

LANDBRUKSTAKST

"Moen og Dalaslettet" Sebuvegen 109, 2900 FAGERNES

Gnr 16: Bnr 21 m.fl.
3451 NORD-AURDAL KOMMUNE



SERTIFISERT TAKSTINGENIØR
Takstkontoret Valdres AS Martin Ingar Sælid
martin@valdrestakst.no
Telefon: 911 23 253
E-post: martin@valdrestakst.no
Rolle: Uavhengig takstingeniør

AUTORISERT FORETAK
Takstkontoret Valdres AS
Jernbanevegen 17 A, 2900 FAGERNES
Telefon: 911 23 253
Organisasjonsnr: 919 176 555

Dato befaring: 15.05.2025
Utskriftsdato: 08.08.2025
Oppdrag nr: 2025075



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

Taksering av eiendommen "Moen og Dalaslettet".
"Moen" på gnr 16 bnr 21 og "Dalaslettet" på gnr 3 bnr 43, begge i Nord Aurdal kommune.

Egne forutsetninger

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 takstmannens skjønn.

Eier skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen 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. Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre det er angitt. Takstmannen 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

Markedsverdi:	Kr. 2 000 000
---------------	---------------

FAGERNES, 08.08.2025

Takstkontoret Valdres AS Martin Ingar Sælid martin@valdrestakst.no
Telefon: 91181534

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Palma Marie Sebu
Takstingeniør:	Martin Ingar Sælid
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 15.05.2025. - Palma Marie Sebu. Tlf. 41103625 - Martin Ingar Sælid. Tlf. 911 23 253
Revisjoner:	Dato: 21.05.2025 Oppdatering av tidligere takst av eiendommen med befaringsdato 09.05.2019, og tilstandsrapport på våningshuset medfølger.

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	"Moen og Dalaslettet"
Eier:	Palma Marie Sebu
Beliggenhet:	Eiendommen har adresse Sebuvegen 109 og ligger i Sebugrenda ved Holdalsfoss, ca 8 km fra Fagernes. Gårdstunet ligger i området mellom Sebuvegen og Sebufjorden, åpent og fint til med utsikt utover fjorden og området rundt. Butikker, barnehage, barne og ungdomsskole på Fagernes.
Bebyggelsen:	Tunet er bebygd med våningshus, driftsbygning, stabbur, garasje og redskapshus.
Konsesjonsplikt:	Eiendommen er så stor at den er konsesjonsbelagt.
Adkomstvei:	Privat veg ned fra Sebuvegen ca 70-80 meter.
Tilknytning vann:	Eiendommen er tilkoblet kommunalt vannanlegg.
Tilknytning avløp:	Tilkoblet kommunalt kloakkanlegg.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 3451 NORD-AURDAL Gnr: 16 Bnr: 21
Hjemmelshaver:	Palma Marie Sebu
Adresse:	Sebuvegen 109, 2900 Fagernes.
Matrikkel:	Kommune: 3451 NORD-AURDAL Gnr: 3 Bnr: 43
Hjemmelshaver:	Palma Marie Sebu.
Adresse:	Sebuvegen 109, 2900 Fagernes.

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Arealoversikt	15.05.2025				
Situasjonskart	15.05.2025				
Eiendomsverdi.no	15.05.2025				
Eier		Til stede.			

Andre forhold	
Forsikring:	Selskap: If-skadeforsikring. Avtalenr: 5214366. Årlig premie: Kr. 8 750.

Eiendommens arealer		
Fulldyrket jord	daa	23,1
Skog av middels bonitet	daa	2,6
Skog av lav bonitet	daa	207,1
Uproduktiv skog	daa	80,3
Myr	daa	29,0
Åpen jorddekt fastmark	daa	8,7
Bebygd.	daa	1,9
Veier, vann	daa	1,1
Sum arealer:	daa	353,8

Kommentar

Beskrivelser

Beskrivelser

Produksjon	Ingen produksjon på eiendommen, nabo slår og holder dyrket mark i hevd.
------------	---

Bygninger på eiendommen

Våningshus

Bygningsdata



Byggeår: 1947

Tilbygg (i 1975) Bygd inntil vindfang og bad.

Tilbygg (i 1972) Bygd inntil to soverom i første etasje.

Verdivurdering

Verdi:		Kr.	1 200 000
Bruksverdivurdering:	Bruket er for lite til at en familie kan livnære seg av det og en må ha annet lønnet arbeide utenfor bruket. Våningshuset vil bli benyttet som vanlig bolig, en kan i slike tilfeller beregne boverdi på huset.		

Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m²	Kommentar
Kjeller	67	S-rom - 51 m2. Bryggerhus, lagerrom, teknisk rom med vanninntak etc.
1. etasje	92	P-rom - 86 m2. Vindfang, bad, entre med trapp, wc/vaskerom med servant, kjøkken, spisestue, stue, to soverom.
2. etasje	67	P-rom - 53 m2. Trapperom, tre soverom, kott-klesboder under skråtak.
Sum bygning:	226	

Konstruksjoner og innvendige forhold - Våningshus

Bygning, generelt

Det er viktig å være klar over bygningens alder, en må også være klar over at bygningen er oppført i h.h.til andre forskrifter og krav en de som gjelder i dag.

Grunn og fundamenter, generelt

Fundamentert på støpt grunnmur på fast grunn.
Grunnmuren er støpt av dårlig sand, lite sement og mye stein og har til dels store avskalinger.
Skal muren bli bra bør det graves opp utvendig og muren forsterkes med armert sprøytebetong eller utvendig påstøp.
Grunnmuren under tilbyggene er i bedre stand.

Drenering

Drenering, antatt fra byggeår, det er fukt i kjelleren pga for dårlig drenering, graver en opp utvendig for reparasjon av grunnmur legger en samtidig ny drenering og grunnmurplast.

Gulv på grunn

Støpt gulv i kjelleren, gulvet er tynt og dårlig, ingen isolasjon.

Frittbærende dekker

Trebjelkelag mellom etasjene, antatt isolert med flis.

Yttervegger

Vegger i bindingsverk antatt isolert med flis i gammel del og isolasjon i tilbygg. Liggende utvendig panel. Malt utvendig i 2023.
Takkonstruksjoner
Saltakkonstruksjon bygd opp på bærevegger og langsgående takbukker. Kaltloft isolert med flis med sydd matte over. En kan med fordel legge på mer isolasjon med sydde matter over.
Taktekking og membraner
Taket er tekket med skifer. Skiferen på hovedhuset er bra, årlig inspeksjon og eventuell reparasjon. Taket over soverommene som er bygd inntil i enden av huset er skråtak tekket med papp.
Vinduer
Doble vinduer i hele huset utenom noen vinduer i første etasje som er skiftet til to lags isolerglass en gang på 80- tallet. De fleste vinduene begynner å bli dårlige.
Ytterdører og porter
Enkel ytterdør med glass. Enkel terrassedør ut fra stue til veranda. Enkel kjellerdør.
Innvendige dører
Malte tredører inne.
Overflater på terrasse, balkong og utvendige trapper og ramper
Veranda oppgradert med nytt gulv i trykkimpregnerte materialer. Lavt rekkverk.
Overflater på innvendige gulv
Malte tregulv i to soverom i første etasje ellers belegg. Malt tregulv i et soverom og kott i andre etasje ellers belegg. En del knirk i gulvet. Noe slitte overflater.
Overflater på innvendige vegger
Første etasje. Malte plater i vindfang, kjøkken og spisestue, baderomsplater på badet, malt panel i entre og begge soverommene, tapet i stue. Andre etasje. Malte plater og malt panel, tapet på vegger i store soverom og klesbod. Noe slitte overflater.
Overflater på innvendig himling
Malt panel og malte plater i begge etasjer.
Trapper og ramper
Heltre furu svingtrapp med malte vanger og trinn
Piper, plassbygde ildsteder m.v.
Teglpiper. Vedovn på kjøkken, peisovn i stue. Ellers fyres det med luft-luft varmepumpe og panelovner.
Kjøkkeninnredning
Gammel kjøkkeninnredning fra byggeår med benk og overskap. Malte fronter. Komfyr og ventilator, oppvaskmaskin, kjøleskap
VVS-installasjoner, generelt
Vann og kloakk til kommunalt anlegg. Vanninntak og bereder i kjeller.
Sanitærinstallasjoner, generelt
Bad med dusjkabinett, baderomsinnredning med servant. Oppgradert i 2023. Wc/vaskerom med klosett og servant samt opplegg for vaskemaskin.
Elkraft, generelt
Eldre elanlegg. Skrusikringer.

Driftsbygning

Bygningsdata



Byggeår: 1944

Modernisering (i 1964)

Verdivurdering

Verdi:	Bygningen er del av gårdstunet og bør oppgraderes for bruk som lager o.l.	Kr.	120 000
Bruksverdivurdering:	Driftsbygningen er forlengst gått ut på dato som dyrehus og det må til større påkostninger-oppggraderinger for å kunne benytte det til annet en lager.		

Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m²	Kommentar
Kjeller	60	Gjødselkjeller under fjøsdel. Noe lav takhøyde.
1. etasje	145	Fjøsang, stall, fjøs, lagerrom, gårdsverksted. vedlager, låve.
2. etasje	145	Låve med kjørebru.
Sum bygning:	350	

Konstruksjoner og innvendige forhold - Driftsbygning

Bygning, generelt

Driftsbygning

Fundamentert på støpt gjødselkjeller og støpt ringmur under låven. Grunnmuren spesielt under fjøset begynner å bli dårlig. I fjøset er det tegulv. Fjøset ble sist benyttet som sauefjøs.

Fjøset er i bindingsverk låven er satt opp i låvekonstruksjon, kledd utvendig med låvepanel.

Tak: Saltakkkonstruksjon tekket med skifer.

Innvendig.

Gulv. Tregulv i gang, fjøs og låvedel, jordgulv i gårdsverksted. Panel på vegger og himling i fjøs og stall,

Gamle dårlige vinduer og dører.

Gammelt rør og elanlegg.

Kjørebrua er tatt ned på utsiden av vegg.

Det er lekkasje fra yttertaket flere plasser da det har falt av skiferheller.

Driftsbygningen er forlengst gått ut på dato.

Skal bygningen brukes til dyrehus må det til en del oppgraderinger både utvendig og innvendig.

Det første en må gjøre er å forsterke grunnmur og gulv. Dører og vinduer, vann, strøm etc.



Fjøs.



Låve



Låvebru er demontert.

Stabbur

Bygningsdata



Byggeår: 1965

Verdivurdering

Verdi:		Kr.	80 000
--------	--	-----	--------

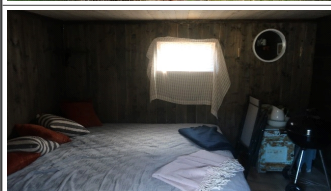
Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m²	Kommentar
1. etasje	12	Innredet soverom (sommerbruk) + 3,5 m2 overbygget svalgang.
2. etasje	14	Lagerrom. + 3,5 m2 overbygget svalgang. Gulvareal på 14 m2, deler av arealet har takhøyde som er under målbar høyde..
Sum bygning:	26	

Konstruksjoner og innvendige forhold - Stabbur

Bygning, generelt

Stabbur i to etasjer, svalgang i front med trapp til andre etasje.
Fundamentert på steinmur.
Trebjelkelag.
Vegger i uisolert bindingsverk. Panelt utvendig med liggende panel.
Saltakkonstruksjon plassbygd med sperrer.
Taket er tekket med skifer.
Innvendig i første etasje er det i 2023 innredet ekstra soverom til sommerbruk.
Der er det nå belegg på gulvet, og beiset panel på vegger og himling.
Enkle dører.
Stabburet benyttes som soverom i første etasje og stabbur/lager i andre etasje.



Soverom i første etasje.

Garasje

Bygningsdata



Byggeår: 1963

Verdivurdering

Verdi:		Kr.	40 000
Bruksverdivurdering:	Garasjen er liten for moderne biler og begynner å bli dårlig.		

Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m²	Kommentar
1. etasje	16	Garasje for en liten bil. + skråtak ut på ene siden for materiallager på ca 8 m2.
Sum bygning:	16	

Konstruksjoner og innvendige forhold - Garasje

Bygning, generelt

Fundamentert på steiner på terreng.
Jordgolv.
Vegger i uisolert bindingsverk, panelt utvendig med låvepanel.
Saltakkonstruksjon.
Taket er tekket med bølgeblekkplater.
Enkle plassbygde dører. Ikke vinduer.
Bygd ut taket på ene siden for å få lagerrom til materialer e.l.

Garasjen er fra opprinnelsen et enkelt bygg, den begynner å bli dårlig og trenger vedlikehold.
Det er noe råteskade i panel og svill på ene langveggen da den står helt ned i bakken.



Redskapshus

Bygningsdata



Byggeår: 1975

Verdivurdering			
Verdi:		Kr.	40 000
Bruksverdivurdering:	Redskapshus, dette er et praktisk bygg på en gårdseiendom.		

Arealer		
Etasje	Bruttoareal BTA m²	Kommentar
1. etasje	36	Redskapshus og materiallager.
Sum bygning:	36	

Konstruksjoner og innvendige forhold - Redskapshus			
Bygning, generelt			
Fundamentert på steinmur på terreng. Jordgulv. Vegger i uisolert bindingsverk, panelt utvendig med låvepanel. Saltakkonstruksjon. Taket er tekket med bølgeblikkplater. Enkle plassbygde dører. En åpen port uten dør. Enkle vinduer. Fra opprinnelsen et enkelt bygg, trenger vedlikehold.			
			
			

Andre verdikomponenter

Verdikomponenter		
Dyrket mark	Ca 23.1 dekar fulldyrket mark fordelt på tre stykker. Jorstykkene ligger i fin hellning og lette og komme til og bruke med moderne redskap.	120 000
Skog	Det er ca 210 dekar skog fordelt på to høyliggende skogteiger og noe rundt tunet heime. Teigen ved Steinsetfjorden er uthogd og beplantet igjen, men vil ikke gi avling på 70-80 år. Teigen som ligger ved Sebumyaraden står det anslagsvis 600 kbm tømmer. Teigen ligger omkranset av myr og langt fra veg. For å kunne få ut dette tømmeret tror jeg det må tråkkes vinterveg over myrene og samarbeide med flere naboer. Lønnsomheten for å få ut dette tømmeret vil være lav. Skogen i teigen rundt tunet er i 2023 uthogd, det skal plantes igjen. Det står i dag ca kr 35.000,- på skogavgift konto. Disse pengene kan brukes til tiltak på bruket.	70 000
Utmarksareal og andel i Skratvål sameie.	Ca 120 dekar utmarksareal bestående av uproduktiv skog og myr. 2956/100000 deler i Skratvål Sameie.	40 000
Jakt og fiske	Jakt i Heimåsen på visse vilkår, fiskerett i Sebufjorden og Fullsend	30 000
Gårdstun	Gårdstun opparbeidet med vei, vann, avløp, strøm etc.	300 000
Sum andre verdikomponenter:		560 000

Sammendrag verdiberegning

Sammendrag verdikomponenter			
Bygninger ol:	Våningshus	Kr.	1 200 000
	Driftsbygning	Kr.	120 000
	Stabbur	Kr.	80 000
	Garasje	Kr.	40 000
	Redskapshus	Kr.	40 000
Andre verdikomponenter:	Dyrket mark	Kr.	120 000
	Skog	Kr.	70 000
	Utmarksareal og andel i Skratvål sameie.	Kr.	40 000
	Jakt og fiske	Kr.	30 000
	Gårdstun	Kr.	300 000
Samlet verdi:		Kr.	2 040 000