

- Taksering
- Skjønn
- Teknisk rådgivning

**VERDITAKST OVER LANDBRUKSEIENDOMMEN.**

**Engelstad, Sønsterudbråten 27, 2216 Roverud.  
Gnr. 130 Bnr.40, 41, 87 og 133.**

*i*

**Kongsvinger Kommune.**



**Befaringsdato: 30.08.2024**  
**Rapport skrevet av: Øystein Opås**

**ØYSTEIN OPÅS**  
**TAKSTFORRETNING AS**



## Verditakst.

\*\*\*

På oppdrag fra Bjørn Arild Engelstad ble undertegnede takstmann anmodet om å avholde takst over landbrukseiendommen, Engelstad med sin bebyggelse og areal. Besiktigelsen fant sted 30.08.2024 sammen med hjemmelshaver Bjørn Arild Engelstad, som gav opplysninger om eiendommen og gav meg tilgang til eiendommen og dens bebyggelse. Historiske opplysninger kan være usikre uten betydning for verdsettelsen da byggene er vurdert i besiktiget tilstand. Taksten er kommet istand da det vurderes salg i det åpne marked, det er utarbeidet tilstandsrapport på våningshus.

**Hjemmelshaver: Bjørn Arild Engelstad, Sønsterudbråten 27, 2216 Roverud.**

**Taksten er sendt elektronisk til: [bror77@hotmail.com](mailto:bror77@hotmail.com)**

**Følgende dokumenter ble fremlagt/innhentet.**

- Kartverk over de forskjellige areal på eiendommen, følger vedlagt.
- Polise fra Eika Forsikring6102106, fullverdi dekning på våningshus, 1.risikodekning på driftsbygning og redskapshus.
- Jordleieavtale ble omtalt som er med Erik Stensbøl Brandval.
- Avvirkning og aktivitetsplan fra Kongsvinger kommune.

Eiendommen er konsesjonspliktig ved salg, dette er hensyntatt, ved at eiendommen er vurdert etter konsesjonslovens regler og dets rundskriv som omhandler denne type eiendommer. Eiendommens beliggenhet er hensyntatt ved prisfastsettelsen på siste side. Det er ikke fremlagt noen servitutter som påvirker verdsettingen, odelsspørsmålet er ikke vurdert.

### **Beliggenhet og beskrivelse.**

Eiendommens landbruksareal ligger samlet ved bebyggelsen, og inntil fylkesveg 367. (Skinnarbøl-Roverud.) Eiendommen ligger på Brøderud, ca. 5 km fra RV 20, ca. 5 km fra forretning, barnepark og skole på Roverud. Det er ca.9 km til Kongsvinger som er kommunesentrum. Skogareal ligger inntil landbruksarealet, vest for dette i skrånende terreng.

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

Dyrket mark og beiter.	147 daa.
Annet areal, uproduktivt, gårdstun og veger.	10 daa.
Skogareal, produktivt.	304 daa.
<b><u>Totalt areal</u></b>	<b><u>461 daa.</u></b>

- Taksering
- Skjønn
- Teknisk rådgivning

## **Eiendommens bebyggelse:** (Omtrentlige bruttoareal.)

Våningshus, 104 m<sup>2</sup>, opprinnelig gammelt, restaurert 1947, tilbygg 1974 og 1993.

Oppgradert 2015-2021

Driftsbygning/låve/fjøs, 229 m<sup>2</sup>, byggeår 1959.

Redskapshus m/carport, 130 + 17 m<sup>2</sup>, byggeår ca. 1970, usikkert.



## **Våningshuset.**

Bygget i en og en halv etasje med kjeller, tilbygget del i en etasje med noe kjeller og havestue i motsatt gavl. Huset er bygget på betonggrunnmur med noe innvendig pusset tresonittplate, annen type på sidebygget ringmur. Ny drenering på husets overside. Del med støpt etasjeskille og hoveddel med bjelkelag mellom etasjene, ukjent om isolasjons mengde og type. Tilbygg isolert med mineralull isolasjon. Yttervegger dels i tømmer og dels i bindingsverk alt med enhetlig utvendig liggende panel, forskjellig type isolering, flis og mineralull isolasjon. Stedsbygde sperretak er tekket med undertak og profilerte metallplater, metalltakrenner med nedløp. Det er takoverbygg ved hovedinngang.

Innvendige gulvoverflater med tregulv, belegg og fliser. Behandlet panel i hovedsak på vegger og himlinger med forskjellig utforming og overflater, mindre deler med malte platevegger, overflater tilpasset bruken av rommene. Kjeller med enklere overflater, store deler av kjellervegger er nymalte. Innvendig malte speildører og noen glatte.

Trevinduer med isolerglass, i all hovedsak, i all hovedsak utskiftet etter 2018.. Stedstilpasset tretrapp mellom de to boplan, enkel tretrapp til kjeller. Utvendig kjellerhals, betongtrapp med lem over nedgang, synlige telesprekker.

Kjeller har utvendig og innvendig adkomst til bodareal, ikke måleverdig. Vaskeroms funksjon på dette plan, kun en bod med takhøyde over 190 cm. BRA på 10 m<sup>2</sup>.

- Taksering
- Skjønn
- Teknisk rådgivning

Hovedplan i første etasje har adkomst fra stor impregnert balkong, oppsatt etter 2018. Planet er innredet med entre, dagligstue, trapperom, kjøkken med egen utgang, stuer med utgang til havestue og wc. BRA på 94 m<sup>2</sup>.

Annen etasje er innredet med gang, tre soverom og bad/wc. BRA på 52 m<sup>2</sup>.

Kjøkken er innredet med hvitmalt tre innredning med pregede fronter, integrerte elektriske artikler. Åpen løsning mot spisestue, vedovn i rommet. Det er montert flis på vegg mellom benk og overskap.

Noe plassbygde innredninger, skyvedørsgarderober og hyller i enkelte rom.

Bad/wc i annen etasje er rehabilitert 2021, flislagt gulv og vegg, innredet med veggmontert dusj og klosett, samt servant i innredning, mekanisk avtrekk fra våtrom. Wc i første etasje med servant og klosett, veggventil. Huset har kombinert oppvarming med elektrisk kraft, olje og ved, gulvvarme på våtrom og varmepumper.

Det er to piper i huset, en er spekkmurt og en er pusset over yttertak.

Elektrisk opplegg fra sikringskap i annen etasje, dels åpent og dels skjult frem til kontakter, lampepunkter og teknisk utstyr på alle plan. Automatsikringer i skapet, bra antall kurser. Det ble ikke opplyst om noen offentlige pålegg som påhviler eiendommens bygninger. Våningshus er SEFRAK-registrert, lite av betydning. Våningshuset har normal standard og vedlikehold etter alder, godt vedlikeholdte overflater. For mer informasjon om bygget henvises til utarbeidet tilstandsrapport.

Teknisk verdi settes til kr.5.200.000,-, nedskrevet verdi med 50 % etter prinsippet om nedskrevet gjenanskaffelsespris, hensyn tatt til brukbarhet, standard og med mulighet for leieinntekter. Nedskrevet verdi blir etter det. Kr. 2.600.000,-

- Taksering
- Skjønn
- Teknisk rådgivning



## ***Driftsbygning.***

*Tradisjonelt bygget låve for høylagring og fjøsdel i murt og betongutførelse.*

*Det er gjødselkjeller med støpte gulv under del av dyrerom, ellers annen lagringskjeller under andre dyrerom. Labankdør til gjødselkjeller, mangler en dør til ett kjellerrom.*

*Bygget på betongpilarer og betonggrunnmur.*

*Utvendig betongkjørsel opp til låvekjørsel i annen etasje, nymonterte rekkverk på betongvanger. Det er steinlagt uteplass under betongbru.*

*Låvebru og kjørsel bør kontrolleres før den brukes av dagens maskiner*

*Yttervegger i bindingsverk med utvendig stående panel på front ellers platebelagt på de øvrige 3 vegger, påsatt etter 2018. Murte vegger i tidligere dyrerom, oppdelt til tre områder og med gang ut til låvearealet.*

*Stedsbygget sperretak med takoppløft for innkjøring til kjørsel er tekket med undertak og bølgeblikk.*

*Hengslede labankdører til bygget, dels enkle og dels doble, samt luftesjalusier.*

*Bygget har dels tregulv og dels betonggulv.*

*Bygget brukes i dag kun til enkel lagring og er ikke lenger tidsmessig.*

*Det er innlagt elektrisk kraft til bygget og vann til dyrerom med drikkekar og tappekran.*

*Bygget har begrenset verdi grunnet utforming og vedlikehold/standard. Sidebygget utedo.*

*Teknisk verdi settes til kr. 3.500.000,- nedskrevet verdi med 90 % etter prinsippet om nedskrevet gjenanskaffelsespris, hensyn tatt til brukbarhet, standard og med mulighet for leieinntekter. Nedskrevet verdi blir etter det, kr. 350.000,-*

- Taksering
- Skjønn
- Teknisk rådgivning



## **Redskapshus m/carport.**

*Bygget på betongpilarer, flere utførelser, derpå stolpebygg med enkelt bindingsverk kledd med enkel stående panel. Skyveporter inn til bygget på en langside. Pulttak tekket med profilerte metallplater, omlagt etter 2018. Jordgulv i bygget med treplater lagt på grunn. Ingen innvendig oppdeling, utover sidebygget carport. Det er innlagt elektrisk kraft via jordkabel fra driftsbygning for lys og kontakter. Bygget brukes som garasje/redskapshus. Enkelt vedlikehold.*

*Teknisk verdi settes til kr.1.200.000,- nedskrevet verdi med 85 % etter prinsippet om nedskrevet gjenanskaffelsespris, hensyn tatt til brukbarhet, standard og med mulighet for leieinntekter. Nedskrevet verdi blir etter det, kr.180.000,-*

## **Dyrket mark.**

*Landbruksarealene ligger samlet rundt bebyggelsen, se vedlagte kartverk.*

*Veldig forskjellig jordsmonn og kvalitet.*

*Det drives med kornproduksjon på arealene, vurderes også som middels god potetjord deler av arealet, ca. 40 daa. Nesten steinfri moldjord.*

*Det drives med grasproduksjon på ca. 17 daa på østsiden av Brøderudvegen, dette areal benyttes for gjentjenester som vedlikehold og snørydding.*

*Det øvrige areal leies av Erik Stensbøl som jeg har snakket med om arealets kvalitet, dette gjelder ca. 130 daa, betales med årlig leie på 65.000,- ca. 500,- /daa.*

*Behov for vanningsanlegg på arealene er ikke vurdert, men ved tørrsommer er deler av arealet tørkesvak. Det er behov for drenering på deler av arealet.*

*Arealene er normalt godt arrondert for maskindrift, flat og svakt skrånende areal, men fasong har utfordring med mange hjørner forskjellige bredder.*

*Normal avling ligger på ca. 400 kg korn / daa og poteter med 3500 til 4000 kg/daa.*

## Skogen.

Skogen er fordelt på to områder, ett areal inntil landbruksarealet og en teig sørvest for bebyggelsen i skrånende terreng. Arealene er samlet vurdert her.

Deler av skogen har vanskelig adkomst for drift og således kostbar drift. Teig på 45 daa har grei adkomst for drift, her er det utført tynning ved hogst 2022.

Totalt skogsareal fordeler seg omtrentlig med ca. 63 % av høy bonitet, ca. 18 % middels bonitet og ca. 19 % med lav bonitet.

Innestående skogavgift på kr. 16.664,- pr. dags dato.

Total kubikkmasse ca. 900 til 1000 m<sup>3</sup> u.b.

Årlig tilvekst ca. 40 m<sup>3</sup> u.b.

Skogen består av i hovedsak gran.

Skogen fordeler seg noe på de forskjellige hogstklasser med en overvekt i hogstklassene 2 og 3, stort behov for kulturarbeide.

Det ble plantet 1000 planter i 1998, og tynnet i ett areal på 45 daa i 2022, solgt 825 m<sup>3</sup>.

Behov for tynningsarbeider, hugging av ved i omtalt areal. Det er hensyntatt jaktrett i verdsettelsen på skogen. Skogen er ikke befart, men vurdert utifra fremlagte dokumenter, tidligere takst og opplysninger innhentet fra kommunen, samt vurderte satellitt bilder.

Det er ikke utført registrerte kulturarbeider siste 25 år i skogarealet.

## 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.

Alle bygninger er vurdert etter prinsippet om nedskrevet gjenanskaffelsespris med hensyn tatt til brukbarhet for landbruket og boplass.

Skog verdi etter innhentede opplysninger, landbruksareal utifra normalpriser for området.

Våningshus.	2.600.000,-
Driftsbygning.	350.000,-
Redskapshus m/carport.	180.000,-
Produktivt skogsareal og annet areal, 304 daa a 2,500,-	760.000,-
Landbruksareal/beiter, avrundet. 147 daa. a 10.000,-	1.470.000,-
<b>Totalt.</b>	<b>5.360.000,-</b>

## Konklusjon.

Det ovenstående leder frem til følgende konklusjon:

Eiendommen Engelstad er en middels skog- og landbrukseiendom med en solrik og usjenert beliggenhet, grenser mot Brøderudvegen. Driftsbygninger er av eldre dato og lite tilpasset dagens maskinstørrelser. Redusert anvendelighet utover til lagringsarealer.

Det er flatt/skrånende tun mellom bygningene, flott opparbeidet med plen og beplantning.

# Øystein Opås Takstforretning AS

- Taksering
- Skjønn
- Teknisk rådgivning

Våningshuset er tilknyttet privat felles borevann med nabo, samt privat ikloakk med infiltrasjon hvor oppgradering er påregnelig grunnet alder. Driftsbygning er tilknyttet privat egen brønn. Det er fremlagt fiber til grense, ikke tilknyttet, det benyttes bredbånd.

Etter ovenstående opplysninger og kjennskap til markedet settes verdien etter konsesjonslovens bestemmelser til.

**Eiendommens verdi etter konsesjonslovens regler, settes avrundet til kr. 5.400.000,-**

Kirkenær 05.09.2024



Øystein Opås  
Takstingeniør.

