

VERDIVURDERING

Næringseiendom Jørungard, 2672 SEL

Gnr 270: Bnr 116 m.fl.
3437 SEL KOMMUNE



SERTIFISERT TAKSTINGENIØR
Jon Rudi MNTF Takstingeniør
Telefon: 911 02 549
E-post: takst@trebet.no
Rolle: Uavhengig takstmann

AUTORISERT FORETAK
Trebet AS
Movegen 42, 2676 HEIDAL
Telefon: 911 02 549
Organisasjonsnr: 994 103 296

Dato befaring: 24.08.2023
Utskriftsdato: 01.09.2023
Dato verdisetting: 01.09.2023
Oppdrag nr: 1719



1 Innholdsfortegnelse

2	Sammendrag	3
3	Introduksjon	4
3.1	Informasjon fra kunden	4
3.2	Generell informasjon	4
3.3	Beskrivelse av eiendommen	6
3.3.1	Eiendomsinformasjon	6
3.3.2	Matrikkeldata	6
3.3.3	Beskrivelse av tomt	7
3.3.4	Beskrivelse av områdene rundt	7
3.3.5	Andre forhold	7
3.4	Bygninger på eiendommen	8
3.4.1	Hus nr 1 Smia	8
3.4.2	Hus nr 2 Stall	9
3.4.3	Hus nr 3 Langloftet	10
3.4.4	Hus nr 5 Eldhus	10
3.4.5	Hus nr 7 Årestugu fra Jar	11
3.4.6	Hus nr 8 Badstua	12
3.4.7	Hus nr 9 Sels-årestua	12
3.4.8	Hus nr 11 Brureloftet	13
3.4.9	Hus nr 12 Vevstugu	14
3.4.10	Hus nr 13 Grisehus	15
3.4.11	Hus nr 14 Sauefjøs	15
3.4.12	Hus nr 15 Låve	16
3.4.13	Hus nr 16 Utstillingshus	16
3.4.14	Hus nr 17 Stavkirke	17
3.4.15	Hus nr 18	18
3.4.16	Hus nr 19	19
3.4.17	Hus nr 20 Flugas Vertshus	20
3.4.18	Hus nr 21 Butikk	20
3.4.19	Hus nr 22	21
3.4.20	Hus nr 23 Sanitæranlegg	21
3.4.21	Hus nr 24 Wc og lager	22
3.4.22	Hus nr 25	22
4	Verdigrunnlag	24
4.1	Utleiekontrakter og ledige lokaler	24
4.2	Beskrivelse av eiendomsmarkedet	25
4.3	Demografi, områder, vekst/regresjon	25
4.4	Inntekter/kostnader	25
5	Verdisetting	26
5.1	Tomteverdi	26
5.2	Teknisk verdi	26
5.3	Nettokapitalisering	29

Vedlegg:

Grunnbokutskrift	Ant. sider: 6
Situasjonskart	Ant. sider: 2
Festekontrakt	Ant. sider: 2
Reguleringsplaner	Ant. sider: 4
Arealplankart	Ant. sider: 1

2 Sammendrag

**Konklusjon/
markedsvurdering:**

Verdivurdering av Jørungard på gnr 270 bnr 16 og gnr 273 bnr 146 i Sel kommune. Eiendommene har god beliggenhet og god adkomst. Unik eiendom med stort potensiale.

Den forretningsmessige verdien settes til kr 4.800.000,- ut i fra stipulerte leiekostnader (bakgrunn for leieinntekter er overskudd i selskapet ved et normal år, som eier opplyser er ca. 455.000,- minus eierkostnader). Realavkastningskravet settes såpas høyt som 9% pga. at eiendommen ikke har noen leiekontrakt.

Teknisk verdi (kr 12.165.000,-) er betydelig høyere dagens verdivurdering.

Kunde:

Jørungard Middelaldersenter AS v/Øystein Ulen
Jørungardsvegen , 2672 SEL. Tlf. 91332393

Formål med taksten:

Markedsverdi/forretningsmessige av Jørungard Middelaldersenter Gnr 270 bnr 116 og gnr 273 bnr 146 i Sel kommune.

Egne forutsetninger:

Hovedhensikten med denne rapport er å formidle takstforetakets syn på normal salgsverdi (markedsverdi) av denne eiendommen, slik den framstår på befaringsdagen, som en næringseiendom solgt på en profesjonell måte over en normal tidsperiode i dagens marked. Oppdragsgiver ønsker en vurdering av dagens markedsverdi på eiendommen. Markedsverdien er i dette dokument ensbetydende med den høyeste pris man kan påregne at flere uavhengige interessenter er villig til å betale for eiendommen med eksisterende leiekontrakter, å uten heftelser. Salget skal være offentlig, skje på vanlige markedsvilkår, det skal foreligge normal frist for salgsforhandlinger idet det skal tas hensyn til eiendommens art. Det sees bort fra kjøpere som måtte være villig til å betale en unormal høy pris på grunn av "spesielle interesser" i eiendommen, eksempelvis naboer ol.

Det er tatt utgangspunkt i bygningsmassen slik den fremstår i dag.

Eierkostnader er satt etter erfaringstall fra andre eiendommer i Nord- og Midt-Gudbrandsdalen.

Opplysninger om overskudd i eierselskapet er opplyst av eier.

Verdi:

Kr. 4 800 000

Dato verdisetting:

01.09.2023

Takstingeniør:

Jon Rudi Tlf.: 911 02 549

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

HEIDAL, 01.09.2023



Jon Rudi MNTF Takstingeniør
Telefon: 911 02 549

3 Introduksjon

3.1 Informasjon fra kunden

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider
Grunnbokutskrift	23.08.2023	Vedlagt	Innhentet	6
Leiekontrakter for bygninger	24.08.2023	Ikke vedlagt.	Finnes ikke	
Regnskap	24.08.2023	Ikke vedlagt.	Fremvist	
Situasjonskart	23.08.2023	Vedlagt.	Innhentet	2
Tegninger	24.08.2023	Ikke vedlagt.	Ikke fremvist	
Tidligere takst	24.08.2023	Ikke vedlagt.	Fremvist	
Festekontrakt	31.08.2023	Vedlagt bekreftelse på utvidelse/forlengelse av festekontrakt	Fremvist	2
Reguleringsplaner	01.09.2023	Vedlagt	Innhentet	4
Arealplankart	01.09.2023	Vedlagt	Innhentet	1
Eiendomsverdi.no	30.08.2023	Ikke vedlagt.	Innhentet	

3.2 Generell informasjon

Beskrivelse av eiendommen Jørungard Middelaldersenter.

Hva slags verdi (markedsverdi etc) Markedsverdi/forretningsmessig verdi

Kunde: Jørungard Middelaldersenter AS v/Øystein Ulen
Jørungardsvegen , 2672 SEL. Tlf. 91332393

Formålet med oppdraget Hovedhensikten med denne rapport er å formidle takstforetakets syn på normal salgsverdi (markedsverdi) av denne eiendommen, slik den framstår på befaringsdagen, som en næringseiendom solgt på en profesjonell måte over en normal tidsperiode i dagens marked. Oppdragsgiver ønsker en vurdering av dagens markedsverdi på eiendommen. Markedsverdien er i dette dokument ensbetydende med den høyeste pris man kan påregne at flere uavhengige interessenter er villig til å betale for eiendommen med eksisterende leiekontrakter, å uten heftelser. Salget skal være offentlig, skje på vanlige markedsvilkår, det skal foreligge normal frist for salgsforhandlinger idet det skal tas hensyn til eiendommens art. Det sees bort fra kjøpere som måtte være villig til å betale en unormal høy pris på grunn av "spesielle interesser" i eiendommen, eksempelvis naboer ol.

Det er tatt utgangspunkt i bygningsmassen slik den fremstår i dag.

Beregningsmessig benyttes vanligvis 3 hjelpemetoder; kontantstrømanalyse, nettokapitalisering og teknisk verdi. Kontantstrømanalyse benyttes alltid sammen med de to øvrige metodene, og egner seg godt i de tilfellene der det foreligger flere leieforhold med varierende kontraktvilkår. Nettokapitalisering benyttes alltid sammen med teknisk verdi, og egner seg godt i de tilfellene der leieforholdene er få og oversiktlige eller hvor eier bruker lokalene til egen virksomhet. Teknisk verdi kan brukes alene i de tilfellene hvor utleie av objektet ikke er mulig og hvor det ikke er noen avkastningsverdi.

Standarder som legges til grunn Verditaksten er utført iht. NTF's regler, NS 3451 Bygningsdelstabell og NS 3940 Areal- og volum beregning av bygninger. EVS.

Takstmannens status og erfaring

Denne taksten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten binding til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomiske interesser i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takstbransjens etiske retningslinjer på www.ntf.no. Har jobbet som takstmann fra 2011, har vært tilsluttet Norsk takst siden 2016, har autorisasjon for taksering av næringseiendommer, verdi- og lånetakst, tilstandsvurdering av boligeiendommer, skade og skjønn.

Befaring/tilstede:

Befaringsdato: 24.08.2023
Jon Rudi. Tlf. 911 02 549
Jørungard Middelaldersenter AS v/Øystein Ulen.

Unntakelser ved inspeksjon

Eiendommen er ikke tilstandsvurdert.

Forutsetninger:

Verditaksten er utført iht. NTF's regler, NS 3451 og NS 3940. Taksten er kun basert på visuell befaring uten inngrep i byggverket, evt. supplert med enkle målinger. Merk at en verditakst ikke er en tilstandsrapport, som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/ mangler som bør rettes opp.

Takstkonklusjonen er en vurdering av verdien av objektet dvs. det beløp som takstmannen mener at markedet er villig til å betale. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Taksten er avholdt etter beste skjønn. Takstkonklusjonen baserer seg på objektet i den stand og slik det var på takseringsdagen.

Dersom selger fraskriver seg ansvaret for riktigheten av bygningsarealer eller tomtearealer, overføres dette ansvaret ikke til takstmannen. Oppmåling av- og nøyaktig arealfastsettelse av næringseiendommer er en omfattende oppgave og inngår ikke i normaloppdraget 'Taksering av næringseiendom'. De oppgitte arealer er ikke nødvendigvis oppmålt, men kan være hentet fra annen dokumentasjon. Arealmåling kan bestilles som et eget oppdrag.

3.3 Beskrivelse av eiendommen

3.3.1 Eiendomsinformasjon

Eiend.betegnelse:	Næringseiendom
Konsesjonsplikt	Ikke konsesjonspliktig eiendom, men det skal fylles ut "Egenerklæring" på alle eiendommer med tomteareal over 2000 m².
Adkomst	Offentlig vei til tomtegrense
Vann	Eier vil orientere om vannopplegg.
Avløp	Eier vil orientere om avløp.
Regulering	Gnr 270 bnr 116 er regulert til næring, Gnr 273 bnr 146 er regulert til næring dels Lnf-område, se reguleringsplan for Jørungård
Kommuneplan	Kommunens bygningsarkiv og reguleringsbestemmelser for området er ikke gjennomgått, og taksten hensyntar således ikke forhold/opplysninger som finnes her, med mindre det uttrykkelig fremgår i takstdokumentet.

3.3.2 Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 3437 SEL Gnr: 270 Bnr: 116
Eiet/festet:	Festet
Areal:	16 932,8 m² Arealkilde: Se Eiendom
Hjemmelshaver:	Tore Anders Romundgard
Adresse:	Jørungard Middelaldersenter, 2672 Sel
Kommentar:	Hjemmel til festerett: Jørungard Middelaldersenter AS
Festeopplysn.:	Fstekontrakt inngått år: 2021 Reguleres år: 2024 Utløper år: 2046
Matrikkel:	Kommune: 3437 SEL Gnr: 273 Bnr: 146
Eiet/festet:	Festet
Areal:	13 737,8 m² Arealkilde: Se Eiendom
Hjemmelshaver:	Bjørn Harald Thorud
Adresse:	Jørundgardvegen 18, 2672 Sel
Kommentar:	Hjemmel til festerett: Jørungard Middelaldersenter AS
Festeopplysn.:	Fstekontrakt inngått år: 2021 Reguleres år: 2024 Utløper år: 2046

3.3.3 Beskrivelse av tomt

Tomtens anvendelse	Bebyggelse, adkomst, parkering, festivalområde og friområde.
Grunnforhold og fundamentering	Grunnforhold og fundamentering er ikke undersøkt.
Topografi, utsikt, sol, skygge	Beliggenhet på vestsiden av Lågen på Sel, med god lysforhold.
Miljø og forurensning	Det er ikke gjennomført miljøkartlegging på eiendommen.
Utbyggingspotensiale	Eiendommen har utbyggingspotensiale.

3.3.4 Beskrivelse av områdene rundt

Utbygging, år	1995 til dagsdato.
Områdene rundt	Landbruk og spredt boligbebyggelse.
Infrastruktur	Privat vei, vann og avløp.
Parkering	Parkering på egen grunn, med dagens bruk.

3.3.5 Andre forhold

Forsikring:	Selskap: Gjensidige. Årlig premie: Kr. 70 000. Opplysninger fremlagt av eier.
--------------------	--

3.4 Bygninger på eiendommen

3.4.1 Hus nr 1 Smia

Bygningsdata



Byggeår: 1995 Kilde: Eier

Anvendelse: Smie

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m²	Bruksareal BRA m²	Kommentar
1. etasje	26		
Sum bygning:	26	0	

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Bygning generelt

Fundament/grunnmur av stein. Lafta tømmervegger. Åstak tekt med skifer. Dør av tre.



Andre forhold:

Tilstand	Eiendommen er ikke tilstandsvurdert.
Vedlikehold	Normalt vedlikeholdt, enkelte bygg har behov for noe utbedring.
Energirelaterte forhold	Ikke fremlagt energiattest.
Miljø og forurensning	Det er ikke foretatt miljøkartlegging på eiendommen.

3.4.2 Hus nr 2 Stall

Bygningsdata



Byggeår: 1995 Kilde: Eier

Anvendelse: Stall

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Kommentar
1. etasje	31		
Sum bygning:	31	0	

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Bygning generelt

Fundament/grunnmur av stein. Lafta tømmervegger. Åstak tekt med papp og torv. Dører av tre.
Tregulv.



3.4.3 Hus nr 3 Langloftet

Bygningsdata



Byggeår: 1995 Kilde: Eier

Anvendelse: Overnatting

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Kommentar
1. etasje	61		
2. etasje	61		
Sum bygning:	122	0	

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Bygning generelt

Fundament/grunnmur av stein. Lafta tømmervegger. Åstak tekt med papp og torv. Dører av tre. Etasjeskille av tre. Tregulv.



3.4.4 Hus nr 5 Eldhus

Bygningsdata



Byggeår: 1995 Kilde: Eier

Anvendelse: Eldhus

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m²	Bruksareal BRA m²	Kommentar
1. etasje	20		
Sum bygning:	20	0	

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Bygning generelt

Fundament/grunnmur av stein. Lafta tømmervegger. Åstak tekt med papp og torv. Dører av tre.



3.4.5 Hus nr 7 Årestugu fra Jar

Bygningsdata



Byggeår: 1995 Kilde: Eier

Anvendelse: Årestugu

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m²	Bruksareal BRA m²	Kommentar
1. etasje	46		
Sum bygning:	46	0	

Kommentar areal

Sval/takoverbygg er ikke med i arealet, men er tillagt verdi i taksten.

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Bygning generelt

Fundament/grunnmur av stein. Lafta tømmervegger. Åstak tekt med papp og torv. Dører av tre.



3.4.6 Hus nr 8 Badstua

Bygningsdata



Byggeår: 1995 Kilde: Eier

Anvendelse: Badstue

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Kommentar
1. etasje	19		
Sum bygning:	19	0	

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Bygning generelt

Fundament/grunnmur av stein. Lafta tømmervegger. Åstak tekt med papp og torv. Dører av tre.



3.4.7 Hus nr 9 Sels-årestua

Bygningsdata



Byggeår: 1995 Kilde: Eier

Anvendelse: Årestue

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Kommentar
1. etasje	46		
Sum bygning:	46	0	

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Bygning generelt

Fundament/grunnmur av stein. Lafta tømmervegger, svalgang. Åstak tekt med papp og torv. Dører av tre. Moderne kjøkken i deler av huset.



3.4.8 Hus nr 11 Brureloftet

Bygningsdata



Byggeår: 1995 Kilde: Eier

Anvendelse: Overnatting/våpenhus

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Kommentar
1. etasje	30		
2. etasje	30		
Sum bygning:	60	0	

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Bygning generelt

Fundament/grunnmur av stein. Lafta tømmervegger. Åstak tekt med papp og torv. Dører av tre. Etasjeskille av tre. Tregulv.



3.4.9 Hus nr 12 Vevstugu

Bygningsdata



Byggeår: 1995 Kilde: Eier

Anvendelse: Vevstugu

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Kommentar
1. etasje	45		
Sum bygning:	45	0	

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Bygning generelt

Fundament/grunnmur av stein. Lafta tømmervegger. Åstak tekt med papp og torv. Dører av tre.



3.4.10 Hus nr 13 Grisehus

Bygningsdata



Byggeår: 1995 Kilde: Eier

Anvendelse: Grisehus

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m²	Bruksareal BRA m²	Kommentar
1. etasje	12		
Sum bygning:	12	0	

Kommentar areal

Ikke inispisert innvendig.

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Bygning generelt

Fundament/grunnmur av stein. Lafta tømmervegger. Åstak tekt med papp og torv. Dører av tre.

3.4.11 Hus nr 14 Sauefjøs

Bygningsdata



Byggeår: 1995 Kilde: Eier

Anvendelse: Sauefjøs

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m²	Bruksareal BRA m²	Kommentar
1. etasje	48		
Sum bygning:	48	0	

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Bygning generelt

Fundament/grunnmur av stein. Lafta tømmervegger. Åstak tekt med papp og torv. Dører av tre.

3.4.12 Hus nr 15 Låve

Bygningsdata



Byggeår: 1995 Kilde: Eier

Anvendelse: Konsertlokale

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m²	Bruksareal BRA m²	Kommentar
1. etasje	85		
Sum bygning:	85	0	

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Bygning generelt

Fundament/grunnmur av stein. Lafta tømmervegger. Åstak tekt med trespon Dører av tre.
Tregulv.



3.4.13 Hus nr 16 Utstillingshus

Bygningsdata



Byggeår: 1995 Kilde: Eier

Anvendelse: Utstilling

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m²	Bruksareal BRA m²	Kommentar
1. etasje	65		
Sum bygning:	65	0	

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Bygning generelt

Fundament/grunnmur av stein. Lafta tømmervegger. Åstak tekt med papp og torv. Dører av tre. Tregulv.

3.4.14 Hus nr 17 Stavkirke

Bygningsdata



Byggeår: 1995 Kilde: Eier

Anvendelse: Kirke

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m²	Bruksareal BRA m²	Kommentar
1. etasje	70		
Sum bygning:	70	0	

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Bygning generelt

Stavkirke.





Andre forhold:

Standard	Normal standard mot dagens bruk.
Tilstand	Eiendommen er ikke tilstandsvurdert.
Vedlikehold	Normalt vedlikeholdt.
Energirelaterte forhold	Ikke fremlagt energiattest.
Miljø og forurensning	Det er ikke foretatt miljøkartlegging på eiendommen.
Bygning-potensiale	

3.4.15 Hus nr 18

Bygningsdata



Byggeår: 1995 Kilde: Eier

Anvendelse: Lager

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m²	Bruksareal BRA m²	Kommentar
Etasje	17		
Sum bygning:	17	0	

Kommentar areal

Ikke inspisert innvendig.

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Bygning generelt

Fundament/grunnmur av stein. Lafta tømmervegger. Åstak tekt med papp og torv. Dører av tre. Tregulv.

3.4.16 Hus nr 19

Bygningsdata



Byggeår: 1995 Kilde: Eier

Anvendelse: Lager

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m²	Bruksareal BRA m²	Kommentar
1. etasje	16		
Sum bygning:	16	0	

Kommentar areal

Ikke inspisert innvendig.

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Bygning generelt

Fundament/grunnmur av stein. Lafta tømmervegger. Åstak tekt med papp og torv. Dører av tre. Tregulv.

3.4.17 Hus nr 20 Flugas Vertshus

Bygningsdata



Byggeår: 1996 Kilde: Eier

Anvendelse: Servering av mat og drikke.

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Kommentar
1. etasje	23		
Sum bygning:	23	0	

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Bygning generelt

Enkelt hus av bindingsverk. Tak er tekt med papp.



3.4.18 Hus nr 21 Butikk

Bygningsdata



Byggeår: 1996 Kilde: Eier

Anvendelse: Butikk, lager, kjøkken, kontor.

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Kommentar
1. etasje	135		
Sum bygning:	135	0	

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Bygning generelt

Bygning av brakker dels bindingsverk.



3.4.19 Hus nr 22

Bygningsdata



Byggeår: 1996 Kilde: Eier

Anvendelse: Bilettbu

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m²	Bruksareal BRA m²	Kommentar
1. etasje	23		
Sum bygning:	23	0	

Kommentar areal

Ikke inspisert innvendig.

3.4.20 Hus nr 23 Sanitæranlegg

Bygningsdata



Byggeår: 1970 Kilde: Eier

Anvendelse: Sanitæranlegg

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Kommentar
1. etasje	55		
Sum bygning:	55	0	

Kommentar areal

Ikke inspisert innvendig.

3.4.21 Hus nr 24 Wc og lager

Bygningsdata



Byggeår: 1995 Kilde: Anslått av takstmann

Anvendelse: Wc og lager

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Kommentar
1. etasje	19		
Sum bygning:	19	0	

Kommentar areal

Ikke inspisert innvendig.

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Bygning generelt

Bygninger av bindingsverk med overflatebehandlet utvendig kledning. Tak er tekt med papp.

3.4.22 Hus nr 25

Bygningsdata



Byggeår: 1996 Kilde: Eier

Anvendelse: Bilettbu

Matrikkel: Gnr 270: Bnr 116 m.fl.
Kommune: 3437 SEL KOMMUNE
Adresse: Jørungard, 2672 SEL

Trebet AS
Movegen 42, 2676 HEIDAL
Telefon: 911 02 549



Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m²	Bruksareal BRA m²	Kommentar
1. etasje	23		
Sum bygning:	23	0	

Kommentar areal

Ikke inspisert innvendig.

4 Verdigrunnlag

4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler

Leiekontrakter/markedsleie:

Bygning/areal	Etg.	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
Hus nr 17 Stavkirke											
-Alle bygninger og arealer.											
Jørungard Midelaldersenter AS	Alle	12 stk	456 000	38 000	1/2023	8/2023	100	45 000	540 000	9/2023	100
Sum:			456 000						540 000		
Total:			456 000						540 000		

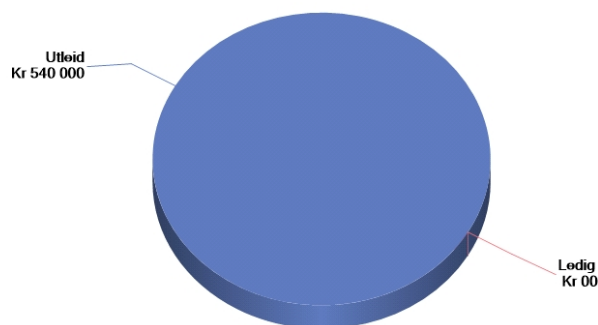
Bransjer/leiekontrakter:

Bygning/bransje	Etg	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
Hus nr 17 Stavkirke											
-Servering, overnatting og underholdning											
Jørungard Midelaldersenter AS	Alle	12 stk	456 000	38 000	1/2023	8/2023	100	45 000	540 000	9/2023	100
Sum:			456 000						540 000		
Total:			456 000						540 000		

Utleiekontrakter og ledige lokaler

Utleide og ledige arealer

Inntekter/markedsleie for utleide/ledige arealer inkl. andre
objekter



4.2 Beskrivelse av eiendomsmarkedet

Kort beskrivelse	Det tar vanligvis noe tid å omsette denne type eiendommer.
Leiepriser utleieobjekter	Utleiepriser forrenter sjelden nybygg kostnad.
Salgspriser	Oppnåelige markedspriser gjenspeiler oppnåelige utleiepriser.
Tidligere takster	Tidligere takst fra 2003 er fremlagt.
Markedsutsikter	Dette er en helt spesiell eiendom, som har få kjøpere.

4.3 Demografi, områder, vekst/regresjon

Beskrivelse	Sel er en av seks norddalskommuner med ca. 18.000 innbyggere totalt.
--------------------	--

4.4 Inntekter/kostnader

Inntekter						
Arealtype			Kontrakter			
	m ²	Kr./m ²	Pris/år	m ²	Kr./m ²	Markedsleie pr år
Sum						
Arealtype			Kontrakter			
	Enhet	Kr./enhet	Pris/år	Enhet	Kr./enhet	Markedsleie pr år
Alle bygninger og arealer.	12	38 000	456 000	12	45 000	540 000
Sum			456 000			540 000
Total			456 000			540 000

Inntektsoverskudd		
Inntekter (overført)		540 000
Tap ved ledighet, %		
Normale eierkostnader, årlig		
Eierkostnader er satt til kr	105 035	105 035
Eiendommens inntektsoverskudd		434 965
Kommentar eierkostnader: Inkludert i eierkostnader er eiendomsskatt, forsikring, festeavgift og administrasjonskostnader.		

5 Verdisetting

5.1 Tomteverdi

Metode: Sammenlignbare priser.
Tomteverdi er beregnet ut i fra normal tomtebelastning som hennsyntar eiendommens beliggenhet, utforming og byggbarhet, samt gjeldende reguleringsbestemmelser.

Verdi tomt

Tomteareal

Tomteareal, overført fra matrikkeldata: 30 670,6 m²

Sum areal: 30 670,6 m²

Verdi tomt

Ansatt verdi tomt: 460 059

Verdi tomt: 460 059

5.2 Teknisk verdi

Metode: Byggekostnader er beregnet til hva det ville koste å føre opp et tilsvarende bygg i dag, etter dagens standard. Tomteverdien fremkommer ved en betraktning av tomtebelastningen og reguleringsbestemmelsene. I begrepet "normale tomtekostnader" ligger også verdi av eventuell andel fellesareal, samt markedstilpasning for beliggenhet/attraktivitet. Det er foretatt en reduksjon på grunn av byggets alder, tilstand, hensiktsmessighet og tekniske anlegg. For kurante næringseiendommer forekommer det ofte avvik mellom den tekniske verdien og takstkonklusjonen. Som grunnlag for prisestimering er benyttet grunnlagstall fra Byggekost.no

Hus nr 1 Smia

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	390 000	
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	90 000	
Sum teknisk verdi – Hus nr 1 Smia		300 000

Hus nr 2 Stall

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	527 000	
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	130 000	
Sum teknisk verdi – Hus nr 2 Stall		397 000

Hus nr 3 Langloftet

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	1 586 000	
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	380 000	
Sum teknisk verdi – Hus nr 3 Langloftet		1 206 000

Hus nr 5 Eldhus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	320 000	
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	70 000	
Sum teknisk verdi – Hus nr 5 Eldhus		250 000

Hus nr 7 Årestugu fra Jar

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	920 000	
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	220 000	
Sum teknisk verdi – Hus nr 7 Årestugu fra Jar		700 000

Hus nr 8 Badstua

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	304 000	
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	70 000	
Sum teknisk verdi – Hus nr 8 Badstua		234 000

Hus nr 9 Sels-årestua

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	1 012 000	
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	260 000	
Sum teknisk verdi – Hus nr 9 Sels-årestua		752 000

Hus nr 11 Brureloftet

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	960 000	
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	230 000	
Sum teknisk verdi – Hus nr 11 Brureloftet		730 000

Hus nr 12 Vevstugu

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	720 000	
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	190 000	
Sum teknisk verdi – Hus nr 12 Vevstugu		530 000

Hus nr 13 Grisehus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	168 000	
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	50 000	
Sum teknisk verdi – Hus nr 13 Grisehus		118 000

Hus nr 14 Sauefjøs

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	624 000	
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	160 000	
Sum teknisk verdi – Hus nr 14 Sauefjøs		464 000

Hus nr 15 Låve

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	1 190 000	
--	-----------	--

Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	370 000	
Sum teknisk verdi – Hus nr 15 Låve		820 000
Hus nr 16 Utstillingshus		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	975 000	
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	260 000	
Sum teknisk verdi – Hus nr 16 Utstillingshus		715 000
Hus nr 17 Stavkirke		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	2 660 000	
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	570 000	
Sum teknisk verdi – Hus nr 17 Stavkirke		2 090 000
Hus nr 18		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	238 000	
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	50 000	
Sum teknisk verdi – Hus nr 18		188 000
Hus nr 19		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	224 000	
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	50 000	
Sum teknisk verdi – Hus nr 19		174 000
Hus nr 20 Flugas Vertshus		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	138 000	
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	40 000	
Sum teknisk verdi – Hus nr 20 Flugas Vertshus		98 000
Hus nr 21 Butikk		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	2 160 000	
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	570 000	
Sum teknisk verdi – Hus nr 21 Butikk		1 590 000
Hus nr 22		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	138 000	
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	30 000	
Sum teknisk verdi – Hus nr 22		108 000
Hus nr 23 Sanitæranlegg		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	880 000	
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	390 000	
Sum teknisk verdi – Hus nr 23 Sanitæranlegg		490 000

Hus nr 24 Wc og lager

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	133 000	
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	30 000	
Sum teknisk verdi – Hus nr 24 Wc og lager		103 000

Hus nr 25

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	138 000	
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	30 000	
Sum teknisk verdi – Hus nr 25		108 000

Sum teknisk verdi bygninger		12 165 000
------------------------------------	--	-------------------

5.3 Nettokapitalisering

Metode: Verdien som fremkommer etter denne metoden har sin bakgrunn i eiendommens vurderte netto inntektsoverskudd og det kravet til avkastning som normalt stilles ved investeringer av denne typen. Avkastningskravet for en investering i næringseiendom er en faktor basert på dagens risikofrie rentenivå, uttrykt i 10 års statsobligasjon, gjeldende inflasjonsmål samt eiendommens forretningsmessige risiko. Den forretningsmessige risikoen er igjen basert på følgende faktorer: Objektrisiko henspiller seg på den risiko som ligger i leieavtaler og leiepriser på denne eiendommen. (0%-2 %). Markedsrisiko henspiller seg på den risiko for eiendoms- og finansmarkedet, som ligger i investeringer i fast eiendom generelt (1%-2%). Byggrisiko reflekterer forhold ved bygningen på eiendommen med hensyn til tilstand, kurans, attraktivitet, eksponering, utseende m.m. (0% - 4%). Renteglidning, den risiko som eksisterer i det aktuelle pengemarkedet mellom forretningsbanker, d.v.s. den såkalte rentedifferansen, samt investors krav til normal egenavkastning. Med bakgrunn av en totalvurdering av leietakerkonseptet, eiendommens beliggenhet og brukelighet, har vi benyttet følgende avkastningskrav: Avkastningskravet for en investering i næringseiendom. Risikofri rente hentet fra Statsobligasjoner månedsgjennomsnitt notering pr. juni 2022. 10 års rente. Inflasjon: Regjeringens inflasjonsmål er 2%.

Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	1,36 %
- Inflasjon:	2,00 %
Realrente, avrundet:	-0,64 %
Objektrisiko	2,64 %
Markedsrisiko	2,00 %
Eiendomsrisiko	2,00 %
Renteglidning	3,00 %
Realavkastningskrav:	9,00 %

Beregning av kapitalisert verdi

Eiendommens inntektsoverskudd (overført fra inntekter/kostnader)	434 965
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi, beregnet av inntektsoverskuddet (Kr. 434 965) når realrenten er 9,00%	4 832 944
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi:	4 832 944
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi (avrundet):	4 830 000

Grunnboksinformasjon

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2023/749908-1/200
12.07.2023 21.00

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT
VEDERLAG: NOK 0
ROMUNDGARD TORE ANDERS
F.NR: 280379
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Rettighetshavere til festerett

2005/173600-1/200
17.11.2005

HJEMMEL TIL FESTERETT
VEDERLAG: NOK 0
JØRUNDGARD MIDDELALDERSENTER AS
ORG.NR: 979 807 163
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

HEFTELSE

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

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

Heftelser i eiendomsrett:

1997/1511-2/18
15.04.1997

FESTEKONTRAKT - VILKÅR
FESTETID: 25 ÅR
ÅRLIG FESTEAVGIFT NOK: 6 062
Føresegn om regulering av leiga
Pant for forfallen festeavgift
Føresegn om gjerde
Kan ikkje framleigast utan samtykke frå heimelshavaren/utleigaren
Med fleire føresegner

2021/1450927-1/200
17.11.2021 21.00

**** NYE VILKÅR - FESTE**
FESTETID: 25 ÅR
ÅRLIG FESTEAVGIFT NOK: 8 000
Bestemmelser om regulering av leien

Heftelser i festerett:

1997/1511-2/18
15.04.1997

FESTEKONTRAKT - VILKÅR
GJELDER FESTE
FESTETID: 25 ÅR
ÅRLIG FESTEAVGIFT NOK: 6 062
Føresegn om regulering av leiga
Pant for forfallen festeavgift
Føresegn om gjerde
Kan ikkje framleigast utan samtykke frå heimelshavaren/utleigaren
Med fleire føresegner

2021/1450927-1/200
17.11.2021 21.00

**** NYE VILKÅR - FESTE**
FESTETID: 25 ÅR
ÅRLIG FESTEAVGIFT NOK: 8 000
Bestemmelser om regulering av leien

Kommune: 3437 SEL

Gnr: 270 Bnr: 116

1999/1546-1/18

22.04.1999

RETTIGHET

GJELDER FESTE

RETTIGHETSHAVER: JØRUNDGARD MIDDELALDERSENTER AS

ORG.NR: 979 807 163

LEIEAVTALE

Leietid 5

Fra dato 14/04/1999

Leie 50.000 pr. år

Føresegn om regulering av leiga

Føresegner om forlenging

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2002/3282-1/18

01.08.2002

ERKLÆRING/AVTALE

GJELDER FESTE

FORPLIKTENDE INTENSJONSAVTALE MELLOM SEL KOMMUNE OG

JØRUNDGARD EIENDOM AS.

Med flere bestemmelser

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2003/1542-1/18

08.04.2003

PANTEDOKUMENT

GJELDER FESTE

BELØP: NOK 200 000

PANTHAVER: DNB BANK ASA

ORG.NR: 984 851 006

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2004/5306-1/18

08.11.2004

PANTEDOKUMENT

GJELDER FESTE

BELØP: NOK 2 500 000

PANTHAVER: DNB BANK ASA

ORG.NR: 984 851 006

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2005/156880-1/200

28.10.2005

PANTEDOKUMENT

GJELDER FESTE

BELØP: NOK 500 000

PANTHAVER: DNB BANK ASA

ORG.NR: 984 851 006

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2006/599533-1/200

01.12.2006

PANTEDOKUMENT

GJELDER FESTE

BELØP: NOK 500 000

PANTHAVER: DNB BANK ASA

ORG.NR: 984 851 006

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2010/238574-1/200

31.03.2010

PANTEDOKUMENT

GJELDER FESTE

BELØP: NOK 1 000 000

PANTHAVER: DNB BANK ASA

ORG.NR: 984 851 006

Uomsettelig

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA**1997/1389-1/18**

08.04.1997

REGISTRERING AV GRUNN

DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:3437 GNR:270

BNR:1

2020/697685-1/200

01.01.2020 00.00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

TIDLIGERE: KNR:0517 GNR:270 BNR:116

Kommune: 3437 SEL

Gnr: 270 Bnr: 116

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

Grunnboksinformasjon

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

1992/5630-1/18
22.12.1992

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT
VEDERLAG: NOK 75 000
THORUD BJØRN HARALD
F.NR: 261150
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Rettighetshavere til festerett

2005/173600-1/200
17.11.2005

HJEMMEL TIL FESTERETT
VEDERLAG: NOK 0
JØRUNDGARD MIDDELALDERSENTER AS
ORG.NR: 979 807 163
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

HEFTELSE

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

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

Heftelser i eiendomsrett:

1996/5407-2/18
28.11.1996

FESTEKONTRAKT - VILKÅR
FESTETID: 25 ÅR
ÅRLIG FESTEAVGIFT NOK: 4 950
Bestemmelser om regulering av leien
pant for forfalt festeavgift
Kan ikke overdras uten samtykke av
hjemmelshaver/utleier
Bestemmelser om forlengelse
Med flere bestemmelser

2021/1461781-1/200
19.11.2021 21.00

**** NYE VILKÅR - FESTE**
FESTETID: 25 ÅR
ÅRLIG FESTEAVGIFT NOK: 5 500
Bestemmelser om regulering av leien

1999/1546-1/18
22.04.1999

RETTIGHET
RETTIGHETSHAVER: JØRUNDGARD MIDDELALDERSENTER AS
ORG.NR: 979 807 163
LEIEAVTALE
Leietid 5
Fra dato 14/04/1999
Leie 50.000 pr. år
Føresegn om regulering av leiga
Føresegner om forlenging
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Heftelser i festerett:

1996/5407-2/18
28.11.1996

FESTEKONTRAKT - VILKÅR
GJELDER FESTE
FESTETID: 25 ÅR
ÅRLIG FESTEAVGIFT NOK: 4 950

Kommune: 3437 SEL

Gnr: 273 Bnr: 146

HEFTER I IDEELL 1/1 AV MATRIKKELENHET TILHØRENDE:
JØRUNDGARD MIDDELALDERSENTER AS
Bestemmelser om regulering av leien
pant for forfalt festeavgift
Kan ikke overdras uten samtykke av
hjemmelshaver/utleier
Bestemmelser om forlengelse
Med flere bestemmelser
OVERFØRT FRA: KNR:0517 GNR:273 BNR:146 FNR:1 F

2021/1461781-1/200
19.11.2021 21.00

** NYE VILKÅR - FESTE
FESTETID: 25 ÅR
ÅRLIG FESTEAVGIFT NOK: 5 500
Bestemmelser om regulering av leien

2002/3282-1/18
01.08.2002

ERKLÆRING/AVTALE
GJELDER FESTE
FORPLIKTENDE INTENSJONSAVTALE MELLOM SEL KOMMUNE OG
JØRUNDGARD EIENDOM AS.
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2003/1542-1/18
08.04.2003

PANTEDOKUMENT
GJELDER FESTE
BELØP: NOK 200 000
PANTHAVER: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2004/5306-1/18
08.11.2004

PANTEDOKUMENT
GJELDER FESTE
BELØP: NOK 2 500 000
PANTHAVER: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2005/156880-1/200
28.10.2005

PANTEDOKUMENT
GJELDER FESTE
BELØP: NOK 500 000
PANTHAVER: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2006/599533-1/200
01.12.2006

PANTEDOKUMENT
GJELDER FESTE
BELØP: NOK 500 000
PANTHAVER: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2010/238574-1/200
31.03.2010

PANTEDOKUMENT
GJELDER FESTE
BELØP: NOK 1 000 000
PANTHAVER: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006
Uomsettelig
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

1996/4411-1/18
27.09.1996

REGISTRERING AV GRUNN
DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:3437 GNR:273
BNR:1

1999/1510-1/18
21.04.1999

REGISTRERING AV FESTENR.
OPPRETTET FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:0517 GNR:273
BNR:146 FNR:1

Kommune: 3437 SEL

Gnr: 273 Bnr: 146

2000/2073-1/18

08.06.2000

OVERFØRING FRA TIDLIGERE FESTENUMMER

UTGÅTT FESTENR: KNR:0517 GNR:273 BNR:146 FNR:1

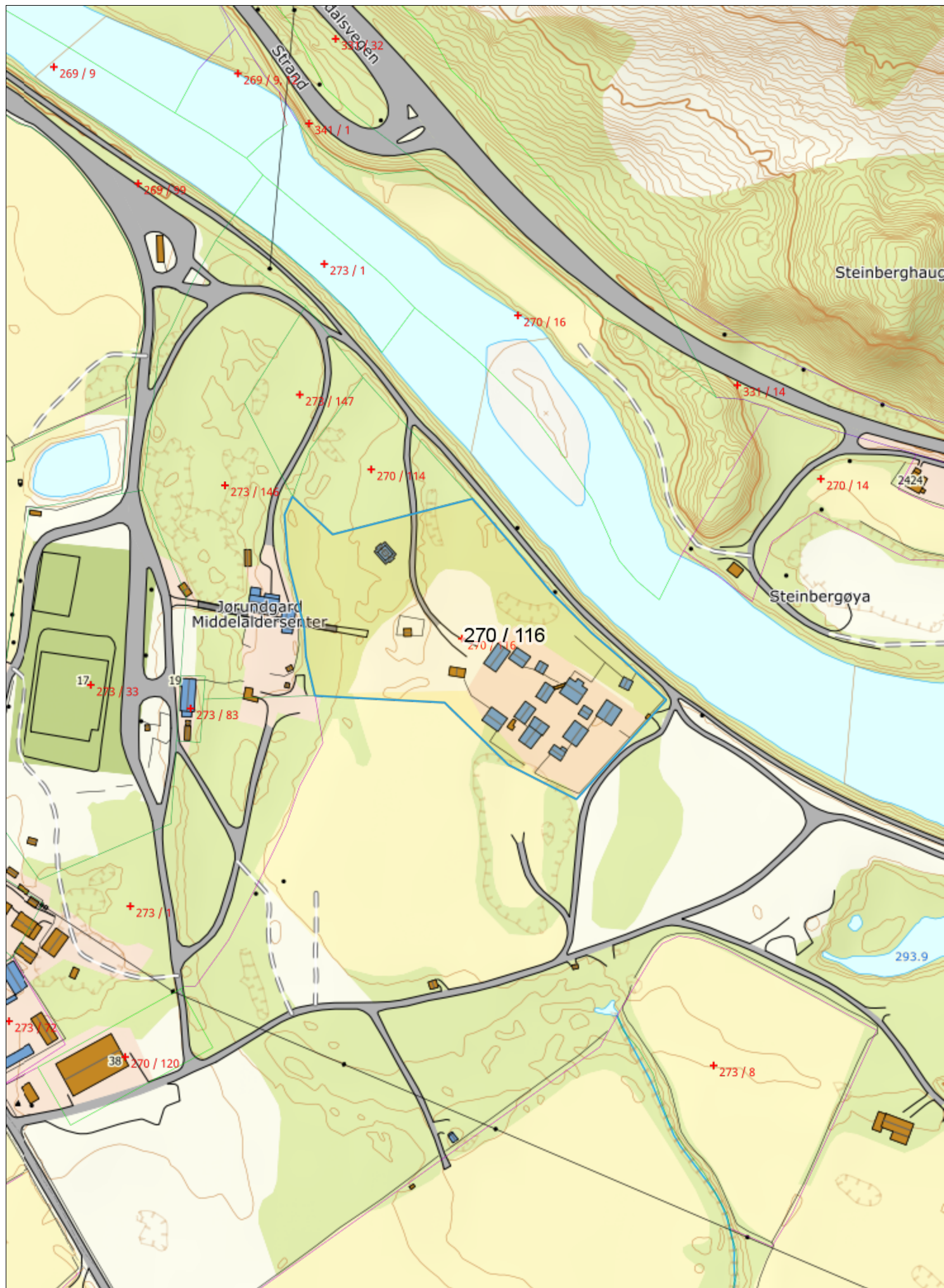
2020/722197-1/200

01.01.2020 00.00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

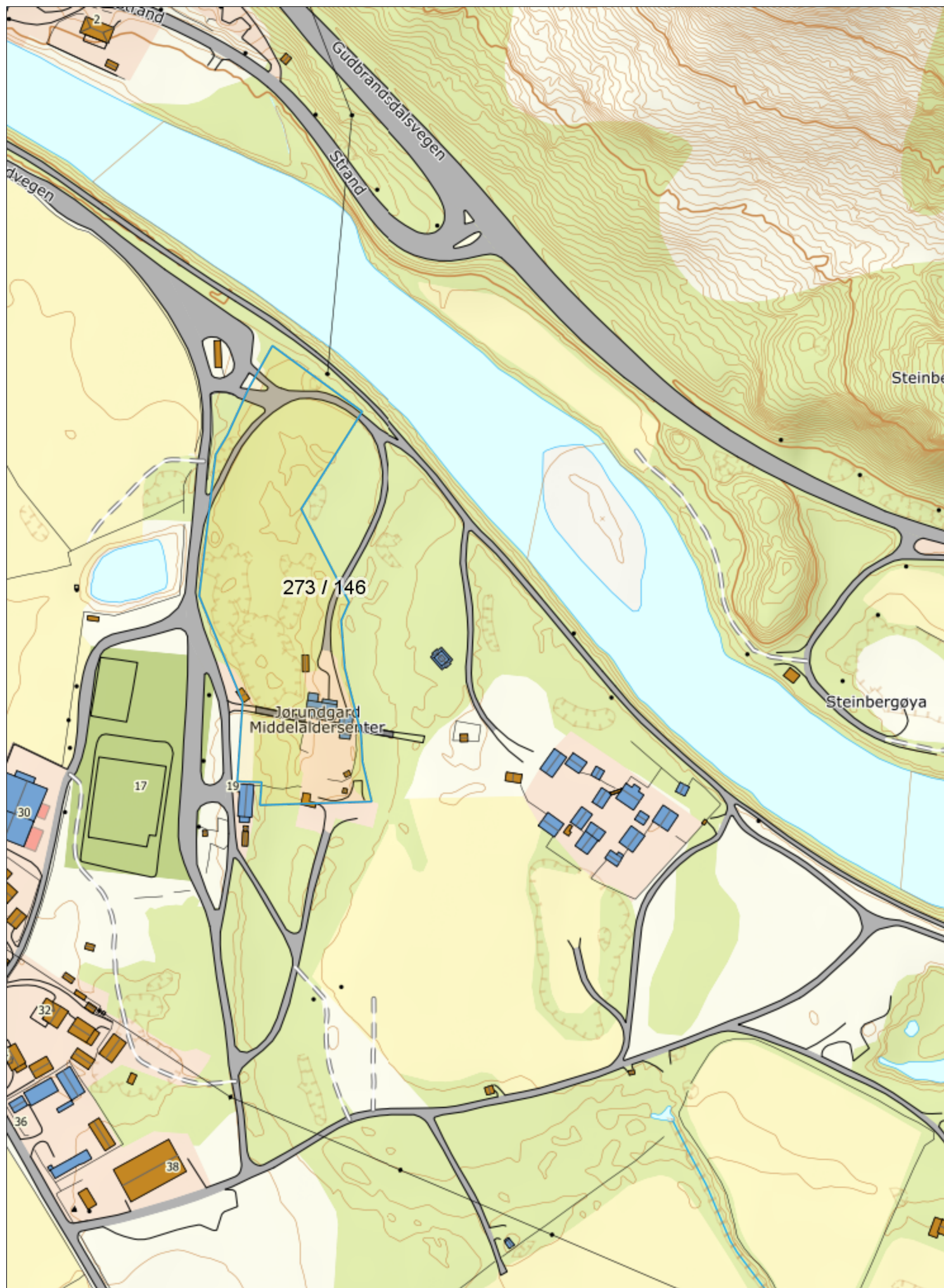
TIDLIGERE: KNR:0517 GNR:273 BNR:146

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



Senterposisjon: 207229.57, 6869547.95
 Koordinatsystem: EPSG:25833
 Utskriftsdato: 23.08.2023

0 20 40 60 80m



Senterposisjon: 207200.38, 6869602.32
Koordinatsystem: EPSG:25833
Utskriftsdato: 30.08.2023

0 20 40 60 80m



Kartverket Tinglysning
Pb. 600, sentrum
3507 Hønefoss

Sel 12.11.2021

Ønsker endringer på allerede tinglyst dokument 1997/1511-2/18

- Utvidelse med 25 år
- Endring av festeavgift fra kr. 6.062,- pr.år til kr. 8.000,- pr.år.
- Regulering av festeavgiften opprettholdes og reguleres hvert 10. år.

Grunneier

Pål Romundgard
Romundgardsgjeilen 1b
2672 Sel
Fnr. 23065035359

Festeren

Jørundgard Middelaldersenter
Jørundgardsvegen 18, 2672 Sel
Orgnr. 979 807 163



Kartverket Tinglysning
Pb. 600, sentrum
3507 Hønefoss

Sel 16.11.2021

Ønsker endringer på allerede tinglyst dokument 1996/5407-2/18

- Utvidelse med 25 år
- Endring av festeavgift fra kr. 4.950,- pr.år til kr. 5.500,- pr.år.
- Regulering av festeavgiften opprettholdes og reguleres hvert 10. år.

Grunneier

Bjørn Thorud
Romundgardsgjeilen 18b
2672 Sel
Fnr. 261150 39576

Festeren

Jørundgard Middelaldersenter
Jørundgardsvegen 18, 2672 Sel
Orgnr. 979 807 163

REGULERINGSBESTEMMELSER KNYTTET TIL REGULERINGSPLAN FOR JØRUNDGÅRD.

Det regulerte området er på plan vist med reguleringsgrense.
Planområdet som er beskrevet på planen er inndelt i reguleringsområder med følgende formål:

BYGGEOMRÅDER.

Boliger

Industri

Kommunalteknisk anlegg.

Almennyttig formål

Forretningsbebyggelse

Blandet formål forretning/bygninger av historisk - kulturell verdi.

LANDBRUKSOMRÅDER

Jordbruk

OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDE

Kjøreveg

FRIOMRÅDE

Elveforbygning, kantsone

FAREOMRÅDE

Kraftledning

SPESIALOMRÅDE

Grunnvassområde

Brønner/vassinntak.

Bevaring av bebyggelse

Pilgrimsleden

Kulturminne, gammelt veganlegg

Kantsone/beite

Idrettsplass/off. parkering

Campingplass/turisme

FELLESOMRÅDER

Parkeringsplass

1. BYGGEOMRÅDE

1.1. Fellesbestemmelser

- a) Situasjonsplan skal innsendes sammen med byggemeldingen. Planen skal omfatte hele tomten i målestokk 1:1000 eller større, og vise aktuelt byggetrinn og evt. fremtidige byggetrinn.
- b) Bebyggelsen skal tilpasses lokal byggeskikk, terreng og omgivelser. Alle bygninger skal ha saltak med takvinkel 22 - 35 grader og takutstikk.
- c) Materialvalg og utvendig farge skal godkjennes av kommunen innen rammen av PBL § 74.2. Bygningers plassering skal bestemmes av kommunen.

1.2 Boligområde.

- a) I område regulert til boligformål skal det oppføres boligbebyggelse utformet som frittliggende bebyggelse. På situasjonsplan ved byggesøknad skal det i tillegg til garasjeplass/carport vises minst en biloppstillingsplass pr. tomt.
- b) Tomteutnyttelsen settes til 30% av tomtens areal, inkl. garasje. Bygningene oppføres i en etasje. Kommunen kan i samsvar med byggeforskriftene tillate:
 - innredet loftsetasje
 - der terrenget etter kommunens skjønn ligger til rette for det kan det tillates innredet underetasje.

- c) Eksisterende terreng og vegetasjon bør bevares i størst mulig utstrekning.

1.3 Forretningsområde

I. Jørundgård utviklingsområde.

- a) Areal regulert til forretningsområde skal nyttes til utbygging av forretninger, mindre håndverksbedrifter eller annen servicevirksomhet knyttet til den videre utvikling av Jørundgård. Mindre reiselivsutbygging kan etableres dersom det ikke kommer i konflikt med eksisterende eller fremtidig bebyggelse på Jørundgård.
- b) Ny bebyggelse skal innpasses områdets særpreg, og i størrelse, form og materialvalg harmonere med eksisterende bebyggelse på Jørundgård.
- c) Bebyggelsen kan oppføres i to etasjer.
- d) Tillatt bebygd areal er 30 % av tomtens areal.
- e) Området kan nyttes av beitedyr.

II. Butikkareal.

- a) Området kan nyttes til landhandel og bolig.
- b) Bebyggelse kan oppføres i to etasjer.
- c) Tillatt bebygd areal er 50 % av tomtens areal.

1.4 Industriområde

- a) Areal regulert til industri skal nyttes til industrivirksomhet.
- b) Tillatt bebygd areal er 30 % av tomtens areal.
- c) Bebyggelsen kan oppføres i en etasje.

1.5 Kommunalteknisk anlegg.

Området nyttes til renseanlegg for Nord-Sel. Dersom dette anlegget legges ned skal området og/eller bygningen nyttes til et formål som ikke er til sjenanse for idrettsplass eller tilliggende virksomheter.

1.6 Forretning/ bygninger av historisk kulturell verdi.

Areal avsatt til blandet formål skal nyttes til forretningsvirksomhet, mindre håndverksbedrifter, eller oppføring av bygninger av historisk kulturell verdi som ikke er til sjenanse for omkringliggende bebyggelse og miljø. Ny bebyggelse skal innpasses områdets særpreg, og i størrelse, form og materialvalg harmonere med eksisterende bebyggelse. Utviklingen av området skal være i tråd med det som er nedfelt i stedsanalysen og stedsutviklingsrapporten for Nord - Sel.

2. LANDBRUKSOMRÅDE

Områdene kan nyttes til vanlig jordbruksdrift.

I området kan det oppføres bygninger knyttet til jordbruksdriften.

3. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER.

Avkjørsel fra offentlig veg, FV 438, skal utformes og vedlikeholdes i henhold til vegnormalene for Statens vegvesen og forskriftene til veglovens § 43. Frisikta i avkjørslene skal være 10 x 80 meter. Byggelinje mot Fv 438 er 15 meter fra centerlinje veg.

4. FRIOMRÅDE

Eksisterende elveforbygning skal nyttes til gangveg fra FV 438 og sørover mot Jørundgård. Eksisterende vegetasjonsbelte langs vassdraget skal i størst mulig utstrekning bevares.

Innenfor regulerte friområder kan det ikke settes i verk tiltak som er til hinder for almenhetens ferdsel eller områdets bruk som friområde. Kommunen kan tillate oppført bygninger eller innretninger når disse er i tråd med formålet for områdets bruk som friområde.

5. FAREOMRÅDE

Høyspentlinje.

Innenfor område regulert til høyspentlinje er det ikke tillatt å føre opp byggverk.

6. SPESIALOMRÅDE

6.1 Grunnvassområde.

Sone 1 - Sikringssone.

Innen sonen er det forbud mot all aktivitet som kan tenkes å forurensa grunnvannet. Arealet kan nyttes til beite, men overflaten må ikke kultiveres og eventuell gjødsling kan bare skje etter godkjent plan godkjent av kommunen. Oljeprodukter, kjemikalier m.v. kan ikke lagres på området.

B2.

Området er båndlagt for grunnvannsbrønn for brannslukning og midlertidig vannforsyning.

B3 og B4.

Brønner for vatningsanlegg.

6.2 PILGRIMSLEDEN.

Pilgrimsleden gjennom Sel går gjennom reguleringsområdet. Ved anlegg av ny bebyggelse, stier eller kjøreveger er det svært viktig at traseen for Pilgrimsleden bevares og at eksisterende vegetasjon langs traseen ikke berøres. Tilrettelegging eller endring av trase kan først skje etter samtykke fra Fylkeskonservator.

6.3 KULTURMINNE, GAMMELT VEGANLEGG.

Eksisterende private veg fra Fv 438 ved Romundgård og sørover mot Sandgjellen er viktig kulturminne og del av Pilgrimsleden. Formålsgrænse er ytre gjerdekant. Endringer mht. bredde, og trase tillates ikke.

6.4 BEVARING AV BEBYGGELSE.

Områdene er avsatt til spesialområde for bebyggelse som pga. kulturhistorisk verdi skal bevares.

Bygningene er knyttet til landbruk, men kan nyttes til "landbruksturisme" mindre håndverksbedrifter, boligformål. Eventuell endring av bygninger eller nybygg skal forelegges fylkeskonservatoren.

6.5 KANTSONE MED BEITEBRUK.

Arealet kan brukes som tradisjonell beitemark. Det kan ikke foertas oppdyrking, vegbygging, planering, oppfylling og fjerning av trær eller gjøres andre inngrep som endrer landskapets karakter uten etter godkjenning av kommunen.

6.6 CAMPINGPlass/FORREININGSOMRÅDE:

Området kan nyttes som campingplass og annen virksomhet tilknyttet turisme.

6.7 KOMBINERT BRUK IDRETTSPLASS/OFF. PARKERING

Idrettsplassen skal nyttes til idrettsformål i tidsrommet fra 01.10 til 31.05. Fra 01.06 til 30.09 kan plassen nyttes til parkering.

7. FELLESOMRÅDE

Felles parkeringsplass.

9. ANDRE BESTEMMELSER.

- 9.1 Kommunen kan vedta mindre vesentlige endringer i planen, og gi dispensasjon fra planen når særlige grunner taler for det, jmf. PBL § 7 og § 28.2.

Eksisterende og ny grunnvasskilde befinner seg innenfor det regulerte området. Området deles inn B1,B2,B3 og B4.

B1.

Sone 0 - Brønnområde.

Brønnens nærområde, 20 meter fra pumpebrønn. Forbud mot all aktivitet som ikke er nødvendig for vassverkets anlegg og drift. Sonen inngjerdes.
Forbud mot gjødsling, bruk av kjemiske midler, lagring av oljeprodukter.