

Verditakst for landbrukseiendom



Oslovegen 1864

2910 AURDAL

Gnr. 104 Bnr. 1

Nord-aurdal kommune

MARKEDSVERDI

Kr. 1 850 000



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

Oppdragsnr. 589 096
Befaringsdato 19.04.2024
Rapportdato 17.10.2024

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	Oslovegen 1864	Knr	Kommune	Gnr	Bnr	Fnr
Postnr./sted	2910 AURDAL	3449	Sør-aurdal	104	1	
Verdisettingsformål	Salg					
Type eiendom	Landbrukseiendom					
Rekvirent	Dagmar Solbrekken (Dødsbo)					
Hjemmelshaver(e)	Dagmar Solbrekken (Dødsbo)					
Befaringsdato						
Tilstede/opplysninger gitt av	Arvinger var tilstede og foreviste eiendommen.					

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 Advokat svein Erik Sveen - er undertegnede takstmann, Gudbrand Sælid anmodet om å avholde takst over landbrukseiendommen/driftsenheten, 'Bråten/Bråtene', beliggende i Aurdal i Nord-Aurdal kommune.

Registrert med:

- Gnr: 104 - Bnr: 1 - Hovedbølet.

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 (Våningshuset benyttes for fast beboelse og stølen benyttes som hytte).

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 19.04.2024 hvor rekvirent sammen med arvinger var tilstede og foreviste eiendommen.

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.

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 'Tilstandsanalyse av byggverk'

Verditakst for landbrukseiendom

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: 104 Bnr: 1 på hovedbruket/hovedbøle.

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.

Generell beskrivelse av gårdens bebyggelse, jord og skog.:

Oslovegen 1864 (hovedbøle)

- Våningshuset bygd 1750, tilbygd og renoverert til dagens stand i 1983 (Sefrak).
- Driftsbygning bygd 1982.
- Stabbur og bu/uthus i laftet tømmer og reisverk, - begge bygd ca medio 1700 tall (Sefrak).

Tilstand - bebyggelse:

- Våningshuset er i opprinnelig del oppført i laftet tømmer, senere ny sydning utv samt innlektet og panelt. Tilbygd med tradisjonelle reis- og bindingsverksonstruksjoner. Murt og støpte fundamenter/kjellerplan ført ned i terreng, dels noe støpt plate. Bygget fremstår i grei bruksstand, påvist vedlikeholdsetterslep. Merk endel eldre overflater.
- Driftsbygning ikke i bruk pr. dd, men kan benyttes til alternativ bruk som verksted, lager og garasje el.l. (Husdyrdriften er avsluttet for mange år tilbake/kyr til 1958).
- Stabburet og uthuset i utgangspunktet enklere bygg. Benyttes som lager samt del i uthuset som garasje/biloppstillingsplass. Påvist vedlikeholdsetterslep på begge byggene.

Sefrak registrerte bygg (Sekretariatet For Registrering Av faste Kulturminner):

Våningshuset samt stabburet og uthuset er Sefrak-registrerte.

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.

Arealressurser:

Ifølge kart består eiendommen av 2 stk teiger samlet, -og arealressursene fordeler seg da ihht kartgrunnlaget og samlet er gården 159,5 daa.

Verditakst for landbrukseiendom

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.

Vann og Avløp:

Private vann og avløpsløsninger.

- Vann fra egen brønn.
 - Avløp/septik med infiltrasjon etablert i 1983, NB: Merk alder og at anlegget er forbi lengste teoretiske levetid.
- Verdifastsettelse av anleggene vises i boverditillegget.

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	21,5 daa	
Overflatedyrket jord	0,0 daa	
Innmarksbeite	0,0 daa	21,5 daa
Skog av særs høg bonitet	0,0 daa	
Skog av høg bonitet	20,0 daa	
Skog av middel bonitet	96,0 daa	
Skog av lav bonitet	20,4 daa	136,4 daa
Uproduktiv skog	0,0 daa	
Myr	0,0 daa	
Åpen jorddekt fastmark	0,0 daa	
Åpen grunnlendt fastmark	0,0 daa	0,0 daa
Bebyggd, samf, vann, bre	1,6 daa	
Ikke klassifisert	0,0 daa	1,6 daa
Sum		159,5 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	21,5 daa	Nei	0	Kr. 285	Kr. 6 128
Overflatedyrket jord	0,0 daa	Nei	0	Kr. 150	Kr. 0
Innmarksbeite	0,0 daa		0	Kr. 100	Kr. 0
Sum jordbruksareal	22 daa				Kr. 6 128
Jordbruksareal (daa)	22 daa			Verdi	Kr. 153 200

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 oppgitt til ca 296 kg pr. daa for grasproduksjon og ca 100 kg pr. daa, eng og beite jfr 'Handbok for driftsplanlegging' av 2015/2016.

Jordleiepriser etter 'Landbruk24' opplyses å være kr. 264,- for gras og 71,- for beite.

Avkastning pr. daa er tilpasset den faktiske driften.

Det beregnes her en gjengs jordleiepris pr.daa på kr. 285,- og 100,- for beite.

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		0 daa	Verdi pr. daa	Kr. 500	Sum verdi	Kr. 0
Hogstklasse	1	2	3	4	5	Sum
	0 daa	20 daa	96 daa	20,4 daa	0 daa	136 daa
Årlig avkastning pr. daa		Kr. 75	Total skogverdi			Kr. 255 750
					Total verdi skog / utmark	Kr. 255 750
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.

Verditakst for landbrukseiendom

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

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. 1 500,- ved flatehogst.
Dette igjen gir en beregnet avkastning på ca kr. 60,-/daa.

Opplysningskilder, beskrivelse av utmark

Ingen opplysninger vedr. utmark.

Jakt og fiske

Verdi av jakt og fiske pr. år	Kr.	800	Samlet verdi av jakt og fiske	Kr.	20 000
-------------------------------	-----	-----	-------------------------------	-----	--------

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

Opplysningskilder, beskrivelse

Det beregnes at eiendommen forvalter sine jaktrettigheter sammen med andre rundtliggende naboeiendommer i grunneierlag.
Påregnelig jaktutbytte anslås til ca 5 kr/dekar, (hvor alt areal da beregnes som jaktbar jfr. verdiutregningen).
 $159,5 \times 5 = 797,5 = 800,-$

Verditakst for landbrukseiendom

Driftsbygninger

Bygning	Gnr/bnr	Byggeår	Rehab. år	Areal (BTA)	Teknisk nyverdi	Teknisk tilstand*	Drifts-relevanse**	Nedskrevet gjenskaff.-verdi
Oslovegen 1864 - Driftsbygning	104/1	1982		165	Kr. 2 050 000	5	5	Kr. 512 500
Oslovegen 1864 - Stabbur/bue	104/1	1700		75	Kr. 1 000 000	2	3	Kr. 60 000
* Verdiløs=0 ny=10 ** Unyttig=-10 full=10						Total verdi		Kr. 572 500

Beskrivelse av Oslovegen 1864 - Driftsbygning

Driftsbygningen bygd i 1982 med en del for husdyrhold på 63 kvm(sauenfjøs) og en låvedel på 102 kvm bestående av flatsilo og forlåve samt vognskjul.

Fjøsset er holdt i stedlig bygde reis- og bindingsverkskonstruksjoner i isolert utførelse. Uisolert låvedel 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.

Saltakskonstruksjon bygd opp med langsperrer med lastfordeling utført med innmontert hanebjelke samt bærende midtvegg/stolpeverk i byggets hele lengde som primærbæring av saltakskonstruksjonen. Firkantåser for undertak og tekking med bølgeblikkplater og 2 stk lysplater på hver takside.

Utvendige fasader med stående bordkledning/spalteledning.

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

Som fundamentering er det på fjøset eldre natursteinmur fra tidligere driftsbygning, hvor muren opplyses å være fra 1932 - låvedel med støpte plate- og halvvegger mot terreng samt flatsilo.

- Teknisk tilstand:

Teknisk gjennomgang av bygget viser normal alders- og bruksslitasje med tillegg av endel vedlikeholdsetterslep. Teknisk tilstand settes til 5.

- Driftsrelevanse:

Opprinnelig driftsform er avsluttet for mange år siden.

Bygget kan benyttes alternativt til lager el.l.

Det er i bakkeplan ut mot tunet etablert kjøreporter for adkomst til låvedel, hvor denne kan benyttes som garasje/verksted.

Adkomst videre til fjøsdel som kan benyttes verksted.

Driftsrelevansen settes til 5.

- Verdisetting bygg:

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

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

Nedskrevet gjenansffelsesverdi.

Verditakst for landbrukseiendom



Driftsbygning Skyveport på byggets langside mot tunet for tilkomst til vognskjulet samt mulighet for åpning av gavlvegg for tilkomst med silo og tørrfor.



Driftsbygning Fjøset er bygd nytt på eksisterende natursteinsmur fra 1932.



Driftsbygning Låvedelen med plansilo samt støpte gulv i hoveddel for redskapsoppstilling mm.



Driftsbygning Husdyrrom benyttes pr. dd som lager og snekkerverksted.

Beskrivelse av Oslovegen 1864 - Stabbur/bue

Stabbur og bu/uthus i laftet tømmer og reisverk, - begge bygd ca medio 1700 tall (Sefrak-registrerte bygg).

Stabburet er holdt i to plan, hvorav grunnflaten måler ca 40 kvm.

Bygget er oppført i laftet tømmer, tilbygd med uisolert reisverk med stående kledninger.

Saltak tekket med stålplater.

Enklere punktfundamenteringer til terreng.

Bu/uthus som ett enklere bygg i laftet tømmer samt øvre del i uisolert reisverk på ca 35 kvm.

Platetekket pulttak.

Verditakst for landbrukseiendom

Punktfundmentert.

- Teknisk tilstand:
Begge byggene fremstår å kunne benyttes til lager.
Vedlikeholdsbehov.

- Driftsrelevanse:
Er i bruk som lager og vedskåle.

- Verdisetting bygg:
Nedskrevet gjenanskaffelsesverdi.



Stabbur og uthus Stabbur og uthus benyttes pr. dd til lager og oppbevaring. Slagporter på uthuset for tilkomst i hovedplanet.



Uthus Merk bygget enklere stand og behov for ettersyn og vedlikehold.



Stabbur Stabbur tilbygd med uisolert del. Merk rustdannelser i takplatene og naturlige vedlikeholdsbehov på bygget forøvrig.

Teknisk verdiberegning, bolighus / våningshus

Bygg A: Våningshus	Beregnete byggekostnader	Kr.	3 450 000
	Verdireduksjon	65% - Kr.	2 242 500
	Beregnete byggekostnader etter fradrag	= Kr.	1 207 500
Sum beregnet teknisk verdi		= Kr.	1 207 500

Boligverdi

Byggeår	1750	Rehab. år	renovert/tilbygd 1983	
Boligverdi av bygg A som bolighus / våningshus på den aktuelle eiendommen				Kr. 950 000

Verditakst for landbrukseiendom

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 tolkningstil 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 godkjennelse 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 (BRA)			Romfordeling	
Etasje	BTA	P-ROM	S-ROM	SUM	Primære rom	Sekundære rom
1.etg	122	111	0	111	Overbygd inngangsparti på ca 3 kvm. Vindfang, kjøkken, kleve, bad og vaskerom. 1 større soverom inn for kjøkken. Stue og og spisestue i tilbygd del.	
Sum	122	111	0	111		
Sum alle bygninger	122	111	0	111		

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, videre er takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger - 2009 lagt til grunn. 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.

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.

Kjellervegger i opprinnelig del som natursteinsmur ført ned i terreng (Kjøkken og soveromdel), støpte plate i vindfang, kleve og bad/vaskerom.

Antatt støpt plate på tilbygget.

- Kommentar:

Tilkomst til kjeller via luke i soveromsgulvet, hvor det ses installert vanninntak, varmtvannsbereder mm.

Opprinnelig steinmur er støpt utenpå, hvoer dette antas utført samtdig med at huset ble renoveret/tilbygd.

Verditakst for landbrukseiendom



Kjeller Vanninntak, mindre bereder mm.



Utvendige fasader. Dels liggende, dels stående kledning. Påstøp på natursteinsmur til opprinnelig del.

Konstruksjonsmetode over grunnmur og utvendige fasader

Bærende trebjelkelag som etasjeskillere på opprinnelig del.

Yttervegger/hovedkonstruksjoner i opprinnelig del i laftet tømmer med utv. og innvendig lekting og kledning. Tilbygd deler i tradisjonelle reis- og bindingsverkskonstruksjoner med dels noe liggendesamt stående tømmermannspanel som utvendig kledning.

- Kommentar:

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

Veggkonstruksjonen er bygd opp ihht gjengs metodevalg jfr. byggeår med enklere bindingsverk, hvor bla ytterkledningen er montert uten bakenforliggende luftespalte.



Ytterkledning. Det er påvist noe fuktopptrekk i kledningen som sjikter ned mot terreng = Vedlikeholdsbehov.



Inngangsparti. Overbygd inngangsparti.

Dører og vinduer

Eldre malte vinduer med innvendig og utvendig ramme med 1-lags glass med kittfals i opprinnelig del.

2-lags energivinduer samt 3-lags glass i terrassedøren i tilbygd del.

2 stk inn/utganger i hovedplanet, hvorav hovedinngangsdør samt terrassedør.

Hoveddører som delisoert med større glaasfelter.

Terrassedør som heve-skyvedør.

Kjellerdør og dør til lufteveranda som enklere.

- Kommentar:

Det vises til alder på opprinnelige vinduer, og presiseres at doble vinduer er forbi lengste levetid jfr. levetidstabeller samt at det er påvist utett mellom utv. omramming og vinduskarm.

Øvrige vinduer/dører fra 1983 anses forbi mer enn halvparten av sin levetid.

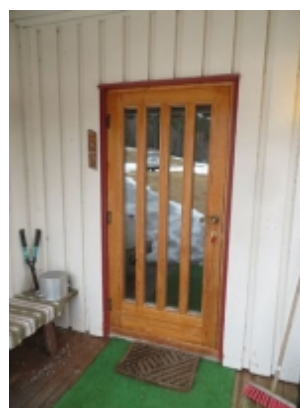
Verditakst for landbrukseiendom



Vindu Utetthet mellom utv. omrammingslist og vinduskarm - merk fuktinntrekk og fare for fuktskade i vegg.



Terrassedør Større heve-skyvedør fra stue ut til terrengterrasse.



Hoveddør. Utadslående hoveddør fra vindfang til overbygd inngangsparti. Merk dørens begrensede isoleringsevne.

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 stålplater.

- Kommentar:

Ingen påviste avvik ved konstruksjonen/konstruksjonsoppbyggingen, men merk at denne er bygd ihht andre klassifiseringer enn av idag vedr. energi- og konstruksjonssikkerhet.

Det er ikke etablert noen form for undertaksløsninger på det som ses ved inspeksjon inne på kaldloft fra kleve.

Ukjent løsning på tilbygd del.

Det antas at bølgeblikkplater på opprinnelig del fungerer som undertak.



Kaldloft Del av kaldloft inspisert via luke i himling inne på kleve. Tekking uten undertak.

Verditakst for landbrukseiendom

Piper og ildsteder

2 stk murte piper, begge som murte og pussede elementpiper, en på kjøkken og en i opprinnelig del. Malte overflater innvendig, pusset over tak med hhv stålavdekning på en og støpt avdekning på pipe i opprinnelig del.

Tilknyttede ildsted som frittstående peisovner, en i stue og en i kjøkken samt vedon på soverommet.

- Kommentar:

Pipen på opprinnelig del med ufullstendig/utett beslagsløsning over tak.

Sotluke på pipe i tilbygd del sitter for nærmeste brennbart treverk samt at det mangler ubrennbar plate til gulv.

Det må beregnes tiltak på begge avvikene.



Peisovn stue Pipestokk med peisovn i stuen. Sotluke bak vedkjele, uten tiltak mot brennbart treverk både mot vegg og gulv.



Peisovn kjøkken Peisovn på kjøkken.



Pipe over tak opprinnelig del. Pipe over tak på opprinnelig del ses med ufullstendig takfotbeslag og utettheter ned mellom pipestokken og tekkingen.

Oppvarming

Hovedoppvarming er basert på bruk luft til luft varmepumpe samt elektriske paneovner og tilleggsfyring med vedfyrte ildsted.

Bad og vaskerom

Boligen har 2 stk våtrom - bad og vaskerom.

- Bad:

Baderommet med støpte gulv med belegg lagt med sokkeloppkant samt badeomsplater til vegger.

Åpen dusjnisje, gulvtoalett samt servantbenk.

- Vaskerom:

Vaskerom med belegg til gulv med sokkeloppkant.

Trepanel til vegger.

Rustfritt vaskekar samt vann og avløpsuttak for vaskemaskin.

Verditakst for landbrukseiendom

- Kommentar:
Begge våtrommene er forbi lengste teoretiske levetid.



Bad. Baderom med sanitære installasjoner - dusj, toalett og servantskap.



Vaskerom Del av vaskerom.

Kjøkken

Kjøkken med kjøkkeninnredning antatt fra 1983 (år for tilbygg).
Malte fronter.
Frittstående hvitevarer.
Vaskebeslag med 2 kummer/utslagsvask samt stålbeslag med en kum og avrenningsplate.
- Kommentar:
Kjøkkenet/kjøkkeninnredning fremstår med naturlige renoveringsbehov.



Kjøkken. Større kjøkken med åpen kjøkkenløsning inn mot spisebordet.

Innvendige overflater

Innvendige overflater med forskjellige materialvalg på de respektive deler.
Tregulv på kjøkken og stue, belegg på bad og vaskerom.
Vegger med panel og plater, dels malte overflater.
Panel og malte plater gjennomgående i alle himlinger.
- Kommentar:
Merk slitasje i tregulvene samt utett utførelse på vaskeromsgulvet.

Verditakst for landbrukseiendom



Innvendige overflater. Del av innvendige overflater. Stue med lakkerte tregulv samt trepanel til vegger og himlinger.



Innvdige overflater. Soverom.

Vann/avløp (innvendige installasjoner)

Vann og avløpsinstallasjoner antatt fra byggeår/år for tilbygg, og lagt opp med kobberstrekk på trykksatte vannrør. Avløpsrør antatt som pvc.

- Kommentar:

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

Elektrisk anlegg

Elektrisk anlegg er opprinnelig fra byggeår, noe mindre oppgradert.

Åpent anlegg fra byggeår.

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	22 daa	Kr. 6 964	Kr. 153 200
Skog	136 daa	Kr. 1 875	Kr. 255 750
Uproduktiv skog / utmark	0 daa	Kr. 500	Kr. 0
Jakt og fiske			Kr. 20 000
Andre verdier / rettigheter			Kr. 0
Driftsbygninger			Kr. 572 500
Boligverdi av bygg A som våningshus på den aktuelle eiendommen			Kr. 950 000
Kapitalisert verdi/kostnadsverdi øvrige bolighus			Kr. 0
Boverditillegg i hht. beliggenhet			Kr. 300 000
- Kårrettigheter			Kr. 0
Eiendommens totale verdi inkl. bolig m.m.			Kr. 2 251 450

Kommentarer til verdivurderingen

Verditakst for landbrukseiendom

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 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. 300 000,- i boverditillegg. Dette skal illustrere en antatt tomteverdi på tunet hjemme som tomt med tilhørende fasiliteter, vann og avløpssystem mm.
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. 2 251 450,-, 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. 1 850 000,- da dette anses som høyeste realistiske salgsverdi jfr. markedssituasjonen, -basert på samlet netto inntekt ved utleie av husene/bebyggelsen, hvor netto leieinntekter kapitaliseres med en rentesats på 7%. Videre legges da øvrige verdier, slik som skog, jakt og fiske samt verdien av ubebygde tomter mm inn i verdien.

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

Kr. 1 850 000

Sted og dato

Fagernes, 02.10.2024



Gudbrand Sælid - Takstkontoret Valdres AS

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg

Arealressurskart.
Kart.