

- Taksering
- Skjønn
- Teknisk rådgivning

VERDITAKST

OVER

SMÅBRUKET

**Engebakken, Kaptein Dreyers veg 1093,
2280 Gjesåsen.**

Gnr. 41 Bnr. 17 og Gnr.39 Bnr.560

i

Åsnes Kommune.



Befaringsdato: 21.05.2025
Rapport skrevet av: Øystein Opås

**ØYSTEIN OPÅS
TAKSTFORRETNING AS**



Verditakst.



*På oppdrag fra, Annica Engebakken, ble undertegnede takstmann anmodet om å avholde takst over eiendommen med bygninger på tun og øvrig areal.
Taksten har kommet istand i forbindelse med at eiendommen skal omsettes i det åpne marked.
Taksten skal kunne danne grunnlag som sikkerhet for belåning/pant i forbindelse med en overdragelse.
Besiktigelsen fant sted 21.05.2025, hvor jeg ble gitt tilgang til byggene innvendig som utvendig. Historiske opplysninger er usikre, uten betydning da bygninger er vurdert i besiktiget tilstand. Det er utarbeidet tilstandsrapport på våningshus for mer detaljerte opplysninger.*

Hjemmelshavere er: Jan Egil Engebakken's dødsbo.

Takst sendt digitalt til: annica56@hotmail.no

Følgende dokumenter er fremlagt og innhentet.

- Kartverk over de forskjellige areal på eiendommen.
- Grunnbokutskrift.
- Forsikringspolise fra Fremtind Forsikring forsikringsnummer 7752381 og 7752363. Våningshus og garasje er fullverdiforsikret, driftsbygning har 1.riskodekning.
- Jordleieavtale med Håkon Kristiansen varighet til 31.12.2034.
- Uskifteattest for Annica Engebakken etter avdød ektemann.

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

Beliggenhet og beskrivelse.

Eiendommen, Engebakken, med sin bebyggelse ligger på Skansen, ligger ca. 11 km fra kommunesentrum på Flisa med de forskjellige servicetilbud. Bebyggelsen ligger samlet ved tunet, på sydsiden av RV 206. Landbruksarealet ligger fordelt på 3 teiger i forskjellig størrelse og arrondering, alt inntil tunet. Skogarealet ligger i ytterkant av og mellom landbruksarealet.

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

Dyrket mark.	87 daa.
Uproduktiv skog, veger, bebyggd, o.a.	5 daa.
Produktivt skogareal.	26 daa.
<u>Totalt areal</u>	<u>118 daa.</u>

Eiendommens bebyggelse: (Omtrentlige bruttoareal.)

Våningshus m/innglasset balkong, 109 m², byggeår ca. 1925, oppgradert 1994.
Driftsbygning m/sidebygg, 153 + 38 m², byggeår ca. 1925,
senere tilbygget og noe oppgradert.
Garasje/uthus, 54 m², byggeår ca. 1960.



Våningshus.

Våningshus i en og en halv etasje med kjeller og sidebygget innglasset hagestue i en etasje. Balkonger ved begge innganger og på husets sydside med adkomst fra hagestue. Bygget er reist med grovstøpte gulv i kjeller. Grunnmurer er forskjellig, deler med innvendig pusset tresnitt varierende kvalitet.

Pilar fundamentering av balkonger. Isolert bjelkelag mellom kjeller og første etasje.

Yttervegger i bindingsverk med utvendig stående tømmermannskledning og innvendig plate- eller panelkledning, kledninger tilpasset rommenes bruk.

Stedsbygget sperretak med oppløft og arker for innganger i første etasje, tak i vinkel ut over hagestue, alt er tekket med undertak og derover profilerte metallplater, steinetterligning.

- Taksering
- Skjønn
- Teknisk rådgivning

Trevinduer med isolerglass, forskjellig størrelse, alder og utforming, solavskjerming på enkelte vinduer, utvendige sprosser på vinduer. Kompakte malte ytterdører, med glassfelt og innvendig malte eller naturell fyllings dører, flere utførelser.

Innvendige overflater med laminat, tepper eller belegg på gulv, panelte eller platekledde vegger og himlinger, forskjellige overflatebehandlinger.

Det er murt en ett-løps pipe i huset som vedovner er tilknyttet.

Stedstilpassede garderobe skaper på soverom, henge og hylleskap.

Samt stedsbygde hyller i boder.

Kjeller har innvendig adkomst fra enkel trapp til bodareal oppdelt med boder. BRA på 70 m².

Hovedplan er innredet med kjøkkeninngang, entre, trapperom, wc, vaskerom, kjøkken, spisestue, dagligstue med oppgang til annen etasje og stueinngang. Utgang fra stue til hagestue, BRA på 83 m².

Oppgang til annen etasje med åpen malt tretrapp med rekkverk en sider til planet med trapperom, bad/wc og tre soverom, skråtak på planet med knevegg. BRA på 78 m².

Brannstige fra vindu på soverom i annen etasje.

Huset har sikringsskap som er oppgradert med automatsikringer på vaskerom i første etasje, opplegg herfra med åpent spredenett til husets opplegg utvendig som innvendig.

Bygget har kombinert oppvarming med vedfyring, varmepumpe og panelovner.

Huset er oppgradert over tid og fremstår som godt vedlikeholdt på overflater, alder tatt i betraktning.

Vaskerom på hovedplan er innredet med skyllekum og opplegg for vaskemaskin, adskilt toalettrom med klosett og servant ved kjøkkeninngang.

Bad/wc i annen etasje med dusjkabinett, servant og klosett, naturlig avtrekk.

Kjøkken med heltreinnredning med trespeildører, og med integrert elektrisk komponenter, malte fronter, takhøy innredning, romslig spiseplass i rommet.

Det er innmurt peisovn i rommet. For ytterligere opplysninger henvises til utarbeidet tilstandsrapport.

Huset vurderes som godt vedlikeholdt utifra alder, men ikke tilfredsstillende etter dagens krav og bestemmelser.

Byggepris settes til kr.5.100.000, - nedskrevet med 70 % etter standard, istandsetting, standard og brukbarhet, gir nedskrevet gjenanskaffelse pris på kr. 1.530.000, -

- Taksering
- Skjønn
- Teknisk rådgivning



Driftsbygning m/sidebygg.

Ombygget eldre driftsbygning, nå ombygget til redskapsbygg og med korntørke som ikke har vært benyttet på mange år med tippesjakt, korntørke og redskapsrom. Bygget i jordtomt med betongfundamenter og støpte gulver i flere høyder på hovedplan. Betongmurer og betongpilarer for overliggende yttervegger. Yttervegger i grovt bindingsverk med enkel utvendig kledning, skader på bakvegg av bygget.

Stedsbygget sperretak er tekket med bølgeblikkplater, sidebygg med samme tekking, men i enkel utførelse. Metalltakrenner med nedløp kun på side mot tunet.

Det er innlagt elektrisk kraft til bygget, men ikke vann. Eiendommens elektriske måler er plassert her. Det er støpt dekke over tidligere gjødselkjeller. Hovedplan med redskapsrom med adkomst fra skyveporter på langvegg og to-fløyet labankport. Korntørke er ikke verdsatt i taksten. Gjennomgang av bygget med bygningskyndig anbefales før kjøp.

Byggepris settes til kr.2.500.000, - nedskrevet med 90 % grunnet standard, alder og brukbarhet for landbruk, settes nedskrevet gjenanskaffelsespris til kr. 250.000, -



Garasje/uthus.

Bindingsverksbygg på betongpilarer med trebjelkelag og tregulv i del av planet, en lavere del er med jordgulv. Yttervegger med stående tømmermannskledning utvendig og innvendig panelkledning i del av bygget. Plassbygget labankdør til bod, vippeport til garasje og presseningsport på lager. Stedsbygget sperretak er tekket med bølgeblikk og med

metall takrenner med nedløp. Bygget har normalt vedlikehold, hensyntatt alder.
Enkel oppdeling til bod, garasje og lagerareal. Det er innlagt elektrisk kraft til bygget.
Byggepris settes til kr.600.000, - nedskrevet med 80 % grunnet standard, alder og brukbarhet
for landbruk, settes nedskrevet gjenanskaffelsespris til kr. 120.000, -

Landbruksareal.

Arealene er fordelt på tre områder, kort fra tunet. Deler er lite arrondert for dagens store maskiner. Alle areal er utifra jordsmonn egnet for både korn- og potetproduksjon.
Har vært benyttet til kombinert potet- og kornproduksjon, men senere år kun til kornproduksjon. Det er jordleier Håkon Kristiansen som har opplyst om avlingsmengder og kvalitet på jordarealene.
Alle areal vises på vedlagte kartverk. Jordsmonnet er forholdsvis ensartet med god kvalitet og værssikker. Normal kornavling for landbruksarealet ble oppgitt av jordeier til 500 kg/daa.
Verdien under er satt etter disse opplysninger og kjennskap til omsetninger i nærområdet.

Skogen.

Skogen er så små areal at det er å forstå som vedskog med uttak av enkelte sagstokker for vedlikehold av bygninger. Skogen ligger i ytterkant av landbruksareal og tun, skrånende terreng ned mot Flisa-elva. Alt skogareal er registrert med høy bonitet.

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.
Verdsetting med nedskrevet gjenanskaffelsespris på bygninger med hensyn tatt til brukbarhet.
Landbruksareal etter lokale prisforhold og inngått leieavtale.

Våningshus	1.530.000, -
Driftsbygning.	250.000, -
Garasje/uthus.	120.000,-
Skog og annet areal. 30 daa a 3.000,-	90.000, -
Landbruksareal. 87 daa a 12.000,- avrundet.	1.040.000,-
<u>Samlet sum</u>	<u>3.330.000, -</u>

- Taksering
- Skjønn
- Teknisk rådgivning



Konklusjon.

Det ovenstående leder frem til følgende konklusjon:

Eiendommen Engebakken, Gnr.41 Bnr.17 m.fl. i Åsnes kommune er et småbruk, med lite skogareal og landbruksareal med en solrik beliggenhet som har en husmasse som er noe tilpasset gårdens drift, redskapslager. Landbruksarealet har vært bortleid i mange år og det bærer bygningsmassen preg av. Eiendommen er tilknyttet kommunalt vann og privat kloakk med infiltrasjon hvor oppgradering er påregnelig.

Det er flatt tun mellom bygningene, opparbeidet med plen og beplantning rundt bygningene og gruset adkomstveg inn til tunet. Våningshuset er tilknyttet fiber.

Landbruksarealene ligger kort fra tunet, tre areal, skogarealet i ytterkant og mellom landbruksareal.

Takstmann har vurdert eiendommen etter dagens driftsform og verdsetting etter de foran omtalte regler i konsesjonsloven og dets rundskriv som angår denne type eiendommer.

Taksten er gjennomlest av Annica og feil er korrigert.

Eiendommens verdi etter konsesjonslovens regler settes avrundet til kr.3.300.000,-

Kirkenær 26.05.2025

Øystein Opås
Takstingeniør.