

Verditakst

Landbrukseiendom Ellingbøvegen 61 og 63, 2975 VANG I VALDRES

Gnr 36: Bnr 1
3454 VANG KOMMUNE

SERTIFISERT TAKSTINGENIØR
Vidar G. Sire Takstmann MNTF
Telefon: 951 54 786
E-post: vidar@takstmann.com
Rolle: Uavhengig takstmann

AUTORISERT FORETAK
Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS
Elvevegen 4, 3550 GOL
Telefon: 32 07 44 94
Organisasjonsnr: 980 869 466



Dato befaring: 24.04.2024
Utskriftsdato: 22.05.2024
Oppdrag nr: 2024172



Takstingeniørens rolle

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

Egne forutsetninger

MANDAT:

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS har fått i oppdrag å takserer landbrukseiendommen 36/1 i Vang kommune og eiendommen er vurdert som en samlet enhet iht. jordloven. Rapporten er utarbeidet på grunnlag av befaring og oppmåling på bygninger, opplysninger fra eier, samt gjennomgang av fremvist og innhentet dokumentasjon. Vesentlige deler av rapporten er hentet fra tidligere takstrapport på eiendommen, inkludert tilstandsrapport på begge boligene. Befaring 24. april 2024 ble kun gjort i tunet og resten av bygningene er ikke besiktiget, men eier forklarer at det ikke er noen endringer på disse. Formålet med takseringen er salg. Rekvirent er Erik Hansen.

Oppdraget er utført på grunnlag av NTFs retningslinjer og gjeldende konsesjonslov. Landbruksdepartementet har i forskjellige rundskriv gitt generelle retningslinjer som verdisetting 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. 8.000.000,-. Eiendommen er vurdert som en samlet enhet for å komme fram til markedsverdien. Eiendommens beliggenhet, beskaffenhet, samt bygningenes standard og tekniske tilstand er hensyntatt.

Markedsverdi:

kr 8 000 000

GOL, 22.05.2024



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

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Erik Hansen
Takstingeniør:	Vidar G. Sire
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 24.04.2024. - Erik Hansen. Eier. - Vidar G. Sire. Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS.

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	Landbrukseiendom
Beliggenhet:	Eiendommen er beliggende ved Grindaheim i Vang kommune. Den ligger sentralt til like ovenfor sentrum med gangavstand til skole, butikker, kommunale tjenester, etc. Tunet har gode solforhold og vid utsikt utover Vangsmjøsa og fjellene rundt. Avstand til regionsenteret Fagernes er 50 km. Til eiendommen er det to støler: Heimstøl "Nørre Vassenden" ved Tunestølan" som ligger i nordre enden av Helinvatnet, 7 km fra tunet. Langstøl "Njukestølen" i Smådalen, 13 km fra tunet.
Bebyggelsen:	<p>Tunet inneholder våningshus (1845), kårbolig (1954), driftsbygning (1960) og stabbur/loft (1702). Våningshuset er bygget av laftet tømmer, og utvendig er bygningen tilnærmet original med steinmur, laftet konstruksjon og tak tekket med skifer. Også innvendig er det originale preget stort sett beholdt, bortsett fra bad og vaskerom som ble bygget rundt 1983, samtidig som inngangspartiet ble renoverert.</p> <p>Kårboligen har en normalt god boligstandard, og har blitt oppgradert med bl.a. nytt bad i 2010, nye vinduer, elektriske installasjoner, vannanlegg.</p> <p>Driftsbygningen ble bygget for sauehold. Bygningen inneholder sauefjøs i underetasjen, 1. etasje med garasjer og lagerrom, samt 2. etasje som er en tradisjonell låve med innkjøring på langvegg via utvendig kjørebø. Ved E16 er det en enkel garasje. Denne er ikke nærmere beskrevet.</p> <p>Heimstøl: På vollen er det to sel: "Gamleselet" fra 1700-tallet og "Nyeselet" bygget rundt 1980. Selet er en gammel laftet bu med enkel standard som ble renoverert for omtrent 20 år siden. Nyeselet har en tradisjonell "hyttestandard" uten innlagt strøm, vann eller avløp.</p> <p>Nedenfor stølen, ved nordre ende av Helin, er det en fiskebu (1974) bygget av bindingsverk. Ikke innlagt strøm, vann eller avløp.</p> <p>Langstøl: På vollen er det to sel: Gamleselet fra 1700-tallet og "Nyeselet" bygget rundt 1980. Selet er en gammel laftet bu med enkel standard som ble renoverert på 1980-tallet. Nyeselet har en tradisjonell "hyttestandard" uten innlagt strøm, vann eller avløp.</p> <p>SEFRAK: Lofet og gamleselet på heimstølen er opplistet som kulturminne i SEFRAK-registeret (https://miljoatlas.miljodirektoratet.no/).</p>
Konsesjonsplikt:	Ifølge lov om konsesjon behøves normalt konsesjon for bebygd eiendom større enn 100 dekar. Eiendommen er konsesjonspliktig med offentlig priskontroll ved fritt salg utenfor nær slekt.
Regulering:	I kommuneplan ligger eiendommen for det meste i områder avsatt som LNFR med "areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag". Deler av hovedteigen omfattes av kommunedelplan "Grindafjell". Her er det avsatt områder til fritidsbebyggelse, og det er gjennom Solsteinhøgda Utmarkslag BA utført detaljregulering hvor salg av tomter er fordelt iht. andeler i utmarkslaget. Tomtene utvikles og selges av Grindafjell AS hvor Thune har en liten eierandel.
Adkomstvei:	Til tunet er det adkomst direkte fra Ellingbøvegen. Til stølene er det adkomst med felleseide private veier. Det er vei fram til stølene og fiskebu om sommeren, vinterstid er det parkering 4 km fra heimstølen og 9 km fra langstølen.
Tilknytning vann:	Eiendommen har vannforsyning fra brønn ved elva Søvelia. Brønnen er felles med to naboeiendommer. Stølsbygningene inkl. fiskebu henter vann i bekker.
Tilknytning avløp:	Våningshuset og kårboligen felles infiltrasjonsanlegg som ble etablert rundt 2008. Stølsbygningene inkl. fiskebu har utedo. Gråvann/vaskevann til ledes til grunn.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 3454 VANG Gnr: 36 Bnr: 1
Hjemmelshaver:	Erik Hansen
Adresse:	Ellingbøvegen 61 og 63, 2975 VANG I VALDRES

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Matrikkelopplysninger (ambita.com)	07.05.2024				
Tidligere takstrapport	22.07.2022				
Gardskart	07.05.2024			2	Ja
Kommunale opplysninger					

Eiendommens arealer	
Fulldyrket jord	73,3 daa
Beite inkl. stølsvoller	38,8 daa
Skog, produktiv	321,5 daa
Skog, uproduktiv	1 113,3 daa
Annet areal	606,5 daa
Sum arealer:	2 153,4 daa

Kommentar
Arealene er hentet fra gardskartet (https://gardskart.nibio.no/)

Beskrivelser

Beskrivelser	
Eiendom	Eiendommens jordbruksressurser er 73 dekar fulldyrket jord som ligger med kort avstand til driftsbygningen. 38 dekar innmarksbeite hvorav 5 dekar beite er beite/stølsvoll på heimstølen ved Helin. Ifølge gardskartet er det 320 dekar produktiv skog som ligger i lia ovenfor tunet. Eiendommen har i tillegg utmarksarealer og fjellsameie (Smådalen sameie). I teigen som ligger i lia vest for Helin har eiendommen ikke eiendomsrett, men har rett til påstående skog og beite.
Produksjon	Eiendommen har ikke egen produksjon. Dyrket jord er bortleid og brukes til grasdyrking. I skogen har det vært liten aktivitet.
Skog/utmark	I gardskartet er 320 dekar angitt som produktiv skog med vesentlig andel med middels bonitet/produksjonsevne. I tillegg er det om lag 1.100 dekar annen skog som for det meste er bjørkeskog som ligger nær fjellet, samt 600 dekar annen utmark som vesentlig er snaufjell. Med et anslag på middelbonitet 0,6 m ³ /dekar/år vil total produksjonsevne på de produktive arealene være om lag 190 m ³ /år forutsatt optimale forhold mht. alder, tetthet, sunnhet, hogstklassefordeling, etc. Dagens tilvekst er antakelig en del lavere. Det er god veiforbindelse og Helinvegen går i eller like ved skogteigen. Treslag er barskog (gran) og lauv. Også bjørkeskogen har god veiforbindelse.
Jakt, fiske, rettigheter, o.l.	Eiendommen har jaktrett i forbindelse med egen eiendom/arealer. Dette organiseres av Tune og Helin Vestside grunneierlag. Arealer (90.000 dekar) i Smådalen sameie leier ut jakt på småvilt og elg. Fiskerett i Helin med garn og oter. Om høsten er det rett til "kvedingfiske" og det er da mulig å sette garn i en større del av vannet. Fiskerett i Vangsmjøsa hvor det også er båtfeste.

Bygninger på eiendommen

Våningshus

Bygningsdata



Byggeår: 1845 Kilde: Opplyst av eier. Også beskrevet i "Gardar og slekter i Vang".

Verdivurdering

Verdi:	Verdi bolig	kr	800 000
--------	-------------	----	---------

Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Kommentar
Kjeller		Jordkjeller
1. etasje	76	Bruksareal 70 m ² : Inngang/trappegang, stue, kjøkken m/spise plass, vaskerom
2. etasje	70	Bruksareal 66 m ² : Trapperom, stue, 2 soverom, bad
Loft	10	Bruksareal 8 m ² : Soverom
Sum bygning:	156	

Kommentar areal

Arealer og rominndeling er hentet fra tilstandsrapport fra 2022.
Badet har lav takhøyde og er dermed ikke målbart.

Konstruksjoner og innvendige forhold - Våningshus

Bygning, generelt

Grunnmurer av stein på grunn. Inngangspartiet har mur av lettklinker som utvendig har stabled naturstein. Yttervegger i hoveddelen av laftet tømmer og bindingsverk på tilbygd inngangsparti. Laftet vegg mot sør og inngangspartiet er kledd med stående trekledning. Taket er en saltakkonstruksjon av åser tekket med skifer fra byggeåret. Montert takrenne av tre på deler av bygningen. Vinduer med doble og enkle rammer. Ytterdør av tre med adkomst til trappegang.

Oppvarming med strøm og vedfyring. Vedfyring med åpen peis på kjøkken og en peisovn i stuen. Pipe av murstein med nyere innvendig røykrør.

Etasjeskiller av åser/trebjelkelag mellom 1. og 2. etasje. Innvendig trapp av tre til 2. etasje. Innvendige overflater er gulv med tregulv bortsett fra inngangsparti hvor det er skifer. Vegger og himlinger er kledd med malt trepanel.

Kjøkkeninnredning av heltre profilerte fronter. Benkeplate av heltre med nedfelt oppvaskkum. Benkeskap og overskap. Integret stekeovn og induksjonstopp.

Bad: Gulv med beleg med oppbrett på vegger. Vegger med flis og trepanel. Utstyrt med servant og badekar.
Vaskerom: Gulv med beleg med oppbrett på vegger. Vegger med fliser og trepanel. Utstyrt med WC, dusj, skyllekum og opplegg for vaskemaskin.
Vannledninger av kobber og avløpsrør av plast. 200 liter varmtvannsbereeder.
Elektrisk anlegg med varierende alder. Skap med jordfeilautomater.

Kårbolig

Bygningsdata



Byggeår: 1954 Kilde: Opplyst av eier.

Verdivurdering

Verdi:	Verdi kårbolig	kr	1 000 000
Utleievurdering:	Alternativ verdivurdering: Årlig utleie hvor er det lagt til grunn en brutto årsleieinntekt på kr. 72.000,-. Fradrag for eiers kostnader, nettoinntekt kr. 60.000,-. Kapitalisert verdi av nettoinntekt (6 %) gir verdi 1.000.000,-.		

Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Kommentar
Kjeller	58	Bruksareal 46 m ² : Gang, vaskerom, boder
1. etasje	70	Bruksareal 64 m ² : Entré, gang, stue, spisestue, kjøkken, toalett, soverom/kontor
2. etasje	42	Bruksareal 39 m ² : Gang, bad, 3 soverom, bad, boder
Sum bygning:	170	

Kommentar areal

Arealer og rominndeling er hentet fra tilstandsrapport fra 2022.

Konstruksjoner og innvendige forhold - Kårbolig

Bygning, generelt

Grunnmurer/yttervegger mot terreng av betong/murkonstruksjon som innvendig er pålagt tresonitt som er pusset. Yttervegger av bindingsverk kledd med liggende trekledning. Taket er en saltakkonstruksjon av sperrer tekket med skifer. Takrenner av blikk og nedløpsrør av stål. Vinduer med 3-lags isolerglass. Ytterdør av formpresset materiale med adkomst til trappegang. Verandadør med 2-lags isolerglass.

Veranda av impregnerte materialer som står på søyler av betong.

Oppvarming med strøm og vedfyring. Vedfyring med vedovn i stuen tilkoblet av teglstein.

Etasjeskiller av trebjelkelag. Innvendig plassbygd trapp av tre til 2. etasje. Enkel plassbygd trapp til kjeller.

Innvendige overflater er gulv med tregulv. Vegger og himlinger er kledd med trepanel og plater. I kjeller er det betonggulv og murvegger.

Kjøkkeninnredning av plater. Benkeplate av foliert spon e.l. med nedfelt oppvaskkum. Benkeskap, overskap og skufferekker.

Bad: Gulv med beleg med oppbrett på vegger. Vegger med trepanel. Utstyrt med WC, servant, dusj og badekar.

Vaskerom: Gulv og vegger av mur. Utstyrt med dusj og opplegg for vaskemaskin.

Toalett: WC og servant.

Vannledninger av kobber og doble plastrør. Avløpsrør av plast og støpejern. 300 liter varmtvannsbereder.

Elektrisk anlegg med varierende alder. Skap med jordfeilautomater.

Driftsbygning

Bygningsdata



Byggeår: 1960 Kilde: Omtrentlig byggeår opplyst av eier.

Verdivurdering

Verdi:	Nedskrevet gjenanskaffelsesverdi, bruksverdi, egnethet, teknisk tilstand. Verdi er vurdert med egen bruk av bygningen først og fremst som garasjer og lager.	kr	800 000
--------	--	----	---------

Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Kommentar
Kjeller	375	Sauefjøs.
1. etasje	375	To garasjer, verksted/verktøybod, bod/stabbur, utedo, hønsehus/"innredet rom", lagerrom.
2. etasje	375	Låve med lagerplass og høytørke.
Sum bygning:	1 125	

Konstruksjoner og innvendige forhold - Driftsbygning

Bygning, generelt

Grunnmur/fundamenter av betong. Fjøsset og lagerrom i underetasjen er bygget av isolert bindingsverk bortsett fra vegger mot terreng som er av plasstøpt betong. Delevegger utført med murblokker. Hoveddel bygget av uisolert bindingsverk med stående og liggende trekledning. Takkonstruksjon av fagverkstoler tekket med eternitt og stålplater.

Fjøsset har eternittplater på vegger og trepanel i himlinger. Gulv i binger er rammer med strekkmetall som løftes bort ved tømning av gjødselgrop. Innredninger av tre.

Plassbygde porter/dører av tre bortsett fra garasjene hvor det er leddporter.

Garasjene har betonggulv og vegger kledd med panel og eternittplater.

På låven er det høytørke med kaldluftsvifte. Låven har tregulv som er kjørbart med traktor.

Det meste av elektriske installasjoner er nytt, bl.a. sikringsskap med jordfeilautomater. Hovedinntak på låven med videre fordeling til boligene.

Stabbur

Bygningsdata



Byggeår: 1702 Kilde: Informasjon fra "Gardar og slekter i Vang"

Verdivurdering

Verdi:	Bygningen gir ingen avkastning og er skjønnsmessig vurdert som en del av tunet.	kr	75 000
--------	---	----	--------

Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Kommentar
1. etasje	18	Lagerrom med lav takhøyde.
2. etasje	18	Lagerrom.
Sum bygning:	36	

Konstruksjoner og innvendige forhold - Stabbur

Bygning, generelt

Bygget av laftet tømmer på stein satt på terreng. Yttervegg mot sør er kledd med trekledning mot sør. Taktekking er skifer.

Fiskebu v/Helin

Bygningsdata



Byggeår: 1974 Kilde: Opplyst av eier.

Verdivurdering

Verdi:	Kapitalisert verdi av nettoinntekt (5 %).	kr	360 000
Utleievurdering:	Alternativ verdivurdering: Åremålsutleie hvor det er lagt til grunn en brutto leieinntekt på kr. 30.000,- med forutsetning at leietaker kan benytte seg av fiskerett i Helin. Fradrag for eiers kostnader, nettoinntekt kr. 18.000,-.		

Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Kommentar
1. etasje	46	Entré, gang, stue/kjøkken, 2 soverom, vaskerom. Hems over soverom og gang.
Sum bygning:	46	

Konstruksjoner og innvendige forhold - Fiskebu v/Helin

Bygning, generelt

Fundament er søyler av plasstøpt betong som står på terreng. Yttervegger av bindingsverk utvendig kledd med liggende panel Yttertak er saltakkonstruksjon med sperrer teknet med trebord.

Vindu er 2-lags isolerglass i treammer. Ytterdør med adkomst til vindfang.

Innvendige overflater er vegger og himlinger med trepanel. Gulv er heltre på bjelkelag over åpent kryprom.

Kjøkkeninnredning av tre med benkeskap, skuffer og hyller. Kummer av stål nedfelt i benkeplate.

Vaskerom med dusj m/12 volt pumpe og servant nedfelt i benkeplate. Plassbygd/fastmonterte senger og skap.

Montert solcellepanel til belysning, etc.

Pipe av teglstein. Plassbygd åpen peis og en vedovn.

Annet

I tilknytning til fiskebua er det et uthus m/utedo (bøttedo).



Gamleselet Helin

Bygningsdata



Byggeår: Kilde: Bygget 1700/1800-tallet. Renoverert rundt 2000.

Verdivurdering

Verdi:	Kapitalisert verdi av nettoinntekt (4 %)	kr	250 000
Utleievurdering:	Verdivurdering: Åremålsutleie hvor det er lagt til grunn en brutto leieinntekt på kr. 18.000,-. Fradrag for eiers kostnader, nettoinntekt kr. 10.000,-.		

Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Kommentar
1. etasje	48	Stue, kjøkken, soverom/alkove. Utvendig bod.
Sum bygning:	48	

Konstruksjoner og innvendige forhold - Gamleselet Helin

Bygning, generelt

Grunnmur av stein som står på terreng, og enkel fundamentering har ført til skjevheter i hele bygningen. Hoveddel har yttervegger av laftet tømmer som utvendig er kledd med liggende panel. Den søndre delen er av bindingsverk. Yttertak er saltakkonstruksjon med åser tekket med torv over knotteplast.
Vindu er doble med sprosser i trerammer. Plassbygd ytterdør med adkomst til kjøkken.

Innvendige vegger av laftet tømmer. Himlinger med trebord. Gulv av heltre på åser.
Enkel kjøkkeninnredning benkeplate og hyller.
Montert peisovn tilknyttet stålpype.

Nyeselet Helin

Bygningsdata



Byggeår: 1980 Kilde: Omtrentlig byggeår.

Verdivurdering

Verdi:	Kapitalisert verdi av nettoinntekt (5 %).	kr	440 000
Utleievurdering:	Verdivurdering: Åremålsutleie hvor det er lagt til grunn en brutto leieinntekt på kr. 35.000,-. Fradrag for eiers kostnader, nettoinntekt kr. 22.000,-.		

Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Kommentar
1. etasje	75	Vindfang, gang, stue/kjøkken, 3 soverom, vaskerom. Utvendig bod.
Sum bygning:	75	

Konstruksjoner og innvendige forhold - Nyeselet Helin

Bygning, generelt

Enkel fundamentering med grunnmurer/søyler av lettklinker hvor det senere er murt lettklinker mellom søylene. Stedvis fundament av plasstøpt betong. Enkel fundamentering har ført til skjevheter i hele bygningen. Yttervegger av bindingsverk utvendig kledd med tømmermannskledning. Yttertak er saltakkonstruksjon med sperrer teknet med trebord. Vindu er koblede med sprosser i trerammer. Ytterdør med adkomst til vindfang. I stue er det verandadør med utgang til veranda på sørsiden. Bod har egen ytterdør. Innvendige overflater er vegger og himlinger med trepanel. Gulv er heltre på bjelkelag med stubbeloft over kryprom. Kjøkkeninnredning av tre med overskap, benkeskap, skuffer og hyller. Kummer av stål nedfelt i benkeplate. Plassbygde/ fastmonterte senger og skap. Pipe av lettklinkerelementer. Vedovn og plassbygd åpen peis med integrert parafinbrenner. Utedo/bido i bod.

Gamleselet Njukestølen

Bygningsdata




Byggeår: Kilde: Ifølge SEFRAK-registeret er bygningen antatt bygget i perioden 1775-1799. Renoverert fra 1984.

Verdivurdering			
Verdi:	Kapitalisert verdi av nettoinntekt (4 %)	kr	300 000
Utleievurdering:	Verdivurdering: Åremålsutleie hvor det er lagt til grunn en brutto leieinntekt på kr. 20.000,-. Fradrag for eiers kostnader, nettoinntekt kr. 12.000,-.		

Arealer		
Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Kommentar
1. etasje	60	Vindfang, kjøkken, stue, 2 soverom. Utvendig bod m/utedo.
Sum bygning:	60	

Konstruksjoner og innvendige forhold - Gamleselet Njukestølen	
Bygning, generelt	
Grunnmur av stein som står på terreng, og enkel fundamentering har ført til skjevheter i hele bygningen. Hoveddel har yttervegger av laftet tømmer som utvendig er kledd med stående panel. Yttertak er saltakkonstruksjon med åser tekket med torv over papp. Vindu er enkle (et lag) med sprosser i trerammer. Plassbygd ytterdør med adkomst til vindfang. Innvendige vegger av laftet tømmer. Himlinger med trebord. Gulv av heltre på åser. Kjøkkeninnredning med fronter av tre. Benkeskap, skuffer og hyller. Plassbygd peis åpen og pipe med naturstein. Utedo i bod.	

Nyeselet Njukestølen

Bygningsdata	
	Byggeår: 1979 Kilde: Informasjon fra "Gardar og slekter i Vang"

Verdivurdering			
Verdi:	Kapitalisert verdi av nettoinntekt (4 %)	kr	400 000
Utleievurdering:	Verdivurdering: Åremålsutleie hvor det er lagt til grunn en brutto leieinntekt på kr. 25.000,-. Fradrag for eiers kostnader, nettoinntekt kr. 16.000,-.		

Arealer		
Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Kommentar
1. etasje	70	Vindfang, gang, stue/kjøkken, 3 soverom, vaskerom. Utvendig bod.
Sum bygning:	70	

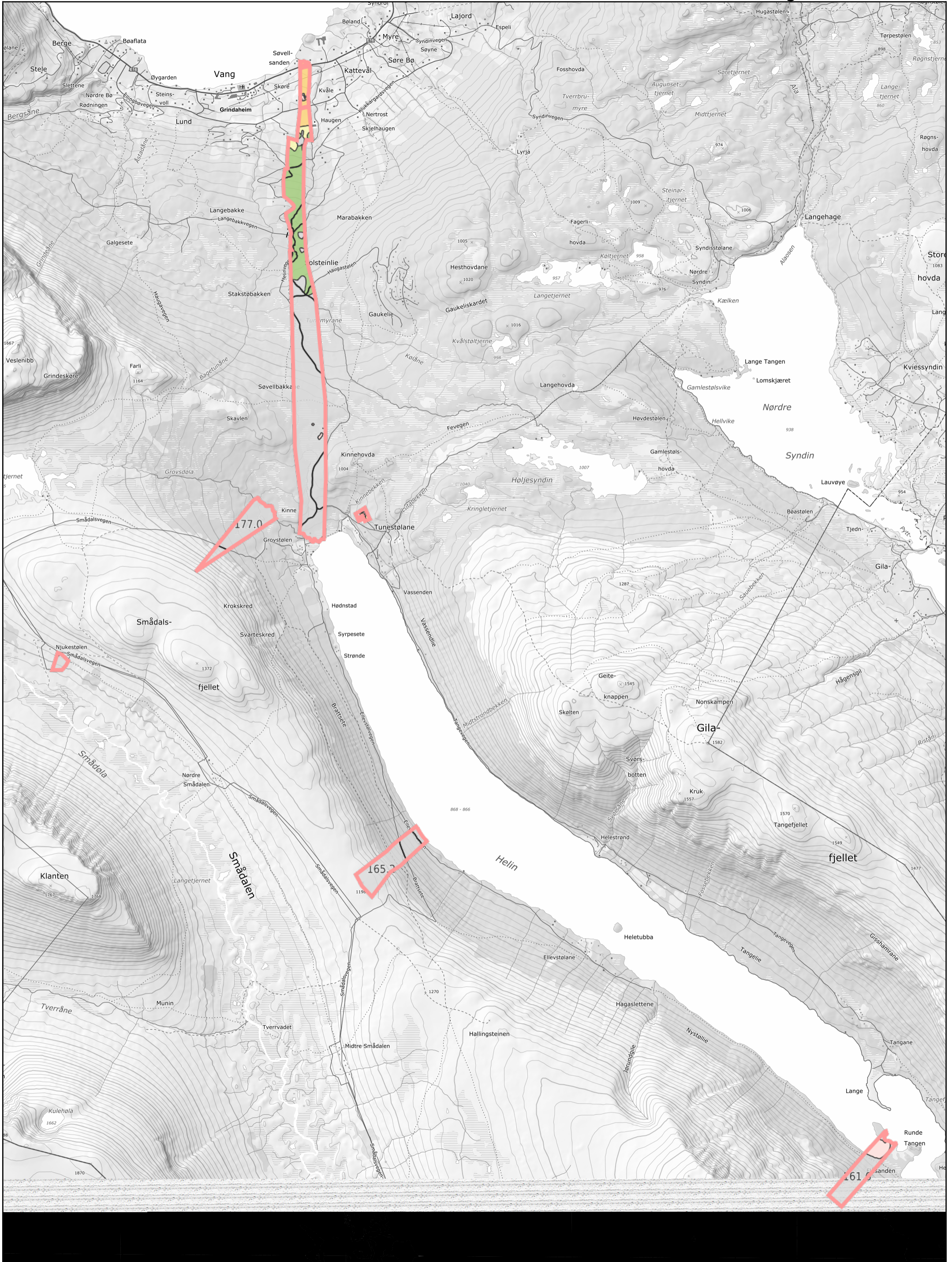
Konstruksjoner og innvendige forhold - Nyeselet Njukestølen	
Bygning, generelt	
Enkel fundamentering med grunnmur/søyler av lettklinker og stein på terreng. Enkel fundamentering har ført til skjevheter i bygningen. Yttervegger av bindingsverk utvendig kledd med tømmermannskledning. Yttertak er saltakkonstruksjon med sperrer tekket med trebord. Vindu er koblede og 2-lags isolerglass med sprosser i trerammer. Ytterdør med adkomst til vindfang. I stue er det verandadør med utgang til veranda på sørsiden. Bod har egen ytterdør. Innvendige overflater er vegger og himlinger med trepanel. Gulv er heltre på bjelkelag med stubbeloft over kryprom. Kjøkkeninnredning av tre med overskap, benkeskap, skuffer og hyller. Kummer av stål nedfelt i benkeplate. Plassbygde/ fastmonterte senger og skap. Vaskerom med benkeplate. Pipe av teglstein. Vedovn og plassbygd åpen peis med integrert parafinbrenner. Utedo/biodo i bod.	

Andre verdikomponenter

Verdikomponenter		
Dyrket mark/beite	73 dekar fulldyrket jord som ligger med kort avstand til driftsbygningen. Ifølge gardskartet er det 38 dekar innmarksbeite hvorav 5 dekar er stølsvoll på heimstølen. Beitet ovenfor tunet leies bort og kontrakten angir total 85 dekar beite som inkluderer skogsarealer. Verdi er basert på grasproduksjon/beite.	650 000
Skog, utmark, sameie. etc.	321 dekar produktiv skog med teoretisk beregnet produksjonsevne på 190 m ³ /år ved en middel bonitet 0,6 m ³ /dekar/år. Dagens produksjon/tilvekst er sannsynligvis en del lavere blant annet pga. skjev hogstklassefordeling og tetthet. Ved beregning er det benyttet er langsiktig rånetto kr. 150,-/m ³ inkl. fradrag for skogkultur/skogfond.	480 000
Jakt og fiske	Jakt- og fiskeretter på egne arealer som forvaltes i fellesskap med andre eiendommer, og Smådalen sameie som disponerer 90.000 dekar. Utbytte fra jakt på egen arealer er om lag kr. 13.000,-/år. Utbytte fra Smådalen er om lag kr. 17.000,-/år. Fiskerett i Helin og Vangsmjøsa. Fiske i Helin har vært leid bort med inntekt kr. 3.000,-/år. I tillegg disponerer eier fiskerettene. Ved beregning er det lagt til grunn årlig verdi kr. 40.000,-.	1 000 000
Tomter/regulert område	Eiendommen har andel i Solsteinlia utmarkslag som har godkjent detaljregulering med tomter for fritidsbebyggelse. Grindafjell AS utvikler og selger tomter, og som videre utbetaler utbytte til utmarkslaget. De enkelte eiendommene får utbetalinger fra utmarkslaget iht. brøk/antall andeler i utmarkslaget. Årlig utbytte varierer med antall solgte tomter med et snitt fra 2011-2022 har blitt utbetalt 80.000,-/år varierende fra 0,- til nesten 400.000,-. Den siste tiden har det ikke vært salg av tomter. Utbytte vil variere og i stor grad følge det generelle markedet for salg av tomter/fritidseiendommer. Utmarkslaget har fortsatt tomter som ikke er solgt, og det er under planlegging en forholdsvis stor regulering som skal utvikles og tomter selges i årene som kommer. Planen er ikke vedtatt av kommunen. Verdi vil derfor være svært avhengig av alle disse faktorene. Angitt verdi er vurdert med grunnlag av de siste 5-års utbetalinger, og medtatt med årlig verdi i 10 år uten diskontering av fremtidige utbetalinger. Eier har 1 aksje (0,25 %) i Grindafjell AS.	1 450 000
Sum andre verdikomponenter:		3 580 000

Sammendrag verdiberegning

Sammendrag verdikomponenter			
Bygninger ol:	Våningshus	kr	800 000
	Kårbolig	kr	1 000 000
	Driftsbygning	kr	800 000
	Stabbur	kr	75 000
	Fiskebu v/Helin	kr	360 000
	Gamleselet Helin	kr	250 000
	Nyeselet Helin	kr	440 000
	Gamleselet Njuketølen	kr	300 000
	Nyeselet Njuketølen	kr	400 000
	Andre verdikomponenter:	Dyrket mark/beite	kr
	Skog, utmark, sameie. etc.	kr	480 000
	Jakt og fiske	kr	1 000 000
	Tomter/regulert område	kr	1 450 000
Samlet verdi:		kr	8 005 000



Arealstatistikk på teignivå for landbrukseiendom 3454-36/1/0

Gårdskart:

Markslag (AR5) 7 klasser

Landbruksregisteret (Landbruksdirektoratet):

Landbrukseiendom: JA

Hovednummer: 3454-36/1/0

1 tilknyttta grunneiendommer: 36/1/0

Matrikkelen (Kartverket)

Registrerte grunneiendommer: 1 av 1

Arealstatistikk (dekar):

Matrikkelnummer	Teignummer	Eierforhold teig	Fulldyrka jord	Overflate dyrka jord	Innmarks beite	Produktiv skog	Annet markslag	Bebygd, samf., vann, bre	Ikke kartlagt	Sum grunn-eiendom
3454-36/1/0 Landbrukseiendom										
36/1/0	1 av 8	M	3,7	0,0	0,0	0,0	1,2	0,0	0,0	4,9
36/1/0	2 av 8	M	0,0	0,0	4,9	0,0	8,4	1,5	0,0	14,8
36/1/0	3 av 8	M	42,9	0,0	0,0	0,0	4,4	4,1	0,0	51,4
36/1/0	4 av 8	M	0,0	0,0	0,0	0,0	204,8	0,6	0,0	205,4
36/1/0	5 av 8	M	0,0	0,0	0,4	0,0	23,8	0,0	0,0	24,2
36/1/0	6 av 8	M	26,7	0,0	33,5	321,5	1006,9	24,7	0,0	1413,3
36/1/0	7 av 8	M	0,0	0,0	0,0	0,0	232,6	1,5	0,0	234,1
36/1/0	8 av 8	M	0,0	0,0	0,0	0,0	161,7	43,6	0,0	205,3
Sum	8		73,3	0,0	38,8	321,5	1643,8	76,0	0,0	2153,4

Tabellen "Arealstatistikk (dekar):" viser arealtall for teiger som entydig kan kobles til én eiendom (M eller F).

Andre arealer tilknyttet eiendommen (dekar): Nei

Oversikt over matrikkelenheter og teigtyper

Teiger med eierforhold M og F er inkludert i tabellene "Arealstatistikk" eller "Eiendom lagt til". Andre teiger er listet i tabellene "Andre arealer tilknyttet eiendommen" eller "Andre tilknyttede arealer lagt til".

Eierforhold teig M: Teiger med en matrikkelenhet

Eierforhold teig F: Teiger med flere matrikkelenheter

Eierforhold teig Ff: Teiger med flere matrikkelenheter, og som er tilknyttet flere hovednummer i Landbruksregisteret

Eierforhold teig S: Uregistrert jordsameie, alle enheter kjent

Eierforhold teig Sx: Uregistrert jordsameie, alle enheter ikke kjent

Eierforhold teig T: Teiger med egenskapen tvist/omtvistet