

Verditakst for landbrukseiendom



Hennisandvegen 9, 11

2150 ÅRNES

Gnr. 149 Bnr. 5

Nes kommune

MARKEDSVERDI

Kr. 7 900 000



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

Oppdragsnr. 478 508
Befaringsdato 29.07.2024
Rapportdato 22.10.2024

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	Hennisandvegen 9, 11	Knr	Kommune	Gnr	Bnr	Fnr
Postnr./sted	2150 ÅRNES	3228	Nes	149	5	
Verdisettingsformål	Konsesjonsverdi/markedsverdi til bruk ved lånefinansiering	3228	Nes	149	10	
Type eiendom	Konsesjonspliktig landbrukseiendom med priskontroll	3228	Nes	149	14	
Rekvirent	Anett Nyborg	3228	Nes	149	18	
Hjemmelshaver(e)	Anett Nyborg	3228	Nes	149	20	
Befaringsdato	29.07.2024	3228	Nes	150	20	
Tilstede/opplysninger gitt av	Anett Nyborg og Hans Andreas Trætteberg	3228	Nes	148	7	

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

Hustegninger

Andre merknader

Innhentede dokumenter:

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

Eiendomsopplysninger

Avstand til by/bygdesenter	Avstand til offentlig vei	Avstand til off. kommunikasjon	Avstand til skole	Veikvalitet
4,0 km	0,4 km	0,4 km	4,0 km	Privat gårdsvei med grusdekke/fast dekke.

Heftelser / rettigheter knyttet til eiendommen

Det er tinglyst en livsvarig borett på sidebygning. Gnr. 149/23 har tinglyst veirett over eiendommen.

Eiendomsopplysninger

Leieavtaler - Ja, jordleie
Vernede bygninger/områder - Nei
Pålegg fra brann/feiervesen - Nei
Vanntilførsel - Årnes Vannverk
Kloakkanlegg - Kommunalt
Pålegg fra el.tilsyn - Nei

Merknader

Verditakst for landbrukseiendom

Eiendommen er konsesjonspliktig og dette medfører både bo og driveplikt.
 Eiendommen er underlagt jord og skogloven.
 Etter takstmannens skjønn oppfylder eiendommen Odelslovens arealkrav jfr. §2 og eiertid §7 (20 år)
 Ligger i LNF-område uten bestemmelser om spredt utbygging.

Beliggenhet

Eiendommen ligger 4 km nordøst for Årnes sentrum på østsiden av Glomma. Adkomst via fylkesvei 175 Seterstøveien fra Årnes. Privat gårdsvei fra Hennisandvegen. Årnes has togforbindelse mot Oslo. Vei av god standard, E16 fra Neskollen.

Arealgrunnlag på eiendommen

Fulldyrket jord	77,7 daa	
Overflatedyrket jord	0,0 daa	
Innmarksbeite	3,9 daa	81,6 daa
Skog av særs høg bonitet	0,0 daa	
Skog av høg bonitet	18,0 daa	
Skog av middel bonitet	0,0 daa	
Skog av lav bonitet	0,0 daa	18,0 daa
Uproduktiv skog	0,3 daa	
Myr	0,0 daa	
Åpen jorddekt fastmark	1,7 daa	
Åpen grunnlendt fastmark	0,0 daa	2,0 daa
Bebyggd, samf, vann, bre	6,0 daa	
Ikke klassifisert	0,0 daa	6,0 daa
Sum		107,6 daa

Opplysningskilder, merknader

NIBIO'S Gårdskart av den 26.07.2024.

Jord og beite

Område og beliggenhet	Areal (daa)	Vanning (Ja / Nei)	Driftsvei avstand (m)	Avkastning pr. daa*	Total avkastning pr. år
Fulldyrka areal 2 skifter	77,7 daa	Nei	150	Kr. 340	Kr. 26 418
Innmarksbeite	3,9 daa	Nei	300	Kr. 50	Kr. 195
Sum jordbruksareal	82 daa				Kr. 26 613
Jordbruksareal (daa)	82 daa			Verdi	Kr. 665 325

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.

Fulldyrket areal består av to skifter. Ett skifte vest for gårdsvei og avgrenset i vest mot toglinje. Samlet areal utgjør 69,2 daa. Det meste av arealet har middels eller stor erosjonsrisiko. Arealet har delvis noe bratt helling mot vest for øvrig lettrevet og godt arrondert. Jordkvaliteten er god og svært god og utgjør siltig mellomleire med lite grusinnhold.

Øst for gårdsveien ligger ett mindre skifte på 8,6 daa. Flatt og lettrevet. 750 kvm av arealet er inngjerdet til utendørs bane for hundtrening.

Eier er usikker på drenering. Da mye av jorda er delvis sandholdig er kvaliteten på drenering av mindre betydning.

Et areal på 3,9 daa i nordvest og vest for jernbanelinja utgjør innmarksbeite. Adkomst under jernbanebru.

Kommentarer

Fulldyrka areal er bortleid. Avtalen løper for et år av gangen . Det dyrkes grovfor på hele arealet. Det betales en årlig leie på kr. 30.000,-.

Verditakst for landbrukseiendom

Skog / utmark

Uproduktiv skog og utmark	0,3 daa	Verdi pr. daa	Kr.	0	Sum verdi	Kr.	0		
Hogstklasse	1	2	3	4	5	Sum			
	0 daa	0 daa	0 daa	18 daa	0 daa	18 daa			
Årlig avkastning pr. daa	Kr.	60	Total skogverdi			Kr.	27 000		
Total verdi skog / utmark						Kr.	27 000		
Stående skog	Gran m ³ u.b.	500							
	Furu m ³ u.b.	0							
	Lauv m ³ u.b.	0							
	Tilvekst m ³ u.b.	0						Årstall for skogtaksten	
	Prod. evne m ³ u.b.	0						Innestående skogfondkonto, pr.	Kr.

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.

Skogteigen utgjør et mindre areal mellom innmarksarealet og Sagstuåa. Skogen utgjør vesentlig en kantsone i bratt helling og har liten økonomisk verdi bortsett til uttak av ved. Deler av arealet fungerer som en stabiliserende kantsone mot vassdarget.

Andre verdier / rettigheter tilknyttet eiendommen

Sameieområder	Kr.	8 000
Utendørsbane for hundtrening	Kr.	100 000
Sum andre verdier / rettigheter	Kr.	108 000

Kommentarer til sameieområder

Sameieområde Sanner gnr.150/20 består av 4,3 daa produktiv skog og 0,1 daa med fulldyrka jord. Arealet ligger langs Seterstøvegen ca 1,4 km i luftlinje syd for tunet. Teiegen ligger i NFL område . Teigen er 200 m lang og ca 30 m på det bredeste. Vestre delen grenser inntil Seterstøvegen.

Eiers andel utgjør 1/2 part.

Kommentarer til andre verdier

Rett øst for tunet er det inngjerdet og opparbeidet en hundtreningbane på 18 x 42 m. Arealet har et opparbeidet toppdekke av subbus 0-8.

Gjerdet rundt banen er et enkelt gjerde med stolper og sauenetting. Ett mindre gapahuk i sørenden av banen.

Driftsbygninger

Bygning	Gnr/bnr	Byggeår	Rehab. år	Areal (BTA)	Teknisk nyverdi	Teknisk tilstand*	Driftsrelevanse**	Nedskrevet gjenskaff.-verdi	
Driftsbygning	148/7	2018		350	Kr. 3 300 000	9	6	Kr. 1 782 000	
Stabbur	148/7	1890		0	Kr. 150 000	6	3	Kr. 27 000	
* Verdiløs=0 ny=10 ** Unyttig=-10 full=10								Total verdi	Kr. 1 809 000

Beskrivelse av Driftsbygning

Bygget er oppført syd på tunet. Bygningen er oppført med en delvis støpt ringmur og delvis støpt plate på drenerende masser. Bindingsverkstkonstruksjon med selvberende takstoler. Utvendig kledd med asfaltplater og platekledning. Tak med undertak og takstein. Snøfangere, takrenner og nedløp.

245 kvm av arealet er bane brukt til hundtrening med gulv av stein, pukk, subbus, dempende matter og kunstgress med tilliggende isolert pauserom/wc. Kuntsgress alene utgjorde en kostnad på ca kr. 180.000,-. Vegger er kledd med plater. Rikelig med lys i tak.

Isolert pauserom med varme i gulvet.

Resten av arealet er avskilt mot nord og utgjør bod/garasje.

Verditakst for landbrukseiendom

Både garasje og hundetreningsbane har adkomst via 2 stk. leddheiseporter på 3,0 x 3,0 m.

Ny fleksibel bygning solid utført. Anleggskostnad rundt kr. 3.000.000,-.

Det drives noe utleievirksomhet av hundetreningsbanen. Leieinntekt kr. 6.500,- per mnd.



Driftsbygning Syd og øst vegg



Driftsbygning Nordvegg

Beskrivelse av Stabbur

Stabburet ligger øst på tunet. Oppført i en og en halv etasje i laft. Utlegg i annen etasje. Bygget er fundamentert på støpte pillarer. Tak teknet med stein. Innlagt strøm. Nytt sikringskap med automatsikringer.

Stabburet er normalt godt vedlikeholdt men har lite driftsrelevans.



Stabbur Inngang på vestvegg

Teknisk verdiberegning, bolighus / våningshus

Bygg A: Hennisandveien 9	Beregnete byggekostnader	Kr.	5 500 000
	Verdireduksjon	20% - Kr.	1 100 000
	Beregnete byggekostnader etter fradrag	= Kr.	4 400 000
Bygg B: Hennisandveien 11	Beregnete byggekostnader	Kr.	5 000 000
	Verdireduksjon	85% - Kr.	4 250 000
	Beregnete byggekostnader etter fradrag	= Kr.	750 000
Sum beregnet teknisk verdi		= Kr.	5 150 000

Verditakst for landbrukseiendom

Boligverdi

Byggeår	2010	Rehab. år		
Boligverdi av bygg A som bolighus / våningshus på den aktuelle eiendommen				Kr. 4 400 000

Verdi av øvrige bolighus på eiendommen(e)

B	Hennisandveien 11	Byggeår	1960	Vedl./Rehab.	1980	Kostnadsverdi	Kr. 700 000
---	-------------------	---------	------	--------------	------	---------------	-------------

Opplysninger, beskrivelse

Våningshuset er levert av Ålvsby hus. Innredet i halvannen etasje. Uten kjeller.

Hennisandveien 11 har en tinglyst livsvarig boret. Bygningen er bekostet av den boretten gjelder.



Hennisandveien 9 Fasade mot syd.



Hennisandvei 9 Fasade mot nord.



Hennisandveien 11 Sidebygning. Inngang mot øst.

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 byggt teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg. "Takstbransjensretningslinjer ved arealmåling 2014" finner du på www.norsktakst.no.

Verditakst for landbrukseiendom

Hennisandveien 9	Bruttoareal	Bruksareal (BRA)			Romfordeling	
Etasje	BTA	P-ROM	S-ROM	SUM	Primære rom	Sekundære rom
1	137	0	0	0	Stue, kjøkken, vaskerom, bad , wc og 3 soverom	
2	78	0	0	0	Stue, 3 soverom, bad og hobbyrom	
Sum	215	0	0	0		
Hennisandveien 11	Bruttoareal	Bruksareal (BRA)			Romfordeling	
Etasje	BTA	P-ROM	S-ROM	SUM	Primære rom	Sekundære rom
1	59	0	0	0	Kjøkken, stue, gang	
2	30	0	0	0	Bad, soverom	
Kjeller	59	0	0	0		Vaskerom, boder
Sum	148	0	0	0		
Sum alle bygninger	363	0	0	0		

Kommentarer til arealberegningen

Nøyaktige arealer måles opp i tilstandsrapport.

Kommentarer til arealberegningen

Bad med wc i hver etasje. Separat wc i første etasje. Minikjøkken i annen etasje.

Teknisk beskrivelse

Bygg A: Hennisandveien 9

Fundamentering, grunnmur og kjellergulv

Bygningen er krypkjeller. Støpt ringmur og punktfundamentering.

Konstruksjonsmetode over grunnmur og utvendige fasader

Isolert bindingsverk. Utvendig kledd med tømmermannspanel.

Dører og vinduer

Vinduer med trerammer og to lags isolerglass. Utvendig løse sprosser.

Innvedige hvite, glatte dører.

Takkonstruksjon med yttertak

Saltak med kvist mot tunet. Tak tekket med Plannja taksteinsplater eller lignende.

Piper og ildsteder

Element pipe, innvendig pusset. Utvendig beslått over tak. Tikoblet ildsteder.

Oppvarming

Luft til vann varmpumpe. Strøm og ved.

Bad og vaskerom

Bad første etasje - Våtromsbelegg med sluk på gulv. Våtromsplater på vegg. Dusjkabinett, servant og wc.

Wc første etasje - Belegg på gulv og tapet på vegg. Wc og servant med underskap.

Vaskerom første etasje - Våtromsbelegg med sluk på gulv. Våtromsplater på vegg. Opplegg til vaskemaskin/tørketrommel. Utslgavask. Innredning med skap og benkeplate. Inngangsdør.

Bad annen etasje - Flislagt gulv med varme. Flislagte vegger. Badekar, heldekkende servant med underskap. Vegghengt wc.

Kjøkken

Verditakst for landbrukseiendom

Hvit glatt innredning. Laminert benkeplate. Komfyr med avtrekksvifte. Oppvaksemaskin. Dobbel oppvaskekum i stål. Frittstående kjøleskap/frysenskap.

Romslig spiseplass med utsyn til tunet. Gulv med eikeparkett. Hvitmalte plater på vegg.

Innvendige overflater

Gulv i første etasje med eikeparkett, fliser eller belegg. Gulv i annen etasje med belegg, fliser eller parkett.

Vegger med malte plater, tapet eller smartpanel.

Himlinger med malte/folierte plater.

Vann/avløp (innvendige installasjoner)

Varmtvannsbereder i rom med sluk.

Elektrisk anlegg

Sikringsskap med automatsikringer. Hele anlegget fra 2010.

Annet

Stue i annen etasje har et lite minikjøkken



Stue andre etasje. Minikjøkken.

Teknisk beskrivelse

Bygg B: Hennisandveien 11

Fundamentering, grunnmur og kjellergulv

Støpt ringmur under opprinnelig bygg. Ringmur av lettklinkerblokker under tilbygg. Støpt kjellergulv. Sprekker i ringmur.

Konstruksjonsmetode over grunnmur og utvendige fasader

Bygningskonstruksjon i 1 1/2 etg. Etasjeskille i bjelkelag. Opprinnelig bygg oppført i laftet tømmer. Tilbygg i isolert bindingsverk. Bygningen er utvendig panelt med malt stående panel. Råteskader i nedkant på panel.

Dører og vinduer

Eldre vinduer med trerammer og 2 lags isolerglass. Finert ytterdør. Innvendige dører er ikke vurdert.

Takkonstruksjon med yttertak

Saltak tekket stein. Takrenner og nedløpsrør.

Piper og ildsteder

Pipe med tilkoblede ildsteder. Takstingeniør er ikke gjort kjent med eventuelle anmerkninger/pålegg.

Oppvarming

Strøm og ved.

Bad og vaskerom

Bad 2 etg: Belegg med oppkant på gulv. Våtromstapet på vegg. Tolaett, badekar, dusj og servant med underskap. Badet er av eldre dato og utover forventet levetid.

Vaskerom i kjeller: Støpt gulv og vegger. Opplegg til vaskemaskin.

Verditakst for landbrukseiendom

Kjøkken

Innredning med malte glatte fronter. Laminat benkeplate. Vaskekum i stål. Frittstående komfyr og ventilator.

Gulv med belegg og malt glatte vegger.

Spiseplass.

Innvendige overflater

Gulv med belegg, vegger med panler og malte glatte plater. Himlinger med trepaneler.

Vann/avløp (innvendige installasjoner)

Varmtvannsbereder i kjellerom med sluk.

Elektrisk anlegg

Sikringsskap med skrusikringer. Anlegget forøvrig er ikke vurdert da dette krever spesialkompetanse.

Annet

Bygningen fremstår som slitt med manglende vedlikehold.

Det er ikke foretatt en tilstandsrapport på bygningen. Kjøper bør sette seg godt inn i byggets tilstand.

Kårrettigheter

Boret, vedrett og andre uttak av naturalia fra gården.

Belastning vurdert til

Kr. 294 372

Opplysninger, beskrivelse

Boretten er beregnet etter gjenværende levealder basert på SSB's levealderstatistikk og brutto beregnet husleie i dette tilfelle hvor den boretten gjelder har selv beskrevet bygget og vedlikehold av bygget.

Boretten gjelder mann født i 1945. Brutto husleie er vurdert til kr. 10.000,-/mnd. Sats for beregningen er hentet fra §13 i lov om arv. 3 år gjenværende alder er lagt til grunn.

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

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

Fulldyrka areal er bortleid. Skogsarealet er vesentlig ved til eget bruk med uttak av ved..

Takstmann er ikke gjort kjent med kvoter, andeler eller konsesjoner av økonomisk verdi eller som kan påvirke omsetning av eiendommen.

Miljø, kulturlandskap og vernede bygninger

Kommentarer / merknader

Området utgjør for det meste jordbruksarealer med noe spredt boligbebyggelse. Åpent og fritt mot sør og vest.

Konsvinger banen passerer forbi eiendommen

Det er registrert et funnsted fra jernalderen lengst nord på eiendommen. Funnstedet ligger i skogarealet og har liten betydning for drift. Sefrak registrert driftsbygning er fjernet.

Verditakst for landbrukseiendom

Samlet vurdering

	Antall	Verdi pr. daa	Verdi totalt
Jord og beite	82 daa	Kr. 8 114	Kr. 665 325
Skog	18 daa	Kr. 1 500	Kr. 27 000
Uproduktiv skog / utmark	0 daa	Kr. 0	Kr. 0
Jakt og fiske			Kr. 0
Andre verdier / rettigheter			Kr. 108 000
Driftsbygninger			Kr. 1 809 000
Boligverdi av bygg A som våningshus på den aktuelle eiendommen			Kr. 4 400 000
Kapitalisert verdi/kostnadsverdi øvrige bolighus			Kr. 700 000
Boverditillegg i hht. beliggenhet			Kr. 500 000
- Kårrettigheter			Kr. 294 372
Eiendommens totale verdi inkl. bolig m.m.			Kr. 7 914 953

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.

Eiendommen ligger i enden av privat gårdsvei uten gjennomgangstrafikk. Ny bygningsmasse bortsett fra sidebygning. Samlet og godt arrondert jordbruksareal.

Kort vei til Årnes med jernbaneforbindelse mot Oslo. Årnes som kommunesenter har et godt servicetilbud.

Driftsbygningen er oppført med tanke på hundetrening men kan enkelt og med små kostnader omgjøres til andre formål.

Kongsvingerbanen kan være noe forstyrrende da den går tett inntil tunet.

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

Kr. 7 900 000

Sted og dato

Bjørkelangen, 22.10.2024



Hans Andreas Trætteberg

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg

- Bilder
- Gårdskart
- Utskrift av Grunnbok
- Se eiendom, Kartverket
- Matrikkelinformasjon