

# Verditakst for landbrukseiendom

📍 Åbjørsvegen 155, 2910 AURDAL

📖 NORD-AURDAL kommune

# gnr/bnr 106/27, 106/33, 106/22

Markedsverdi

**2 350 000**



Befaringsdato: 19.11.2025

Rapportdato: 19.11.2025

Oppdragsnr.: 20062-1835

Referansenummer: TO1712

Autorisert foretak: Takstkontoret Valdres AS

Sertifisert Takstingeniør: Gudbrand Sælid

Vår ref:



## Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

## Takstkontoret Valdres AS

Takstkontoret Valdres AS er ett takseringsforetak, hvor undertegnede takstingeniør har godkjenninger/sertifikater innen alle takseringsområder og utfører taksering av: Boliger og hytter/fritidseiendommer, Landbruk og Næringsseiendommer samt skadetaksering og reklamasjonstaksering i alle seks Valdreskommuner som hovedområde.

### Rapportansvarlig

*Gudbrand Sælid*

Gudbrand Sælid  
Uavhengig Takstingeniør  
post@valdrestakst.no  
911 81 534



# Sammendrag

## Beskrivelse av eiendommen

**Generelt:**  
Eiendommen ligger som en av flere gårder i bygda Åbjør, -Nord-Aurdal kommune, og er registrert med Gnr.106 Bnr.22 på hovedbruket samt tilknyttede eiendommer jfr. opplysninger hentet fra eiendomsregisteret. Samlet 5 stk teiger, fordelt på de respektive arealressurser og bruksnummer.

**Beliggenhet:**  
Beliggenhetsmessig ligger gården nord-østvendt og åpent til i ett typisk landbruksområde. Adkomst opp til eiendommen fra til Åbjørsvegen til privat stikkvei, her med den dyrkede jorda beliggende rundt tunet og gårdens bebyggelse. Øvrige som innmarksbeite. Noe skog. Varierende terreng, dels noe brattere på deler, forøvrig stort sett lettrevet. Støl oppe på Åbjørsstølen mot Gjølmyr, hvor ett større areal dyrket mark er etablert. I tillegg følger det med en teig påstående endel fjellbjørk og mindre skog.

**Bygningsmasse:**  
Gården's bygningsmasse hjemme på hovedbruket består av:  
- Våningshus over 1,5 etg.  
- Driftsbygning med stallbokser.  
- Lagerbygg.  
**Støl med:**  
- Sæl.  
- Sommerfjøs.  
- Uthus.

**Drift:**  
Gården driftes pr. dd ved at den dyrkede marka drives og holdes ved like for salg av gras/rundballer - utleie. Driftsbygningen benyttes til lager og er dels ombygd til stallbokser på deler. Våningshuset er ikke beboelig, og betegnes som rivningsobjekt. Stølen med sæl og fjøs er i bruk av eier, hvor sælet benyttes som hytte og sidebygningen ikke er i bruk annet enn som lager/vedskåle.

**Arealressurser:**  
Ifølge kart består eiendommen av 5 stk teiger registrert på hovedeiendommen. Arealressursene fordeler seg da ihht kartgrunnlaget og samlet er gården 303,5 daa. Både dyrket mark og øvrige arealer ligger med kjøretilkomst/veiadkomst og fremstår lettrevet, noe midre brattere partier. Til skogsteigen som ligger på stølen, ses veien å krysse gjennom denne, noe som tilsier adkomst.

**Vann og avløp:**  
Det er etablert egen borebrønn på hovedbølet, hvor denne er etablert på tunet ut for våningshuset og driftsbygningen. Ukjent avløps situasjon, men det antas/forutsettes etablert svart- og gråvannsavløp - ukjent alder/ikke videre undersøkt.

**Tilstand - bebyggelse:**  
Ved gjennomgang av samtlige bygninger, viser dette at våningshuset ses og vurderes i svært redusert stand og vil naturlig være gjenstand for snarlige tiltak for å bringe dette opp i anstendig bokvalitet - alternativt full sanering og bygging av nytt hus ihht dagens tekniske krav. Lagerbygget hjemme på tunet ses også å være i redusert stand i forhold til bygd og beregnet bruk. Sommerfjøset defineres ihht påvist stand og kan ikke benyttes til andre formål enn event. lager/vedskåle. Sælet er en eldre bygning og vil ut fra dette ha naturlige restaurerings- og renoveringsbehov samt at det er påvist noe påførte forhold mm. Driftsbygningen hjemme er bygd i 1973, og var ikke i bruk for husdyr før i 2005, da dagens eier bygde om deler av 1.etg til stallbokser. Bygget blir da definert som "i god brukstand ihht bygd og til alternativt bruk (driftsbygning til lager og oppstalling).

## Verdisammenstilling

	Antall	Verdi pr Daa (Kr)	Verdi totalt
Jord og Beite	40,1	6 217	249 288
Skog	179,8	1 558	280 140
Uproduktig skog og utmark	8,0	500	4 000
Jakt og fiske			37 500
Driftsbygninger			1 680 000
Boligverdi som våningshus på den aktuelle eiendommen			80 000
Boverditillegg i hht. beliggenhet			300 000
<b>Eiendommens totale verdi</b>			<b>2 630 928</b>

## Kommentar

Prinsippene for å verdsette konsesjonspliktig landbrukseiendom med priskontroll er beskrevet i rundskriv M-3/2002 og M-1/2021 fra Landbruks- og matdepartementet (LMD) Under følger en kort innføring i prinsippene for verdsettingen hvor lovens formål er å tilgodese en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling. For jord- og skog skal verdsettingsmåten avspeile produksjonsegenskapene. Dette kommer over tid til uttrykk gjennom årlig avling for jordbruksarealer og påregnelig avvirknings-kvantum for skog. Dette defineres som en avkastningsverdi (bruksverdi). Det skal benyttes 4% kapitaliseringsrente i avkastningskalkylene for jord og skog. For bygninger skal takstingeniør primært ta utgangspunkt i bygningenes kostnadsverdi. Kostnadsverdi (nedskrevet gjenanskaffelsesverdi) på en bygning svarer til antatt ny-anleggskostnad i dag for en tilsvarende bygning, korrigert for alder, størrelse, slitasje, vedlikehold og egnethet etter dagens normer og krav. Korrigeringen (nedskrivningen) av nyanleggskostnaden bestemmes etter en konkret vurdering av vedkommende bygning. Alternativt kan takstmann bruke avkastningsverdi (leieverdi). For rettigheter og andre ressurser som hører til eiendommen nyttes enten avkastningsverdi eller kostnadsverdi – alt etter rettighetens eller ressursens art. I noen tilfeller må en falle tilbake på en rent skjønnsmessig verdivurdering. Rundskriv M-3/2002 og M-1/2021 er ikke et takstreglement for takstingeniører, men et førende regelverk for forvaltningen når de skal utføre priskontrollen. Takstingeniør er derfor ikke pålagt å følge LMD sine prinsipper, men det vil være naturlig for takstingeniør å kontrollere at egne beregninger ligger innenfor LMD sine prinsipper. Takstingeniør skal finne en pris som en kjøper vil betale og forvaltningen godkjenne i motsetning til forvaltningen som kun skal kontrollere om prisen er samfunnsmessig forsvarlig. I dag er avgjørelse om å godkjenne pris og innvilge konsesjon delegert til kommunene med Statsforvalter som klageorgan. For takstingeniør gir dette noen utfordringer da kommunene håndterer regelverket ulikt. Takstingeniør må derfor tilegne seg kompetanse om lokale prisnivåer.

## Mandat

Undertegnede takstingeniør Gudbrand Sælid har fått i oppdrag av eier - Camilla Frøislihaven Dokken, å verdsette landbrukseiendommen "Fjæleemoen". Eiendommen skal verdsettes i forbindelse med salg og takstverdien skal gjenspeile en normal pris i markedet. Hvilke prinsipper/lovverk som skal legges til grunn for verdsettingen, avgjøres av eiendommens samlede størrelse, fordeling av arealer og om den er bebygd.

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. Gården skal selges ut på det åpne markedet og taksten avholdes ihht konsesjonslovens §9, prisregulering og jordlovens §12 m.m.

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 24.03.25, hvor revirent var tilstede og foreviste eiendommen.

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Fra	Til	Til stede	
24.3.2025			Gudbrand Sælid Camilla Frøislihaven Dokken	Takstingeniør Kunde
19.11.2025			Gudbrand Sælid	Takstingeniør

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3451 NORD-AURDAL	106	27	0	17300 m <sup>2</sup>	EDR-Eiendomsr	Eiet

egisteret

### Adresse

Åbjørsstølen

### Hjemmelshaver

Camilla Frøislihagen Dokken

### Kommentar

Støl med dyrket mark

Kommune	gnr.	bnr.	snr.	Areal	Eieforhold
3451 NORD-AURDAL	106	33	0	180500 m <sup>2</sup>	Eiet

### Adresse

Åbjørsstølen

### Hjemmelshaver

Camilla Frøislihagen Dokken

### Kommentar

Utmarksteig med fjellbjørk og noe mindre partier skog.

Kommune	gnr.	bnr.	snr.	Areal	Eieforhold
3451 NORD-AURDAL	106	22	0	105768,5 m <sup>2</sup>	Eiet

### Adresse

Åbjørsvegen 155

### Hjemmelshaver

Camilla Frøislihagen Dokken

## Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
1950000	2020

# Arealgrunnlag

Arealfordeling		Arealfordeling på teignivå									
Matrikelnummer	Teiger	Eierforhold teig	Fulldyrka jord	Overflatedyrka jord	Innmarksbeite	Produktiv skog	Annet markslag	Bebygd, samf., vann, bre	Ikke klassifisert	Sum grunneiendom	
☐ 3451-106/27 Areal i dekar											
3451-106/22	1 av 3	M	18,8	0,0	6,1	32,2	2,4	2,8	0,0	62,3	
3451-106/22	2 av 3	M	0,0	0,0	0,0	33,0	5,6	0,2	0,0	38,8	
3451-106/22	3 av 3	M	0,0	0,0	0,0	4,6	0,0	0,0	0,0	4,6	
3451-106/27	1 av 1	M	15,1	0,0	0,0	0,0	0,7	1,5	0,0	17,3	
3451-106/33	1 av 1	M	0,0	0,0	0,1	110,0	68,6	1,8	0,0	180,5	
<b>Sum</b>	<b>5</b>		<b>33,9</b>	<b>0,0</b>	<b>6,2</b>	<b>179,8</b>	<b>77,3</b>	<b>6,3</b>	<b>0,0</b>	<b>303,5</b>	

Ifølge kart består eiendommen av 5 stk teiger registrert på hovedeiendommen. Arealressursene fordeler seg da ihht kartgrunnlaget og samlet er gården 303,5 daa. Både dyrket mark og øvrige arealer ligger med kjøretilkomst/veiadkomst og fremstår lettdrevet, noe mindre brattere partier. Til skogsteigen som ligger på stølen, ses veien å krysse gjennom denne, noe som tilsier adkomst.

# Juridisk status

## Arealstatus

Eiendommen må ligge i LNF/LNFR eller være regulert til jordbruk/landbruk for at jordlova skal gjelde, dvs at eiendommen skal være en landbrukseiendom. Eiendommen XNAVNX ligger - ifølge kart på hjemmesidene til XXX kommune - i dagens arealdel i kommuneplan i LNFR- areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag. Det er angitt flere hensynssoner.

## Bebyggelse

Eiendommen har flere bygninger slik at eiendommen er bebygd etter konsesjonslovens bestemmelser og definisjoner i rundskriv.

Gården's bygningsmasse hjemme på hovedbruket består av:

- Våningshus over 1,5 etg.
- Driftsbygning med stallbokser.
- Lagerbygg.

Støl med:

- Sæl.
- Sommerfjøs.
- Uthus.

## Odelsloven

Eiendommen vil heller ikke komme inn, eller bli definert som en odelseiendom, da denne ikke tilfredsstillter kravene om størrelse:- Av odelslovens § 2 følger at: "Krav til arealstorleik. Ein eigeendom blir rekna som odlingsjord når fulldyrka eller overflatedyrka jord på eigedommen er over 35 dekar, eller det produktive skogarealet på eigedommen er over 500 dekar."

## Konsesjonsloven

Eiendommen er konsesjonspliktig jf. Konsesjonslovens § 4 da den er bebygd og samlet er større enn 100 daa. Konsesjonsplikten medfører at en kjøper må søke kommunen -hvor eiendommen ligger- om tillatelse (konsesjon) til å få kjøpe og eie eiendommen. Ved et fritt – utenfor konsesjonsfri slekt – salg vil ikke være priskontroll jf. Konsesjonslovens § 9 a samt rundskriv da eiendommen har mindre enn 35 daa full-/overflatedyrka jord.

## Boplikt

Eiendommen har ikke lovpålagt boplikt, men kan ved et fritt salg – utenfor konsesjonsfri slekt – av en konsesjonspliktig eiendom kan kjøper pålegges boplikt som et konsesjonsvilkår etter konsesjonslovens § 11.

## Jord og skoglov

Eiendommen er underlagt jordlova med driveplikt etter § 8 og eiendommen kan ikke deles jfr. jordlova § 12 uten søknad og godkjenning av kommunen eller Statsforvalter. Drive-plikten gjelder for all fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite og gjelder fra første dekar. Eiendommen er også omfattet av skogloven med forskrifter.

## Heftelser og rettigheter

### Jordleie

Ingen kjente avtaler om jordleie.

### Kommentar til grunnboksbladet

Grunnboksopplysninger ikke innhentet.

### Kårrettigheter

Ingen kjente kårrettigheter.

## Generelt om eiendommen

**Ras og skred**

Ja  Nei

**Kulturminner**

Ja  Nei

**Flom**

Ja  Nei

**Kvikkleire**

Ja  Nei

**Naturtyper**

Ja  Nei

**Rødliste arter og nasjonalarter**

Ja  Nei

**Andre forhold**

Ja  Nei

## Jord, Skog, Jakt og fiske

## Jord

### Arealgrunnlag

Fulldyrket jord	33,9 daa	
Overflatedyrket jord		
Innmarksbeite	6,2 daa	<b>40,1 daa</b>
Skog av svært høy bonitet		
Skog av høy bonitet	24,6 daa	
Skog av middels bonitet	12,2 daa	
Skog av lav bonitet	143,0 daa	<b>179,8 daa</b>
Uproduktiv skog	8,2 daa	
Myr	66,6 daa	
Åpen jorddekt fastmark	2,5 daa	
Åpen grunnlendt fastmark		<b>77,3 daa</b>
Bebygd, vann, bre	6,3 daa	
Ikke klassifisert		<b>6,3 daa</b>
<b>Sum</b>		<b>303,5 daa</b>

### Opplysningkilder, beskrivelse

#### Jord og beite

Område og beliggenhet	Areal (daa)	Vanning (Ja/Nei)	Driftsvei avstand (m)	Avkastning pr. daa (kr)	Total avkastning pr. år (kr)
Fulldyrket jord	33,9	Nei	0-20	285	9 662
Overflatedyrket jord		Nei			
Innmarksbeite	6,2	Nei	0-50	50	310
<b>Sum jordbruksareal</b>	<b>40,1</b>				<b>9 972</b>
				<b>Verdi</b>	<b>249 288</b>

### Opplysningkilder, beskrivelse

G jennomsnittlig 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' 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 50,- 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

## Skog, jakt og fiskerettigheter

### Skog uten plan

Uproduktiv skog og utmark	8,0	Verdi pr. daa	500	Sum verdi	Kr. 4 000
	Gårdskart/NIBIO (Daa)	Kr/Daa	Verdi (kr)		
Skog av svært høy bonitet					
Skog av høy bonitet	24,6	1 850	45 510		
Skog av middels bonitet	12,2	1 650	20 130		
Skog av lav bonitet	143,0	1 500	214 500		
<b>Sum</b>	<b>179,8</b>		<b>280 140</b>	<b>Total produktiv skogverdi:</b>	<b>Kr. 280 140</b>
<b>Innestående skogfondkonto</b>				<b>Totalverdi skog og utmark:</b>	<b>Kr. 284 140</b>

## Opplysningskilder, beskrivelse

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

Skogen på de arealer der det, etter definisjonen, ikke er produktiv skog, beregnes å være bevokst med bjerk/laubskog. 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. 500,- pr. daa

Størstedelen av skogen oppe ved Åbjørstølen er registrert som vernskog.

## Jakt og fiske

Verdi av jakt og fiske pr.år	Kr. 1 500	Samlet verdi av jakt og fiske	Kr. 37 500
------------------------------	-----------	-------------------------------	------------

## Opplysningskilder, beskrivelse

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).

NB: Ingen videre opplysninger gitt i denne sammenheng.

# Bygninger på eiendommen

## Enebolig



### Anvendelse

Rom for varig opphold - helårsbolig

### Byggeår

1920

### Kommentar

Antatt opprinnelig byggeår.

## Standard

Gjennomgående enkel eldre standard.

## Vedlikehold

Det bemerkes spesielt at våningshuset fremstår i svært redusert stand og vil naturlig være gjenstand for snarlige tiltak for å bringe dette opp i anstendig bokvalitet.

(Alternativt må huset rives og nytt våningshus prosjekteres/bygges).

## Beskrivelse

Frittliggende våningshus over ett plan oppført i laftet tømmer i opprinnelig del samt tilbygd i tradisjonelle reis- og bindingsverkskonstruksjoner, hvor tømmerdelen er lektet ut og tilført trepaneler.

Utvendige fasader med stående kledning.

Platetekket sakltak, smårutede vinduer.

Variierende fundamenter, dels noe tørrstabet naturstein, dels noe senere støpte konstruksjoner samt antatt noe deler hvor det er støpt utenpå natursteinsmuren. Muren er etablert direkte til terrenget.

Tilstand:

Det bemerkes spesielt at våningshuset fremstår i svært redusert stand og vil naturlig være gjenstand for snarlige tiltak for å bringe dette opp i anstendig bokvalitet.

Alternativt må bygget rives til fordel for nytt bygg.

- Se egen utarbeidet tilstandsrapport for bygget som angir dagens faktiske tilstand.



### Tilbygg/modernisering

0 Taktekke Det opplyses om at det er lagt nye takplater på halve taket.

0 Fiber Det opplyses om at det er lagt inn fibertilknytning.

#### Bruksareal BRA m<sup>2</sup>

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje	65			65	
<b>SUM</b>	<b>65</b>				
<b>SUM BRA</b>	<b>65</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Vindfang, kjøkken, stue, bad/vaskerom, soverom		

### Kommentar

Arealberegningen er foretatt ut fra mål hentet på stedet av takstmann med henvisning til siste gjeldende målestandard. Arealopplysninger er gitt i samsvar med bruken av rommene på befaringsdagen.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?  Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?  Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?  Ja  Nei

## Driftsbygninger på eiendommen

### Driftsbygning



#### Anvendelse

Rom for husdyrhold - fjøs for storfe.  
Bygd om til lager og stallbokser.

#### Byggeår

1973

#### Kommentar

Opplyst byggeår.

#### Areal (BTA)

378

#### Kommentar til areal

Angitt areal.

#### Standard

Gjennomgående enkel eldre standard

#### Vedlikehold

Løpende ihht behov

#### Beskrivelse

Driftsbygningen ble bygd i 1973, da som en gjenoppføring etter brann av opprinnelig bygning. Dagens bygning er da oppført som en kjørebrulåve med fjøs i deler av 1. planet og gjødselkjeller ført ned i terreng, hvor gjødselkjeller og øvrige fundamenter er fra opprinnelig bygg.

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. Utvendige fasader med stående bordkledning/spaltekledning. Stedlig bygde labankdører til låven, luftevinduer samt 2-lags vinduer i fjøsdel - som er bygd om til stallplasser.

Som fundamentering er gjødselkjeller gravd ned i terreng samt at det dels benyttet støpte stripemurer, dels støpte punktfundamenteringer og dels noe enklere punktfundamenteringer. Dels noe tørrmurte natursteinsmurer.

**- Teknisk tilstand:**

Bygget ses med endel aldersrelaterte slitasjeforhold, bla da fundamentert dels til fast grunn, dels direkte til terreng. Noe senere etablerte understøttelser, bla i forbindelse med kjørebri.

Rom for husdyrhold med ett innvendig bruksareal på ca 70 kvm, er i 2005 reetablert og istandsatt for hester med 3 stk stallbokser, verksted, salrom med innlagt vann og avløp/vaskeromsfunksjoner, teknisk rom samt en midtgang for skodning mm. Rommet er da holdt med støpt gulv med varmekabler, helisolerte vegger og himlinger samt innlagt strøm for lys og tekniske uttak. Vann lagt inn og med uttak i hver boks. 2-lags isolervinduer (PVC-Vinduer for minste vedlikeholdsbehov).

Isolert landbruksdør inn i isolert rom.

Forøvrig med skyvedører til bokser.

Øvrige arealer ses som fra byggeår med noe mindre tiltak i de senere år - i god stand som lager.

**- Driftsrelevanse:**

Bygget er ikke i bruk som bygd, men ombygd til alternativ bruk og ses godt tilrettelagt til dette formål jfr. stallplasser.

Øvrige arealer blir da pr. dd benyttet som lager, vedskåle mm.

Kjørebri er også reetablert og forsterket i 2005, og det opplyses her om at den blir belastet med inntil 7 tonn ihht dagens eiers bruk.

**- Arealer:**

Bygget måler 9x21 meter = 189 kvm i grunnflate = 378 kvm over to plan. Kjeller er ikke medregnet.

Stall måler 77 kvm bruttoareal og 70 kvm innvendig bruksareal.

Øvrige arealer som kalde lagerrom.



## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei

## Uthus/lager



### Anvendelse

Lager

### Byggeår

1950

### Kommentar

Opplyst byggeår.

### Areal (BTA)

24

### Kommentar til areal

Angitt areal.

### Standard

Gjennomgående enkel eldre standard

### Vedlikehold

Løpende ihht behov

### Beskrivelse

Frittstående bygg på 24 kvm, bygd ca 1950 og oppført i tradisjonelle, isolerte reis/bindingsverkskonstruksjoner med støpt plate/gulv til terreng.

Fasademessig med platetekket saltak, stående tømmermannspanel, 1+1 lags vinduer samt innadslående dør med glassfelt.

Innvendig med oppforet tilfarergulv med sponplater, malte plater i himlinger samt trepanel til vegg.

Innlagt strøm.

- Teknisk tilstand:

Bygget fremstår i noe redusert stand, bla ants/forutsettes det fukt i oppforet tilfarergulv.

Lavere innvendig takhøyde.

- Driftsrelevanse:

Bygget kan ved istandsetting benyttes som varmlager.



## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei

## Sæterhus/sæl



### Anvendelse

Støls hus/sæl

### Byggeår

1850

### Kommentar

Opplyst byggeår.

### Areal (BTA)

67

### Kommentar til areal

Bygget er holdt over 1 plan med tillegg av hemsrom, -hvor 1.etg måler 67 kvm bruttoareal/61 kvm bruksareal med tillegg av ca 22 kvm målt gulvareal på hems.

### Standard

Gjennomgående enkel eldre standard

### Vedlikehold

Løpende ihht behov

### Beskrivelse

Sælet opplyses å være opprinnelig bygd ca 1850, hvor det da ble satt opp ett frittstående sæl i laftet tømmer. Dette er da senere tilbygd samt at tømmervegger er lektet utvendig og innvendig samt kledt med trepaneler.

Bygget er da ført frem til dagens stand over tid.

Fundamenteringen er utført ved at opprinnelige murer er holdt i tørrstabled naturstein, senere noe støpte fundamenter.

Fasademessig med stående tømmermannspanel, saltak tekket med bølgeblikkplater samt smårutede vinduer.

Innvendig med lakkerte tregulv, trepaneler til vegg og himlinger.

Støpt/teglmurt pipe med gruepeis i stue og vedovn som tilknyttet ildsted på kjøkken.

Innlagt strøm.

- Planløsning/areal:

Bygget er holdt over 1 plan med tillegg av hemsrom, -hvor 1.etg måler 67 kvm bruttoareal/61 kvm bruksareal med tillegg av ca 22 kvm målt gulvareal på hems.

**- Teknisk tilstand:**

Bygget fremstår som ett naturlig restaureringsobjekt jfr. alder samt endel påpekte forhold med bla setninger som har ført til bla brudd i deler av fundamenter.

Forøvrig skal byggets alder og byggemetode samt metodevalg merkes.

**- Driftsrelevanse:**

Bygget benyttes av eier som hytte, og har del svært noe på utleie.

Sidebygninger benyttes da som uthus til hytte.

**Hems på sæl:**

Etter dagens regleverk kan loftsareal i fritidsbolig/sæl med høyde under 1,9 meter benyttes til sovealkove/hems. Krav til brannsikkerhet må da være ivaretatt slik at rømning kan skje via underliggende plan og/eller via godkjente rømningsvinduer i rom som blir benyttet til f.eks overnatting.

Det må derfor være åpen forbindelse til underliggende plan for å sikre at det er mulig å oppdage brann i en tidlig fase.

Krav til romhøyde og brannsikkerhet innebærer således at hemsen ikke kan etableres som ett lukket rom med unntak av de rom som har godkjente rømningsvinduer.

For småhusbebyggelse ellers er utgangspunktet at det skal være minst en utgang fra hvert plan, men det er altså gitt unntak for mellomplan med sovealkove/hems.

- Merk rommenes oppbygging med vindu i hver gavl, hvor disse ikke fullt ut tilfredsstiller rømningskravet pr. dd.



## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift?

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei

## Sommerfjøs og Uthus

### Anvendelse

Rom for ved og redskaper.  
Husdyrrom.

### Byggeår

1850

### Kommentar

Opplyst byggeår.



### Standard

Gjennomgående enkel eldre standard

### Vedlikehold

Løpende ihht behov

### Beskrivelse

Sommerfjøs:

Oppført i laftet tømmer - antatt bygd ca 1850.

Målt til 36 kvm bruttoareal.

- Tilstand:

Bygget defineres uten verdi takstsammenheng jfr. tilstand.

Uthus:

Enklere uisolert uthus på ca 15 kvm.

- Tilstand:

Redusert = ingen verdi takstsammenheng.

## Teknisk verdi boligbygg

### Teknisk verdi boligbygg

Enebolig		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 650 000
Fradrag for forskriftsmangler mellom dagens krav og aktuelt bygg	Kr.	- 270 000
Fradrag for elde, slitasje og vedlikeholdsmangler	Kr.	- 2 300 000
<b>Sum Teknisk verdi - Enebolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>80 000</b>
<b>Sum Teknisk verdi - Boligbygg</b>	<b>Kr.</b>	<b>80 000</b>

## Nedskreven gjenanskaffelsesverdi driftsbygninger

### Driftsbygninger

Bygning	Teknisk nyverdi (Kr)	Teknisk tilstand*	Driftsrelevanse**	Nedskreven gjenanskaffelsesverdi (Kr)
Driftsbygning	3 200 000	7	5	1 100 000
Uthus/lager	280 000	3	4	30 000
Sæterhus/sæl	2 000 000	4	7	550 000
Sommerfjøs og Uthus	0	0	0	
			<b>Total verdi</b>	<b>1 680 000</b>

\*Verdiløs=0 ny=10 \*\*Unyttig=0 full=10

# Markedsvurdering

Takstingeniøren sitt mandat har vært å sette en samlet verdi på eiendommen etter reglene i konsesjons- og jordloven. Verdien skal gjenspeile det markedet vil betale og myndighetene godkjenne jfr. Konsesjonslovens § 9 og 9 a med rundskriv og praksis. Fra 01.01.2022 ble det nye regler for omsetning av boliger/eiendom.

Eiendommen er en landbrukseiendom underlagt jordlova § 12 slik at den kan ikke deles uten søknad. Taksten tar derfor utgangspunkt i en samlet enhet. Ved salg av eiendom i det frie markedet vil overdragelsen være underlagt konsesjonsbestemmelsene i lov av 31. mai 1974 nr. 19 sist endret i 2017, som regulerer omsetning av fast eiendom i det frie markedet, og hvor lovens § 1 (formålsparagrafen) bestemmer:

Loven har til formål å regulere og kontrollere omsetningen av fast eiendom for å oppnå et effektivt vern om landbrukets produksjonsarealer og slike eier- og bruksforhold som er mest gagnlige for samfunnet, bl.a. for å tilgodese:

1. Framtidige generasjoners behov.
2. Landbruksnæringen.
3. Behovet for utbyggingsgrunn.
4. Hensynet til miljøet, allmenne naturverninteresser og friluftinteresser.
5. Hensynet til bosettingen.

Takstingeniør er kjent med rundskriv M-3/2002 og M-1/2021 fra Landbruks- og matdepartementet. Denne takstverdien tar ikke hensyn til evt. annen utnyttelse av eiendommen enn dagens.

Det presiseres at bygningsmassen kun er be-skrevet ut fra en visuell befaring og for å undersøke bygningenes mer bygge-tekniske tilstand og arealmål må det innhentes tilstands-rapporter på disse. Takstingeniør legger til grunn at alle bygninger og bruken er godkjent av rette instans og iht. gjeldende forskrifter. For bygningene er det benyttet Kostnadsverdi (nedskrevet gjenanskaffelsesverdi), egnethet og skjønn. Det skal også for bygninger og spesielt for driftsbygninger vektlegges bygningens egnethet i forhold til dagens behov i landbruket med større maskiner mm. For jord og skog er det benyttet avkastningsprinsippet og 4% rente

Takstingeniør betrakter verdivurderingen i denne taksten som en salgsverdi og sammen-fallende med en låneverdi (lånetakst). En evt. långiver må på eget grunnlag og etter egne interne kjøreregler evt. korrigere denne. Takstingeniør plikter å synliggjøre delverdier og en samlet sum. Beregningene og fordeling av verdier følger i vedlegg.

Takstingeniør presiserer at eiendommen er vurdert slik den fremstod ved befaring og på bakgrunn av de opplysninger som er gitt. Takstingeniør legger også til grunn at all oversendt informasjon er korrekt. Eier har lest og godkjent fakta. Hvis rekvirent eller brukere av taksten skulle oppdage feil, må det umiddelbart gis beskjed til takstingeniør. Taksten omfatter kun fast eiendom med naturlig tilhørende driftstilbehør (naglefast).

Denne verdivurderingen er en antatt salgsverdi for eiendommen på rapportdato, basert på det mandatet som er gitt. Verdien er etter takstingeniøren sitt skjønn innenfor de rammer, regler og intensjoner som konsesjonsloven gir og slik eiendommen fremstår.

**Kr 2 350 000**

# Forutsetninger

## Egne forutsetninger

Takstingeniøren beskriver de ulike elementene på eiendommen og har vurdert en samlet salgspris på eiendommen. Verditaksten og beskrivelsen til takstingeniøren er basert på en visuell besiktigelse uten inngrep i konstruksjoner på bygningene. Det er derfor nødvendig å ta forbehold om eventuelle skjulte feil og mangler som ikke kan sees ved en vanlig visuell befarings. Møbler, inventar og utstyr er ikke flyttet på av takstmann.

Takstingeniøren har derfor ikke ansvar for manglende opplysninger om feil og mangler som han kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Selve driften på eiendommen er ikke vurdert.

Det presiseres at bygningene kun er beskrevet ut fra en enkel visuell befarings. For å undersøke bygningenes mer byggetekniske tilstand og arealmål må det innhentes tilstandsrapporter. VVS- og el-anlegg er ikke vurdert da det ligger utenfor takstmann sin godkjenning.

Takstmann er uavhengig uten knytninger til eier/eiers familie. Takstmann legger til grunn at alle bygninger og bruken er godkjent av rette instans og i henhold til gjeldende forskrifter. Det er taksert utifra bygningens faktiske bruk. Kommunens arkiv er ikke gjennomgått og takstingeniør verdsetter og beskriver bygningene slik de fremstod på befarings.

En bruker av taksten må lese dokumentet, forutsetninger og vedlegg nøye. Skulle en bruker av taksten oppdage feil, må det meldes takstmann straks.

Verditaksten har som utgangspunkt en gyldighet på 1 år, men takstingeniøren gjør oppmerksom på at verditaksten er avgitt basert på det regelverket som var den datoen verditaksten ble underskrevet.