

LANDBRUKSTAKST

Landbrukseiendom

Trondheimsveien 3411, 7391 RENNEBU

Gnr 83: Bnr 1

5022 RENNEBU KOMMUNE



SERTIFISERT TAKSTINGENIØR

Tor Gunnar Uv

Telefon: 934 29 338

E-post: tor@mntakst.no

Rolle: Uavhengig takstingeniør

AUTORISERT FORETAK

Midt Norsk Takst AS

Orkdalsvegen 724, 7392 RENNEBU

Telefon: 934 29 338

Organisasjonsnr: 929 142 381



Dato befaring: 24.03.2025

Utskriftsdato: 15.09.2025

Oppdrag nr: 202609



Takstingeniørens rolle

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

Oppdraget gjelder

Markedsverdi på landbrukseiendom.

Egne forutsetninger

Oppdraget er utført på grunnlag av Norsk Takst sine 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.

Verdivurderingen er avholdt etter beste skjønn og overbevisning. Verdivurderingen er utført i henhold til gjeldende instruks. Hefelsesanmerkninger 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.

Maskiner og løsøre er ikke vurdert eller innlemmet i eiendommens verdi.

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

Eiendommen er vurdert etter verdisettingsprinsipper som anser avkastningsverdien (bruksverdien) som det naturlige utgangspunkt for verdsetting av landbrukseiendommer etter konsesjonsloven. For jord og skog er det beregnet en avkastningsverdi (bruksverdi) og for bygninger en kostnadsverdi (nedskrevet gjenanskaffelsesverdi) samt en boverdi for bolighuset.

Verdivurdering av en landbrukseiendom er sammensatt av vidt forskjellige elementer som bolighus, driftsbygninger, jord, skog, jakt og fiske.

Juridiske rammer griper direkte inn i verdivurderingen, ved at omsetningen i det frie markedet vanligvis er konsesjonspliktige.

I medhold av konsesjonsloven kan kommunene nekte å gi konsesjon på grunn av for høy pris.

Imidlertid er det i de senere år oppstått en liberalisering på tolkningen av regelverket som har ført til at prisnivået på landbrukseiendommer har steget og har oppnådd priser i markedet som tidligere ikke har blitt akseptert av landbruksmyndighetene grunnet konsesjonsplikten.

Ansettelse av salgsverdi (markedsverdi) innebærer alltid usikkerhet p.g.a at det er summen av flere momenter som er med på å bestemme verdien. På generelt grunnlag kan en si at eiendommens verdi vil alltid endre seg med konjunktorene i markedet og vil følgelig ikke være stabile.

Eiendommen ligger sørvest i landlige omgivelser men samtidig kun 1,5 km fra sentrum med sine fasiliteter.

Markedsinteressen i området vurderes å være god, og markedsinteressen for landbrukseiendommer har de senere år hatt en økende etterspørsel. Det er i de senere år oppstått en stigende interesse for

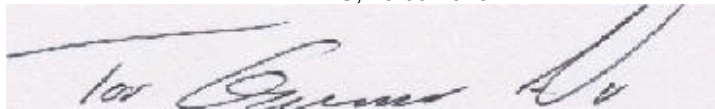
frittliggende eiendommer i landlige omgivelser. For dette segmentet vurderes eiendommen å være attraktiv. Boligen er tilbygget og oppgradert med blant annet nytt vaskerom og bad i 2024. Det ble da også oppsatt ny grunnmur under sørdelen av eldste del samt skiftet panel på sørvestvegg.

Markedsverdien er fastsatt etter beste overbevisning, skjønn og totalvurdering med hensyn til driftsrelevans, beliggenhet, størrelse, konstruksjon, alminnelig slitasje og elde.

Markedsverdi:

Kr. 4 600 000

RENNEBU, 15.09.2025



Tor Gunnar Uv
Telefon: 934 29 338

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Mona Skamfer og Sveinung Kosberg
Takstingeniør:	Tor Gunnar Uv
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 24.03.2025. - Mona Skamfer og Sveinung Kosberg. Eiere. Tlf. 916 40 473 - Tor Gunnar Uv. Takstingeniør. Tlf. 934 29 338

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	Landbrukseiendom
Eier:	Mona Skamfer og Sveinung Kosberg.
Beliggenhet:	Eiendommen ligger på Berkåk i Rennebu Kommune, ca 1,5 km fra Berkåk sentrum. Tunet ligger sørvendt med gode utsiktsforhold.
Bebyggelsen:	Bebyggelsen består av våningshus, driftsbygning, redskapshus, stabbur og gammellåven.
Konsesjonsplikt:	Eiendommen er konsesjonspliktig iht. konsesjonsloven.
Kommuneplan:	Eiendommen ligger i et LNFR område.
Adkomstvei:	Adkomst til tunet er via privat vei med direkte avkjørsel fra E6.
Tilknytning vann:	Eiendommen er tilknyttet kommunal vannforsyning.
Tilknytning avløp:	Det er privat kloakk.
Heftelser:	Ved gjennomgang av grunnboksbladet ble det ikke registrert heftelser av vesentlig betydning for takstverdien.
Andre forhold:	Det er vedtatt bygging av ny E6 lenger øst for tunet. Dette vil føre til mindre trafikk ved tunet og vurderes å øke verdien på eiendommen.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 5022 RENNEBU Gnr: 83 Bnr: 1
Hjemmelshaver:	Mona Skamfer og Sveinung Kosberg
Adresse:	Trondheimsveien 3411

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Driftsplan for skogen	22.04.2016		Fremvist		
Grunnbokutskrift	28.04.2025		Innhentet	4	
Tidligere landbrukstaks	31.08.2018		Fremvist	7	
Eiendomsverdi.no	28.04.2025		Innhentet	1	
Eier	24.03.2025	Muntlige opplysninger gitt på befaringsdagen.			

Eiendommens arealer		
Fulldyrket jord	daa	72,8
Overflatedyrket jord	daa	7,8
Innmarksbeite	daa	32,0
Skog av middels bonitet	daa	253,3
Skog av lav bonitet	daa	102,7
Uproduktiv skog	daa	12,1
Myr	daa	18,5
Åpen jorddekt fastmark	daa	0,5
Bebyggd, vann, bre	daa	9,6
Sum arealer:	daa	509,3

Beskrivelser

Beskrivelser	
Produksjon	Det er i dag ingen produksjon på gården, men har vart drevet med ammeku frem til nylig.
Odel	Det hefter ingen odelsrettighet på eiendommen.
Verneplaner	Det ble i 2024 opprettet naturreservat på deler av eiendommen. Dette gjelder areal sørvest for tunet ned mot Skauma. Arealet utgjør totalt ca 40 Da og ca 31 Da produktiv skog i brattlendt terreng.

Bygninger på eiendommen

Våningshus

Bygningsdata	
	Byggeår: 1907 Kilde: Ukjent byggeår men tømmerkasse flyttet dit det står i dag i 1907. Anvendelse/ enkel byggningsbeskrivelse: fFor nærmere informasjon om våningshuset henvises til utarbeidet tilstandsrapport.

Verdivurdering			
Verdi:	Grunnet begrenset næringsmessig avkastning på dagens landbruksdrift på små og mellomstore gårder, så er trenden i markedet at det søkes etter nye inntektskilder som sikrer inntektsstrømmen til eiendommen. På bakgrunn av dette må eiendommen verdi som bosted vektlegges.	Kr.	2 100 000

Arealer		
Etasje	Bruttoareal BTA m²	Kommentar
Kjeller	88	Uinnredet kjellerrom 1, uinnredet kjellerrom 2, uinnredet kjellerrom 3, uinnredet kjellerrom 4, uinnredet kjellerrom 5, uinnredet kjellerrom 6
1. etasje	152	Entré, vaskerom, kjøkken 1, kjølerom, gang/bod, bad, toalettrom, stue, soverom
2. etasje	152	Gang, bad, tv stue, 5 soverom
Sum bygning:	392	

Kommentar areal

Krypkjellere har ikke målbart areal på grunn av lav takhøyde.

Driftsbygning

Bygningsdata



Byggeår: 1947

Anvendelse/ enkel

bygningsbeskrivelse: Opprinnelig del av fjøset ble bygd som et båsfjøs i 1947. Denne delen har tidligere vært benyttet for hest og høner samt at ett rom i dag er benyttet som snekkerverksted, øvrig del av etasjen er benyttet som lager. Deler av etasjen ble oppgradert i 2017/18.

Del av bygningen som ble benyttet som stall vurderes å være i god stand og kan benyttes som tallefjøs for oppforing av kukalver. Gulv og grunnmurskonstruksjon er i

hovedsak av støpt betong. 1. etasje er oppført av murt stein og delvis reisverk med utvendig stående kledning. Over dette en trekonstruksjon utvendig kledd med stående kledning. Taket har saltaks form og er tekket med stålplater.

Driftsbygningen er tilbygget i 2014. Kjellergulv og grunnmurskonstruksjon er av støpt betong.

Etasjeskille består av betongspalter. Bærekonstruksjonen er av stål med yttervegger i en sandwichkonstruksjon. Taket har saltaks form og er tekket med stålplater.

Det er ikke siloer i driftsbygningen da driften baseres på foring av rundball. Det ble i 2021 oppført et tilbygg til nyeste del av fjøset. Tilbygget er oppført i en etasje over støpt plate på mark. Vegger er i bindingsverk, og er utvendig kledd med stående panel. Taket på tilbygg er tekket med metallplater. Gjødelskjelleren har en

kapasitet på ca 400m3 og

uttak av gjødsel er basert på bruk av pumpe eventuelt vakumvogn fra

gjødelskum. Det er ingen melkekvote på gården og driften

er basert på ammekuproduksjon.

Driftsbygningen er i generelt god stand men det må gjøres tiltak med kjørebros dersom denne skal benyttes. Det registreres en skade i utvendig karm ved port inn til dyrerom, samt noen mindre gjenstående arbeider i forbindelse med det nyeste tilbygget. Ut over dette er det stedvis behov for overflatebehandling av utvendige fasader.

Tilbygg (i 2014) Tilbygg med dyrerom.

Modernisering (i 2017) Oppgradert deler av gammelfjøset.

Tilbygg (i 2021) Oppført tilbygg til dyrerom.

Verdivurdering

Verdi:	Byggets verdi er beregnet ut i fra nedskrevet gjenanskaffelsesverdi. Dvs. dagens byggekostnad med fratrekk for elde og slitasje. Videre er byggets driftsrelevans hensyntatt i verdisettingen.	Kr.	1 650 000
--------	--	-----	-----------

Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m²	Kommentar
1. etasje	463	
2. etasje	267	
Sum bygning:	730	

Redskapshus

Bygningsdata



Byggeår: 1988

Anvendelse/ enkel

bygningbeskrivelse: Redskapshuset er oppført på støpt plate på mark. Hovedkonstruksjonen er av tre, utvendig kledd med stående panel. Taket har saltaksform og er tekket med stålplater. Redskapshuset har 2 leddporter. Det er montert skinne med elektrisk talje. Det er i dag etablert vedmaskin i bygningen og har vært benyttet til vedproduksjon og som garasje. Det må påregnes vedlikehold av vinduer og utvendig panel.

Verdivurdering

Verdi:	Byggets verdi er beregnet ut i fra nedskrevet gjenanskaffelsesverdi. Dvs. dagens byggekostnad med fratrekk for elde og slitasje. Videre er byggets driftsrelevans hensyntatt i verdisettingen.	Kr.	350 000
--------	--	-----	---------

Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Kommentar
1. etasje	188	
Sum bygning:	188	

Stabbur

Bygningsdata



Byggeår: Kilde: Ukjent byggeår.

Anvendelse/ enkel

bygningbeskrivelse: Stabburet har åpen fundamentering på pilarer av tre. Yttervegger er i laftet tømmer. Taket har saltaks form og er tekket med metallplater. Det må påregnes tiltak med taktekingen. Stabburet er benyttet som lager.

Verdivurdering			
Verdi:	Byggets verdi er beregnet ut i fra nedskrevet gjenanskaffelsesverdi. Dvs. dagens byggekostnad med fratrekk for elde og slitasje. Videre er byggets driftsrelevans hensyntatt i verdisettingen.	Kr.	45 000

Arealer		
Etasje	Bruttoareal BTA m²	Kommentar
1. etasje	18	
2. etasje	20	
Sum bygning:	38	

Gammellåven

Bygningsdata	
	Byggeår: Kilde: Ukjent byggeår Anvendelse/ enkel byggningsbeskrivelse: Gammellåven er fundamentert på stein. Hovedkonstruksjonen er av tre med utvendig stående kledning. Taket har saltaks form og er tekket med stålplater. Låven har stort vedlikeholdsbehov.

Verdivurdering	
Verdi:	Bygningen har stort vedlikeholdsbehov og tillegges ingen verdi.

Arealer		
Etasje	Bruttoareal BTA m²	Kommentar
1. etasje	78	
Sum bygning:	78	

Andre verdikomponenter

Verdikomponenter		
Dyrket mark	Opplysningene er hentet fra Skog og landskap's gårdskart og fra eier. Dyrkamarka ligger i tilknytning til tunet. Deler av jorda er bratt og blir i dag benyttet til beite. Dyrkamarka ligger sydvent til og eier opplyser om at beitesesongen normalt starter i midten av Mai. Det opplyses om at dyrkamarka har gode drenerende og bærende evner med gjennomsnittlig god produksjonsevne. Jordbruksareal med helling større enn 1:3 31,5 Da Jordbruksareal med helling mellom 1:5 og 1:3 43,1 Da Areal dyrket mark og beite 114 Da	330 000
Skog	Skogsarealet er fordelt på 3 ulike teiger med rimelig god veidekning. Skogen i tilknytning til dyrkamarka samt setereiendommen er uthogd i 2014 og ikke tilplantet men basert på naturlig foryngelse. Det opplyses at tilveksten ble kontrollert av Rennebu kommune og vurdert til å være i orden uten behov for planting. Stavåa, Skauma og Orkla naturreservat ble 08.03.2024 opprettet og skogen i dette området ble da vernet. Areal med skog som inngår i naturreservatet er ca 31 Da med areal av middels bonitet, totalt 40 Da av eiendommen ligger innenfor området. Driftsforhold og bonitet er variert da skogen er fordelt på 3 teiger med varierende høyde over havet. I hovedsak enkle driftsforhold som ikke krever taubanedrift. På grunn av at store deler av skogen er uthogd og ikke tilplantet blir verdien på skogeiendommen relativt lav slik den fremstår i dag. Skog av middels bonitet: 222 Da inkludert fradrag på ca 31 Da for området i naturreservatet. Skog av lav bonitet: 102,7 Da Uproduktiv skog og myr samt åpen jordekt fastmark: 30,9 Da	130 000
Jakt og fiske	Eiendommens jakt og fiskerettigheter i utmarka forvaltes av Rennebu Austre grunneierlag. Det opplyses om en årlig utbetaling på ca 1000 kroner. Kapitaliseringsrenten er satt til 7% med bakgrunn i at tildeling av fellingsrettighetene tildeles i takt med størrelsen på bestanden i området. Opplysninger er gitt av eier, kvitteringer er ikke fremlagt.	14 000
Sum andre verdikomponenter:		474 000

Sammendrag verdiberegning

Sammendrag verdikomponenter			
Bygninger ol:	Våningshus	Kr.	2 100 000
	Driftsbygning	Kr.	1 650 000
	Redskapshus	Kr.	350 000
	Stabbur	Kr.	45 000
	Gammellåven		
Andre verdikomponenter:	Dyrket mark	Kr.	330 000
	Skog	Kr.	130 000
	Jakt og fiske	Kr.	14 000
Samlet verdi:		Kr.	4 619 000