverdi er i denne sammenheng den verdi som eiendommen skjønnnes å ha ved et fritt salg, etter vanlig priser i området, under hensyn til gjeldende bestemmelser i Konsesjonsloven § 9. Landbruksdepartementet gir i rundskriv veiledende retningslinjer for verdsetting av konsesjonspliktige eiendommer. Landbruksdepartementet har bestemt at kapitaliseringsrenten ved beregning av avkastningsverdi for jord og skog skal være 4 %. Følgende verdiprinsipper nyttes ved verdivurdering av landbrukseiendommer i forbindelse med konsesjon: For jord og skog nyttes avkastningsverdi (bruksverdi). For bygninger (driftsbygninger, våningshus, kårhus mm.) nyttes kostnadsverdi (nedskrevet gjenanskaffelsesverdi). For enkelte bolighus kan det være aktuelt å nytte årlig netto utleieverdi som verdsettingsgrunnlag. Takstmann legger til grunn at alle bygninger og bruken er godkjent av rette instans og i h.h.t. gjeldende forskrifter. For rettigheter og andre ressurser som hører til eiendommen, nyttes enten avkastningsverdi eller kostnadsverdi, alt etter rettighetens eller ressursens art. I noen tilfelle må en falle tilbake på en rent skønnsmessig verdivurdering.

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt eiendommen slik god skikk tilsier.

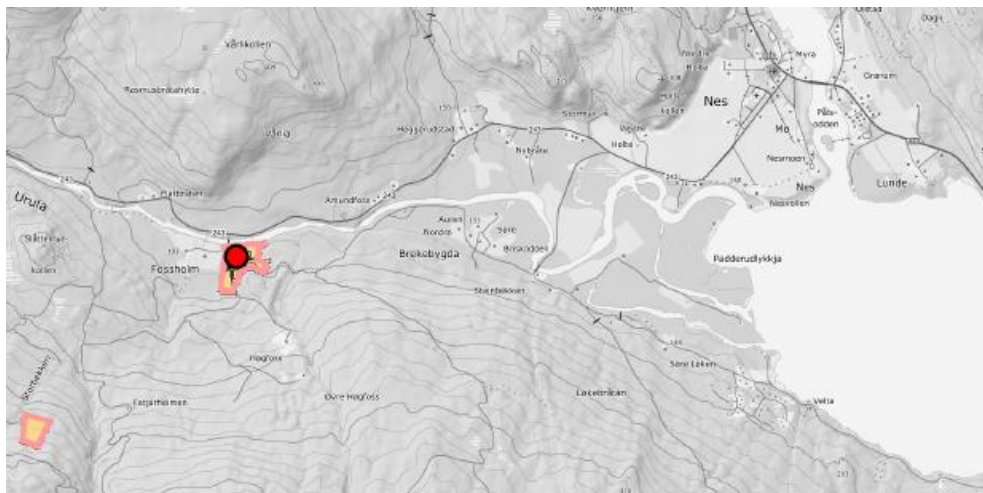
Oppdragsgiver skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp.

Opplysninger om eiendommen.

Hjemmelshaver er Geir Henning Fossholm.

Befaring av eiendommen 29. juni 2021. Til stede var Geir Henning Fossholm og Erling Lynne.

Eiendommen er konsesjonspliktig.



Strand ligger ved elva Urula, 5 km vest for Nes i Ådal i Ringerike kommune. I Nes i Ådal er det blant annet barnehage, barneskole, ungdomsskole, omsorgssenter, bensinstasjon og dagligvareforretning. Avstand til Hønefoss sentrum med kommuneadministrasjon og videregående skole er 60 km.

Tunet ligger ca. 185 moh.

Ca. 300 meter privat gardsveg fra Hedalsveien. Deler av vegen er felles med naboer.

Eiendommens areal er ifølge Gårdskart fra Norsk institutt for bioøkonomi:

Fulldyrket jord	77,5 daa
Produktiv skog	10,4 daa
<u>Tun, veger, myr, uproduktiv skog o.a</u>	<u>18,1 daa</u>
<u>Sum</u>	<u>106,0 daa</u>

Eiendommen har vannforsyning fra egen brønn. Vassforsyninga er nedgravd frostfritt med Elvestad-rør.

Sikringsskap har automatsikringer. Elektrisk opplegg er nylig kontrollert og er i orden.

Brannalarm i bolighus og driftsbygninger for husdyr med direkte varsling til hovedsentral.

I grunnboka er det tinglyst erklæring/avtale fra 1965:

«Best. om overdragelse av fallrettigheter i Urula elv m.m.
Best. om bet. av indeksreg. kapitalbeløp.»

Ifølge hjemmelshaver vil ikke dette lenger ha noen økonomisk betydning.

I grunnboka er det tinglyst erklæring/avtale fra 1982:

«Bygging av Fossholm Bru, med flere bestemmelser.»

Ifølge hjemmelshaver ble det med offentlige tilskudd bygget ny bru i 1982. En betingelse for dette var at alle med vegrett til brua ble ansvarlige for fremtidig vedlikehold. Brua ble oppgradert i 2016.

Våningshus.



Våningshus i 1½ etasje fra 1940 med brutto grunnflate 62 m². Fullrestaurert i 2008. Tilbygg i en etasje fra 2008 med brutto grunnflate 23 m². I forlengelsen av tilbygget overbygd veranda med brutto grunnflate ca. 10 m².

Våningshuset har saltak med takplater.

Påbegynt tilbygg med brutto grunnflate 50 m². Grunnarbeider, bindingsverk og utvendig tak er ferdig.

Nytt kloakkanlegg i 2008 med glassfibertank og infiltrasjon til grunn.

Kjeller under opprinnelig bygningen fra 1940. Inndelt i 2 rom med støpte vegger og golv. Takhøyde ca. 2 meter. Trappenedgang fra 1. etasje.

I første etasje er det yttergang, innergang m trapp til 2. etasje, bod med kjellerlem, kjøkken, kammers, stue, vaskerom med toalett, og bad med toalett og badekar. I andre etasje er det trappegang med kontorkrok, 2 soverom med kott mot skrånende tak.

Oppvarming av bygningen med ved og elektrisitet. Tilbygget fra 2008 som inneholder bad, vaskerom og yttergang har varmekabler i golvet. I tillegg er det her lagt ned rør for eventuell vannbåren varme.

Tillegg for boverdi i hht. rundskriv fra Landbruksdepartementet er vurdert og tillagt verdien av hovedbygningen med kr 300000,-.

Anneks.



Anneks (adresse Fossholm 14) satt opp i 2001. Ble gitt byggetillatelse for oppføring som bolig, men behovet for bolig ble endret og annekset som bolig ble derfor ikke ferdigstilt. Blir benyttet for lagring. Ikke innlagt vann eller strøm. Annekset består av 2 Moelven-brakker med overbygd saltak med takplater. Brutto grunnflate 31 m². I forlengelsen av Moelven-brakkene er det overbygd veranda med brutto grunnflate 15 m². Annekset er fundamentert med støpte pilarer.

Driftsbygning.



Driftsbygning i bindingsverk. Brutto grunnflate ca. 440 m². Saltak med plater.

Midtre del av driftsbygningen er opprinnelig driftsbygning fra 1940 med kufjøs og høyloft. Brutto grunnflate ca. 135 m². Ombygd til grisehus i 1988 og restaurert/oppgradert i 2007. Støpt golv. Gjødsekkjelleren benyttes i dag som lagerrom for redskap mm.

2 rekker med grisebinger. Den ene rekka har møkkluker, den andre rister.

Husdyrgjødsel transporteres til gjødsekkjeller under nordre del av driftsbygningen med skruer.

Nordre del bygd i 1994 for melkeproduksjon. Brutto grunnflate ca. 205 m². Fjøs med møkkjeller under og kaldluft høytørke i 2. etasje. Tilbygg i en etasje med mjølkerom/tankrom, kontor og dusjrom med toalett. Fjøset ble ombygd til grisehus i 2007-2008. Mjølkerom/tankrom benyttes nå som grovkjøkken. Høytørka er ikke i bruk. Transport av høy til tørka ble gjort ved hjelp av høykanon.

Utvendig lastelem i gavlenden. Blir benyttet ved mottak av smågris og levering av slaktegris.

Ved å dele innsett av gris i to aldersgrupper er det plass for 220-230 slaktegriser. Grisehuset har ventilasjon med alarm ved stans.

Gjødselporten er ikke tett og må utbedres med nye plater/eventuelt ny port.

Søndre del bygd 1988-1989. Brutto grunnflate ca. 100 m². Består av 2 rom. Det ene rommet er isolert, har støpt golv, og ble bygd som potetlager. Senere benyttet for gris. Benyttes nå som lager for redskap mm. Det andre (søndre) rommet har jord-/grusgolv og benyttes som flisrom og lagerrom for redskap.

Storfefjøs.



Uisolert tallefjøs for storfe med brutto grunnflate 620 m². Bindingsverk. Støpt golv. Saltak med plater. Utlufting i mønet. Dobbel slagport mot øst. I gavlenden møt vest er det skyveport til husdyrrommet og skyveport til fôrbrettet.

Bygd i 2006 (370 m²) med fôrbrett (2 meter bredt) mot yttervegg, skrapeareal langs fôrbrett og talle mot bakvegg. Inndelt i 4 binger med fast vegg i halve byggets bredde og flyttbare grunder i forlengelsen. Front med 39 eteplasser. Påbygd i 2010 (250 m²) i forlengelse av bygningen. Utvendig overbygd forbrett. Front med 18 eteplasser.

Utefjøs.



Uisolert utedfjøs med brutto grunnflate 60 m². Jordgolv. Fundamnetert på liggende impregnerte stolper. 3 vegger, åpen gavlede mot øst. Dobbel slagport mot vest.
Saltak med plater. Innvendi panel i 2 meters høgde med plater i 1,2 meters høgde.

Sommerfjøs.



Sommerfjøsset for storfe ligger ca. 200 meter sør for tunet i tilknytning til dyrket areal. Brutto grunnflate 60 m². Saltak med plater. Søndre del av sommerfjøsset består av støpt fôrbrett og støpt eteplass. Front med eteplass for 12 dyr.

Redskapshus.



Redskapshus i bindingsverk fra 1996 med brutto grunnflate 297 m². Saltak med takplater. Støpt grunnmur. Store åpninger (uten dører/porter) i begge gavelendene og 2 store åpninger på den ene langsiden. Jord-/grusgolv.

I tillegg et smalt lagerbygg i forlengelsen av redskapshuset med brutto grunnflate 55 m². Deler av golvet er støpt. Dobbel slagport i gavelenden.

Stabbur/skåle.



Stabbur/skåle fra 1940. Brutto grunnflate 33 m². Benyttes som lager. 2 rom der det ene rommet har plankegolv og det andre jordgolv.

Pumpehus for vanning.



Pumpehus for vanning ved elva Urula. Nedgravd strømkabel. Beregnet for vanning av teiene som ligger ved tunet. Pumpe med kapasitet for 2 vanningsmaskiner. Framføring av vann til teigene med overflaterør. Pumpe m/motor og rør regnes ikke med i taksten. Verdien av vanninga kommer til uttrykk jordverdien (avlingsnivå)

Fulldyrket jord.



Eiendommen har ifølge Gårdskart 77,5 dekar fulldyrkadyrka jord, fordelt på 5 teiger. 4 av teigene ligger ved tunet. Sandjord, som er godt oppgjødslet etter mange år med husdyrhold. For tiden er det kornproduksjon på arealet. En teig (31,6 dekar) ligger ca. 2 km sørvest for tunet i luftlinje. Adkomst via Hedalsveien og skogsbilvei 6 km. Teigen har hellende terreng 420-455 moh. Teigen er for tiden ikke dyrket. Gjenstår noe arbeid med grøfting og planering/gjenfylling av grøfter.

Skog.

Ifølge Gårdskart har eiendommen 10,4 dekar produktiv skog. Det produktive skogarealet er kantarealer mot dyrket mark. Arealets størrelse og treslag gjør det mest aktuelt å bruke trevirket til vedproduksjon for eget bruk og eventuelt salg. Skogens verdi dettes skjønnsmessig.

Eiendommens verdi.

Eiendommen ligger landlig til i jord-/skogbruksområde. Opprinnelige bygninger er fra 1940. Etter at nåværende eier tok over i 1985 er det gjort betydelig utbygging av gardsbruket med omfattende husdyrhold. De senere åra er omfanget av husdyrholdet redusert.

Våningshuset er normalt godt vedlikehold med normal standard ut fra oppgradering i 2008. Gjenstår ferdigstillelse av nytt tilbygg.

Driftsbygningen er tilpasset slaktegrisproduksjon med innkjøp av smågris. I tillegg som lager for redskap mm. Høytørka kan benyttes for løst høy eller firkantbunter med investering i teknisk løsning for transport av høyet til høytørka. Gjødseelpoten må utbedres.

Storfefjøsset er godt anvendelig for storfekjøttproduksjon med ammekyr eller innkjøp av kalver. Bygningen kan også være aktuell for alternativ bruk. Utefjøs kan benyttes for lagring av redskap. Sommerfjøsset har liten verdi hvis det ikke er storfe på eiendommen.

Redskapshuset er ett åpent rom med god takhøyde som begrenses noe mot ytterveggene pga. konstruksjonen.

I hovedsak er det godt dimensjonerte dører/porter/åpninger i driftsbygningene. For grisehus og storfefjøs vil det være aktuelt med noen tilpasninger for å tilfredsstille forskrift om hold av storfe og slaktegris.

Dyrket mark er i god hevd. Gjenstår ferdigstillelse av jorden lengst fra tunet.

Verdien det er kommet fram til, bygger på egen befaring, opplysninger gitt av oppdragsgiver og fremlagt dokumentasjon. Takstmannen er ikke ansvarlig for eventuelle feil i fremlagte opplysninger. Det tas forbehold om råte, soppskader og andre skader i bygninger da bygningsbeskrivelsen bare er en generell beskrivelse. Det tas forbehold om tilstand på el-anlegg og andre tekniske installasjoner da dette krever fagkyndig kontroll. Ønskes nærmere kontroll av byggetekniske forhold, må det foretas egen kontroll for dette med tilhørende tilstandsrapport.

Det gjøres oppmerksom på at verdiene av bygningene ikke er direkte tekniske verdier. Verdiene her er satt skjønnsmessig, og det er sett hen til både den tekniske verdien, dagens bruksegenskaper (avkastning/utleieinntekt) samt veid opp mot den totale konsesjonspliktige markedsverdien til eiendommen.

Etter beste skjønn og overbevisning er eiendommens verdi vurdert til:

Våningshus	kr 2200000,-
Anneks	kr 300000,-
Driftsbygning	kr 1550000,-
Storfefjøs	kr 2950000,-
Utefjøs	kr 50000,-
Sommerfjøs	kr 50000,-
Redskapshus	kr 600000,-
Stabbur/skåle	kr 10000,-
Pumpehus for vanning	kr 30000,-
Fulldyrket jord	kr 440000,-
Skog	kr 20000,-

Samlet verdi **kr 8200000,-**

Gran, 14.07.2021

Erling Lynne
Sertifisert takstmann