

Verditakst for landbrukseiendom



Hedalsvegen 2267
3528 HEDALEN
Gnr. 90 Bnr. 5
Sør-Aurdal kommune

MARKEDSVERDI
Kr. 3 000 000



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

Oppdragsnr. 586 706
Befaringsdato 20.09.2023
Rapportdato 30.08.2024

Rapportansvarlig Takstkontoret Valdres AS
Takstmann: Gudbrand Sælid
Jernbanevegen 6, 2900 FAGERNES
Tlf.: 911 81 534
E-post: post@valdrestakst.no



Verditakst for landbrukseiendom



Eiendomsbetegnelse, hjemmelshaver m.m.

Adresse	Hedalsvegen 2267	Knr	Kommune	Gnr	Bnr	Fnr
Postnr./sted	3528 HEDALEN	3449	Sør-aurdal	90	5	
Verdisettingsformål	Salg	3449	Sør-aurdal	90	72	
Type eiendom	Landbrukseiendom					
Rekvirent	Asle Ivar Skimten-Lie og Geirmund Lie					
Hjemmelshaver(e)	Ivar Lie Dødsbo					
Befaringsdato	26.09.2023					
Tilstede/opplysninger gitt av	Rekvirenter var tilstede og foreviste eiendommen samt ga alle hjemmels- og eiendomsopplysninger.					

Verditakst for landbrukseiendom

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.

Mandat:

På oppdrag fra Asle Ivar Skimten-Lie og Geirmund Lie - begge som arvinger - er underteignede takstmann, Gudbrand Sælid anmodet om å avholde takst over landbrukseiendommen/driftsenheten, 'Lie Midtre', beliggende i Hedalen i Sør-Aurdal kommune.

Registrert med:

- Gnr: 90 - Bnr: 5 - Hovedbølet.

- Gnr: 90 - Bnr: 72 - Separat tomt beliggende etter Hedalsvegen som tilliggende til versted/garasje tilhørende hovedbøle.

Oppdatering:

Takstdokumentet er oppdatert den 30.08.2024 ihht rekvisisjon fra eier. Det er ikke foretatt ny befaring på eiendommen av takstmannen og alle opplysninger baserer seg på tidligere takst og opplysninger gitt av eier. Gjennomgangen av verdiberegningen og markedssituasjonen, er vurdert ut fra dagens siste kjente byggepriser samt en markedsvurdering av dagens normale salgsverdi ut fra teknisk verdi og sammenlignbare salg i området.

Spesielle forutsetninger for verdiansettelsen/takseringen:

Taksten gjelder eiendommens markedsverdi der de gjeldende forhold er lagt til grunn.

Eiendommen er belagt med konsesjonsbetingelser jfr. sin registrering som landbruk, og defineres ut fra ordinære regler jfr. konsesjonsloven.

Det vil da her benyttes skjematur for landbruk, men vanlige betingelser for verdifastsettelse/verdiberegninger for samtlige bygninger/all bygningsmasse vil bli vurdert og beregnet ihht prinsipper for teknisk verdiberegning dvs. substansielle verdier ut fra faktisk tilstand samt at eier selv benytter seg av bygningene/bygningsmassen.

Tomten med Gnr: 90 Bnr: 72 samt ett areal på ca 1000 kvm av hovedbøle vil ikke bli videre vurdert i rapporten, da disse arealene er beregnet skilt ut.

Uavhengighet:

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

Befaring:

Befaring fant sted den 26.09.2023 hvor rekvirenter var tilstede og foreviste eiendommen.

Rapporten baserer seg på opplysninger gitt av rekvirent, øvrige tilstedeværende samt takstmannens egne observasjoner. Videre er opplysninger hentet fra gårdskart - NIJOS, samt skog- og landbrukskontoret i kommunen og skogeierforeningen.

Kommunens skogbruksavdeling er i de tilfeller der dette er påkrevet konsultert og opplysninger hentet ut. Likeså er opplysninger fra kommunens reguleringsavdeling lagt til grunn.

Det presiseres at denne rapporten er en enkel vurdering av eiendommens bygninger. 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 tilkjenne mulig skadeårsak.

Denne må anses som en anbefaling, fordi den kun baserer seg på visuell vurdering.

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

Verditakst for landbrukseiendom

Fremlagte dokumenter

Fremlagte dokumenter

Kopi av utskrift skog og landskap med arealangivelser over skogen og dennes bonitet samt jordveien med bruksangivelser.

Eiendomsopplysninger

Avstand til by/bygdesenter	Avstand til offentlig vei	Avstand til off. kommunikasjon	Avstand til skole	Veikvalitet
5 km	0,4 km	0,4 km	5 km	Grus og Fast dekke

Eiendomsopplysninger

Generelt:

Eiendommen ligger som en av flere veletablerte gårder i bygden, og er registrert med Gnr: 90 Bnr: 5 på hovedbruket/hovedbøle.

Beliggenhet:

Beliggenhetsmessig ligger gården usjenert og åpent til med god arrondering jfr. påstående bygninger. Adkomst inn til eiendommen fra kommunal vei til privat stikkvei, her med den dyrkede jorda beliggende rundt tunet og gårdens bebyggelse, to stk teiger på Lisetra i forbindelse med stølen samt en teig etter teinvassvegen ned mot Teinvatnet med båthus.

Sommervei inn til stølshusene - ca 200 meter til vinterparkering.

Generell beskrivelse av gårdens bebyggelse, jord og skog.:

Hedalsvegen 2267 (hovedbøle).

- Våningshuset bygd 1955 - senere renoverert til dagens stand (Opplyst av rekvirenter).
- Driftsbygning bygd 1947 og påbygd i 1965 og 1984 (ifølge gårdboken).
- Stabbur i laftet tømmer bygd ca 1900 (ifølge gårdsboken).

Aurtjernåsvegen 89 (Støl).

- Sæl bygd 1900 (Antatt byggeår) - senere renoverert til dagens stand.
- Fjøs bygd 1900 (Antatt byggeår).
- Skåle/uthus bygd 1993 (Opplyst av rekvirenter).

Tilstand - bebyggelse:

- Våningshuset er oppført i tradisjonelle isolerte bindingsverkstruksjoner med støpte fundamenter/kjellerplan ført ned i terreng.

Bygget fremstår i grei bruksstand, jevnlig ettersett og vedlikeholdt samt at det de siste årene er tilført endel større renoveiringer, bla etterisolering av yttervegger, ny utv. kledning samt nye 2-lags vinduer i 2006.

Nytt taktekke og renoverert/bygd om bad i 2006 samt kjøkken fra 2009.

Noe ordinær bruks- og aldersslitasje ses.

Merk endel eldre overflater.

- Driftsbygning i noe redusert stand jfr. at den ikke har vært i drift de senere år. Bygget kan benyttes og vil fungere bra som kaldlager og annen alternativ bruk.

- Stabburet i utgangspunktet ett enklere bygg. Benyttes som lager.

- Sælet opplyses å være i god bruksstand ihht bygd og senere renoverert, uten påviste avvik som begrenser bruken.

- Fjøs og skåle som enklere sidebygg med gitte funksjoner.

Skog og mark:

Se kommende rubrikker.

Drift:

Gården driftes pr. dd ved at den dyrkede marka drives og holdes ved like ved å leie den ut sammen med beitemark. Våningshuset og tilliggende bygningsmasse/stølshus ble benyttet av eier (Avdød) for vanlig fast beboelse.

Verditakst for landbrukseiendom

Arealressurser:

Ifølge kart består eiendommen av 8 stk teiger samlet på samme matrikelnummer -og arealressursene fordeler seg da ihht kartgrunnlaget og samlet er gården 607,5 daa (Det er her trekt ut 1100 kvm for Gnr:90 Bnr:72 samt 1000 kvm for tomten som garasje/verksted er plassert).

Både dyrket mark og øvrige jord- og engarealer ligger med kjøretilkomst/veiadkomst og fremstår i varierende grad av driftsmuligheter.

Tilstand utomhusområder:

Ved gjennomgang av eiendommen forøvrig viste denne god ryddighet og at det blir holdt ettersyn med gjerder ol. Tunet hjemme i oppgruset stand.

Vann og Avløp:

Tunet hjemme er tilknyttet private vann og avløpssystemer med egen borebrønn som vannforsyning samt 4kkm septik med spredekum og infiltrasjon.

Verdifastsettelse av anleggene vises i boverditillegget.

Merknader

Eiendommen er så stor at den utløser konsesjonsplikt ved salg/overdragelse. Verdien må derfor beregnes innenfor de bestemmelser som gjelder for konsesjonspliktige landbrukseiendommer.

Eiendommen er samlet mer en 100 daa og har enten mer enn 35 daa full/overflatedyrket eller mer enn 500 daa produktiv skog.

Dvs: Eiendommen er konsesjonspliktig med priskontroll og lovpålagt boplikt jfr. Konsesjonslovens §§ 5 og 9.

Ikke priskontroll hvis kjøpesummen er mindre enn kr. 3,5 mill og det er et beboelig hus med vann, vei og avløp jfr. rundskriv M-2/2016.

Beliggenhet

Eiendommen ligger LNF-Område uten bestemmelser om spredt utbygging.

Arealgrunnlag på eiendommen

Fulldyrket jord	21,0 daa	
Overflatedyrket jord	0,0 daa	
Innmarksbeite	7,9 daa	28,9 daa
Skog av særst høg bonitet	0,0 daa	
Skog av høg bonitet	14,8 daa	
Skog av middel bonitet	141,5 daa	
Skog av lav bonitet	261,2 daa	417,5 daa
Uproduktiv skog	66,2 daa	
Myr	88,7 daa	
Åpen jorddekt fastmark	2,9 daa	
Åpen grunnlendt fastmark	0,0 daa	157,8 daa
Bebyggd, samf, vann, bre	5,4 daa	
Ikke klassifisert	-2,1 daa	3,3 daa
Sum		607,5 daa

Opplysningskilder, merknader

Alle gitte opplysninger er hentet fra arealressurskart hentet fra kommunens egne kart og opplysningssider. GIS-Kart. Merk at det er lagt inn ett trekk på 2,1 daa for Gnr: 90 Bnr: 72 samt ett areal på 1000 kvm som verksted/garasje står plassert på.

Verditakst for landbrukseiendom

Jord og beite

Område og beliggenhet	Areal (daa)	Vanning (Ja / Nei)	Driftsvei avstand (m)	Avkastning pr. daa*	Total avkastning pr. år
Fulldyrket jord	21,0 daa	Nei	0	Kr. 285	Kr. 5 985
Overflatedyrket jord	0,0 daa	Nei	0	Kr. 150	Kr. 0
Innmarksbeite	7,9 daa		0	Kr. 100	Kr. 790
Sum jordbruksareal	29 daa				Kr. 6 775
Jordbruksareal (daa)	29 daa			Verdi	Kr. 169 375

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.

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

Kort driftsavstand ved at jordveien er lokalisert rundt husene hjemme og på stølen.

Gjennomsnittlig jordleiepriser er oppgitt til ca 296 kg pr. daa for grasproduksjon og ca 100 kg pr. daa, eng og beite jfr 'Handbok for driftsplanlegging' av 2015/2016. Jordleiepriser etter 'Landbruk24' pr. dd opplyses å være kr. 264,- for gras og 71,- for beite.

Avkastning pr. daa er tilpasset den faktiske driften. Det beregnes her en gjengs jordleiepris pr.daa på kr. 285,- og 100,- for beite.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at det er de registrerte arealressurser som legges til grunn for beregningen, og ikke den stand som f.eks dyrket mark fremstår i idag, med unntak av større avvik.

Kommentarer

Den dyrkede marka er ikke fullt ut kontrollert av takstmannen.

Skog / utmark

Uproduktiv skog og utmark		66,2 daa	Verdi pr. daa	Kr. 150	Sum verdi	Kr. 9 930
Hogstklasse	1	2	3	4	5	Sum
	0 daa	14,8 daa	141,5 daa	261,2 daa	0 daa	418 daa
Årlig avkastning pr. daa	Kr. 20				Total skogverdi	Kr. 208 750
					Total verdi skog / utmark	Kr. 218 680
Stående skog	Gran m ³ u.b.	0				
	Furu m ³ u.b.	0				
	Lauv m ³ u.b.	0				
	Tilvekst m ³ u.b.	0			Årstall for skogtaksten	
	Prod. evne m ³ u.b.	0			Innestående skogfondkonto, pr.	Kr. 0

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

Begrunnelse for valgt kapitaliseringsrente

Kapitaliseringsrenten er valgt til 4% og følger da departementets rundskriv M-7/2002, som endring til M-3/2002 (priser på landbrukseiendommer ved konsesjon).

Opplysningskilder, beskrivelse av skogen, veidekning, driftsforhold osv.

Opplysninger vedr skogen er hentet fra arealressurskartet. Planen viser alle hovedtall for eiendommen.

Verditakst for landbrukseiendom

Det skal spesielt merkes at alle tall som er satt inn i ovenstående rubrikker er de tall som ligger i arealressurskartet og som viser boniteten på arealene og ikke hogstklasse som det står angitt i skjematuret.

Verdien av arealene fremkommer ved at det er satt inn en skjønnsmessig sum under årlig avkastning. Denne summen er basert på vist beregning samt ut fra en alminnelig verdi på skog i regionen.

Det er ikke gitt opplysninger om event. uthogd skog.

Ifølge hovedtall for eiendommen, viser denne at ca 10 kbm er et gjennomsnitt pr. daa.

Dette er bruttotall uten bark men inklusive topp og avfall.

(Dette antas som et gjennomsnitt, da tilsvarende er taksert tidligere – NB: skogplan ikke uthentet/Eksisterer ikke).

Netto nyttbart virke er i størrelsesorden 10-15% lavere (10% benyttes ved trekk). Som følge ved stor andel nøkkelbiotoper vil netto nyttbart virke reduseres ytterligere (Ikke hensyntatt).

Skogverdien er da kapitalisert ut fra 10 kbm/daa med 10% fradrag for topp og avfall.

Avsetning til skogfond:

Avsetning til Skogfond er valgfritt i intervallet 4-40%, hvor det i dette tilfellet vurderes en avsetning på 15% pga skogverdi og tilkomst for gjenplantning.

= Det avsettes 15% til skogfond for gjenplantning.

Avsetning til drifts/driftskostnader:

Stipulert avsetning til driftskostnader pr. dd er beregnet til ca 45% av gjenstående.

Rotnetto – som er pris pr. kbm prima tømmer (middels/lavbonitet) skjønnsmessig vurdert pr. dd til ca kr. 150-170,- ltht ovenstående beregning gir da dette er verdi pr. daa på ca kr. 1 500,- ved flatehogst.

Dette igjen gir en beregnet avkastning på ca kr. 30,-/daa.

Virkepriser er varierende og vekslende gjennom året, og for å imøtekomme en event. variasjon/justering av prisene, settes kr. 20,- som avkastning pr. daa som utgangspunkt for beregning av skogverdien.

Skogen på de arealer der det, etter definisjonen, ikke er produktiv skog, beregnes å være bevokst med bjerk/lauvskog. Denne kan være brukbar som ved, men vil ikke kunne bidra økonomisk til driften. I beste fall kan den gi eieren et rimelig vederlag til eget arbeide med å drive veden fram. De arealer som den uproduktive skogen står på, beregnes med en skjønnsmessig satt verdi på kr. 150,- pr. daa.

Opplysningskilder, beskrivelse av utmark

Ingen opplysninger vedr. utmark.

Jakt og fiske

Verdi av jakt og fiske pr. år	Kr.	3 000	Samlet verdi av jakt og fiske	Kr.	75 000
-------------------------------	-----	-------	-------------------------------	-----	--------

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

Opplysningskilder, beskrivelse

- Jakt:

Det beregnes at eiendommen forvalter sine jaktrettigheter sammen med andre rundtliggende naboeiendommer i grunneierlag.

Påregnelig jaktutbytte anslås til ca 5 kr/dekar, (hvor alt areal da beregnes som jaktbar jfr. verdiutregningen).

Verdien av jakt = Kr. 3 000,-

Verditakst for landbrukseiendom

Driftsbygninger

Bygning	Gnr/bnr	Byggeår	Rehab. år	Areal (BTA)	Teknisk nyverdi	Teknisk tilstand*	Drifts-relevanse**	Nedskrevet gjenskaff.-verdi
Hedalsvegen 2267 - Driftsbygning	90/5	1947	1965/1984	365	Kr. 3 100 000	3	3	Kr. 279 000
Hedalsvegen 2267 - Stabbur	90/5	1900		45	Kr. 420 000	3	5	Kr. 63 000
Aurtjernåsvegen 89 - Sæl	90/5	1900	1993	47	Kr. 1 650 000	6	6	Kr. 594 000
Aurtjernåsvegen 89 - Fjøs	90/5	1900		30	Kr. 200 000	3	3	Kr. 18 000
Aurtjernvegen 89 - Uthus	90/5	1993		10	Kr. 150 000	6	6	Kr. 54 000
* Verdiløs=0 ny=10 ** Unyttig=-10 full=10							Total verdi	Kr. 1 008 000

Beskrivelse av Hedalsvegen 2267 - Driftsbygning

Driftsbygningen ble bygd i 1947 og tilbygd/renovert i 1965 og 1984 ifølge gårdsboken.

Bygget er oppført som en kjørebrulåve med kjørebru etter øvre langvegg og underliggende forlåve samt fjøs mm i deler av 1.etg samt gjødselkjeller under fjøsdel.

Bygget ses å ha ett grunnareal på 150 kvm bruttoareal over 2 plan, 1 og 2.etg samt gjødselkjeller på ca 65 kvm = Ca 415 kvm samlet bruttoareal.

Areal av kjørebru er da ikke tatt med/innberegnet som tellende areal.

Bygget er holdt i stedlig bygde reisverkskonstruksjoner med klavesystem i hovedkonstruksjon av kraftige stolper i stor avstand og i veggens fulle høyde, supplert med et sekundært og spinklere bindingsverk som underlag for bordkledningen. Videre er det lagt inn skråband/skråspenn for sideavstivninger. Etasjeskiller er holdt med tømmerdimensjoner etablert til langvegger og skråspennene samt understøttinger i akselinjene. Saltakskonstruksjon bygd opp med langsperrer med lastfordeling utført med innmontert hanebjelke. Firkantåser for undertak og tekking med bølgeblikkplater

Utvendige fasader med stående bordkledning/spaltekledning. Stedlig bygde labankdører til låven, luftvinduer samt enklere vinduer i fjøsdel.

Som fundamentering er det benyttet støpte kjeller (gjødselkjeller) samt enklere punktfundamenteringer av tømmerdimensjoner til støpte punkt til terreng.

Kjørebrufundament som støpt - utv. kjørebru i treverk (uten rekkverk).

- Teknisk tilstand:

Bygget ses pr. dd å fremstå i alternativ bruksstand/lager og oppbevaring samt gjødselkjeller som garasje.

Det skal merkes at det er påvist endel alders- og slitasjerelaterte forhold, bla svikt/utglidninger i punktfundamentene, avskalling i betongdekket pga rust i armeringen i fjøsgulvet samt at bygget fremdeles inneholder bla innredningen mm i fjøsdelen.

Bygget trenger utv. maling/overflatebehandling.

- Driftsrelevanse:

Bygget defineres å kunne benyttes til alternativ bruk - lager, garasje ol.

- Verditrekk:

Pga påviste skader/forhold med bla svikt i fundamenter, manglende rekkverk på kjørebru mm, vil det bli foretatt ett ekstraordinært trekk utover det opprinnelige alderstrekket.

Dette trekket legges inn under teknisk tilstand og driftsrelevanse.

Beskrivelse av Hedalsvegen 2267 - Stabbur

Stabburet er bygd ca 1900 og er holdt i to plan, hvorav 1.etg med ett utv. bruttoareal på ca 26-27 kvm og 2.etg med ett målt utv. veggareal på ca 32 kvm. Pga lavere innvendige takhøyder i 2.etg vil det bli lagt inn ett trekk på ca 12-14 kvm og bygget får ett beregnet areal på ca 45 kvm ihht målreglene.

Verditakst for landbrukseiendom

Bygget er oppført dels i laftet tømmer, dels uisolert reisverk med stående kledninger, hvor vegger i 1.etg er i tømmer og 2.etg i plassbygd reisverk.

Bygget er utvendig kledt med stående tømmermannspanel, hvor tømmervegger er lektet ut.

Saltak tekket med eternittplater.

Enklere fundamentert med støpte punktfundamenteringer til terreng.

- Teknisk tilstand:

Bygget ses med noe svikt i fundamentene og fremstår med endel skjevheter og helningsavvik.

- Driftsrelevanse:

Kan benyttes som lager.

Beskrivelse av Aurtjernåsvegen 89 - Sæl

Frittliggende sæl, bygd ca 1900.

Bygget måler 47 kvm utv. bruttoareal/43 kvm innvendig bruksareal i ett plan og består av vindfang, stue med åpen kjøkkenløsning samt 1 stk soverom og ett rom beregnet benyttet som vaskerom.

Tørrestablet natursteinsmur til terreng med luftet krypkjeller.

Bærende og helisolert trebjelkelag som etasjeskille, primærkonstruksjon/vegger i tradisjonelt laftet tømmer og takkonstruksjon bygd opp som en sperrekonstruksjon med bærende tømmeråser innvendig og tekket med stålplater.

Doble vinduer med småruter i ytre ramme. Ytterdør som panelt speildør.

Innvendige overflater med lakkerte tregulv, tømmervegger i stedlig laftet grantømmer samt tømmeråser i himlinger.

Murt elementpipe samt murt peis med støpejernsinnsats samt frittstående vedovn på kjøkkenside.

Kjøkken i åpen løsning mot oppholdsrommet med innredninger holdt i heltre, plassbygd utførelse.

Gassbluss og utslagsvask.

- Teknisk tilstand:

Bygget opplyses å være i god og ettersett stand, men defineres som enklere og fortrinnsvis bygd og tenkt benyttet for sommeropphold i forbindelse med å ha dyr på stølen.

Bygget er etablert med ringmuren direkte til terreng.

Forøvrig ikke påvist/opplyst om avvikene forhold utover ordinær alders- og bruksslitasje.

Det opplyses om at bygget ble renovert i 1993 med:

- Utlektet og tilleggsisolering av alle yttervegger.

- Ny møneås og nye innvendige himlinger samt reisolering mm av takkonstruksjon.

- Ny utv. tekking.

- Ny pipe med peis og vedovn.

- Nye gulv (isolert og nye heltre gulv).

- Driftsrelevanse:

Eier har ikke behov for stølshus jfr. at det ikke er aktiv gårdsdrift - Kan benyttes som fritidsopphold og kan også leies ut.

Beskrivelse av Aurtjernåsvegen 89 - Fjøs

Enklere uisolert uthus med rom for ved og redskaper samt rom for utedoen.

Tidligere husdyrrom.

- Teknisk tilstand:

I bruksstand ihht bygd - merk alder og vedlikeholdsetterslep.

Beskrivelse av Aurtjernvegen 89 - Uthus

Enklere uisolert vedskåle.

Støpte punktfundamenter.

Saltak tekket med bølgeblikkplater.

Verditakst for landbrukseiendom

Teknisk verdiberegning, bolighus / våningshus

Bygg A: Våningshus	Beregnete byggekostnader	Kr.	4 450 000
	Verdireduksjon	55% - Kr.	2 447 500
	Beregnete byggekostnader etter fradrag	= Kr.	2 002 500
Sum beregnet teknisk verdi		= Kr.	2 002 500

Boligverdi

Byggeår	1955	Rehab. år	2006 - 2019 - 2011
Boligverdi av bygg A som bolighus / våningshus på den aktuelle eiendommen			Kr. 2 000 000

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 tolkningstil 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 byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg. "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2014" finner du på www.norsktakst.no.

Våningshus	Bruttoareal	Bruksareal (BRA)			Romfordeling	
		BTA	P-ROM	S-ROM	SUM	Primære rom
Loftsetasje	0	0	0	0		Trappegang, gang. 2 stk rom som tidligere er benyttet som soverom.
2.etg	88	72	7	79	Trappegang, gang, 2 stk soverom, kjøkken, stue. Bad.	Rom for bereder. Lagerrom.
1.etg	88	79	0	79	Hall med trapp, gang, bad, kjøkken, spisestue, stue.	
Kjeller	85	0	67	67		Lagerrom, rom for tekniske installasjoner.
Sum	261	151	74	225		
Sum alle bygninger	261	151	74	225		

Kommentarer til arealberegningen

Arealberegningen er foretatt ut fra mål hentet på stedet av takstmann, med henvisning til og ihht Norsk Standard NS 3940 nyeste utgave, videre er takstbransjens retningslinjer ved arealmålinger av boliger - 2009 lagt til grunn. Det tas forbehold om avvik.

Arealer av plattinger, terrasser ol. er ikke tatt med i ovenstående arealoppstilling jfr. ordinære måleregler. Det er foretatt skille på rom med primær anvendelse og rom med sekundær anvendelse, målt med benevnelsen bruksareal (BRA).

Arealopplysninger er gitt i samsvar med bruken av rommene på befaringsdagen, uten hensyn til krav i teknisk forskrift, slik som krav til lys, volum ol.

Kommentarer til arealberegningen

Loftplanet har ett innvendig målt gulvareal på 38 kvm, og har en største innvendige takhøyde på ca 190 cm i midtpartiet av rommene. Utover dette er det skråhimlinger ned mot knevegger på begge sider av rommet. Skråhimlingene strekker seg ned og forbi nedre målegrense jfr. måleregler. - Det skal ved skråtak lavere enn 190 cm medtas areal målt horisontalt 60 cm inn fra den linjen der høyden er 190 cm. Ut fra ovenstående vil det her ikke bli noen form for beregnbart areal jfr. lavere innvendige takhøyder.

Verditakst for landbrukseiendom

Arealet legges uansett inn i verdiansettelsen av bygget.

Teknisk beskrivelse

Bygg A: Våningshus

Fundamentering, grunnmur og kjellergulv

Utgravd byggegrube til stedlige masser, støpte kjellervegger med pussede overflater utvendig og innvendig. Støpte gulv til stedlige masser.

- Kommentar:

Det er påvist fuktgjennomgang i samtlige kjellervegger som følge av manglende utvendig fuksikring samt at terrenget etter øvre langsida av bygget skråner/heller inn mot vegglivet og leder regn- og smeltevann direkte på muren.

Det må beregnes gravd opp og redrenert rundt bygget.

Det anbefales da samtidig at muren isoleres utvendig for å få utvendig kuldebryter.

Konstruksjonsmetode over grunnmur og utvendige fasader

Bærende trebjelkelag som etasjeskillere.

Yttervegger oppført i tradisjonelle bindingsverkskonstruksjoner fra byggeår med stående tømmermannspanel som utvendig kledning.

- Kommentar:

Det opplyses om ny utvendig kledning i 2006 sammen med tilleggisolering av alle yttervegger med 50 mm mineralull.

Inngangsparti som overbygd ved uttrekt takfremspring.

Dører og vinduer

2-lags energivinduer fra 2006 sammen med ny kledning i 1 og 2.etg samt loftsplan.

Eldre doble i kjellerplan.

Ytterdør delisolert med glassfelter.

Enklere dør til kjeller.

- Kommentar:

Ingen påviste skader/avvik el.l.

Takkonstruksjon med yttertak

Saltaksløsning bygd opp som en sperrekonstruksjon med bærende kneveggkonstruksjon og sperrer.

Ytre tekking med stålplater.

Takrenner med veggklamrede nedløpsrør ført ned i drenerør til terreng.

- Kommentar:

Tekkingen besiktiget fra terreng og fra drone.

Ny tekking og undertaksløsning fra 2011.

Piper og ildsteder

Murt pipe samt murt brannmur med pussede overflater innvendig i borommene.

Tilknyttede ildsted i 1 og 2.etg.

Gruepeis i stue i 1.etg.

Ved/kombinert parafinbrenner i stue i 2.etg.

Sotluke i kjellerplan.

- Kommentar:

Det er ikke opplyst om det foreligger noen form for offentlige påbud.

Oppvarming

Hovedoppvarming basert på luft til luft varmepumpe samt elektriske panelovner.

Fyring forøvrig er basert på vedfyrte ildsted.

Bad og vaskerom

Bad, kombinert vaskerom - 1.etg:

Bad med støpt gulv med varmekabler og belegg med oppkant og baderomstapet til vegg.

Verditakst for landbrukseiendom

Baderomsinnredning med heldekkende servantplate og porselensservant med ett-greps blandedbatteri.
Gulvmontert vannklosett.

Dusjnisje med lokalt fall til sluk.

Vann og avløpsopplegg for vaskemaksin samt stålkum/skyllekum.

- Kommentar:

Det opplyses om at rommet slik det fremstår er etablert i 2006.

Bad - 2.etg:

Bad i 2.etg som eldre og forbi lengste teoretiske levetid - rommet må beregnet totalrenpvert.

Kjøkken

Kjøkken i 1.etg og 2.etg.

Kjøkken med innredning i 1.etg som nyere/renovert og med heltre innredning installert i 2009.

Kjøkken i 2.etg som eldre og fremstår med naturlige renoveringsbehov.

- Kommentar:

Ingen påviste avvik med uønsket vannutstrømming el.l. ved inspeksjon av vann og avløpsløsningene.

Innvendige overflater

Innvendige overflater med forskjellige materialvalg på de respektive deler.

- Gulv:

Støpte gulv i kjeller.

Parkett, dels belegg og laminat i 1.etg

Belegg i 2.etg.

Støpte gulv med varmekabler og belegg på bad/vaskerom i 1.etg.

- Vegger:

Trepaneler samt noe platevegger og dels noe synlige betongvegger.

- Himlinger:

Trepaneler - malte.

Vann/avløp (innvendige installasjoner)

Privat vanntilknyttet via egen borebrønn.

Privat avløpssystem med svart og gråvannsavløp til slamavskiller og infiltrasjon.

- Kommentar:

Ytterligere kommentarer gis fra rekvirenter.

Elektrisk anlegg

Elektrisk anlegg er fra renoveringsår - 3-faset inntak og automater.

Åpent anlegg.

- Kommentar:

Det anbefales gjennomgang av det elektrisk anlegget av el-takstmann.

Annet

Terrasse:

Det er etablert åpent terrasseareal ut for stue på 20 kvm gulvareal.

Terrassen er bygd opp av impregnerte materialer og støpte punktfundmenter ført ned i terreng.

- Kommentar:

Noe lavere rekkverkshøyder.

Type drift , jordbruk, kvoter, konsesjoner, andeler som følger eiendommer m.m.

Opplysninger, beskrivelse. Verdi av kvote knyttet til bygninger (eksempelvis melkekvote) er hensyntatt i bygningsverdien.

Dagens drift blir basert på utleige av den dyrkede jorda og beiteområder.

Miljø, kulturlandskap og vernede bygninger

Verditakst for landbrukseiendom

Kommentarer / merknader

Ikke opplyst om noen form for vernede bygninger eller vern om kulturlandskap.

Samlet vurdering

	Antall	Verdi pr. daa	Verdi totalt
Jord og beite	29 daa	Kr. 5 841	Kr. 169 375
Skog	418 daa	Kr. 500	Kr. 208 750
Uproduktiv skog / utmark	66 daa	Kr. 150	Kr. 9 930
Jakt og fiske			Kr. 75 000
Andre verdier / rettigheter			Kr. 0
Driftsbygninger			Kr. 1 008 000
Boligverdi av bygg A som våningshus på den aktuelle eiendommen			Kr. 2 000 000
Kapitalisert verdi/kostnadsverdi øvrige bolighus			Kr. 0
Boverditillegg i hht. beliggenhet			Kr. 300 000
- Kårrettigheter			Kr. 0
Eiendommens totale verdi inkl. bolig m.m.			Kr. 3 771 055

Kommentarer til verdivurderingen

Markedsverdi er i denne sammenhengen den verdi eiendommen skjønnes å ha ved et fritt salg, etter vanlige priser i området, under hensyn til de gjeldende bestemmelser i konsesjonsloven jfr. §9 og rundskriv fra landbruksdepartementet og da spesielt M-3/2002, med senere endringer M-7/2002, M-4/2004, M-1/2010.

Det er lagt inn en sum på kr. 300 000,- i boverditillegg. Dette skal illustrere en antatt tomteverdi på tunet hjemme som tomt med tilhørende fasiliteter, vann og avløpssystem mm samt tomten på stølen. Boverditillegg er også benevnt som tunverdi.

Verditakst for landbrukseiendom

Markedsvurdering

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

Med sin beliggenhet sentralt i Hedalen, vil eiendommen kunne tjene som bosted utenom landbruket. Ut fra denne forutsetning er bostedverdien tillagt noe vekt ved at dette er lagt inn i verdiberegningen (Boverditillegg ihht beliggenhet)

- Konesjonspris:

Eiendommens totale verdi/høyeste lovlige konesjonspris viser kr. 3 771 055,-, noe som er inklusive verdi av alle bygg samt andre tilhørende verdier og rettigheter, -basert på alminnelig beregningsmetode ihht gjeldende rundskriv vedr. f.eks bruk av kapitaliseringsrenter, nedskrevne gjenanskaffelsesverdier mm.

- Markedsverdi:

Eiendommens markedsverdi beregnes ned til kr. 3 000 000,- da det er dette som vil være en høyeste realistiske salgsverdi, -basert på samlet netto inntekt ved utleie av husene/bebyggelsen ihht det de er bygd som - summen kapitaliseres med en rentesats på 4% ihht rundskriv. Videre legges da øvrige verdier, slik som skog, jakt og fiske mm inn i verdien.

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

Kr. 3 000 000

Sted og dato

Fagernes, 30.08.2024

Gudbrand Sælid

Gudbrand Sælid

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg

Arealressurskart.
Kart.