

Verditakst for landbrukseiendom

JOHMEN

📍 Johmsvegen 34, 2967 LOMEN

📖 VESTRE SLIDRE kommune

gnr/bnr 52/7

Markedsverdi

1 750 000



Befaringsdato: 22.07.2025

Rapportdato: 18.09.2025

Oppdragsnr.: 20062-1943

Referansenummer: QM1664

Autorisert foretak: Takstkontoret Valdres AS

Sertifisert Takstingeniør: Gudbrand Sælid

Vår ref:




TAKSTKONTORET
v a l d r e s

Gyldig rapport

18.09.2025

Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst

Norsk takst

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

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

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

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

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, -Kari Ringestad, rekvirert for å avholde takst over landbrukseiendommen/driftsenheten 'Jordet', beliggende i Vestre Slidre Kommune. Eiendommen er pr. dd registrert som 'Landbruk' (vekstproduksjon). Eiendommen er registrert med Gnr: 52 Bnr: 7 +

Enheten består av:

- Johmsvegen 34, Hovedbøle med: Våningshus og driftsbygning.
- Johmsvegen 517, Heimstøl med: Sæl og uthus.
- Johmsvegen 1161, Langstøl med: Sæl og uthus/sommerfjøs samt forlåve.

Generelt:

Eiendommen ligger som en av flere veletablerte gårder i bygden, og er registrert med Gnr: 52 Bnr: 7 på hovedbruket/hovedbøle med tilknyttede støler (heimstøl og langstøl) under samme matrikelnummer.

Generell beskrivelse av gårdens bebyggelse, jord og skog.:

Johmsvegen 34:

- Våningshuset bygd 1926, Jevnlig vedlikehold samt noe renoverert og påkostet over år til dagens stand.
- Driftsbygning bygd 1963, Melkeproduksjon til 1975, sau til 1995. Senere i alternativ bruk som lager.
- Stabbur bygd ca 1900 (ukjent byggeår). Bygget er i svært redusert stand - anses uten verdi i takseringssammenheng.

Johmsvegen 517:

- Sæl i utgangspunktet ett eldre bygg i laftet tømmer. Refundamentert og bygd til i 2000 med utv. kledning, tak samt vinduer. Innredet og innv. istandsatt til dagens stand. Tilbygd.
- Uthus bygd i 2005 som ett enklere uisolert bygg for utedoen samt ved og redskaper.

Johmsvegen 1161:

- Sæl antatt bygd ca 1850, oppført i laftet tømmer med natursteinsmurer. Vedlikeholdt og ettersett, dels noe renoverert. I grei bruksstand. Kledt utvendig med stående tømmermannspanel. Shingeltekket saltak.
- Uthus/sommerfjøs, antatt bygd ca 1850. Ett enklere bygg som idag benyttes til lager/vedskjul.
- Forlåven bygd ca 1950 tall. Ett enklere uisolert bygg med platetekk saltak.

Tilstand bebyggelse:

- Varierende tilstand på påstående bebyggelse, -se den enkelte beskrivelse.
- Merk spesielt stabburet heime uten verdi.

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/utleiebolig.

Arealressurser:

- Ifølge kart består eiendommen av 8 stk teiger samlet på hovednummer med ett samlet areal på: 507 400 kvm/507,4 daa

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/kjelde. Avløpet som privat med septik og infiltrasjon fra 1992 (3-kamret septik).
- Heimstølen - ikke vann eller avløp.
- Langstølen - ikke vann eller avløp.

Verdisammenstilling

	Antall	Verdi pr Daa (Kr)	Verdi totalt
Jord og Beite	41,4	6 477	268 150
Skog	210,0	1 077	226 210

Uproduktig skog og utmark	113,0	250	28 250
Jakt og fiske			37 500
Driftsbygninger			650 000
Boligverdi som våningshus på den aktuelle eiendommen			500 000
Boverditillegg i hht. beliggenhet			250 000
Eiendommens totale verdi			1 960 110

Det er lagt inn en sum på kr. 250 000,- i boverditillegg. Dette skal illustrere en antatt tomteverdi på tunet hjemme samt en verdi for tomten på stølene.

Boverditillegg er også benevnt som tunverdi.

Boligverdi som våningshus/bolig på eiendommen er vurdert ihht avkastningsprinsippet til kr. 500 000,- med utleie på kr. 5000,-/mnd med fratrekk av 40% eierkostnader og en kapitaliseringsrente på 7 % på restbeløpet.

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 "JOHMEN". 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 22.07.25, hvor rekvirent/eier var tilstede og foreviste eiendommen.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Fra	Til	Til stede	
22.7.2025			Gudbrand Sælid Kari Ringestad	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3452 VESTRE SLIDRE	52	7	0	413931,8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Johmsvegen 34

Hjemmelshaver

Ringestad Kari

Kommentar

Eiendommen består også av BNR: 14.

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
0	1996

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	
☐ 3452-52/7 Areal i dekar																	
3452-52/7	1 av 8	M	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	3,9	0,0	0,0	0,0	0,2	0,0	4,2	
☐ 3452-52/7	2 av 8	F	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,5	14,1	6,2	0,1	0,0	0,0	0,0	20,9	
3452-52/7	3 av 8	M	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	2,6	145,4	84,8	13,5	20,5	0,0	0,8	0,0	267,6
3452-52/7	4 av 8	M	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1,2	8,1	6,2	0,0	0,0	0,0	0,0	1,0	0,0	16,5
3452-52/7	5 av 8	M	0,0	0,0	0,7	0,0	0,0	0,0	0,0	12,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	13,2
3452-52/7	6 av 8	M	4,4	0,0	3,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,6	0,0	0,0	0,0	8,3	
☐ 3452-52/7	7 av 8	F	31,1	0,0	1,8	0,0	3,8	17,6	10,5	1,0	0,0	2,8	0,0	3,9	0,0	72,5	
3452-52/7	8 av 8	M	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	5,2	18,2	58,6	21,8	0,4	0,0	104,2	
Sum	8		35,6	0,0	5,8	0,0	5,0	28,8	176,2	113,6	31,8	82,5	21,8	6,3	0,0	507,4	

Arealressurser:
Ifølge kart består eiendommen av 8 stk teiger samlet på hovednummer med ett samlet areal på: 507 400 kvm/507,4 daa

Alle gitte opplysninger er hentet fra arealressurskart hentet fra kommunens egne kart og opplysningskilder. 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 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

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

Konsesjonsloven

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

Boplikt

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

Jord og skoglov

Eiendommen er underlagt jordlova med driveplikt etter § 8 og eiendommen kan ikke deles jfr. jordlova § 12 uten søknad og godkjenning av kommunen eller 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.
(Jorda leies ut, men det foreligger ingen avtale).

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

Kulturminner

☒ Ja ☐ Nei

- SEFRAK-registrert bygg:
Stabburet er pga alder registrert som kulturminne - SEFRAK-registrert (Sekretariatet for registrering av faste kulturminne i Norge).
Det vises her til lov om kulturminner (Kulturminneloven), vedr. event. tiltak på bygget. Kommunen må kontaktes.

Det er også registrert ett eldhus på eiendommen med SEFRAK-registrering - bygget er ikke besiktiget (Ukjent om det eksisterer).

Støshuset/sælet er også antatt fra medio 1800 tall, men har ingen registreringer som Sefrakregistrert.

Det er registrert en kullgrop på teigstripen som ligger mellom heimstøl og Fiskeløse.

Flom

☐ Ja ☒ Nei

Kvikkleire

☐ Ja ☒ Nei

Naturtyper

☒ Ja ☐ Nei

Ett parti av skogen på teigen som strekker seg oppover mot fjellet, ses å ligge under betegnelsen 'Vernskog'
(Parti av skogen fra Johmsstølane inn mot/til Fiskeløyse).

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)
Sum andre verdier/rettigheter	0

Jord, Skog, Jakt og fiske

Jord

Arealgrunnlag

Fulldyrket jord	35,6 daa	
Overflatedyrket jord		
Innmarksbeite	5,8 daa	41,4 daa
Skog av svært høy bonitet		
Skog av høy bonitet	5,0 daa	
Skog av middels bonitet	28,8 daa	
Skog av lav bonitet	176,2 daa	210,0 daa
Uproduktiv skog	113,6 daa	
Myr	31,8 daa	
Åpen jorddekt fastmark	82,5 daa	
Åpen grunnlendt fastmark	21,8 daa	249,7 daa
Bebygd, vann, bre	6,3 daa	
Ikke klassifisert		6,3 daa
Sum		507,4 daa

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) DATO 17.09.25.
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	35,6	Nei	0-10000	285	10 146
Overflatedyrket jord		Nei			
Innmarksbeite	5,8	Nei	0-10000	100	580
Sum jordbruksareal	41,4				10 726
				Verdi	268 150

Opplysningkilder, beskrivelse

Jorda (31,2daa) er lokalisert rundt husene hjemme samt ett parti på stølen på 4,4 daa. Svakt kupert terreng, mye store flate arealer, gode avlinger. Hele arealet er inngjerdet.

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` av 2015/2016. 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	113,0	Verdi pr. daa	250	Sum verdi	Kr. 28 250
	Gårdskart/NIBIO (Daa)	Kr/Daa	Verdi (kr)		
Skog av svært høy bonitet					
Skog av høy bonitet	5,0	1 650	8 250		
Skog av middels bonitet	28,8	1 450	41 760		
Skog av lav bonitet	176,2	1 000	176 200		
Sum	210,0		226 210	Total produktiv skogverdi:	Kr. 226 210
Innestående skogfondkonto	0,0			Totalverdi skog og utmark:	Kr. 254 460

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. 250,- pr. daa

NB: Merk at deler av skogen er registrert som vernskog (Skog som står som vern mot værforholdene mm. Dette tilsier noe redusert verdi skjønnsmessig satt.

Jakt og fiske

Verdi av jakt og fiske pr.år	Kr. 1 500	Samlet verdi av jakt og fiske	Kr. 37 500
------------------------------	-----------	-------------------------------	------------

Opplysningkilder, beskrivelse

Det opplyses om årlige utbetalinger på ca kr. 1500,-

Bygninger på eiendommen

Våningshus



Anvendelse

Rom for varig opphold - helårsbolig

Byggeår

1926

Kommentar

Opplyst byggeår.

Standard

Gjennomgående enkel eldre standard

Vedlikehold

Løpende ihht behov.

Noe utdaterte løsninger.

Beskrivelse

GENERELT:

Frittliggende våningshus oppført på opparbeidet eiet tomt/tun i Vestre Slidre kommune.

Boligen ble oppført i 1926 og renovert/påkostet over tid og etter minste behov.

Boligen har grunnmur av gråstein og betong på renoverte deler.

Over grunnmur er det yttervegger av reis-/bindingsverk med utvendig stående trekledning/faspanel tilsluttet trevannbrett etter murkrone.

Nyere 2-lags energivinduer i 1.etg - eldre og enklere i 2.etg - karmen og rammer av trevirke.

Ny ytterdør i 2025.

Etasjeskiller av trevirke/trebjelkelag i begge etasjer, hvorav opprinnelige i 1.etg som uisolert. Renovert/reparert del i stue og bad som isolert. Våtrommet - Bad/vaskerom er av eldre standard. Med alle nødvendige installasjoner, men forbi lengste teoretiske levetid.

Kjøkkenet er av enkel standard. Løse hvitevarer.

Innvendig standard er generelt sett enkel og med til dels meget slitte overflater.

Påviste skjevheter og helningsavvik i begge etasjeplan.

Tidligere tiltak i forbindelse med ettersyn og vedlikehold:

Våningshuset er opprinnelig bygd i 1926 og er blitt renovert/vedlikeholdt og oppussert som følger:

- Nye stål takplater i 1992.

- Bad/vaskerom etablert i 1992 (forbi lengste teoretiske levetid).

- Pipe foret innv. i 1992.

- 2-lags energivinduer i 1.etg i 2010 (2.etg med eldre og enklere vinduer).

- Reparasjon av mur samt nytt impregnert trebjelkelag i stue og på kammers i 2010.

- Ny ytterdør i 2025.

TILSTAND:

Boligen er gjennomgående normalt vedlikeholdt og ettersett, - men har behov for moderniseringer og utskiftninger= Samlet sett defineres bygget som ett rent renoveringsobjekt.



Tilbygg/modernisering

- 0

Vedlh./
renovering/
oppussing

Våningshuset er opprinnelig bygd i 1926 og er blitt renovert/vedlikeholdt og oppusset som følger:
- Nye stål takplater i 1992.
- Bad/vaskerom etablert i 1992 (forbi lengste teoretiske levetid).
- Pipe foret innv. i 1992.
- 2-lags energivinduer i 1.etg i 2010 (2.etg med eldre og enklere vinduer).
- Reparasjon av mur samt nytt impregnert trebjelkelag i stue og kammers i 2010.
- Ny ytterdør i 2025.

Bruksareal BRA m²					
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2. Etasje	43			43	
1. Etasje	75			75	
SUM	118				
SUM BRA	118				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Gang m/trapp, gang 2, soverom, soverom 2, soverom 3		
1. Etasje	Gang m/trapp, kjøkken, kleve, stue 2, gang 2, bad/vaskerom		

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.

2.etg med dels noe lavere innv. himlingshøyder/skråtak.
Kneloft/kaldloft bak knevegger.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

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/fjøs



Anvendelse

Rom for husdyrhold - fjøs for storfe.

Byggeår

1963

Kommentar

Opplyst byggeår.

Areal (BTA)

Etasje	BTA
Etasje	220,0
Forlåve - 2. Etasje	210,0
SUM BTA	430

Kommentar til areal

Areal som stedlig målt.

Standard

Gjennomgående enkel eldre standard

Vedlikehold

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

Beskrivelse

Større frittstående driftsbygning/kjørebrulåve, bygd i 1963 og beregnet med husdyrrom/fjøsdel for kyr og melkeproduksjon. Melkeproduksjonen ble lagt ned i 1975, hvor det ble drevet med sau frem til ca 1995.

Bygget måler samlet 430 kvm bruttoareal, hvorav 210 på forlåven og øvrige 220 kvm i 1.etg.

Støpte ringmursfundamenter og støpt gjødselkjeller ført ned i terreng, dels noe enklere stripe- og punktfundamenter. Fjøsdelene på ca 100 kvm med støpte dekke og murte yttervegger samt isolert himling mot ovenforliggende forlåve. Øvrige deler som uisolert vognskjul og lager og holdt i stedlig bygde reisverkskonstruksjoner med klavesystem i hovedkonstruksjon av kraftige stolper i stor avstand og i veggens fulle høyde, supplert med et sekundært og spinklere bindingsverk som underlag for bordkledningen. Videre er det lagt inn skråband/skråspenn for sideavstivninger.

Etasjeskiller er holdt med tømmerdimensjoner etablert til langvegger og skråspennene samt understøttinger i akselinjene. Saltakskonstruksjon bygd opp med langsperrer med lastfordeling utført med innmontert hanebjelke. Firkantåser for undertak og tekking. Utvendige fasader med stående bordkledning/spaltekledning. Stedlig bygde labankdører til låven, luftevinduer samt doble vinduer i fjøsdel

Taket på hoveddel er tekket med plater av aluminium samt fjøsgang med bølgeblekkplater av stål.

- Teknisk tilstand:

Gjennomgang av bygget viser endel slitte utvendige overflater samt manglende vedlikehold og ettersyn de senere årene - bygget fremstår med større vedlikeholds- og renoveringsbehov for å event. føre dette frem til en form for alternativ bruk.



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



Stabbur



Anvendelse

Lagerrom.

Byggeår

1850

Kommentar

Opplyst byggeår.

Areal (BTA)

Etasje	BTA
Etasje	40,0
Etasje 2	40,0
SUM BTA	80

Kommentar til areal

Angitt areal/målt på kart.

Standard

Gjennomgående enkel eldre standard

Vedlikehold

Bygget fremstår med noe etterslep på det forventede vedlikeholdet. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Beskrivelse

Frittstående bygg i laftet tømmer, antatt bygd ca 1850.

Bygget anses uten verdi i takseringssammenheng og vil ihht dette ikke bli ytterligere beskrevet.



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

Sæterhus/Sæl, heimstøl



Anvendelse

Rom for varig opphold - Sæl/Fritidsbolig

Byggeår

Vedlikehold/rehab. år

2000

2000

Kommentar

Byggeår settes ut fra rehabilitering/ombyggingsår for eiendommen.

Areal (BTA)

Etasje	BTA
Etasje	35,0
SUM BTA	35

Kommentar til areal

Stedlige oppmålinger av takstmann.
35 kvm utv. bruttoareal - 31 kvm innv. bruksareal.

Standard

Gjennomgående normal standard

Vedlikehold

Bygget fremstår som renoveret samt senere ettersett og ivaretatt med alminnelig godt vedlikehold.
God bruksstand.

Beskrivelse

Sælet består opprinnelig av ett eldre laftet bygg, antatt opprinnelig byggeår ca 1850 og da med ett areal på ca 25 kvm BTA. I år 2000 ble bygget flyttet, ny grunnmur i støpt betong ble etablert, bygget flyttet tilbake og tilbygd med kjøkken og gang. Utv. fasader/vegger lektet ut og tilført stående kledning. Nye 1+1 lags vinduer - isolert ytterdør. Nye gulv. Ny helisolert takkonstruksjon med pappshingel som ytre tekking.

Innvendive overflater med heltre gulv til isolert trebjelkelag.
Vegger i synlig tømmer i opprinnelig del samt trepanel i tilbygd del.
Saltak bygd som en sperrekonstruksjon med bærende tømmeråser og innv. synlige trepanel.

Murt pipe med frittstående peisovn (pipen er upusset).
Kjøkken med heløtre, dels plassbygde innredninger.
Gassbluss.

- Teknisk tilstand:
I god bruksstand - ingen påviste avvik som hindrer bruken.



Tilbygg/modernisering

2000	Tilbygg/ renovering	Sælet består opprinnelig av ett eldre laftet bygg, antatt opprinnelig byggeår ca 1850 og da med ett areal på ca 25 kvm BTA. I år 2000 ble bygget flyttet, ny grunnmur ble etablert, bygget flytte tilbake og tilbygd med kjøkken og gang. Utv. fasader/vegger lektet ut og tilført stående kledning. Nye 1+1 lags vinduer - isolert ytterdør. Nye gulv. Ny helisolert takkonstruksjon med pappshingel som ytre tekking.
------	------------------------	--

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



Anvendelse

Rom for ved og redskaper. Rom for utedoen.

Byggeår

2000

Kommentar

Opplyst byggeår.

Areal (BTA)

Etasje	BTA
Etasje	10,0
SUM BTA	10

Kommentar til areal

Stedlige oppmålinger av takstmann.
10 kvm utv. bruttoareal - 9 kvm innv. bruksareal.

Standard

Gjennomgående enkel standard

Vedlikehold

Løpende ihht behov

Beskrivelse

Frittstående bygg oppført i uisolerte bindingsverkskonstruksjoner/vegger, uisolert trebjelkelag samt fundamentert til terreng via enklere punktfundamenter.

Bygget er oppdelt med eget rom for utedoen og øvrige arealer for ved og redskapsbod.
Innvendig er bygget med synlige konstruksjoner, tregulv på gulvet.
Uthuset er utvendig kledt med stående tømmermannspanel.
Doble vinduer med småruter i ytre ramme samt uisolerte, utadslåendee ramtredører med utv. trepanel.
Takkonstruksjon som saltak tekket med pappshingel.

Bygd 2000 - 10 kvm bruttoareal - 9 kvm innvendig bruksareal.

- Kommentar:

Bygget ses å være i god bruksstand ihht bygd.



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 tak høyde?

☐ Ja ☒ Nei

Sæterhus/Sæl, langstøl



Anvendelse

Rom for varig opphold - Fritidsbolig/sæl

Byggeår

1850

Kommentar

Opplyst byggeår.

Areal (BTA)

Etasje	BTA
Etasje	45,0
SUM BTA	45

Kommentar til areal

Stedlige oppmålinger av takstmann.
45 kvm utv. bruttoareal - 40 kvm innv. bruksareal.

Standard

Gjennomgående enkel eldre standard

Vedlikehold

Løpende ihht behov

Beskrivelse

Frittstående bygg, buygd ca 1850 og oppført i laftet tømmer til natursteinsmur til terreng.

Bygget måler 45 kvm bruttoareal og består av gang, kjøkken, ett soverom/kleve samt ett rom for varig opphold med murt pipe og brannmur i pusset utførelse samt tilknyttet ovn som vedfyrt ildsted (ovn i peisgrue)
Kjøkken med murt pipe og vedkomfyr.

Laftede vegger og saltak som sperrekonstruksjon med pappshingel som ytre tekking.
Ståltakrenner etter øvre langside.

Smårutede vinduer samt ytterdør i delisolert utførelse som innadslående med trepaneler på utv. side.
Gulv med heltre gulvplank, uisolert konstruksjon med unntak av gulv i soverom, hvor det er nytt isolert trebjelkelag med impregnerte bjelker og nye gulv i 1998.
Isolert takkonstruksjon.

Utv. fasader med stående tømmermannspanel.



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 tak høyde?

☐ Ja ☒ Nei

Uthus/Sommerfjøs



Anvendelse

Rom for ved og redskaper. Rom for utedoen.

Byggeår

1850

Kommentar

Opplyst byggeår.

Areal (BTA)

Etasje	BTA
Etasje	35,0
SUM BTA	35

Kommentar til areal

Antatt areal

Standard

Gjennomgående enkel eldre standard

Vedlikehold

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

Beskrivelse

Enklere frittstående bygg i laftet tømmer - saltak tekket med plater.
Punktfundamenter.



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 tak høyde? ☐ Ja ☒ Nei

Uthus/Forlåve



Anvendelse

Forlåve

Byggeår

1950

Kommentar

Antatt byggeår.

Areal (BTA)

Etasje	BTA
Etasje	30,0
SUM BTA	30

Kommentar til areal

Antatt areal.

Standard

Gjennomgående enkel eldre standard

Vedlikehold

Bygget fremstår med noe etterslep på det forventede vedlikeholdet. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Beskrivelse

Forlåve - enkler ebygg i stedlig bygde reisverkskonstruksjoner.

Saltak teknet med stålplater.

Låvedører.



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

Teknisk verdi boligbygg

Teknisk verdi boligbygg

Våningshus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 600 000
Fradrag for forskriftsmangler mellom dagens krav og aktuelt bygg	Kr.	- 310 000
Fradrag for elde, slitasje og vedlikeholdsmangler	Kr.	- 1 290 000
Sum Teknisk verdi - Våningshus	Kr.	1 000 000
Sum Teknisk verdi - Boligbygg	Kr.	1 000 000

Nedskreven gjenanskaffelsesverdi driftsbygninger

Driftsbygninger

Bygning	Teknisk nyverdi (Kr)	Teknisk tilstand*	Driftsrelevanse**	Nedskreven gjenanskaffelsesverdi (Kr)
Driftsbygning/fjøs	2 150 000	4	3	250 000
Stabbur	100 000	0	0	
Sæterhus/Sæl, heimstøl	650 000	7	7	300 000
Uthus	40 000	7	7	20 000
Sæterhus/Sæl, langstøl	450 000	3	5	50 000
Uthus/Sommerfjøs	200 000	3	4	20 000
Uthus/Forlåve	120 000	4	2	10 000
*Verdilos=0 ny=10 **Unyttig=0 full=10			Total verdi	650 000

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 beskrevet 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 (nedsrevet 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 kjøreregler 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.

Kr 1 750 000

Miljø og bærekraft

Generelt

Innen landbrukstaksering er det økende fokus på bærekraftige tiltak og miljøvennlige løsninger som kan redusere gårdsdriftens fotavtrykk. En eiendom som vurderes blir ikke bare vurdert for økonomisk verdi, men også for sine tiltak og strategier innenfor bærekraft og energiforbruk. På denne eiendommen er det ikke gjennomført særskilte miljøtiltak innenfor driften, men det er gjort noe etterisolering på våningshuset. Dette kan bidra til redusert energibruk og gir positive miljøgevinster. Andre potensielle tiltak for en mer bærekraftig drift vil kunne inkludere forbedret energiløsninger, vannhåndtering, og økt bruk av naturvennlige materialer i bygg og vedlikehold. Å vurdere miljøtiltak på landbrukseiendommer kan være et viktig steg for å møte fremtidige krav til bærekraft. Det gir også eiere muligheten til å bidra til et lavere miljøavtrykk i landbruket over tid.

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

Forutsetning

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

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.