

Verditakst for landbrukseiendom



Sørskogbygdivegen 1099

2412 SØRSKOGBYGDA

Gnr. 180 Bnr. 7

Elverum kommune

MARKEDSVERDI

Kr. 4 500 000



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

Oppdragsnr. 585 792
Befaringsdato 20.06.2023
Rapportdato 04.06.2024

Rapportansvarlig Byggtakst Elverum AS
Takstmann: Knut Roger Furuseth
Storgata 21, 2414 ELVERUM
Tlf.: 91840445
E-post: knut@byggtakstelverum.no

Verditakst for landbrukseiendom

Eiendomsbetegnelse, hjemmelshaver m.m.

Adresse	Sørskogbygdvegen 1099	Knr	Kommune	Gnr	Bnr	Fnr
Postnr./sted	2412 SØRSKOGBYGDA	1	Elverum	180	7	
Verdisettingsformål	Salg	2	Elverum	186	1	
Type eiendom	Landbrukseiendom med jord- og skogbruk.	3	Elverum	190	17	
Rekvirent	Ragnar Moe					
Hjemmelshaver(e)	Norodd Moe (død)					
Befaringsdato						
Tilstede/opplysninger gitt av	Ragnar Moe og Harald Moe Røgeberg					

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.

Taksten er utført som en visuell besiktigelse sammen med rekvirent.

Opplysninger om tomteforhold, bygningers alder etc bygger på opplysninger fra rekvirenten og de overleverte dokumenter som er beskrevet fremlagt.

Bygningen er vurdert ut i fra som kan forventes i dagens marked tatt i betraktning: standard, størrelse, beskaffenhet, bygningens utforming og beliggenhet.

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

Taksten er avholdt etter beste skjønn. Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre det er angitt. Det gjøres oppmerksom på at panteattest ikke er innhentet for eiendommen, og det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten.

Beregninger av verdier i denne taksten skal ikke sammenlignes med verdiberegninger fra andre område i landet, da det er stor forskjell på avkastninger i de forskjellige områder.

Lovens §1 danner grunnlag for regulering og kontroll av omsetning og priser for konsesjonspliktig eiendom. Landbruksdepartementets rundskriv M-1/2021, M-2/2021 og M-3/2002 med veiledende retningslinjer for konsesjonspliktige landbrukseiendommer er lagt til grunn.

Arealer ved alle bygninger er ikke fullstendig kontrollert eller oppmålt. Angitte arealer dels hentet fra tidligere takstrapport.

Opplyst om SEFRAK-registrering ved våningshus og 3 landbruksbygninger ved hovedbølet (180/7) samt seterhus og uthus ved Svankjølknappvegen 232 (186/1). Ingen opplysninger om vernede bygninger eller kulturminner. Ingen opplysninger om vernskog. Ved skogplan angitt at 187 daa med produktiv skog i nøkkelbiotoper som skal stå urørt, eller skog som ikke er økonomisk drivverdig.

Ved kartsider fra NGU angitt at deler av skogteig ved eiendommen 186/1 ligger i område med svært høy radonaktivitet For øvrig lav til moderat radonaktivitet.

Fremlagte dokumenter

Fremlagte dokumenter

Fremlagt verddivurdering av eiendommen fra 2000 samt skogplan fra 2018 (Mjøsen Skog) og opplysninger om virkesavregning for januar 2023 (Glommen Mjøsen Skog SA).

Ingen opplysninger om forsikring av bygninger. Våningshuset antas fullverdiforsikret.

Andre merknader

Innhentet Gårdskart fra NIBIO. Evt avvik fra Gårdskart og dagens situasjon er ikke undersøkt. Kommentert avvik mellom Gårdskart og skogplan fra Mjøsen Skog. Tilsammen 5 teiger.

Samlet areal angitt ved Elverum kommunes kartsider til 1915680,2 m². Henholdsvis med 147510,2 m² ved eiendommen 180/7, areal med 623615,2 m² ved eiendommen 186/1 og 1144554,8 m² ved eiendommen 190/17. Areal angitt ved Gårdskart med 1915,7 daa som er tilnærmet likt opplysninger ved Elverum kommunes kartsider.

Verditakst for landbrukseiendom

Arealfordeling angitt ved Gårdskart med 35,8 fulldyrket jord, 3,6 daa overflatedyrket jord, 6,3 daa innmarksbeite, 125,2 daa skog med høy bonitet, 438,6 daa skog med middels bonitet, 362,6 daa skog med lav bonitet, 334,6 daa uproduktiv skog, 585,9 daa myr uten skog, 0,6 daa med jorddekt fastmark, 1,1 daa med grunnlendt (skrinn) fastmark og 21,4 daa øvrig areal med veier/plasser, vann, bebyggelse etc. Samlet ca 1915,7 daa.

Skogbruksplan utarbeidet av Mjøsen Skog fra 2018 foreligger. Avvikende arealopplysninger fra Gårdskart hvor produktivt skogareal er nedskalert fra 942 daa til 755 daa grunnet skog som skal stå urørt eller ikke er drivverdig økonomisk. Ut fra opplysninger er denne nedskaleringen i hovedsak tilknyttet skog med middels bonitet. I tillegg er det noe avvikende arealer mot Gårdskart tilknyttet uproduktiv skog og myr uten skog. Samlet areal ved skogbruksplan er angitt til 1917 daa.

For taksten er valgt å la Skogbruksplan fra 2018 å være veiledende vedr vurderingen av skogbruket for boniteter, hogstfordelinger og produksjonsevne samt produktivt skogareal.

Fremlagt opplysninger om avvirkning etter utarbeidet skogplan fra januar 2023 (Glommen Mjøsen Skog SA).

Ukjent vedr evt tinglyste veiretter for egen og andre eiendommer.

Eiendomsopplysninger

Avstand til by/bygdesenter	Avstand til offentlig vei	Avstand til off. kommunikasjon	Avstand til skole	Veikvalitet
5 km	0,1 km	0,1 km	5 km	Tilfredsstillende

Heftelser / rettigheter knyttet til eiendommen

Grunnboksblad er ikke fremlagt.

Eiendomsopplysninger

Landbrukseiendom med konsesjonsplikt ved salg.

Opplyst at eiendommen er underlagt odel. Konsesjonslovens og dens forskrifter legges til grunn ved takstberegningen.

Ingen kjente pålegg fra el-tilsyn, feier eller brannvesen.

Eiendommen ligger i LNF-område.

Opplyst om SEFRAK-registrering ved våningshus og 3 landbruksbygninger ved hovedbølet (180/7) samt seterhus og uthus ved Svankjølnappvegen 232 (186/1). Ingen opplysninger om vernede bygninger eller kulturminner. Ingen opplysninger om vernskog. Ved skogplan angitt at 187 daa med produktiv skog i nøkkelbiotoper som skal stå urørt, eller skog som ikke er økonomisk drivverdig.

Opplyst tilkoblet privat vann og avløp.

Opplyst privat vann via naboeiendom, ukjent vedr vannkilde, vannkvalitet og evt tinglyst vannrett. Opplyst noe dårlig vanntrykk (falltrykk).

Antatt privat avløp med sedimenteringsanlegg og spredegrøfter evt synkefum. Ingen opplysninger om siste tømning av kloakk.

Merknader

Veistandarden anses som normalt gode frem til tunområde samt frem til dyrket mark og beiteområder.

Antatt at arrondering og grøftetilstand er normalt god.

Bekkeleie langs østgrensen samt tvers over tomteparsellen ved hovedbøle (180/7).

Tilstand ved privat vann- og avløpsanlegg bør kontrolleres av fagmann.

Beliggenhet

Landbrukseiendom med beliggenhet i Kynnberget/Sørskogbygda i Elverum kommune, ca 390 m over havet. Ca 20 km til kommunesenteret

Elverum. Ca 5 km til sentrum i Sørskogbygda med dagligvare og post. Ca 5 km til skole og barnehage. Bebyggelsen ligger langs

Sørskogbygdvegen som er en asfaltert fylkesvei. Tun med bebyggelse og landbruksarealer rundt bygninger.

Inntektsgrunnlag på eiendommen med grasproduksjon og skogdrift.

I tillegg inntektsgrunnlag fra jakt og fiske.

Verditakst for landbrukseiendom

Arealgrunnlag på eiendommen

Fulldyrket jord	35,8 daa	
Overflatedyrket jord	3,6 daa	
Innmarksbeite	6,3 daa	45,7 daa
Skog av særs høg bonitet	0,0 daa	
Skog av høg bonitet	132,0 daa	
Skog av middel bonitet	259,0 daa	
Skog av lav bonitet	364,0 daa	755,0 daa
Uproduktiv skog	192,0 daa	
Myr	880,0 daa	
Åpen jorddekt fastmark	0,0 daa	
Åpen grunnlendt fastmark	0,0 daa	1 072,0 daa
Bebyggd, samf, vann, bre	21,4 daa	
Ikke klassifisert	21,6 daa	43,0 daa
Sum		1 915,7 daa

Opplysningskilder, merknader

Ingen opplysninger fra jordregisteret fra landbrukskontoret.

Arealfordeling angitt ved Gårdskart med 35,8 fulldyrket jord, 3,6 daa overflatedyrket jord, 6,3 daa innmarksbeite, 125,2 daa skog med høy bonitet, 438,6 daa skog med middels bonitet, 362,6 daa skog med lav bonitet, 334,6 daa uproduktiv skog, 585,9 daa myr uten skog, 0,6 daa med jorddekt fastmark, 1,1 daa med grunnlendt (skrin) fastmark og 21,4 daa øvrig areal med veier/plasser, vann, bebyggelse etc. Samlet ca 1915,7 daa.

Skogbruksplan utarbeidet av Mjøsen Skog fra 2018 foreligger. Avvikende arealopplysninger fra Gårdskart hvor produktivt skogareal er nedskalert fra 942 daa til 755 daa grunnet skog som skal stå urørt eller ikke er drivverdig økonomisk. Ut fra opplysninger er denne nedskaleringen i hovedsak tilknyttet skog med middels bonitet. I tillegg er det noe avvikende arealer mot Gårdskart tilknyttet uproduktiv skog og myr uten skog. Samlet areal ved skogbruksplan er angitt til 1917 daa.

For taksten er valgt å la Skogbruksplan fra 2018 å være veiledende vedr vurderingen av skogbruket for boniteter, hogstfordelinger og produksjonsevne samt produktivt skogareal.

Fremlagt opplysninger om avvirkning etter utarbeidet skogplan fra januar 2023 (Glommen Mjøsen Skog SA).

Oversikten ovenfor er justert for å tilnærme seg arealene ved skogbruksplanen fra Mjøsen skog.

Jord og beite

Område og beliggenhet	Areal (daa)	Vanning (Ja / Nei)	Driftsvei avstand (m)	Avkastning pr. daa*	Total avkastning pr. år
Fulldyrket areal	35,8 daa	Nei	250	Kr. 250	Kr. 8 950
Overflatedyrket jord	3,6 daa	Nei	250	Kr. 75	Kr. 270
Innmarksbeite	6,3 daa	Nei	250	Kr. 75	Kr. 472
Sum jordbruksareal	46 daa				Kr. 9 692
Jordbruksareal (daa)	46 daa			Verdi	Kr. 242 300

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.

Dyrket areal ligger i slakt skrånende landskap ved bygninger. Arealer med grasproduksjon.

Beregningsgrunnlag med grasproduksjon på overflatedyrket eller fulldyrket areal for eget bruk eller salg.

Ingen opplysninger om drenering ved dyrket mark eller uttrekk til bekker/grøfter.

Ingen opplysninger om leide arealer.

Kommentarer

Jordmonnet antas bestå av siltige jordmasser, eldre elv- og flomavsetninger. Det anses som normalt gode forhold for grasproduksjon.

Beregningsgrunnlag med produksjon med ca 2 rundballer pr slått pr daa. 2 slåtter pr år. Salgsverdi med kr 300,- pr rundball kan legges til grunn.

Verditakst for landbrukseiendom

Det antas normal grøftetilstand og avrenning. Ingen opplysninger om tilskuddsordninger for grøfting. Slått ved den dyrkede marken utføres idag vederlagsfritt av en nabo til eiendommen - ingen løpende avtaler.

For avkastning pr daa er tatt utgangspunkt i middels leiepriser for grasproduksjon og kulturbeite.

Skog / utmark

Uproduktiv skog og utmark		1072 daa	Verdi pr. daa	Kr. 750	Sum verdi	Kr. 804 000
Hogstklasse	1	2	3	4	5	Sum
	0 daa	35 daa	178 daa	105 daa	437 daa	755 daa
Årlig avkastning pr. daa		Kr. 86	Total skogverdi			Kr. 1 623 250
					Total verdi skog / utmark	Kr. 2 427 250
Stående skog	Gran m ³ u.b.	5054				
	Furu m ³ u.b.	4356				
	Lauv m ³ u.b.	328				
	Tilvekst m ³ u.b.	239				
	Prod. evne m ³ u.b.	242	Innestående skogfondkonto, pr.	Kr.	0	

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

Begrunnelse for valgt kapitaliseringsrente

Iht M -1/2010.

Ved avkastningsverdberegninger for skog- og jordbruksarealer og andre ressurser skal det nyttes kapitaliseringsrentefot på 4 %. Det er i dag ikke grunnlag for å endre gjeldende kapitaliseringsrentefot.

Opplysningskilder, beskrivelse av skogen, veidekning, driftsforhold osv.

Skogbruksplan fra Mjøsen Skog foreligger. Her angis at ca 73% av skogarealet ligger i bonitet G11 eller lavere. Opplysninger ved skogbruksplan om uegnet skogbruksareal, myr eller veier/plasser. Samlet areal produktiv skog med 755 daa, noe avvik fra Gårdkart som angir 926,4 daa produktiv skog.

For taksten er valgt å la Skogbruksplan fra 2018 å være veiledende vedr vurderingen av skogbruket for boniteter, hogstfordelinger og produksjonsevne samt produktivt skogareal.

Opplysninger om avvirkning etter utarbeidet skogplan fra januar 2023, avvirkning samlet med ca 812 m³. Med den angitte tilveksten 239 m³ pr år er den samlede tilveksten i perioden 2018 til 2023 større enn avvirkningen i 2023.

Opplysningskilder, beskrivelse av utmark

Skogbruksplan fra Mjøsen Skog. Utarbeidet skogbruksplan datert 01.02.2019.

Kommentarer

I februar 2024 var gjennomsnittsprisen på alt tømmer over 650 kr/m³. Tømmerprisene varierer svært mye og det kan antas noe nedgang samt varierende priser fremover.

For denne taksten er valgt tømmerpris med kr 600 pr m³. Driftsoverskudd beregnet fra tømmerpris kr 600 pr m³. Avsetning med 10% til skogavgift og kr 180 pr m³ i produksjonsutgifter. Medtatt kr 20 pr daa i faste kostnader (adm/regnskap).

Årlig avkastning med produksjonsevne pr daa gir da et driftsoverskudd med 360 kr/m³ ved avvirkning.

Opplyst produksjonsevne med 0,32 m³/daa basert på total produksjon med 242 m³ (242/755). Hogstkvantum ved normalt omløp anslagsvis 180 m³ (0,24 m³/daa), angitt som prognosetall for optimal skogkultur. Fra skogbruksplan pkt 1.4 (side 3): *Alle oppgitte tall for kubikkmasse er uten bark, men inkluderer volumet av topp, avfall og eventuell råte. For å finne salgsvolum, må det som regel trekkes fra 10 % for topp og avfall.*

For årlig avkastning er hogstkvantum ved normalt omløp lagt til grunn.

Ingen opplysninger om innestående beløp på skogfondkonto.

Jakt og fiske

Verdi av jakt og fiske pr. år	Kr. 4 800	Samlet verdi av jakt og fiske	Kr. 120 000
-------------------------------	-----------	-------------------------------	-------------

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

Begrunnelse for valgt kapitaliseringsrente

Iht M-1/2010.

Ved avkastningsverdberegninger for skog- og jordbruksarealer og andre ressurser skal det nyttes kapitaliseringsrentefot på 4 %. Det er i dag ikke grunnlag for å endre gjeldende kapitaliseringsrentefot.

Verditakst for landbrukseiendom

Opplysningskilder, beskrivelse

Alminnelig jaktrett på egen eiendom og ved løsning av jaktkort i tillegg til muligheter for deltagelse i jaktlag.
Beregnet verdi ut fra gjennomsnittsløse i området.

Kommentarer

Antatt arealgrunnlag 3800 daa pr fellingsrett. Med arealgrunnlag ca 1915 daa dermed fellingsrett på ca 0,5 elg.
Med snittvekt 140 kg og verdigrunnlag kr 60,- pr kg gir dette et årlig verditilskudd med kr 4.200,-.
I tillegg småviltjakt på hare, rådyr og skogsfugl.
Erfaringsmessig gir samlede jaktrettigheter et verdigrunnlag opp mot kr 5,- pr daa. Samlet årlig verditilskudd for denne eiendommen medtatt med kr 4.800,- (ca kr 2,5 pr daa).

Verditakst for landbrukseiendom

Driftsbygninger

Bygning	Gnr/bnr	Byggeår	Rehab. år	Areal (BTA)	Teknisk nyverdi	Teknisk tilstand*	Drifts-relevanse**	Nedskrevet gjenskaff.-verdi
Låve	180/7	1900		150	Kr. 1 800 000	0	0	Kr. 0
Fjøs	180/7	1920		100	Kr. 1 200 000	3	1	Kr. 36 000
Grisehus	180/7	1920		50	Kr. 600 000	3	1	Kr. 18 000
Baksthus	180/7	1900		50	Kr. 400 000	3	1	Kr. 12 000
Stabbur	180/7	1850		27	Kr. 300 000	3	1	Kr. 9 000
Seterstue (Svankjølnappvegen 232)	186/1	ukjent		75	Kr. 750 000	3	1	Kr. 22 500
Seterhus, låve (Svankjølnappvegen 232)	186/1	ukjent		45	Kr. 500 000	2	1	Kr. 10 000
Seterhus, låve (Svankjølnappvegen 232)	186/1	ukjent		35	Kr. 350 000	2	1	Kr. 7 000
* Verdiløs=0 ny=10 ** Unyttig=-10 full=10						Total verdi		Kr. 114 500

Beskrivelse av Låve

Låve, opplyst bygning fra ca 1900. Låvebygg i 2 etasjer med kjørebrom og diverse lagerrom. Bygning med omfattende skader. Bygningen anses uten verdi.



Beskrivelse av Fjøs

Fjøs. Bygning med gjødselkjeller og 2 etasjer. Bygning fra ca 1920. Grunnmur i betong og granitt. Støpt etasjeskille over kjeller og trebjelkelag mot 2.etasje. Yttervegger samt en innervegg rundt fjøs i betong og forblendet med granitt på begge sider. Yttervegger for øvrig med bindingsverk og utvendig stående kledning. Ukjent vedr isolering. Enkle dører i treverk, enkle vinduer. Uten port til gjødselkjeller. Saltakskonstruksjon tekket med betongtakstein, tekking fra 2005. Bygning med preg av slitasje/elde og vedlikeholdsbehov. Bygningen har ikke vært i bruk siden 1950-tallet.

Verditakst for landbrukseiendom



Beskrivelse av Grisehus

Grisehus. Bygning med gjødselkjeller og 1.etasje samt loftsrom. Bygning fra ca 1920. Grunnmur i betong og granitt. Støpt etasjeskille over kjeller. Yttervegger i betong og forblendet med granitt på begge sider. Yttervegger gavlspisser med bindingsverk og utvendig stående kledning. Ukjent vedr isolering. Enkle dører i treverk, enkle vinduer. Uten port til gjødselkjeller. Saltakskonstruksjon tekket med betongtakstein, tekking fra 2005. Bygning med preg av slitasje/elde og vedlikeholdsbehov. Opplyst om råteskader ved overbygg. Bygningen har ikke vært i bruk siden 1950-tallet.



Beskrivelse av Baksthus

Baksthus. Bygning med 1.etasje. Inneholder 3 rom. Byggeår ca 1900, tak fra ca 2005. Fundamentert på pilarpunkter. Yttervegger i laft og bindingsverk, bindingsverk med utvendig stående kledning. Innvendig med tregulv. Enkle tredører. Saltak med metallplater. Bygning med vedlikeholdsbehov.



Beskrivelse av Stabbur

Bygning med grunnplan ca 20 m2 BTA i 2 etasjer. Byggeår antas til ca 1850. Inneholder lagringsrom. Overbygget inngangsparti. Fundamentert på pilarpunkter. Yttervegger i laftetømmer. Etasjeskillere og stubbeloft med uisolerte trebjelkelag. Tregulv. Bratt tretrapp mellom etasjer. Saltak med steintekking. Bygning med preg av slitasje/elde og vedlikeholdsbehov. Yttertakskonstruksjon med mosevekst og betydelige svanker, anses å måtte skiftes ut i sin helhet.

Verditakst for landbrukseiendom



Beskrivelse av Seterstue (Svankjølnappvegen 232)

Seterstue, ukjent byggeår. Angitt seterstue med ca 75 m² BTA. Inneholder gang, peisestue og 2 soverom. Fundamentert på granittblokker. Yttervegger i laftetømmer, en fasade utlektet og kledd med stående kledning. Enkel tredør og vinduer med koblede glass. Stubbelloft med uisolert trebjelkelag. Tregulv. Saltak med metallplater. Bygning med preg av slitasje/elde og vedlikeholdsbehov.



Beskrivelse av Seterhus, låve (Svankjølnappvegen 232)

Seterhus (låve), ukjent byggeår. Bygning i 2 etasjer. Angitt låvebygning med ca 45 m² BTA. Inneholder diverse lagerrom. Fundamentert på steinpunkter. Yttervegger i laftetømmer. Treport. Uisolert stubbelloft ved 1.etasje, uisolert trebjelkelag mot 2.etasje. Tregulv. Saltak med metallplater. Bygning med preg av slitasje/elde, skader, skjevheter og vedlikeholdsbehov. Betydelige skjevheter ved pilarpunkter. Låvebro er falt ned.



Beskrivelse av Seterhus, låve (Svankjølnappvegen 232)

Seterhus (uthus), ukjent byggeår. Bygning i 2 etasjer. Angitt uthus med ca 35 m² BTA. Inneholder diverse lagerrom. Intern tretrapp og låvebro til 2.etasje. Fundamentert på steinpunkter. Yttervegger i laftetømmer og bindingsverk, bindingsverk med utvendig stående kledning. Treport og tredør. Tregulv/jordgulv ved 1.etasje, uisolert trebjelkelag mot 2.etasje. Tregulv. Saltak med metallplater. Bygning med preg av slitasje/elde, skader, skjevheter og vedlikeholdsbehov.

Verditakst for landbrukseiendom



Teknisk verdiberegning, bolighus / våningshus

Bygg A: Våningshus	Beregnete byggekostnader	Kr.	4 700 000
	Verdireduksjon	55% - Kr.	2 585 000
	Beregnete byggekostnader etter fradrag	= Kr.	2 115 000
Sum beregnet teknisk verdi		= Kr.	2 115 000

Boligverdi

Byggeår	1900	Rehab. år	1960, 1995	
Boligverdi av bygg A som bolighus / våningshus på den aktuelle eiendommen				Kr. 1 100 000

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 tolkningstvil 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 byggt teknisk forskrift og mangle godkjennelse 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.

Enebolig	Bruttoareal	Bruksareal (BRA)			Romfordeling	
		BTA	P-ROM	S-ROM	SUM	Primære rom
Kjeller	0	0	0	0		Trapperom, lagerrom og teknisk rom. Himlingshøyde målt til ca 1,83 m. Gulvareal ca 35 m ² .
1.et	145	130	0	130	2 stuer, spisestue/kjøkken, bad, soverom, gang og entre.	
2.et	65	59	0	59	Gang og 2 soverom.	
Sum	210	189	0	189		
Sum alle bygninger	210	189	0	189		

Kommentarer til arealberegningen

Bolighus med fullt bruksareal for 1.etasje. Arealer 2.etasje med skråhimlinger og redusert målbarhet grunnet lave himlingshøyder (< 1,9 m). Kjeller uten målbarhet grunnet lave himlingshøyder (< 1,9 m). Inngangsparti, krypkjellere, terrasser samt kaldtloft uten måleverdig areal.

Kommentarer til arealberegningen

Enebolig med 1½ etasje og kjeller/krypkjeller.

Verditakst for landbrukseiendom

Innvendig trappeforbindelse mellom etasjer og ned til kjeller.

Teknisk beskrivelse

Bygg A: Våningshus

Fundamentering, grunnmur og kjellergulv

Byggegrunnen antas bestående av steinholdige jordmasser. Antatt fundamentert med støpte såler til fast byggegrunn. Ringmurer og grunnmurer oppført i betong eller murverk. Kjellergulv i betong. Kryp Kjellere hovedsakelig uten adkomst, kun gulvluke ved nordre stue. Kryp Kjellere ble ikke besiktet grunnet manglende adkomstforhold/sikt. Kjellere og krypkjellere vurderes på generelt grunnlag som risikokonstruksjoner forbundet med rom under terreng. Enkelte tegn til tradisjonell fuktproblematikk forbundet med kjeller. Radonmålinger bør foretas. Evt tiltak må vurderes etter gjennomførte målinger.

Konstruksjonsmetode over grunnmur og utvendige fasader

Yttervegger i laftetømmer og bindingsverk, bindingsverk antas isolert med sagflis eller mineralull. Laftetømmer innvendig og utvendig utlektet og kledd, ukjent vedr isolering. Fasader med stående kledningsbord. Etasjeskille mot 2.etasje og stubbloft mot krypkjellere med antatt isolert trebjelkelag, antatt isolert med sagflis eller mineralull. Støpt dekke over kjellerdel. Himlinger mot kaldtloft samt skråhimlinger i 2.etasje antatt isolert med sagflis, luke i 2.etasje til kaldtloft. Kaldtloft over tilbygg uten tilkomst. Opplyst siste utvendige overflatebehandling fra ca 2019.

Dører og vinduer

Vinduer med varevinduer og isolerglass, nyeste vinduer fra 1995 og 2022. Innerdører med malte tredører. Ytterdører med malte tredører. Dører og vinduer av blandet alder. Enkelte glasskader.

Takkonstruksjon med yttertakk

Saltakskonstruksjon tekket med metallplater, opplyst tekking fra 1995. Etablert takstige til pipeløp, gangbane langs mønet mellom piper. Uten snøfangere. Renner og nedløp av metall, opplyst fra 1995.

Piper og ildsteder

Innvendig 2 stk ett-løps teglpiper, vanger synlig pusset og malt. Helbeslätte piper over tak. Sotluke i kjeller for søndre pipe, sottutak fra peis for nordre pipe. Nordre pipeløp tilkoblet vedovn og åpen peis i stue, vedovn i gang samt vedovn på soverom i 2.etasje. Søndre pipeløp tilkoblet vedovn i spisestue/kjøkken, 2 stk åpne peiser i stue samt vedovn på soverom i 2.etasje. Funksjon og tilstand ved pipe og ildsteder må forøvrig vurderes av fagmann. Ingen fremlagte opplysninger om påbud etter feierinspeksjon.

Oppvarming

Oppvarming med strøm og ved.

Bad og vaskerom

Baderom 1.etasje fra ca 1960. Gulv med belegg og vegger med våtromsplater (Respatex). Himling med himlingsplater. Installasjoner med servant, gulvmontert WC og badekar. Ventilasjon med naturlig avtrekk.



Kjøkken

Eldre enkelt malt trekjøkken i 1.etasje, antatt fra ca 1960. Stålbenk med oppvaskkummer. Uten ventilator over kokeplass.

Verditakst for landbrukseiendom



Innvendige overflater

Gulvoverflater med lakkerte tregulv og gulvbelegg. Veggoverflater med malt panel og malt tømmer samt noe tapet. Himlinger med malt panel og himlingsplater.

Innvendige overflater og overflatebehandlinger av eldre dato, overflater med noe brukslitasje.

Vann/avløp (innvendige installasjoner)

Opplyst tilkoblet privat vann og avløp. Opplyst privat vann via naboeiendom, ukjent vedr vannkilde, vannkvalitet og evt tinglyst vannrett. Opplyst noe dårlig vanntrykk (falltrykk). Vannpumpe i kjeller. Antatt privat avløp med sedimenteringsanlegg og spredegrøfter evt synkekum. Ingen opplysninger om siste tømning av kloakk.

Vannfordeling med jern- og kobberør. Bereder i kjeller, bereder fra 2002. Armaturer og sanitærutstyr av eldre dato.

Synlige avløpsrør med PVC. Sluk av støpejern og PVC. Kloakklufting antatt til over tak.

Ingen påviste lekkasjer. Ingen opplysninger om frostproblematikk eller problemer med avløpssystemet.

Funksjon og tilstand må forøvrig vurderes av fagmann.

Elektrisk anlegg

Inntak med lufttrekk. Tavle med 125A inntakssikringer. Sikringsskap med porselensikringer og måler plassert i gang 2.etasje. 3-fase 230V anlegg med 63A hovedsikringer.

Åpent ledningsnett av blandet alder. Blanding av jordet og ujordet anlegg.

Ingen opplysninger om tilsyn av el-anlegget. Krav om samsvarserklæring for utførte el-installasjoner etter 1999.

Funksjon og tilstand må forøvrig vurderes av fagmann.

Annet

Utplassert brannslukningsapparat. Montert brannvarslere.

Begrenset ventilering, flere veggventiler bør monteres.

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.

Inntektsgrunnlag på eiendommen med grasproduksjon og skogdrift. I tillegg noe inntektsgrunnlag fra jakt og fiske.

Miljø, kulturlandskap og vernede bygninger

Kommentarer / merknader

Eiendommen ligger i LNF-område.

Verditakst for landbrukseiendom

Samlet vurdering

	Antall	Verdi pr. daa	Verdi totalt
Jord og beite	46 daa	Kr. 5 267	Kr. 242 300
Skog	755 daa	Kr. 2 150	Kr. 1 623 250
Uproduktiv skog / utmark	1 072 daa	Kr. 750	Kr. 804 000
Jakt og fiske			Kr. 120 000
Andre verdier / rettigheter			Kr. 0
Driftsbygninger			Kr. 114 500
Boligverdi av bygg A som våningshus på den aktuelle eiendommen			Kr. 1 100 000
Kapitalisert verdi/kostnadsverdi øvrige bolighus			Kr. 0
Boverditillegg i hht. beliggenhet			Kr. 500 000
- Kårrettigheter			Kr. 0
Eiendommens totale verdi inkl. bolig m.m.			Kr. 4 504 050

Kommentarer til verddivurderingen

Boverditillegg er beregnet ut fra beliggenheten til tomteverdier ved nærliggende boligeiendommer.

Markedsvurdering

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

Landbrukseiendom med beliggenhet i Kynnberget/Sørskogbygda i Elverum kommune, ca 390 m over havet. Ca 20 km til kommunesenteret Elverum. Ca 5 km til sentrum i Sørskogbygda med dagligvare og post. Ca 5 km til skole og barnehage. Bebyggelsen ligger langs Sørskogbygdvegen som er en asfaltert fylkesvei. Tun med bebyggelse og landbruksarealer rundt bygninger. Inntektsgrunnlag på eiendommen med grasproduksjon og skogdrift. I tillegg inntektsgrunnlag fra jakt og fiske. Generelt omfang av vedlikehold, påkostninger og moderniseringer må påregnes grunnet elde og generell slitasje. Dyrket mark ligger nær inntil gårdstunet. Eiendommen anses lett omsettelig.

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

Kr. 4 500 000

Sted og dato

Elverum, 04.06.2024



Knut Roger Furuseth

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg

Ingen.