

Verditakst for landbrukseiendom



Venåsvegen 393
3691 GRANSHERAD
Gnr. 115 Bnr. 2
Notodden kommune

MARKEDSVERDI
Kr. 3 750 000



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

Oppdragsnr. 588 963
Vår ref. 2816
Befaringsdato 05.09.2024
Rapportdato 20.09.2024

Rapportansvarlig Aarnes Eigedom AS
Takstmann: Oddvard Aarnes
Kåsavegen 54, 3810 GVARV
Tlf.: 90 78 42 47
E-post: post@byggogtakst.no

Verditakst for landbrukseiendom

Eiendomsbetegnelse, hjemmelshaver m.m.

Adresse	Venåsvegen 393	Knr	Kommune	Gnr	Bnr	Fnr
Postnr./sted	3691 GRANSHERAD	4005	Notodden	115	2	
Verdisettingsformål	Salg av eiendommen	4005	Notodden	115	5	
Type eiendom	Småbruk, litt overflatedyrka jord og skogsteiger, medeier i sameie	4005	Notodden	102	7	
Rekvirent	Torgeir Oskasin					
Hjemmelshaver(e)	Gunnar Oskasin (død)					
Befaringsdato	05.09.2024					
Tilstede/opplysninger gitt av	Torgeir Oskasin, Arild Oskasin og Takstingeniør Oddvard Aarnes					

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.

Oppdraget er utført av en uavhengig og landbruksertifisert Norsk Takst takstingeniør, som følger det regelverk og de etiske regler Norsk Takst har fastsatt for medlemmene.

Prinsipper

Verditaksten gir en samlet vurdering, men en enkel beskrivelse og en verdsetting av landbrukseiendommen (markedsverdi). Markedsverdi er i denne sammenheng den verdi som eiendommen skjønnes å ha ved et fritt salg, etter vanlig priser i området, under hensyn til de gjeldende bestemmelser i Konsesjonsloven jf. § 9 og Rundskriv fra Landbruks- og matdepartementet og da spesielt M-3/2002, M-1/2013, M-2/2016, M-1/2021 og M-2/2021

Eiendommens arealklassifisering på skog og landskap oppfyller ikke dagens arealkrav i Odelslovens jfr. § 2. Eiendommen er konsesjonspliktig og er utgangspunktet med boplikt jfr. 5 2.ledd ved et konsesjonsfritt salg (innen definert familie), og kan pålegges boplikt etter konsesjonslovens § 11 ved et konsesjonspliktig (fritt) salg. Ved et fritt salg vil det ikke være priskontroll.

Eiendommen er underlagt Jord (driveplikt) - og Skoglov.

En verditakst / landbrukstakst baseres på en lettere teknisk gjennomgang og må ikke forveksles med en tilstandsrapport som er mer inngående på bygningens tekniske tilstand.

Ingen konstruksjoner er åpnet.

Tilstandsrapport på boligen Venåsvegen 395 er levert i egen rapport.

Taksten bygger på :

- befaring av eiendommen
- innhentet informasjon i samtale med Torgeir og Arild Oskasin
- kart/databaser
- skogbruksplan for perioden 2010-2020

Fremlagte dokumenter

Fremlagte dokumenter

- div info mottatt fra Torgeir og Arild Oskasin, tekst og bilder.

- festekontrakter
- kontrakter på parkeringsplasser til 2 eiendommer som ligger litt ovenfor tunet.

- skogoversikt, for planperioden 2004-2014

- Informasjon fra skogkontakt i Notodden kommune, bl.a innestående på skogfondkontor

Andre merknader

Verditakst for landbrukseiendom

Eiendomsopplysninger

Avstand til by/bygdesenter	Avstand til offentlig vei	Avstand til off. kommunikasjon	Avstand til skole	Veikvalitet
10 km	0,5 km	4 km	10 km	Privat grusveg ca. 500m.

Heftelser / rettigheter knyttet til eiendommen

Grunnboken sett på skjerm 12.09.2024, det sees registrert vilkår i festekontrakt på gamle forhold datert i 1865 og 1867 arvefestebrev. Videre er det bestemmelser om beiterett, vannrett og vegrett. Det er registrert en festekontrakt den 06.04.1982. De underliggende dokumenter er ikke undersøkt av undertegnede.

Det understrekes at grunnboken må gjennomgås før et eierskifte for evt. justeringer i denne.

- Fredningsvedtak : nei
- Sefrak bygninger : ja, gul trekant, ser ut til at det gjelder buret.
- Forkjøpsrett : nei
- Bruksrett / borett : nei

Det foreligger 2 kontrakter med hytteiere som har avtale om parkeringsplass på angitt plass i området nede ved garasjen.

- Det er sett signerte avtaler på kr. 2.500,- fra hver eiendom som en avgift til eier av 115/2
- Eier av 115/2 påtar seg å holde plassen brøytet ved behov i vintersesongen.
- Kontrakten gjelder for parkering av 2 biler fra hver hytteeier.
- kontraktene er på 5 år av gangen og kan fornyes med eventuelle prisjusteringer.
- kontraktene som er vist og signert av begge parter var fra h.h.v. 2006 og 2007.

Eiendomsopplysninger

Venåsvegen 393

- Eiendommen ligger i et LNFR område, deler av den ligger innenfor sone med "spredt fritidsbebyggelse"
 - Planidentifikasjon K 13
 - Plantype : Kommuneplanens arealdel
 - ikrafttredelse : 31.08.2023
 - Plannavn : Kommuneplanens arealdel 2023-2033
- Eiendommen er grunnet sin størrelse underlagt lov om konsesjon. Boplikt kan oppstå ved erverv av eiendommen.
- Leieavtaler : nei når det gjelder utleie av jord
- festetomt : ja,
- Grensetvist : nei, men det er uavklarte grenser i sameiet inne på fjellet.
- Pålegg fra brann/feievesen : ikke opplyst
- Pålegg fra el-tilsyn : nei
- Vann og avløp : private løsninger
- Veg : privat veg ca 500 m til offentlig veg, eget veglag, vegavgift må påregnes
- Søppelfylling : ikke opplyst noe om dette
- Sameie : ja, eiendommen har 25 % av et uregistrert sameie på fjellet

Bosted - tunområdet har følgende bygninger :

- Våningshus ukjent byggeår, eldre tømre
 - tilbygget/påbygget i 1996
- Gammelt bolighus
- Garasje
- stabbur
- eldre lita tømre
- Uthus
- 2 små lager bygg, men disse ligger ikke i tunet

Steinbakken 115/5

- 3 bygg i dårlig stand, et uthus, bur og et vedskjul

Åsen 102/7

Verditakst for landbrukseiendom

- 5 små bygg i dårlig stand

Bøenvegen 43 105/7 hører til driftsenheten, men er ikke tatt med i denne takst.
 Det må søkes Notodden kommune om fradeling av 105/7 som har et samlet areal på 3,2 dekar.

Merknader

Boplikt

- Venåsvegen 393 er en bolig i svært dårlig stand uten innlagt vann og avløp og vurderes av undertegnede ikke til å være beboelig
- Venåsvegen 395 er bygget som ble benyttet som bolig av Gunnar Oskasin inntil i fjor høst. Bygget ble omsøkt med tilbygg og påbygg i 1995 og da registrert som fritidsbolig av Notodden kommune.
- Eiendommen er registrert med kun 1,2 dekar fulldyrka og 19,6 dekar overflatedyrka jord og gir således ikke grunnlag for gårdsdrift. En nabo har slått graset der for at det ikke skal gro til.
- gnr 115 bnr 5 Steinbakk
 - Bebyggelsen her er kondemnabel og kan ikke brukes som bopel, ikke vann, avløp eller strøm.
- gnr 107 bnr 2 Åsen
 - Bebyggelsen her er er også kondemnabel og kan ikke brukes som bopel, ikke vann, avløp eller strøm.

På bakgrunn av befaringen og registreringer som er gjort vurderes det som en mulighet for at evt. boplikt ikke gjøres gjeldende.
 Det understrekes imidlertid at forholdet må avklares med Notodden kommune.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i nordvest for Gransherad sentrum som er et tettsted i Notodden kommune. Selve eiendommen ligger i svært landlige omgivelser.

Tunet ligger i en sørvendt skrånende terreng Venåsfjellert bakenfor på nordsiden(1000 m.o.h.), selve tunet ligger på rundt 550 m.o.h.

Avstander til :

- Gransherad sentrum ca. 10 km
- Notodden sentrum ca. 34 km
- Oslo sentrum ca. 140 km.
- Torp flyplass Sandefjord 140 km.

Arealgrunnlag på eiendommen

Fulldyrket jord	1,2 daa	
Overflatedyrket jord	19,6 daa	
Innmarksbeite	0,0 daa	20,8 daa
Skog av særs høg bonitet	0,0 daa	
Skog av høg bonitet	0,0 daa	
Skog av middel bonitet	312,0 daa	
Skog av lav bonitet	118,0 daa	430,0 daa
Uproduktiv skog	22,5 daa	
Myr	11,0 daa	
Åpen jorddekt fastmark	19,8 daa	
Åpen grunnlendt fastmark	19,0 daa	72,3 daa
Bebygd, samf, vann, bre	3,2 daa	
Ikke klassifisert	0,0 daa	3,2 daa
Sum		526,3 daa

Opplysningskilder, merknader

- Gårdskart hentet ut 22.08.2024
- Viken Skog Planavdeling - Skogressurser planperiode 2010 -2020

Verditakst for landbrukseiendom

22,5 dekar er plassert i gruppen "uproduktiv skog" av undertegnede som en salderingspost, dette for å få total arealet til å stemme med gårdskart som viser et areal på 526,3 dekar totalt på eiendommen, når 105/7 (3,2 dekar) tas ut fra driftsenheten.

Jord og beite					
Område og beliggenhet	Areal (daa)	Vanning (Ja / Nei)	Driftsvei avstand (m)	Avkastning pr. daa*	Total avkastning pr. år
Nærområder, fulldyrka jord	1,2 daa	Nei	0	Kr. 150	Kr. 180
Overflate dyrket	19,8 daa	Nei	0	Kr. 75	Kr. 1 485
Sum jordbruksareal	21 daa				Kr. 1 665
Jordbruksareal (daa)	21 daa			Verdi	Kr. 41 625

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.

Begrunnelse for valgt kapitaliseringsrente

I rundskriv M4-2004 fra Landbruks og matdepartementet datert 21.6.2004 ble kapitaliseringsrenten fastsatt til 4 %. Årsaken til endringen var utviklingen i den generelle renteutviklingen samt et ønske om at flere kunne ønske seg å selge jordbruksarealer i steden for å drive med usikre utleieforhold.

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

Opplysninger er hentet fra Gårdskart.
Jordene slås av en nabo, det betales ikke noe leie av jord.

Skog / utmark

Uproduktiv skog og utmark		22,5 daa	Verdi pr. daa	Kr. 400	Sum verdi	Kr. 9 000
Hogstklasse	1	2	3	4	5	Sum
	0 daa	20 daa	57 daa	147 daa	206 daa	430 daa
Årlig avkastning pr. daa	Kr. 95				Total skogverdi	Kr. 1 021 250
					Total verdi skog / utmark	Kr. 1 030 250
Stående skog	Gran m ³ u.b.	3731				
	Furu m ³ u.b.	1532				
	Lauv m ³ u.b.	505				
	Tilvekst m ³ u.b.	163			Årstall for skogtaksten	2010
	Prod. evne m ³ u.b.	128			Innestående skogfondkonto, pr. 16.09.2024	Kr. 2 609

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

Begrunnelse for valgt kapitaliseringsrente

I rundskriv M7-2002 fra Landbruks og matdepartementet datert 10.12.2002 ble kapitaliseringsrenten fastsatt til 4 %.
Årsak til endring :
Regjeringens forslag til statsbudsjett for 2003 representerte en omlegging av skogpolitikken. Denne omleggingen medfører bl.a. at skogeierne i større grad enn tidligere må ta ansvar for å opprettholde de langsiktige avirkningsmulighetene i skogen. Dette tilsier etter departementets oppfatning at skogeieren også bør gis større handlefrihet ved avgjørelsen av hvilken pris han eller hun skal kjøpe skog.

Opplysningskilder, beskrivelse av skogen, veidekning, driftsforhold osv.

Stående skog i tabellen over er hentet fra Viken skog sin plan fra 2010.

Opplysningskilder

- Viken Skog sin rapport Skogressurser datert 2010
 - Det er delt i 3 teiger
 - teig 1 er hovedbølet total volum 2173m³

Verditakst for landbrukseiendom

- teig 2 er Steinbakken total volum 2284m³
- teig 3 er Åsen total volum 1316m³
- Informasjon fra Notodden kommune, aktivitetsrapport de siste 25 år.
- flyfoto

HOGSTKLASSEFORDELING fra plan 2010.

Hogstklasse	Dekar	%
1 Skog under foryngelse	0 dekar	0%
2 Foryngelse og ungskog	20 dekar	5%
3 Yngre produksjonsskog	57 dekar	13%
4 Eldre produksjonsskog	147 dekar	34%
5 Gammel skog	206dekar	48%

Total kubikkmasse 5772m³ (sum for alle 3 teiger)
Gjennomsnittlig tilvekstprosent 2,8 %
Total tilvekst 163m³

Produksjonsevne per dekar : 0.3 m³/dekar
Produksjonsevne : 128 m³

PRODUKTIVT SKOGAREAL

Bonitet	Prosent	Dekar
Middels bonitet (11 og 14)	73%	312 dekar
Lav bonitet (8 og lavere)	27%	118 dekar
Totalt		430 dekar

Informasjon fra kommunen om aktivitet i skogen

- Det er ikke registrert tatt ut tømmer etter at planen ble laget.
- Samlet uttak fra 2004-2009 var 295m³.
- Det ble plantet inn 500 nyplantinger hvert år i 2006, 2007, 2008

- Forenklet fremskriving fra 2010 til 2024 :
 - Stående kubikkmasse 7198m³ beregnet ut fra tilveksten i perioden
 - Brutto salgsinntekter pr. m³ kr. 675,-
 - Drift/oppdydding/skogkultur " 475,- (stedvis brattlendt)

Rotnetto kr. 200,- utgjør kr. 95,- pr dekar som er benyttet i verdisettingen av skogen.

For en mer nøyaktig oversikt over skogressursene anbefales det en ny skogbruksplan.

VEGER

Området rundt hovedbølet og ved 115/5 (Steinbakken) :

- Torgeir Oskasin opplyser om at det må betales avgift pr. m³ tømmer som fraktes på Kåvidalsvegen.

I kartet ved søk på traktorveger sees veg som går inn i teigen ved Steinbakken

Tråervegen inn mot Åsen 102/7

Informasjon mottatt fra Torgeir Oskasin som har hatt en prat med Tor Håkon Brenna.

- Det er forslag på en årlig avgift på kr 1000,-
- Utkjøring av virke Tømmeravgift pr kubikk (beløp ikke oppgitt)
- Veglaget er Gråbuvegen
- Det vil være opp til ny eier å bli enig med 2 stk grundeiere, om sideveg ned til Åsen

Kommentarer

Interessen for skog og utmark har hatt en særskilt økning i senere tid, der verdien utover ren avkastning utgjør en større del også for de mindre skogeieendommer.

Det å eie skog og utmark gir populære muligheter som i dette tilfelle vil være småviltjakt, hente ut egen ved, men i tillegg for denne eiendom levering/salg av tømmer.

Verditakst for landbrukseiendom

Jakt og fiske

Verdi av jakt og fiske pr. år	Kr.	2 000	Samlet verdi av jakt og fiske	Kr.	50 000
-------------------------------	-----	-------	-------------------------------	-----	--------

Kapitaliseringsrenten på jakt og fiske er med bakgrunn i en skjønnsmessig vurdering satt til 4 %

Begrunnelse for valgt kapitaliseringsrente

Det er benyttet den kapitaliseringsrente som er fastsatt i forbindelse med priskontroll ved konsesjonsbehandling, jfr. gjeldende rundskriv fra Landbruks- og matdepartementet hvor det fastsettes 4%.

Opplysningskilder, beskrivelse

Informasjon innhetet av Torgeir Oskasin

Jaktlagets navn : Venås Jaktlag

Jaktlaget har litt I overkant av 20 000 mål stort jakt terreng fordelt på 9 parter.

Dagens kvote bestå av 4 elg hvorav 2 av dyra skal være kalv. Venås og de nærmeste jakklagene ligger veldig høyt på sett elg men har reduserte kvoter pga lite dyr ellers i kommunen, de er nå inne i siste sesong av en 3 årig avskytingsplan så hva kvoten blir i nester 3 års periode er per i dag uvisst. Innad i laget blir kjøttet fordelt likt på partene, hel kalv å halvt voksent dyr per part så med reduserte kvoter som vi har hatt nå får ikke alle parter kjøtt hvert år.

Årlig avgift til jaktlaget er 1500,- dette dekker inn fellingsavgift og utgifter til elgtrac vedlikehold av grillhytte og andre ting jegerene blir enige om at trengs i jaktlaget.

Referat fra et møte i Venås jaktlag den 30.08.24, gitt av grunneierrepresentant Hans-Olav Berge :

Angående bytting av storvald fra Gransherad vest til Busnes/Rudsgrend hadde vi en god samtale om tema og alle oppmøtte parter stemte for å gå over til busnes/rudsgrend så dette vil da skje etter årets jakt som vil passe bra da vi er i siste året av plan perioden.

Mer info om dette vil komme utover høsten og vi vil prøve å få til et møte med alle lagene i det nye valdet etter hvert.

Det blei gjenvalg av grunneier representant så da er det bare å ta kontakt med meg om det skulle være noe.

Vi blei også enige om å ha et årlig møte for grunneiere så da skal vi prøve på det men siden vi nå skal bytte storvald så blir det nok flere møter det kommende året.

Verdien er skjønnsmessig satt til kr. 2000,- pr. år.

Småviltjakt

Det kan drives småviltjakt på egen eiendom.

Andre verdier / rettigheter tilknyttet eiendommen

Sameieområder	Kr.	960 000
Tomteområder (regulerte)	Kr.	0
Årlige festeavgifter, erstatninger o.l.	Kr.	46 125
Parkering på eiendommen	Kr.	0
Rånebu hytten	Kr.	400 000
Sum andre verdier / rettigheter	Kr.	1 406 125

Kommentarer til sameieområder

Informasjon mottatt fra Torgeir og Arild Oskasin.

Eiendommen gnr 115/2 er medeier i et uregistrert sameie med 25%. De andre eiendommene som er med er :

- gnr 114 bnr 1 med 50%.
- gnr 115 bnr 1 med 25%

Sameiet ligger nord for disse eiendommen begynnende under Venåsfjellet 1037m.o.h. og nordover med Storetjønn (956 m.o.h.) sentralt i sameiets område. I nordøstre del strekker området seg opp fjelltoppen Nårstjønn-natter på 1013 m.o.h. og på vestre side over Svartufvs på 945 m.o.h. Det meste av området ligger på 900-1000 m.o.h og har en rekke vann, myrområdet men også enkelte hytter med festetomter.

Denne eiendom 115/2 har festeinntekter fra 2 av hyttetomtene inne på fjellet, se info. under årlige festeavgifter.

Sameiet har et totalareal i område 4800 dekar. Eventuelt skog som står der er ikke drivverdig eller har noen betydning for verdien av eiendommen annet enn som et bidrag til en mer variert utmark. Til informasjon ligger hele området i Vernskogområde grunnet høyden over havet.

Opprinnelsen til sameiet har nok vært å ha et felles område for sine beitedyr.

Verditakst for landbrukseiendom

Rånebua er et område inne på fjellet markert med et areal i SE-eiendom me 4475,3m². Dette området står i kartet med eierne 115/1, 115/2 og 115/5.

I dette området ligger også stulen Rånebua som er en hytte, eiet kun av 115/2 og 5

Kartstudie :

Det som vises i tillegg er 2 andre eiendommer hhv 113/1,3 og 118/1,3 Disse eiendommer vises i en sektor i østre side med et areal på 376 dekar og et på 8 dekar (avrundet).

Disse 2 eiendommer som vises på 2 teiger sammen med 114/1 og 115/2 er ikke hensyntatt i denne takst som eiere, da prosentfordelingen som er oppgitt ligger til grunn i denne takst.

Det understrekes at det er visse områder i sameiet med uavklarte grenser.

Verdien pr. dekar i sameiet er skjønnsmessig satt til kr. 200,-

Verdi : 4800 dekar a kr. 200,- = kr. 960.000,-

Verdien forutsetter følgende :

- 25 % eierandel av hele arealet
- arealet på 4800 dekar er tilnærmet riktig
- at arealer med andre eiere markert i kartet ikke har innvirkning på den oppgitt eierstrukturen
- eier av 115/2,5 kan bedrive småviltjakt på sameiets område
- Sameiets område er med i storviltvaldet.

Kommentarer til tomteområder (regulerte)

Det skal foreligge en eldre reguleringsplan fra 1960 tallet på fritidshytter i området på nordsiden av tunet.

Taksten hensyntar ikke dette.

Kommentarer til årlige festeavgifter, erstatninger o.l.

Sameiet inne på fjellet.

Som beskrevet inne på fjellet foreligger det festeinntekter fra 2 festetomter der inntektene fordeles i forhold til eierskapet.

Følgende info er mottatt :

- Festekontrakt på en tomt signert 20.03.1990 fester Johannes Kaalfjeld
- festetid 40 år.
- neste regulering i 2030
- dagens festeavgift kr. 2.700,-
 - denne eiendom sin andel 25% = kr. 675,- pr år

- Festekontrakt på en tomt signert 07.10.2006 fester Anita Skarset
- festetid : løper til festers oppsigelse
- neste regulering i 2027
- dagens festeavgift kr. 2.280,-
 - denne eiendom sin andel 25% = kr. 570,- pr år.

Feste på egen eiendom 115/2/6 (feste nr. 6)

Følgende info er hentet fra SE-eiendom og fra festekontrakten.

- Hjemmel til festerett Tommy og Anders Ottesen
- Feste opprettet 1982
- festetid 80 år.
- festeavgiften i 1982 var på kr. 600,- og iflg. festekontrakt skal ikke leien indeksreguleres.

Samlede festeinntekter : kr. 1.845,-

Kommentarer til andre verdier

Det er tidligere fradelt en tomt på eiendommen, som er bebyggd. Eier er Birkeland

- Eier av tomten har tidligere hatt avtale med Gunnar Oskasin (død) om parkering i området ved garasjen til Oskasin.
 - Det er sett en avtale datert 01.01.2006
 - det er avtalt kr. 2.500,- pr. år
 - I vintersesongen blir det brøytet plass etter behov
 - kontrakten fornyes etter 5 år, med evt. prisjusteringer.
- Litt ovenfor Birkeland sin eiendom ligger hytten til Ottesen (festetomt)
 - Kontrakten ble inngått 07.08.2023 og gjelder til og med 07.08.2034.

Verditakst for landbrukseiendom

- o 2 biler kan parkere
- o Parkeringen skal være brøytet og tilgjengelig hele året.
- o Leiebeløp kr. 2.000,- år. år.
- o Kontrakt signert i Gransherad 07.08.2023 men kun av leietaker Tommy Ottesen.

Kommentarer til andre verdier

Hytten er iflg. informasjon gitt av Torgeir Oskasin eiet av Gunnar Oskasin (død). Det er nå kun eiere av 115/2 og 5 som har bruksrett på hytten

Torgeir og Arild Oskasin har vist bilder av hytten som viser standarden på denne. Bildene viser en hytte som ser ut til å være i brukbar god stand.

Hytten er opprinnelig en tømre som i ettertid har blitt tilbygget da i bindingsverk.

Hytten står på steinpunkter og er utvendig kledd med stående trekledning. Taket har saltaksform og er tekket med galvaniserte stålplater.

Rominndeling : vf, kjøkken/stue, 2 soverom. Kjøkkeninnredning montert, innvendig panelt.

Eierskap :

- iflg Torgeir og Arild Oskasin eies selve hytten eies av 115/2,5 som legges til grunn i denne takst.
- Det er nå kun eiere av 115/2 og 5 som har bruksrett på hytten

Skjønnsmessig er verdien satt til kr. 400.000,- basert på et godt inntrykk fra bilder.

Opplysningskilder, beskrivelse, merknader

Driftsbygninger

Bygning	Gnr/bnr	Byggeår	Rehab. år	Areal (BTA)	Teknisk nyverdi	Teknisk tilstand*	Drifts-relevanse**	Nedskrevet gjenskaff.-verdi
Uthus	115/2	1899	høytørke tilbygget på 80 tallet	172	Kr. 2 600 000	1	2	Kr. 52 000
Stabbur	115/2			18	Kr. 225 000	4	2	Kr. 18 000
Garasje	115/2	2006		67	Kr. 650 000	6	6	Kr. 234 000
Vedskjul/lager	115/2			32	Kr. 350 000	1	0	Kr. 0
2 små lagerbygg	115/2	ukjent		15	Kr. 120 000	3	1	Kr. 3 600
Bygninger i Steinbakken	115/5	ukjent		0	Kr. 0	0	0	Kr. 0
Bygninger i Åsen 5 stk	107/2			0	Kr. 0	0	0	Kr. 0
* Verdiløs=0 ny=10 ** Unyttig=-10 full=10						Total verdi		Kr. 307 600

Beskrivelse av Uthus

Gamle delen er i laftet tømmer.

Låvens størrelse : utvendig mål avrundet til 107m2 i tillegg kommer høytørka fra 1980 tallet på 65m2.

Uthuset er slitt, skjevt i takplanet og med rominndeling som hører en annen tid til.

Det er lave romhøyder stedvis rundt. Arealet på 107m2 på gamlebygget (laftet tømmer) tilfredsstillende ikke krav til et BTA areal da høyden stedvis rundt er under 1.90m.

Taket er tekket med stålplater.

Verditakst for landbrukseiendom



Uthus 1899, tilbygget korntørke på 1980 tallet

Beskrivelse av Stabbur

Stabburet er plassert på gråsteinspunkter, men noe tett på terrenget
Buret er inndelt i 2 like store rom og brukes som lager.
Taket er tekket med gamle galvaniserte stålplater.
Stabburet er gammelt og bærer preg av tidens tann.



Stabburet

Beskrivelse av Garasje

Bygget er ført opp med ringmur på støpt plate, forøvrig ført opp i lett bindingsverk utvendig kledd med stående trekledning.
Taket er tekket med stålplater.
3 stk. Alu leddporter med aut.portåpner. Garasjeportene er datert 2006, ble montert i 2023.
Taket er tekket med taksteinslignende stålplater, noe skader på østre side.



Garasje

Beskrivelse av Vedskjul/lager

Falleferdig gammel tømre.

Verditakst for landbrukseiendom



gammel tømre

Beskrivelse av 2 små lagerbygg

Det ligger 2 små lagerbygg 80-100 m ovenfor tunet rett inne i skogkanten. Særlig det ene bygget er dårlig, dvs. falleferdig. Det andre er også slitt og gammelt men står bedre oppe. Det er tatt bilde av det beste av de 2 småbyggene

Bygget som ikke er avbildet ble beregnet til 16m² utvendig målt.



lite lagerbygg

Beskrivelse av Bygninger i Steinbakken

Disse 3 byggene ligger i luftlinje ca. 1.3 km nordvest for Venåsvegen 393.

Byggene er i laftet tømmer, men i svært dårlig stand og ikke gitt noen verdi

Byggenes mål :

- Uthus ca. 9m x 5m = 45m² Tilstand dårlig
- Bur ca. 5m x 5m = 25m² tilstand svært dårlig
- Vedskjul ca. 4m x 4m = 16m² tiltand svært dårlig

Beskrivelse av Bygninger i Åsen 5 stk

Det ble gjort en befaring til Åsen som ligger ca. 8,5 km sørøst for Venåsvegen 393.

Byggene som ble registrert der må sies å være svært dårlig, selve hovedbygget var det som stod best oppe.

Byggenes mål :

- Tømmerkoie ca. 7m x 5m = 35m² Tilstand dårlig
 - Innvendig er det stue og kjøkkenkrok, soverom og gang, info fra Torgeir Oskasin. (tømmerkoia ble ikke befart innvendig)
 - råte i gavlvegg
- Bur ca. 3,6m x 3,3m = 12m² tilstand svært dårlig
- Vedskjul/lita koje ca. 6,65m x 3,2m = 21m² tiltand svært dårlig

Verditakst for landbrukseiendom

- Uthus ? ca. 7m x 4m = 28m² tilstand svært dålig
- Fjøs ca. 4,8m x 4,8m = 23m² tiltand svært dårlig

Ved opprydding/demontering vil en del av laftet kunne tas vare på.



Tømmerkoie

Teknisk verdiberegning, bolighus / våningshus

Bygg A:	Beregnete byggekostnader	Kr.	3 900 000
	Verdireduksjon	60% - Kr.	2 340 000
	Beregnete byggekostnader etter fradrag	= Kr.	1 560 000
Sum beregnet teknisk verdi		= Kr.	1 560 000

Boligverdi

Byggeår	1800 tallet	Rehab. år	1996	
Boligverdi av bygg A som bolighus / våningshus på den aktuelle eiendommen				Kr. 900 000

Verditakst for landbrukseiendom

Verdi av øvrige bolighus på eiendommen(e)

B	Gamlestua	Byggeår	1800 tallet	Vedl./Rehab.		Kapitalisert verdi	Kr.	25 000
C	0	Byggeår		Vedl./Rehab.		Kapitalisert verdi	Kr.	0
D	0	Byggeår		Vedl./Rehab.		Kapitalisert verdi	Kr.	0

Opplysninger, beskrivelse

Gammel tømre fra 1800 tallet plassert på en grunnmur av stein, områdevis med utvendig betongstøp.

Utvendig er tømra kledd med stående trekledning.

Taket har saltaksform og er tekket med enkeltkrum teglstein.

Vinduer og dører er gamle og slitte.

Rominndeling : vf/entre, stue og kjøkken, soverom

Innvendig er det gamle malte gulvbord, vegger med malt panel og malt tømre, himling malt panel, alt av eldre dato.

Det er innlagt strøm, men ikke vann eller avløp.

Pipe med åpen peis og en liten vedovn.

Tilstand : mye slitt og må regne med at råte kan forekomme i skjulte konstruksjoner.

Areal :

- BTA utv. målt : 8m x5,9m = 47m²
- BRA innv. målt : 7,55mx5,45m = 41m²
-



Venåsvegen 395 registrert som fritidsbolig

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 godkjennelse 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.

Hovedhuset	Bruttoareal	Bruksareal (BRA)			Romfordeling		
		BTA	P-ROM	S-ROM	SUM	Primære rom	Sekundære rom
Etasje							
1	78	70	0	70	vindfang, toalettrom, entre, trapperom, kjøkken, 2 stuer, soverom		
2	55	51	0	51	trapperom, loftstue, bad/vaskerom/wc., 2 soverom		
Sum	133	121	0	121			
Sum alle bygninger	133	121	0	121			

Verditakst for landbrukseiendom

Kommentarer til arealberegningen

BTA er beregnet ikke målt opp på hovedhuset

Teknisk beskrivelse

Bygg A: Bolighus / våningshus

Fundamentering, grunnmur og kjellergulv

Tømra

Grunnmur Tørrmur i gråstein i forskjellige størrelser lagt i forband. Opprinnelig ble det ikke brukt noen form for bindemiddel, men denne er spekket utvendig for bedre tetting. Det sees også røysmur i den indre kjelleren.

Tilbygget

Tilbygget på nordre side har betongblokk som ringmur som trolig er satt på en betongsåle.

Konstruksjonsmetode over grunnmur og utvendige fasader

Tømra :

- tømre sees innvendig, men ikke utvendig.

Tilbygget

- Bindingsverk, isolert, utvendig kledd med stående trekledning.

Hele bygget er kledd med stående trekledning

Dører og vinduer

Vinduene er med 2 lag isolerglass datert 1992

Ny hovedinngangsdør med isolerglassvindu montert i 2023.

Verandadører 2 stl

Takkonstruksjon med yttertak

Takform : saltak

Taktekking : dobbeltkrum betongtakstein

Piper og ildsteder

Teglsteinspipe med en liten vedovn og et peisarrangement.

Oppvarming

Oppvarming av boligen skjer ved :

- vedfyring
- panelovner
- varmekabel i gulv på badet

Bad og vaskerom

Badet har fliser på gulv, malt liggende ytterkledning på vegger, trepanel i himlingen.

Gulvmontert wc.

Veggmontert innredning med nedfelt servantplate.

Opplegg for vaskemaskin.

Kjøkken

Kjøkkensonen har et gammelt plategulv, vegger med malt tømre, malt panel og noe malt mur, naturpanel i himlingen.

Innredning : Furu Fronter : heltre profilerte. Skap : heltre. Benkeplate : heltre, stålkum med kran.

Hvitevarer : ingen hvitevarer var montert.

Innvendige overflater

1 etg. Gulver : belegg, laminat, eldre plategulv.

Vegger : - I den eldste delen er det synlig tømre på veggene. -

Tilbygget har malt panel. - Himling : naturpanel og malt panel. 2 etg. Gulver : belegg og laminat. Vegger : -

Verditakst for landbrukseiendom

De fleste veggene er med liggende ytterkledning, dvs. de er litt ru Himling : naturpanel og malt panel.

Vann/avløp (innvendige installasjoner)

Vann og avløp : private løsninger

- vann fra egen borebrønn
- avløp til septiktank

Vannledninger inne i boligen:

Blandet installasjon : - Den eldre installasjonen er med kobberør - Rør i rør installasjon fra rundt 1992 i forbindelse med oppgradering av badet i 2 etg.

Avløpsrør i boligen :

Avløpsrørene er i plast, antatt fra 1992

Elektrisk anlegg

Alder : fra byggeåret, dvs. antatt 1992

Sikringer : automatsikringer

Anlegg : åpent anlegg

Overspenningsvern : 63 A

Sikringskapet står plassert i 1 etg. nær trappen

Gjenstående arbeider

Det gjenstår noe belistning i 2 etg.

Kårrettigheter

Boret, vedrett og andre uttak av naturalia fra gården.

Belastning vurdert til

Kr.

0

Opplysninger, beskrivelse

Det er ikke gitt noen opplysninger.

Miljø, kulturlandskap og vernede bygninger

Kommentarer / merknader

SEFRAK info. hentet fra Riksantikvaren :

Sekretariatet For Registrering Av faste Kulturminne i Noreg".

SEFRAK-registreringa vart gjennomført i åra 1975-1995. Bygningar bygde før 1900 vart registrerte over heile landet, med unntak frå i Finnmark der bygg før 1945 vart registrerte.

Kulturminna vart kartfesta, oppmålt og fotografert.

I alt er det registrert omlag 515.000 einingar.

DENNE EIENDOM.

- Det ble registrert 1 bygg med SEFRAK merking, ser ut til å være stabburet med gul SEFRAK

KULTURMINNER

- Ingen registreringer sett, kilde benyttet Kilden kartverk

Verditakst for landbrukseiendom

Samlet vurdering

	Antall	Verdi pr. daa	Verdi totalt
Jord og beite	21 daa	Kr. 1 982	Kr. 41 625
Skog	430 daa	Kr. 2 375	Kr. 1 021 250
Uproduktiv skog / utmark	23 daa	Kr. 400	Kr. 9 000
Jakt og fiske			Kr. 50 000
Andre verdier / rettigheter			Kr. 1 406 125
Driftsbygninger			Kr. 307 600
Boligverdi av bygg A som våningshus på den aktuelle eiendommen			Kr. 900 000
Kapitalisert verdi/kostnadsverdi øvrige bolighus			Kr. 25 000
Boverditillegg i hht. beliggenhet			Kr. 0
- Kårrettigheter			Kr. 0
Eiendommens totale verdi inkl. bolig m.m.			Kr. 3 760 600

Markedsvurdering

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

Beliggenhet - område

Eiendommens beliggenhet er for mange attraktiv i svært landlige omgivelser.

Sammenligbare salg

- Siljudalsvegen 17 solgt for kr. 550.000,- Gammelt hus, uthus dårlig, 4 dekar
- Livegen 2 solgt for kr. 1.725.000,- i 2023. byggerår 1956, tomt 1895m2,
- Hytten øverst i teigen 115/2 som har festenr. 6 ble solgt for kr. 950.000,- den 11.07.2022
 - dette er en festetomt på eiendommen.

Om sammenlignbare salg

Utvalget er tatt med for å belyse enkelte eiendommer sin verdi i området, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønsmessig vurdering av markedsverdi.

Med bakgrunn i befaringen samt gjennomgang av mottatt dokumentasjon og kjennskap til markedet vurderes markedsverdien til å være kr. 3.750.000,-

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

Kr. 3 750 000

Sted og dato

Årnes, 20.11.2024



Oddvard Aarnes