

# Verditakst for landbrukseiendom

📍 Liagrendvegen 726, 2933 REINLI

📖 NORD-AURDAL kommune

# gnr/bnr 112/7, 112/24, 112/155

Markedsverdi

**3 850 000**



Befaringsdato: 06.02.2026

Rapportdato: 03.05.2026

Oppdragsnr.: 20062-2006

Referansenummer: EW6171

Autorisert foretak: Takstkontoret Valdres AS

Sertifisert Takstingeniør: Gudbrand Sælid

Vår ref:



## 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.

## Takstkontoret Valdres AS

Takstkontoret Valdres AS er ett takseringsforetak, hvor undertegnede takstingeniør har godkjenninger/sertifikater innen alle takseringsområder og utfører taksering av: Boliger og hytter/fritidseiendommer, Landbruk og Næringsseiendommer 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, -Anniken Bjørgo, rekvirert for å avholde takst over landbrukseiendommen/driftsenheten 'Lien Nordre', beliggende i Liagrenden i Nord-Aurdal Kommune.

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

### Enheten består av:

- Liagrendvegen 726, Hovedbøle med:

Våningshus og garasje.

(Det var tidligere en større driftsbygning på eiendommen, hvor denne er revet for noen år tilbake).

### Generelt:

Eiendommen ligger som en av flere veletablerte, eldre gårder/driftsenheter i bygden, og er registrert med Gnr: 112 Bnr: 7 på hovedbruket/hovedbøle med tilknyttede eiendommer/undernummer (Bnr: 24 og 155).

### Generell beskrivelse av gårdens bebyggelse, jord og skog.:

Liagrendvegen 726 (hovedbøle):

- Våningshuset er opprinnelig bygd i 1947 og oppført over 4 plan - kjeller, 1 og 2 etg samt loftsplan.

Utvendige og innvendige renoveringer med ny utv. kledning fra 2014 og innv. fra 2014 og år fremover, senest i 2020 med våtrom og innredning av kjeller til dagens stand og størrelse.

Åpen terrasse fra 2014.

Takplater fra 1989.

Vinduer fra 1990.

- Garasje/lagerbygg bygd i 2020.

### 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.

Våningshuset med tilliggende garasjebygg benyttes som bolig.

### Arealressurser:

- Ifølge kart består eiendommen av 5 stk teiger samlet,

Samlet areal: 278 600 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.

### Vann og Avløp:

- Eiendommen er tilknyttet privat vannforsyning via egen brønn samt avløpet som privat med septik og infiltrasjon.

(Nye avløpsrør fra boligen ut til eldre septik med infiltrasjon - ukjent alder og tilstand på septik og infiltrasjon).

### Fallrettigheter:

- Det følger fallrettigheter til eiendommen - se beskrivelse under 'Andre verdier'.

## Verdisammenstilling

	Antall	Verdi pr Daa (Kr)	Verdi totalt
Jord og Beite	27,9	7 108	198 325
Skog	153,7	1 565	240 585
Uproduktiv skog og utmark	8,0	500	4 000
Jakt og fiske			13 750
Andre verdier/rettigheter			250 000
Driftsbygninger			550 000
Kapitalisert verdi/kostnadsverdi øvrige bolighus			2 550 000
Boverditillegg i hht. beliggenhet			450 000
<b>Eiendommens totale verdi</b>			<b>4 256 660</b>

Det er lagt inn en sum på kr. 450 000,- i boverditillegg. Dette skal illustrere en antatt tomteverdi på tunet hjemme slik det fremstår opparbeidet.

Boverditillegg er også benevnt som tunverdi.

Boligverdi som våningshus/bolig på eiendommen er vurdert ihht avkastningsprinsippet til kr. 2 550 000,- med utleie på kr. 8500,-/mnd og en kapitaliseringsrente på 4.

## Kommentar

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

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

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

## Mandat

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

### 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 24.07.25, hvor rekvisit var tilstede og foreviste eiendommen. Senere befaring av den 6/2-2026 i forbindelse med ferdigstilling av takstrapporten.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Fra	Til	Til stede	
24.7.2025			Gudbrand Sælid	Takstingeniør
			Anniken Bjørgo	Kunde
06.2.2026			Gudbrand Sælid	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3451 NORD-AURDAL	112	7	0	52094,4 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Liagrendvegen 726

### Hjemmelshaver

Bjørgo Anniken

Kommune	gnr.	bnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3451 NORD-AURDAL	112	24	0	131300 m <sup>2</sup>	EDR-Eiendomsregisteret	Eiet

### Adresse

Skogteig- Liaåsvegen

### Hjemmelshaver

Bjørgo Anniken

Kommune	gnr.	bnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3451 NORD-AURDAL	112	155	0	95200 m <sup>2</sup>	EDR-Eiendomsregisteret	Eiet

### Adresse

2 stk skog- og utmarksteiger- Bakombergsmyratrå

### Hjemmelshaver

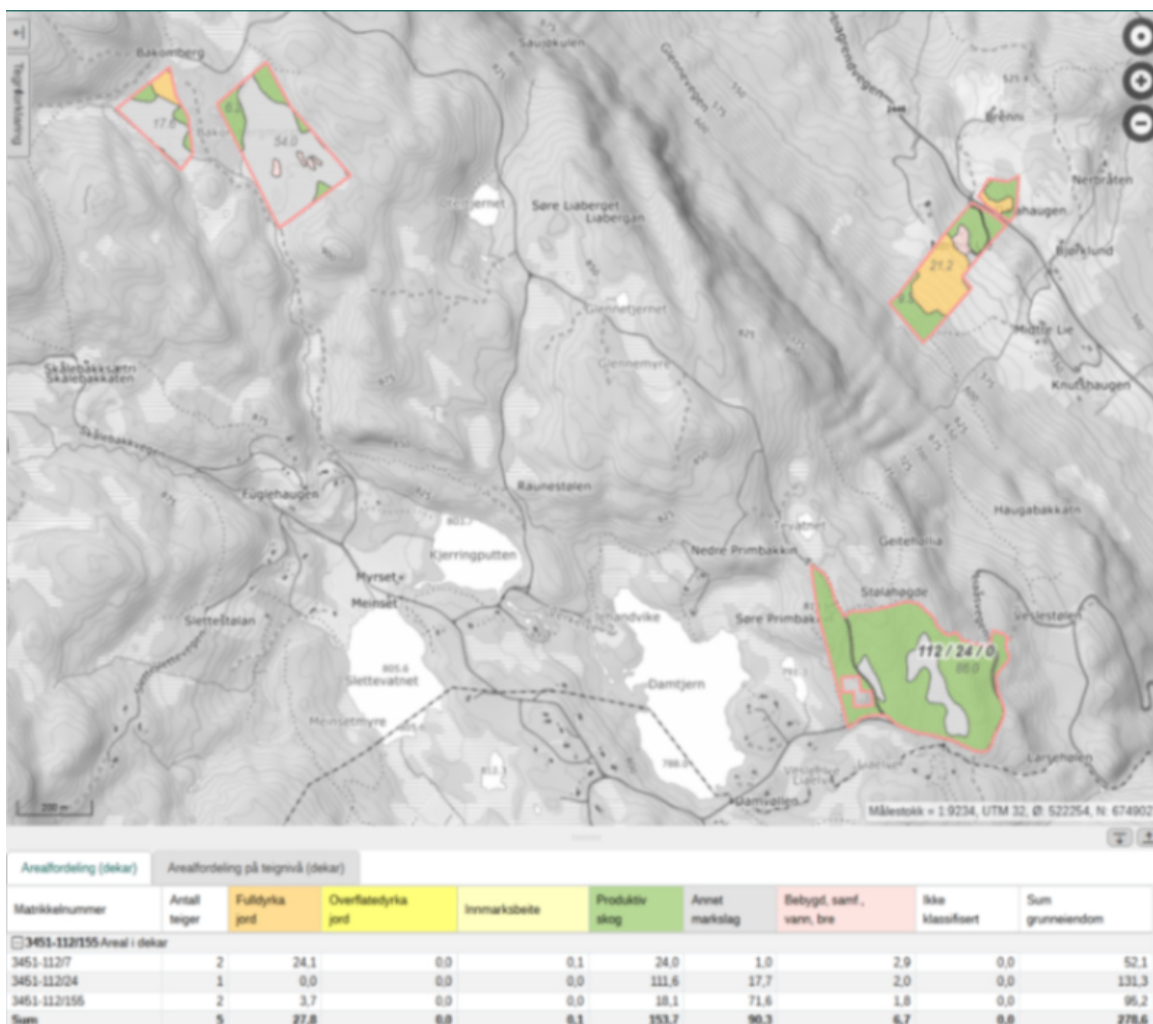
Bjørgo Anniken

# Arealgrunnlag

## Arealressurser:

Ifølge kart består eiendommen av 5 stk teiger samlet på flere matrikelnummer -og arealressursene fordeler seg da ihht kartgrunnlaget og samlet er gården 278,6 daa.

Både dyrket mark og øvrige jord- og engarealer ligger med kjøretilkomst/veiadkomst og fremstår i varierende grad av driftsmuligheter. Alle gitte opplysninger er hentet fra arealressurskart/gårdskart samt fra kommunens egne kart og opplysningssider. GIS-Kart.



# 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 ligger - ifølge kart på hjemmesidene til Nord-Aurdal 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 bebyggt etter konsesjonslovens bestemmelser og definisjoner i rundskriv.

## Odelsloven

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

## Øvrige

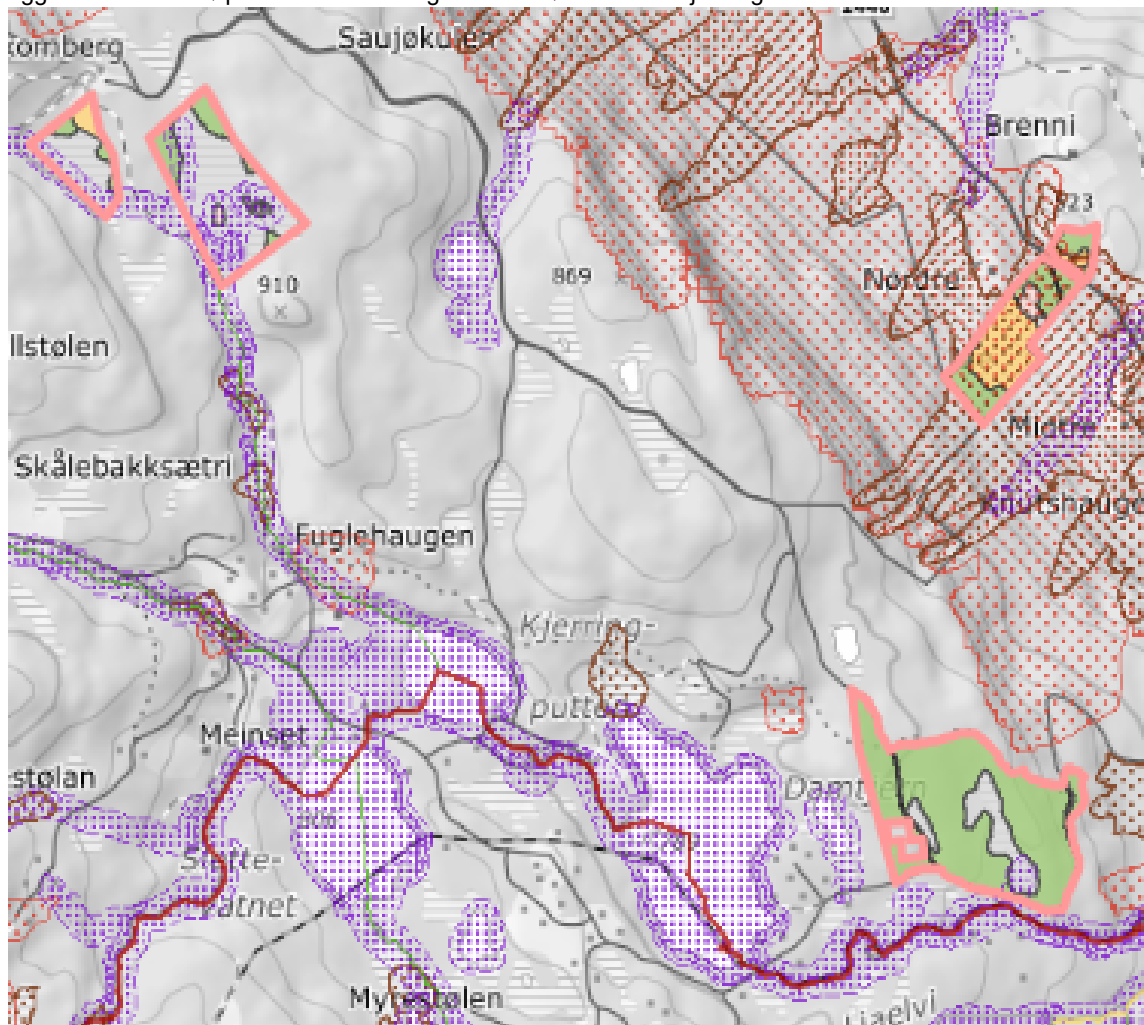
Gården med våningshus og garasje benyttes som bosted utenfor landbruket. Jordveien driftes av nabo.

# Generelt om eiendommen

## Ras og skred

Ja  Nei

Se egen rapport fra Skred AS vedr. skredfarevurdering i forbindelse med bygging av garasje.  
Eiendommen ligger i teoretisk utløpsområde for ras og skred - snøskred samt jord og flomskred.



Kartet viser alle skredsoner - snøskred, jord og flomskred samt flomaktsomhet.

## Kulturminner

Ja  Nei

## Flom

Ja  Nei

## Kvikkleire

Ja  Nei

## Naturtyper

Ja  Nei

## Rødliste arter og nasjonalarter

Ja  Nei

# Eiendommens beliggenhet

## Beliggenhet:

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

## Andre verdier / rettigheter tilknyttet eiendommen

	Beløp (Kr)
Andre verdier	250 000
<b>Sum andre verdier/rettigheter</b>	<b>250 000</b>

### Fallrettigheter/fallerstatning

Det følger med fallrettighetsutbytte til gården - se egne vedtekter for Liaelva Kraftverk.

Det utbetales årlige utbytter/har vært utbetalt alt fra kr. 5 000,- opp til kr. 15 000,-  
For videre verdifastsettelse av disse rettighetene, legges det inn en omforent årlig utbetalingssum på kr. 10 000,-, hvor denne summen kapitaliseres med en Yield på 4%, -noe som gir en beregnet verdi på kr. 250 000,-.

Se kontrakt mellom eier/hjemmelshaver og driftsselskapet.

## Jord, Skog, Jakt og fiske

### Jord

#### Arealgrunnlag

Fulldyrket jord	27,8 daa	
Overflatedyrket jord		
Innmarksbeite	0,1 daa	<b>27,9 daa</b>
Skog av svært høy bonitet		
Skog av høy bonitet	8,8 daa	
Skog av middels bonitet	16,1 daa	
Skog av lav bonitet	128,8 daa	<b>153,7 daa</b>
Uproduktiv skog	8,0 daa	
Myr	82,3 daa	
Åpen jorddekt fastmark		
Åpen grunnlendt fastmark		<b>90,3 daa</b>
Bebygd, vann, bre	6,7 daa	
Ikke klassifisert		<b>6,7 daa</b>
<b>Sum</b>		<b>278,6 daa</b>

#### Opplysningkilder, beskrivelse

Takstingeniør må presisere at det ligger utenfor dette oppdraget å gjøre mer nøyaktige målinger enn det NIBIO kan gjøre mht. eiendommens størrelse og arealklassifisering.

Markslag og arealer er innhentet fra Gårdskart-(NIBIO)

Merk: Arealer på landbrukseiendommer er ikke juridisk eksakt størrelse.

#### 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	27,8	Nei		285	7 923

Overflatedyrket jord		Nei	100	
Innmarksbeite	0,1	Nei	100	10
<b>Sum jordbruksareal</b>	<b>27,9</b>			<b>7 933</b>
			<b>Verdi</b>	<b>198 325</b>

### Opplysningkilder, beskrivelse

Ifølge kart består eiendommen av 5 stk teiger samlet på flere matrikelnummer -og arealressursene fordeler seg da ihht kartgrunnet og samlet er gården 278,6 daa.

Både dyrket mark og øvrige jord- og engarealer ligger med kjøretilkomst/veiadkomst og fremstår i varierende grad av driftsmuligheter. Alle gitte opplysninger er hentet fra arealressurskart/gårdskart samt fra kommunens egne kart og opplysningssider. GIS-Kart.

Gjennomsnittlig jordleiepriser er oppgitt til ca 296 kg pr. daa for grasproduksjon og ca 100 kg pr. daa, eng og beite jfr `Handbok for driftsplanlegging`. 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	8,0	Verdi pr. daa	500	Sum verdi	Kr. 4 000
	Gårdskart/NIBIO (Daa)	Kr/Daa	Verdi (kr)		
Skog av svært høy bonitet					
Skog av høy bonitet	8,8	2 000	17 600		
Skog av middels bonitet	16,1	1 850	29 785		
Skog av lav bonitet	128,8	1 500	193 200		
<b>Sum</b>	<b>153,7</b>		<b>240 585</b>	<b>Total produktiv skogverdi:</b>	<b>Kr. 240 585</b>
<b>Innestående skogfondkonto</b>	<b>0,0</b>			<b>Totalverdi skog og utmark:</b>	<b>Kr. 244 585</b>

### 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 skjematret. 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. 550	Samlet verdi av jakt og fiske	Kr. 13 750
------------------------------	---------	-------------------------------	------------

### Opplysningkilder, beskrivelse

Det beregnes at eiendommen forvalter sine jaktrettigheter sammen med andre rundtliggende naboeiendommer i grunneierlag. Påregnelig jaktutbytte anslås til ca 2 kr/dekar, (hvor alt areal beregnes som jaktbart jfr. verdiutregningen).

# Bygninger på eiendommen

## Våningshus



### Anvendelse

Rom for varig opphold - helårsbolig

### Byggeår

1947

### Kommentar

Opplyst opprinnelig byggeår.

### Standard

Gjennomgående normal standard

### Vedlikehold

Bygget fremstår som ettersett og ivaretatt med alminnelig godt vedlikehold.  
God bruksstand med senere renoveringer og oppussinger.

### Beskrivelse

Våningshuset er opprinnelig bygd i 1947 og oppført over 4 plan - kjeller, 1 og 2 etg samt loftsplan.

Utvendige og innvendige renoveringer med ny utv. kledning fra 2014 og innv. fra 2014 og år fremover, senest i 2020 med våtrom og innredning av kjeller til dagens stand og størrelse.

Bygget er oppført i tradisjonelle, stedlig bygde reisverkstruksjoner med flisfylling som opprinnelig isolering.  
Støpte fundamenter ført ned i terreng ihht byggeårets metodevalg.

Saltakskonstruksjoner som del av loftsetasje med bærende knevegskonstruksjoner og uisolerte kneloft.

Ytre tekking med stålplater/taksteinsplater.

Utvendig kledning som liggende dobbelfalset med staff samt fremhevede detaljer rundt vinduer og dører samt hjørnekasser og etasjeskille - forøvrig pusset mur.

Isolervinduer med noe varierende alder.

Innvendig med varierende overflater, gjennomgående fra renoverings/oppgraderingsår.

Nytt kjøkken og bad fra 2014 samt bad/vaskerom i kjellerplanet fra 2020.

- Se egen utarbeidet tilstandsrapport for våningshuset for ytterligere tilstandsvurdering.



### Tilbygg/modernisering

- |   |   |   |
|---|---|---|
| 0 | Bygningsmessige tiltak:<br>Renovering/<br>oppussing | Det er over år utført forskjellige tiltak på bygget, -hvor dette fordeler seg som følger:   |
| 0 | Taktekking  | 1989: Ny taktekking/profilerte takplater i stål (Taksteinsplater med svartlakkerte overflater).   |
| 0 | Vinduer/<br>ytterdører                              | - 1990/91: 2-lags energivinduer i 1 og 2.etg (Hvor disse er flyttet lenger ut i vegg i forbindelse med ny utv. kledning).<br>- 1990: Ytterdør/hovedinngangsdør.<br>- 2014: Terrassedør i stue 1.etg.<br>- 2015: Vinduer i loftsplanet.<br>- 2020: Vinduer og dør i kjellerplanet. |
| 0 | Terrasse/<br>overbygd<br>inngangsparti              | - 2014: Åpen terrasse på samlet 62 kvm etablert ut for stue i 1.etg.<br>- 2014: Overbygd inngangsparti på ca 12 kvm.  |
| 0 | Utvendig<br>kledning                                | - 2014: Utlekking og tilleggisolering av yttervegger samt ny utv. kledning på hele huset i 2014.<br>Vinduer flyttet lenger ut i vegg for å imøtekomme samme dybde som utlektingen.  |
| 0 | Pipehatt  | - 2014: Ny pipehatt/helbeslått pipe over tak.   |
| 0 | Innv. renovering                                    | - 2014: Innvendig oppussing/renovering med:<br>Nye utførelser og gerikter på vinduer.<br>Laminatgulv samt MDF-plater og trepanel på innvendige overflater (Varmematter/folie i stue og spisestue).<br>Støpt gulv med varmekabel i hall.<br>Etablert toalettrom i 1.etg.           |
| 0 | Kjøkken   | - 2014: Kjøkken renoverert samtidig med øvrige rom i huset, med laminatgulv, malt panel til vegg og himling.<br>Ny større kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplate.<br>Hvitevarer som innbyggingsprodukter.   |
| 0 | Bad 2.etg   | - 2014: Etablert nytt bad/våtrom i 2.etg i 2014 med støpte gulv med   |

varmekabler samt helflisede overflater - gulv og vegger.

- 0 Foring av pipe - 2019: Det ble i 2019 foretatt rehabilitering av pipen for å imøtekomme pålagt fyringsforbud. Pipen godkjent i 2019 etter utført tiltak.
- 0 Bad og vaskerom kjeller - 2020: Etablert nytt bad og vaskerom i kjellerplanet i 2020.
- 0 Snøfangere, takstige og brannstiger 2020: Utfellbare brannstiger i forbindelse med rømning er montert på vegg. Snøfanfere og takstige for feier samme år.
- 0 Elektrisk anlegg - 2014: Nytt elektrisk anlegg i forbindelse med øvrige renoveringer av bygget. 2020 med opplegg i kjeller. Nytt inntak i 2024.
- 0 Drenering - 2024: Det er foretatt drenering etter husets øvre vegg og vegg i front av bygget. Vegg bak/bakre langvegg opplyses drenert ca 1984.
- 0 Grøfting - 2024: Det ble også i 2024 foretatt grøfting etter øvre del av plen/utearealet for å imøtekomme overflatevann fra ovenforliggende mark. Grøften er ført ned og forbi bygget og ledet til nedenforliggende terreng.

#### Bruksareal BRA m<sup>2</sup>

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
3. Etasje	19			19		6	25
2. Etasje	70			70			70
1. Etasje	70			70	74		70
Kjeller	29			29		6	35
<b>SUM</b>	<b>188</b>				<b>74</b>	<b>12</b>	<b>200</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>188</b>						

#### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. Etasje	Trapperom, soverom 1, soverom 2, midtrom		
2. Etasje	Trapperom, dusjbad, soverom 1, soverom 2, soverom 3		
1. Etasje	Hall m/trapp, toalettrom, kjøkken, spisestue, stue		
Kjeller	Bad, vaskerom, trapperom		

#### 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.

- Areal ved lav himlingshøyde:

Ca 6 kvm av gulvarealet i kjeller er definert som ikke målbart pga lavere innv. himlingshøyde, og blir lagt inn under ALH i ovenstående tabell.

Uinnredet rom tas ikke med i arealberegningen.

**- 2.etg/Loftsetasje:**

Loftsetasjen har at innvendig målt gulvareal på ca 25 kvm, og har en største innvendige takhøyde på over 1,9 meter i midtpartiet av rommene. Utover dette er det skråhimlinger ned mot knevegger på begge sider av rommet. - Det skal ved skråtak lavere enn 190 cm medtas areal målt horisontalt 60 cm inn fra den linjen der høyden er 190 cm.

Skråhimlingene strekker seg ned og forbi nedre målegrense jfr. måleregler, hvor det i målelinjene er bærende tømmeråser på hver side, hvor disse igjen anses som hindringer for å kunne tilfredsstillte korrekt måling samt at de tilsier at bruken av rommet blir noe redusert pga lavere innvendige høyder under og på nedsiden av disse.

Ut fra ovenstående vil det da bli foretatt et trekk i gulvarealet som legges inn i ALH for å vise samlet areal. .

Loftsetasjen får da et beregnet innvendig bruksareal på 19 kvm jfr. valgte tolkning av målereglene på takseringstidspunktet.

6 kvm ikke målbare arealer legges inn under ALH.

**- Terrassearealer/åpent areal (TBA):**

Det er samlet 74 kvm åpent areal/TBA på bygget, hvorav dette fordeler seg som følger:

- Ca 12 kvm overbygd inngangsparti.

- 62 kvm åpent terrasse/verandaareal ut for stuedel i 1.etg.

Ovenstående arealer/arealer ihht definisjon åpent areal = 74 kvm.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

Kommentar:

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja  Nei

# Driftsbygninger på eiendommen

## Garasje



### Anvendelse

Rom for biloppstilling.  
Lagerrom.

### Byggeår

2020

### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

### Areal (BTA)

Etasje	BTA
Etasje	50,0
<b>SUM BTA</b>	<b>50</b>

### Kommentar til areal

Stedlige oppmålinger av takstmann.

50 kvm utv. bruttoareal - 46 kvm innv. bruksareal, hvorav ca 12 kvm isolert bod og øvrige som uisolert garasjerom.

### Standard

Gjennomgående normal standard

### Vedlikehold

Løpende ihht behov

### Beskrivelse

Frittstående garasje på 50 kvm bruttoareal/46 kvm innvendig bruksareal - Bygd 2020.

Bygget er utført med støpte platefundamenter til etablert terreng samt støpt sokkel under alle yttervegger.

Forøvrig i tradisjonelle bindingsverkskonstruksjoner med liggende dobbelfalset kledning med dør og vindusomramminger samt hjørnekasser som fasadedetaljer.

Saltakskonstruksjon bygd opp med selvbærende W-takstoler, underlagsduk og ytre tekking med svartlakkerte stålplater/taksteinsplater.

Garasjen ses etablert som en dobbelgarasje med to stk biloppstillingsplasser med en større kjøreport samt ett avdelt, isolert bodrom med egen utv. adkomst.

Isolert leddport og ytterdør.

Innlagt strøm for belysning og tekniske uttak.

Eget sikringsskap med automater.



## Lovlighet

### Byggetegninger

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

Kommentar:

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja  Nei

# Teknisk verdi boligbygg

## Teknisk verdi boligbygg

### Våningshus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 600 000
Fradrag for forskriftsmangler mellom dagens krav og aktuelt bygg	Kr.	- 610 000
Fradrag for elde, slitasje og vedlikeholdsmangler	Kr.	- 1 400 000
<b>Sum Teknisk verdi - Våningshus</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 600 000</b>
<b>Sum Teknisk verdi - Boligbygg</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 600 000</b>

# Nedskreven gjenanskaffelsesverdi driftsbygninger

## Driftsbygninger

Bygning	Teknisk nyverdi (Kr)	Teknisk tilstand*	Driftsrelevanse**	Nedskreven gjenanskaffelsesverdi (Kr)
Garasje	625 000	9	10	550 000
<i>*Verdilos=0 ny=10 **Unyttig=0 full=10</i>			<b>Total verdi</b>	<b>550 000</b>

## 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 beskrevet ut fra en visuell befaring og for å undersøke bygningenes mer byggetekniske 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 verddivurderingen i denne taksten som en salgsverdi og sammen-fallende med en låneverdi (lånetakst). En evt. långiver må på eget grunnlag og etter egne interne kjøregler evt. korrigere denne. Takstingeniør plikter å synliggjøre delverdier og en samlet sum. Beregningene og fordeling av verdier følger i vedlegg. Takstingeniør 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 verddivurderingen 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.

**Kr 3 850 000**

## Kilder og vedlegg

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tegninger		Tegninger av bolig utarbeidet i 2026 i forbindelse med søknad om bruksendring. Tegninger av garasje innhentet fra kommunale saksarkover.	Gjennomgått		Ja
Andre dokumentar		Diverse dokumenter.	Gjennomgått		Ja

## 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.