



NORGES
TAKSERINGSFORBUND

ProsjektForum

Postboks 166
1701 Sarpsborg
Tlf: 69128888 FAX: 69128889

KOPI

Verdivurdering

Demma Vestre

1764 HALDEN

Gnr.	Bnr.
------	------

83	2
----	---

78	4
----	---

HALDEN KOMMUNE



Utført av:

Karsten E. Strand

Byggmester/Takstmann MNTF



Verdivurdering

Demma Vestre

1764 HALDEN

Gnr. Bnr.

83 2

78 4

HALDEN KOMMUNE

Markedsverdi

Eiendommens markedsverdi er vurdert på bakgrunn av befaringen, eiers opplysninger, fremlagte dokumenter, beskrivelse og en totalvurdering av eiendommens enkelte komponenter.

Markedsverdien settes skjønnsmessig til:

Kr 3 550 000

Sarpsborg, 11.08.2010

Karsten Strand

Karsten E. Strand

Byggmester/Takstmann MNTF

ProsjektForum

Borviks 106 - 1701 Sarpsborg



Eiendom: Gnr. 83 Bnr. 2 m.fl. KOMMUNE HALDEN
Adresse: Demma Vestre, 1764 HALDEN

Oppdrag og forutsetninger

Undertegnede takstmann har for Eva-Sidsel Lund og Inger-Solveig Bergkvist fått i oppdrag å takserer landbrukseiendommen Demma Vestre i Halden kommune.

Denne rapporten er utarbeidet av en frittstående og uavhengig takstmann som ikke har noen bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen.

Oppdraget er utført på grunnlag av NTF's retningslinjer og gjeldende konsesjonslov. Landbruksdepartementet har i forskjellige rundskriv gitt generelle retningslinjer som verdisetting av konsesjonspliktige eiendommer skal bygge på. Det er ikke meningen at retningslinjene skal følges slavisk, men det åpnes for takstmannens skjønn.

Eier skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp.

Verdivurderingen er avholdt etter beste skjønn og overbevisning. Verdivurderingen er utført i henhold til gjeldende instruks. Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre det er angitt. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt eiendommen slik god skikk tilsier.

Egne forutsetninger

Ved salg utenom familie vil eiendommen være konsesjonspliktig. I verdisettingen er det derfor tatt hensyn til konsesjonslovens § 1, som regulerer omsetning av fast eiendom på det frie marked.

Fra § 1: Denne lov har til formål å regulere og kontrollere omsetningen av fast eiendom for å oppnå et effektivt vern om landbrukets produksjonsarealer og slike eier / brukerforhold som er mest gagnlige for samfunnet, bl.a. ved å tilgodese:

Landbruksnæringen

Behovet for utbyggingsgrunn

Allmenne naturvern / friluftsinnteresser

En samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling for fast eiendom

Landbruksdepartementet har i rundskriv nr, M-3/2002, M-7/2002, M-4/2004 og M-1/2010:

Fastsatt veiledende normer for verdisetting. Her fremgår det at det er nødvendig at prisnivået på landbrukseiendommer ikke ligger høyere enn at en person med

vanlig faglige kunnskaper og dyktighet kan skaffe seg en eiendom uten urimelig stor egenkapital, En normal god utnyttelse av eiendommen skal gi en tilfredsstillende godtgjørelse for det arbeidet som nedlegges.

For jord og skogbruksarealer brukes bruksverdi / avkastningsverdi som utgangspunkt for verdisettingen etter konsesjonsloven.

For bygninger nyttes kostnadsverdiberegning, med utgangspunkt i normal anleggskostnad for tilsvarende bygning, Det skal reduseres i samsvar med bygningens tilstand m.h.t. alder, slitasje, vedlikehold, og egnethet etter dagens normer og krav. Hvis driftsbygningens størrelse og standard står i misforhold til det naturlige produksjonsgrunnlaget på eiendommen, bør kostnadsverdien korrigeres. Det er særlig aktuelt der driftsbygningen er unødvendig for driften av eiendommen, og heller ikke kan gi inntekter ved bortleie.

Likeså kan det ofte være aktuelt å korrigere kostnadsverdien på våningshuset der bygningen åpenbart ligger over "normal stor og god boligstandard på et gårdsbruk". I praksis betyr dette at man tar utgangspunkt i en boligstørrelse som er i overensstemmelse med hva som kan godkjennes ved statlig finansiering av bolig på et gårdsbruk.



Eiendom: Gnr. 83 Bnr. 2 m.fl. KOMMUNE HALDEN
Adresse: Demma Vestre, 1764 HALDEN

Rekvirent

Rekvirert av: Eva-Sidsel Lund v/Inger-Solveig Bergkvist

Besiktigelse, tilstede

Dato: 31.05.2010
- Eva-Sidsel Lund
- Inger-Solveig Bergkvist
- Karsten E. Strand Takstmann Tlf.: 90059305
Dato: 07.06.2010
-
-
- Karsten E. Strand Takstmann Tlf.: 90059305

Dokumentkontroll

Dokumenter fremvist: Driftsplan for skogen
EDR
Dok.kilde automatisk lagt inn fra
www.eiendomsdata.no
Andre dok./kilder: Rekvirent
Teknisk etat

Vedlegg

Nr	Dokument/beskrivelse	Fra	Ant. sider
1	Gårdskart	Skog og landskap	1
2	Gårdskart	Skogbruksplan	1
3	Eiendomsdata		2
4	Boligsalgsrapport våningshus		15

Eiendomsdata

Matrikkeldata: Gnr. 83 Bnr. 2
Gnr. 78 Bnr. 4
Hjemmelshaver: Sidsel Eva Lund
Inger Solveig Bergkvist
Eiendommens arealer: Eiet grunn. Arealene er hentet fra skog og landskap og skogbruksplan
Adkomst: Privat felles vei
Vann: Privat vannforsyning
Avløp: Slamavskiller/septiktank, det er pålegg om rensing av utslipp for eiendommer i Halden kommune
Kommuneplan: Boligeiendommen ligger i LNF-område i følge kommuneplanen.

Generelle opplysninger om eiendommen

Dyrket mark:	99,2 da
Skogareal:	442,7 da
Innmarksbeite:	4,5 da
Uproduktiv skog andre arealer :	138,0 da
Sum:	684,4 da



Eiendom: Gnr. 83 Bnr. 2 m.fl. KOMMUNE HALDEN
Adresse: Demma Vestre, 1764 HALDEN

Beskrivelser

Beliggenhet:	Eiendommen ligger i Asak i Halden kommune ca 6 km fra sentrum. Nærbutikk, barneskole, barnehage og idretsanlegg ligger på Gimle ca 4 km unna.
Eiendom:	Eiendommen ligger i landbruksområde med spredt boligbygging og Høyåsmarka med flott turterreng.
Produksjon:	Jordveien har vært bortleid for korn- og gressproduksjon de senere årene.
Odel:	Odel er ikke vurdert av takstmannen.

BYGNINGER PÅ EIENDOMMEN

Våningshus

Byggeår: 1910. I flg. eiers opplysning

Arealer og anvendelse

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Anvendelse
Krypkjeller		
1. etasje	92	Vindfang, trapperom, bad, kjøkken, stue, spisestue, soverom BTA er anslått av takstmannen.
2. etasje	65	Trapperom, soverom, soverom 2, kott, kott 2, alkove, alkove 2 BTA er anslått av takstmannen.
Sum bygning	157	

Konstruksjoner og innvendige forhold

Lokalisering	Bygningsdel/beskrivelse
Våningshus	200 Bygning, generelt Våningshuset har behov for omfattende vedlikehold og fornying. Se avholdt boligsalgsrapport som er vedlagt denne takstrapport for nærmere opplysninger.

Redskapshus

Byggeår: Byggeår ukjent



Eiendom: Gnr. 83 Bnr. 2 m.fl. KOMMUNE HALDEN
Adresse: Demma Vestre, 1764 HALDEN

Arealer og anvendelse

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Anvendelse
1. etasje	100	Lagringsplass for maskiner og utstyr
Sum bygning	100	

Konstruksjoner og innvendige forhold

Lokalisering	Bygningsdel/beskrivelse
Redskapshus	200 Bygning, generelt Enkelt redskapshus oppført med bærekonstruksjon av impregnerte trestolper. To vegger kledd med sprekkpanel. Saltak av plassbygde w-takstoler teknet med stålplater. Gruset mot grunn. Ikke innlagt strøm.

Låve/fjøs

Byggeår:	1943. I flg. eiers opplysning
-----------------	-------------------------------

Arealer og anvendelse

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Anvendelse
1. etasje	325	Bruken begrenser seg til noe lagringsplass.
Sum bygning	325	

Konstruksjoner og innvendige forhold

Lokalisering	Bygningsdel/beskrivelse
Låve/fjøs	200 Bygning, generelt Låvebygning i med kjørebri. Støpte fundamenter. Låven har bærekonstruksjon av tre. Veggene er kledd med stående sprekkpanel. Taket er teknet med stålplater. Kjørebri med bærekonstruksjon av tre og dekke av plank. Utvendig kjørebri i betong. Innvendige tregulv. Fjøsdel med støpte gulv og vegger i mur/treverk. Tilbygget redskapsdel med bærekonstruksjon av impregnerte stolper. Saltak av sperrekonstruksjon. Takteke av stålplater. Jordgulv. Det er innlagt 3-fas strøm, nyere sikringskap med automatsikringer. <i>Vedlikehold ol:</i> Bygningen har behov for omfattende vedlikehold.

Bryggerhus/garasje

Byggeår:	Byggeår ukjent
Tilbygd:	Tilbygget garasje ca 1948



Eiendom: Gnr. 83 Bnr. 2 m.fl. KOMMUNE HALDEN
Adresse: Demma Vestre, 1764 HALDEN

Arealer og anvendelse

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Anvendelse
1. etasje	110	Garasje, lagringsplass og carport.
Sum bygning	110	

Konstruksjoner og innvendige forhold

Lokalisering	Bygningsdel/beskrivelse
1. etasje	200 Bygning, generelt Opprinnelig bryggerhus som er tilbygget garasje og carport. <i>Vedlikehold ol:</i> Bygningen har behov for omfattende vedlikehold.

Hønsehus

Byggeår:	1943. I flg. eiers opplysning
-----------------	-------------------------------

Konstruksjoner og innvendige forhold

Lokalisering	Bygningsdel/beskrivelse
Hønsehus	200 Bygning, generelt <i>Vedlikehold ol:</i> Behov for omfattende vedlikehold eller full forning.

ANDRE VERDIKOMPONENTER

Dyrket mark

Jordveien har vært bortleid for korn- og gressproduksjon de senere årene. Det er ikke fremlagt noen leiekontrakt. Jordveien er klassifisert som fulldyrka lettbrukt jord.	
Jordveien er skjønnsmessig verdisatt:	Kr 850 000

Skog

I skogbruksplan fra 2009 er arealet oppgitt til 689 daa. Herav produktivt skogsareal 522 daa. Basert på skogbruksplanen fra 2009, opplysninger fra eier om hogst i 2010 er stående kubikkmasse anslått til ca 4035 m ³ med en gjennomsnitts tilvekstprosent på 3,4 %. Av den produktive marka er 12 % høy, 36 % middels og 52 % lav bonitet. Hogstklassefordeling: Hogstklasse 1 Skog under foryngelse 11 daa/ 2% Hogstklasse 2 Foryngelse og ungskog 65 daa/13% Hogstklasse 3 Yngre produksjonsskog 118 daa/23% Hogstklasse 4 Eldre produksjonsskog 167daa/32% Hogstklasse 5 Gammel skog 162daa/31%. Se skogbruksplan for nærmere opplysninger.	Kr 900 000
---	------------



Eiendom: Gnr. 83 Bnr. 2 m.fl. KOMMUNE HALDEN
Adresse: Demma Vestre, 1764 HALDEN

Parkering

Det foreligger bortfeste av parkeringsplasser til Halden Skiklubb på eiendommen. Kontrakten er ikke fremlagt. Årlig leie er kr 1001,-/år. Festeavgiften reguleres etter konsumprisindeksen hvert 10 år/ neste regulering i 2012 .	Kr 20 000
--	-----------

Jakt og fiske

Skogen er med i et større elgjaktlag hvor grunneier har jaktrett, man kan også jakte småvilt. Verdien er skjønnsmessig satt til kr 4000,- Takstmannen legger til grunn en kapitaliseringsrente på 6% på verdien.	Kr 70 000
---	-----------

SAMMENDRAG VERDIKOMPONENTER

Bygg ol.:	Våningshus	Kr 1 400 000
	Redskapshus	Kr 50 000
Andre verdikomp.:	Låve/fjøs	Kr 175 000
	Bryggerhus/garasje	Kr 75 000
	Hønsehus	Kr 0
	Dyrket mark	Kr 850 000
	Skog	Kr 900 000
	Parkering	Kr 20 000
	Jakt og fiske	Kr 70 000
Samlet verdi:		Kr 3 540 000



Eiendom: Gnr. 83 Bnr. 2 m.fl. KOMMUNE HALDEN
Adresse: Demma Vestre, 1764 HALDEN

Våningshus





Eiendom: Gnr. 83 Bnr. 2 m.fl. KOMMUNE HALDEN
Adresse: Demma Vestre, 1764 HALDEN

Våningshus





Eiendom: Gnr. 83 Bnr. 2 m.fl. KOMMUNE HALDEN
Adresse: Demma Vestre, 1764 HALDEN

Redskapshus





Eiendom: Gnr. 83 Bnr. 2 m.fl. KOMMUNE HALDEN
Adresse: Demma Vestre, 1764 HALDEN

Låve/fjøs





Eiendom: Gnr. 83 Bnr. 2 m.fl. KOMMUNE HALDEN
Adresse: Demma Vestre, 1764 HALDEN

Låve/fjøs





Eiendom: Gnr. 83 Bnr. 2 m.fl. KOMMUNE HALDEN
Adresse: Demma Vestre, 1764 HALDEN

Bryggerhus/garasje





Eiendom: Gnr. 83 Bnr. 2 m.fl. KOMMUNE HALDEN
Adresse: Demma Vestre, 1764 HALDEN

Bryggerhus/garasje





Eiendom: Gnr. 83 Bnr. 2 m.fl. KOMMUNE HALDEN
Adresse: Demma Vestre, 1764 HALDEN

Hønschus



Data fra www.eiendomsdata.no

Dato: 12.08.2010

Kilde: Norsk Eiendomsinformasjon

EIENDOMSDATA

Kommunent/navn:	0101 HALDEN
Gnr/bnr:	78/4
Bruksnavn:	Demma
Eiendomstype:	Best. grunneiendom
Areal:	276 368,3
Arealkilde:	Beregnet areal
Etablert dato:	10.10.1797
Omsetningsdato:	30.03.1998
Kjøpesum:	300 000
Omsatt:	Skifteoppgjør
GAB-registrert:	Ja
Tinglyst:	Ja

BYGNINGSDATA

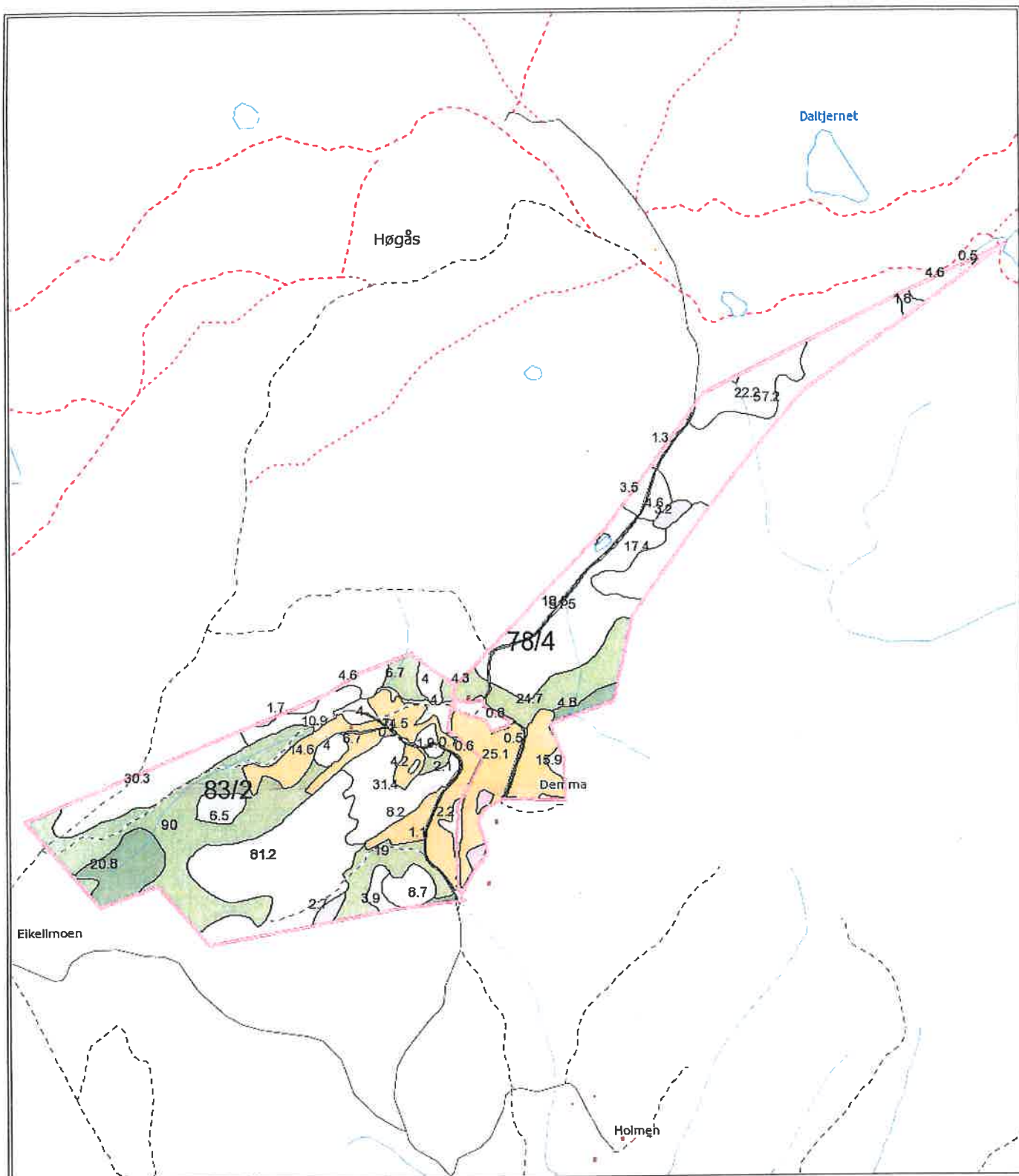
Bygningstype:	Hus for dyr/landbr.lager/silo
Status:	Tatt i bruk
Har heis:	Nei
Oppdatert dato:	11.05.2006

ADRESSE**HJEMMELSFORHOLD**

Navn:	Lund Sidsel Eva
Født:	31.10.1944
Rolle:	Hjemmelshaver
Adresse:	Vatvedt 6
Postnr/sted:	1892 Degernes
Andel:	1/2

Navn:	Bergkvist Inger Solveig
Født:	19.03.1940
Rolle:	Hjemmelshaver
Postnr/sted:	
Andel:	1/2

Datagrunnlag kommer fra Statens Kartverk, og er gjengitt med tillatelse fra Staten gjennom det statlige selskapet Norsk Eiendomsinformasjon. Bruker er kjent med at opplysningene kan være ufullstendige, ikke ajour eller det kan forekomme feil. Bruker eller annen part kan ikke gjøre noe ansvar gjeldende overfor leverandør eller programleverandør.



Gårdskart

101 - 83/2/0

Målestokk: 1:9500



Ajourføringsbehov meldes
til landbrukskontoret

Utskriftsdato: 31.5.2010

Tegnforklaring (Areal i dekar)

Fulldyrka jord	99.2	
Overflatedyrka jord	0.0	
Innmarksbeite	4.5	103.7
Skog, sær høg bonitet	0.0	
Skog, høg bonitet	26.5	
Skog, middels bonitet	149.3	
Skog, lav bonitet	266.9	442.7
Uproduktiv skog	110.7	
Myr	8.0	
Jorddekt fastmark	8.6	
Skrinn fastmark	3.4	130.7
Ikke klassifisert	7.2	684.3

Kartet viser en presentasjon av valgt type gårdskart for den valgte landbrukselendommen. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse.

Arealstatistikken viser arealer i dekar av de ulike arealklasser for landbrukselendommen

Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

— Eiendomsgrenser
.... Gamle markslagsgrenser fra N5raster



GÅRDSKART for 0101 - 83/2

Tilknyttede grunneiendommer:
78/4 - 83/2

Målestokk 1 : 3000 ved A3 utskrift

0 100 200 Meter

Utskriftsdato: 13.02.2009



skog+
landskap

TEGNFORKLARING

- Fulldyrka jord
- Overflatedyrka jord
- Innmarksbeite
- Skog av særøs høg bonitet
- Skog av høg bonitet
- Skog av middels bonitet
- Skog av lav bonitet
- Uproduktiv skog
- Myr
- Åpen jorddekt fastmark
- Åpen grunnlendt fastmark
- Ikke klassifisert
- Sum:

AREALTALL (DEKAR)

Fulldyrka jord	99,2
Overflatedyrka jord	0,0
Innmarksbeite	4,5
Skog av særøs høg bonitet	0,0
Skog av høg bonitet	26,6
Skog av middels bonitet	149,3
Skog av lav bonitet	266,8
Uproduktiv skog	110,7
Myr	8,0
Åpen jorddekt fastmark	8,7
Åpen grunnlendt fastmark	3,4
Ikke klassifisert	
Sum:	684,3

Kartet skal vise all dyrka mark på eiendommen.

Skogteiger og skogareal som ligger langt fra dyrka mark kan av plasshensyn være utelatt fra kartet.

Arealstatistikken omfatter likevel hele eiendommen, uavhengig av hva kartet viser.

Avrundingsforskjeller i arealtallene kan forekomme.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

Markslagsgrenser

Eiendomsgrenser