

Verditakst for landbrukseiendom



Falletveien 12
1930 AURSKOG
Gnr. 192 Bnr. 106
Aurskog-Høland kommune

MARKEDSVERDI
Kr. 10 500 000



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

Oppdragsnr. 584 816
Befaringsdato 14.02.2023
Rapportdato 09.03.2023

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	Falletveien 12	Knr	Kommune	Gnr	Bnr	Fnr
Postnr./sted	1930 AURSKOG	3026	Aurskog-høland	192	106	
Verdisettingsformål	Konsesjonsverdi/Markedsverdi					
Type eiendom	Konsesjonspliktig landbrukseiendom med priskontroll					
Rekvirent	Kai Jansen					
Hjemmelshaver(e)	Kai Jansen					
Befaringsdato	14.02.2023					
Tilstede/opplysninger gitt av	Kai Jansen og Hans Andreas Trætteberg					

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 basert på en visuell besiktigelse uten inngrep i konstruksjoner, supplert med enkle målinger. Det er derfor nødvendig å ta forbehold om eventuelle skjulte feil og mangler som ikke kan sees ved vanlig visuell befaring. Takstingeniøren er derfor ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, som han ikke kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Rekvirenten skal ha lest igjennom og godkjent før den tas i bruk.

Arealene er gjort ved egne målinger.

Det presiseres at denne rapporten er en enkel vurdering av eiendommen. Den må ikke forveksles med en Boligsalgsrapport/tilstandsrapport, som baserer seg på en mer grundig gjennomgang og beskriver byggverkets tekniske tilstand etter NS 3424 "Tilstandsanalyse av byggverk".

Skader eller symptomer på synlige skader skal angis. Hvis mulig, skal takstingeniøren tikjennegi mulig skadeårsak. Denne må anses som en anbefaling, fordi den kun baserer seg på en visuell vurdering.

Overflater som ved befaring er tildekket av møbler, tepper, tekstiler og annet løseøre, kan ikke kontrolleres og inngår ikke i takstingeniørens vurdering.

Arealer iflg. Gårdskart fra Skog og Landskap er lagt til grunn for taksten

Takstmann 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

- Utskrift av skogfondkonto med aktivitetsoversikt

Andre merknader

Innhentede dokumenter:

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

Eiendomsopplysninger

Avstand til by/bygdesenter	Avstand til offentlig vei	Avstand til off. kommunikasjon	Avstand til skole	Veikvalitet

Verditakst for landbrukseiendom

1,1 km

0,1 km

1,1 km

1,2 km

Falletveien med grusdekke, Linåkerveien med fast dekke.

Heftelser / rettigheter knyttet til eiendommen

Grunnboka viser ingen tinglyste heftelser med betydning for verdsetting eller omsetning av eiendommen.

Eiendomsopplysninger

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

Merknader

Eiendommen er konsesjonspliktig og dette medfører bo og driveplikt
 Eiendommen er underlagt jord og skogloven
 Etter takstmannens skjønn oppfylder eiendommen dagens krav arealkrav i Odelslovens § 2 og § 7.
 Eiendommen ligger i NLF område uten bestemmelser om spredt utbygging

Beliggenhet

Eiendommen ligger sydvest for Aursmoen sentrum, adkomst fra Linåkerveien. 11 km til komunesenteret på Bjørkelangen. 14 km til Blaker som nærmeste togforbindelse, 28 km til Lillestrøm og 50 km til Oslo.

Arealgrunnlag på eiendommen

Fulldyrket jord	80,2 daa	
Overflatedyrket jord	0,0 daa	
Innmarksbeite	0,0 daa	80,2 daa
Skog av særs høg bonitet	0,0 daa	
Skog av høg bonitet	14,5 daa	
Skog av middel bonitet	12,0 daa	
Skog av lav bonitet	0,0 daa	26,5 daa
Uproduktiv skog	0,3 daa	
Myr	0,0 daa	
Åpen jorddekt fastmark	1,5 daa	
Åpen grunnlendt fastmark	0,0 daa	1,8 daa
Bebyggd, samf, vann, bre	7,6 daa	
Ikke klassifisert	0,0 daa	7,6 daa
Sum		116,1 daa

Opplysningskilder, merknader

NIBIO'S Gårdskart av den 14.02.2023.

Jord og beite

Område og beliggenhet	Areal (daa)	Vanning (Ja / Nei)	Driftsvei avstand (m)	Avkastning pr. daa*	Total avkastning pr. år
2 skifter fulldyrka areal	80,2 daa	Nei	150	Kr. 320	Kr. 25 664
Sum jordbruksareal	80 daa				Kr. 25 664
Jordbruksareal (daa)	80 daa			Verdi	Kr. 641 600

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

Verditakst for landbrukseiendom

* Basert på normal netto avkastningsverdi for dyrket mark.

Opplysningskilder, beskrivelse av jord og beiter, kvalitet av gjerder, jordleie osv.

Fulldyrka areal er fordelt på to skifter. Et skifte nord for tunet og et skifte syd for tunet. Begge skiftene har adkomst enten fra tunet eller Falletveien. Arealene er godt arrondert, flate og lettdrevet. Drenert men skifte nord for tunet har lengst i sydvest et mindre areal som er noe fuktig.

Jordsmonnkart har definert arealene som jord med god og svært god jordkvalitet. Arealet har liten erosjonsrisiko.

Skiftene er utleid og fordelt på to leietakere. Det dyrkes korn på begge skiftene.

Kommentarer

Skifte mot nord har en skriftelig avtale som løper til og med høstsesongen 2026. Det minste arealet har en muntlig avtale som løper fra år til år.

Det betales en årlig leie på kr. 300,-/daa.

Avkastning er beregnet utifra en gjennomsnittlig avling på 450 til 500 kg korn per. daa.

Skog / utmark

Uproduktiv skog og utmark		1,8 daa	Verdi pr. daa	Kr. 200	Sum verdi	Kr. 360		
Hogstklasse	1	2	3	4	5	Sum		
	0 daa	0 daa	0 daa	26,5 daa	0 daa	26 daa		
Årlig avkastning pr. daa	Kr. 100		Total skogverdi			Kr. 66 250		
					Total verdi skog / utmark	Kr. 66 610		
Stående skog	Gran m ³ u.b.	620						
	Furu m ³ u.b.	20						
	Lauv m ³ u.b.	10						
	Tilvekst m ³ u.b.	15					Årstall for skogtaksten	
	Prod. evne m ³ u.b.	17					Innestående skogfondkonto, pr. 01.01.2023	Kr. 3 953

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.

Skogen ligger samlet i en teig sydøst for tunet og grensende inntil Stubberudveien. Teigen er flat og lettdrevet med kort drifstavstand. I perioden som har aktivetsrapport (1998 - 2023) har det ikke vært aktivitet i skogen bortsett fra noe uttak av ved.

Stående bestand utgjør vesentlig gran i hkl. 4 med noe spredt innslag av furu og lauv. Det ligger en god del tørket/råtnet virke på bakken. Det foreligger ingen skogbruksplan og det er ikke kart over registrerte Mis områder. Boniteter er hentet fra Nibio's Gårdskart. Hkl. fordeling og stående volum er et skjønn basert på befarig av området.

Skogen står på god bonitet og alder tilsier at en sluttavirkning bør foretas de nærmeste årene.

Forutsetninger ved beregning av avkastning

- 80% av stående volum er omsettbart virke
- Virkespris utgjør et gjennomsnitt over tid
- Driftspris er vurdert på bakgrunn av driftsavstand, volum per tre og tretetthet
- Utgifter til fremtidig kulturarbeide
- Kostnader ved innmåling/omsetning av virke
- Utgifter til veivedlikehold, reparasjon av kjøreskader
- Utgifter til adminstrasjon

Det er lagt til grunn en virkespris på kr. 480,-/kbm. Hogst/kjøringer vurdert til kr. 180,- da areal og volum er lavt

Verditakst for landbrukseiendom

Driftsbygninger

Bygning	Gnr/bnr	Byggeår	Rehab. år	Areal (BTA)	Teknisk nyverdi	Teknisk tilstand*	Drifts-relevanse**	Nedskrevet gjenskaff.-verdi
Låve med fjøs/festlokale	192/106	1947		360	Kr. 2 700 000	6	3	Kr. 486 000
Garasje/vedskjul	192/106			24	Kr. 85 000	7	6	Kr. 35 700
* Verdiløs=0 ny=10 ** Unyttig=-10 full=10							Total verdi	Kr. 521 700

Beskrivelse av Låve med fjøs/festlokale

Bygningen ligger vest på tunet. Tradisjonell oppført med husdyrrom på grunnplan, gjødselkjeller og innvendig kjørebane i hele byggets lengde. Bygningen er fundamentert med støpt ringmur under husdyrrom. Støpte pillarer eller støpt ringmur (nordre delen).

Husdyrromet er oppført i dobbel tegl, innvendig pusset, utvendig forblendet med stående panel. Øvrig bygningskonstruksjon i enkelt bindingsverk/stolpebygg. Sydvegg kledd med profilerte plater. Øvrige vegger med malt stående panel.

Saltak tekket med taksteinplater. Taket ble lagt om i 2022.

Innvendig har bygningen idag et isolert/oppvarmet lagerrom, verksted/sveiserom, vognskjul med smøregrav og lagerareal samt at fjøs er ombygd til sosialt bruk med kjøkknekrok , bar og sittegrupper. Allt på grunnplan. På sydvegg er det oppført en romslig terrasse.

Lagerarealet har på østvegg mot tunet to leddheiseporter, en romslig og en noe mindre. I nord er bygningen påbygd med et lagerrom på 48 kvm. Binidingsverk fundamentert på støpte plate. Nord og vest vegg kledd med profilerte plater. Leddheisport på østvegg. Pulltak tekket med profilerte plater.

Fjøset har innlagt kaldt og varmt vann.

Gjødselkjeller er renset og har delvis fungert som verksted. Leddheiseport på vestvegg.

Bygningen fremstår som godt fundamentert og jevnlig vedlikeholdt/oppgradert.

Drifstrelvansen er vurdert som lav men med muligheter for utleie av arealer.



Låve Fasade mot tunet og øst.



Låve Syd og vestvegg

Beskrivelse av Garasje/vedskjul

Bygningen er oppført nord for Falletveien og nord for "Hytta".

Et enkelt bygg med tre vegger og saltak. Bygget er fundamentert med støpte pillarer på opparbeidet grunn. Enkelt bindingsverk, kledd med panel på nord og vest vegg og profilerte plater på sydvegg. Åpent mot øst. Kjøring på opparbeidet grunn. Bygget har ikke innlagt strøm.

Det er opparbeidet god lagringsplass rundt bygget med gode drenerende masser.

Brukes idag til lagring av vedkasser men kan også benyttes til lager/vognskjul.

Verditakst for landbrukseiendom



Garasje/vedskjul Front mot øst.



Garasje/vedskjul Nord og vest vegg.

Teknisk verdiberegning, bolighus / våningshus

Bygg A: Falletveien 14	Beregnete byggekostnader	Kr.	5 430 000
	Verdireduksjon	23% - Kr.	1 248 900
	Beregnete byggekostnader etter fradrag	= Kr.	4 181 100
Bygg B: Falletveien 12	Beregnete byggekostnader	Kr.	5 700 000
	Verdireduksjon	35% - Kr.	1 995 000
	Beregnete byggekostnader etter fradrag	= Kr.	3 705 000
Bygg C: Hytta	Beregnete byggekostnader	Kr.	2 550 000
	Verdireduksjon	35% - Kr.	892 500
	Beregnete byggekostnader etter fradrag	= Kr.	1 657 500
Sum beregnet teknisk verdi		= Kr.	9 543 600

Boligverdi

Byggeår	1975	Rehab. år	2007/08	
Boligverdi av bygg A som bolighus / våningshus på den aktuelle eiendommen				Kr. 4 180 000

Verditakst for landbrukseiendom

Verdi av øvrige bolighus på eiendommen(e)

B	Falletveien 12	Byggeår	1947	Vedl./Rehab.	1990	Kostnadsverdi	Kr.	3 500 000
C	Hytta	Byggeår	1950	Vedl./Rehab.	1990	Kapitalisert verdi	Kr.	720 000

Opplysninger, beskrivelse

Falletveien 12 er utleid med en mnd's leie på kr. 9.000,-.

"Hytta" er utleid med en mnd's leie på kr. 6.000,-.



Falletveien 14 Fasade mot tunet.



Falletveien 14 Fasade mot syd og øst.



Falletveien 12 Fasade mot tunet og vest.



Falletveien 14 Fasade mot syd og 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 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 byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmansens valg. "Takstbransjensretningslinjer ved arealmåling 2014" finner du på www.norsktakst.no.

Verditakst for landbrukseiendom

Falletveien 14	Bruttoareal	Bruksareal (BRA)			Romfordeling	
Etasje	BTA	P-ROM	S-ROM	SUM	Primære rom	Sekundære rom
1	165	0	0	0	Kjøkken, stue, gang, bad, 3 soverom	Garasje, hagestue
Kjeller	101	0	0	0	Kjellerstue, soverom, bad, vaskerom	Boder
Sum	266	0	0	0		
Falletveien 12	Bruttoareal	Bruksareal (BRA)			Romfordeling	
Etasje	BTA	P-ROM	S-ROM	SUM	Primære rom	Sekundære rom
1	103	0	0	0	Kjøkken, 2 stuer, gang, soverom	
2	65	0	0	0	3 soverom, bad, gang	
Kjeller	80	0	0	0	Vaskerom/teknisk rom	Boder
Sum	248	0	0	0		
Hytta	Bruttoareal	Bruksareal (BRA)			Romfordeling	
Etasje	BTA	P-ROM	S-ROM	SUM	Primære rom	Sekundære rom
1	70	0	0	0	Gang, kjøkken, stue, 2 soverom, bad	
Sum	70	0	0	0		
Sum alle bygninger	584	0	0	0		

Kommentarer til arealberegningen

"HYtta" har ikke egen adresse.

Kommentarer til arealberegningen

Hytta har allt på en flate.

Falletveien 14 har innredet kjeller med en boenhet. Denne har ikke tilfreds stillende rømmingsvei.

Falletveien 12 har soverom og bad i andre etasje.

Teknisk beskrivelse

Bygg A: Falletveien 14

Fundamentering, grunnmur og kjellergulv

Leca ringmur, utvendig/innvendig pusset. Ringmur fundamentert på leiremasser. Støpt kjellergulv med varmekabler. Drenert rundt bygget og påmontert grunnmursplast.

Tilbygget garasje fundamentert på støpt plate på opparbeidet grunn med drenerende masser.

Konstruksjonsmetode over grunnmur og utvendige fasader

Isolert bindingsverk i en etasje. Etasje skille med lecaplank. Etterisolert med 5 cm.

Tilbygget garasje i en etasje i uisolert bindingsverk.

Hele bygget er utvendig kledd med tømmermannspanel.

Hagestue mot øst i en etasje i uisolert bindingsverk. Utvendig kledd med liggende panel.

Dører og vinduer

Vinduer med trerammer og to lags isolerglass. Vinduer mot vest er skiftet siden byggedato.

Dører ble ikke vurdert. Balkongdør til hagestue og to balkongdører i hagestue.

Verditakst for landbrukseiendom

Garasje med elektrisk leddheiseport.

Takkonstruksjon med yttertak

Saltak på bolig og garasje. Tak tekket med taksteinsplater på bolig del og betongstein på garasjedel. Pulltak på hagestue, tekket med profilerte plater.

Beslag, takrenner og nedløpsrør. Snøfangere.

Piper og ildsteder

Dobbelt løpet leca pipe, beslått over tak. Tilkoblet peisovn.

Oppvarming

Strøm og ved.

Bad og vaskerom

Bad 1 etg: Badet ble renoveret i 2007/08. Flislagt gulv med varmekabler. Flislagte vegger. Dusjkabinett, vegghengt toalett. Servant.

Bad kjeller: Flislagt gulv med varmekabler. Flislagt vegger. Dusjkabinett, toalett, servant. Mekanisk avtrekk.

Vaskerom kjeller: Flislagt gulv med varmekabler. Opplegg til vaskemaskin. Utslagsvask. Varmtvannsbereider. Utgang til garasje.

Kjøkken

Kjøkken renoveret i 2007/08 med ny innredning. Romslig kjøkken med spiseplass og utsyn mot tunet.

Innvendige overflater

Grunnplan med parkett på alle gulv bortsett fra gang og bad med fliser. Kjeller med fliser eller parkett.

Vegger med tapeter eller brystning med plater/tapet.

Elektrisk anlegg

Sikringsskap med automatsikringer. Anlegget er forøvrig ikke vurdert da dette krever spisialkompetanse.

Annet

Romslig veranda med inngangsparti mot nord. Hagestue mot øst. Veranda rundt hagestue.

Teknisk beskrivelse

Bygg B: Falletveien 12

Fundamentering, grunnmur og kjellergulv

Opprinnelig bygg med støpt ringmur, fundamentert på leiremasser. Drenert rundt bygget og påmontert grunnmursplast. Støpt kjellergulv. Tilbygg mot vest med støpt ringmur, støpt kjellergulv. Ringmur er innvendig etterisolert.

Konstruksjonsmetode over grunnmur og utvendige fasader

Opprinnelig bygg oppført i isolert bindingsverk i 1 1/2 etasje. Tilbygg i isolert bindingsverk i en etasje.

Etasjeskille i bjelkelag.

Bygningen er utvendig kledd med malt stående panel.

Dører og vinduer

Bortsett fra 3 eldre vinduer er alle vinduer skiftet til 2 lags isolerglass.

Dører ble ikke vurdert. 2 inngangsdører på vestvegg.

Takkonstruksjon med yttertak

Opprinnelig bygg med saltak tekket med betongstein. Takrenner og nedløpsrør. Tilbygg med pulltak, tekket med stein. Takrenner og nedløpsrør.

Piper og ildsteder

Teglsteinspipe, beslått over tak. Tilkoblede ildsteder.

Oppvarming

Bygningen har opplegg til vannbåren varme til radiatorer. Varmekilde frakoblet

Verditakst for landbrukseiendom

Luft til luft varmepumpe, strøm og ved.

Bad og vaskerom

Bad 2 etg: Flislagt gulv, baderomspanel på vegg. Dusj, toalett, servant. Panelovn. Skråtak. Bad av eldre dato og må forventes rehabilitert.

Vaskerom/teknisk rom kjeller: Opplegg til vaskemaskin.

Kjøkken

Ny innredning montert i 2001. Malt profilert innredning. Komfyr og oppvaskemaskin.

Laminat på gulv og panel på vegg og i tak.

Spiseplass.

Innvendige overflater

Gulv med laminat eller fliser.

Vegger med paneler eller tapeter.

Himlinger med paneler eller malte glatte plater.

Vann/avløp (innvendige installasjoner)

Varmtvannsbereder i kjellerrom med sluk.

Elektrisk anlegg

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

Annet

Romslig veranda mot tunet og vest.

Teknisk beskrivelse

Bygg C: Hytta

Fundamentering, grunnmur og kjellergulv

Opprinnelig bygg med støpt ringmur, tilbygg fundamentert på støpte pillarer. Kryp kjeller under opprinnelig bygg.

Konstruksjonsmetode over grunnmur og utvendige fasader

Bygningen er oppført i en etasje i isolert bindingsverk. Utvendig kledd med liggende panel.

Dører og vinduer

Vinduer med tremmer og to lags isolerglass. Balkongdør til vestvendt terrasse.

Takkonstruksjon med yttertak

Saltak med knekk mot øst. Tak teknet delvis med betongstein og forlengelse mot øst med takstensplater. Takrenner og nedløpsrør.

Piper og ildsteder

Teglsteinspipe med tilkoblede ildsteder.

Oppvarming

Strøm og ved.

Bad og vaskerom

Badet er renoveret i det senere. Gulv med belegget og fals. Våtromsplater på vegg. Dusj, toalett, heldekkende servant med underskap. Opplegg til vaskemaskin.

Kjøkken

Malt innredning. Komfyr. Enkelt innredning som fremstår som noe slitt. Parkett på gulv og vegger med tapet/panel

Innvendige overflater

Gulv med parkett eller belegg.

Vegger med tapet eller panel.

Elektrisk anlegg

Anlegget ble ikke vurdert da dette krever spesialkompetanse.

Verditakst for landbrukseiendom

Annet

Romslig veranda mot vest med utgang fra stue.

Bygningen fremstår innvendig som slitt.

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.

Fulldyrka innmarksareal er bortleid til korndyrking. I skogen har det ikke vært aktivitet de siste årene bortsett fra uttak av noe ved. Det er utleie av to boenheter.

Takstmann er ikke gjort kjent med kvoter, konsesjoner eller andeler med betydning for verdsetting av eiendommen.

Miljø, kulturlandskap og vernede bygninger

Kommentarer / merknader

Eiendommen ligger tett på sentrum av Aursmoen. Biligbebyggelse inntil eiendommen. Mot nord og vest er det åpne landbruksarealer med aktivt jordbruk. Mindre skogteiger i nærområdet.

Det er ikke registrert vernede bygninger eller områder på eiendommen.

Samlet vurdering

	Antall	Verdi pr. daa	Verdi totalt
Jord og beite	80 daa	Kr. 8 020	Kr. 641 600
Skog	27 daa	Kr. 2 500	Kr. 66 250
Uproduktiv skog / utmark	2 daa	Kr. 200	Kr. 360
Jakt og fiske			Kr. 0
Andre verdier / rettigheter			Kr. 0
Driftsbygninger			Kr. 521 700
Boligverdi av bygg A som våningshus på den aktuelle eiendommen			Kr. 4 180 000
Kapitalisert verdi/kostnadsverdi øvrige bolighus			Kr. 4 220 000
Boverditillegg i hht. beliggenhet			Kr. 1 000 000
- Kårrettigheter			Kr. 0
Eiendommens totale verdi inkl. bolig m.m.			Kr. 10 629 910

Kommentarer til verddivurderingen

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.

Eiendommens verdi er beregnet solgt i sin helhet. Dagens eier vil muligens søke om fradeling av "Hytta" og garasje/vedskjul med tilhørende areal, antatt ca 2 daa. Verdien av dette er antatt å være kr. 1,0 mil.

Dersom fradeling gjennomføres settes øvre konsesjonsverdi til kr 9.500.000,-.

Verditakst for landbrukseiendom

Markedsvurdering

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

En attraktiv eiendom med sentral beliggenhet. Kort vei til skole, idrettsanlegg og servicetilbud. Eiendommen har tre bolighus. Romslig driftsbygning med både lagerarealer og fjøs ombygd til sosialt bruk. Bygningsmassen er generelt godt vedlikeholdt bortsett fra "Hytta" som har en enkel standard og med slitasje utover normalt.

Godt arrondert og lettdrevet fulldyrka areal. Skogteigen med hogstmodnen skog i de nærmeste årene.

Aursmoen har gode bussforbindelser og veiforbindelse til Lillestrøm og Oslo området.

Aursmoen har utvidelse med både nye boligfelt og nybygg av leiligheter.

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

Kr. 10 500 000

Sted og dato

Bjørkelangen, 09.03.2023



Hans Andreas Trætteberg

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg

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