



Eiendommens verdi

7.000.000 kr

Farbu Østre

Stokkanvegen 233
7670 Inderøy

Gnr 50, bnr 1 i Inderøy kommune, Trøndelag



www.norsklandbrukstakst.no

Sertifisert medlem av:



**NORSK
LANDBRUKSTAKST**

Lisa Salin Brøndbo

Adresse Skolegata 22, 7713 Steinkjer
Telefon 900 71 698
Epost lisa.brondbo@outlook.com
Oppdrag nr. 25211

ANSVARLIG FORETAK

Lisa Salin Brøndbo

Telefon 900 71 698
Org.nr 930 985 171
Nettside www.norsklandbrukstakst.no
Dato 29.03.2025

Generelle forutsetninger

Denne rapporten er utarbeidet av en frittstående og uavhengig oppdragstaker uten bindinger til rekvirenten eller eiendommen. Rapporten er utarbeidet i henhold til konsesjonsloven og gjeldende retningslinjer.

Verdivurderingen er gjennomført etter oppdragstakers beste skjønn og overbevisning, hovedsakelig basert på rekvirentens muntlige og skriftlige opplysninger, fremlagt dokumentasjon, visuell inspeksjon under befaring og egne vurderinger. Som støtte for beregningene er *Håndbok for driftsplanlegging* og *Driftsgranskinger for jord- og skogbruk* (Nibio) benyttet. Rapportmalen tilhører Norsk Landbrukstakst (NLT) og benyttes kun av sertifiserte medlemmer i NLT.

Gjennomgang av rapporten før bruk

Rekvirenten er oppfordret til å oppgi all kjent informasjon som er relevant for landbrukstaksten. Oppdragstakeren kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i opplysningene som er gitt under befaring eller i fremlagt dokumentasjon.

Rekvirenten bes lese gjennom hele rapporten før bruk eller videreformidling, og gi skriftlig tilbakemelding dersom det oppdages feil eller mangler som bør gjennomgås og eventuelt rettes.

Verdsetting

Avkastningsverdi (bruksverdi) er utgangspunktet for verdsetting av landbrukseiendommer etter konsesjonsloven. Ved praktisk verdsetting er det nødvendig å dele opp verdien i de enkelte elementene eiendommen består av, som jord, skog og bygninger, og anvende den mest passende verdsettingsmetoden for hvert element. For bygninger benyttes ofte kostnadsverdi (nedskrevet gjenanskaffelsesverdi).

Takstrapporten gir en samlet verdivurdering med en enkel beskrivelse av verdielementene. Takstverdien tilsvarer den verdi eiendommen antas å ha ved fritt salg, vurdert ut fra avkastning, verdi som boligeiendom og normale priser i området, med de begrensninger som kan ligge i konsesjonslovens regler om priskontroll. Heftelser i eiendommen er ikke vurdert med mindre dette er spesifikt omtalt i takstrapporten.

Landbruksdepartementet har i rundskrivene M-3/2002 og M-1/2021 gitt veiledende retningslinjer for verdsetting av konsesjonsplichtige eiendommer. Markeds- og regelverksendringer kan påvirke verdien av eiendommen etter takseringstidspunktet.

Det er ikke foretatt vurdering av risiko knyttet til flom, skred, klimarisiko eller begrensninger for fremtidig bygging eller ombygging, med mindre dette er særskilt oppgitt.

Eiendommens bygninger

Bygninger er verdsatt med fastmontert utstyr og inventar, med mindre annet er beskrevet. Melkekvote anses normalt som en del av driftsbygningens verdi. Bygningsbeskrivelsen er generell, og det gjøres vurderinger rundt bygningens alder, størrelse, slitasje, vedlikehold og egnethet etter dagens normer og krav.

Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som ikke er synlige ved befaring. Det er ikke utført inngrep som fuktmålinger mv., foretatt kontroll av elektrisk anlegg, røranlegg, konstruksjon, gjødselkjeller eller andre tekniske installasjoner under befaringen, med mindre annet er oppgitt. En grundigere vurdering av tilstand og eventuelle feil, skader eller mangler krever fagkyndig inspeksjon. Rapporten oppfyller ikke kravene til en tilstandsrapport etter avhendingsloven § 3-10. Ved behov for en mer detaljert gjennomgang av enkelte bygningsdeler, må det innhentes tilstandsrapport av fagkyndig på de enkelte fag.

Arealmålinger

For arealmåling av bygninger på landbrukseiendommer benyttes hovedsakelig bruttoareal (BTA) og bruksareal (BRA), men andre arealbenevnelser kan brukes der det er hensiktsmessig.

Landbrukseiendommer har ofte en omfattende og kompleks bygningsmasse, noe som krever en større grad av skjønn ved både arealmåling og verdsetting. Målingene kan derfor avvike fra avhendingslovens krav om arealsvikt (avvik større enn 2 % og minst 1 m²), på grunn av størrelse, skjevheter eller lignende forhold. Slike avvik vil normalt ikke ha betydning for eiendommens verdi.

Særskilte forutsetninger

Det er ingen særskilte forutsetninger for dette oppdraget.



Befaring og eiendomsopplysninger

Rekvirent	Mikal Steinsli Stokkanvegen 233, 7670 Inderøy mikal.steinsli@gmail.com	Tlf 971 33 832	Landbrukstaksten er utført av sertifisert takstmann med gyldig medlemskap og lisens i Norsk Landbrukstakst. Klikk her for mer informasjon
Rapporten er utarbeidet av	Lisa Salin Brøndbo lisa.brondbo@outlook.com		 NORSK LANDBRUKSTAKST Vi verdsetter norsk landbruk
Dato for befaring	25.06.2024	Tlf 900 71 698	
Til stede ved befaringen	Lisa Salin Brøndbo Christine Norum Steinsli Mikal Steinsli Oddrun Norum Svein Ivar Norum	Landbrukstakstmann Eier Eier	

Eiendommen

Farbu Østre

Matrikelopplysninger:

Kommunenr.	Gårdsnr.	Bruksnr.	Evt festenr.	Adresse/gårdsnavn
5053	50	1		Stokkanvegen 233, 7670 Inderøy

Eiendommens arealer og hjemmelshaver(e)

Eiendommens arealer fra NIBIO Gårdskart AR5

Fulldyrket jord	66,4	Daa
Overflatedyrket jord	0,0	Daa
Innmarksbeite	18,9	Daa
Skog av svært høy bonitet	0,0	Daa
Skog av høy bonitet	0,6	Daa
Skog av middels bonitet	208,1	Daa
Skog av lav bonitet	142,6	Daa
Uproduktiv skog	1,7	Daa
Myr	18,9	Daa
Åpen Jorddekt fastmark	1,0	Daa
Åpen grunnlendt fastmark	0,0	Daa
Bebyggd, samfunn, vann, bre	10,3	Daa
Annet areal	0,0	Daa
SUM AREALER	468,5	Daa

Hjemmelshaver(e)

Andelsbrøk

Christine Norum Steinsli	1/2
Mikal Steinsli	1/2

Eventuelle kommentarer arealer og hjemmelshavere



Om eiendommen

Farbu Østre er en flott og attraktiv landbrukseiendom i Inderøy kommune. Gården har et totalareal på 468 daa, hvorav 85 daa er dyrka jord og beiter, og 351 daa produktiv skog. Eiendommen består av trønderlån med god standard etter alder, driftsbygning for gris, garasje/verksted, stabbur, masstu og lagerbygninger. Driftsbygning og jord er utleid til og med 2026. Det er jaktrett og egen tjønn på eiendommen, Farbutjønna. Gården har røtter tilbake til 1800-tallet.

Infrastruktur

Vannforsyning	☒ Offentlig vannforsyning	☐ Privat vannforsyning	☐ Annet (se kommentar)
Avløp	☐ Offentlig avløpsnett	☐ Privat septiktank	☒ Annet (se kommentar)
Internett	☒ Innlagt fiberbredbånd	☐ Annen internettilgang	☐ Ingen internettilgang
Mobildekning	☒ God mobildekning	☐ Varierende/dårlig dekning	☐ Ingen mobildekning

Eiendommen er tilknyttet privateid avløpsanlegg, Forsbekken kloakklag. Det deles på kostnadene til drift og vedlikehold av anlegget. Kostnaden har variert fra år til år, i 2024 ligger kostnaden på om lag kr 3 500,- pr husstand.

Beliggenhet og arrondering

Eiendommen ligger i Stokkanvegen i Inderøy Kommune, 10 km fra Straumen som er kommunesenteret i Inderøy. Utmarka og mesteparten av jord og beiter ligger i tilknytning til tunet. 10 daa av dyrkajorda ligger i en egen teig, en drøy kilometer unna i luftlinje. I kjøreavstand noe lenger. Adkomst via fylkesveg FV6938. Det er omlag 300 meter privat gårdsveg, der vedlikehold og brøyting ordnes selv.

Avstand til offentlig veg	300 meter
Arealtilskudd sone	4
Dristriktssone Kjøtt	2
Dristriktssone Melk	B

Konsesjon og odel

- | | |
|---|---|
| ☒ Eiendommen har et totalareal på mer enn 100 daa | ☐ Eiendommen har mer enn 500 daa produktiv skog |
| ☒ Eiendommen har mer enn 35 daa dyrket jord | ☒ Eiendommen er bebyggt med helårsbolig |

Konsesjonsplikt

Kjøp av landbrukseiendom krever søknad om konsesjon i følge Konsesjonsloven ([Lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom mv. 2003](#)), med enkelte unntak. Dersom gården overdras konsesjonsfritt innad i familien, må det leveres erklæring om konsesjonsfritak. Eiendommen kan pålegges boplikt etter [konsesjonslovens § 11](#). Ved fritt salg vil det kunne være priskontroll jf. [Konsesjonslovens §§ 1 og 9 a](#), samt rundskriv.

- | | |
|---|---|
| ☒ Eiendommen er konsesjonspliktig. Det må søkes konsesjon, det kan pålegges boplikt og det kan være priskontroll ved salg | ☐ Eiendommen er ikke konsesjonspliktig |
|---|---|

Odelsrett

I følge Odelslova ([Lov om odelsretten og åsetesretten, 1974](#)) er det odel på gården dersom det er over 35 daa dyrket jord, eller det produktive skogarealet er over 500 daa, med noen unntak. Videre må gården ha vært i familiens eie i mer enn 20 år. Som hovedregel er det eiers barn, barnebarn og søsken som har odelsrett, men reglene kan være kompliserte. Om det er odel, hvem som har odelsrett, og rekkefølgen av disse, kan det i noen tilfeller kreves faglig bistand for å finne ut av. Det er i taksten ikke tatt stilling til hvilke personer som har odelsrett, og dette har normalt ikke betydning for verdsettingen.

- | | |
|--|--|
| ☒ Eiendommen er innenfor odelslovens virkeområde | ☐ Eiendommen er ikke innenfor odelslovens virkeområde |
|--|--|

Eventuell fraskrivelse av odelsrett eller løsningsrett ved overdragelse eller salg av eiendommen:

- | | |
|---|---|
| ☒ Det er ikke tatt stilling til fraskrivelse av odels- eller løsningsrett, eller fraskrivelse er ikke relevant for taksering og verdsetting | ☐ Eier bekrefter at kjente odels- eller løsningsrett |
|---|---|



Produksjon og næringsvirksomhet

Det er ingen egen jordbruksproduksjon på gården i dag. Driftsbygning, jord og beiter leies ut. Det er produktiv skog på eiendommen. Eiendommen er delt i to teiger, og jorda benyttes til grasproduksjon. Av gårdens dyrka mark ligger omtrent halvparten nært tunet, mens ca 30 daa ligger 1-1,5 km unna. Skogen er hovedsaklig fordelt på tre teiger. Jorda er utleid til 1.1.2027 til to forskjellige leietakere. Leieavtale åpner for at eier av Farbu Østre kan ha inntil 30 sau med lam på beitenene.

Rettigheter og heftelser

Det er tinglyst heftelser i grunnboka. Disse er knyttet til bl. annet vann, avløp og kraftlinjer. Det antas at tinglyste heftelser ikke har vesentlig betydning for eiendommens verdi, med mindre annet er beskrevet i verdsettingen. Det er i tillegg gjort særskilte avtaler om gjerder på eiendommens beiteareal, se siden om dyrket jord. For fullstendig oversikt over eiendommens rettigheter og heftelser vises det til grunnboka. (www.seeiendom.no)

Eiendommen er beheftet med boret/fjorderåd

☐

Ja (se kommentar)

☒

Nei

Eiendommen er beheftet med forkjøpsrett e.l.

☐

Ja (se kommentar)

☒

Nei

Eiendommen har andre tinglyste/ikke tinglyste heftelser/avtaler som kan antas å ha betydning for eiendommens verdi.

☐

Ja (se kommentar)

☒

Nei

Det er planlagt en bruksrett som gjelder fri bruk av et begrenset område rundt bolighuset Stokkanvegen 234. Det kan fremvises kartskisse og beskrivelser. Avtalen vurderes ikke å ha vesentlig betydning for eiendommens verdi.

Kommuneplan

I henhold til kommuneplan regulert til LNFR-formål, natur, landbruk, friluftsliv og reindrift.

Det er i følge eier gitt innspill om fremtidige tomter på eiendommen til arealplan i Inderøy Kommune. Området er pr i dag ikke regulert til bolig/fritidsformål, kun LNFR-formål. Eventuelle fremtidige tomter er ikke tillagt noen verdi pr i dag.

Kulturminner og vern

Inderøy er et område med rik kulturhistorie, og det er gjort mange funn av kulturminner i området. Det er i følge NIBIO Gårdkart ikke registrert funn av kulturminner på selve eiendommen. Det er ikke registrert funn av rødlistede arter, og det er ikke registrert bygninger i SEFRAK-Registeret. Det tas forbehold om vern og verneplaner som ikke er opplyst om, og som ikke fremkommer ved søk i [Nibio Kilden](#) og [SEFRAK-registeret](#).

Flom, ras og skredfare

Det er ikke foretatt vurdering av risiko knyttet til flom, skred, klimarisiko, begrensninger for fremtidig nybygging/ombygging/tilbygging eller lignende med mindre annet er oppgitt. For grundigere undersøkelser knyttet til risikoen rundt disse faktorene må det innhentes bistand fra faglig kvalifiserte aktører. Se vedlagt aktsomhetskart fra NVE.

Solcelleanlegg på driftsbygning

Det ble montert solcelleanlegg på driftsbygningen i 2021, som forsyner gårdens bygninger med strøm. Kapasiteten på anlegget er oppgitt til om lag 15 000 kWh pr år. Det opplyses at det er noe variasjon, og at kapasiteten er avhengig av vær og andre forhold. Reell produksjon ligger sannsynligvis noe under 15 000 kWh pr år. Verdien av anlegget kommer til uttrykk i bygningsverdiene på tilknyttede bygninger og eiendommen som helhet. Det er derfor ikke satt en egen verdi på selve anlegget.



Dyrket jord

Fulldyrket jord	66,4	Daa
Overflatedyrket jord	0,0	Daa
Innmarksbeite	18,9	Daa
Sum dyrket jord og beite	85,3	Daa

Hva benyttes jorda til i dag?	Grasproduksjon
Leies jorda ut?	Ja
Leies det inn tilleggsjord?	Nei
Økologisk drift?	Nei

Er det kjente utfordringer knyttet til uønskede vekster, plantesjukdommer eller lignende?

Ikke kjente utfordringer.



Beskrivelse av dyrket jord

Dyrket jord består i følge gårdskart av 85,3 daa. Av dette er 66,4 daa fulldyrket, og 18,9 daa innmarksbeite. Jorda har delvis helling mot hovedsaklig vest og nord. Jorda benyttes i dag til grasproduksjon, og er godt egnet til dette formålet. Det antas også at jorda kunne vært egnet til kornproduksjon. Dyrket jord og beiter leies i dag ut til gårdbrukere i nærområdet. I tillegg til at innmarksbeitene brukes aktivt, benyttes også deler av utmarka som beite. Både utmarksbeiter og innmarksbeiter fremstår som godt vedlikeholdt. Det er i avtalen åpnet for at eier kan benytte beiter til egen husdyrproduksjon, med inntil 30 sau med lam. Leietaker har ansvar for vedlikehold av gjerder. Ved opphør av avtale, takseres gjerdet av tredjepart.

Jorda er fordelt på ni skifter og består av flere jordarter. Hovedsaklig mineraljord med lavt til middels innhold av organisk materiale. Det er dyrket noe myrjord. Skiftene varierer mellom 1,3 og 11,6 daa.

Et skifte på 10 daa ligger som en egen teig, et stykke fra tunet. Det er ikke avklart og tinglyst vegrett til dette skiftet, som i flere år har vært utleid og driftet sammen med tilgrensende arealer.

Jorda er i hovedsak klassifisert som lettdrevet i følge Nibio Gårdskart Kilden Jordsmonnkartlegging. Delvis selvdrenert areal. Jorda har i følge NIBIO arealer som er klassifisert fra mindre god, god og til svært god jordkvalitet. Jorda fremstår som veldrevet.

Det er gått ut fra en gjennomsnittlig grunnrente pr daa på om lag 350 kr for fulldyrka jord og 180 kr for beiter. Det er benyttet en kapitaliseringsrente på 4 % jf rundskriv fra LMD.



		Verdier
Fulldyrket jord	66,4 Daa	580.000 kr
Overflatedyrket jord	0,0 Daa	0 kr
Innmarksbeite	18,9 Daa	85.000 kr



Samlet verdi av fulldyrket jord, overflatedyrket jord og beite

665.000 kr

Skog og utmark

Skog med svært høy bonitet	0,0	Daa
Skog med høy bonitet	0,6	Daa
Skog med middels bonitet	208,1	Daa
Skog med lav bonitet	142,6	Daa
Produktiv skog totalt	351,3	Daa
Utmark og annet areal	31,9	Daa



Beskrivelser

Produktiv skog består i følge NIBIO gårdskart av 351,3 daa hvorav 0,6 daa er definert som høg bonitet (G17-20), 208,1 daa middels (G14-17) og 142,6 daa lav bonitet (G8-11).

Det er skogbruksplan fra 2024, og denne viser et noe lavere antall daa produktivt skogareal enn Nibio Gårdskart, 298 daa. Se sammendrag av skogbruksplanen på neste side. Ved verdsetting er skogbruksplanens opplysninger lagt til grunn.

Tilvekst pr år på ca 100 m³ og en total produksjonevne på 129 m³ pr år. Beregnet årlig hogstkvantum er være rundt 17 m³ pr i dag. Mesteparten av skogen er i Hogstklasse 1-3, plantefelt til yngre produksjonsskog, noe som tilsier at det er en mindre andel hogstmoden skog på eiendommen. 11 % av skogen er i hogstklasse 4 og 5, som er eldre produksjonsskog og gammel skog. Skogen er for det meste godt tilgjengelig. Det er en del lauvskog på eiendommen. Deler av utmarka er benyttet som beiteområder.

Annet areal består i følge NIBIO av 31,9 daa uproduktiv skog, jorddekt/skrinn fastmark og tunareal. Ved verdsetting av skogen er det gått ut fra en framtidig jevn hogst i et langsiktig perspektiv. Forventet driftsnetto, samt en skjønnsmessig vurdert utmarksverdi tilknyttet beiting m.m, antas å gi en antatt avkastning tilsvarende i gjennomsnitt rundt kr 13 000,- pr år.



Der benyttet en kapitaliseringsrente på 4 % og gjort en skjønnsmessig vurdering av fratrekk, kvalitet, hogstintervall og driftskostnader.

Jaktrett - Det er jaktrett på elg og rådyr på eiendommen, og denne er organisert gjennom Stokkan Utmarkslag. Det er fem andeler i Inderøy Grunneierlag som tilhører gården. Tildeling av dyr og fordeling av inntekter varierer normalt noe fra år til år. Det er muligheter for å jakte selv, men denne rettigheten er ikke benyttet av eiere de senere årene. Gjennomsnitt av nettoinntekten fra utleie av jakt har de siste år vært omtrent 2 500,- pr år. Det er benyttet en kapitaliseringsrentefot på 6 % for å verdsette inntektene fra jaktretten. Det er alltid en risiko knyttet til fremtidige inntekter fra jakt. Det er en egen tjønn på eiendommen, Farbutjønnna. Det er mulig å fiske, men det er ikke tillagt noen egen verdi på fiskemuligheten. Verdien av jakt og fiske legges sammen med verdien av skog og utmarksressurser.



Nøkkeltall fra skogbruksplanen

Årstall planen er utarbeidet		2024		Mengde		Enhet									
Totalareal				468,6		daa									
Produktivt areal				298		daa									
Nøkkelbiotoper areal						daa									
Kubikkmasse totalt				1 300		m3									
Kubikkmasse på drivbare arealer				1 300		m3									
Gran (%-andel av kubikkmasse)				76		%									
Furu (%-andel av kubikkmasse)				1		%									
Lauv (%-andel av kubikkmasse)				23		%									
Prod.evne, forutsatt full tetthet og normal hogstklassefordeling				129		m3/år									
Total tilvekst				100		m3/år									
Anbefalt årlig hogstkvantum første 10-års periode (slutthogst)						m3/år									
Tynningsbehov første 10-års periode						m3/år									
Hogstklasse (%)															
HK 1 Foryngelsesskog		HK 2 Ungskog		HK 3 Yngre prod.skog		HK 4 Eldre prod.skog		HK 5 Gammel skog							
40 %		21 %		28 %		8 %		3 %							
Bonitet (H40-systemet - %)															
Lav		Middels		Høy		Svært høy									
6		8		11		14		17		20		23		26	
0 %		1 %		19 %		69 %		10 %		2 %		0 %		0 %	
Andre opplysninger								Antall							
Innestående på skogfond								Kr							
Beregnet antatt årlig avkastning								13 000				Kr			
Valgt kalkulasjonsrentefot								4%				%			



Samlet verdi av skog og utmark

360.000 kr

Våningshus

Byggeår

1850

Tilbygd/ombygd

1950-tallet

Renovering/modernisering

1990, 2012 og 2014

Anvendelse i dag

Bolighus



Bygningens verdi ut fra en samlet vurdering

3.950.000 kr

Etasje	Romoversikt	BRA-I Internt areal	TBA Terrasse/balkong	
Kjeller	To tredjedeler krypkjeller. Ikke oppholdsrom.			
1. etasje	Gang, kjøkken, to stuer, vaskerom og WC	105	43	
2. etasje	Loftstue, bad, fire soverom, to ganger	105		
Kaldloft	Kaldloft med lagerplass. Lav takhøyde.	33		
Kommentarer arealer:		Sum	243	43
				0

Arealer er oppmålt under befaring, avsjekket mot tilstandsrapport. Ikke kontrollert mot tegninger.

Beskrivelse

Bygningsnummer hos Staten Kartverk

186228642

Beskrivelser ut fra visuell besiktigelse og tilgjengelige opplysninger. For grundigere beskrivelser må det innhentes tilstandsrapport.

Konstruksjon og utvendig standard

Bolighus med én boenhet og en konstruksjon av laftet tømmer. Tilbygg i østre ende i 1955 (kjøkken) som har en konstruksjon av bindingsverk. Det ble skiftet kledning og vinduer i 1990. Etterisolert i i forbindelse med utvendig renovering, ca 5 cm isolasjon og vindsperre.

Grunnmur

Grunnmur murt i naturstein fra opprinnelig byggeår. Støpt grunnmur i betong under tilbygg fra 1955.

Tak

Saltak, tekket med betongtakstein. Taket ble skiftet i 1990.

Kjøkken

Trivelig, romslig og moderne kjøkken med integrerte hvitevarer. Kjøkkenet ble pusset opp, og det ble montert ny innredning i 2014.



Bad/vaskerom - Det er både bad, vaskerom og WC i boligen. Vaskerom ble renoverert i 2003. Badet ble renoverert i 2012.

Oppvarming - Vedovn og elektrisitet. Luft til luft varmepumpe fra 2024. Det er montert solcelleanlegg på taket på driftsbygningen, som forsyner boligen med strøm. Det er to piper i teglstein. Begge opplyses å være i orden.

Utendørs og hage - Romslig og flott hage med gressplen og beplantning. Fin utsikt og gode solforhold. I hagen er det uteplass med lysthus på 8 m². Lysthuset har en uisolert konstruksjon av treverk, og står på en støpt betongplate. Taket er tekket med pappshingel. Ikke innlagt strøm til lysthuset.

Elektrisk anlegg brannvarsling - Det er montert brannvarlingsanlegg, som omfatter gårdens bygninger. Det opplyses om årlig kontroll og jevnlig tilsyn på el-anlegg. Sikringsskapets innmat opplyses å være montert i 2014, ellers er det varierende årstall på det elektriske anlegget. Det er ikke gjort undersøkelser på det elektriske anlegget i forbindelse med befaringen.

Vedlikehold og standard - Bolighus med totalt fire soverom og en meget god bostandard etter alder. Flere av rommene er renoverert i siste tiden. Boligen er tilknyttet gårdens solcelleanlegg.

Eldre bygninger vil normalt ha skjevheter og behov for løpende vedlikehold og påkostninger, og det må påregnes kostnader som følge av dette. For grundigere beskrivelse av bygningens tilstand henvises det til tilstandsrapport.

Bilder



Bad fra 2012



En av husets stuer



Kjøkken fra 2014



*Åttekantet lysthus og uteplass fra 2010, med flott utsikt.
Areal 8 m², støpt plate i betong.*



Garasje og eldre låve med trimrom

Byggeår

1949

Tilbygd/ombygd

2007

Renovering/modernisering

Restaurert garasje, isolert rom på låven

Anvendelse i dag

Garasje, lagerplass og trimrom



Bygningens verdi ut fra en samlet vurdering

700.000 kr

Etasje	Romoversikt	BTA - Bruttoareal		
1. etasje	Garasje	112		
Låve	Lagringsplass og isolert trimrom	112		
Kommentarer arealer:		Sum	224	0

Arealer er oppmålt under befaring. Ikke kontrollert mot tegninger.

Beskrivelse

Bygningsnummer hos Staten Kartverk 186228650

Beskrivelser ut fra visuell besiktigelse og tilgjengelige opplysninger. For grundigere beskrivelser må det innhentes tilstandsrapport.

Beskrivelse og verdsetting gjelder den delen av bygget som er benyttet som privat garasje, og omfatter ikke driftsbygningen for gris.

Konstruksjon og utvendig standard

Bygget har en konstruksjon av bindingsverk. Ståldrager i etasjeskillet. Bygningen er utvendig kledd med tømmermannskledning. Første etasje består av dobbel garasje for personbil, samt verksted og lagringsplass. I tillegg er det isolert trimrom på låven. Det er inngang til låven fra porter på baksiden av bygget.

Garasje, verksted og låve

Låven er fra 1949 og restaurert/tilbygd driftsbygning for gris i 1987.

Garasjen ble restaurert i 2007. Veggene er oppbygd med tett plankevegg innerst, deretter gips og kledd med MDF-plater. Det vil si tre lag tett vegg, som bidrar til økt brannsikkert, isolasjonsevne og gjør at ting som henges opp får feste over hele veggflaten. Garasjen er ikke isolert, men opplyses å ha vært frostfri. Det er montert to elektriske leddporter.



Beskrivelser og bilder

Det er innlagt vann i fjøset, men ikke lagt vann til garasjen. Låve og garasje/verksted disponeres av eier selv, og inngår ikke som en del av leieavtalen på driftsbygningen.

Grunnmur.

Støpt plate i betong. I forbindelse med restaurering i 2007 ble det støpt nytt dekke i garasjedel.

Tak

Saltak, tekket med stålplater fra 1987.

Vedlikehold og standard

Driftsbygningen fremstår som godt vedlikeholdt og i god stand etter alder. Garasjedel og trimrom er oppgradert. Bygget har likevel en høy alder, og det må normalt påregnes jevnlig vedlikehold og påkost på uthuset.



Dobbel garasje for personbil, med elektriske leddporter.



Romslig garasje som også benyttes som lagringsplass og verksted.



Inngang til låven på baksiden. Kraftførsiloen medfølger ikke, og er derfor ikke verdsatt.



Stabbur

Byggeår

1955

Tilbygd/ombygd

Renovering/modernisering

1990-tallet og 2010

Anvendelse i dag

Stabbur med lagringsplass og isolert rom



Bygningens verdi ut fra en samlet vurdering

250.000 kr

Etasje	Romoversikt	BTA - Bruttoareal		
1. etasje	Lagerrom to rom, uisolert	38		
2. etasje	Lagerrom, isolert rom, blant annet brukt som gjesteloft. Pusset opp på slutten av 1990-tallet.	38		
3. etasje	Hems med lagerplass. Kaldloft, skråtak og lav takhøyde.			
Kommentarer arealer:		Sum	76	0

Arealer er oppmålt under befaring. Ikke kontrollert mot tegninger.

Beskrivelse

Bygningsnummer hos Staten Kartverk

186228634

Beskrivelser ut fra visuell besiktigelse og tilgjengelige opplysninger. For grundigere beskrivelser må det innhentes tilstandsrapport.

Flott stabbur fra 1955, som fremstår godt vedlikeholdt.

Konstruksjon og utvendig standard

Konstruksjon av bindingsverk, utvendig kledd med tømmermannskledning.

I andre etasje er det innredet et isolert rom med tregulv og villmarkskledning på vegger.

Bygget er ikke fullisolert, men i forbindelse med oppussing ble det klargjort for isolering.

Det er innlagt strøm i bygget. Det er ikke innlagt vann.

Grunnmur - Punktfundamenter, pilarer av betong.

Tak - Skiftet tak, beslag og nedløp i 2010. Saltak, tekket med stålplater.



Masstu

Byggeår

1910

Tilbygd/ombygd

Renovering/modernisering

1950

Anvendelse i dag



Bygningens verdi ut fra en samlet vurdering

0 kr

Etasje	Romoversikt	BTA - Bruttoareal		
1. etasje	Gammelt saufjøs og lagerrom. Vedskjul.	80		
2. etasje	Hems			
Kommentarer arealer:		Sum	80	0

Arealer er oppmålt under befarng og kontrollert mot tegninger.

Beskrivelse

Bygningsnummer hos Staten Kartverk

186228626

Beskrivelser ut fra visuell besiktigelse og tilgjengelige opplysninger. For grundigere beskrivelser må det innhentes tilstandsrapport.

Konstruksjon og utvendig standard

Eldre masstu med konstruksjon av laftet tømmer i deler av bygget, resten er bindingsverk. Opprinnelig var det både fjøsdel og oppholdsrom. Utvendig kledd med tømmermannskledsning.

Det er innlagt strøm til masstua. Vannet er koblet fra.

Grunnmur

Natursteinsmur på fjøsdelen.

Tak

Saltak, tekket med eternittplater.

Bygningen er i dårlig forfatning. Det opplyses at bygget er vurdert revet. Det er derfor ikke satt noen verdi på bygget.



Driftsbygning gris

Byggeår

1987

Tilbygd/ombygd

Renovering/modernisering

Anvendelse i dag

Driftsbygning for gris - utleid



Bygningens verdi ut fra en samlet vurdering

950.000 kr

Etasje	Romoversikt	BTA - Bruttoareal		
Gjødselkjeller	Kjeller 2/3 av nybygget.	220		
1. etasje	Todelt husdyrrom, kontor og garderobe.	340		
Kommentarer arealer:		Sum	560	0

Arealer er oppmålt under befarig. Ikke kontrollert mot tegninger.

Beskrivelse

Bygningsnummer hos Staten Kartverk

186228650

Beskrivelser ut fra visuell besiktigelse og tilgjengelige opplysninger. For grundigere beskrivelser må det innhentes tilstandsrapport.

Konstruksjon og utvendig standard. (Beskrivelse gjelder ikke garasjedelen)

Driftsbygning for slaktegris fra 1987, med en konstruksjon av bindingsverk. Isolert husdyrrom, og store deler av hovedetasjen. Saltak, tekket med stålplater fra 1987. Taket på den ene siden ble skiftet i 2025. Se nærmere beskrivelser om solcelleanlegget, verdien av anlegget kommer uttrykk i flere bygninger på tunet.

Grunnmur

Bygget har en grunnmur av støpt betong. Det er gjødselkjeller under om lag 2/3 av bygget. Det er støpt plate der det ikke er gjødselkjeller.

Driftsbygningen leies ut til slaktegrisproduksjon i dag

Leietaker eier innredning og kraftfôrsilo, og det foreligger en avtale om forkjøpsrett til innredning og kraftfôrsilo. Pris for dette skal i tilfellet avtales mellom utleier og leietaker. Kraftfôrsilo og innredning er ikke hensyntatt i verdsettingen av bygget. Leien er i 2024 kr 65 792,- eks MVA, og leien reguleres med 4 % pr år iht avtale. I tillegg faktureres strøm og vannforbruk fortløpende.



Eldre driftsbygninger kan ha feil og mangler som ikke er kjent, og ikke lar seg avdekke ved visuell kontroll. Det anbefales å innhente tilstandsvurdering på enkeltelementer av personer særskilt fagkompetanse for å kontrollere eksempelvis elektrisk anlegg, konstruksjon, gjødselkjeller eller lignende.



Saghuset

Byggeår

1983

Tilbygd/ombygd

Renovering/modernisering

Anvendelse i dag

Saghus, garasje og redskapsbu



Bygningens verdi ut fra en samlet vurdering

90.000 kr

Etasje	Romoversikt	BTA - Bruttoareal		
1. etasje	Saghus, lagerplass for redskap og garasje for personbil.	144		
Kommentarer arealer:		Sum	144	0

Arealer er oppmålt under befaring. Ikke kontrollert mot tegninger.

Beskrivelse

Bygningsnummer hos Staten Kartverk

186228618

Beskrivelser ut fra visuell besiktigelse og tilgjengelige opplysninger. For grundigere beskrivelser må det innhentes tilstandsrapport.

Konstruksjon og utvendig standard

Bygget har en konstruksjon av bindingsverk med utvendig stående kledning av treverk. Bygget er uisolert.

Det er innlagt strøm.

Det er ikke innlagt vann.

Grunnmur

Det er hovedsaklig jordgulv. Støpt fundamenter til stasjonær, eldre gårdssag. Punktvisse betongfundamenter for trekonstruksjonen.

Tak

Pulttak, konstruksjon av treverk, taket er tekket med stålplater.



Stålbuehall

Byggeår

2000

Tilbygd/ombygd

Renovering/modernisering

Anvendelse i dag

Lagringsplass og vedlager



Bygningens verdi ut fra en samlet vurdering

35.000 kr

Etasje	Romoversikt	BTA - Bruttoareal		
1. etasje	Lagringsplass for ved og annet	54		
Kommentarer arealer:		Sum	54	0

Arealer er oppmålt under befaring. Ikke kontrollert mot tegninger.

Beskrivelse

Bygningsnummer hos Staten Kartverk

Beskrivelser ut fra visuell besiktigelse og tilgjengelige opplysninger. For grundigere beskrivelser må det innhentes tilstandsrapport.

Konstruksjon og utvendig standard

Rundbuehall med selvbærende stålkonstruksjon. Utvendig tekking med stålplater. Porter i front.

Det lagt vann dit, men vann er ikke tilkoblet. Det er ikke strøm i dag.

Har blitt benyttet som vedlager.

Grunnmur

Hallen står på en betongplate fra 1997, som er større enn bygget. Betongplata er 13x21 meter.

Hallen er ikke registrert med eget bygningsnummer hos Statens Kartverk.



Sammendrag verdier

Verdikomponenter	Dyrket jord og beiter	665.000 kr
	Skog og utmarksressurser	360.000 kr
Bolig og tun	Våningshus	3.950.000 kr
	Garasje og eldre låve med trimrom	700.000 kr
	Stabbur	250.000 kr
	Masstu	0 kr
Driftsbygninger	Driftsbygning gris	950.000 kr
	Saghuset	90.000 kr
	Stålbuehall	35.000 kr

SUM Bygninger og verdikomponenter: 7.000.000 kr



Oppsummering av landbrukstaksten

Farbu Østre

Farbu Østre er en flott og attraktiv landbrukseiendom i Inderøy kommune. Gården har et totalareal på 468 daa, hvorav 85 daa er dyrka jord og beiter, og 351 daa produktiv skog. Eiendommen består av trønderlån med god standard etter alder, driftsbygning for gris, garasje/verksted, stabbur, masstu og lagerbygninger. Driftsbygning og jord er utleid til og med 2026. Det er jaktrett og egen tjønn på eiendommen, Farbutjønna. Gården har røtter tilbake til 1800-tallet.



Det gjøres oppmerksom på at verdiene i "Sammendrag verdifastsetting" ikke er direkte tekniske verdier. Verdiene her er satt skjønnsmessig, og det er sett hen til både den tekniske verdien, dagens bruksegenskaper (avkastning/utleieinntekt) samt veid opp mot den totale konsesjonspliktige markedsverdien til eiendommen.

Eiendommens verdi

7.000.000 kr

Verdien det er kommet frem til er eiendommens markedsverdi ved omsetning i fri handel som samlet enhet under hensyn til de begrensninger som ligger i Konsesjonsloven

Signatur

Steinkjer

29.03.2025

Lisa Salin Brøndbo



**NORSK
LANDBRUKSTAKST**
Vi verdsetter norsk landbruk

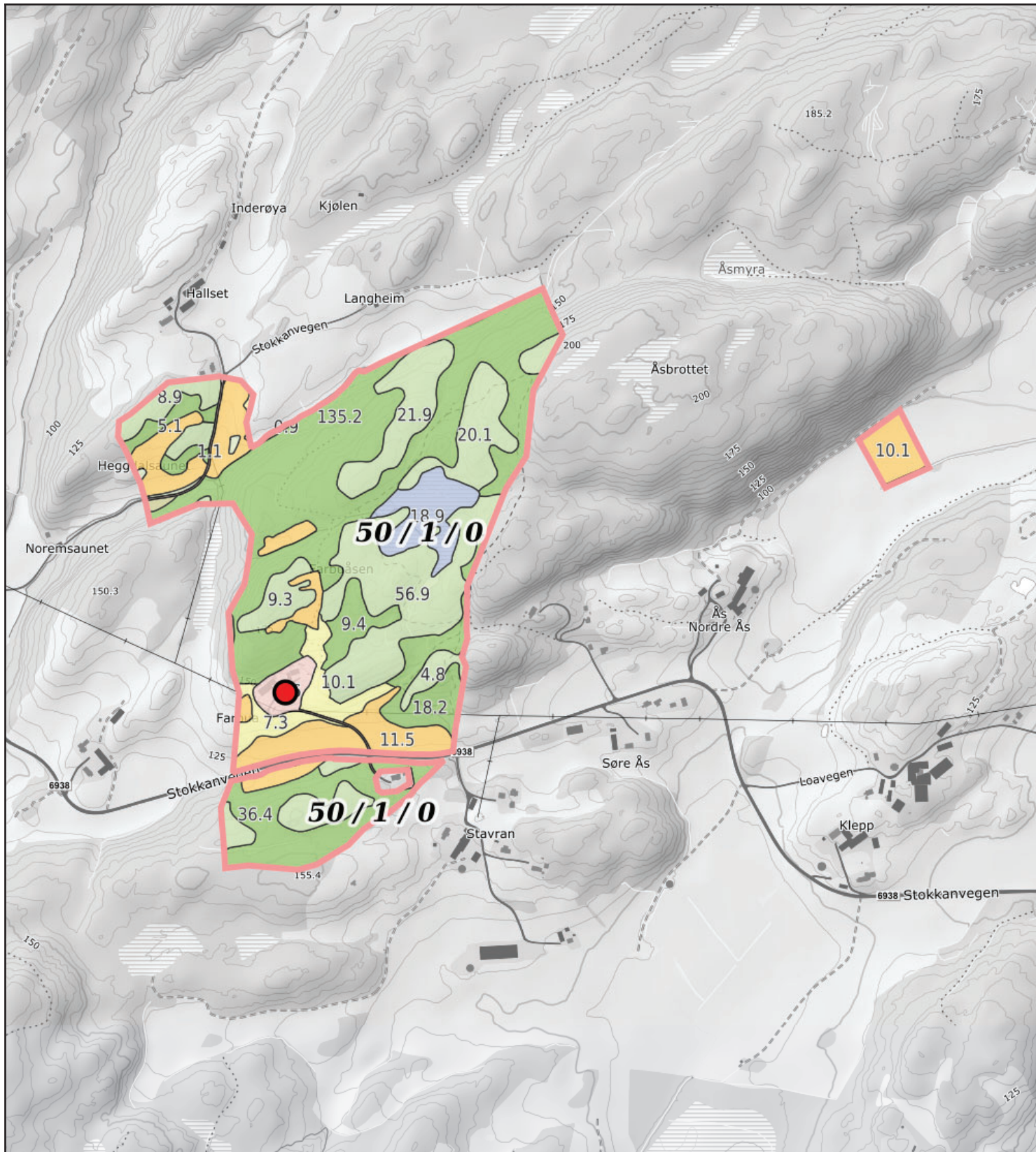
Sertifisert medlem i Norsk Landbrukstakst SA

Vedlegg og kilder

Følgende kilder er grunnlag for rapporten:

Dokument / kilde	Dato:	Note	Antall sider	Vedlagt
Arealoversikt	29.03.2025	Nibio gårdskart	3	☒
Grunnbokutskrift	29.03.2025	seeiendom.no	2	☒
Skogbruksplan				☐
Tilstandsrapport				☐
Utleieavtaler				☐
Kart fra NGU/NVE				☐
Eiers opplysninger				☐
				☐
				☐
				☐
				☐
				☐
				☐





0 100 200 300m

Målestokk 1: 10000 ved A4 utskrift

Utskriftsdato: 29.03.2025 12:42

Eiendomsdata verifisert: 29.03.2025 12:41

GÅRDSKART 5053-50/1/0

Tilknyttede grunneiendommer:
50/1/0



NIBIO

NORSK INSTITUTT FOR
BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 13 klasser

TEGNFORKLARING

=	Fulldyrka jord
5	Overflatedyrka jord
6	Innmarksbeite
S	Skog av sær høi bonitet
H	Skog av høi bonitet
M	Skog av middels bonitet
L	Skog av lav bonitet
i	Uproduktiv skog
1	Myr uten skog
	Åpen jorddekt fastmark
	Åpen grunnlendt fastmark
	Bebyggd, samf., vann, bre
	Ikke kartlagt
	Sum

AREALTALL (DEKAR)

66.4	
0.0	
18.9	85.3
0.0	
0.6	
208.1	
142.6	351.3
1.7	
18.9	
1.0	
0.0	21.6
10.3	
0.0	10.3
468.5	468.5

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjenning. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

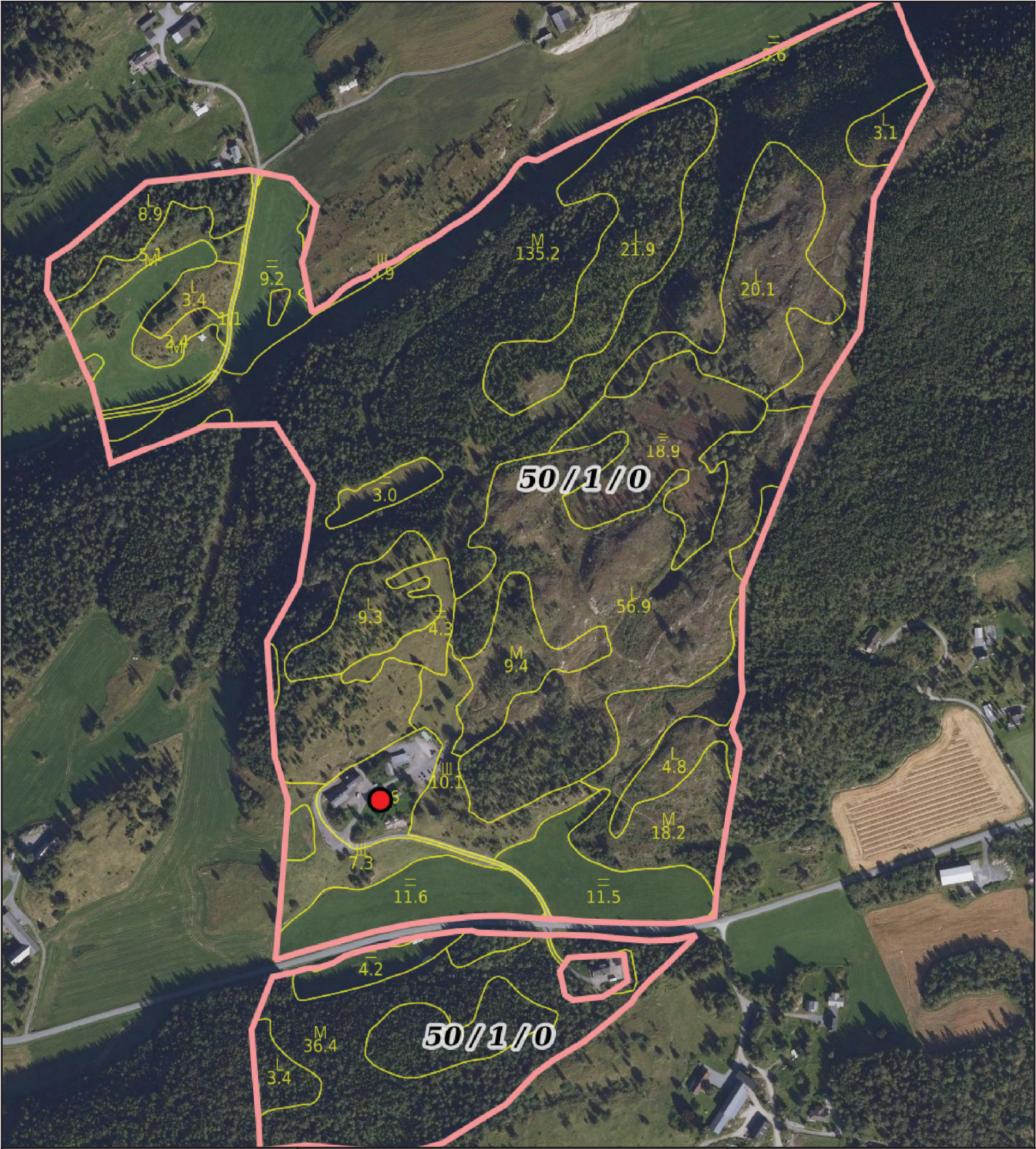
— Arealressursgrenser

□ Eiendomsgrenser

● Driftssenterpunkt

Skog-klassene kan også omfatte skog på myr.

Side 21 av 25



050100150m Målestokk 1: 5000 ved A4 utskrift Utskriftsdato: 29.03.2025 12:43 Eiendomsdata verifisert: 29.03.2025 12:41	Markslag (AR5) 13 klasser TEGNFORKLARING = Fulldyrka jord 66.4 5 Overflatedyrka jord 0.0 6 Innmarksbeite 18.9 S Skog av sær høyt bonitet 0.0 H Skog av høyt bonitet 0.6 M Skog av middels bonitet 208.1 L Skog av lav bonitet 142.6 i Uproduktiv skog 1.7 1 Myr uten skog 18.9 Åpen jorddekt fastmark 1.0 Åpen grunnlendt fastmark 0.0 Bebyggd, samf., vann, bre 10.3 Ikke kartlagt 0.0 Sum 468.5 AREALTALL (DEKAR) 85.3 351.3 21.6 10.3 468.5
--	--



0102030m

Målestokk 1: 1500 ved A4 utskrift

Utskriftsdato: 29.03.2025 12:43

Eiendomsdata verifisert: 29.03.2025 12:41

GÅRDSKART 5053-50/1/0

Tilknyttede grunneiendommer:
50/1/0

NIBIO

NORSK INSTITUTT FOR
BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 13 klasser

TEGNFORKLARING

=	Fulldyrka jord	66.4	
5	Overflatedyrka jord	0.0	
6	Innmarksbeite	18.9	85.3
S	Skog av sær hø bonitet	0.0	
H	Skog av hø bonitet	0.6	
M	Skog av middels bonitet	208.1	
L	Skog av lav bonitet	142.6	351.3
i	Uproduktiv skog	1.7	
1	Myr uten skog	18.9	
	Åpen jorddekt fastmark	1.0	
	Åpen grunnlendt fastmark	0.0	21.6
	Bebygd, samf., vann, bre	10.3	
	Ikke kartlagt	0.0	10.3
	Sum	468.5	468.5

Skog-klassene kan også omfatte skog på myr.

Side 23 av 25

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

Grunnboksinformasjon

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2003/86-1/68

07.01.2003

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

VEDERLAG: NOK 710 505

STEINSLI CHRISTINE NORUM

F.NR: 160375

STEINSLI MIKAL

F.NR: 290174

IDEELL: 1/2

IDEELL: 1/2

Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang

2025/250301-2/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA
RETTIGHETSHAVER

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

1944/901721-1/68

15.12.1944

ELEKTRISKE KRAFTLINJER**1963/1408-1/68**

23.04.1963

ERKLÆRING/AVTALE

Vedtak av det offentliges vilkår for statstilskudd i forbindelse med senking/lukking av grøft/bekk
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1974/1740-1/68

27.03.1974

BESTEMMELSE OM VANNLEDN.

Rettighetshaver Utøy vassverk
OVERFØRT FRA: KNR:1729 GNR:25 BNR:2

1983/3325-2/68

16.05.1983

ERKLÆRING/AVTALE

AVGRENSNING I EIGARRÅDVELDET I H T JORDLOVEN (L 18.3.55 PRG
42-52 JFR 1 11.5.84 NR 26 KAP V)
OVERFØRT FRA: KNR:1729 GNR:25 BNR:2

1990/3401-1/68

10.05.1990

ELEKTRISKE KRAFTLINJER

Rett for NTE-verk for 22 kV linje avgr. Hegdalsaunet - lnr.
6451 over d.e. på div. best.

2002/3343-1/68

25.07.2002

BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Vegvesenets betingelser vedtatt

2022/1294995-1/200

15.11.2022 10.23

PANTEDOKUMENT

BELØP: NOK 5 000 000
PANTHAVER: AASEN SPAREBANK
ORG.NR: 937 903 502
PANTHAVER: VERD BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 994 322 427
ELEKTRONISK INNSENDT

2025/250301-1/200

04.03.2025 14.48

PANTEDOKUMENT

BELØP: NOK 8 400 000

Kommune: 5053 INDERØY

Gnr: 50 Bnr: 1

PANTHAVER: BOLI EIENDOMSMEGLING AS
ORG.NR: 993 609 145
ELEKTRONISK INNSENDT

2025/250301-2/200

04.03.2025 14.48

**REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER
UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER**

RETTIGHETSHAVER: BOLI EIENDOMSMEGLING AS
ORG.NR: 993 609 145
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA**0/906276-1/68****OPPRETTELSE AV MATRIKKELENHETEN****1905/900015-1/68**

06.06.1905

REGISTRERING AV GRUNN

UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:1729 GNR:50 BNR:2

2002/3886-1/68

22.08.2002

REGISTRERING AV GRUNN

UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:5053 GNR:50 BNR:3

2003/2031-1/68

29.04.2003

SAMMENSLÅINGDENNE MATRIKKELENHET SAMMENSLÅTT MED: KNR:1729 GNR:21
BNR:7DENNE MATRIKKELENHET SAMMENSLÅTT MED: KNR:1729 GNR:25
BNR:2**2018/125728-1/200**

01.01.2018 00.00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

TIDLIGERE: KNR:1756 GNR:50 BNR:1

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved
avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser,
gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21
tredje ledd.