

Verditakst for landbrukseiendom

Hoel

📍 Orkdalsveien 724, 7392 RENNEBU

📖 RENNEBU kommune

gnr/bnr 49/2, 50/4, 50/6, 121/2, 51/3

Markedsverdi

5 100 000



Befaringsdato: 18.08.2025

Rapportdato: 12.09.2025

Oppdragsnr.: 19946-1557

Referansenummer: HQ1493

Autorisert foretak: Alvdal Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan Sagplass

Vår ref:



Gyldig rapport

12.09.2025

Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

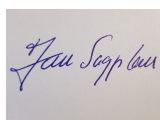
Alvdal Takst AS

Alvdal Takst AS ble etablert i 2009 etter å ha vært drevet som enkeltmannsforetak siden 2007. Siden 2009 har firmaet bestått av takstmann Jan Sagplass og kona Tove Skaret, som er fast kontormedarbeider. Vi var tidligere medlem i Nito Takst, nå Norsk Takst. Alvdal Takst AS besitter alle godkjenninger for taksering av fast eiendom, og dette omfatter verditakst for bolig, hytter, landbruks- og næringseiendommer, i tillegg til tilstandsrapportering av boliger og hytter etter den nye forskriften 3600:2018 som trådte i kraft fra 01.01.2022. Vi tilbyr også skade- og reklamasjonstakster, og vi er jevnlig brukt som sakkyndig meddommer i retten.

Siden 2011 har Jan Sagplass vært delansvarlig for utdanning av landbrukstakstmenn, både i tidligere Nito Takst, senere Norsk Takst, og er en av foreleserne på disse kursene.



Rapportansvarlig



Jan Sagplass
Uavhengig Takstingeniør
jan.sagplass@alvdal-takst.no
951 87 502

Sammendrag

Beskrivelse av eiendommen

Landbrukseiendom med bortleid jord og driftsbygning. Eiendommen ligger i Orkdalen i Rennebu kommune ca 8 km nordvest for Berkåk som er kommunesenteret med de fleste nødvendige fasiliteter. Gårdstunet ligger på nordsiden ovenfor fylkesvei 700, med ca 350 m privat gårdsvei, hvor det er felles vedlikehold med nabo. Veien er i god stand, men er forholdsvis bratt.

Tunet består av et eldre 2-etasjes våningshus som har behov for rehabilitering, og en kårbolig fra 2004. Kårboligen fungerer som dagens våningshus, og har inntil nå vært bebodd av eier. Videre er det en driftsbygning fra 1975-76 som leies ut til nabobruk som benytter dette til storfe. Videre er det en garasje fra 1980, et stabbur fra 1850 som ble flyttet til dagens tomt i 2002, og ei mastu i 2-etasjes laft, også fra 1850.

Nedenfor gården ved fylkesveien ligger "Uvstuggu" som er ei 2-etasjes laftestue som tidligere generasjoner benyttet til seter frem til 1950-tallet. I tillegg er det en falleferdig garasje nede i adkomstveien, og ei gammel løe nede ved elva. Disse, sammen med Uvstuggu, er ikke besøkt ved befaringen.

Ved elva lla i Ilfjellområdet ligger det en hytte i bindingsverk som ble oppført i 1981/82. Til hytta hører også et uthus med utedo og vedskjul. For å komme til hytta kjører man om sommeren frem til Meslosetra via Hurundsjøveien og Mesloseterveien, og derfra er det ca 25 minutter å gå.

Gården har i følge Nibio Gårdskart ca 80 daa fulldyrket mark, og ca 15 daa innmarksbeite som leies ut, ca 2500 daa skog/utmark, hvor ca 680 daa er opplyst som produktiv skog. Til utmarka høre jakt- og fiskerett, og bruket er medlem i 2 grunneierlag som utbetaler noe utbytte for jakta.

Gården har 2 fiskevald i elva, Tjønnhølen på ca 350 m, og et mindre på ca 80 m som ligger rett nedenfor gården. Spesielt Tjønnhølen anses å være et godt vald, og leies ut på åremål.

Verdisammenstilling

	Antall	Verdi pr Daa (Kr)	Verdi totalt
Jord og Beite	95,3	5 663	539 700
Skog	680,0	1 852	1 259 590
Uproduktig skog og utmark	1 856,0	200	371 200
Jakt og fiske			1 000 000
Andre verdier/rettigheter			345 000
Driftsbygninger			990 000
Boligverdi som våningshus på den aktuelle eiendommen			2 400 000
Kapitalisert verdi/kostnadsverdi øvrige bolighus			400 000
Eiendommens totale verdi			7 305 490

Verditaksten gir en samlet vurdering, en beskrivelse og verdsetting av landbrukseiendommen(markedsverdi). Markedsverdi er i denne sammenheng den verdi som eiendommen skjønnnes å ha ved et fritt salg, etter vanlig priser i området, under hensyn til de gjeldende bestemmelser i konsesjonsloven jfr § 9, og rundskriv fra landbruksdepartementet, M-3/2002 og M-1/2021.

Undertegnede gjør oppmerksom på at det er Rennebu kommune eller Statsforvalteren i Trøndelag som ved salg i det åpne markedet fastsetter høyeste tillatte pris.

Eiendommens totale verdi inkl. bolig m.m. i ovenstående oppstilling gjenspeiler undertegneds oppfatning av eiendommens høyeste lovlige konsesjonspris.

Kommentar

Prinsippene for å verdsette konsesjonspliktig landbrukseiendom med priskontroll er beskrevet i rundskriv M-3/2002 og M-1/2021 fra Landbruks- og matdepartementet (LMD). Under følger en kort innføring i prinsippene for verdsettingen hvor lovens formål er å tilgodese en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling. For jord- og skog skal verdsettingsmåten avspeile produksjonsegenskapene. Dette kommer over tid til uttrykk gjennom årlig avling for jordbruksarealer og påregnelig avvirknings-kvantum for skog. Dette defineres som en avkastningsverdi (bruksverdi). Det skal benyttes 4% kapitaliseringsrente i avkastningskalkylene for jord og skog.

For bygninger skal takstingeniør primært ta utgangspunkt i bygningenes kostnadsverdi. Kostnadsverdi (nedskrevet gjenanskaffelsesverdi) på en bygning svarer til antatt ny-anleggskostnad i dag for en tilsvarende bygning, korrigert for alder, størrelse, slitasje, vedlikehold og egnethet etter dagens normer og krav. Korrigeringen (nedskrivningen) av nyanleggskostnaden bestemmes etter en konkret vurdering av vedkommende bygning. Alternativt kan takstmann bruke avkastningsverdi (leieverdi). For rettigheter og andre ressurser som hører til eiendommen nyttes enten avkastningsverdi eller kostnadsverdi – alt etter rettighetens eller ressursens art. I noen tilfeller må en falle tilbake på en rent skjønnsmessig verdivurdering.

Rundskriv M-3/2002 og M-1/2021 er ikke et takstreglement for takstingeniører, men et førende regelverk for forvaltningen når de skal utføre priskontrollen. Takstingeniør er derfor ikke pålagt å følge LMD sine prinsipper, men det vil være naturlig for takstingeniør å kontrollere at egne beregninger ligger innenfor LMD sine prinsipper. Takstingeniør skal finne en pris som en kjøper vil betale og forvaltningen godkjenne i motsetning til forvaltningen som kun skal kontrollere om prisen er samfunnsmessig forsvarlig. I dag er avgjørelse om å godkjenne pris og innvilge konsesjon delegert til kommunene med Statsforvalter som klageorgan. For takstingeniør gir dette noen utfordringer da kommunene håndterer regelverket ulikt. Takstingeniør må derfor tilegne seg kompetanse om lokale prisnivåer.

Mandat

Undertegnede takstingeniør Jan Sagplass har fått i oppdrag av eier å verdsette landbrukseiendommen **"Hoel"**. Eiendommen skal verdsettes i forbindelse med salg i det åpne markedet, og takstverdien skal gjenspeile en normal pris i markedet. Hvilke prinsipper/lovverk som skal legges til grunn for verdsettingen, avgjøres av eiendommens samlede størrelse, fordeling av arealer og om den er bebygd.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring						
Dato	Fra	Til	Til stede			
18.8.2025	07:45	13:30	Jan Sagplass Tor Gunnar Uv		Takstingeniør Kunde	
Matrikkeldata						
Kommune	gnr.	bnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5022 RENNEBU	49	2	0	1163729,4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse						
Orkdalsveien 724						
Hjemmelshaver						
Uv Tor Gunnar						
Kommune	gnr.	bnr.	snr.	Areal		Eieforhold
5022 RENNEBU	50	4	0	m²		Eiet
Hjemmelshaver						
Uv Tor Gunnar						
Kommune	gnr.	bnr.	snr.	Areal		Eieforhold
5022 RENNEBU	50	6	0	1104865,4 m²		Eiet
Hjemmelshaver						
Uv Tor Gunnar						
Kommune	gnr.	bnr.	snr.	Areal		Eieforhold
5022 RENNEBU	121	2	0	344970,2 m²		Eiet

Hjemmelshaver

Uv Tor Gunnar

Kommune	gnr.	bnr.	snr.	Areal	Eieforhold
5022 RENNEBU	51	3	0	30092,6 m²	Eiet

Hjemmelshaver

Uv Tor Gunnar

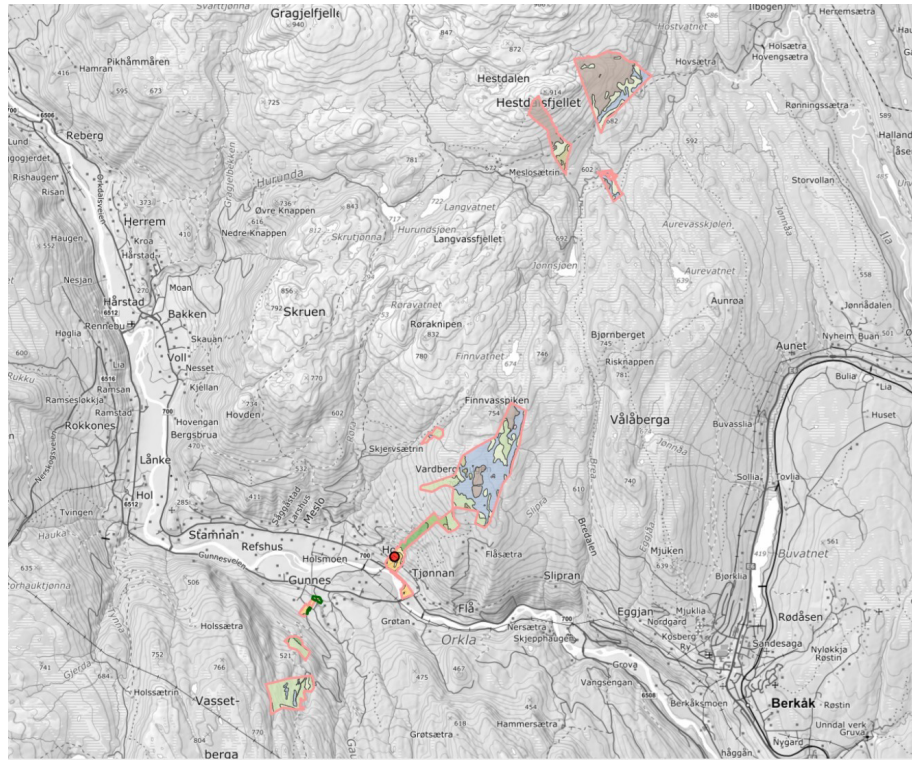
Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
27700	2003

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring ASA		Fullverdi		
Kommentar Bolighus er fullverdiforsikret, i tillegg noe 1.risiko.				

Arealgrunnlag



Bildet viser oversikt over eiendommens teiger hvor gårdstunet er markert med rød markør. Målt i Gårdskart ligger gårdens teiger i luftlinje fra ca 3 km sør for tunet, til ca 8,5 km nord for tunet.

Juridisk status

Arealstatus

Eiendommen må ligge i LNF/LNFR eller være regulert til jordbruk/landbruk for at jordlova skal gjelde, dvs at eiendommen skal være en landbrukseiendom. Eiendommen Hoel ligger ifølge både eksisterende kommuneplan fra 2014, og forslag til ny kommuneplan(2021-2023) i LNFR- areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag. Det er angitt flere hensynssoner blant annet skredfare og flom.

Bebyggelse

Bebyggelsen består av eldre våningshus, kårbolig, driftsbygning, garasje, stabbur og mastu.

Nedenfor gården ved fylkesveien står det ei gammel stue, Uvstuggu, et eldre laftehus som ikke er i bruk. Ved adkomstveien står det en gammel garasje, i tillegg ei løe tilknyttet den dyrkede marka.

Ved Meslosætrin, i underkant av 20 km unna, ligger det ei hytte som hører gården til.

Odelsloven

Ifølge arealklassifisering på Nibio pr. 12.08.2025 oppfyller eiendommen dagens arealkrav i Odelslovens jfr. § 2 da den har mer enn 35 dekar (daa) full-/overflatedyrka jord – se tabell. Takstingeniørene tar ikke stilling til om det er personer som har opparbeidet odelsrett eller eventuell rekkefølge. Opparbeidet odelsrett krever minst 20 år sammenhengende eiertid for eier (odler) eller eiers livsarvinger.

Konsesjonsloven

Eiendommen er konsesjonspliktig jfr. Konsesjonslovens § 4 da den er bebygd og har mer enn 35 dekar (daa) full- eller overflatedyrka jord og samlet er større enn 100 daa, se tabell. Konsesjonsplikten medfører at en kjøper må søke kommunen hvor eiendommen ligger, om tillatelse (konsesjon) til å få kjøpe og eie eiendommen. Ved et fritt salg vil det være priskontroll jf. Konsesjonslovens §§ 9 og 9 a samt rundskriv da eiendommen er bebygd med mer enn 35 daa full- eller overflatedyrka jord. I dette tilfelle skal kommunen kontrollere om avtalt pris er innenfor regelverket i konsesjonsloven med rundskriv. Hvis kjøper overtar i tråd av slektskap etter § 5 i konsesjonsloven, er det ikke priskontroll.

Boplikt

Reglene om boplikt ligger i konsesjonslovens §§ 5, 6 og 11. Det er lovpålagt boplikt (familiær) på eiendommen etter konsesjonsloven § 5 annet ledd da den har mer enn 35 dekar (daa) full-/overflatedyrka jord og mer enn 500 daa produktiv skog, se tabell over. Den lovpålagte boplikten krever også at eiendommen har eller har hatt helårs bosetning dvs at det er et beboelig hus. Lovpålagt boplikt inntreffer når kjøper kan overta konsesjonsfritt pga. slektskap § 5. Kjøper må bosette seg på eiendommen innen 1 år og bo der sammenhengende i 5 år med folkeregisteradresse. Hvis man ikke ønsker å bosette seg eller ønsker utsettelse, må man søke konsesjon med formål om fritak eller utsettelse. En kjøper kan pålegges boplikt som et konsesjonsvilkår etter konsesjonslovens § 11 ved et konsesjonspliktig (fritt) salg dvs utenfor definert familie.

Jord og skoglov

Eiendommen er underlagt jordlova med driveplikt etter § 8 og eiendommen kan ikke deles jfr. jordlova § 12 uten søknad og godkjenning av kommunen eller Statsforvalteren. Driveplikten gjelder for all fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite og gjelder fra første dekar. Eiendommen er også omfattet av skogloven med forskrifter.

Heftelser og rettigheter

Jordleie

Den dyrkede marka er utleid på langsiktig avtale frem til 2033, men ved salg kan kontrakten avsluttes etter sesongen 2027 dersom dette er ønskelig.

Kommentar til grunnboksbladet

Det foreligger ingen heftelser eller servitutter som ansees å ha betydning for verdsettelsen av eiendommen.

Kårrettigheter

Ingen opplyste kårrettigheter.

Øvrige

Det er privat vannforsyning fra oppkomme. Det ble nedsatt ny betongkum for ca 10 år siden. Oppkomme ligger like innenfor grensen til naboeiendommen, og det skal finnes bruksrett i gamle dokumenter. Disse er imidlertid ikke funnet. Det kan innhentes skriftlig avtale om vannretten fra naboen, om gamle dokumenter ikke kommer til rette.

Det er vannpumpe av ukjent alder i kjeller under våningshuset. Eier mener at denne ble byttet rundt 2000 men noe usikkerhet rundt årstallet. Vanntrykket er generelt greit, men det bør vurderes en kraftigere pumpe ved neste utskifting.

Det er etablert betongkummer fra 1972 og fra 1992 i forbindelse med våningshuset. Det er avrenning til filtrering, men denne grøften er moden for oppgradering. Fra kårboligen er det avløp til 3-kamret glassfibertank med infiltrasjon fra 2002.

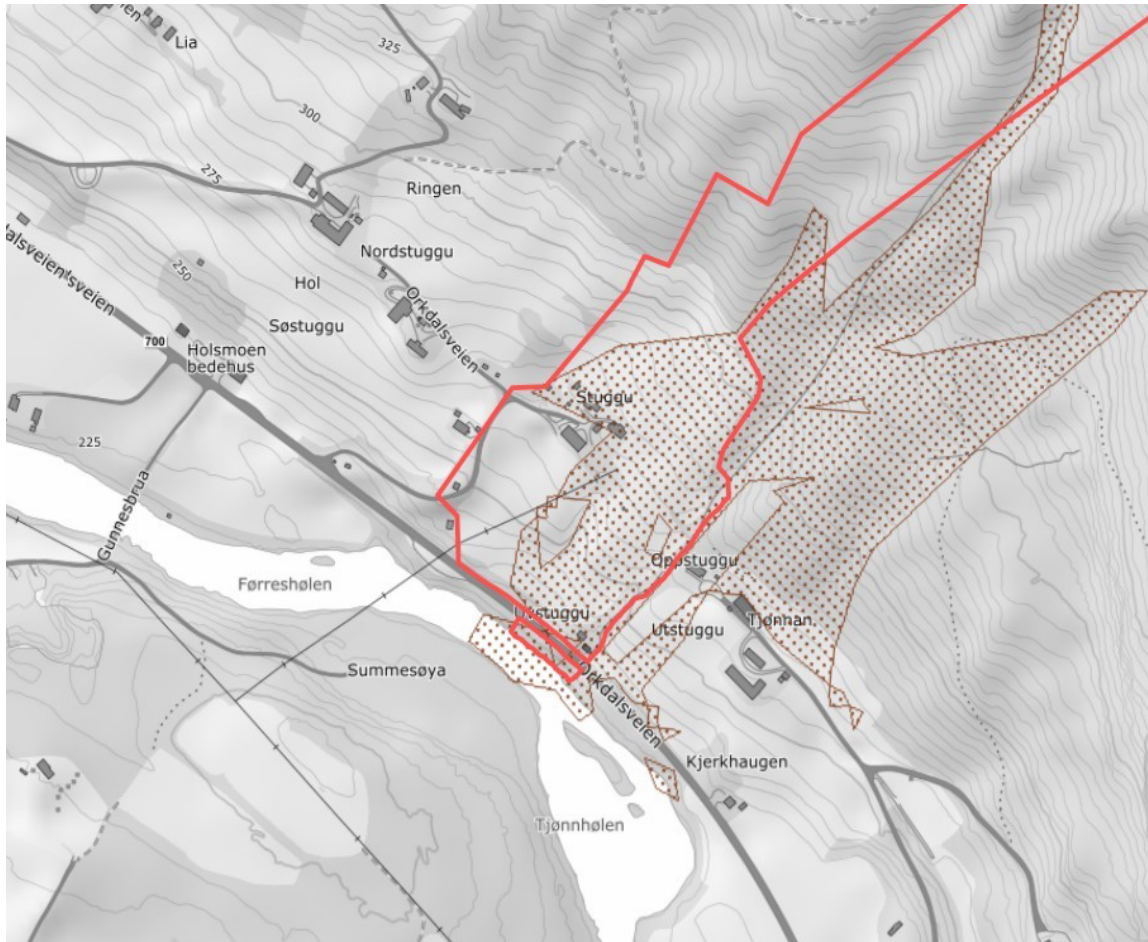
Generelt om eiendommen

Ras og skred

☒ Ja ☐ Nei

I følge Nibio Kilden ligger deler av gårdsteigen i aktsomhetsområde for skred.

Skredkart.



Kulturminner

☒ Ja ☐ Nei

Følgende bygg er Sefrakregistrert:

- Den opprinnelige våningen.
- Stabburet.
- Mastu.
- Uvstuggu med uthus.
- På sørsiden av elva ved Midtmelen er det i kartet avmerket et Sefrakbygg på ene jordet. Dette observeres ikke på dronefoto, og er trolig borte.

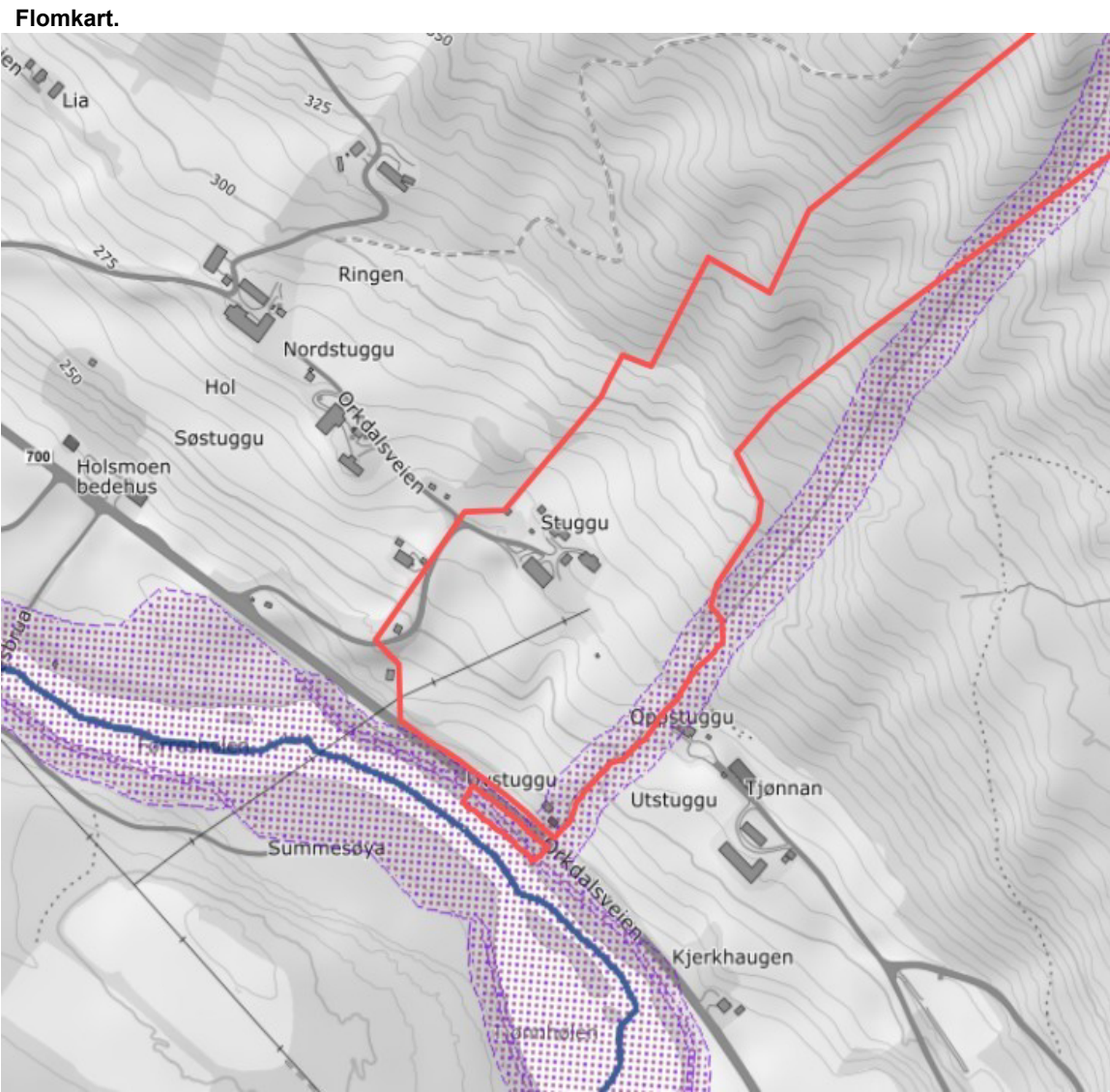
SEFRAK er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Navnet er en forkortelse for **SE**kretariatet **F**or **R**egistrering **Av** faste **K**ulturminner, som var navnet på den institusjonen som påbegynte arbeidet med registeret. Registreringen ble avsluttet tidlig på 1990-tallet, og det er kommunene og fylkeskommunene som har ansvar for bygningene i SEFRAK-registeret. Registeret ble bygd opp gjennom et stort anlagt feltarbeid i åra 1975 til 1995. Alle bygninger fra før år 1900 ble registrert, foruten ruiner og en del andre kulturminner. Det at et hus er registrert i SEFRAK gir det ikke automatisk vernestatus, og legger heller ikke spesifikke restriksjoner på hva som kan gjøres med det. SEFRAK-registeret sier ikke noe om objektenes verneverdi. På den annen side kan også objekter som ikke er registrert SEFRAK ha verneverdi. Kulturminner fra før 1537 er automatisk freda gjennom kulturminneloven; for nyere objekter med nasjonal kulturminneverdi kan det gjøres fredningsvedtak i hvert enkelt tilfelle. Kommunene kan gjennom sin arealplanlegging regulere kulturminner av lokal, regional eller nasjonal verdi til hensynssone bevaring.

Det er registrert noen kulturminner på det fulldyrkede arealet som ligger mellom fylkesveien og Orkla sør for gårdstunet.

Flom

☒ Ja ☐ Nei

I følge Nibio Kilden ligger deler av gårdsteigen i aktsomhetsområde for flom.



Kvikkleire

☐ Ja ☒ Nei

Naturtyper

☒ Ja ☐ Nei

Det er registrert naturtype som er definert som naturbeitemark. Dette er beskrevet i linken; <https://faktaark.naturbase.no/?id=VKU-BN00118484> og i linken <https://faktaark.naturbase.no/?id=BN00118484>

Rødliste arter og nasjonalarter

☒ Ja ☐ Nei

Det har vært observasjon av Jerv i skogteigen ved Krokan i 2024.

Andre forhold

☐ Ja ☒ Nei

Eiendommens beliggenhet

Eiendommen ligger i Orkdalen i Rennebu kommune ca 8 km nordvest for Berkåk som er kommunesenteret med de fleste nødvendige fasiliteter. Gårdstunet ligger på nordsiden ovenfor fylkesvei 700, med ca 350 m privat gårdsvei opp fra hovedveien.

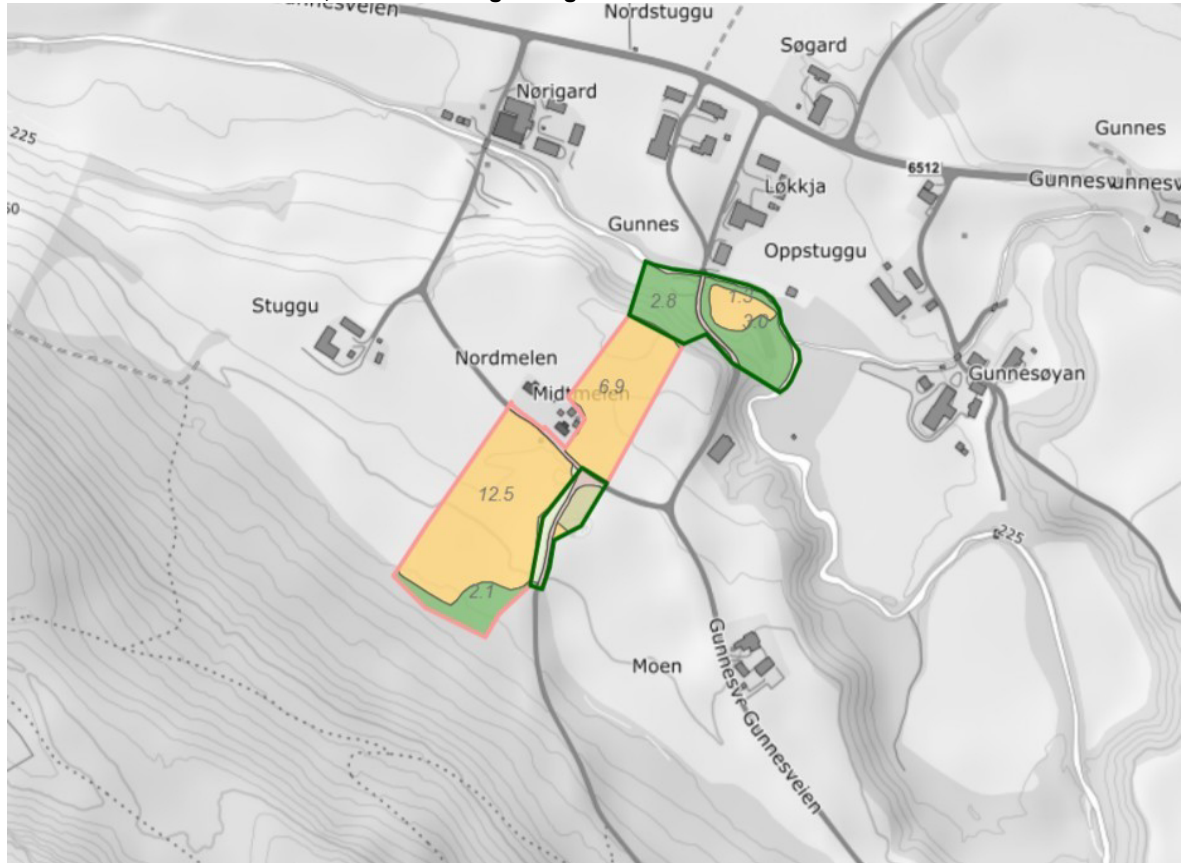
Andre verdier / rettigheter tilknyttet eiendommen

	Beløp (Kr)
Beiterett	20 000
Uvstuggu	25 000
Hytte ved Ila.	300 000
Sum andre verdier/rettigheter	345 000

Sameieområder.

Eiendommen har andel i et uregistrert jordsameie ved Gunnesmælan på andre siden av elven i nærheten av den dyrkede marka der. Dette gir ingen økonomisk gevinst for bruket, og er ikke gitt noen verdi i rapporten.

Sameie ved Gunnesmælan, markert med grønn grense.



Beiterett

Bruket har beiterett i utmarka tilknyttet skogen og utmarka. Beiteretten er ikke i bruk, og er gitt en skjønnsmessig verdi.

Uvstuggu

Uvstuggu ligger nedenfor gården like ved FV 700. Denne eiendommen med noe dyrket mark og skog ble benyttet som seter av tidligere generasjoner før gården Hoel ble kjøpt i 1954. Seterstua er oppført i to etasjer over natursteinsmur og med jordkjeller under deler av bygningen. Veggkonstruksjonen er i laftet tømmer og er utvendig kledd med stående panel fra tidlig 1970 tallet. Taket er saltak som er tekket med bølgeeternitt fra tidlig 1970 tallet. Bølgeeternitt kan inneholde asbest, og krever særskilte tiltak ved håndtering. Vinduer med koblet glass ble også innsatt da. Bygningen er uinnredet, uten innlagt strøm eller vann og er i dag ikke i bruk.

Tilhørende uthus er oppført i en etasje og har vegger i tømmer. Taket er saltak og er tekket med metallplater fra 1980 tallet. Det ble da også innsatt port for å komme inn med en liten traktor. Denne bygningen har vært benyttet som lager.

Byggene har liten driftsrelevans, og utgjør en beskjeden verdi for eiendommen i dag.

Uvstuggu.



Hytte ved Ila.

Ved elva Ila i Ilfjellområdet ligger det en hytte som ble oppført i 1981/82. For å komme til hytta kjører man om sommeren frem til Meslosetra via Hurundsjøveien og Mesloseterveien, og derfra er det ca 25 minutter å gå. Meslosæterveien er en privat vei hvor det er eierskap. Det er totalt 8 eiere i veien. Hytta ligger like ved skiløypa fra Berkåk og man kan da enten gå fra Berkåk eller fra Buan. Løypa er godt preparert hele vinteren (Litjrunnen).

Hytta er oppført i en etasje med ringmur i betong (Støpt direkte på terreng) Veggkonstruksjonen er i bindingsverk og er utvendig kledd med stående panel. Hytta har åstak med tekking av torv. Det er ikke isolasjon i taket. Vinduene er med koblet glass og har behov for overflatebehandling. Golvet har trebjelkelag med ventilert krypkjeller med ukjent tilstand. Krypkjellere er en skadeutsatt konstruksjon, hvor det kan utvikle seg vekst av skadelige råtesopper. Dette avhenger av stedlige forhold som lufting i muren, temperatur, fukt fra grunnen og lignende.

Det er ut over ut- og innvendig maling ikke foretatt noen oppgraderinger etter byggeår. Det er en skjevhet i gulv i forbindelse med innvendig delevegg mot soverommene samt noen fuktskjolder i tak nedenfor pipa. Fuktskjoldene har oppstått ved hard fyring om vinteren og kan skyldes kondensering fra pipe, eventuelt en liten lekkasje ved pipe. Dette kan oppstå når det fyres, og snø som har samlet seg ved skorsteinen smelter. Det er elementpipe med tilkoblet vedovn. Det er ikke innlagt strøm eller vann, men montert et solcelleanlegg. Anlegget er av eldre dato, men er oppgradert en gang etter byggeår. Vann hentes fra elva. Med tanke på alder på taktekingen samt uisolert tak anbefales ny takteking og isolering av taket. Ellers ser hytta ut til å være i bra stand. Hytta er ikke besiktiget av undertegnede, men er beskrevet av eier og med fremlagte bilder.

Uthuset ved hytta ble bygget samtidig med hytta og inneholder utedo og vedbod. Uthuset har skjevheter og oppretting av denne samt etablering av ny takteking må påregnes. Uthuset er også oppført over ringmur i betong. Veggkonstruksjonen er i bindingsverk og er utvendig kledd med stående panel. Uthuset har pulttak og er tekket med papp.

Hytte ved Ila.



Jord, Skog, Jakt og fiske

Jord

Arealgrunnlag

Fulldyrket jord	80,8 daa	
Overflatedyrket jord		
Innmarksbeite	14,5 daa	95,3 daa
Skog av svært høy bonitet		
Skog av høy bonitet	76,5 daa	
Skog av middels bonitet	45,5 daa	
Skog av lav bonitet	556,6 daa	678,6 daa
Uproduktiv skog	403,8 daa	
Myr	681,3 daa	
Åpen jorddekt fastmark	62,6 daa	
Åpen grunnlendt fastmark	708,5 daa	1 856,2 daa
Bebyggd, vann, bre	13,1 daa	
Ikke klassifisert		13,1 daa
Sum		2 643,2 daa

Opplysningkilder, beskrivelse

Opplysninger er gitt av eier, samt hentet fra NIBIO Gårdskart.

Undertegnede må presisere at det ligger utenfor dette oppdraget å gjøre mer nøyaktige målinger enn det NIBIO kan gjøre med hensyn til eiendommens størrelse og arealklassifisering.
Takstmannen forutsetter derfor at arealtall og klassifisering fra NIBIO er korrekt hvis det ikke konkret kommenteres.

Eiendommens arealfordeling er hentet i Gårdskart den 18.08.2025 og det tas ikke ansvar for endringer i arealstatus etter dette tidspunktet.

Jord og beite

Område og beliggenhet	Areal (daa)	Vanning (Ja/Nei)	Driftsvei avstand (m)	Avkastning pr. daa (kr)	Total avkastning pr. år (kr)
Fulldyrket jord	80,8	Nei	Ca 0-1600	260	21 008
Overflatedyrket jord		Nei			
Innmarksbeite	14,5	Nei	Ca 100-170	40	580
Sum jordbruksareal	95,3				21 588
				Verdi	539 700

Opplysningkilder, beskrivelse

Den fulldyrkede marka er fordelt på 3 skifter, gårdsteigen med ca 40 daa, et skifte på Tjønnoen mellom fylkesveien og elva på ca 22 daa, og et skifte på sørsiden av Orkla ved Gunnesmælan på i underkant av 20 daa.

Det er en del stein i deler av den dyrkede marka, og da spesielt i nordlige delen av Tjønnoen. Det ble foretatt dyrking av det sørlige arealet her rundt 1980. Eier opplyser at det ble tilkjørt myrjord fra utgraving av tomt for nytt meieri på Berkåk. Djuplendt jord i ytre del av Kjønnmoen og på teigen nedenfor fjøset. Den dyrkede marka rundt tunet for øvrig har i de siste 5-6 åra blitt benyttet som beite. Dyrket mark ved Gunnesmælan benyttes til grasproduksjon. Jorda rundt tunet er sørvendt og ble tidligere høstet. Jorda rett øst for tunet er som nevnt benyttet som beite i dag. Det er lokalt fuktig et område her. Dette oppsto etter beiting og kan skyldes at en gammel steingrøft har blitt ødelagt. Dyrket mark er i dag utleid til nabo for slått og beite. Det er kontrakt ut 2033, men muntlig avtale med leietaker om at avtalen kan avsluttes etter sesongen 2027 dersom eiendommen selges.

Den dyrkede marka er ikke fullt ut besiktiget.

Det anbefales at interessenter besiktiger jordveien selv, og på denne måten danner seg et bilde av tilstanden.

- Myndighetene bruker følgende definisjoner på dyrket mark:
- Med fulldyrka jord menes "jordbruksareal som er dyrka til vanlig pløyedybde, og kan benyttes til åkervekster eller til eng, og som kan fornyes ved pløying".
 - Med overflatedyrka jord menes "jordbruksareal som for det meste er rydda og jevna i overflata, slik at maskinell høsting er mulig".
 - Innmarksbeite er jordbruksareal som kan brukes til beite, men som ikke kan høstes maskinelt. Minst 50 % av arealet skal være dekket av grasarter eller urter som tåler beiting.

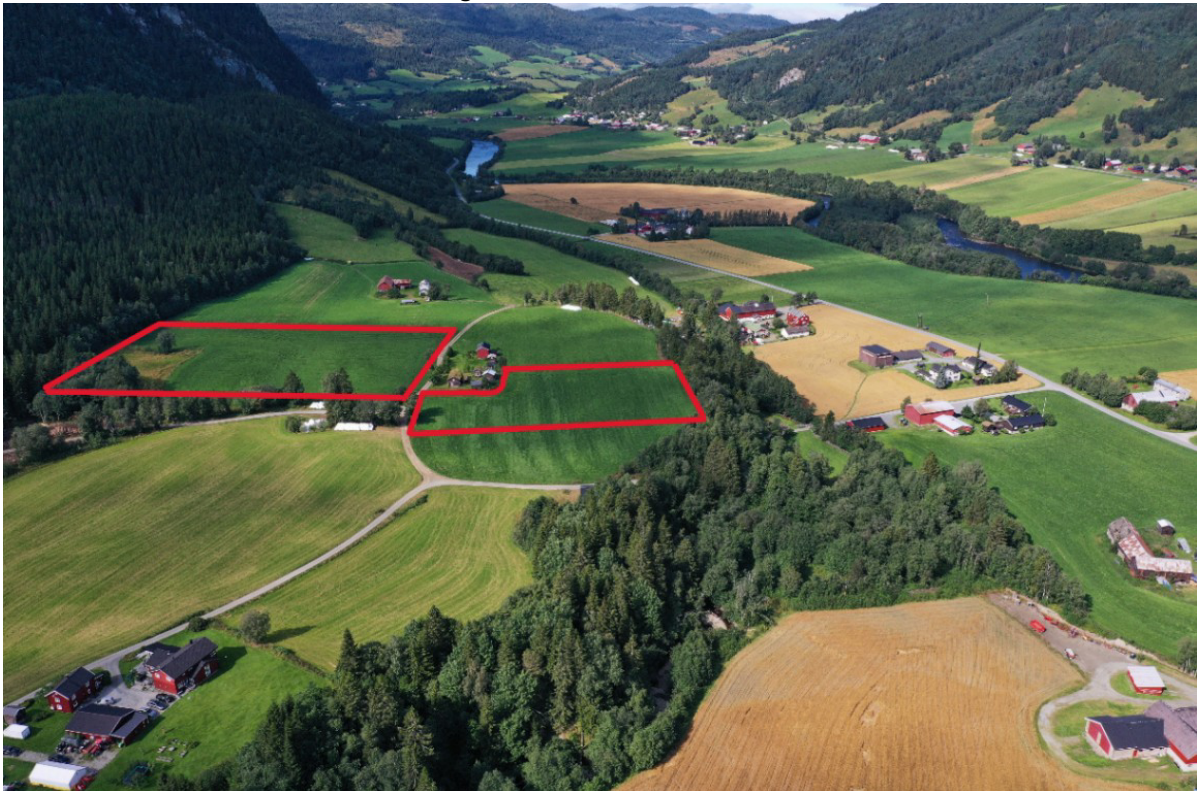
Gårdsteigen, beite øverst.



Tjønmoen.



Midtmelen, Gunnesmælan, ca markering.



Skog, jakt og fiskerettigheter

Skog uten plan

Uproduktiv skog og utmark	1 856,0	Verdi pr. daa	200	Sum verdi	Kr. 371 200
	Gårdskart/NIBIO (Daa)	Kr/Daa	Verdi (kr)		
Skog av svært høy bonitet	0,0	0	0		
Skog av høy bonitet	77,0	4 050	311 850		
Skog av middels bonitet	46,0	2 440	112 240		
Skog av lav bonitet	557,0	1 500	835 500		
Sum	680,0		1 259 590	Total produktiv skogverdi:	Kr. 1 259 590
Innestående skogfondkonto	15 684,0			Totalverdi skog og utmark:	Kr. 1 630 790

Opplysningskilder, beskrivelse

Den produktive skogen er i all hovedsak fordelt på 5 teiger;

- Gårdsteigen med 62,5 daa høy bonitet, 40,9 daa middels bonitet, og 35,0 daa lav bonitet. Teigen strekker seg opp lia, og er en forlengelse av tunet og den dyrkede marka. Teigens samlede areal er 211 daa, dette omfatter tun, dyrket mark og anna areal.
- En tilgrensende teig på 1032 daa ligger enda lenger opp i lia ved Varbergsmyra. Denne består av 232 daa skog med lav bonitet. Øvrige er store myrområder på ca 540 daa, og anna areal.
- Vest for teigen ved Varbergsmyra ligger en teig på ca 32 daa, hvor 28 daa er lavbonitet skog.
- Sør for Orkla er det 2 teiger i Gunnesmarka. Den ene er 59 daa med ca 12 daa høy bonitet, ca 4 daa middels bonitet, og ca 43 daa lav bonitet.
- Den andre teigen er totalt 264 daa, med ca 218 daa lav bonitet.

Skogen består av barblanding med gran og furu, med innslag av lauv.

Det ble hugget 590 m³ i 2007, og plantet 5500 granplanter i 2007 og 2008. I 2011 ble det hugget 619 m³, og plantet 4600 planter samme år. Dette er i lia ovenfor gården samt opp mot Varbergsmyra. Det ble også hugget noe i skogen i Gunnesmarka på 1990 tallet. Her ble det også plantet rett etter hogst.

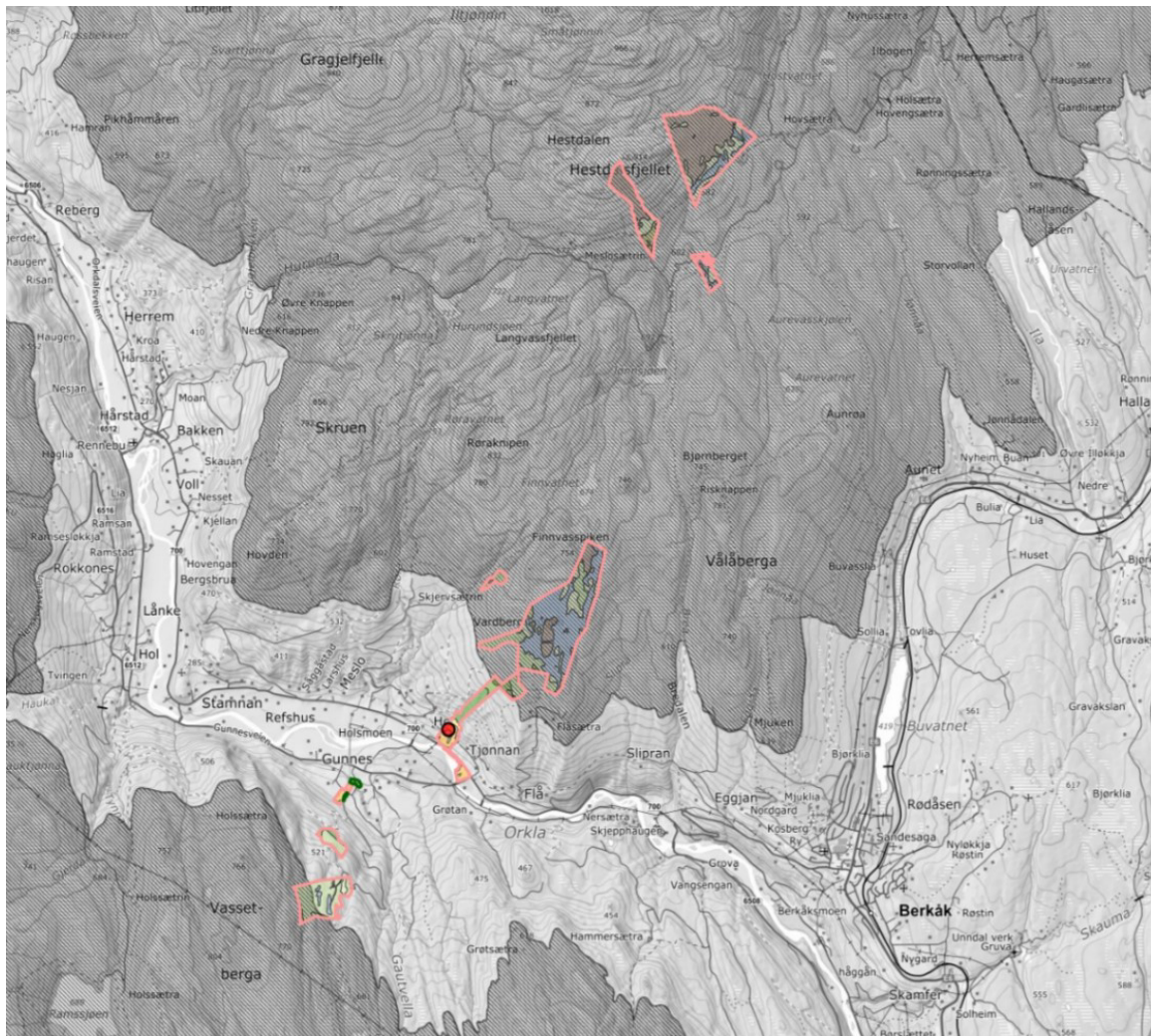
Dette tilsier at det meste av skogen er satt i produksjon igjen.

Deler av skogen ligger over vernskoggrensa, og hogst utover ved til eget bruk skal meldes til kommunen. Denne meldeplikten skal sikre at den høyereliggende skogen forvaltes på en bærekraftig måte, og at det etableres ny foryngelse.

Ellers har meldeplikten ingen restriksjoner ved hogst og uttak av tømmer.

Dette gjelder den øverste teigen ved Gunnesmarka, og det øvre sjiktet av gårdsteigen. Hele teigen ved Varbergsmyra og teigene ved Meslosætrin-Hestdalssetra.

Vernskog, skravert.



Gårdsteigen, fra beite og oppover.



Som grunnlag for verdsetting av skogen er lagt til grunn årlig avkastning på bakgrunn av en beregnet tilvekst fra informasjon i gårdskart. Dette er en beregningsmodell som har noen usikkerhetsmomenter, men vil likevel gi en brukbar fremstilling av skogens

produksjonsevne. Årlig beregnet tilvekst er 125 m³. Med et nyttbart volum på 80 % gir dette 100 m³ til årlig uttak fra skogen. Som grunnlag for rotnetto er lagt til grunn kr 500,-/m³. Dette er sett i et lengre perspektiv, og ikke kun etter dagens tømmerpriser som ligger noe høyere.

Dette gir skogen følgende årlige avkastning; 100 x 500 = 50 000,-

Uproduktiv skog og utmark utgjør totalt 1856,2 daa, og har fordeling markslagsfordeling:

- Uproduktiv skog inkl myr,
- Myr uten skog, 403,8 daa.
- Åpen jorddekt fastmark, 62,6 daa.
- Åpen grunnlendt fastmark, 708,5 daa.
- I tillegg kommer bebyggd, samf, vann, bre, 13,6 daa.

Som grunnlag for verdi av uproduktiv skog og utmark er brukt en skjønnsmessig grunnverdi på kr 200,-.

Jakt og fiske

Verdi av jakt og fiske pr.år	Kr. 40 000	Samlet verdi av jakt og fiske	Kr. 1 000 000
------------------------------	------------	-------------------------------	---------------

Opplysningkilder, beskrivelse

Eiendommen har jaktrett i to forskjellige grunneierlag, Ilfjell grunneierlag og Ramsfjell grunneierlag. Det er jaktrettigheter i begge grunneierlagene hvor det jaktes små- og storvilt.

Det er årlig et samlet utbytte på kr 2500 - 3000,-.

I tillegg har eiendommen 2 laksevald i Orkla nedenfor gården, et mindre på ca 80 m, og Tjønnhølen som utgjør 350 m. Tjønnhølen er attraktiv med godt fiske. Laksevaldene leies ut uten markedsføring til bekjente for kr 32500,-/år, hvilket anses å være nøktern pris. Med aktiv markedsføring ville fisket gitt bedre utkomme. Som grunnlag for eiendommens jakt- og fiskerettigheter legges til grunn samlet kr 40000,-/år.

Bygninger på eiendommen

Våningshus



Anvendelse

Utleiebolig

Byggeår

1830

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

Bygget har enkel standard.

Vedlikehold

Bygget fremstår som et totalrehabiliteringsobjekt.

Beskrivelse

Boligen har vært bebodd frem til August 2024. Generasjonsbolig oppført i 1830 som et tradisjonelt trønderlån med 2 etasjer på ringmur i naturstein.

Det er 2 jordkjellere hvor den ene (potetkjelleren) har tilkomst via lem i stuegolvet. Den største jordkjelleren har tilkomst via utvendig dør i grunnmur. Det er krypkjeller uten tilkomst under østlige delen av stua. Krypkjellere er en skadeutsatt konstruksjon, hvor det kan utvikle seg vekst av skadelige råtesopper. Dette avhenger av stedlige forhold som lufting i muren, temperatur, fukt fra grunnen og lignende. Det registreres en del misfarget og råteskadet treverk i kjelleren.

Veggkonstruksjonen i eldste del er i tømmer og er utvendig kledd med stående panel fra ca 1972. Etasjeskiller er trebjelkelag. Taket er saltak som er tekket med taksteinsformede Kamiplater fra 2019. Takrenner, beslag, og pipehatt med unntak av ved flatt tak på baksiden, er også fra samme tidspunkt.

Boligen ble påbygd ca 1972 med utvidelse av kjøkken samt gang og bad i kården av våningshuset. Tilbygget er oppført i en etasje med ringmur i betong og med krypkjeller. Ukjent tilstand i krypkjelleren under tilbygg fra ca 1972. Veggkonstruksjonen er i bindingsverk, og er utvendig kledd med stående panel fra byggeår. Taket er flatt og er tekket med papp. Det har tidligere vært taklekkasje i tilbygget, men er utbedret med ny takpapp for ca 10 år siden. Spor etter lekkasjen er synlig i tak og øvre del av vegg i kjøkken. Det er også skiftet 2 takplater på bad etter kondensering rundt takventil. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjonen for kontroll av tilstand etter lekkasjen.

I ca 1983 ble det foretatt oppgradering av innvendige overflater i det meste av boligen, med unntak av tilbygget fra ca 1972 og 2 soverom i 2. etasje.

Det ble da også innvendig etterisolert med varierende isolasjonstykkelse.

Det ble i ca 1992 oppført et tilbygg med gang, bad og vaskerom, og både bad og vaskerom er original fra byggeår. Tilbygget er oppført i en etasje på ringmur i Leca lettklinker. Veggkonstruksjonen er i bindingsverk og er utvendig kledd med stående panel. Taket er tekket med samme Kamiplater fra 2019. Takrenner og nedløp også skiftet da. Bereder på 200 L fra samme år. Det er utskiftet til automatsikringer i sikringsskapet på gang i 2. etasje, men ukjent når dette ble gjort. Det er skorstein med sotluke i stua, og Dovre peisovn av nyere årgang. Eldre Panasonic luft-luft varmepumpe fra 2006.

Kjøkkeninnredningen i hoveddelen av våningshuset ble utskiftet i ca 1990. I ca 2019 oppsto det en lekkasje fra bereder i kjøkkenbenk i

kårdelen. Dette var en forsikringssak og ble utbedret med utskifting av skadet isolasjon. Det ble da også lagt nytt gulvbelegg i kjøkkenet samt skiftet fronter på innredningen.

Med tanke på alder på bygningsdeler må bygningen betegnes som et rehabiliteringsprosjekt hvor alt må påregnes omfattet av oppgraderingen. Mange feil eller skader kan være skjult i konstruksjonen på så gamle bygg, så selv bygningsdeler som i utgangspunktet ser ut som intakt og funksjonell, også kan ha feil eller mangler som krever utskifting. Det er i mange tilfeller slik at arbeidet blir mer omfattende enn først antatt, når rehabilitering av slike bygg settes i gang.



Tilbygg/modernisering

1972	Tilbygg	Tilbygg og kledd utvendig.
1983	Modernisering	Modernisering innvendig med unntak av del fra 1972.
2015	Modernisering	Nytt papptak på flat del.
2019	Modernisering	Nye takplater på hoveddelen.

Bruksareal BRA m²							
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
2 .etasje	89			89			89
1. etasje	119			119	8	1	120
KJeller						18	18
SUM	208				8	19	227
SUM BRA	208						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 .etasje	Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, soverom 5, soverom 6, kott		
1. etasje	Vindfang, vaskerom, bad, kontor, stue, kjøkken, stue 2, kjøkken 2, vindfang 2, bad 2, gang		
KJeller		Lagerrom, teknisk rom	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Det er lagt frem planskisse fra eier, og det er lagt frem godkjente, og byggemeldte tegninger av tilbygget. Tegninger er oversendt fra kommunen via megler.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kårbolig



Anvendelse

Dagens hovedbolig

Byggeår

2004

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

Normal standard på bygget ut fra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygningen fremstår med normalt vedlikeholdsbehov som følge av alminnelig slitasje og elde.

Beskrivelse

Kårboligen er beskrevet i vedlagte tilstandsrapport.

Bruksareal BRA m²					
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1.etasje	99			99	34
2.etasje	34			34	
Kjeller	26			26	
SUM	159				34
SUM BRA	159				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje	Se tilstandsrapporten.		
2.etasje	Se tilstandsrapporten.		
Kjeller	Se tilstandsrapporten.		

Kommentar

Arealet er målt av eier.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Tegninger er oversendt fra kommunen via megler.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift?

☐ Ja

☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja

☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja

☒ Nei

Driftsbygninger på eiendommen

Driftsbygning



Anvendelse

Fjøs - låve

Byggeår

1976

Vedlikehold/rehab. år

2008

Kommentar

Opplyst av eier.

Areal (BTA)

Etasje	BTA
Låve	250,0
Fjøs	246,0
Kjeller	41,0
SUM BTA	537

Kommentar til areal

Bygningen er målt av eier.

Standard

Normal standard på bygget ut fra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygningen fremstår med normalt vedlikeholdsbehov som følge av alminnelig slitasje og elde.

Beskrivelse

Fjøset ble oppført i 1975/76 og tatt i bruk høsten 1976. Bygningen er oppført i 2 etasjer over gjødselkjeller. Det er også et frostfritt rom under østlige delen av fjøset, som tidligere ble benyttet som traktorgarasje og lager for strøsand.

Grunnmuren og etasjeskillet mot dyrerom er i støpt betong.

Veggkonstruksjonen i 1. etasje er dobbel mur i murt betongstein samt støpt betong som er innvendig belagt med nopsastein mot terreng.

Låven er oppført i bindingsverk og er utvendig kledd med låvepanel.

Takkonstruksjon med knebukker som er tekket med metallplater.

I fjøset ble det montert ny innredning i stål, ca 2008. Samme år ble også tidligere tresiloer revet, og det ble lagt golv med spalteplank.

Dette arealet ble da tatt i bruk som binger for okser.

Det er i dag 18 bås plasser og til sammen 4 binger.

Det er skiftet til automatsikringer i sikringsskap, men ukjent når dette er gjort. Bygningen er i daglig bruk for kjøttproduksjon (Ammeku).

Utvendig overflatebehandling av veggpanel (spesielt nordvestvegg) samt montering av låveport må påregnes.

Utskifting av port til tidligere traktorgarasje anbefales også.

Betongkonstruksjon i gjødselkjeller bør kontrolleres periodisk med tanke på tilstand.



Tilbygg/modernisering

2008 Modernisering Revet 2 stk siloer, og bygget disse om til binger.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger av bygningen er ikke innhentet/fremlagt i forbindelse med oppdraget.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Garasje



Anvendelse

Garasje

Byggeår

1980

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Areal (BTA)

Etasje	BTA
Etasje	41,0
SUM BTA	41

Kommentar til areal

Bygningen er målt av eier.

Standard

Bygget har enkel standard.

Vedlikehold

Bygningen fremstår med normalt vedlikeholdsbehov som følge av alminnelig slitasje og elde.

Beskrivelse

Garasjen er oppført i ca 1980 og er oppført i en etasje over støpt plate på mark. Det er Lecamur i nedre del av vegger mot terreng, ellers er veggkonstruksjonen i bindingsverk med utvendig, stående låvepanel.

Taket har saltaksform og er tekket med stålplater. Vindu med enkelt glass. Vippeport i tre.



Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger av bygningen er ikke innhentet/fremlagt i forbindelse med oppdraget.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift?

☐ Ja

☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja

☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja

☒ Nei

Stabbur



Anvendelse

Lager

Byggeår

1800

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Areal (BTA)

Etasje	BTA
Etasje	18,0
Loft	17,0
SUM BTA	35

Kommentar til areal

Bygningen er målt av eier.

Standard

Bygget har enkel standard.

Vedlikehold

Bygget har noe naturlig vedlikeholdsbehov.

Beskrivelse

Stabburet fra 1850 ble flyttet dit det står i dag i 2002. (Sto tidligere der kårboligen i dag står). Bygningen er oppført i 2 etasjer med punktfundamenter i naturstein. Tregolv. Veggkonstruksjonen er i tømmer og frontveggen er utvendig kledd med stående panel fra 2002. Det er åstak med torvtekking fra 2002. Det ble høsten 2024 foretatt forbedring av fundamenter (stabilisert)



Tilbygg/modernisering

2024 Modernisering Justering og stabilisering av fundamenter.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Byggets alder tilsier at det kan være vanskelig å finne info i kommunens arkiver.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Mastu



Anvendelse

Ingen relevant bruk nå

Byggeår

1800

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Areal (BTA)

Etasje	BTA
Etasje	15,0
Loft	15,0
SUM BTA	30

Kommentar til areal

Bygningen er målt av eier. 1.etasje har takhøyde under målbar høyde på 1,90 m.

Standard

Bygget har enkel standard.

Vedlikehold

Bygget fremstår som et totalrehabiliteringsobjekt.

Beskrivelse

Mastu fra 1850 er oppført i 2 etasjer på ringmur av naturstein. Tregolv.
Veggkonstruksjonen er i laftet tømmer.
Saltak med tekking av stålplater fra slutten av 1970-tallet. Utover dette er det ikke foretatt noe vedlikehold.
Bygningen er i dårlig stand og det må påregnes nye fundamenter og utskifting av noen tømmerstokker dersom bygningen skal bevares.
Det er ikke innlagt strøm eller vann.



Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Byggets alder tilsier at det kan være vanskelig å finne info i kommunens arkiver.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☒ Nei

Teknisk verdi boligbygg

Teknisk verdi boligbygg

Våningshus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 100 000
Fradrag for forskriftsmangler mellom dagens krav og aktuelt bygg	Kr.	- 670 000
Fradrag for elde, slitasje og vedlikeholdsmangler	Kr.	- 5 930 000
Sum Teknisk verdi - Våningshus	Kr.	10 000

Kårbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 750 000
Fradrag for forskriftsmangler mellom dagens krav og aktuelt bygg	Kr.	- 380 000
Fradrag for elde, slitasje og vedlikeholdsmangler	Kr.	- 600 000
Sum Teknisk verdi - Kårbolig	Kr.	4 750 000
Sum Teknisk verdi - Boligbygg	Kr.	4 760 000

Nedskreven gjenanskaffelsesverdi driftsbygninger

Driftsbygninger

Bygning	Teknisk nyverdi (Kr)	Teknisk tilstand*	Driftsrelevanse**	Nedskreven gjenanskaffelsesverdi (Kr)
Driftsbygning	3 500 000	4	6	850 000
Garasje	230 000	6	8	100 000
Stabbur	400 000	4	2	30 000
Mastu	450 000	2	1	10 000
*Verdilos=0 ny=10 **Unyttig=0 full=10			Total verdi	990 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger fint til i kombinasjon med korte avstander til de fleste nødvendige fasiliteter, samt i rolig område skjermet for trafikk og støy. Markedsverdien (normal salgsverdi), gir uttrykk for den salgsverdien som kan forventes for eiendommen i dagens marked slik den fremstår på befaringstidspunktet; størrelse, standard og beliggenhet tatt i betraktning. Gårdsbruk som dette har i senere år vist seg å være populær, da stadig flere ønsker å ha god plass. Dette har i mange tilfeller gitt god etterspørsel og god pris.

Markedsverdien for dette takstobjektet satt til det beløp undertegnede etter sitt beste skjønn mener eiendommen vil oppnå ved et åpent og fritt salg i dagens marked.

Kr 5 100 000

Miljø og bærekraft

Energiltak

Innen landbrukstaksering er det økende fokus på bærekraftige tiltak og miljøvennlige løsninger som kan redusere gårdsdriftens fotavtrykk. En eiendom som vurderes blir ikke bare vurdert for økonomisk verdi, men også for sine tiltak og strategier innenfor bærekraft og energiforbruk. På denne eiendommen er det ikke gjennomført særskilte miljøtiltak innenfor driften som kan bidra til redusert energibruk eller gi positive miljøgevinster. Å vurdere miljøtiltak på landbrukseiendommer kan være et viktig steg for å møte fremtidige krav til bærekraft. Det gir også eiere muligheten til å bidra til et lavere miljøavtrykk i landbruket over tid.

Kilder og vedlegg

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring, gammel våning	10.09.2025	Oversendt egenerklæring fra eier.	Gjennomgått	4	Nei
Det er innhentet Gårdskart fra Nibio.	12.08.2025	Det er innhentet Gårdskart fra Nibio.	Gjennomgått	1	Ja
Eier	06.02.2023	Tilsynsrapport for el-anlegg fra Tensio AS	Gjennomgått	1	Nei

Forutsetninger

Forutsetning

Taksten gjelder eiendommens markedsverdi der det er tatt hensyn til konsesjonslovens §9, prisregulering og jordlovens §12 m.m.

Egne forutsetninger

Hjemmelshaver og oppdragsgiver er selv takstingeniør på heltid, og alle bygningsarealer er målt av ham. På grunn av eiers erfaring, er hans beskrivelser i dette tilfellet, vektlagt i større grad enn ved tilsvarende oppdrag hvor eier ikke innehar slik kunnskap.

Takstingeniøren beskriver de ulike elementene på eiendommen og har vurdert en samlet salgspris på eiendommen. Verditaksten og beskrivelsen til takstingeniøren er basert på en visuell besiktigelse uten inngrep i konstruksjoner på bygningene. Det er derfor nødvendig å ta forbehold om eventuelle skjulte feil og mangler som ikke kan sees ved en vanlig visuell befaring. Møbler, inventar og utstyr er ikke flyttet på av takstmann.

Takstingeniøren har derfor ikke ansvar for manglende opplysninger om feil og mangler som han kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Selve driften på eiendommen er ikke vurdert.

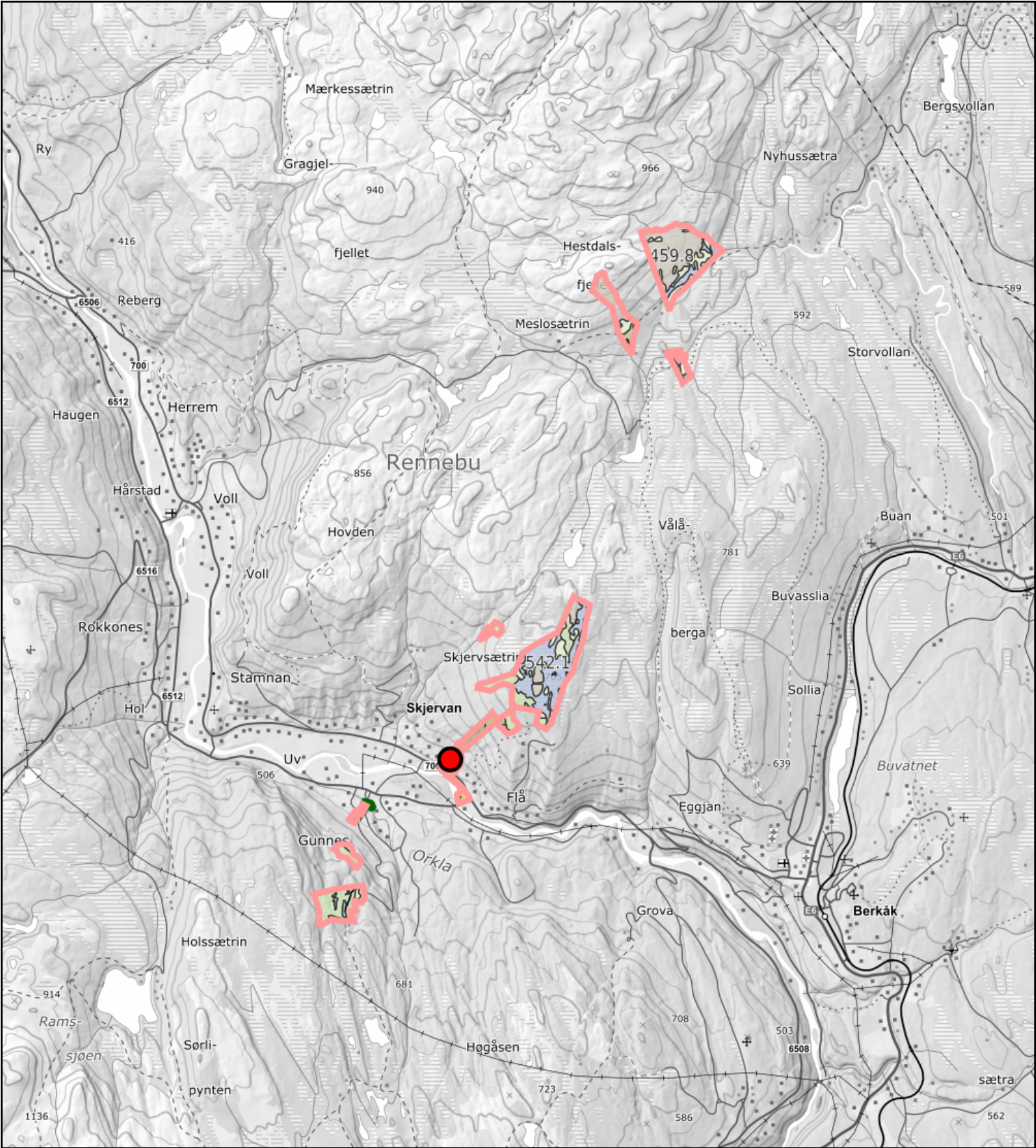
Det presiseres at bygningene kun er beskrevet ut fra en enkel visuell befaring. For å undersøke bygningenes mer byggetekniske tilstand og arealmål må det innhentes tilstandsrapporter. VVS- og el-anlegg er ikke vurdert da det ligger utenfor takstmann sin godkjenning.

For våningshuset er det utarbeidet egen tilstandsrapport i henhold til nye regler som trådte i kraft 01.01.2022. Tilstandsrapporten må ses i sammenheng med denne landbrukstaksten.
Alle verdiberegninger er gjort i denne takstrapporten.

Takstingeniøren er uavhengig uten knytninger til eier/eiers familie. Det legges til grunn at alle bygninger og bruken er godkjent av rette instans og i henhold til gjeldende forskrifter. Det er taksert utfra bygningens faktiske bruk. Kommunens arkiv er ikke gjennomgått og takstingeniør verdsetter og beskriver bygningene slik de fremstod på befaringen.

En bruker av taksten må lese dokumentet, forutsetninger og vedlegg nøye. Skulle en bruker av taksten oppdage feil, må det meldes takstmann straks.

Verditaksten har som utgangspunkt en gyldighet på 1 år, men takstingeniøren gjør oppmerksom på at verditaksten er avgitt basert på det regelverket som var den datoen verditaksten ble underskrevet.
Oppdragsgiver må kontrollere dette dokumentet for eventuelle feil og mangler før det benyttes.



05001500m Målestokk 1: 75000 ved A4 utskrift Utskriftsdato: 12.08.2025 07:03 Eiendomsdata verifisert: 12.08.2025 07:02		Markslag (AR5) 13 klasser			
GÅRDSKART 5022-49/2/0		TEGNFORKLARING		AREALTALL (DEKAR)	
Tilknyttede grunneiendommer: 49/2/0-50/6/0-51/3/0 m.fl.			Fulldyrka jord	80.8	
			Overflatedyrka jord	0.0	
			Innmarksbeite	14.5	95.3
		S	Skog av sær hø bonitet	0.0	
		H	Skog av hø bonitet	76.5	
		M	Skog av middels bonitet	45.5	
		L	Skog av lav bonitet	556.6	678.6
		i	Uproduktiv skog	403.8	
			Myr uten skog	681.3	
			Åpen jorddekt fastmark	62.6	
			Åpen grunnlendt fastmark	708.5	1856.2
			Bebygg, samf., vann, bre	13.6	
			Ikke kartlagt	0.0	13.6
			Sum	2643.7	2643.7
		Skog-klassene kan også omfatte skog på myr.			
NIBIO NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI		Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.			
		Ajourføringsbehov meldes til kommunen.			
		Arealressursgrenser			
		Eiendomsgrenser			
		Driftssenterpunkt			
		Eiendomsgrenser - uregistrert jordsameie			
		Eiendomsgrenser - uavklart eierforhold			
		Eiendomsgrenser - tvisteteig			