

Verditakst for landbrukseiendom

📍 Jordheimsvegen 69, 2960 RØN
📖 VESTRE SLIDRE kommune
gnr/bnr 61/56, 61/57, 94/1, 61/53, 61/79

Markedsverdi
4 850 000



Befaringsdato: 09.05.2025

Rapportdato: 04.06.2025

Oppdragsnr.: 20062-1856

Referansenummer: PL1782

Autorisert foretak: Takstkontoret Valdres AS

Sertifisert Takstingeniør: Gudbrand Sælid

Vår ref:




TAKSTKONTORET
v a l d r e s

Gyldig rapport
04.06.2025

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.

Takstkontoet Valdres AS

Takstkontoet Valdres AS er ett takseringsforetak, hvor undertegnede takstingeniør har godkjenninger/sertifikater innen alle takseringsområder og utfører taksering av: Boliger og hytter/fritidseiendommer, Landbruk og Næringseiendommer samt skadetaksering og reklamasjonstaksering i alle seks Valdreskommuner som hovedområde.

Rapportansvarlig

Gudbrand Sælid

Gudbrand Sælid
Uavhengig Takstingeniør
post@valdrestakst.no
911 81 534



Sammendrag

Beskrivelse av eiendommen

Mandat:

Undertegnede takstmann er av eier, -Frank wangensten-Mo, rekvirert for å avholde takst over landbrukseiendommen/driftsenheten 'Skogtun', beliggende i Vestre Slidre Kommune.

Eiendommen er pr. dd registrert som 'Landbruk' (vekstproduksjon).

Enheten består av:

- Jordheimsvegen 69, Hovedbøle med: Våningshus og driftsbygning.
- Sisselsetvegen 65, Heimstøl med: Sæl, uthus og sommerfjøs.
- Jaslangvegen 633, Langstøl med: Sæl og uthus.

Generelt:

Eiendommen ligger som en av flere veletablerte gårder i bygden, og er registrert med Gnr: 61 Bnr: 56 på hovedbruket/hovedbøle med tilknyttede eiendommer/undernummer med tillegg av støl i statsalmenningen med Gnr: 94 Bnr: 1 Fnr: 702.

Generell beskrivelse av gårdens bebyggelse, jord og skog.:

Jordheimsvegen 69:

- Våningshuset bygd 1962, tilbygd og renoveret i 1997 til dagens stand og størrelse.
- Driftsbygning bygd 1964, tilbygd i 1975. Renoveret av dagens eier og pr. dd i alternativ bruk.

Sisselsetvegen 65:

- Sæl og uthus bygd i 1954 og sommerfjøs bygd 1982.

Jaslangvegen 633:

- Sæl og uthus bygd 1963.

Tilstand bebyggelse:

- Varierende tilstand på påstående bebyggelse, -se den enkelte beskrivelse.

Skog og mark:

- Se kommende rubrikker.

Drift:

- Gården driftes pr. dd ved at den dyrkede marka drives og holdes ved like ved å leie den ut.
- Stølsbebyggelsen benyttes av eier som fritidshus/i fritidssammenheng, dels utleie.
- Våningshuset benyttes som bolig.

Arealressurser:

- Ifølge kart består eiendommen av 10 stk teiger samlet på hovednummer og 1 stk teig i statsalmenningen på 94/1/702.
- Samlet areal: 133 200 kvm.

Tilstand utomhusområder:

- Ved gjennomgang av eiendommen viste denne god ryddighet og orden.
- Tunet hjemme i oppgruset stand samt grøntarealer/plener og bed rundt både våningshuset og øvrige bygg. Stølsbusene med utmarksarealer som tilliggende.

Vann og Avløp:

- Tunet (Våningshuset) er tilknyttet privat vannforsyning via egen brønn (eldre) og borebrønn fra 2015.
- Avløpet som privat med septik og infiltrasjon fra 2002 (Septik med hevertsystem fra 1965 samt ny infiltrasjonsgrøft fra 2002).
- Heimstølen/Sisselsetvegen 65 med ny brønn i 2014, gravd ned i terreng til naturlig oppkomme med dykket pumpe og trykktank til sommervann i fjøset samt ført videre inn i/lagt inn i sælet til eget tappepunkt, -enklere gråvannsutslipp til terreng fra sælet (ikke godkjent utslippstillatelse).
 - Langstøl/Jaslangvegen 633 med nyetablert brønn i 2020 som står i bekken, sommervann til vannpost på utvegg sæl.

Verdisammenstilling

	Antall	Verdi pr Daa (Kr)	Verdi totalt
Jord og Beite	31,0	6 230	193 140
Skog	30,3	1 633	49 495
Uproduktig skog og utmark	47,0	500	23 500
Jakt og fiske			16 650



Andre verdier/rettigheter			450 000
Driftsbygninger			1 670 000
Boligverdi som våningshus på den aktuelle eiendommen			2 500 000
Boverditillegg i hht. beliggenhet			850 000
Eiendommens totale verdi			5 752 785

Det er lagt inn en sum på kr. 850 000,- i boverditillegg. Dette skal illustrere en antatt tomteverdi på tunet hjemme samt en verdi for tomten på stølene med bla tilførte verdier i form av vannforsyning/brønner. Boverditillegg er også benevnt som tunverdi.

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 (nedskrivingen) 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 "Gudbrand Sælid" har fått i oppdrag av eier å verdsette landbrukseiendommen "Skogtun". Eiendommen skal verdsettes i forbindelse med salg 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.

Uavhengighet:
Denne rapporten er utarbeidet av en frittstående og uavhengig takstmann som ikke har noen bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen.

Befaring:
Befaring fant sted den 09.05.2025, hvor rekvirent var tilstede og foreviste eiendommen.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring					
Dato	Fra	Til	Til stede		
09.5.2025			Gudbrand Sælid	Takstingeniør	
			Frank Wangensten-Mo	Rekvirent	

Matrikkeldata						
Kommune	gnr.	bnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3452 VESTRE SLIDRE	61	56	0	111500 m²	Gårdskart	Eiet
Adresse						
Jordheimsvegen 69						
Hjemmelshaver						
Wangensten-Mo Frank						

Kommune	gnr.	bnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3452 VESTRE SLIDRE	61	57	0	11700 m²	Gårdskart	Eiet
Adresse						
Sisselsetvegen 65						
Hjemmelshaver						
Wangensten-Mo Frank						

Kommune	gnr.	bnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3452 VESTRE SLIDRE	94	1	0	10000 m²	Gårdskart	Festet
Adresse						
Jaslangvegen 633						
Hjemmelshaver						
Bortfester: Statskog Sf						
Fester: Wangensten-Mo Frank						

Kommune	gnr.	bnr.	snr.	Areal	Eieforhold
3452 VESTRE SLIDRE	61	53	0	m²	Eiet

Hjemmelshaver

Wangensten-Mo Frank

Kommune	gnr.	bnr.	snr.	Areal	Eieforhold
3452 VESTRE SLIDRE	61	79	0	m²	Eiet

Hjemmelshaver

Wangensten-Mo Frank

Arealgrunnlag

Arealfordeling		Arealfordeling på teignivå														
Matrikelnummer	Teiger	Eierforhold teig	Fulldyrka jord	Overflatedyrka jord	Innmarksbeite	Skog inkl. myr, særs høy bonitet	Skog inkl. myr, høy bonitet	Skog inkl. myr, middels bonitet	Skog inkl. myr, lav bonitet	Uproduktiv skog inkl. myr	Myr uten skog	Jorddekt fastmark	Skrinn fastmark	Bebyggd, samf., vann, bre	Ikke kartlagt	Sum grunneiendom
☐ 3452-61/56 Areal i dekar																
3452-61/53	1 av 6	M	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,2
3452-61/53	2 av 6	M	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1	0,8
3452-61/53	3 av 6	M	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	3,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	3,5
3452-61/53	4 av 6	M	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,2
3452-61/53	5 av 6	M	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	3,9	34,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1	38,3
3452-61/53	6 av 6	M	0,2	0,0	7,4	0,0	5,2	15,6	0,0	4,6	0,0	4,1	0,0	1,0	0,0	38,1
☐ 3452-61/56	1 av 1	F	12,7	0,0	0,0	0,0	0,9	0,0	0,1	0,0	0,0	0,7	0,0	2,8	0,0	17,2
3452-61/57	1 av 1	M	10,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,3	0,0	0,0	0,0	0,7	0,0	11,7
3452-61/79	1 av 2	M	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	3,8	0,0	0,0	0,0	0,1	0,0	3,9
3452-61/79	2 av 2	M	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	3,7	5,6	0,0	0,0	0,0	9,3
3452-94/1 /702	1 av 1	M	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	4,6	0,0	0,0	5,4	0,0	0,0	0,0	10,0
Sum	11		23,6	0,0	7,4	0,0	6,1	15,6	8,6	47,6	3,7	15,8	0,0	4,8	0,0	133,2

Arealressurser:
Ifølge kart består eiendommen av 10 stk teiger samlet på hovednummer og 1 stk teig i statsalminningen på 94/1/702.
Samlet areal: 133 200 kvm.

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 Skogtun ligger - ifølge kart på hjemmesidene til Vestre Slidre kommune - i dagens arealdel i kommuneplan i LNFR- areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag. Det er angitt flere hensynssoner.

Bebyggelse

Eiendommen har flere bygninger slik at eiendommen er bebygd etter konsesjonslovens bestemmelser og definisjoner i rundskriv.

Odelsloven

Eiendommen vil heller ikke komme inn, eller bli definert som en odelseiendom, da denne ikke tilfredsstiller kravene om størrelse:- Av odelslovens § 2 følger at: "Krav til arealstorleik. Ein eigedom blir rekna som odlingsjord når fulldyrka eller overflatedyrka jord på eigedomen er over 35 dekar, eller det produktive skogarealet på eigedomen er over 500 dekar."

Konsesjonsloven

Eiendommen er konsesjonspliktig jf. Konsesjonslovens § 4 da den er bebygd og samlet er større enn 100 daa. Konsesjonsplikten medfører at en kjøper må søke kommunen -hvor eiendommen ligger- om tillatelse (konsesjon) til å få kjøpe og eie eiendommen. Ved et fritt – utenfor konsesjonsfri slekt – salg vil ikke være priskontroll jf. Konsesjonslovens § 9 a samt rundskriv da eiendommen har mindre enn 35 daa full-/overflatedyrka jord.

Boplikt

Eiendommen har ikke lovpålagt boplikt, men kan ved et fritt salg – utenfor konsesjonsfri slekt – av en konsesjonspliktig eiendom kan kjøper pålegges boplikt som et konsesjonsvilkår etter konsesjonslovens § 11.

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 Statsforvalter. Drive-plikten 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

Ingen kjente avtaler om jordleie.

Kommentar til grunnboksbladet

Grunnboksbladet ligger vedlagt denne takst. Det foreligger ingen heftelser eller servitutter som ansees å ha betydning for verdsettelsen av eiendommen.

Kårrettigheter

Ingen kjente kårrettigheter.

Generelt om eiendommen

Ras og skred

☒ Ja ☐ Nei

Våningshuset på Jordheimsvegen 69 ligger inn under teoretisk utløpsområde for snø- og jordskred.

Kulturminner

☐ Ja ☒ Nei

Flom

☐ Ja ☒ Nei

Kvikkleire

☐ Ja ☒ Nei

Naturtyper

☐ Ja ☒ Nei

Rødliste arter og nasjonalarter

☐ Ja ☒ Nei

Andre forhold

☐ Ja ☒ Nei

Eiendommens beliggenhet

Beliggenhet: Beliggenhetsmessig ligger gården usjenert og åpent til med god arrondering jfr. påstående bygninger. Adkomst inn til eiendommen fra kommunal vei til privat stikkvei, her med den dyrkede jorda beliggende rundt tunet og gårdens bebyggelse.

Andre verdier / rettigheter tilknyttet eiendommen

	Beløp (Kr)
Tomteområder (regulerte)	450 000
Sum andre verdier/rettigheter	450 000

Tomteområder

Eiendommen har 3 stk hyttetomter, hvorav 2 stk er godkjente i Plan A - og de restrerende 1 stk i Plan B - Hvor sistnevnte ikke kan legges ut for salg før etter at plan A er godkjent/solgt. Tomtene ligger i sist regulert plan for området Veståsen/Knippestet, men er pr. dags dato ikke tilrettelagt med noen form for utbygd infrastruktur, vann eller avløp. Beliggenhetsmessig vurderes tomtene ikke å ligge i område med utpreget gode priser, -noe som gjenspeiler vurdert verdi. Videre opplyses det om at kr. 50 000,- av hver solgte tomt skal gå til et fond som er opprettet for å ivareta fremtidig utbygging av infrastruktur i området.

Tomter i plan A vurderes slik: Pr. dags dato selges det tomter i området for anslagsvis kr. 400 000,- til 650 000,- (650' som høyeste registrerte). I salgssummen skal det legges inn alle kjente kostnader med utarbeidelse av: - 1. Reguleringsplan, 2. opparbeidelse av veier (minstestandard), 3. fremføring av strøm mm, 4. kapitalkostnad - videre må det her legges inn kapitalkostnader samt uforutsette utgifter. Som grunnlag for utbyggingskostnader, legges sist kjente kostnader til grunn (ref: Vasetlia, Brakastølen osv). Pr. tomt beløper dette seg til ca kr. 350 000,- i rene arbeidskostnader med etablering av infrastruktur. I tillegg kommer da avsetning til fond samt uforutsette utgifter utover dette.

Verdien pr. tomt slik den ligger idag, blir da som følger: 2 stk tomter i plan A settes til kr. 175 000,- = 350 000,- som korrigert markedsverdi pr. dags dato. 1 stk tomt i plan B settes til kr. 100 000,- da denne ikke kan legges ut for salg eller på noen måte disponeres jfr. spesielle forutsetninger/utbyggingsavtaler.

Jord, Skog, Jakt og fiske

Jord

Arealgrunnlag

Fulldyrket jord	23,6 daa	
Overflatedyrket jord		
Innmarksbeite	7,4 daa	31,0 daa
Skog av svært høy bonitet		
Skog av høy bonitet	6,1 daa	
Skog av middels bonitet	15,6 daa	
Skog av lav bonitet	8,6 daa	30,3 daa
Uproduktiv skog	47,6 daa	
Myr	3,7 daa	
Åpen jorddekt fastmark	15,8 daa	
Åpen grunnlendt fastmark		67,1 daa
Bebygdt, vann, bre	4,8 daa	
Ikke klassifisert		4,8 daa
Sum		133,2 daa

Opplysningkilder, beskrivelse

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	23,6	Nei		296	6 986
Overflatedyrket jord		Nei			
Innmarksbeite	7,4	Nei		100	740
Sum jordbruksareal	31,0				7 726
				Verdi	193 140

Opplysningkilder, beskrivelse

Jorda (23,6 daa) er lokalisert rundt husene hjemme og på heimstølen/Sisselset.
Innmarksbeite hjemme på tilliggende teig.
Gjennomsnittlig jordleiepriser er oppgitt til ca 296 kg pr. daa for grasproduksjon og ca 100 kg pr. daa, eng og beite jfr. 'håndbok for driftsplanlegging'.
Jordleiepriser etter 'Landbruk24' opplyses å være kr. 264,- for gras og 71,- for beite. Avkastning pr. daa er tilpasset den faktiske driften. Det beregnes her en gjengs jordleiepris pr.daa på kr. 285,- og 100,- for beite. Det gjøres spesielt oppmerksom på at det er de registrerte arealressurser som legges til grunn for beregningen, og ikke den stand som f.eks dyrket mark fremstår i idag, med unntak av større avvik

Skog, jakt og fiskerettigheter

Skog uten plan

Uproduktiv skog og utmark	47,0	Verdi pr. daa	500	Sum verdi	Kr. 23 500
	Gårdskart/NIBIO (Daa)	Kr/Daa	Verdi (kr)		
Skog av svært høy bonitet					
Skog av høy bonitet	6,1	1 850	11 285		
Skog av middels bonitet	15,6	1 650	25 740		

Skog av lav bonitet	8,6	1 450	12 470		
Sum	30,3		49 495	Total produktiv skogverdi:	Kr. 49 495
				Totalverdi skog og utmark:	Kr. 72 995

Opplysningskilder, beskrivelse

Opplysninger vedr skogen er hentet fra arealressurskartet. Planen viser alle hovedtall for eiendommen. Det skal spesielt merkes at alle tall som er satt inn i ovenstående rubrikker er de tall som ligger i arealressurskartet og som viser boniteten på arealene og ikke hogstklasse som det står angitt i skjematuret. Verdien av arealene fremkommer ved at det er satt inn en skjønnsmessig verdi pr. dd. Opplysninger vedr. skogen er disse hentet fra rapport fra Prevista vedr. hovedtall for eiendommen. Skogen på de arealer der det, etter definisjonen, ikke er produktiv skog, beregnes å være bevokst med bjerk/lauvskog. Denne kan være brukbar som ved, men vil ikke kunne bidra økonomisk til driften. I beste fall kan den gi eieren et rimelig vederlag til eget arbeide med å drive veden fram. De arealer som den uproduktive skogen står på, beregnes med en skjønnsmessig satt verdi på kr. 500,- pr. daa

Jakt og fiske

Verdi av jakt og fiske pr.år	Kr. 666	Samlet verdi av jakt og fiske	Kr. 16 650
------------------------------	---------	-------------------------------	------------

Opplysningkilder, beskrivelse

Det beregnes at eiendommen forvalter sine jaktrettigheter sammen med andre rundtliggende naboeiendommer i grunneierlag. Påregnelig jaktutbytte anslås til ca 5 kr/dekar, (hvor alt gjenstående areal da beregnes som jaktbar jfr. verdiutregningen).

Bygninger på eiendommen

Våningshus/enebolig - Jordheimsvegen 69



Anvendelse

Rom for varig opphold - helårsbolig

Byggeår

1962

Kommentar

Byggeår hentet fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

Gjennomgående normal standard

Vedlikehold

Bygningsstruktur

Bygning generelt:

Bygningen er besiktiget innvendig og utvendig, taket er besiktiget fra bakken/terreng. Det forutsettes at bygget er oppført ihht gjeldende forskriftskrav på oppføringstidspunktet.

Våningshuset er opprinnelig bygd i 1962, totalrenovert og tilbygd i 1997. Senere er det foretatt generelt vedlikehold og ettersyn mm. Det skal merkes at ved besiktigelse ble det konstatert å være endel forhold som betegnes og er påvist og definert som vedlikeholdsetterslep.

Vedlikeholdstakt må opprettholdes - påkostninger må beregnes.

Utvendige forhold

Fundamentering, grunnmur og kjellergulv

Utgravd og oppkultet byggegrube.

Støpt armert og betongsåle, isolert og armert betongplate.

Støpte kjellervegger, dels noe leca.

Konstruksjonsmetode over grunnmur og utvendige fasader:

Helisolerte bindingsverkskonstruksjoner.

Stående utvendig kledning/låvepanel.

Dør- og vindusomramminger, bunnstokk og hjørrekasser.

Åpen terrasse og svalgang etter nedre langside.

Søylefundamenter til terrasse og svalgang dels ute av posisjon.

Dører og vinduer:

2-lags energivinduer med utv. sprosserammer.

Helisolert ytterdør.

Innvendige dører i heltre.

Takkonstruksjon med yttertak :

Saltakskonstruksjon bygd opp med prefabrikerte, selvbærende takstoler med kaldloft



Robust undertak med rupanel samt ytre tekking med betongtakstein.
Takrenner og nedløpsrør ledet til terreng.
Fullisolert konstruksjon ihht eier.

Innvendige forhold

Piper og ildsteder:
Murt pipe med ildsted i begge etasjer.
Støpejerninsatser med murte og pussede omramminger.

Oppvarming:
Vedfyring samt elektriske punkter.

Innvendige overflater:
Innvendige overflater med forskjellige materialvalg på de respektive deler.
Stort sett tregulv. Dels noe fliser. Parkett og laminat. Råbetong i kjeller.
Vegger med panel, fliser på bad mm.
Panel gjennomgående i alle himlinger.
Malte overflater.

Tekniske installasjoner

Vann/avløp:
Privat vannforsyning fra egen borebrønn samt privat avløpssystem med egen septik

Elektrisk anlegg:
El. anlegg fra 1997 - Skjult.

Kjøkken

Åpen kjøkkenløsning i forbindelse med spisestue.
Innredning av heltre kvalitet, malte overflater.
Eik benkeplate.
Innbygningsprodukter/hvitevarer.

Våtrom

Bad og vaskerom som forbi lengste teoretiske levetid - full renovering må beregnes.

Tilbygg/modernisering

1997 Tilbygg/
 modernisering Huset er tilbygd og renoveret til dagens stand og standard i 1997, -hvor 1997
 var oppstartåret for tilbygg og renovering med løpende fremdrift på
 enkelttiltak til 2010.

Bruksareal BRA m²				SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	121			121	65
Kjeller	85	28		113	
SUM	206	28			65
SUM BRA	234				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Vindfang, Gang, Soverom 1, Soverom 2, Stue, Spisestue, Kjøkken, Bad, Vaskerom, Trapperom		
Kjeller	Vindfang, Gang m/trapp, Soverom, Kjellerstue, Teknisk rom, Lagerrom 1, Lagerrom 2, Lagerrom 3, Bod	Teknisk/lagerrom	

Kommentar

Arealberegningen er foretatt ut fra mål hentet på stedet av takstmann med henvisning til siste gjeldende målestANDARD.
Arealopplysninger er gitt i samsvar med bruken av rommene på befaringsdagen.

- Terrassearealer/åpent areal (TBA):
Det er samlet 65 kvm åpent areal/TBA på bygget, hvorav dette fordeler seg som følger:
 - 65 kvm åpent terrasse/verandareal etter nedre langsida samt ut for kjøkkengavl.
- Ovenstående arealer/arealer ihht definisjon åpent areal = 43 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det foreligger ikke tegninger av bygget i kommunale 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

Driftsbygninger på eiendommen

Driftsbygning - Jordheimsvegen 69



Anvendelse

Rom for husdyrhold - opprinnelig fjøs for storfe. Driftes pr. dd med stallbokser, lager og hobbyrom.
Garasje/carport og vedskåle.

Byggeår

1964

Kommentar

Opplyst byggeår.

Areal (BTA)

193

Kommentar til areal

Angitt areal ihht stedlige oppmålinger.

Standard

Gjennomgående enkel eldre standard

Vedlikehold

Løpende ihht behov

Beskrivelse

Større frittstående driftsbygning, opprinnelig bygd i 1964 og tilbygd i 1975 samt senere renoveret og ominnredet til alternativ bruk.

Låvedelen på ca 100 kvm av driftsbygningen er bygd i 1964, oppført i reis- og bindingsverk på støpte ringmursfundamenter, og beregnet som forlåve med kjørebri etter øvre kortside samt to stk siloer, forrom samt vognskjul. Driftsbygningen ble i 1975 tilbygd med en fjøsdel på ca 90 kvm i lengderetningen av bygget.

Låvedelen er holdt i enklere konstruksjoner med utvendig stående låvepanel. Fjøsdelen er holdt i betong/støpt gjødelkjeller samt støpt dekke mm. Øvrige oppført i isolerte bindingsverkskonstruksjoner med liggende kledning. Saltak takket med bølgeblikk.

Innvendige overflater i fjøs med malt trepanel, dels noe plater. Plater i alle himlinger.

Endel hestebokser.

Etasjeskille av tre på låven. Låven er ikke kjørbær med traktor. Utvendig kjørebri i heltre/stokkkonstruksjon med støpt betongfundament.

- Tilstand:

Dagens eier har foretatt noe omdisponeringer av bygget, ble er gulvet i fjøset igjenstøpt hvor rister var plassert. Det er etablert et isolert sykkelverksted/hobbyrom samt to stk hestebokser i tidligere fjøsrom.

Deler av forrommene er åpent og etablert med støpte gulv som carport med uttrekt takfremspring.

Tilkomst til isolert varmlager via luke i stallboks (benyttes bla som oppbevaring av maling).

Generelt noe slitte utvendige overflater med unntak av en vegg på fjøset med liggende dobbelfalset panel.

Innvendig ses det noe avvikende forhold på bla takplatene mm.

Almionnelig bruks- og aldersslitasje.



Tilbygg/modernisering

- 0 Modernisering Låvedelen på ca 100 kvm av driftsbygningen er bygd i 1964, da oppført i reis- og bindingsverk på støpte ringmursfundamenter, og beregnet som forlåve med kjørebru etter øvre kortside samt to stk siloer, forrom samt vognskjul. Driftsbygningen ble i 1975 tilbygd med en fjøsdel på ca 90 kvm i lengderetningen av bygget.
2011 støpte igjen ristene, laget tett gulv samt bygd stallbokser. Gjødselkjeller vasket og benyttes som lager.
En av tidligere siloer bygd om og benyttes pr. dd til salrom.
Hobbyrom/sykkelverksted bygd/etablert i 2012 med nye 2-lags energivinduer med pvc-karm (3 stk vinduer innkjøpt - ikke montert).
Etablering av carport med takoverbygg og støpte gulv i 2015.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Ingen tegninger registrert i kommunale 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

Sæterhus/sæl - Sisselsetvegen 65



Anvendelse

Rom for varig opphold - Sæl benyttes som fritidsbolig.

Byggeår

1954

Kommentar

Opplyst byggeår.

Areal (BTA)

50

Kommentar til areal

Angitt areal.

Standard

Gjennomgående enkel eldre standard.

Påviste avvik som følge av at fundamenter er etablert direkte til terreng uten drenering eller frostsikringer.

Videre ses det skader i tak pga for store taklaste (for svak konstruksjon for belastningen).

Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner

Vedlikehold

Løpende ihht behov

Beskrivelse

50 kvm sæl, bygd 1954 og oppført i 2' maskinlaftet plank med støpt ringmur til terreng.

I 1998 ble det bygningen lektet ut og etterisolert med 50mm mineralull samt tilført ny utv. kledning.

Uisolert saltakskonstruksjon med torv som ytre tekking.

Smårutede vinduer og panel ytterdør med snippvindu.

Murt pipe og gruepeis.

Trebjelkelag.

- Tilstand:

Det er påvist råteskader i bjelkelaget, noe som tilsier at dette må skiftes ut i sin helhet.

Taket/takkonstruksjonen er uisolert, noe som medfører kondensproblemer og påfølgende fuktskader i nedre del av tak/ved takraft og overgang vegg.

Bygget har også endel skjevheter og helningsavvik som følge av at muren er etablert direkte til terreng/torv.

- Konklusjon:

Bygget fremstår med endel avvik/feil og mangler.

Det kan benyttes som det står, -med en fremtidig reparasjon av gulvet og event. takskift.

Innlagt sommervann fra egen brønn/kilde etablert i 2014, hvor vannet er ført til fjøs og videre inn i sælet. Sælet med enklere gråvannsavløp til steinsatt kum og enklere synkegrøft (Avløp ikke omsøkt/ikke godkjent utslippstillatelse).

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Ingen tegninger registrert i kommunale 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

Uthus - Sisselsetvegen 65



Anvendelse

Rom for ved og redskaper. Rom for utedoen.

Byggeår

1954

Kommentar

Opplyst byggeår.

Areal (BTA)

20

Kommentar til areal

Angitt areal.

Standard

Gjennomgående enkel eldre standard

Vedlikehold

Noe manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Beskrivelse

Enklere uisolert bygg.

- Tilstand:

Redusert.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Ingen tegninger registrert i kommunale 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

Driftsbygning - Sisselsetvegen 65



Anvendelse

Sommerfjøs

Byggeår

1982

Kommentar

Opplyst byggeår.

Areal (BTA)

56

Kommentar til areal

Angitt areal.

Standard

Gjennomgående enkel eldre standard

Vedlikehold

Løpende ihht behov

Beskrivelse

56 kvm stort, uisolert sommerfjøs med forrom og kubåser.
Punktfundamentert, saltak tekket med bølgeblekk, låvekledning.
- Tilstand:
Noe skjevheter og utglidninger i noen av fundamentpunktene.
Forøvrig i generelt grei stand.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Ingen tegninger registrert i kommunale 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

Sæterhus/Sæl - Jaslangvegen 633

Anvendelse

Rom for varig opphold - Benyttes som fritidsbolig

Byggeår

1963

Kommentar

Opplyst byggeår.



Areal (BTA)

52

Kommentar til areal

Angitt areal.

Standard

Bygget ses med avvik som følge av at fundamenter er etablert direkte til terreng uten drenering eller frostsikringer.
Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner

Vedlikehold

Løpende ihht behov

Beskrivelse

Sælet er bygd i 1963 og måler 52 kvm bruttoareal.

Støpt ringmur, trebjelkelag samt tradisjonelle bindingsverkskonstruksjoner, saltak tekket med plater.

Sommervann til vegg via egen brønn i bekk (Brønn etablert i 2020).

- Tilstand:

Bygget fremstår med større skjevheter og helningsavvik som følge av at muren er etablert direkte til terreng og dermed bevegelser i grunnen.

- Konklusjon:

Det må beregnes påkostninger.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

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

Uthus - Jaslangvegen 633



Anvendelse

Rom for ved og redskaper. Rom for utedoen.

Byggeår

1963

Kommentar

Opplyst byggeår.

Areal (BTA)

20

Kommentar til areal

Angitt areal.

Standard

Gjennomgående enkel eldre standard

Vedlikehold

Løpende ihht behov

Beskrivelse

Enklere uisolert bygg.

- Tilstand:

Redusert.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Ingen tegninger registrert i kommunale 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

Teknisk verdi boligbygg

Teknisk verdi boligbygg

Våningshus/enebolig - Jordheimsvegen 69

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 250 000
Fradrag for forskriftsmangler mellom dagens krav og aktuelt bygg	Kr.	- 590 000
Fradrag for elde, slitasje og vedlikeholdsmangler	Kr.	- 1 360 000
Sum Teknisk verdi - Våningshus/enebolig - Jordheimsvegen 69	Kr.	3 300 000
Sum Teknisk verdi - Boligbygg	Kr.	3 300 000

Teknisk verdi boligbygg

Teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 600 000
---	-----	-----------



Nedskreven gjenanskaffelsesverdi driftsbygninger

Driftsbygninger

Bygning	Teknisk nyverdi (Kr)	Teknisk tilstand*	Driftsrelevanse**	Nedskreven gjenanskaffelsesverdi (Kr)
Driftsbygning - Jordheimsvegen 69	3 350 000	6	5	1 000 000
Sæterhus/sæl - Sisselsetvegen 65	1 375 000	5	5	350 000
Uthus - Sisselsetvegen 65	70 000	5	5	20 000
Driftsbygning - Sisselsetvegen 65	150 000	5	5	40 000
Sæterhus/Sæl - Jaslangvegen 633	1 300 000	4	5	250 000
Uthus - Jaslangvegen 633	40 000	5	5	10 000
*Verdiløs=0 ny=10 **Unyttig=0 full=10			Total verdi	1 670 000

Markedsvurdering

Takstingeniøren sitt mandat har vært å sette en samlet verdi på eiendommen etter reglene i konsesjons- og jordloven. Verdien skal gjenspeile det markedet vil betale og myndighetene godkjenne jfr. Konsesjonslovens § 9 og 9 a med rundskriv og praksis. Fra 01.01.2022 ble det nye regler for omsetning av boliger/eiendom.

Eiendommen er en landbrukseiendom underlagt jordlova § 12 slik at den kan ikke deles uten søknad. Taksten tar derfor utgangspunkt i en samlet enhet. Ved salg av eiendom i det frie markedet vil overdragelsen være underlagt konsesjonsbestemmelsene i lov av 31. mai 1974 nr. 19 sist endret i 2017, som regulerer omsetning av fast eiendom i det frie markedet, og hvor lovens § 1 (formålsparagrafen) bestemmer:

Loven har til formål å regulere og kontrollere omsetningen av fast eiendom for å oppnå et effektivt vern om landbrukets produksjonsarealer og slike eier- og bruksforhold som er mest gagnlige for samfunnet, bl.a. for å tilgodese:

1. Framtidige generasjoners behov.
2. Landbruksnæringen.
3. Behovet for utbyggingsgrunn.
4. Hensynet til miljøet, allmenne naturverninteresser og friluftinteresser.
5. Hensynet til bosettingen.

Takstingeniør er kjent med rundskriv M-3/2002 og M-1/2021 fra Landbruks- og matdepartementet. Denne takstverdien tar ikke hensyn til evt. annen utnyttelse av eiendommen enn dagens.

Det presiseres at bygningsmassen kun er be-skrevet ut fra en visuell befaring og for å undersøke bygningenes mer bygge-tekniske tilstand og arealmål må det innhentes tilstands-rapporter på disse. Takstingeniør legger til grunn at alle bygninger og bruken er godkjent av rette instans og iht. gjeldende forskrifter. For bygningene er det benyttet Kostnadsverdi (nedskrevet gjenanskaffelsesverdi), egnethet og skjønn. Det skal også for bygninger og spesielt for driftsbygninger vektlegges bygningens egnethet i forhold til dagens behov i landbruket med større maskiner mm. For jord og skog er det benyttet avkastningsprinsippet og 4% rente

Takstingeniør betrakter verdivurderingen i denne taksten som en salgsverdi og sammen-fallende med en låneverdi (lånetakst). En evt. långiver må på eget grunnlag og etter egne interne kjørerregler evt. korrigere denne. Takstingeniør plikter å synliggjøre delverdier og en samlet sum. Beregningene og fordeling av verdier følger i vedlegg. Takst-ingeniør presiserer at eiendommen er vurdert slik den fremstod ved befaring og på bakgrunn av de opplysninger som er gitt. Takstingeniør legger også til grunn at all oversendt informasjon er korrekt. Eier har lest og godkjent fakta. Hvis rekvirent eller brukere av taksten skulle oppdage feil, må det umiddelbart gis beskjed til takstingeniør.

Taksten omfatter kun fast eiendom med naturlig tilhørende driftstilbehør (naglefast).

Denne verdivurderingen er en antatt salgsverdi for eiendommen på rapportdato, basert på det mandatet som er gitt. Verdien er etter takstingeniøren sitt skjønn innenfor de rammer, regler og intensjoner som konsesjonsloven gir og slik eiendommen fremstår.

Markedsverdi (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. Følgende vurdering er lagt til grunn ved fastsettelse av markedsverdi (normal salgsverdi) for eiendommen:

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

Kr 4 850 000

Miljø og bærekraft

Generelt

For landbrukseiendommer er tiltak som energieffektivisering av bygninger (f.eks. etterisolering, solceller), vannhåndtering (som regnvannssamling), og bruk av fornybare energikilder (solcellepaneler, biogass) aktuelle for å redusere miljøbelastningen. Jordforbedring gjennom grønn gjødsel og beiteplanlegging bidrar til karbonbinding. Redusert bruk av kjemikalier, bevaring av kantvegetasjon, og dyrevelferdstiltak fremmer biologisk mangfold. Effektiv avfallshåndtering og kompostering styrker også bærekraften. Slike tiltak øker eiendommens verdi og oppfyller nye krav til miljøhensyn i landbruket.

Forutsetninger

Egne forutsetninger

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.

Takstmann er uavhengig uten knytninger til eier/eiers familie. Takstmann legger til grunn at alle bygninger og bruken er godkjent av rette instans og i henhold til gjeldende forskrifter. Det er taksert utifra 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.