

# Verditakst/tilstandsrapport over "Olmhushagen"

**Småbruk/villaeiendom med seter.**

**Åsemyrvegen 25 og 27, 2930 BAGN**

Gnr 53: Bnr 18, bnr 20

3449 SØR-AURDAL KOMMUNE



SERTIFISERT TAKSTINGENIØR

**Takstkontoret Valdres AS Martin Ingar Sælid**  
**[martin@valdrestakst.no](mailto:martin@valdrestakst.no)**

Telefon: 911 23 253

E-post: [martin@valdrestakst.no](mailto:martin@valdrestakst.no)

Rolle: Uavhengig takstmann

AUTORISERT FORETAK

**Takstkontoret Valdres AS**

Jernbanevegen 17 A, 2900 FAGERNES

Telefon: 911 81 534

Organisasjonsnr: 919 176 555

Dato befaring: 27.11.2024

Utskriftsdato: 06.12.2024

Oppdrag nr: 2024244



## Takstingeniørens rolle

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på [www.norsktakst.no](http://www.norsktakst.no).

## Oppdraget gjelder

Taksering av eiendommen "Olmhushagen" på gnr 53 bnr 18-21 og 41 og støl på Hølerasetera på gnr 53 bnr 20, i Sør Aurdal kommune.

## Egne forutsetninger

Eier skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det er feil/mangler som bør rettes opp.

På våningshus og kårbygning er det i "tilstandsrapport" i tillegg til taksten.

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

Eiendommen er fra opprinnelsen et småbruk, med forholdsvis mange bygninger som var naturlig å ha på et småbruk, men som i dag står tomme og har liten verdi. Arealet på eiendommen er i dag under konsesjonsgrensen og den kan omsettes som en vanlig villaeiendom med seter - hytte.

<b>Markedsverdi:</b>	<b>Kr. 1 700 000</b>
----------------------	----------------------

FAGERNES, 06.12.2024

Takstkontoret Valdres AS Martin Ingar Sælid [martin@valdrestakst.no](mailto:martin@valdrestakst.no)  
Telefon: 911 81 534

## Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Arne Bråten
Takstingeniør:	Martin Ingar Sælid
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 27.11.2024. - Gunhild Bråten. - Arne Grøv.. Tlf. 90660515 - Martin Ingar Sælid. Tlf. 911 23253

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	Småbruk/villaeiendom med seter.
Beliggenhet:	Eiendommen har adresse Åsemyrvegen 27 og 29, 2930 Bagn og ligger ca 12 km syd for Bagn sentrum og ca 150 meter opp fra E-16 i et stille og fredelig området. Eiendommen er fra opprinnelsen et småbruk, men er i dag en boligeiendom med stor tomt og seter inne ved Hølseterhaugen ca 20 km fra gårdstunet heime. Ca 12 km til kommunesenteret Bagn med barn/ungdomsskole, ca 16 km til barnehage i Reinli.
Bebyggelsen:	Bebyggelsen består av våningshus (gamlestua), driftsbygning, sidebygning - (kårhus), redskapshus og stabbur, Seter på Hølseterhaugen. her er det seterhus, uthus og løo. Dårlig bebyggelse på setera, kun til sommerbruk.
Adkomstvei:	Grei adkomst med direkte innkjøring til eiendommen fra Åsemyrvegen. Kun sommervei inn til setera, på vinteren parkerer en ved hovedveien og går inn på ski.
Tilknytning vann:	Vann fra borehull.
Tilknytning avløp:	Privat avløp-kloakkanlegg, to separate anlegg for våningshus og sidebygning. Anleggene er ikke nærmere undersøkt av takstmann.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 3449 SØR-AURDAL Gnr: 53 Bnr: 18
Hjemmelshaver:	Arne Bråten.
Adresse:	Åsemyrvegen 27, 2930 Bagn.
Matrikkel:	Kommune: 3449 SØR-AURDAL Gnr: 53 Bnr: 20
Kommentar:	Seter på Hølsetera.

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Arealoversikt	27.11.2024				
Kart over alle teiger.	27.11.2024				
Tidligere takst	30.06.2021				
Eiendomsverdi.no	27.11.2024				

Andre forhold	
Forsikring:	Selskap: Fremtind forsikring. Årlig premie: Kr. 10 000. Forsikringsavtalen er ikke lagt frem. Stipulert premiebeløp.

Eiendommens arealer	
Fulldyrket jord.	daa 8,3
Overflatedyrka jord..	daa 4,9
Skog av lav bonitet	daa 24,9
Skog av middels bonitet	daa 0,6
Skog av høy bonitet	daa 14,7
Uproduktiv skog	daa 13,8
Åpen jorddekt fastmark	daa 0,4
Bebygd, gårdstun	daa 2,9
Veier,	daa 0,5


Sum arealer:	daa	71,0
--------------	-----	------

## Beskrivelser

Beskrivelser	
Produksjon	Det som er til dyrket mark brukes av nabo.

## Bygninger på eiendommen

### Våningshus

Bygningsdata	
	Byggeår: 1936 Kilde:  Modernisering Huset er noe oppgradert gjennom tidene, gravd kloakkanlegg og innredet våtrom-bad i ca 1984. Pusset opp innvendig i ca 1995.

Verdivurdering	
Verdi:	Kr. 250 000
Bruksverdivurdering:	Bygningen har ikke vært bebodd på noen år, og som det fremkommer av beskrivelsen så trengs det nok så store oppgraderinger. Det er til dels store råteskader i gulv under entre og bad, det er dårlig grunnmur, dårlige vinduer og dører. .

Arealer		
Etasje	Bruttoareal BTA m <sup>2</sup>	Kommentar
Kjeller	44	BRA-23 m <sup>2</sup> = S-rom. To kjellerrom med adkomst gjennom luke i kjøkkengulv.
1. etasje	70	BRA-66 m <sup>2</sup> = P-rom 66 m <sup>2</sup> Vindfang, entre, kjøkken, spisestue, stue og bad.
2. etasje	70	BRA-66 m <sup>2</sup> = P-rom ca 48 m <sup>2</sup> , kott ca 18 m <sup>2</sup> . Trappegang, tre soverom og kott under skråtak. .
Sum bygning:	184	

Kommentar areal
Alle areal er oppmålt ved befaring.

Konstruksjoner og innvendige forhold - Våningshus
<b>Bygning, generelt</b> Fundamentert på murt støpt tykk grunnmur. Støpt gulv i kjellerrom. Trebjelkelag mellom etasjene antatt isolert med flis. Isolasjon i gulv i entre og bad. Vegger i bindingsverk, antatt isolert med flis, panel utvendig med fas-panel. Saltak-konstruksjon, kaltloft antatt isolert med flis. Taket er tekket med stålplater. Doble vinduer med småruter i ytre ramme. Eldre uisolert ytterdør. Dårlig kjellerdør. Innvendig. Gulv. I første etasje er det malt gulv i vindfang, belegg i entre, kjøkken og bad, teppeflis i stue/spisestue. I andre etasje er det malt tregulv i trappegang, et soverom med teppe, og to med belegg. Vegger. I kjeller er det betongvegger. I første etasje er det stort sett malt panel og malte plater. I andre etasje er det malt panel på vegger i alle rom utenom i kott hvor det er ubehandlet panel. Himling. Stubbellofts himling i kjeller, malt panel i himlinger i første og andre etasje Heltre innvendige malte dører. Eldre kjøkkeninnredning med malte fronter. stålplate på oppvaskbenk. Vann/avløp. Vann fra felles borehull med sidebygning. Privat avløpsanlegg. Anlegget er ikke nærmere undersøkt.

Vanninntak og liten 50 liter v.v.bereder i kjeller.  
Våtrom/bad med dusjkabinett, klosett og servant. Enkelt lite våtrom.  
Pipe. Støpt pipe.  
Fyring. Vedfyring med flere vedovner, kombi parafin og vedkamin i stue.  
El-anlegg. Sikringsskap i andre etasje. Enkelt anlegg med fire kurser tre stk 10 amper og en 20 amper, den ene 10 amper kursen går til uthus.

Vedlikehold.  
Til dels store sprekker og avskalinger i grunnmuren på flere plasser.  
Huset trenger vedlikehold. Skraping og maling - utskifting av skadet panel.  
Tilleggsisolering av vegger og tak.  
Dårlige vinduer.  
Dårlig ytterdør.  
Isolasjon i gulv i entre og bad, pga råteskader i stubbeloft her har isolasjon falt ned og ligger på bakken.  
Gammel kjøkkeninnredning.  
Enkelt rørapplegg. Lite bad.  
Lite elanlegg med 5 kurser.



## Driftsbygning

### Bygningsdata



Byggeår: 1939

### Verdivurdering

Verdi:		Kr.	40 000
Bruksverdivurdering:	Driftsbygningen er gått ut på dato. Kan benyttes som lager.		

### Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m <sup>2</sup>	Kommentar
Kjeller	35	Gjødselkjeller.
1. etasje	108	Fjøs ca 40 m2, Lagerrom og låve.
2. etasje	108	Kjørebri og låve.
Sum bygning:	251	

### Kommentar areal

Oppmålt på plassen.

### Konstruksjoner og innvendige forhold - Driftsbygning

#### Bygning, generelt

Fundamentert på støpt gjødselkjeller og pilarer og mur under låven. Grunnmuren spesielt under fjøset begynner å bli dårlig.  
I fjøset er det støpt gulv, tregulv i låve og lager.  
Støpte vegger i fjøset er støpt, låven er satt opp i låvekonstruksjon, kledd utvendig med låvepanel.  
Tak: Saltak-konstruksjon tekket med bølgeblekkplater.  
Innvendig.  
Gulv. Støpt gulv i fjøset, tregulv i låve og lager.  
Gamle dårlige vinduer og dører.  
Innvendig.



Gulv. Tregulv i gang, fjøs og låvedel.  
Gamle dårlige vinduer og dører.  
Gammelt utgått rør og elanlegg.  
Vedlikehold.

Driftsbygningen er forlenget gått ut på dato.  
Dårlige betongvegger i gjødselkjeller og fjøs med avskalinger og sprekker.  
Bygningen kan ikke brukes som dyrehus som den er i dag. 180 cm takhøyde i fjøset.  
Det første en må gjøre er å forsterke grunnmur og gulv. Dører og vinduer, vann, strøm etc.  
Da kan en bruke bygningen til litt hobbybruk med sauer, griser, høner e.l.  
Bygningen kan benyttes som den er til lager.



## Stabbur

### Bygningsdata



Byggeår: 1939

### Verdivurdering

Verdi:		Kr.	20 000
Bruksverdivurdering:	Trenger vedlikehold		

### Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m <sup>2</sup>	Kommentar
1. etasje	16	BRA-13 m2. Lagerrom.
2. etasje	21	BRA-18 m2. Lagerrom.
Sum bygning:	37	

### Konstruksjoner og innvendige forhold - Stabbur

#### Bygning, generelt

Stabbur i to etasjer.  
Fundamentert på steiner og punktfundament.  
Trebjelkelag og enkelt uisolert gulv.  
Vegger i uisolert bindingsverk, panelt utvendig med liggende panel.  
Saltak. Uisolert konstruksjon.  
Taket er tekket med bølgeblekkplater.  
Innvendig tregulv i begge etasjer, uisolert åpent bindingsverk vegger, og åpen uisolert himling.  
Låsbar dør, enkelt vindu.

#### Vedlikehold.

Stabburet trenger vedlikehold.  
Øvre veggen ligger nede i bakken, det er antatt en del råteskader i bunnsvill og panel.  
Hele stabburet har glidd litt til side og pilarfundamentene er skjeve. Bør jekkes, rettes og avstives.  
Vegger, forkant, vindskier, dør og vindu trenger utvendig skraping og maling.

## Sidebygning. (Kårbolig)

### Bygningsdata



Byggeår: 1968

Tilbygg (i 1987) Utvidet stue og et nytt soverom.  
Tilbygg (i 1989) Nytt inngangsparti og soverom.

### Verdivurdering

Verdi:		Kr.	900 000
Bruksverdivurdering:	Huset er over 50 år. Det er bra vedlikeholdt, men alder tilsier at det er forskjellige bygningsdeler som holder på å gå ut på dato.		

### Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m <sup>2</sup>	Kommentar
Kjeller etasje.	106	BRA- 90 m2. P-rom-21 m2, S-rom-69 m2. Trappegang, vaskerom, teknisk rom, verksted/garasje, kald garasje.
1. etasje	117	BRA-112 m2. P-rom-112 m2. Vindfang, entre, kjøkken, spisestue, stue, bad og fire soverom. Overbygget inngangsparti og uteplass.
Sum bygning:	223	

### Kommentar areal

Arealet på huset er oppmålt innvendig ved befaring. Det tas forbehold om avvik.

### Konstruksjoner og innvendige forhold - Sidebygning. (Kårbolig)

#### Bygning, generelt

Huset er oppført i 1968, en må være klar over huset alder og at det er oppført i h.h.til andre forskrifter og krav en de som gjelder i dag.

Gravd ut tomt, støpt såle. Støpt grunnmur, pusset innvendig og utvendig. Tilbygg under soverom og stue i uisolert bindingsverk.

Støpt betongdekke mellom underetasje og førsteetasje tilfarere oppå dekke. Trebjelkelag i tilbygg, isolert med isolasjon..

Vegger i bindingsverk, isolert med 10 cm isolasjon, panelt utvendig med tømmermanns-panel.

Saltak-konstruksjon bygd opp med plassbygde selv bærende takstoler, kaldloft antatt isolert med 15 cm isolasjon.

Taket er tekket med bølgeblekkplater. Takrenner med nedløp.

Doble vinduer med løs innergrind.

Isolert ytterdør. Plassbygde garasjedører-(dårlige), isolerte dører i garasje under huset.

Innvendig.

Støpt gulv i kjellerrom.

Første etasje. Laminatgulv i stue, spisestue og et soverom, lakkert tregulv i et soverom, ellers belegg, varmekabel i badegulv.

Vegger i kjeller isolert innvendig med isopor.

Vegger i første etasje. Baderomsplater på badet, tapet i kjøkken og et soverom, malt tynnpanel og malte plater i stue/spisestue ellers, panel på vegger i et soverom, ellers malte plater.

Himling i underetasje er støpt betongdekke, panel i himling i tilbygg.

Himling i første etasje er malte plater i samtlige rom.

Glatte finerte innvendige dører.

Kjøkken. Nyere kjøkkeninnredning i heltre skrog og fronter. laminert benkeplater.

Plassbygde garderobeskap på soverom.

Pipe. Teglsteinpipe med luftepipe, heldekkende beslag over tak.

Oppfyring. Peisovn i stue, ellers elektrisk fyring.

Vann fra borehull sammen med våningshuset. Privat avløpsanlegg, fra byggeår.

Vaskerom i kjeller med vanninntak, 200 liter v.v.bereder, opplegg for vaskemaskin.

Bad fra 1974 med badekar, klosett og servant.

El-anlegg fra byggeår.

Vedlikehold.

Huset trenger vedlikehold.



## Redskapshus

### Bygningsdata



Byggeår: 1962 Kilde: .  
Tilbygg (i 1980) Bygd inntil to lagerrom ca 1980.

### Verdivurdering

Verdi:		Kr.	25 000
Bruksverdivurdering:	Enkelt bygg, som en egentlig ikke har så mye bruk for i dag, men kan være greit som garasje for redskap og traktor.		

### Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m <sup>2</sup>	Kommentar
1. etasje	77	BRA-74 m2. Redskapshus, garasje og lager.
Sum bygning:	77	

### Konstruksjoner og innvendige forhold - Redskapshus

#### Bygning, generelt

Fundamentert på støpt ringmur.  
Støpt gulv.  
Vegger i uisolert bindingsverk, panelt utvendig med låve-panel.  
Skråtak konstruksjon.  
Taket er tekket med bølgeblekkplater.  
Fem portåpninger med enkle labankdører.  
God lagerplass og gasjer.





## Seterhus

### Bygningsdata



Byggeår: 1942

### Verdivurdering

Verdi:		Kr.	40 000
Bruksverdivurdering:	Enkelt seterhus, uten store vedlikeholdskostander.		

### Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m <sup>2</sup>	Kommentar
1. etasje	21	BRA- 18 m2. Stue/oppholdsrom med seng, vedovn og benk, soverom.
Sum bygning:	21	

### Konstruksjoner og innvendige forhold - Seterhus

#### Bygning, generelt

Seterbua er kun til sommerbruk.  
Enkelt fundamentert på steiner på terreng.  
Uisolert trebjelkelag.  
Vegger i bindingsverk, panelt utvendig med liggende panel.  
Saltak tekket med bølgeblikkplater. Antatt ingen isolering i taket.  
Innvendig er det malt gulv, panel på vegger og himling.  
Enkle vinduer, enkel ytterdør.  
Oppfyring med vedkomfyr med stålrør gjennom taket.  
Benk med skap.  
Spisebord, to stoler og to senger.

## Uthus

### Bygningsdata




Byggeår: 1942

Verdivurdering			
Verdi:		Kr.	5 000

Arealer		
Etasje	Bruttoareal BTA m <sup>2</sup>	Kommentar
1. etasje	7	BRA-6 m2. Ved/redskapsbod og utedo..
Sum bygning:	7	

Konstruksjoner og innvendige forhold - Uthus
<b>Bygning, generelt</b> Uthus med ved/redskapsbod og utedo. Enkelt fundamentert på steiner på terreng. Trebjelkelag og tregulv. Vegger i uisolert bindingsverk, panelt utvendig med låvepanel. Skråtak. Taket er tekket med bølgeblekkplater. Enkle labankdører.

## Løo

Bygningsdata	
	Byggeår: 1930

Verdivurdering			
Verdi:		Kr.	10 000
Bruksverdivurdering:	Løo vil sannsynligvis aldri bli brukt mer til løo, men kan benyttes som lager for redskap etc..		

Arealer		
Etasje	Bruttoareal BTA m <sup>2</sup>	Kommentar
1. etasje	39	BRA-36 m2. Høy løo.
Sum bygning:	39	

Konstruksjoner og innvendige forhold - Løo
<b>Bygning, generelt</b> Enkelt fundamentert på steinmur og steiner. Tregulv Oppført i bindingsverk og panelt utvendig med låve panel. Saltak. Taket er tekket med bølgeblekkplater. Taket er tett. Kjørebri inn fra enden. Brua er råtten og holder på å falle ned. Kan benyttes som lager.

## Andre verdikomponenter

Verdikomponenter		
Dyrket mark	Det er oppgitt 8,3 dekar fulldyrket mark rundt tunet heime og 4,9 dekar overflatedyrka på seteren.	50 000
Skog/utmark.	Skog til sammen 40 dekar, fordelt på tre teiger, det er noen dekar i teigen ved tunet, en teig på åsen og noe skog 9,5 dekar på seteren Skogen er fordelt med 14,7 dekar skog av høy bonitet og 25 dekar lav bonitet og består av gran og bjerkeskog. Det er oppgitt 13,8 dekar uproduktiv skog og 0.4 dekar jordekt fastmark.	45 000
Jakt og fiske	Jakt og fiske. En har jakt på hvisse vilkår, en kan beregne kr 3,00 pr dekar for rettighetene, kapitalisert med 4% =	5 000
Gårdstun - Setertomt.	Opparbeidelse av vei, vann, avløp og gårdstun. På Hølseterhaugen kan en eventuelt sette opp en større seterbu-hytte.	400 000
<b>Sum andre verdikomponenter:</b>		<b>500 000</b>

## Sammendrag verdiberegning

Sammendrag verdikomponenter			
Bygninger ol:	Våningshus	Kr.	250 000
	Driftsbygning	Kr.	40 000
	Stabbur	Kr.	20 000
	Sidebygning. (Kårbolig)	Kr.	900 000
	Redskapshus	Kr.	25 000
	Seterhus	Kr.	40 000
	Uthus	Kr.	5 000
	Løo	Kr.	10 000
Andre verdikomponenter:	Dyrket mark	Kr.	50 000
	Skog/utmark.	Kr.	45 000
	Jakt og fiske	Kr.	5 000
	Gårdstun - Setertomt.	Kr.	400 000
<b>Samlet verdi:</b>		<b>Kr.</b>	<b>1 790 000</b>