

Verditakst

Landbrukseiendom

Tonsåslinna 494, 2910 AURDAL

Gnr 103: Bnr 16

3451 NORD-AURDAL KOMMUNE



SERTIFISERT TAKSTINGENIØR

Vidar G. Sire Takstmann MNTF

Telefon: 951 54 786

E-post: vidar@takstmann.com

Rolle: Uavhengig takstingeniør

AUTORISERT FORETAK

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS

Elvevegen 4, 3550 GOL

Telefon: 32 07 44 94

Organisasjonsnr: 980 869 466



Dato befaring: 12.08.2025

Utskriftsdato: 24.08.2025

Oppdrag nr: 2024375



Takstingeniørens rolle

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstingeniør uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstingeniøren har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstingeniørens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

Egne forutsetninger

MANDAT:

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS har fått i oppdrag å takserer landbrukseiendommen 103/16 m/flere i Nord-Aurdal kommune. Rapporten er utarbeidet på grunnlag av befaring og oppmåling på bygninger, opplysninger fra eier, samt gjennomgang av fremvist og innhentet dokumentasjon. Formålet med takseringen er mulig salg av eiendommen. Rekvisient er Andres Lorentz Bjørge.

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

Eier skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstingeniøren hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Det forutsettes at eiendommen/bygningene er godkjent til dagens bruk, samt at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt hvis ikke annet er opplyst/beskrevet.

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

Forutsetninger arealberegning

Verdisetting av Landbrukseiendommer er basert på konsesjonsloven og gjeldende rundskriv utarbeidet av landbruksdepartementet. Dette innebærer at boligbebyggelsen på en landbrukseiendom skal verdsettes etter andre prinsipper enn det som benyttes ved verditaksering av vanlig boligeiendom. For arealmåling av bygninger brukes bruttoareal (BTA) og grunnflate. Disse målene brukes ved salg og alle andre typer oppdrag.

Verdisetting

Summen av alle verdikomponenter viser en beregnet verdi på kr. 2.630.000,-. Eiendommen er vurdert som en samlet enhet for å komme fram til markedsverdien og dens beliggenhet, beskaffenhet, samt bygningenes standard og tekniske tilstand er hensyntatt.

Markedsverdi:	kr	2 500 000
----------------------	-----------	------------------

GOL, 24.08.2025



Vidar G. Sire Takstmann MNTF
Telefon: 32 07 44 94

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Andres Bjørgo
Takstingeniør:	Vidar G. Sire
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 28.08.2024. - Andres Bjørgo. - Vidar G. Sire. Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS.
	Befaringsdato: 12.08.2025. - Andres Bjørgo. - Tor Audun Eriksen. Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS.
Revisjoner:	Dato: 24.08.2025 Tilstandsrapport bolig

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	Landbrukseiendom
Beliggenhet:	Gardstunet ligger på vestsiden av Tonsåsen, sør for Aurdal i Nord-Aurdal kommune. Avstand til Aurdal er 9 km og til kommune- og regionsenteret Fagernes 21 km. Tunet har adkomst direkte fra FV33 og ligger vestvendt med gode solforhold og vid utsikt utover dalen.
Bebyggelsen:	Tunet består av våningshus, driftsbygning, redskapshus og gjestehytte. Våningshuset over to etasjer, samt jordkjeller under kjøkken. Den ble opprinnelig bygget i 1932 og i 1972 ble det oppført et tilbygg med bl.a. bad. I 1993 ble det utført renoveringsarbeider, bla. utlekting og ny ytterkledning. I 2012/2013 ble bad og kjøkken renoveret, og en del vinduer byttet. Boligen har en varierende standard med normalt god standard i 1. etasje og enklere standard i 2. etasje. Driftsbygningen er en tradisjonell driftsbygning (1930) med fjøs, lagerrom og kjørebrulåve. Bygningen er ikke egnet til husdyrhold utover "hobbybruk" slik det fremstår nå. Gjestehytten ble bygget og brukt som campinghytte (1970-tallet). Den har en enkel standard uten innlagt vann og avløp. Redskapshuset ble bygget i 1985.
Konsesjonsplikt:	Ifølge lov om konsesjon kreves det konsesjon for bebygd eiendom større enn 100 dekar. I Rundskriv M-1/2021 er det beskrevet unntak for priskontroll. Det vil derfor ikke være offentlig priskontroll pga. eiendommens størrelse under 35 dekar dyrka jord eller 500 dekar produktiv skog.
Regulering:	I gjeldende kommuneplan er hele eiendommen avsatt som LNFR-område.
Tilknytning vann:	Vannforsyning fra oppkomme.
Tilknytning avløp:	Privat avløpsanlegg med betongkummer som antatt ble etablert i 1972 da tilbygg med bad ble oppført.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 3451 NORD-AURDAL Gnr: 103 Bnr: 16
Hjemmelshaver:	Andres Lorentz Bjørgo
Adresse:	Tonsåslinna 494, 2910 AURDAL

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunale kart/planer			Innhentet		
Skogplan			Fremvist	2	Ja
Tilstandsrapport våningshus	24.08.2025			38	Ja
Gardskart			Innhentet	1	Ja
Matrikelopplysninger (ambita.com)			Innhentet		

Eiendommens arealer	
Fulldyrket jord	daa 7,4
Innmarksbeite	daa 1,5
Produktiv skog	daa 164,0
Annet areal	daa 12,1
Sum arealer:	daa 185,0

Kommentar

Arealene er hentet fra gårdskartet (<https://gardskart.nibio.no/>) og skogplanen

Beskrivelser

Beskrivelser

Eiendom	Eiendommen har arealressurser med bl.a. 7 dekar fulldyrket jord og 164 dekar produktiv skog. Fulldyrket jord ligger inntil tunet i skrånende terreng. Skogen ligger samlet i en teig fra tunet/RV33 og oppover lia i skrånende og til dels bratt terreng 700-860 m.o.h. Det er ikke aktiv drift på eiendommen annet enn dyket jord som beites og sporadisk aktivitet i skogen ved hjelp av maskinell drift.
---------	---

Bygninger på eiendommen

Våningshus

Bygningsdata



Byggeår: 1932 Kilde: Opplyst av eier

Verdivurdering

Verdi:	Verdi bolig m/tekniske anlegg	kr	1 800 000
--------	-------------------------------	----	-----------

Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m²	Kommentar
Kjeller		
1. etasje		
2. etasje		
Sum bygning:	0	

Kommentar areal

Se vedlagt tilstandsrapport for detaljert oversikt over arealer og innhold.

Konstruksjoner og innvendige forhold - Våningshus

Bygning, generelt

Boligen er detaljert beskrevet i vedlagt tilstandsrapport.

Driftsbygning

Bygningsdata



Byggeår: 1930 Kilde: Opplyst av eier

Verdivurdering

Verdi:	Nedskrevet gjenanskaffelsesverdi, bruksverdi, egnethet, teknisk tilstand	kr	200 000
--------	--	----	---------

Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m²	Kommentar
Kjeller		Gjødselkjeller under fjøset
1. etasje	136	Gang, fjøs utedo, lagerrom, isolert bod, lagerrom
2. etasje Låve		Kjørebro
Sum bygning:	136	

Konstruksjoner og innvendige forhold - Driftsbygning

Bygning, generelt

Grunnmurer av stein under fjøset og ellers punkter av stein på grunn. Bygget av bindingsverk kledd med låvepanel. Takteking er skifer på låven og bølgeblekk på bod og overbygg på kjørebro. Kjørebro har fundament av betong og bro av tre. Plassbygde dører/porter. Fjøset er av bindingsverk og innvendig kledd med trebord. Boden har tregulv og vegger med trepanel og plater. Tilkoblet strøm via jordledning med en kurs i sikringsskapet i boligen.

Bygningen har generelt skjevheter.

Campinghytte

Bygningsdata



Byggeår: 1970 Kilde: Opplyst av eier å være bygget på 1970-tallet

Verdivurdering

Verdi:	Vurdert som et tillegg til boligen som gjestehytte e.l.	kr	150 000
--------	---	----	---------

Arealer		
Etasje	Bruttoareal BTA m²	Kommentar
1. etasje	26	Bruksareal 24 m² Oppholdsrom, alkove, soverom
Sum bygning:	26	

Konstruksjoner og innvendige forhold - Campinghytte

Bygning, generelt

Fundament er stripemur av betong og stein på grunn. Yttervegger av bindingsverk utvendig kledd med lektepanel. Taket er en saltakkonstruksjon tekket med stålplater.

Vindu med koblede inn- og utadslående rammer og sprosser. Ytterdør av tre (uisolert) med adkomst til oppholdsrom.

Innvendige overflater er vegger med trepanel og himlinger med trepanel og plater. Gulv er lakkert heltre på bjelkelag.

Kjøkkeninnredning ("hybelkjøkken") av plater med benkeskap og skuffer. Platetopp og kjøleskap.

Innlagt strøm med skrusikringer på tavle. Oppvarming med panelovn.

To plassbygde køyesenger.

Redskapshus

Bygningsdata	
	Byggeår: 1985 Kilde: Opplyst av eier

Verdivurdering

Verdi:	Redskapshus/garasje. Nedskrevet gjenanskaffelsesverdi, bruksverdi, egnethet, teknisk tilstand.	kr	150 000
--------	--	----	---------

Arealer		
Etasje	Bruttoareal BTA m²	Kommentar
1. etasje	50	Redskapslager/garasje
Sum bygning:	50	

Konstruksjoner og innvendige forhold - Redskapshus

Bygning, generelt

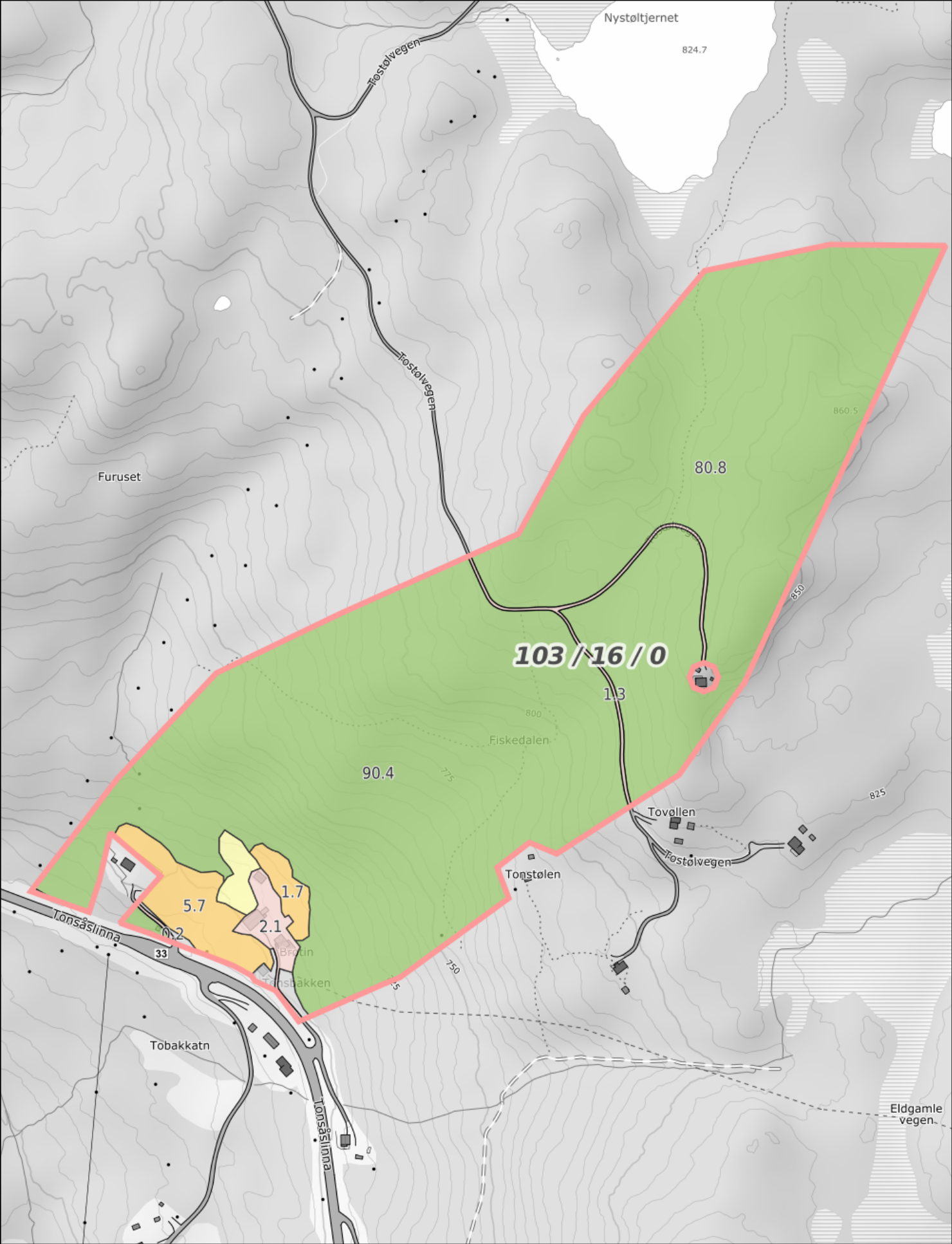
Fundament er punkt av plasstøpt betong. Bygget av uisolert bindingsverk utvendig kledd med låvepanel. Saltak av W-takstoler tekket med stålplater. Gulv er jord/grus.

Andre verdikomponenter

Verdikomponenter		
Landbruksressurser	7,4 dekar dyrket jord og 1,5 dekar beite som alt har blitt benyttet som beite. Arealene er små og har dårlig arrondering. Data fra skogplan: Den produktive delen av skogen (164 dekar) har total produksjonsevne 52 m³ som tilsvarer om lag 0,32 m³/dekar/år. Tilveksten var også beregnet til 52 m³/år. Treslag er vesentlig gran. 25 dekar var hogstklasse 2/3 og resten vesentlig hogstmoden skog i hogstklasse 4 og 5. Stående volum i skogen var ved utarbeidelse av planen 1.960 m³ og nesten alt var i hogstklasse 4 og 5. I 2009/2010 ble det tatt ut om lag 300 m³ i bestand 26, 28 og 29. Bestand 26 og 29 var avvirket før skogplanen ble utarbeidet og var derfor i hogstklasse 1 og 2. Basert på anslag i skogplan og senere uttak skal det være fortsatt en del hogstmoden skog. Bestandene som er avvirket er etterfølgende plantet. Innestående skogfond er om lag kr. 23.000,-. Eiendommen har andel (3 eiere) i bilvei med snuplass inne i teigen. Ved beregning er det lagt til grunn en langsiktig rånetto kr. 200,-/m³. Det er jaktretter på stor-/småvilt med eget skog/utmark som grunnlag og som pga. lite areal har liten økonomisk verdi.	330 000
Sum andre verdikomponenter:		330 000

Sammendrag verdiberegning

Sammendrag verdikomponenter			
Bygninger ol:	Våningshus	kr	1 800 000
	Driftsbygning	kr	200 000
	Campinghytte	kr	150 000
	Redskapshus	kr	150 000
Andre verdikomponenter:	Landbruksressurser	kr	330 000
Samlet verdi:		kr	2 630 000



0 20 40 60m

Målestokk 1:4000 ved A4 stående utskrift

Hovedtall for teig 3

	daa
Produktivt skogareal	164
Myr	0
Skrapskogmark	0
Impediment	3
Veier, kraftgater o.l.	6
Vann	0
Annet areal	13
Totalt areal for teigen	186
	kbm
Volum i hogstklasse 3	34
Volum i hogstklasse 4	463
Volum i hogstklasse 5	1.463
Totalt volum i h.kl. 2-5	1.960
	kbm
Tilvekst hogstklasse 3	2
Tilvekst hogstklasse 4	16
Tilvekst hogstklasse 5	34
Tilvekst totalt i h.kl. 2-5	52
Gjennomsnittlig tilvekstprosent:	2
Produksjonsevne totalt:	52
Produksjonsevne pr. daa	0,4
Volum i hogstklasse 1 og 2 (frøtrær o.l.)	0

Skogstatus rapport

Viken Skog BA

Teig nr. 3

Best nr		Del nr		Bon	Hkl	Alder	Prod	L ¹ prod	Hogstklasse 2		Volum			Hogstklasse 3-5				Kommentar		
									% G F L c.r.	Treant. pr daa for - etter Høyde bar - lauv	Treslag	kbm	Totalt	daa i meter	Middel- høyde i cm	Middel- diameter m2 pr ha	Middel- grunnflate pr daa		Tre- antall	
		45						12,5												
		71						4,8												
18		0		G11	4A	90	13,7	0				Gran	170	179	13,1	14	17,3	22	110	Variert tethet
												Furu	9							
19		0		G17	2A	15	4,2	0	60	200	190									
									20	2	8									
									20											
									20											
20		0		F08	5A	110	5,2	0,6				Gran	7	67	12,8	14	15,5	22	122	
												Furu	60							

Teig nr: 3

Teig nr. 3															
Best nr	Bestand			Areal	Hogstklasse 2		Volum			Hogstklasse 3-5			Kommentar		
	Del nr	Bon	Hkl		Prod	Uprod	% G F L er.	Treant pr daa for - etter regulering (er.) Høyde bar - lauv	Treslag	km	Totalt	daa høyde i meter		Middel- diameter i cm	Middel- grunnflate m2 pr ha
21	0	B14	4A	45	15,0	0		Gran	12	116	7,7	13		15	Fleiraltra
								Gran	104						
22	0	G11	5A	110	20,3	0		Gran	428	428	21,1	17	21,2	29	88
23	0	G11	5A	110	8,6	0		Gran	117	117	13,6	15	16,8	21	133
24	0	G14	5A	90	16,5	0		Gran	346	347	21,0	16	20,2	30	94
25	0	G08	4A	90	3,7	0		Gran	30	33	8,9	12	12,7	17	191
								Lauv	3						Fleiraltra
26	0	G14	2B	15	8,1	1,4	80	110							
							20	2							

Prosjekt nr: 542

Plan nr: 103016

Hoved nr: 103 /16

7

6

5

4

Teig nr: 3

Best nr	Bestand			Areal	Hogstklasse 2	Volum			Hogstklasse 3-5			Kommentar				
	Del nr	Bon	Hkl			Treslag	kkm	Totalt	Middel- høyde i meter	Middel- diameter i cm	Middel- grunnflate m2 pr ha		Tre- antall pr daa			
27	0	G11	5A	110	27,5	1,4		Gran	420	420	15,3	14	20,1	25	79	Varierende bonitet
28	0	G08	4A	90	16,1	0,8		Gran	135	135	8,4	12	12,7	16	160	Varierende alder holtrvis
29	0	G11	1A		12,1	0										
30	0	G11	5A	110	8,1	0		Gran	84	84	10,4	12	18,3	20	80	Varierende bonitet
31	0	G11	3A	55	5,0	0		Gran	32	34	6,8	11	12,1	14	179	Fleiraltra
								Lauv	2							

Prosjekt nr: 542

Plan nr: 103016

Hoved nr: 103 /16