Stor vestvendt hytteeiendom ved innsjøen Langen i Østfold



Oppsummering og historikk

Hyttemarkedet er som kjent dårlig, men det gjelder først og fremst vanlige og dyrere hytteeiendommer, ikke nødvendigvis relativt unike eiendommer som denne og som likevel fortsatt er i lavprissegmentet.

Eiendommen, g.nr. 173, b.nr. 19 i Rakkestad kommune er helt spesiell. Min fetter og jeg har ønsket oss denne eiendommen siden da vi var guttunger og padlet med kano rundt i området (Børtevann-Langen). Min fetter har kjent tidligere eier i snart femti år (teltet på eiendommen og lånt hytten noen ganger). Vi fikk bl.a. låne hytten i en uke i 2017, og det var da enstemmighet blant mine barn om å kjøpe den året etter (etter å ha sett på flere alternative eiendommer).

Tidligere eier skulle skille seg og vi fikk derfor kjøpt den billig (etter å ha spurt ham flere titalls ganger gjennom årene). I utgangspunktet skulle min fetter eie 50 %, men han var syk på det tidspunktet så det ble til at jeg kjøpte den alene. Han fikk en opsjon på å erverve en ideell halvpart av eiendommen på et senere tidspunkt, men denne opsjonen er nå kjøpt ut, og gjort opp oss i mellom.

Tomten ligger langs grensen mellom Sarpsborg og Rakkestad ved innsjøen Langen. Det er lite/ingen mygg eller knott der (muligens pga. en svak driv fra Langen) noe som er fantastisk i forhold til andre eiendommer ved ferskvann. Barna fikk over 50 fisker da vi fisket der for noen år siden.

Idyllisk beliggenhet og ingen naboer i nærheten. 270 grader vestvendt eiendom med gode solforhold. 480 meter svaberg- og strandlinje. Lett å fortøye og å dra opp småbåter.

Sydvest på eiendommen er det i dag en ganske enkel og dårlig vedlikeholdt tømmerhytte på ca. 30 kvm pluss et gammelt skjul/anneks.



Oppsummering og plan fremover

Selve tomten er på over 30 mål som i sin helhet er regulert til fritidsformål. Det er anledning til, og planer om, å erstatte eksisterende hytte med en ny på 80 kvm pluss et nytt anneks på 15 kvm, med en forenklet søknad til Rakkestad kommune.

Videre har planen vært å på sikt splitte opp eiendommen i 8-10 hyttetomter. I nordvest og i sydvest vil det da kunne bli to eiendommer med ca. 100 meter strandlinje/strand hver, i tillegg til 6-8 vestvendte hyttetomter med svaberg/strandlinje. Vi har sett for oss å beholde minst en av de fineste i familien. Vi er klar over at kommunen i utgangspunktet ikke er positiv til et slikt prosjekt, men vi har hverken søkt eller foreslått dette overfor kommunen ennå.

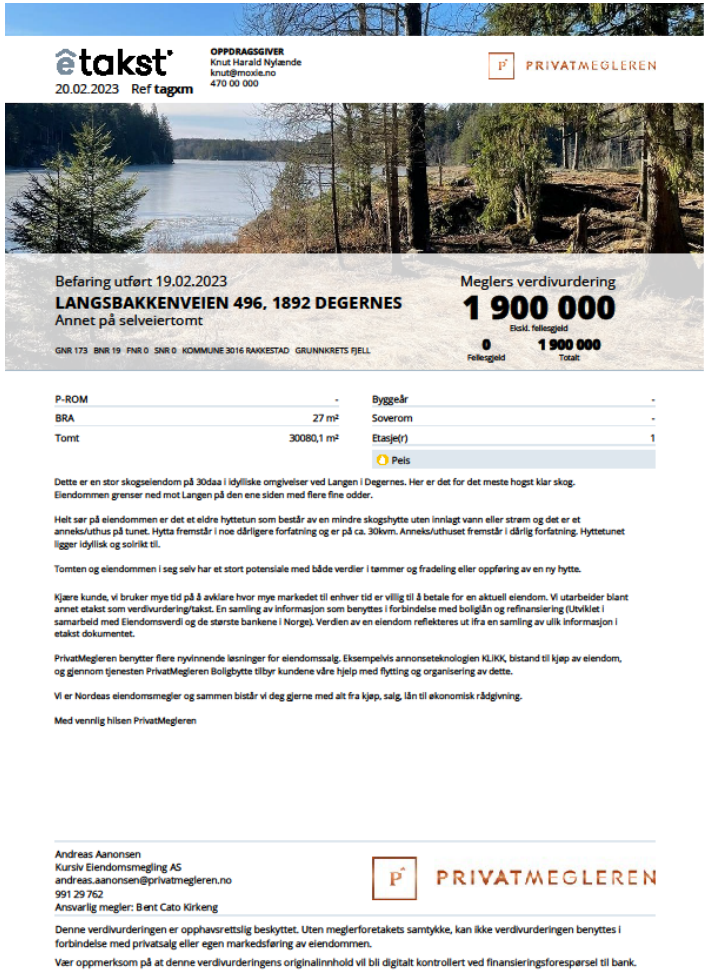
På store deler av eiendommen er det hogstklar skog (tømmerverdi på anslagsvis kr 800.000) som kan høstes før selve hytteutbyggingen. Det er flere aktører (www.vikenskog.no) som kan være behjelpelige med dette, hvor man får utbetalt nettobeløp etter en hogst. Dette vil kunne finansiere vei til eiendommen(e) og evt. annen infrastruktur. På grunn av skogen har vi tidligere fått noe elgkjøtt fra jaktlaget i området.

Det foreligger en e-takst fra en megler på kr 1.900.000 fra februar 2023. Jeg vil estimere dagens verdi til å være mellom 3 og 3,5 MNOK. Det respekteres at noen har andre meninger her, men dette er en eiendom som bør være enkelt å selge uansett markedsituasjon.

Det har inntil nylig ikke vært aktuelt å selge eiendommen ut av familien.



E-takst fra februar 2023



etakst

20.02.2023 Ref tagxm

OPPDRAGSGIVER
Knut Harald Nylænde
knut@moxie.no
470 00 000

PRIVATMEGLEREN

Befaring utført 19.02.2023

LANGSBAKKENVEIEN 496, 1892 DEGERNES

Annet på selveiertomt

GNR 173 BNR 19 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3016 RAKKESTAD GRUNNKRETS FJELL

Meglers verdivurdering

1 900 000

Ekskl. fellesgjeld

0	1 900 000
Fellesgjeld	Totalt

P-ROM	-	Byggeår	-
BRA	27 m²	Soverom	-
Tomt	30080,1 m²	Etasje(r)	1

Peis

Dette er en stor skogseiendom på 30daa i idylliske omgivelser ved Langen i Degernes. Her er det for det meste hogst klar skog. Eiendommen grenser ned mot Langen på den ene siden med flere fine odder.

Helt sør på eiendommen er det et eldre hyttetun som består av en mindre skogshytte uten innlagt vann eller strøm og det er et anneks/uthus på tunet. Hytta fremstår i noe dårligere forfatning og er på ca. 30kvm. Anneks/uthuset fremstår i dårlig forfatning. Hyttetunet ligger idyllisk og solrikt til.

Tomten og eiendommen i seg selv har et stort potensiale med både verdier i tømmer og fradeling eller oppføring av en ny hytte.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet til enhver tid er villig til å betale for en aktuell eiendom. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien KLiKK, bistand til kjøp av eiendom, og gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr kundene våre hjelp med flytting og organisering av dette.

Vi er Nordeas eiendomsmegler og sammen bistår vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning.

Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Andreas Aanonsen
Kursiv Eiendomsmegling AS
andreas.aanonsen@privatmegleren.no
991 29 762
Ansvarlig megler: Bent Cato Kirkeng

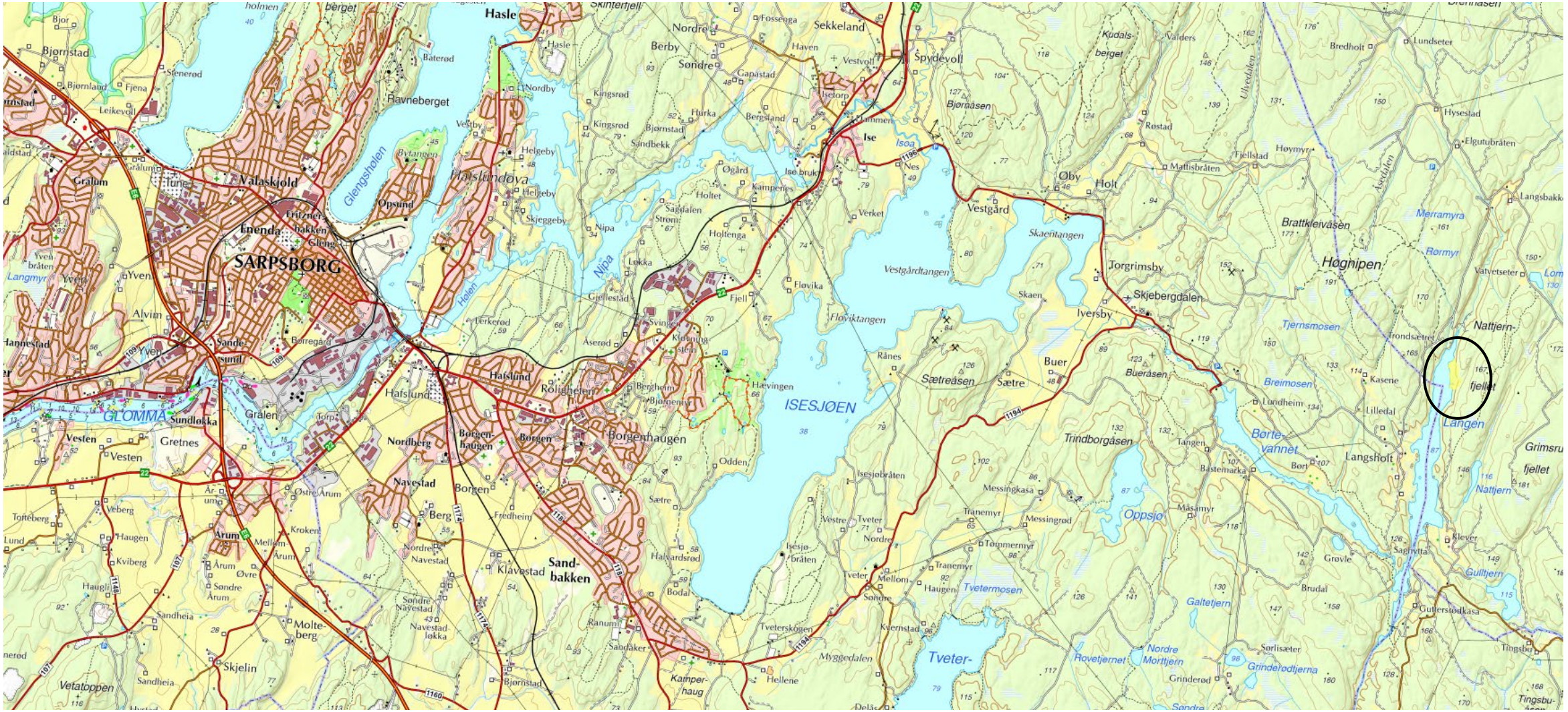
PRIVATMEGLEREN

Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen.

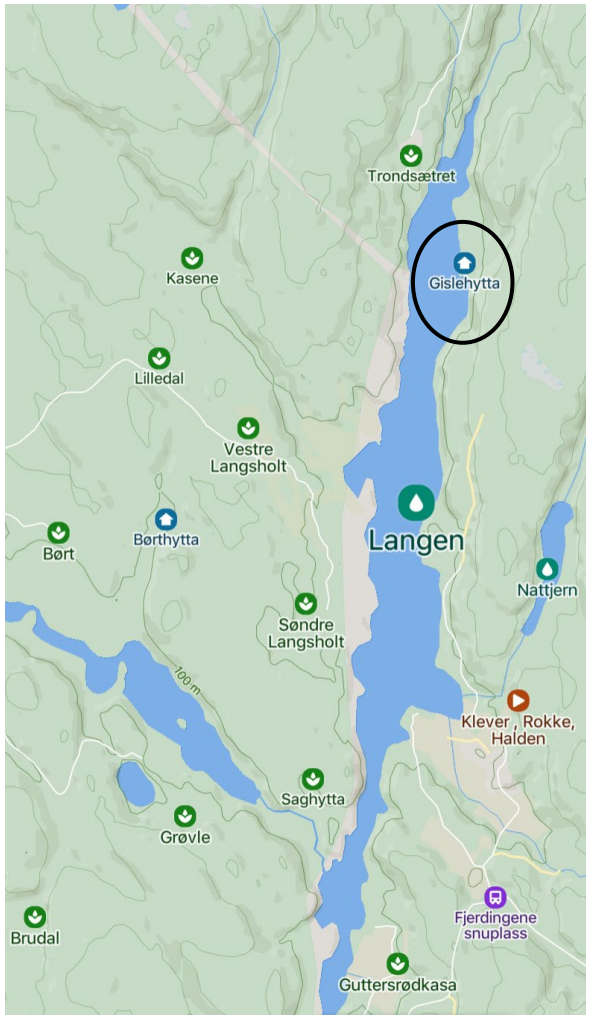
Vær oppmerksom på at denne verdivurderingens originalinnhold vil bli digitalt kontrollert ved finansieringsforespørsel til bank.

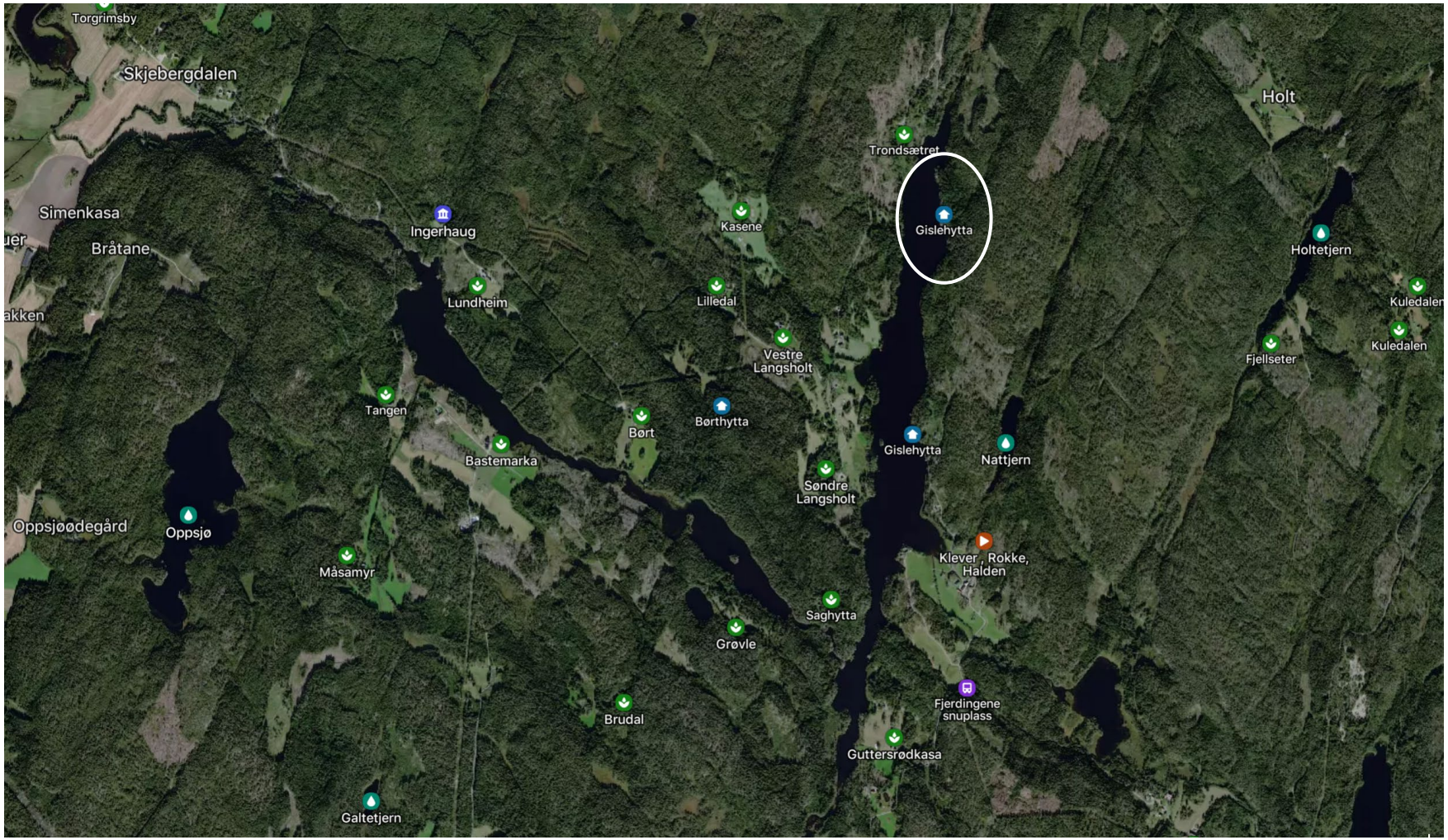


Beliggenhet – Mindre enn to mil fra Sarpsborg sentrum

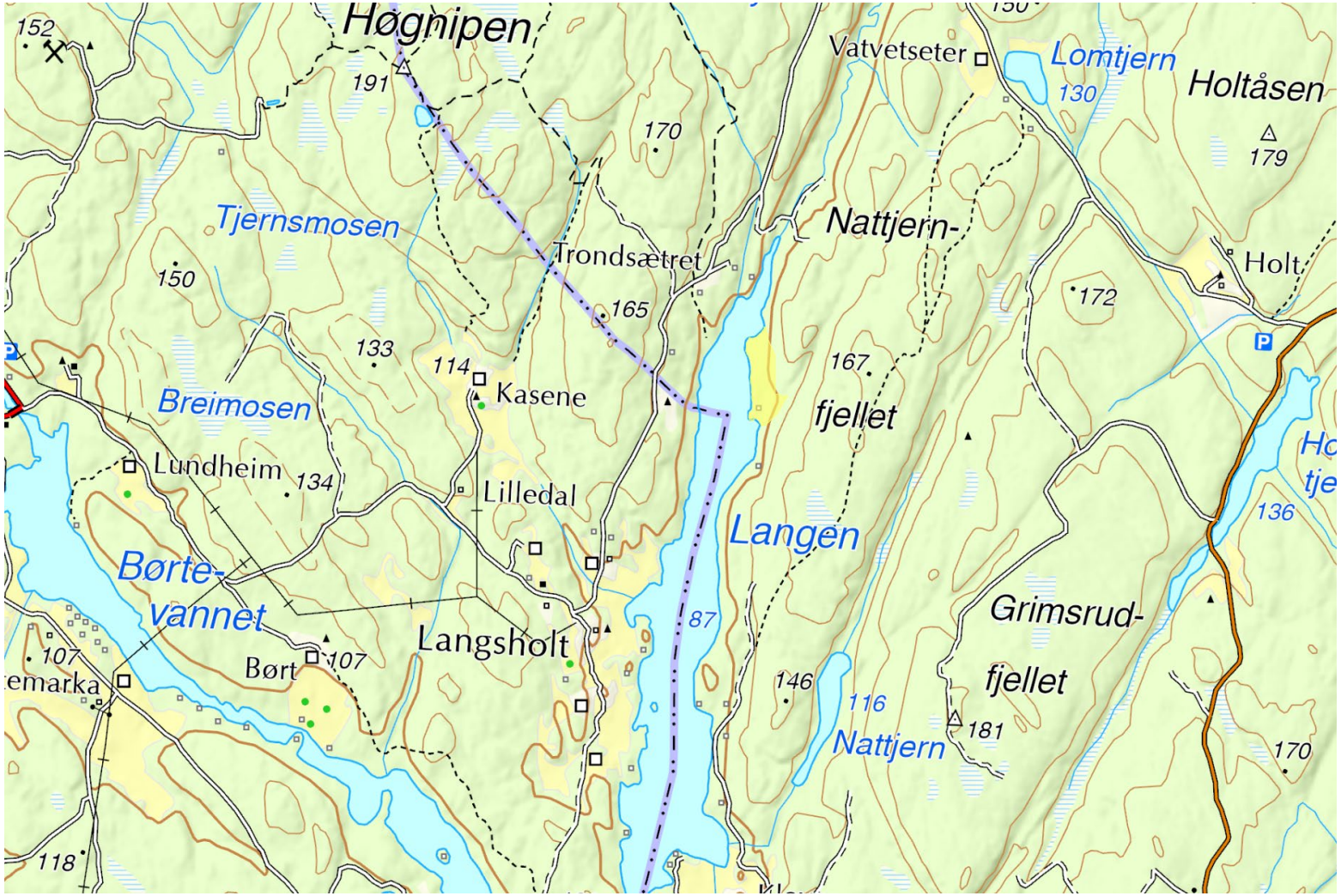


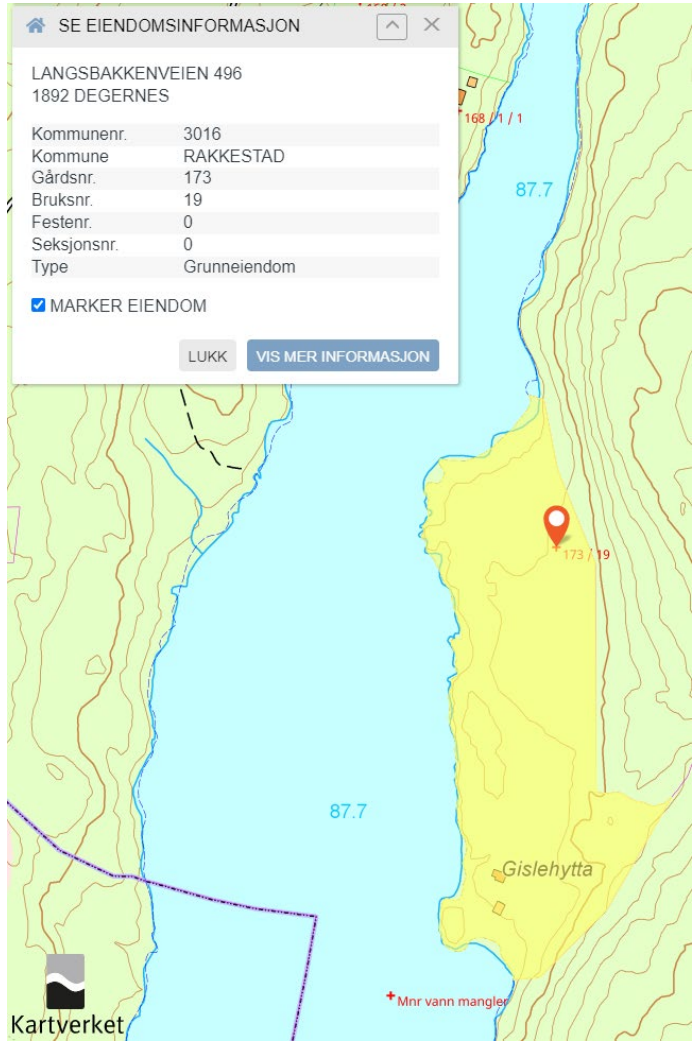
Vestvendt fritidseiendom ved Langen kalt Gislehytta (nord)





Beliggende i Rakkestad nær kommunegrensen til Sarpsborg





Degernes i Rakkestad – Eiendomsskatt

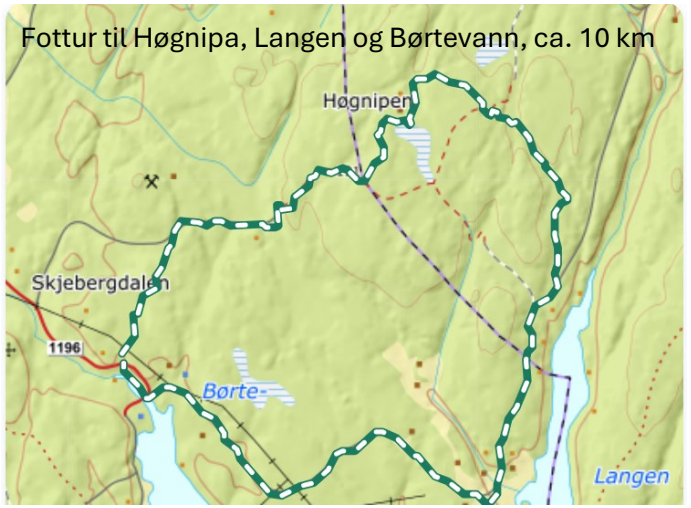
Eiendommen ligger i området Degernes i Rakkestad kommune.

For eiendommen må det betales en eiendomsskatt på kr 456 i året til Rakkestad kommune.

Rakkestad er et tettsted og en kommune i Østfold fylke på Østlandet. Den grenser i vest mot Sarpsborg og Skiptvet, i nord mot Indre Østfold, i øst mot Marker og Aremark, og i sør mot Halden.

Kommunen er en av de store landbrukskommunene i Norge. Rakkestad sentrum er omkranset av store skoger og flere fiskevann for de store naturopplevelsene. I Rakkestad bor det ca. 8.500 personer.

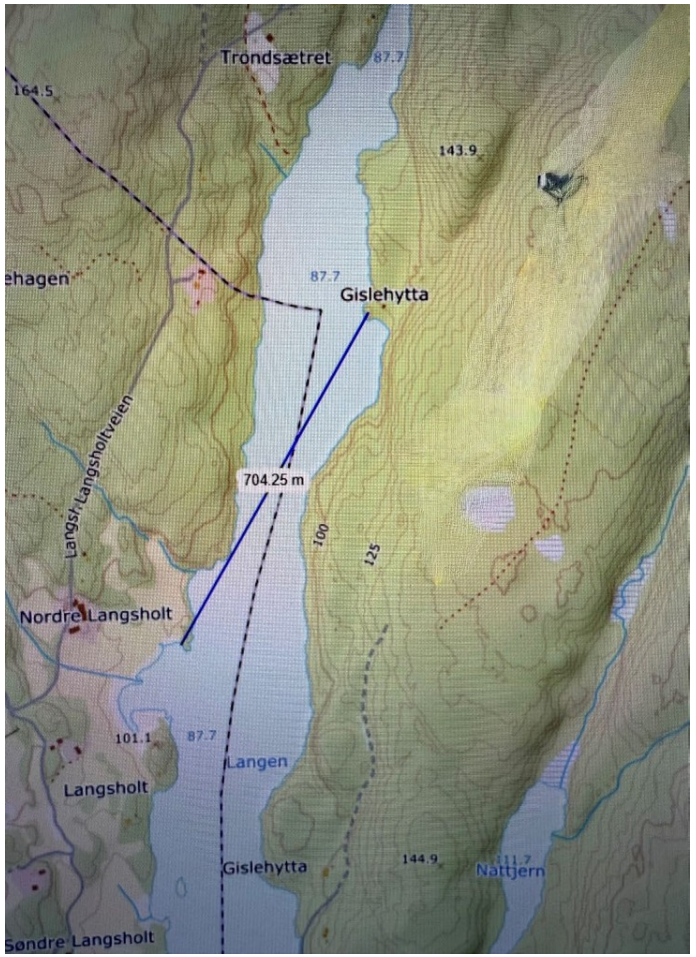
På Høgnipen i Degernes i Rakkestad har man gjort noen av Norges eldste funn fra steinalderen. Blant annet har man her funnet redskaper som kan dateres 9.600 år tilbake i tid.





480 meter strandlinje – 30.080 kvm stor tomt med tilgang fra sjøen





480 meter svaberg- og strandlinje

30.080 kvm tomt med ekstremt gode solforhold

Ingen kjørevei eller direkte gangsti til eiendommen

700 meter med båt fra Nordre Langsholt gård (fra Sarpsborg-siden). Robåt (5-20 minutter) eller båt med elmotor, evt. kano eller kajakk.

Alternativt kan man kjøre helt frem til nordenden av Langen, (ca. 1,5 time fra Bygdøy/Oslo via Rakkestad og inn på Langsbakkenveien) og med kano, evt. båt, derfra. Under 10 minutter med kano til hytten.



Liten tømmerhytte på eiendommen

27 kvm enkel tømmerhytte med et 18 kvm anneks (vedskjul, lager, utedo).

Særlig annekset er i dårlig forfatning.

Eiendommen er et greit utgangspunkt med betydelig rekreasjonsverdi, blant annet for bading, kano/kajakk, jakt, sports- og isfiske, bær- og soppturer, samt et rolig hytteliv ellers uten moderne fasiliteter.





Tømmerhytte med anneks









Hytten innvendig

Enkel standard, ikke elektrisitet eller innlagt vann

Vedovn og tekjøkken med gassovn





Påbygningsmulighet, bygging av helt ny hytte med anneks

Etter samtale med servicekontoret i Rakkestad kommune, telefonnummer 66 22 55 00 v/Alexandra Barinova, ble det opplyst følgende:

- Hele eiendommen (30 mål) er regulert til fritidseiendom
- Man kan rive eksisterende hytte og bygge en ny på inntil 80 kvm med tillegg av et anneks på 15 kvm, evt. bygge på tilsvarende.
- Dispensasjon innenfor 100 meter var OK idet det allerede er en hytte der.
- Kun en hytte med anneks var aktuelt i dag



Bildeforslag til utbygging:







Langen – Et av de reneste vannene på Østlandet

Langen, mellom Sarpsborg og Rakkestad, fremstår i dag som en av Østfolds best bevarte lavlandsinnsjøer, med kombinasjon av naturskjønne omgivelser, allsidig artsrikdom, og høy tilgjengelighet for friluftsliv og rekreasjon.

Langen har blitt karakterisert som et av de reneste vannene på Østlandet i senere tid, bl.a. med påviste lave kvikksølvnivåer og god vannkvalitet.

Dette gir gode forhold for fisk og rekreasjon, med økende sportsfiskeaktivitet og tilbakemelding fra lokale fiskere at både kvalitet og kvantitet på fiskeopplevelsen er høy.

Avstanden fra Sarpsborg sentrum er rundt 13-15 km og fra Rakkestad sentrum 18-20 km.

Langen i Sarpsborg/Rakkestad scorer høyt på økologisk status sammenlignet med øvrige innsjøer i regionen.

Dette skyldes kombinasjonen av:

- Lavt press fra infrastruktur og bebyggelse
- Intakt sumpskog og kantvegetasjon
- Moderat, men bærekraftig utnyttelse til rekreasjon og fiske
- Få forurensende punktkilder

Langen ligger 87-93 meter over havet.



Langen - Et av Østfolds fremste sportsfiskevann

Langen er et allsidig fiskevann hvor både nybegynnere og erfarne fiskere kan finne utfordringer og gode fangstopplevelser. Det finnes ikke ett enkelt vann på Østlandet hvor spennvidden i arter, fiskekvalitet og tilgjengelighet er bedre samlet.

Trenden peker mot ytterligere stabilisering av økologisk tilstand og høy lokal bruk – forvaltningsmodell og tilgang holder artene i god balanse. Fangstrapporter fra de siste tiårene viser at både artssammensetningen og størrelsene på fiskene gjør Langen til et av Østfolds fremste sportsfiskevann. Ingen formelle verneområder per 2025.

De tre klart dominerende fiskeartene i Langen er gjedde, abbor og mort.

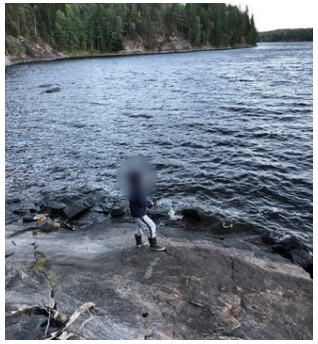
Gjedde finnes i betydelige mengder. Sportsfiskere får jevnlig gjedder på 1-2 kg, mens individer rundt 5 kg er rapportert. Enkelte rapporter antyder at både 8-10 kg og muligens opp mot 12 kg kan finnes.

Abbor er svært tallrik, og mange fiskere karakteriserer Langen som et av de beste storabborvannene nær Oslo. Eksemplarer mellom 200 og 700 g er vanlig, over kiloen er kjent fra isfiske og minst én rapportert abbor over 1,5 kg. Opplysninger om abbor på 2 kg eller mer er ikke verifisert fra Langen, men nære fangster finnes i regionen. Bestandene oppfattes som robuste, og abboren trives både i sivkanter, på dypere plasser og i nærheten av trekantete steinstrukturer der bunndyr er rikelig tilgjengelig.

Mort er den vanligste karpefisken og forekommer i store antall, samt som viktig næringsgrunnlag for både større abbor og gjedde.

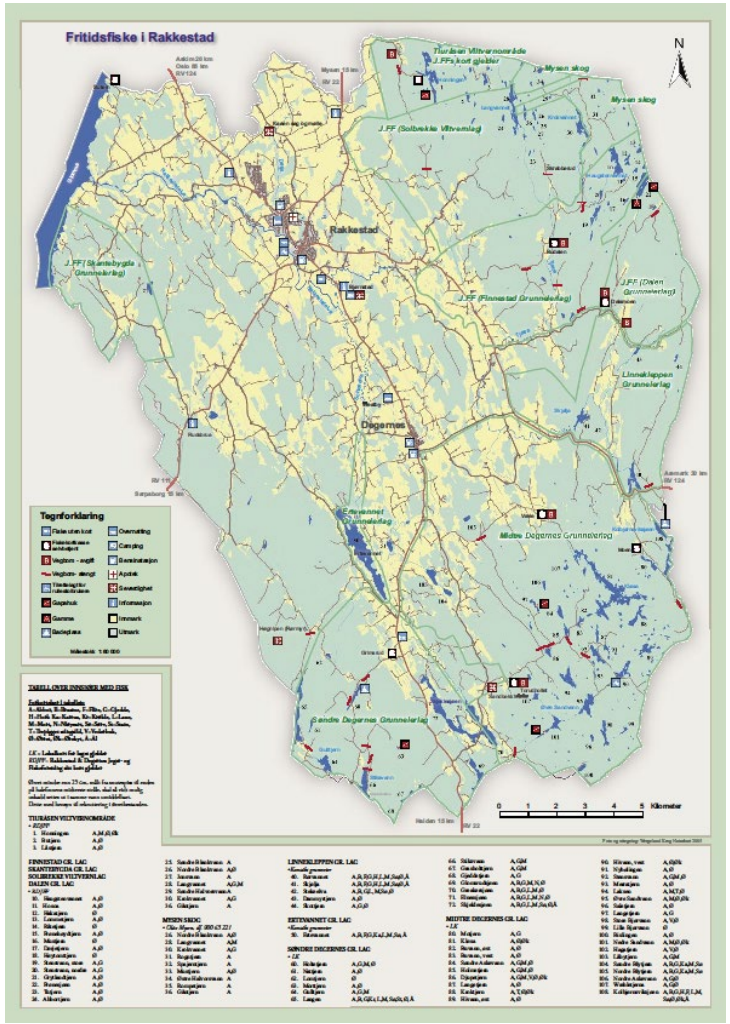
Lakefiske (eneste torskefisk som lever i ferskvann) er mulig, spesielt om vinteren, og det rapporteres om store enkelt-eksemplarer. Lake har hvitt kjøtt, nøytral smak og en tyggekonsistens som minner litt om hummer/kongekrabbe.







Artsmangfold, det er registrert over 10 ulike fiskearter i Langen



www.rakkestad.kommune.no/download/18.a771114197625840062
7175/1749813972903/Fiskekart%20fritidsfiske%20Rakkestad.pdf

Basert på informasjon fra sportsfiskerapporter, lokale diskusjonsfora, kommunale nettsider, NJFF-rapporter og relevant vitenskapelig litteratur, er det trygt å slå fast at de følgende artene utgjør hoveddelen av fiskefaunaen i Langen:

Gjedde
Abbor
Mort
Lake
Brasme
Laue
Sørv
Flire
Ørekyte
Ål
Ørret





Andre arter, slik som laks, sik, regnbueørret, karpe og suter, er ikke lenger tilstede i stabil bestand og har ingen sportsfiskemessig betydning.







Edelkreps - Krepsefiske ved Langen

At det er edelkreps i Langen er et godt tegn på vannkvaliteten, med god økologisk balanse og fravær av sykdommer og forurensning. Langen tilhører Rakkestadvassdraget. Vassdraget har historisk sett hatt vitale forekomster av edelkreps. Krepsebestanden er god nok til at lokale fiskere rapporterer om jevne fangster.

Krepsefiske i Langen foregår hovedsakelig med teiner fra august til midten av september.

Grunneierens enerett: Fordi det ikke selges åpne krepsekort for Langen, er det kun grunneier og familie eller folk man gir uttrykkelig tillatelse til, som har lov til å sette ut teiner langs eiendommen. Som eier har man full rett til å forvalte dette som man vil.









Dyreliv – Tildeling av 1,5-3 kg elgkjøtt fra det lokale elgjaktlaget

Det er muligheter for å se elg, bever, rådyr, fiskeørn og annet dyreliv i området om man er heldig.

Det hender at beveren feller noen trær på eiendommen.

Årlig eller annethvert år, har man som grunneier inntil nylig hatt en rett på en andel elgkjøtt tildelt av det lokale jaktlaget, Grimsrud Elgjaktlag, tilknyttet Rakkestad Jeger- og Fiskerforening.

De har også en (årlig) fest hvor grunneierne i området blir invitert.









Hogstmoden skog på store deler av eiendommen

Det er svært mye hogstmoden skog på eiendommen, anslagsvis for rundt kr 800.000.

Det er planlagt å benytte dette som bytte mot legging av vei inn mot eiendommen fra nord. Naboen i nord er positiv til dette.







Vakre og fredelige omgivelser





Rent badevann





Nydelig utsikt og flotte plasser på flere ulike høydepunkter





Back to nature – Noe hardt arbeid er nødvendig for å rydde eiendommen





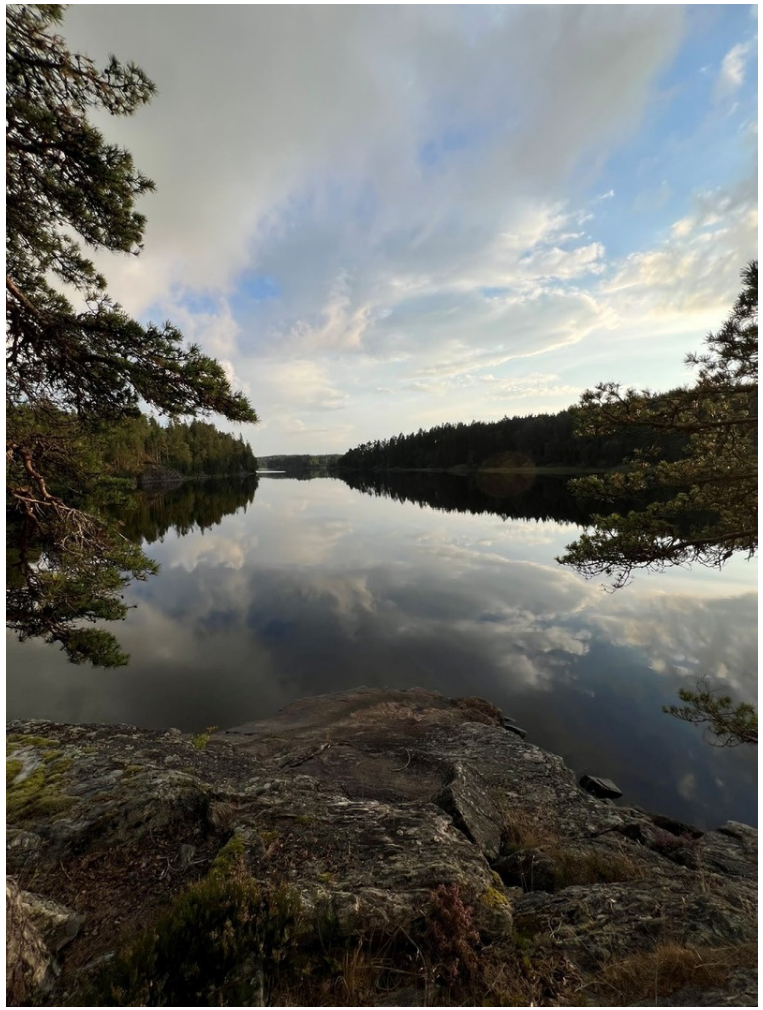
Friluftsliv på eiendommen





Rent vann og uberørt natur





Naturskjønne omgivelser og langt fra naboer





Koselig uteplass med fantastisk utsikt og solforhold





Mygg og knottfritt område








Stor allsidig tomt på over 30 mål





Friluftsliv og rekreasjon



