

Verditakst for landbrukseiendom



Vestsidevegen 2188
2967 LOMEN
Gnr. 8 Bnr. 1
Vestre Slidre kommune

MARKEDSVERDI
Kr. 10 000 000



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

Oppdragsnr. 587 260
Befaringsdato 12.07.2023
Rapportdato 29.08.2024

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	Vestsidevegen 2188	Knr	Kommune	Gnr	Bnr	Fnr
Postnr./sted	2967 LOMEN	3452	Vestre Slidre - Hovedbøle	8	1	
Verdisettingsformål	Salg					
Type eiendom	Landbrukseiendom	3452	Vestre Slidre	8	2	
Rekvirent	Gullik Riste	3452	Vestre Slidre	9	3	
Hjemmelshaver(e)	Gullik Riste	3452	Vestre Slidre - Støl i statsalmenningen	94	1	535
Befaringsdato	12.07.2023					
Tilstede/opplysninger gitt av	Eier var tilstede og foreviste eiendommen samt ga alle hjemmels -og eiendomsopplysninger.					

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 Gullik Riste - er undertegnede takstmann, Gudbrand Sælid anmodet om å avholde takst over landbrukseiendommen/driftsenheten, 'Riste Øvre', beliggende i Lomen i Vestre Slidre kommune.

Registrert med:

- Gnr: 8 - Bnr: 1 - Hovedbølet.
- Gnr: 8 - Bnr: 2
- Gnr: 9 - Bnr: 3
- Gnr: 94 - Bnr: 1 - Fnr: 535 - Støl i statsalmenningen.

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 12.07.2023 hvor rekvirent var tilstede og foreviste eiendommen.

Senere befarings i forbindelse med ferdigstilling av takstrapporten.

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.

Verditakst for landbrukseiendom

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 `Tilstadsanalyse 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 løsøre, kan ikke kontrolleres og inngår ikke i takstingeniørens vurdering.

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	0,6 km	0,6 km	15 km	Grus og Fast dekke

Eiendomsopplysninger

Generelt:

Eiendommen ligger som en av flere veletablerte gårder i bygden, og er registrert med Gnr: 8 Bnr: 1 på hovedbruket/hovedbøle med undernummer.

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 samt noe arealer på stølen.

Sommervei samt vinterbrøytet fra start vinterferie til og med påske inn til stølen på vestsiden av Syndinvannet.

Generell beskrivelse av gårdens bebyggelse, jord og skog.:

Vestsidevegen 2188 (hovedbøle)

- Våningshuset bygd 1950, tilbygd 1985.
- Driftsbygning bygd 1936, tilbygd 1982 samt 2003 og 2005.
- Stabbur/bue i laftet tømmer og reisverk, bygd 1942 jfr. gårdsboken.
- Garasje, bygd 1955 jfr. gårdsboken.
- Redskapshus, bygd 1986 jfr. eiendomsregisteret.

Vestsidevegen 2186 (Kårbolig)

- Kårbolig bygd 1976.

Engisetvegen 121 (Heimstøl).

- Sæl i laftet tømmer bygd 1900.

Strøsvegen 1268 (Langstøl).

- Sæl i laftet tømmer, bygd ca 1931 og renoveret i 1993 og 2011.
- Driftsbygning - fjøs/låve bygd 1931 jfr. eiendomsregisteret.
- Båtnaust i laftet tømmer, antatt bygd medio 1950 tall.

Midtre Syndin 340 (Langstøl).

- Sæl bygd 2019, oppført i 2019.
- Uthus i laftet tømmer (Eldre tømmer).

Eiendommen er utleid i 25 år ihht egen kontrakt (Kontrakt vedlagt i salgsprospektet).

Tilstand - bebyggelse:

Verditakst for landbrukseiendom

- Våningshuset er oppført i tradisjonelle isolerte bindingsverkstruksjoner med støpte fundamenter/kjellerplan ført ned i terreng. Bygget fremstår i grei bruksstand, påvist vedlikeholdsetterslep. Merk endel eldre overflater.
- Driftsbygning i god stand og benyttes pr. dd som kaldlager og annen alternativ bruk (Husdyrdriften er avsluttet for noen få år tilbake).
- Stabburet i utgangspunktet ett enklere bygg. Benyttes som lager. Påviste setningsskader/fundamentsvikt samt vedlikeholdsetterslep.
- Garasjen i grei bruksstand. Enklere usiolert konstruksjon. Svikt/skade i gulv og fundament.
- Redskapshuset som ett større kaldlager med god innv. takhøyde for redskapsoppstilling mm. Bygget er reparert høsten 2023 etter skade på deler. Bygget kan alternativt også benyttes som kaldfjøs.
- Kårbolig i god bruksstand. Merk naturlige renoverings- og vedlikeholdsbehov jfr. alder.
- Sæl på heimstølen som kondemnabelt/er ikke beboelig pga alder og stand.
- Sælet på langstølen i renoveret og god bruksstand med nye betongfundamenter, utv. kledning samt etterisolering og nye vinduer og tak i 1993. Nytt kjøkken og bad med dusj og wc etablert i 2011 sammen med etablering av privat vann og avløpsanlegg.
- Driftsbygget i god stand til alternativ bruk, noe generelle aldersslitasjer samt vedlikeholdsbehov ihht alder.
- Båtnaustet opplyst i grei bruksstand (Er ikke inspisert av takstmann).
- Sælet på Midtre Syndin 340, er bygd i 2019 og oppført i tradisjonelle bindingsverkstruksjoner med isolert plate/gulv til grunn. Bygget fremstår som ett moderne og tidsriktig bygg ihht gjeldende forskrifter for byggeåret.
- Uthuset er holdt i laftet tømmer, gjenbruk av tidligere stallbygnig.

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 på hovedbøle benyttes av eier for vanlig fast beboelse. Kårbolig i bruk jfr. kårfolk. Langstøler er utleid.

Arealressurser:

Ifølge kart består eiendommen av 9 stk teiger samlet på flere matrikelnummer -og arealressursene fordeler seg da ihht kartgrunnlaget og samlet er gården 3642,1 daa. 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 samt grøntarealer/plener og bed rundt både våningshuset og kårboligen. Det opplyses om at det ligger nedgravd en glassfibertank på antatt 6000 liter, som er i bruk for diesel til landbruksmaskiner.

Vann og Avløp:

Tunet hjemme er tilknyttet private vann og avløpssystemer med egen brønn/borebrønn som vannforsyning samt eget privat avløpanlegg.

- Infiltrasjonsanlegget for kårhuset er nyetablert i 2008.
 - Infiltrasjonsanlegget for våningshuset ble nyetablert i 2019.
- Det er i tillegg til vannforsyning fra brønn/borebrønn, etablert ett større vannmagasin i skogen ovenfor dyrket mark. Dette anlegget kan benyttes til vatning samt vannforsyning til driftsbygningen. Magasinet får vann fra bekk. Vannforsyningen til våningshuset og kårbolig kan benyttes til driftsbygningen og omvendt. Pumpehus over brønn har montert vannbehandlingsanlegg for vann fra borebrønnen.

Vann og avløpssystemt på stølen/Strøsvegen 1268 er etablert ved:

- Egen borebrønn for vannforsyningen, hvor det her er etablert brønnpumpe tilknyttet aggregatstrøm/aggregatdrift.

Verditakst for landbrukseiendom

- Avløsanlegg med slamavskiller og grunninfiltrasjon.

Verdifastsettelse av anleggene vises i boverditillegget.

Brannvarslingsanlegg:

Det er montert felles brannvarslingsanlegg på gården - alle husene til felles sentral med identifisering av dektorer. Anlegget benevnt som 'Elotec magnum'.

Hyttetomter:

Det følger med 4 stk hyttetomter som ligger i ferdigregulert område på syndin. (Se nærmere beskrivelse i egen rubrikk).

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	281,0 daa	
Overflatedyrket jord	0,0 daa	
Innmarksbeite	44,3 daa	325,3 daa
Skog av særs høg bonitet	0,0 daa	
Skog av høg bonitet	116,1 daa	
Skog av middel bonitet	684,7 daa	
Skog av lav bonitet	257,8 daa	1 058,6 daa
Uproduktiv skog	287,5 daa	
Myr	462,2 daa	
Åpen jorddekt fastmark	1 092,0 daa	
Åpen grunnlendt fastmark	357,9 daa	2 199,6 daa
Bebyggd, samf, vann, bre	58,6 daa	
Ikke klassifisert	0,0 daa	58,6 daa
Sum		3 642,1 daa

Opplysningskilder, merknader

Alle gitte opplysninger er hentet fra arealressurskart hentet fra kommunens egne kart og opplysningssider. GIS-Kart.

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	281,0 daa	Nei	0	Kr. 305	Kr. 85 705
Overflatedyrket jord	0,0 daa	Nei	0	Kr. 150	Kr. 0
Innmarksbeite	44,3 daa		0	Kr. 100	Kr. 4 430
Sum jordbruksareal	325 daa				Kr. 90 135
Jordbruksareal (daa)	325 daa			Verdi	Kr. 2 253 375

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 ihht regnskapsførte leiepriser, vist i ovenstående rubrikk som gjennomsnittspris.

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		287,5 daa	Verdi pr. daa	Kr. 500	Sum verdi	Kr. 143 750
Hogstklasse	1	2	3	4	5	Sum
	0 daa	116,1 daa	684,7 daa	257,8 daa	0 daa	1059 daa
Årlig avkastning pr. daa		Kr. 75	Total skogverdi			Kr. 1 984 875
Total verdi skog / utmark					Kr. 2 128 625	
Stående skog	Gran m³ u.b.	0				
	Furu m³ u.b.	0				
	Lauv m³ u.b.	0				
	Tilvekst m³ u.b.	0	Årstall for skogtaksten			
	Prod. evne m³ 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.

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 skjematurret.

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

Verditakst for landbrukseiendom

Hogst er gjennomført periode og arealvis over tid med gjenplantning.
Fremdeles gjenstående hogstmoden skog.

Ifølge hovedtall for eiendommen, viser denne at ca 12 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 40% pga skogverdi og tilkomst for gjenplantning.
= Det avsettes 40% 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. 600,-/kbm minus ovenstående beregning gir da dette er verdi pr. daa på ca kr. 1 875,- ved flatehogst.
Dette igjen gir en beregnet avkastning på ca kr. 75,-/daa.

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. 500,- pr. daa.

Opplysningskilder, beskrivelse av utmark

Ingen opplysninger vedr. utmark.

Jakt og fiske

Verdi av jakt og fiske pr. år	Kr.	14 000	Samlet verdi av jakt og fiske	Kr.	350 000
-------------------------------	-----	--------	-------------------------------	-----	---------

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.
Årlig utbetaling fra grunneierlag er opplyst til ca 14 000,- pr. år.

Andre verdier / rettigheter tilknyttet eiendommen

Tomteområder (regulerte)	Kr.	2 200 000
Melkekvote	Kr.	595 000
Sum andre verdier / rettigheter	Kr.	2 795 000

Kommentarer til tomteområder (regulerte)

Eiendommen har 4 stk godkjente hyttetomter i regulert område på Syndin.
Tomtene er dels utbygd med infrastruktur, vann og avløp samt at de ligger i et fint og ettertraktet område med høye priser.
Som en vurdering av verdien legges gjeldende utropspris til grunn med noe fratrekk.
4 stk tomter a kr. 1 100 000,- med fratrekk på kr. 550 000,- for hver tomt for en event. markedskorrigering.

Verditakst for landbrukseiendom

Verdien blir da som følger: 4 stk tomter a kr. 550 000,- = 2 200 000,- som korrigert markedsverdi.

Kommentarer til andre verdier

Det følger med melkekvote på 119 000 liter til gårdsdriften.
 Kvoten er forsiktig verdsatt til kr. 595 000,-, som tilsier ca kr. 5 pr. liter.
 Innhentede priser viser at melkekvote kan selges for inntil kr. 8 pr. liter.

Driftsbygninger

Bygning	Gnr/bnr	Byggeår	Rehab. år	Areal (BTA)	Teknisk nyverdi	Teknisk tilstand*	Drifts-relevanse**	Nedskrevet gjenskaff.-verdi
Vestsidevegen 2188 - Driftsbygning	8/1	1936	Tilbygd 1982, 2003, 2005	1100	Kr. 8 500 000	3	2	Kr. 510 000
Vestsidevegen 2188 - Stabbur/bue	8/1	1942		80	Kr. 600 000	3	4	Kr. 72 000
Vestsidevegen 2188 - Garasje	8/1	1955		114	Kr. 300 000	4	6	Kr. 72 000
Vestsidevegen 2188 - Redskapshus	8/1	1986		432	Kr. 430 000	7	7	Kr. 210 700
Engisetvegen 121 - Heimstøl/sæl	8/1	1900		40	Kr. 400 000	1	3	Kr. 12 000
Strøsvegen 1268 - Støl/sæl	94/1/535	1931	Renovert 1993	72	Kr. 1 750 000	7	8	Kr. 980 000
Strøsvegen 1268 - Støl/driftsbygning	94/1/535	1931		150	Kr. 1 250 000	3	4	Kr. 150 000
Strøsvegen 1268 - Støl/Båtnaust	94/1/535	1950		20	Kr. 200 000	7	8	Kr. 112 000
Midtre Syndin 540 - Støl/sæl	9/3	2019		80	Kr. 2 500 000	1	1	Kr. 25 000
* Verdiløs=0 ny=10 ** Unyttig=-10 full=10							Total verdi	Kr. 2 143 700

Beskrivelse av Vestsidevegen 2188 - Driftsbygning

Driftsbygningen ble bygd i 1936, da oppført som en kjørebrulåve med fjøs i deler av 1. planet. 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 skifer. Utvendige fasader med stående bordkledning/spaltekledning.

Stedlig bygde labankdører til låven, luftvinduer samt enklere vinduer i fjøsdel.

Som fundamentering er det etablert støpt gjødselkjeller og murte veggkonstruksjoner med pussede overflater i fjøsdel.

Ihht gitte opplysninger er bygget tilbygd i 1982 med etablering av 'silobygget', bygd på som ett tverrskip etter øvre gavlvegg med 2 stk større støpte rundsiloer og kjørebane i midten for tilkomst inn på låvebru.

Bygget er oppført som en enklere uisolert konstruksjon med god innvendig takhøyde med bærende stålklaver i primærkonstruksjonen - vegg og tak.

Firkantåser samt stålplater som ytre tekking samt stående låvepanel og luftvinduer.

Støpte fundamenter/mur mot ovenforliggende terreng støpt sammen med begge siloene. Punktfundamenter med bærende jernsøyler og dragere forøvrig.

Bygget måler samlet ca 1100 kvm i brutto grunnflate med ca 475 kvm grunnflate over to plan i hoveddel og 155 kvm i ett plan på silobygget.

I tillegg er det ett mellomareal betegnet som trevet på ca 400 kvm.

Verditakst for landbrukseiendom

1100 kvm legges til grunn for videre beregning.

- Teknisk tilstand:

Teknisk gjennomgang av bygget viser normal alders- og bruksslitasje med tillegg av endel vedlikeholdsetterslep samt påviste avviksforhold med bla fuktskader i innv. himling inne i forsentralen pga taklekkasje.

Påvist avskalling i puss under vinduer i fjøsdel, hvor det er satt inn nye vinduer med uavsluttet innramming på utvendig side.

Bygget ses også å fremstå med behov for maling/overflatebehandling.

- Driftsrelevanse:

Vedr. event. fortsatt drift med melkeproduksjon, vil det kreves å legge om driften til løsdrift.

I 2004 vedtok stortinget at storfe i Norge skal oppstalles i løsdrift innen 2014. Dette kravet er siden blitt utsatt, først til 2024 og så til 1. januar 2034. Kravet gjelder fjøs som er bygd før 22. april 2004.

Underveis har det kommet krav om kalvingsbinger og utvidet beitetid innen 1. januar 2024. Også dette gjelder for fjøs bygd før 22. april 2004 og har vært i sammenhengende bruk siden da.

Kravet gjelder også ved utbygging av eksisterende fjøs og hvis et fjøs blir tatt i bruk igjen etter et opphold i driften.

Det kan gis dispensasjon fra kravet om løsdrift dersom minst halvparten av besetningen er renrasa dyr av bevaringsverdige kuraser.

- Verdisetting bygg:

Ovenstående verdsetting av bygget er ut fra at det ikke kan benyttes til melkeproduksjon, men anvendes alternativt/til alternativ bruk.

F.eks kan det driftes med annen type husdyr eller ryddes og benyttes til annen type drift, alternativt kan bygges leies ut.

Det opplyses m at forbrettet er støpt på plastduk til underliggende og bærende gulvkonstruksjoner, noe som tilsier at dette kan fjernes relativt enkelt.

- Verdisetting melkekvote:

Verdien av melkekvote settes inn i egen rubrikk for å vise hva denne alene er verdt ved ett event. salg på de frie markedet.



Driftsbygning Skifertekket tak på hoveddel og stålplatetekking på silobygget. Merk avskalling i puss overflater under vinduer.



Driftsbygning Pussavskalling under vinduer og manglende omramming etter montering av vinduer. Påvist setningssprekk i veggkonstruksjonen (Skråsprekk over og under ett av vinduene). Merk behov for overflatebehandling av ytre gavlvegg.

Verditakst for landbrukseiendom



Driftsbygning Del av fjøset med rister ned i gjødselkjeller. Definerte båsplasser.



Driftsbygning Melkerommet.

Beskrivelse av Vestsidevegen 2188 - Stabbur/bue

Stabburet er bygd ca 1942 og er holdt i to plan, hvorav grunnflaten måler ca 40 kvm. Bygget er oppført dels i laftet tømmer, dels uisolert reisverk med stående kledninger. Saltak teknet med stålplater. Enklere fundamentert med støpte punktfundamenteringer til terreng.

- Teknisk tilstand:

Bygget fremstår med noe skjevheter og setninger som følge av svikt i fundamentene.

- Driftsrelevanse:

Er i bruk som lager og vedskåle.

- Verdisetting bygg:

Nedskrevet gjenanskaffelsesverdi.



Stabbur Nedre langside av stabburet med adkomst til vognskjul/vedskåle. Merk påviste skjevheter og brudd i mur som følge av svikt i grunn.



Stabbur Dels laftet, dels uisolert reisverk med stående kledning. Plateteknet saltak.

Beskrivelse av Vestsidevegen 2188 - Garasje

Bygningen er bygd omkring 1955 og oppført i ett plan med støpt ringmur og gulv til grunn. Forøvrig med tradisjonelle, uisolerte bindingsverkskonstruksjoner med saltak teknet med skiferstein. Utvendige fasader med stående tømmermannspanel. 3 stk isolerte leddporter - alle med motor og styringsautomatikk. Enkle vinduer. Innlagt strøm med tekniske uttak for maskinelt utstyr.

- Teknisk tilstand:

Ett i utgangspunktet eldre bygg med slit og avvik ihht alder.

Verditakst for landbrukseiendom

Påvist noe setningsskader med bla sprekkdannelser og synk i gulv i forhold til ringmur

- Driftsrelevanse:

Er i bruk som rom for biloppstilling samt endel redskapslager.

- Verdisetting bygg:

Nedskrevet gjenanskaffelsesverdi.



Garasje 2 kjøreporter i gavl.



Garasje Sprekk i gulv pga setning.

Beskrivelse av Vestsidevegen 2188 - Redskapshus

Større redskapshus på 432 kvm i grunnflate.

Opprinnelig bygd 1986 og renovert/repert høsten 2023.

Bygget er plassbygd med støpte punktfundamenter ført ned i terreng for bærestolpene.

Åpen uisolert konstruksjon med bærende dragere etter langvegger samt ett spinklere og enklere spikerslag for stående kledning.

Selvbærende takstoler i fritt spenn på fra langvegg til langvegg - ytre tekking med stålplater.

Jordgulv med kjøremuligheter tvers gjennom bygget.

- Teknisk tilstand:

I reparert stand og i bruk som bygd.

- Driftsrelevanse:

Bygget anses å oppfylle tiltenkt bruk

- Verdisetting bygg:

Nedskrevet gjenanskaffelsesverdi.



Redskapshus Del av åpent rom inne i redskapshuset. God innv. takhøyde.



Redskapshus Støpt punktfundamenter.

Verditakst for landbrukseiendom

Beskrivelse av Engisetvegen 121 - Heimstøl/sæl

Sæl bygd ca 1900, oppført i laftet tømmer og tilbygd med noe enklere reisverkskonstruksjoner samt utv. kledt med stående slettpanel på tømmervegger.

Tørrestablet natursteinsmur som fundamenter.

Platetekkett saltak.

Innvendig med heltre gulv samt endel synlige panel og raustet himling gjennomgående.

- Teknisk tilstand:

Bygget er å definere som 'Ikke beboelig'.

- Driftsrelevanse:

Man kan sitte på dørhella å drikke seg en kopp kaffe en fin sommerdag.

- Verdisetting bygg:

Nedskrevet gjenanskaffelsesverdi.



Sæl Eldre sæl i enklere uisolert stand. Større vedlikeholds- og ettersynsbehov.



Sæl Innvendig - dels laftet tømmer, del trepanel. Uisolerte tregulv. Enkle vinduer samt labankdør.

Beskrivelse av Strøsvegen 1268 - Støl/sæl

Sælet beregnes å være bygd 1931 i laftet tømmer samt renovert og oppgradert i 1993 med tilbygd inngangsparti samt dels noe nye ringmursfundamenter samt at vegger er utlektet og tilleggsisolert samt tilført ny kledning. Fundamentene er ført ned i terreng, hvor det ses etablert platon grunnmursplast på hoveddel inn mot kjellerrommene samt luftet krypkjeller på tilbygd del.

Bygget måler 72 kvm bruttoareal i 1.etg og består av: Stue, kjøkken, gang og soverom samt bad.

Hems på deler av bygget på ca 13 kvm målt gulvareal samt noe kjellerrom med bla tekniske installasjoner (Ikke innsisert av takstmann).

Utvendige fasader med stående tømmermannspanel, smårutede vinduer samt skifertekkett saltak.

Innvendig med heltre gulv, laftede vegger samt trepanel til himlinger.

Vaskerom/bad med belegg med oppkant til gulv.

Murt pipe med støpejernsinnsats og skifermurt omramming i stue samt wallas parafinbrenner i gang.

Vann og avløpsopplegg med systerne inne på bad til interne tappepunkter - dusj, servant, toalett mm.

Vannklosett, dusjkabinett samt servantskap i heltre.

Propan varmtvannsbereider.

- Teknisk tilstand:

Bygget fremstår i god teknisk stand jfr. siste renovering og oppgradering samt senere vedlikeholdsrutiner.

- Driftsrelevanse:

Kan benyttes som hytte, alternativt leies ut. (Er på utleie pr. dd).

Verditakst for landbrukseiendom

- Verdisetting bygg:
Nedskrevet gjenanskaffelsesverdi.



Sæl Utvendige fasader med stående tømmermannspanel til utlektet og tilleggisolert sjikt utenpå opprinnelig tømmervegg.



Sæl Dels noe nye ringmurssystemer på deler av bygget. Det ses benyttet platon grunnmursplast som fuktsikringspapp mot terreng.

Beskrivelse av Strøsvegen 1268 - Støl/driftsbygning

Fjøs/driftsbygning, bygd ca 1931, oppført som en enklere uisolert konstruksjon beregnet for sommerbruk. Saltak tekket med eternittplater. Enklere fundamentert med punktfundamenter til terreng.

- Teknisk tilstand:
I ettersett stand.
- Driftsrelevanse:
Bygget benyttes ikke i kommersiell bruk. Kan benyttes som uthus.
- Verdisetting bygg:
Nedskrevet gjenanskaffelsesverdi.



Driftsbygning Fjøs med kjørebrulåve. I god stand til alternativ bruk.



Driftsbygning Merk noe enklere fundamentert.

Beskrivelse av Strøsvegen 1268 - Støl/Båtnaust

Båtnaust nede ved Midtre Syndin. Antas bygd ca 1950 - ca 20 kvm i laftet tømmer.

- Teknisk tilstand:
I grei bruksstand.
- Driftsrelevanse:
Aktuell ihht bruken av stølen og retten til å ha båt.

Verditakst for landbrukseiendom

- Verdisetting bygg:
Nedskrevet gjenanskaffelsesverdi.



Båtnaust Kan det bli bedre....

Beskrivelse av Midtre Syndin 540 - Støl/sæl

Midtre Syndin 540 er bebygd med Sæl og uthus:

- Sæl

Sæl bygd i 2019 og måler ihht eier 80 kvm bruttoareal i ett plan og består av gang og entre, 3 stk soverom. Vaskerom samt kjøkken og romslig stue/oppholdsrom.

Støpt plate som fundamenter.

Primærkonstruksjon/vegger i tradisjonelt isolert bindingsverk med stående slettpanel, bunnstokk samt liggende kraftigere tømmerpanel i gavler.

Takkonstruksjon bygd opp med dels selvbærende takstoler, dels som en sperrekonstruksjon med bærende tømmeråser i stuen.

Ytre tekking med pappshngel. Ståltakrenner med nedløp til terreng.

Isolervinduer med sprosseinndeling.

Isolerte ytterdører.

Innvendige overflater fra byggeår med godt materialvalg ihht eier.

Murt elementpipe, pusset over tak, peisovn i stuen.

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

- Uthus:

Uthus i laftet tømmer med tørrstablet ringmurskonstruksjon.

Shingeltekket saltak.

Labankdør.

- Forutsetninger:

Eiendommen er utleid på langtidskontrakt, hvor det foreligger kontrakt mellom eier av Gnr: 8 Bnr: 1 og leietaker, - hvor denne regulerer fremtidig bruk av dette sælet med tilliggende uthus 20 år frem i tid.

Leietaker har som oppgjør for kontrakten bygd sælet og skal benyttes av leietaker 20 år til ihht kontrakt.

- Verdisetting:

Det legges inn en mindre omforent sum på kr. 25 000,- for å vise eierskapet til eiendommen.

Verditakst for landbrukseiendom



Stølshus Midtre Syndin 540 Sæl bygd i 2019 av leietaker og skal benyttes ii ytterligere 20 år. Uthus i loftet tømmer. Enklere uisolert.

Teknisk verdiberegning, bolighus / våningshus

Bygg A: Våningshus	Beregnete byggekostnader	Kr.	6 850 000
	Verdireduksjon	55% - Kr.	3 767 500
	Beregnete byggekostnader etter fradrag	= Kr.	3 082 500
Bygg B: Kårbolig	Beregnete byggekostnader	Kr.	0
	Verdireduksjon	0% - Kr.	0
	Beregnete byggekostnader etter fradrag	= Kr.	0
Sum beregnet teknisk verdi		= Kr.	3 082 500

Boligverdi

Byggeår	1950	Rehab. år	1985	
Boligverdi av bygg A som bolighus / våningshus på den aktuelle eiendommen				Kr. 1 950 000

Verdi av øvrige bolighus på eiendommen(e)

B	Kårbolig/utleiebolig	Byggeår	1976	Vedl./Rehab.		Kapitalisert verdi	Kr.	1 365 000
D		Byggeår		Vedl./Rehab.		Kapitalisert verdi	Kr.	0

Opplysninger, beskrivelse

Verdisettingen av kårboligen beregnes ut fra en kapitalisert leieverdi, hvor en utleie av kårbolig beregnes å kunne generere kr. 6500,- pr. mnd + strøm.
 Dette tilsier en årlig leieinntekt på kr. 78 000,-, hvor det legges inn en eierkostnad på 30% og netto årlig inntekt viser 54 600,-.
 Kapitalisert verdi blir da kr. 1 365 000,- med 4% kap. verdi på 10 år - Avrundet.
 Ovenstående legges inn i leieverdirubrikken.

Arealopplysninger

Arealmålingene i denne rapporten utføres etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014, 2. utg", som har NS 3940:2012 som utgangspunkt. Ved motstrid eller tolkningstvil mellom NS 3940:2012 og "Taksteringsbransjens 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.

Verditakst for landbrukseiendom

Våningshus	Bruttoareal	Bruksareal (BRA)			Romfordeling	
Etasje	BTA	P-ROM	S-ROM	SUM	Primære rom	Sekundære rom
Kjeller	110	0	92	92		6 stk lagerrom.
1.etg	169	162	0	162	Vindfang, gang og entre. Kontor. Stue med trapp til 2.etg. Soverom, kjøkken, spisestue, stue.	
2.etg	110	103	0	103	Trappegang, 4 stk soverom. Bad.	
Sum	389	265	92	357		
Kårbolig	Bruttoareal	Bruksareal (BRA)			Romfordeling	
Etasje	BTA	P-ROM	S-ROM	SUM	Primære rom	Sekundære rom
Kjeller	139	40	81	121	Gang. Soverom. Bad.	Lagerrom/verksted. Teknisk rom/fyrrom. Vedlager.
1.etg	140	129	0	129	Vindfang, gang, kjøkken, stue, 2 x soverom. Bad. Vaskerom. Toalett.	
Sum	279	169	81	250		
Sum alle bygninger	668	434	173	607		

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.
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

- Våningshuset:
Opprinnelig byggeår 1950 - tilbygd i 1985 og renoverert i 1994. Nytt tak tilbygg i 2022.

Teknisk beskrivelse

Bygg A: Våningshus

Fundamentering, grunnmur og kjellergulv

Grunnforholdene antas å være løsmasser/morenemasser - sams masse med stein og sand/grus samt noe jordholdige lag.

Utgravd byggegrube ned til fast grunn.

Opprinnelig del med antatt armerte, støpte kjellervegger med pussede overflater utv. og innvendig. Det antas at det utvendig på muren er tilført en form for asfaltemulsjon som utvendig fuktsikring mot terreng (ukjent om dette er tilfellet).

Tilbygd del med støpte platefundamenter.

- Kommentar:

Innvendig i kjelleren i opprinnelig del er det påvist fuktgjennomgang gjennom muren og opp gjennom gulvet pga sviktende drenering/fukt i grunnen. Dette ses ved at det er ansamlinger av saltutslag på innvendig side av vegger og gulv.

Innvendige overflater i råbetong.

Verditakst for landbrukseiendom

Konstruksjonsmetode over grunnmur og utvendige fasader

Bærende trebjelkelag som etasjeskillere mellom alle plan.

Yttervegger oppført i tradisjonelle reis- og bindingsverkskonstruksjoner med stående tømmermannspanel som utvendig kledning.

- Kommentar:

Trekonstruksjonen er lukket, ikke mulig å kommentere tilstand inne i vegg.

Det antas at bindingsverksveggen er oppbygd med utv. vindtettingspapp/plater til bindingsverket, mineralullisolering samt dampspærre og innvendige overflater.

Det er ikke foretatt kontroll av event. loddavvik på ytter- og innervegger.

Veggkonstruksjonen er bygd opp ihht gjengs metodevalg jfr. byggeår med enklere bindingsverk, hvor bla ytterkledningen er montert uten bakenforliggende luftespalte. Ingen indikasjoner på skader eller avvik som følge av redusert/manglende lufting.

Dører og vinduer

Noe varierende type vinduer, dels eldre malte vinduer med innvendig og utvendig ramme med 1-lags glass med kittfals, dels noe nyere energivinduer.

4 stk inn/utganger, hvorav 2 stk på bakkeplan, en kjellerinngang samt adkomst ut til lufteveranda.

Hoveddører på bakkeplan i teak med sidefelt, kjellerdør og dør til lufteveranda som enklere.

- Kommentar:

Doble vinduer antas å være dels fra byggeår, dels noe nyere.

Isolervinduer som nyere 2 og 3-lags.

Det vises til alder på opprinnelig vinduer, og presiseres at doble vinduer er forbi lengste levetid jfr. levetidstabeller, men at ved regelmessig vedlikehold og ettersyn kan alle produktene tjene sitt formål i lang tid enda.

Takkonstruksjon med yttertak

Plassbygd saltak/sperrekonstruksjon med bærende knevegger til etasjeskille/bjelkelag.

Forøvrig er konstruksjonen bygd opp på stedet av håndverker som bærende konstruksjon med sperrer som hviler på midtvegg til hanebjelke.

Ytre tekking med skifer på opprinnelig del og pappshingel på tilbygde deler.

- Kommentar:

Ingen påviste avvik ved konstruksjonen/konstruksjonsoppbyggingen. Merk at denne er bygd ihht andre klassifiseringer enn av idag vedr. konstruksjonsikkerhet.

Piper og ildsteder

2 stk murte teglsteinspiper, hvorav en med luftepipe.

Pussede og malte overflater innvendig, teglmurt over tak.

Murt gruepeis i peisestue, peisovn i stue samt peis med støpejernsinnsats på kjøkken.

- Kommentar:

Pipene over tak fremtår som kondensslitte samt påvist sotavrenning i pipestokk oppe på loftet.

Vannmerker i takverket rundt pipene som følge av lekkasje (Ikke fritt vann på befaringsdagen - event. lekkasjer er tettet).

Oppvarming

Oppvarming basert på luft-til-luft varmepumpe samt elektriske panelovner og varmekabler.

Fyring forøvrig er basert på vedfyrte ildsted.

- Kommentar:

Ny luft til luft varmepumpe i 2021.

Bad og vaskerom

Boligen har 2 stk våtrom, ett bad i 1.etg og ett bad i 2.etg.

Bad i 1.etg som enklere med belegg med oppkant til vegg, malte plater samt våtromsplater i dusjnisse. Sluk i gulv i dusj. Vegghengt porselensservant.

Bad i 2.etg med støpte gulv med elektriske varmekabler (Opplegg for vannbåren varme lagt, men ikke igangkjørt).

Helflisede overflater - gulv og vegger. Badekar, dusjbainett samt større servantinnredning med 2 stk vaskeservanter.

Gulvmontert vannklosett.

- Kommentar:

Verditakst for landbrukseiendom

Begge våtrommene er etablert slik de fremstår i 1985 (1.etg) og 1994 (2.etg) av dagens eier, og er ihht dette forbi lengste teoretiske levetid ihht levetidstabeller.

- Rom med vaskeromsfunksjoner:

Det er i entre mellom vindfang og kjøkken etablert rom med belegg til gulv, malte plater på vegg samt vann og avløpsuttak for vaskemaskin. Benkeskap med stålkum.

Kjøkken

Solid kjøkkeninnredning med heltre dører.

Innbygningsprodukter.

Vaskebeslag med 2 kummer og avrenningsplate.

Fliser på vegg mellom over- og underskap.

- Kommentar:

Kjøkkenet er renoveret i 1994 med bla nye gulv, oppgradert med vannbåren varme/varmesløyfer (Vannbåren varme er pr. dd ikke igangkjørt).

Peis med murt omramming samme år.

Innvendige overflater

Innvendige overflater med forskjellige materialvalg på de respektive deler.

Det er dels noe belegg, dels tregulv, fliser på bad og råbetong i kjeller.

Vegger med panel, fliser på bad mm.

Panel og malte platert gjennomgående i alle himlinger.

Malte overflater.

Vann/avløp (innvendige installasjoner)

Vann og avløpsinstallasjoner antatt fra byggeår, og lagt opp med kobberstrekk på trykksatte vannrør.

Avløpsrør antatt som søylrør, senere oppgradert med pvc.

- Kommentar:

Endel av anlegget som oppgradert i forbindelse med øvrige arbeider i boligen.

Elektrisk anlegg

Elektrisk anlegg er opprinnelig fra byggeår, stort sett oppgradert og automatisert med vippekninger.

Skjult anlegg fra byggeår, dels noe åpent ved senere oppgradering.

Renoveret og oppgradert sammen med øvrige tiltak i boligen.

Teknisk beskrivelse

Bygg B: Kårbolig

Fundamentering, grunnmur og kjellergulv

Utgravd byggegrube, antatt drenert/oppkultet.

Støpt såle, støpte gulv samt støpte kjellervegger med isolerende ytingplank innvendig.

Deler av innvendige delevegger i murt utførelse, noe lettvegger.

Pussede overflater, panel på lettvegger.

- Kommentar:

Støpte gulv antatt på kult, isolerte ihht byggeåret. Dels noe oppforede gulv i deler av kjelleren.

Innlektet og tilleggsisolert/isolert i borom. Overflater dels med plater, dels panel.

Det skal merkes at innlektede murvegger kan være utsatt for fukt fra utsiden, uten at dette nødvendigvis ses visuelt innvendig og at fukt da kan stå i mellomskiktet/i innforet vegg.

Oppforede gulv benevnes også å kunne være utsatt for fukt.

- Se tilstandsrapport vedr. påvist forhøyede fuktverdier.

Konstruksjonsmetode over grunnmur og utvendige fasader

Støpt dekke som etasjeskillere mellom kjeller og 1.etg.

Yttervegger oppført i tradisjonelle reis- og bindingsverkskonstruksjoner med stående tømmermannspanel som utvendig kledning.

- Kommentar:

Trekonstruksjonen er lukket, ikke mulig å kommentere tilstand inne i vegg.

Det antas at bindingsverksveggen er oppbygd med utv. vindtettingspapp/plater til bindingsverket,

Verditakst for landbrukseiendom

mineralullisolering samt dampsperre og innvendige overflater.

Det er ikke foretatt kontroll av event. loddavvik på ytter- og innervegger.

Veggkonstruksjonen er bygd opp iht gjengs metodevalg jfr. byggeår med enklere bindingsverk, hvor bla ytterkledningen antas montert uten bakenforliggende luftespalte. -Ingen indikasjoner på skader eller avvik som følge av redusert/manglende lufting.

Dører og vinduer

2-lags energivinduer i 1.etg - doble i kjellerplan fra byggeår.

Ytterdør som nyere.

Takkonstruksjon med yttertak

Saltaksløsning bygd opp med bruk av plassbygde W-takstoler med kaldloft.

Robust rupanel som undertak samt undertakstekking med papp samt opplektet ytre tekking med valdresskifer (Forutsatt metodevalg).

Takrenner med veggklamrede nedløpsrør ført ned i drenerør til terreng.

- Kommentar:

Fra byggeår.

Adkomst til kaldloft via innvendig stige samt luke i gavlvegg for utv. adkomst.

Piper og ildsteder

Murt teglsteinspipe med ett røkløp med pussede og malte overflater i oppholdsrom.

Over tak er det synlig teglstein med slemmet overflate.

Sotluke i kjeller.

Peis med støpejernsinnsats i stue.

Vedfyrte sentralfyr i kjeller med 2000 liters akkumulatortank for levering av vannbåren varme til veggmonterte radiatorer.

- Kommentar:

Pipen over tak virker som noe kondensslitt.

Teknisk tilstand på pipe er ikke vurdert av takstmannen utover visuell observasjon utvendig. Pipe over tak er observert fra bakkenivå og ved foto.

Sentralfyr opplyses nyere/10 år gammel.

Oppvarming

Hovedoppvarming av via sentralfyr samt luft-til-luft varmepumpe.

Elektriske varmekabler i baderomsgulv.

Vedfyring i peisovn i stue.

Bad og vaskerom

Det er etablert 3 stk våtrom i bygget - ett vaskerom og bad i 1.etg samt ett bad til soverom i kjeller.

Vaskerom med belgg til gulv med hulkil, benkeskap med vaskebeslag/skyllekum samt vann og avløpsuttak for vaskemaskin.

Bad i 1.etg med støpte gulv med varmekabler og fliser - fliser til alle vegger, malte plater i himlinger. badekar, toalett samt servantskap med helstøpt servantplate.

Bad i kjeller med beleg til gulv med hulkil/oppkant til vegg, maltetrepanel samt baderomsplater i dusjnise med forheng. Gulvmontert toalett. Servantskap.

Kjøkken

Kjøkken med kjøkkeninnredning med folierte skrog og heltre dører/fronter i profilert utførelse.

Laminat benkeplate med frontlist i profilert treverk.

Oppvaskbeslag med 2 kummer og avreningsplate samt ett-greps blandebatteri med lav tappetut.

Fliser på vegg mellom over og underskap.

Frittstående hvitevarer.

Kjølehyrne.

Innvendige overflater

Verditakst for landbrukseiendom

Innvendige overflater med forskjellige materialvalg på de respektive deler.

- Gulv:

Det er dels noe beleg, dels parkett, noe teppe.

- Vegger:

Vegger med panel, fliser på bad i 1.etg.

Malte plater.

Trepanel i kjeller på soverom.

- Himlinger:

Malte plater.

Trepanel i kjeller.

- Kommentar:

Gulvet på soverom i kjeller ble lagt nytt i 2018 pga utilsiktet vannutstrømming.

Nye tilfarere, sponplater og laminat.

Vann/avløp (innvendige installasjoner)

Vann og avløpsinstallasjoner antatt fra byggeår, og lagt opp med kobberstrekk på trykksatte vannrør.

Avløpsrør antatt som søylrør.

- Kommentar:

Det må beregnes påkostninger i forbindelse med reetableringer/nyopplegg.

Elektrisk anlegg

Elektrisk anlegg er opprinnelig fra byggeår med skrusikringer.

Åpent anlegg.

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 utleie av den dyrkede jorda og beiteområder.

Miljø, kulturlandskap og vernede bygninger

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	325 daa	Kr. 6 933	Kr. 2 253 375
Skog	1 059 daa	Kr. 1 875	Kr. 1 984 875
Uproduktiv skog / utmark	288 daa	Kr. 500	Kr. 143 750
Jakt og fiske			Kr. 350 000
Andre verdier / rettigheter			Kr. 2 795 000
Driftsbygninger			Kr. 2 143 700
Boligverdi av bygg A som våningshus på den aktuelle eiendommen			Kr. 1 950 000
Kapitalisert verdi/kostnadsverdi øvrige bolighus			Kr. 1 365 000
Boverditillegg i hht. beliggenhet			Kr. 1 250 000
- Kårrettigheter			Kr. 0
Eiendommens totale verdi inkl. bolig m.m.			Kr. 14 235 700

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

Verditakst for landbrukseiendom

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. 1 250 000,- 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.

Markedsvurdering

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

Beliggenhetsmessig 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 (Boverdi ihht beliggenhet), sammen med en omforent sum som skal vise øvrige verdier.

- Konsesjonspris:

Eiendommens totale verdi/høyeste lovlige konsesjonspris viser kr. 14 235 700,-, 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. 10 000 000,- 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 7 eller 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 Konsesjonsloven

Kr. 10 000 000

Sted og dato

Fagernes, 04.04.2024



Gudbrand Sælid

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg

Arealressurskart.
Kart.