

VERDITAKST FOR LANDBRUKSEIENDOM

RAPPORTANSVARLIG:

Lie Bygg & Takst AS
Takstingeniør Morten Lie
Bjørkelykkja 46, 2870 DOKKA
Tlf: 41291275
E-post: post@lietakst.no



Adresse
Matrikkelnr.
Kommune
Hjemmelshaver(e)
Dato for befaring
Konsesjonsverdi
Markedsverdi

Skogbygdsvegen 299, 2680 Vågå
3435-34-1
Vågå
Ingvild Kristine Røe og Matthias Hauge
22.05.2025
Kr 5'500'000,- Etter priskontroll
Kr 5'500'000,-

**Eiendomsbetegnelse, hjemmelshaver m.m.**

Adresse	Skogbygdsvegen 299	Knr.	Kommune	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
Postnr./sted	2680 Vågå	3435	Vågå	34	1		
Område/bydel	Vågåmo / Svare						
Verdisettingsformål	Tvangssalg / oppløsning sameie						
Type eiendom	Landbrukseiendom						
Rekvirent	Adv. Lene B. Pettersson						
Hjemmelshaver	Ingvild Kristine Røe og Matthias Hauge						
Forsikring	Ikke kjent						
Ligningsverdi							

Befaring

Dato	22.05.2025	Overskyet og +2°C.
Til stede	Ingvild Kristine Røe, Per Ove Røe(bror), Matthias Hauge og Takstingeniør Morten Lie	

Fremlagte/innhentede dokumenter

Dok benevnelse	Dato	Vedlagt	Kommentar
Salgsoppgave med takst av 2015	2015	☐	Fremvist
Grunnboksutskrift	22.05.2025	☐	Innhentet
Gardskart med fordeling	22.05.2025	☐	Innhentet
Faktura fra rørlegger nytt bad	30.06.2023		Tilsendt
Priskontroll av eiendommen	06.06.2025		Landbrukskontoret Sel og Vågå



Premisser – Generelle opplysninger

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. 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. Hjemmelshavere forplikter å lese taksten og melde om evt. feil og mangler før den brukes offentlig. Det er utarbeidet en tilstandsrapport for våningshuset iht NS 3600 som vedliggjer denne landbrukstakst og begge rapporter må sees i sammenheng. 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. Dette er en rapport som baseres på opplysninger gitt av eier ved befaring, Kommunalt kartverk på nett, Norske Gardsbruk og Gårdskart-NIBIO(Skog + landskap). Det tas ikke ansvar for feil opplysninger gitt i forbindelse med befaring, eller feil i grunnlag i offentlig kartverk. Bygningene på eiendommen er ikke kontrollert i sin helhet. Det er ikke lagt frem festekontrakter eller leieavtaler vedrører leie eller lignende, men opplysninger benyttet i takst er opplyst ved befaring av de som var til stede. Bygning er visuelt besiktiget i synlige overflater. Overflater som ved befaringen er tildekket av møbler, tepper, tekstiler og annet løsøre/utstyr, kan ikke kontrolleres og inngår ikke i takstingeniørens vurdering. Uteareal og utvendig tak/horizontale overflater er kun vurdert fra terreng / bakkenivå. Generelt så var det en del løsøre, innbo og lagrede gjenstander som begrenser besiktigelse av overflater. Driftsbygninger er kun oppgitt som BTA for grunnplan og arealer for bygninger vil være høyere for de som har flere plan. Takst baserer seg fullt og helt på opplysninger gitt av eiere når det gjelder byggeår, bygningsmessige endringer og andre aktuelle opplysninger. Det er også benyttet byggeår hentet fra Norske Gardsbruk eldre salgsoppgave med takst og derfor er det påregnelig med noe avvik. Det vil på landbrukseiendommer være påregnelig at man finner rester etter tidligere drift. Dette kan for eksempel være eldre bosetning, driftsbygninger, gjerder, gamle avfallsplasser, nedgravde gjenstander m.m. Disse kan i enkelte tilfeller være fredningverdig, verneverdig eller vurdert som forurensningskilde. Dette er ofte ikke kjent for eier og derfor ikke opplyst i takst eller salgsoppgave. Oppdraget er utført av en uavhengig og sertifisert Norsk Takst takstingeniør, som følger det regelverk og de etiske regler Norsk Takst har fastsatt for medlemmene. Takst revidert etter priskontroll utført av Landbrukskontoret Sel og Vågå.



Eiendomsopplysninger

Gården Nigard Svare er en svært gammel plass hvor det antas at våningshuset og det gamle fjøset er fra siste halvdel av 1600 tallet. Setereiendommen på Nordsætri tilhørende gården beliggende ca 7 km nord for tunet er bebygd med 3 bygninger og rester etter gammel bebyggelse som er revet.

Gårdstunet som er et typisk Vågåtun er bebygd med 6 bygninger. Sommerfjøs beliggende øst for tunet og løe nederst på jordet.

Våningshus opprinnelig fra ca 1650 over 2 plan er oppgradert på 1980-1990 tallet og tilbygd i 1992 en boligdel mot øst med innredet hovedplan og kjeller.

Låve trolig fra 1650 tallet tilbygd stall på oversiden trolig fra 1700 tallet og tilbygd fjøs med låvedel mot syd i 1939. Bygningen benyttes til lager, hobby og gildehall av eiere.

Frittstående stabbur på tunet er oppført i laftet tømmer og bygd i 1997 av lokale tømrere. Benyttes til lagring.

Eldhus oppført i laftet tømmer trolig fra midre del av 1800 tallet er modernisert noe for lenge siden og benyttes til overnatting/gjester.

Søre Stuggua er et anneks oppført i laftet tømmer i 1902.

Aurbu er en svært gammel tømmerbygning trolig fra 17-1800 tallet stående helt inn til den eldste delen av våningshuset. Opprinnelig benyttet til matbu, men ombygd slik at den i senere tid er benyttet til gjester/overnatting.

Gården har gode landbruksrettede ressurser som medfører at det er et godt grunnlag for landbruksrettet drift med dyrehold i noe mindre skala. Gården har også mange gamle hus som er registrert som kulturminner og dette i kombinasjon med turisme vil kunne gi gode inntekter for dem som ville ønske å drive i denne retning med gjester og arrangementer.

Merknader

Eiendommen er konsesjonspliktig og dette medfører bo- og driveplikt. Eiendommen er også underlagt jord- og skoglov. Etter takstmannen's skjønn så oppfyller eiendommen Odelslovens arealkrav jfr § 2 og eiertid § 7 (20 år). Gårdens bygninger er hovedsaklig svært gamle og SEFAK registrert / kulturminner slik at det er restriksjoner noe som medfører at de fleste tiltak vil være søknadspliktige. Det er mulig å søke støtte for vedlikehold av bygninger.

Gården har privat vann fra borrebrønn som er felles med naboeiendom og private avløpsanlegg.

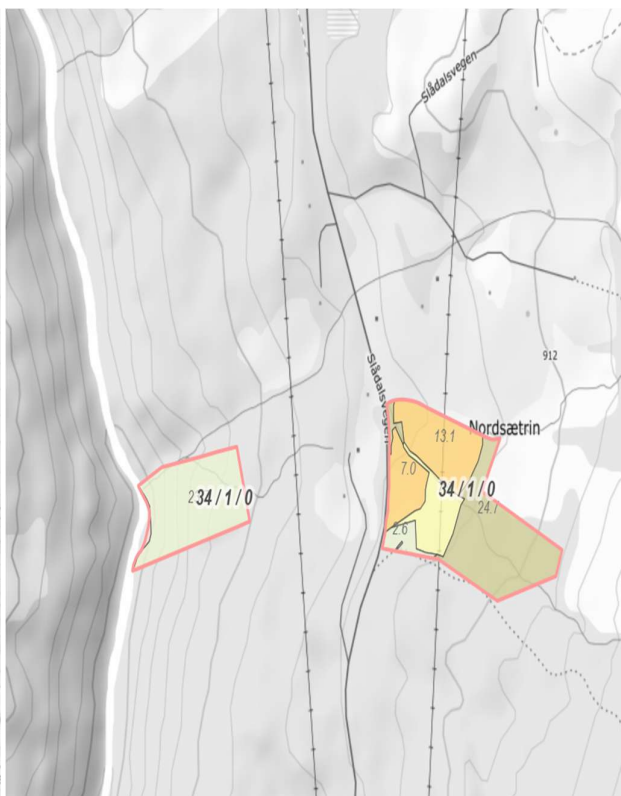
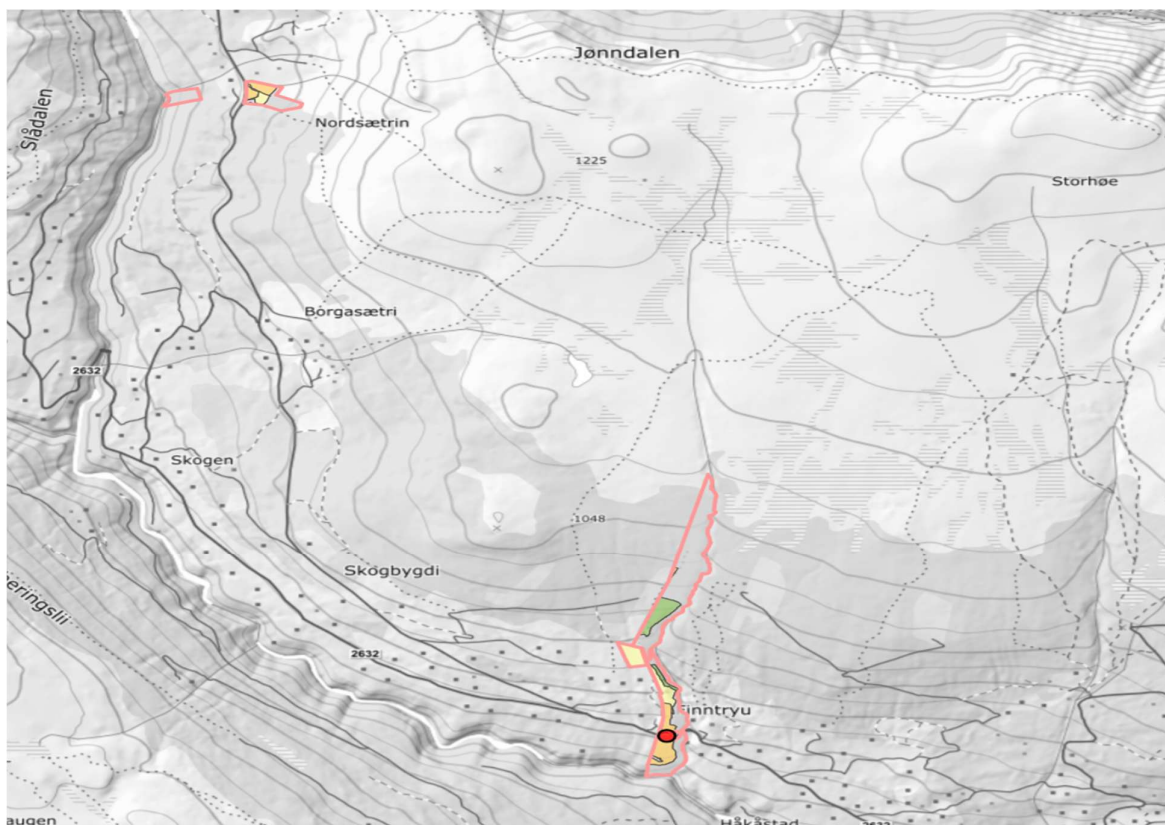
Gården har andel i vatningsanlegg som ble etablert i 1936 og er i aktiv drift den dag i dag.

Eier har ikke driftet gården i forhold til dyrehold slik at dyrket mark er forpaktet bort. Skog er det begrenset med slik at denne drives ikke aktivt utover å ta ut noe ved og evt virke til eget bruk.

Beliggenhet

Gården Nigard Svare ligger ca 3 km ovenfor tettstedet Vågåmo i Vågå kommune i et aktivt landbruksområde. Gårdstunet ligger sydvendt, høyt og fritt på ca 610moh og det er flott utsikt og god solgang. Setertunet ligger på i et Nordsætri område bebygd med setre og der er det dyrket mark. Tunet her ligger opp mot tregrense på ca 870 moh.

Avstand til by/bygdesenter	Avstand til offentlig vei	Avstand til offentlig kommunikasjon	Avstand til skole	Veikvalitet
3 km	0m	0m	3	



Nigard Svare
2680 Vågå
3435-34-1

Side 5 av 19
22.05.2025

Lie Bygg & Takst AS
Morten Lie

**Arealgrunnlag på eiendommen**

Fulldyrket jord	71	daa		
Overflatedyrket jord	0	daa		
Innmarksbeite	54,6	daa	125,6	daa
Skog av særskilt høg bonitet	0	daa		
Skog av høg bonitet	0	daa		
Skog av middels bonitet	42,9	daa		
Skog av lav bonitet	0	daa	42,9	daa
Uproduktiv skog	286,2	daa		
Myr	0	daa		
Åpen jorddekt fastmark	44,4	daa		
Åpen grunnlendt fastmark	0	daa	330,6	daa
Bebyggd, samf, vann, bre	5,1	daa		
Ikke klassifisert	0	daa	5,1	daa
Sum			504,2	daa

Opplysningskilde, merknader

Opplysningene om arealer er hentet fra NIBIO (Gårdskart på nett) og kommunalt kart på nett pr 22.05.2025. Det må påregnes noe arealavvik da dette er en landbrukseiendom uten digitalt innmålte grensepunkter.

Jord og beite

Område/beliggenhet	Areal (daa)	Vanning ja/nei	Driftsvei avstand	Avkastning pr daa*	Total avkastning pr år
Fulldyrket ved gården	48,8			kr 280	336 000
Fulldyrket ved seter	20,2			kr 160	80 000
Fulldyrket ved	0,0			kr -	0
Overflatedyrket/innmarksbeite	54,6			kr 1 905	104 000
Sum jordbruksareal	123,6				0
Jordbruksareal (daa)	123,6				520 000

Kapitaliseringsrenten 4% på jord er i hht. gjeldende rundskriv M-3/2002 med senere endringer.

*Basert på normal netto avkastningsverdi for dyrket mark.

Opplysningskilde, beskrivelse av jord og beiter, jordleie osv.

Gårdens dyrkede mark ligger ved tunet og ved seter. Mark drives aktivt av nabo som forpakter dette. Jord er i alle år hold i hevd og framstår som god arrondert og gode driftsforhold.

Dyrket mark er tildels svært bratt for mark ved tunet, men ved seter er det flatere mark og enklere driftsforhold. Gården har andel i vanningsanlegg og dette benyttes aktivt og var ved befaring i drift på nedre jorde hvor det benyttes traktor for å få trykkøkning og god spredning av vann.

Dyrket mark framstår som godt drevet og det er gode vekstvilkår. Opplyst at det benyttes maskiner ved all drift selv om det er tildels veldig bratte partier.



Leietaker driver med gressforproduksjon og betaler iht opplyst årlig kr 20'000,- for leie uten gjeldene kontrakt slik at en evt kjøper selv må forhandle fram avtale eller benytte mark selv. Det er for verdsetteing lagt til grunn opplyst inntekt og en vurdert markedsleie for dette området. Gården har godt med innmarksbeite slik at det er et godt grunnlag for selvstendig drift med dyrehold.

Skog/utmark

Uprod. skog og utmark (daa)	331	Verdi pr daa	kr	-	Sum verdi	kr	-
Hogsklasse	1	2	3	4	5		
	0,0	0,0	42,9	0,0	0,0		42,9
Årlig avkastning pr daa	kr	40			Total skogverdi	kr	42 900
Stående skog:					Total verdi skog/utmark	kr	42 900
Gran m ³ u.b.	0						
Furu m ³ u.b.	0						
Lauv m ³ u.b.	0				Skogtakst (år)		0
Tilvekst m ³ u.b.	0				Skogfondkonto		
Prod.evne m ³ u.b.	0					kr	-

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

Opplysningskilde, beskrivelse av skogen, veidekning, driftsforhold osv.

Gården skog og utmark er fordelt på 3 teiger hvor hovedteig ligger ved gårdstunet og er noe langstrakt og har stor høydeforskjell fra ca 420 moh og opp til ca 1050 moh hvor teig er tildels vedlig bratt og har tunge driftsforhold. Det som er deffinert som driververdige skog ligger på rundt 7-800 moh og er tildels bratt og uframkommelig.

Opplysningskilde, beskrivelse av utmark

Eier opplyser at dem i sin eiertid ikke har hogd eller tatt ut tømmer utover virke til ved for eget forbruk. Flyfotoe fra perioden 1964 til 2015 ser det ut til kun å evt være utført noe plukkhogst. Skog i dette høydelaget har begrenset med tilvekst og normalt er det en forholdsvis høy andel slip. Opplyst at skogen er bestående av furu og gran, men høyt innslag av bjørk. Det er for mye av areal definert som uproduktiv skog bjørkeskog som er godt egnet for uttak til ved. Høyestliggende arealer er fjellområdet uten trevekst. Del av utmark er definert som dyrkbart areal om man har behov for mer jord så kan dette dyrkes opp.

Kommentarer

Opplyst at det ikke er noe innestående på skogfond. Beløp på skogfond følger gården ved overdragelse og skal ikke verdsettes i takstammenheng da dette er penger som skal benyttes i forbindelse med skog. Arealer av skog og utmark er lagt i hogstklasse 3. Dette er kun brukt for å synliggjøre arealet for skog og utmark, og for selve verdisettingen i skjematret og er ikke rettningsgivende for hogstklasser på utmark. Prisantydningene er ikke ut i fra beregninger, men et estimat på hva undertegnede mener kan være en markedsverdi ut fra de kvaliteter som denne eiendommens skog har og beliggenhet. Det presiseres at eventuelle kjøpere selv bør foreta befaringer og gjøre seg opp en mening om den faktiske tilstanden på skogen. Skogen er ikke besiktiget av Takstmann utover det som synes fra veier/tunet og oppdaterte flyfoto.



Jakt og fiske

Verdi av jakt og fiske pr år kr 1 500 **Samlet verdi av jakt og fiske** kr 37 500

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

Kommentarer

Opplyst at gårdens utmarksressurser for jakt ligger under Grøna Grunneierlag som forvalter denne ved utleie. Det betales ikke utbytte da inntekter benyttes til vedlikehold av veier i området som gårdene har andeler i. Alle innbyggere i Vågå har muligheter for fiske iht gjeldene retningslinjer. Opplyst at grunneiere kan søke om jakt/jaktkort og at det for tiden er en god viltbestand i området. Det er for takst lagt til grunn et påregnelig inntektsnivå på ressurs utover det som ligger i grunnverdi for grunn basert på erfaringstall for slike inntekter i denne regionen av landet.

Andre verdier/rettigheter tilknyttet eiendommen

Almenningsandel	kr 10 000
Beiterett	
Sætertun	kr -
Sum andre verdier/rettigheter	kr 10 000

Kommentarer til Almenning

Opplyst at gården har andel i Langmorki Almenning hvor andelshavere kan kjøpe materialer til sterkt rabberterte priser for bruk til vedlikeholdt av bygninger m.m på gården. Det er ingen utbetaling av utbytte. Andel er å anse som positivt for eiere, men begrenset verdi. Skjønnsmessig vurdert til en verdi.

Kommentarer til beiterett

Evt beiterett er ikke opplyst utover at gården har beiterett på egen grunn, ved seter og da i almenning. Det er for tiden ikke stort beitepress i utmark slik at verdi av dette er lagt inn under utmarksverdi.

Kommentarer til seter

Gården har seter ca 7 km nord for gården hvor det er selveid grunn. Setertunet er i dag bebygd med seterhus, gammelt fjøs og et uthus. Det er ca 20 daa fulldyrket mark ved tunet og ca 8 daa innmarksbeite hvor jorden holdes i hevd og er aktivt drevet. Det er også en ren utmarksteig vest for setertunet ned mot elven på ca 24 daa hvor en stor andel av denne er dyrkbar jord om man skulle trenge mer jord ved seter. Setertunet har i tidligere tider vært bebygd med flere bygninger og det synes rester etter disse i form av fundamentering. Seterhuset er svært gammelt, men løpende vedlikeholdt i en viss grad. Seter har et meget godt potensiale for gården i forhold til landbruksrettet drift og evt noe utleie om man ønsker det. Det er skjønnsmessig gitt et tillegg for denne ressurs utover landbruksmessig verdi.

**Opplysningskilder, beskrivelse, merknader**

Norske Gardsbruk oppgir at eiendommen har kleberforekomst, men omfang av dette er ikke kjent eller vektlagt som verdi for gården ut fra dagens drift og det som foreligger av opplysninger.
Opplysninger gitt av eiere ved befarng.

Driftsbygninger

Bygning	Gnr/bnr	Byggeår	Rehab. År	Areal m ²		Teknisk nyverdi	Teknisk tilstand*	Drifts- relevanse**	Nedskrevet gjenskaff.-verdi
Låve med fjøs og stal	34/1	1650-1939		220	kr	4 750 000	3	6	kr 780 000
Stabbur	34/1	1997		15	kr	380 000	8	4	kr 121 000
Eldhus	34/1	1850	1980	15	kr	320 000	5	4	kr 64 000
Sørre Stuggu	34/1	1902	1980	40	kr	720 000	5	4	kr 144 000
Aurbu	34/1	1850		15	kr	320 000	5	4	kr 64 000
Løe nederst på jorde	34/1	1850		25	kr	260 000	0	0	kr -
Sommerfjøs ovenfor	34/1	1850		0	kr	260 000	0	0	kr -
Seterhus	34/1	1650	Ukjent	30	kr	680 000	5	6	kr 204 000
Fjøs på seter	34/1	1900		43	kr	250 000	3	2	kr 15 000
Uthus på seter	34/1	1900		13	kr	85 000	3	4	kr 10 200

Total verdi kr 1 402 200

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





Beskrivelse av Låve med fjøs

Driftsbygning opprinnelig låve med stall og fjøs hvor den eldste delen som i dag benyttes til gildehall og er over 2 plan oppført i laftet tømmer trolig er fra siste halvdel av 1600 tallet. På oversiden er det en stallbygning som er satt inn til den gamle delen og denne er trolig fra 1700 tallet, men benyttes til gildehall. Mot syd ned mot veien er bygningen tilbygd i 1939 en låve med fjøs som er oppført over flere plan. Gjødselkjeller under tilbygd del. Bygningen har ikke vært benyttet til landbruksrettet drift på lang tid og fjøset er noe ombygd slik at det kan benyttes som hobbyrom og boder / lager. Del av bygning benyttes også som garasje. Landbruksmessig noe begrenset verdi, men meget praktisk for gården og har et meget godt grunnlag om man vil drive turistrettet næring om man gjør noen endringer for bedre utnyttelse.



Beskrivelse av Stabbur

Stabburet på tunet er laftet lokalt i 1997 og oppført i gml stil slik at det passert vedlig fint inn på tunet. Det er en liten hems over del av stabbursbygningen. Taket er tekt med torv. Konstruksjonen er pkt fundamentert. Treverk er stedvis tett net til bakken slik at her må man påregne noe justering for å unngå fukt- råteskader. Natursteinsmur som er tørrmurt på baksiden av bygningen for å utjevne terrengforskjeller. Praktisk bygning som benytte til lagring/bod, men har godt potensiale for annet bruk.



Beskrivelse av Eldhus

Eldhuset er en gammel laftet bygning trolig fra midtre del av 1800 tallet. Oppført på tørrmurt natursteinsmur. Tak tekt med torv. Bygningen ble oppgradert trolig på 1980 tallet og innvendig er vegger kledd med trepanel og det ser ut til at takåser og taket ble renoverte den tid. Treverk ligger stedvis ned på terreng og justering er påregnelig. Bygningen har et meget godt potensiale for gården da den er innredet for overnatting. Bakre del av bygningen ligger inne på naboeiendom iht situasjonskart på nett.



Beskrivelse av Sørre Stuggu

Gammel laftet bygning trolig fra 17-1800 tallet som ble renoverert på 1980 tallet. Oppført i laftet tømmer hvor det er et vindfang oppført i bindingsverk som ikke er isolert. Tak tekt med torv. Innvedig er hoveddelen avdelt slik at det er et soverom og et oppholdsrom med vedovn hvor det er et stålrør som pipe. Treverk ligger stedvis ned på terreng og justering er påregnelig. Bygningen har et meget godt potensiale for gården da den er innredet for overnatting. Bakre del av bygningen ligger inne på naboeiendom iht situasjonskart på nett.



Beskrivelse av Aurbu

Aurbu er en gammelt bur for oppbevaring av mat som er oppført i laftet tømmer på tørrmurt natursteinsmur. Bygningen antas å være fra midtre del av 1800 tallet. Oppgradert noe på 1980 tallet og senere benyttet som gjestebu for overnatting. Taket er tekt med torv. Treverk ligger stedvis ned på terreng og justering er påregnelig. Bygningen som er plassert helt innteill gamlebygningen har et meget godt potensiale for gården da den er innredet for overnatting.



Beskrivelse av Løe

Løe beliggende på nedre del av det nedre jordet på gården er en gammel laftet bygning i svært dårlig forfatning. Trolig er bygningen opprinnelig fra midtre del av 1800 tallet. Tak tekt med plater av metall. Omfattende fukt- råteskader og skjevheter. Ingen landbruksmessig verdi, men potensiale om man setter det i stand og evt flytter det til annet sted på gården hvor det evt kan nyttiggjøres på en fornuftig måte.

Beskrivelse av Sommerfjøs

Sommerfjøsset ligger iht opplyst ca 400 m ovenfor tunet og er en gml laftet bygning trolig fra 17-1800 tallet. Taket ble oppgradert for en del år siden og er iht opplyst tekt med plater av metall. Bygningen er ikke besiktiget. Ingen landbruksrettet verdi der den er i dag og det bør vurderes å flytte den slik at den kan benyttes på en fornuftig landbruksmessig måte.



Setertunet beliggende ca 7 km nord for gården er en svært gammel seter som i tidligere tider har vært bebygd med flere andre bygninger utover dagens bebyggelse med 3 bygg. Bilvei helt opp på tunet, men noe dårlig vei siste delen opp. Setertunet ligger meget flott plassert i terrenget og har god solgang og flott utsikt mot fjellområdene. Fulldyrket mark og innmarksbeite ved seter som er egeneid grunn til gården.



Sætertunet har et meget godt potensiale for gården om man ønsker aktiv landbruksrettet drift eller turisme med utleie.



Beskrivelse av Seterhus

Seterhuset er en svært gammel tømmerbygning som er oppført i laftet tømmer hvor det er utført løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov. Trolig er deler av tømmerkonstruksjonen er fra 1600 tallet. Trolig noe oppgradert på 1980 tallet. Bygningen er oppført på tørrmurt natursteinsmur. Tak tekt med torv. Tilbygd inngangsparti i bindingsverk som ikke er isolert. Innvendig er det 2 rom, et oppholdsrom og et soverom. Murt gråsteinspipe, åpen peis og en eldre vedovn. Bygningen har vedlikeholdsbehov, men et meget godt potensiale i forhold til landbruksrettet drift.



Beskrivelse av Fjøs på seter

Fjøset på seteren er oppført i grovt bindingsverk som er kledd med trepanel. Trolig bygd tidlig på 1900 tallet. Fundamentert på naturstein. Innvendig er det tregulv og avdelt med båser for storfe. Tak tekt med plater av metall. Bygningen har vedlikeholdsbehov. Godt potensiale for landbruksrettet drift om man setter det i stand.



Beskrivelse av uthus på seter

Uthusbygning på seter trolig fra rundt 1900 er oppført i bindingsverk som er kledd med trepanel. Bygningen er innveidg påbegynt noe ombygd, men arbeider ikke fullført. Fundamentert på naturstein. Tak tekt med plater av metall. Bygningen har vedlikeholdsbehov. Godt potensiale for landbruksrettet bruk for seter om man ønsker mer aktivitet på setre.





Teknisk verdiberegning, bolighus/våningshus

Bygg A: Våningshus	Beregnete byggekostnader	kr 6 200 000
	Verdireduksjon	41 % kr 2 542 000
	Beregnete byggekostnader etter fradrag	kr 3 658 000
Sum beregnet teknisk verdi		kr 3 658 000

Boligverdi

Byggeår 1650-1992 Rehab. år 1992

Boligverdi av bygg A som bolighus/våningshus på den aktuelle eiendommen kr 3 500 000

Arealopplysninger

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

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

"Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2014" finner du på www.norsktakst.no.

Våningshus	Bruttoareal	Bruksareal			Romfordeling	
Etasje	BTA	P-ROM	S-ROM	SUM	Primære rom	Sekundære rom
1. etasje	0	117	0	117	3 soverom, entre, vf, gang, stue og kjøkken	
2. etasje	0	51	0	51	3 soverom og gang	
Kjeller	0	39	8	47	Gang, soverom, bad og wc	Garderobe og bod
Sum	0	207	8	215		

Kommentarer til arealberegningen

Arealer er målt av undertegnede ved befaring. Arealer er målt innvendig og tillagt iht veggtykkelse. Arealer av kjeller er i sin helhet medtatt som S-rom grunnet dagens bruk og tilstand. Boligen har en planløsning vanlig for den tid den er oppført.

Teknisk beskrivelse

Fundamentering, grunnmur og kjellergulv

Grunnmur av tørrmurt naturstein under eldste delen som er noe spekket. Betong grunnmur for tilbygd del. Støpt gulv på grunn i tilbygget fra 1992. Jordkjeller under opprinnelig del fra 1600 tallet. Opplyst at det er utført noe drenering på oversiden av huset i senere tid da det har kommet vann inn i kjeller under den eldste delen.

Konstruksjonsmetode over grunnmur og utvendig fasade



Opprinnelig del fra 1600 tallet er oppført over 2 plan i laftet tømmer hvor det er inngangsparti i bindingsverk/stolpekonstruksjon som er kledd med trepanel. Ikke isolert konstruksjon. Tilbygget er oppført i laftet tømmer fra 1992 og grunnmur av beong for innredet kjeller. Overflater framstår som løpende vedlikeholdt etter behov, men gamle tømmerkonstruksjoner har normalt noe mer slitasje og vedlikeholdsbehov.

Dører og vinduer

Bygningens dører og vinduer er av variert alder Den eldste delen er det trolig fra 1980 tallet koblede vinduer og enkel adkomstdør. Gamle innvendige dører. Tilbygd del har dører og vinduer med isolerglass som ble montert nye da denne delen ble oppført og sto ferdig i 1992.

Takkonstruksjon med yttertak

Takkonstruksjon av tre med takåser og sperrer som bærende konstruksjon. Taket for den gamle delen er svært gammel skifer, men det ble trolig på 1990 tallet lagt nytt undertak med tekking før de gamle skiferhellene ble lagt tilbake. Tilbygd del har torvtak. Det er ikke montert takrenner, nedløp eller beslag.

Piper og ildsteder

Det er i bygningen 2 elementpiper som begge antas å være fra 1992. Tilbygd del med klebersteinsovn på kjøkken hvor det er glasfelter. Gamle delen av huset har pipe mot yttervegg hvor det er en stor murt klebersteinspeis og en klebersteinsovn på siden.

Oppvarming

Boligen varmes hovedsaklig med strøm og ved i de enkelte ovner/peiser.

Bad og vaskerom

Bolignes våtrom er i tilbygd del fra 1992 hvor det er 2 bad, eget vaskerom og toelattrom. Bad på hovedplan innenfor hovedsoverom er iht opplyst renoveret i 2020. Fliser på gulv og i dujsområde, tømmer og trepanel på vegger. Innredet med dusj, servant og toalett. Bad i kjeller fra 1992 med flislagt gulv, vegger med fliser og trepanel. Innredet med dusj og servant. Eget toalettrom i kjeller ved siden av badet hvor det er toalett og servant. Vaskerom i kjeller som også er teknisk rom hvo det er vaskekum på vegg, bereder og vanninntak med trykktank. Plass til vaskemaskin i dette rom. Se Tilstandsrapport for ytterligere detaljer om våtrom og avvik.

Kjøkken

Kjøkken i tilbygd del fra 1992 hvor det er innrending med malte/folierte plater, profilerte fronter av tre og heltre benkeplate med unntak av plate ved komfyr hvor det er stein/skifer plate. Avtrekk over platetopp.

Innvendige overflater

Innvendige overflater er løpende oppgradert etter behov hvor det i enkelte rom er overflater fra opprinnelig byggeår. Gulv med skifer, fliser og heltre. Vegger med tømmer og trepanel. Det er 2 innvendige trapper og da en i hvert byggetrinn, men begge trapper antas å være fra 1992. Trapp i gml del er en enkel tretrapp uten rekkverk eller håndløper og her er trolig ikke trapperom/inngangsparti isolert da man kan se rett ut.

Vann/avløp (innvendige installasjoner)

Privat vann fra borehull som er felles med en nabo.
Privat avløp etablert ca. 1980 ihht. opplyst

Elektrisk anlegg

Bolien har 2 sikringsskap hvor det er et i gml del med skrusikringer og et i nyere del med automatsikringer. Anlegget er av variert alder og utførelse. Anbefaler kontroll av hele anlegget.

Annet

Se Tilstandsrapport for ytterligere detaljer.
Generelt er den eldste delen noe slitt, men det er utført oppgraderinger etter behov og den bruk det har vært.

**Kårrettigheter**

Boret, vedrett og andre uttak av naturalia fra gården Belastning vurdert til kr -

Opplysninger, beskrivelse

Det er ingen kjente rettigheter.

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

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

Landbrukseiendom med jord, noe skog og mange bygninger samt egen seter. Almenningsrett som gir rabberterte priser på materialer. Gården er av eier ikke aktivt drevet og dyrket mark er utleid.

Miljø, kulturlandskap og vernede bygninger**Kommentarer/merknader**

Det kan på landbrukseiendommer påtreffes gamle kulturminner eller annet som for eksempel rester etter tidligere aktiviteter som pr i dag ikke er kjent for denne eiendommen.

Det er registrert naturtyper, Nasjonale arter, rødlistede arter m.m. på eiendommen. Nordre del av eiendommen ligger i villreinområde.

Gårdens bygninger så er de fleste å anse som kulturminner, SEFRAK registrerte og dette medfører søknadsplikt ved bygningsmessige endringer. Ut fra opplyst så er det bygninger på gården helt tilbake til 1600 tallet. Det er på eiendommen rester etter eldre bebyggelse som også vil kunne være regulert / fredet / vernet. Kontakt kommunen for utfyllende informasjon om de enkelte bygninger eller øk lokalhistorikere som kan sitte med mer esakt informasjon.

Gårdens utmark og skog ligger over verneskoggrense som da legger begrensninger på drift.

Samlet vurdering

	Antall (daa)	Verdi pr daa	
Jord og beite	124	4207 kr	520 000
Skog	43	1000 kr	42 900
Uprod. skog/utmark	331	0 kr	-
Jakt og fiske		kr	37 500
Andre verdier/rettigheter		kr	10 000
Driftsbygninger		kr	1 402 200
Boligverdi bygg A som våningshus på den aktuelle eiendommen		kr	3 500 000
Kapitalisert verdi/kostnadsverdi øvrige bolighus		kr	-
Boverditillegg i hht. beliggenhet		kr	-
- Kårrettigheter		kr	-
Eiendommens totale verdi inkl. bolig mm.		kr	5 512 600



Kommentarer til verdivurderingen

Verditaksten gir en samlet vurdering, en beskrivelse og verdisetting av landbrukseiendommen (markedsverdi). Markedsverdi er justert ned til samme nivå som priskontroll utført av Landbrukskontoret Sel og Vågå av 06.06.2025

Markedsverdi er i denne sammenheng den verdi som eiendommen skjønnes å ha ved et fritt salg, etter vanlig pris i området under hensyn til de gjeldene bestemmelser i konsesjonsloven jfr § 9 og 9a rundskriv fra Landbruksdepartementet og da spesielt M-3/2002 og M-3/2017

Markedsvurdering

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

Gården Nigard Svera er en svært gammel plass med bygninger tilbake fra 1600 tallet. Trolig er plassen enda eldre. Tuent er bebyggt med mange gamle laftede bygninger og det er setrtun tilhørende gården inne i fjellet ca 7 km fra tunet. Gården er ikke aktivt drevet med dyrehold på mange år, men er godt egnet for mindre husdyrhold og turistrettet næring da det er mange bygg innredet til opphold og aktiviteter. Ster er noe man absolutt bør vurdere i den sammenheng da det her er et meget godt potensiale i kombinasjon med drift av gården. Verdien er satt etter beste skjønn med tanke på drift, størrelse, beliggenhet og erfaring fra dagens marked.

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

Kr. 5 500 000

Sted og dato

Takstingeniør

Dokka / 10.06.2025

Morten Lie