



SALGSOPPGAVE TVANGSSALG

Gnr. 72 bnr. 2 i Notodden kommune

1. Hva salget omfatter

Denne salgsoppgaven gjelder landbrukseiendommen Nordre Vestsidav. 433 og 437, 3677 Notodden.

Hjemmelshaver til eiendommen er Bjørn Grene.

ADVOKAT FRISAK WALLIN AS
Driftskonto 2480.19.74194
Org.nr.927 213 990 – MVA
frisak@advokatene-notodden.no

ADVOKATFIRMAET SLETTEBØ AS
Driftskonto 1506.32.59249
Org.nr. 924 301 767 – MVA
slettebo@advokatene-notodden.no

Telegata 4B • Postboks 146, 3672 Notodden • Telefon 35 02 90 30 • Telefaks 35 02 90 31

post@advokatene-notodden.no
www.advokatene-notodden.no

Grunnlaget for tvangssalget er manglende betaling av kommunale utgifter (med legalpant), 018/1411926-1/200 PANTEDOKUMENT 16.10.2018 07.31 PANTHAVER: SPAREBANK 1 BOLIGKREDITT AS og avholdt utleggsforretning 2024/1477871-1/200 UTLEGGSFORRETNING 27.05.2024 10.22 DNB BANK ASA, samt manglende betaling av kommunale utgifter til Notodden Kommune som har legalpant i eiendommen.

Det vises til kopi av utskrift fra grunnboken, se **vedlegg nr. 2**.

Undertegnede advokat Silje Frisak Wallin er oppnevnt av Telemark tingrett som medhjelper for gjennomføringen av tvangssalget. Det er tingretten som tar endelig stilling til om inngitt bud skal godtas (stadfestes).

Av hensyn til total saksbehandlingstid må alle bud ved tvangssalg være gjeldende i seks uker.

2. Nærmere om eiendommen

Eiendommen ligger i på «vestsida» i Heddal, ca. 9,5 km. fra Notodden sentrum.

På eiendommen er det oppført et våningshus, en kårbolig og et uthus/låve.



Våningshuset er oppført i 1870 og tilbygget/rehabilitert i 2013. Bruttoareal 230 kvm, fordelt med 60 kvm. i kjelleren, 90 kvm. i 1. etasje, og 80 kvm. i 2. etasje. Bygget er oppført på stedlige masser på betongstøpt dekke med kjellermurer av plassstøpt betong med antatt sparestein. Etasjeskille i tre. 1. etasje er oppført i laftverk, tilbygget i bindingsverk, og 2. etasje er oppført i bindingsverk/reisverk. Saltak av plassbygde sperrer, pålagt undertak, papp, sløyfer, lekter og takststein (fra ca. 1990). Vinduene er eldre koblede vinduer og nyere vinduer i trappegang, 2. etasje og bad i 1. etasje.

Bygningen har 2 røykpiper tilknyttet ovner. Teglsteinsbelagt pipe over tak.

1. etasje er avdelt med vindfang/gang, kjøkken m/spiseplass, stor stue, bad og eldre inngang med gang/trapperom til 2. etasje. 2. etasje er avdelt med 3 soverom, bad og gang/trapperom. Kjelleren har 2 lagerrom under den eldre delen av bolighuset og et mindre kjellerrom under tilbygget.

Innvendige vegger har trepanel som delvis er malt og delvis natur. Gulv har behandlet og ubehandlet furugulv. Himling med malt panel.

Kjøkkeninnredning av eldre dato.



Bad i 1. etasje fra 2010, oppført med påstøp, pålagt varmekabler og keramiske fliser. Fliser

på vegger og malte plater i himling. Baderomsinnredning i finer med heldekkende servant, overliggende speil og belysning, veggmontert dusj og elektrisk vifte på yttervegg. Bad i 2. etasje er oppført ca. 2006 med gulv med påstøp, pålagt varmekabler og keramiske fliser. Vegger og himling med malt trepanel. Montert servant, toalett og dusjkabinett.



Bad 1. etg.



Bad 2. etg.



Kårbolig oppført i 1982, bruttoareal 160 kvm, fordelt med 80 kvm. i underetasje/sokkeletasje og 80 kvm. i 1. etasje. Oppført på armert isolert betongstøpt dekke med kjellermurer av lettklinkerblokk og utvendig pålagt fuktsikring med nedgravd drenering. Etasjeskille i tre. Bygget er kledd med stående panel. Saltak med plassbygde sperrer, utvendig pålagt undertak, papp, knotteplast og torv som taktekke. 2 lags koblede vinduer. Bygningen er avdelt med vindfang/gang, bad/wc, 2 soverom og kjøkken med åpen løsning mot stue. Sokkeletasjen er avdelt med gang/entre, bad/wc, kjøkken m/åpen løsning til stuedel og soverom. Kjellerdel har i tillegg trapperom/gang, et teknisk/vaskerom og 2 boder.

Vegger innvendig har hovedsakelig trepanel natur, og gulvene gulvbord. Himling har trepanel natur. Kjøkkeninnredning av finer, heltre benkplate med stålkum. Vifte over komfyrplass. Badet har betongstøpt dekke pålagt varmekabler og keramiske fliser, toalett, servang og dusjniste med veggmontert dusj. Veggene har malte plater.

Bolighusene har vann fra felles borehull og eget privat avløpsanlegg.



Låven: Låvedelen ble oppført i tidsrommet 1910-1915, og fjøsdelen ble tilbygget i perioden 1955-1960. Bruttoareal 720 kvm., fordelt med 325 kvm. i låve, 250 kvm., i 2. etasje kledd med gulv, 75 kvm. i fjøsdel og 70 kvm. i kjellerdel. Låvedelen er fundamentert med betongpillarer til grunnen, og fjøsdelen med betongmurer. Låvedelen er oppført i tradisjonelt bindingsverk kledd med låvekledning. Fjøsdelen er oppført i murblokker i hovedplanet og bindingsverk over. Taket er tekket med stålplater og murstein.



Eiendommens jordteiger består av 17,3 da på nedsiden av tunet, og 21,8 da ned mot Heddøla. I tillegg er det innmarksbeite på 5,3 da, totalt 44,4 da. Den dyrka jorda leies ut til nabo i området og brukes til grasproduksjon.

Skog og utmark:

Uproduktiv skog og utmark: 63 dekar.

Hogstklasse 1: 0 dekar

Hogstklasse 2: 70 dekar

Hogstklasse 3: 40 dekar

Hogstklasse 4: 25 dekar

Hogstklasse 5: 244 dekar

Innestående på skogfondkonto pr. 26.02.25: kr. 64.552,-

Sameie Aslakstul: 3478 dekar. Samlet verdi av sameiet vurderes skjønnsmessig til kr. 500,- pr. dekar. Denne eiendommens 1/6 utgjør kr. 290.000,- (avrundet).

Det er opplyst at sameierne har vært enige om at skogen ikke er drivverdig, idet området ligger på ca. 650 m.o.h. Skogen er også kategorisert som verneskog.

Gavlesjåhytta: Hytta ble i sin tid satt opp som ei turisthytte. Større deler av hytta er pr. i dag uten verdi. Eiere av 72/2 og 72/4 (som også eier 1/6 av sameiet) skulle rive den dårlige delen av hytta, men foreløpig er det ikke gjort. Den resterende delen (ca. 30 kvm.) har helt enkel standard, bestående av 1 rom med køyeseng og vedovn/peis.

Verdien ved skattefastsettingen (stipulert): Kr. 1.212.000,-

Eiendommen er nærmere beskrevet i vedlagte takst av 07.03.25 v/takstingeniør Oddvard Aarnes, se **vedlegg nr. 1**.

Eiendommen overtas som den er, uten ytterligere rydding eller rengjøring. Eventuelt gjenstående innbo overtas av kjøper.

3. Takst. Undersøkelse med sakkyndig hjelp.

Eiendommen er verdivurdert til kr.4.050.000,-.

Verdivurderingen er ingen tilstandsrapport, og av den grunn oppfordres mulige interesserte til selv eller med sakkyndig hjelp å undersøke formuesgodet nærmere. Medhjelper har ingen kjennskap til tilstanden på det elektriske anlegget eller huset for øvrig, utover det som fremgår av taksten.

4. Heftelser på eiendommen

Pengeheftelser fremgår av vedlegg nr. 2 (vedlagt grunnbok).

Ved tvangssalg vil også pengeheftelser som ikke eller kun delvis dekkes av kjøpesummen bortfalle som hefte på eiendommen, gjelden vil følge nåværende eier, ikke eiendommen.

Øvrige tinglyste forpliktelser:

1778/900002-1/33 UTSKIFTING

24.09.1778

1849/900010-1/33 ERKLÆRING/AVTALE

14.09.1849 Grensegangssak

1912/900252-1/33 UTSKIFTING

11.04.1912

1961/200-1/33 SKJØNN

22.02.1961 Elektriske kraftlinjer

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1965/617-1/33 SKJØNN

01.04.1965 Bestemmelse om regulering av innsjø/vann/elv

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1965/1594-1/33 ERKLÆRING/AVTALE

16.09.1965 Grensegangssak

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1966/1958-1/33 ERKLÆRING/AVTALE

14.11.1966 Grensegangssak mellom fjellbeitene Gavlesjø og Aslakstul

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1973/240-1/33 FØDERÅD

23.01.1973 RETTIGHETSHAVER: LANDSVERK INGRID OG EILEV

1982/2294-1/33 ** PRIORITETSBESTEMMELSE

13.07.1982 VEKET FOR: OBLIGASJON 1983/3514-1/33

1979/934-1/33 ERKLÆRING/AVTALE

22.03.1979 Grensegangssak
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1979/958-1/33 ERKLÆRING/AVTALE
26.03.1979 Grensegangssak
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1979/1314-1/33 ERKLÆRING/AVTALE
26.04.1979 Grensegangssak
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1979/1892-2/33 ERKLÆRING/AVTALE
18.06.1979 Grensegangssak
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1980/476-1/33 ERKLÆRING/AVTALE
04.02.1980 Grensegangssak
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1983/4232-6/33 ERKLÆRING/AVTALE
08.11.1983 SKJØTE TIL HALVOR GRENE PÅ 1/6 AV BARSKOGEN I ASLAKSTUL,
BELIGGENDE UNDER D.E. M.FL. FOR NOK 25.000 FOR HELE
SKOGEN

2017/269463-1/200 BEST. OM ADKOMSTRETT
28.03.2017 RETTIGHETSHAVER: KNR:4005 GNR:73 BNR:1
Bestemmelse om vedlikehold

5. Betaling av kjøpesum

Kjøpesummen skal betales til undertegnede pr. oppgjørsdato, som er 3 måneder fra den dag bud blir forelagt for rettighetshaverne og tingretten for stadfestelse.

Betalingsplikten inntreffer likevel ikke før 2 uker etter at stadfestelseskjennelsen er rettskraftig. Dersom kjøpesummen eller deler av denne ikke er betalt ved oppgjørsdato, påløper forsinkelsesrente jf. forsinkelsesrenteloven.

Dersom betalingsfristen ikke blir holdt, skal medhjelper straks varsle kjøper om at kjøpet blir hevet dersom kjøpesum med renter ikke blir betalt innen en frist på minst 2 uker.

6. Mangler – ansvarsfraskrivelse

Eiendommen blir solgt med begrenset rett for kjøper til å påberope seg mangler. Kjøpers rett til å påberope seg mangler fremgår av tvangsloven § 11-39 til § 11-41.

Mangler vil som hovedregel kun foreligge dersom formuesgodet ikke svarer til opplysninger om vesentlige forhold som han måtte kjenne til, eller dersom formuesgodet er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med.

Kjøper kan ikke heve kjøpet på grunn av mangler. Erstatning kan bare kreves av medhjelper dersom medhjelper har utvist skyld eller det foreligger annet særskilt rettsgrunnlag.

I tilknytning til dette vises det til at byder selv har ansvar for å undersøke eiendommen, og at det ikke foreligger andre opplysninger til medhjelper enn det som fremgår av taksten og denne salgsoppgaven.

7. Bindingstid for bud

Av hensyn til saksbehandlingstiden ved bud på tvangssalg, blir det bare tatt hensyn til bud som er bindende for byder i minst 6 uker.

8. Innsending av bud

Bud skal være skriftlige. Første bud skal være på skjema som er vedlagt denne salgsoppgaven. Utfyllt og signert skjema sendes undertegnede enten pr. post, e-post eller telefaks. Legitimasjon må og finansieringsbekreftelse må vedlegges. Budforhøyelser godtas inngitt pr. e-post i tillegg til finansieringsbekreftelse.

9. Aksept av bud

Det er tingretten som tar endelig stilling til budet etter at saksøker har gitt anbefaling om godkjenning av budet.

Innvendinger mot stadfestelse av bud må være innkommet innen to uker fra mottatt underretning om at bud er begjært stadfestet. Det kan inngis nye bud helt frem til tingretten har avsagt kjennelse om stadfestelse av budet.

Etter at tingretten har stadfestet bud, har berørte parter 30 dagers ankefrist på avgjørelsen.

10. Kostnader ved overføring av eiendom

Kjøper må selv bære kostnadene ved overtakelsen av eiendommen. Dette omfatter dokumentavgift (p.t. 2,5 % av kjøpesummen) og tinglysingsgebyr (p.t. kr. 525,-).

Gebyrer (hvis eiendommen selges for kr. 4.050.000)

Dokumentavgift (2,5% av kr. 4.050.000,-)	Kr. 101.250,-
Tinglysingsgebyr skjøte	« 500,-
Tinglysingsgebyr pantedokument	« 500,-
Til sammen	Kr. 102.250,-

Medhjelper tar forbehold om at satsene kan justeres.

Medhjelpers honorar dekkes etter forskrift av 04.12.1992 nr. 895 om tvangssalg ved medhjelper (medhjelperforskriften), jf. forskriften kapittel 3.

11. Visning

Det blir avholdt visning etter avtale med medhjelper.

12. Konsesjon

Ved krav om konsesjon bærer kjøper selv risikoen for at konsesjon blir gitt.

Verditaksten gir en samlet vurdering, men en enkel beskrivelse av landbrukseiendommen. Markedsverdi i denne sammenheng er den verdi som eiendommen anses å ha ved et fritt salg, etter vanlige priser i området, under hensyn til de gjeldende bestemmelser i konsesjonsloven.

Eiendommens arealklassifisering på skog og landskap oppfyller dagens arealkrav i odelslovens § 2.

Eiendommen er konsesjonspliktig med lovpålagt boplikt.

13. Odel

Det er odel på denne eiendommen. Odelsretten er en rett til å løse inn en odelseiendom i en bestemt rekkefølge (odelsprioritet), altså en fortrinnsrett til å erverve en landbrukseiendom.

Den som har odelsrett, kan innen seks måneder etter at ny eier overtok eiendommen, stevne ny eier for å få eiendommen overdratt til seg. Dette kalles å reise en løsnings sak, og saken foregår og løses i tingrettene. I en løsnings sak vil ny eier (kjøper av tvangssalget) risikere at

åsetes fradrag blir krevd av odelsberettigede og slik sett risikere å måtte selge eiendommen til en lavere pris enn betalt selv ved tvangssalget. Forskjellen mellom odelstakst og åsetestakst er at åsetestaksten skal settes til en pris som er rimelig etter forholdene, og den skal uansett ikke være høyere enn odelstaksten. Normalt settes åsetestaksten til 75 % av eiendommens markedsverdi. Hvorvidt åseteprisen skal settes lavere enn prisen ved odelstakst, og hvor mye lavere den i så fall skal settes, beror på en konkret vurdering. Åsetefradraget kan også bli høyere enn 25 %.

Dokumentavgift på 2,5% av kjøpesum og gebyr betalt for tinglysning og for tinglysning av evt. pant vil i tillegg være en tapspost som en evt. kjøper vil måtte regne med.

14. Avtaler som ikke er tinglyst, borett mm.

Nåværende eier har ved sin overtakelse av eiendommen avtalt i kontrakt at tidligere eiere skal ha personlig livsvarig borett til hovedhuset/alternativt kårboligen. Det er også avtalt vederlagsfri rett til ferdig kløyvd tørr ved, personlig bruksrett til hytte Aslakstul, samt vederlagsfri lagerplass for ved, hagemøbler mm i del av driftsbygning.

15. Vedlegg

Takst av 07.03.25 v/takstingeniør Oddvard Aarnes

Kopi av utskrift fra grunnboken

Kart/utskrift fra gårdskart

Budskjema

Notodden, 09.12.2025

Silje Frisak Wallin
advokat/medhjelper

**Verditakst landbrukseiendom
Nordre Vestsidaveg 433,437
Jord og skog**



Adresse	Nordre Vestsidaveg 433, 437
Matrikkelnummer	Gnr 72 bnr 2
Kommune	Notodden
Dato for befaring	19.02.2025
Hjemmelshaver	Bjørn Grene
Vår ref	2865



Aarnes
Bygg og Takst



EIENDOMSBETEGNELSE, HJEMMELSHAVER M. M.				
Adresse / eiendommens navn		Gnr.	Bnr.	Fnr. / Snr.
Nordre Vestsidaveg 433, 437		72	2	
Kommune		Bydel / område		
Notodden		Grene		
Postnr	Poststed	Rekvirent		
3677	Notodden	Adv. Frisak Wallin AS		
Hjemmelshaver		Besiktigelsesdato		
Bjørn Grene		19.02.2025 ☐ Ikke besiktiget		
Opplysninger gitt av		Tilstede ved besiktigelsen.		
Bjørn Grene som oversendte takst fra 2014. Halvor Grene pr. telefon den 26 feb. 2025		Bjørn Grene, adv. Silje S ☐ Ingen tilstede Wallin, Kari Sollid Takstingeniør Oddvard Aarnes		
PREMISSER OG FORUTSETNING				
Innledende opplysninger Taksten er basert på visuell besiktigelse uten inngrep i konstruksjoner. Det er derfor nødvendig å ta forbehold om eventuelle skjulte feil og mangler som ikke kan sees ved vanlig visuell befarung. Takstmannen er derfor ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler han ikke kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Hjemmelshaver forplikter å lese taksten og melde om evt. feil og mangler før den brukes offentlig. Dette er ikke en tilstandsrapport som er en mer omfattende gjennomgang av eiendommen. Taksten gjelder eiendommens markedsverdi der det er tatt hensyn til de begrensninger som gjelder ved omsetning av landbrukseiendom i forhold til konsesjonslovens §9, prisregulering og jordlovens §12 m.m. Oppdraget er utført av en uavhengig og landbrukssertifisert Norsk Takst takstingeniør, som følger det regelverk og de etiske regler Norsk Takst har fastsatt for medlemmene. Prinsipper Verditaksten gir en samlet vurdering, men en enkel beskrivelse og en verdsetting av landbrukseiendommen (markedsverdi). Markedsverdi er i denne sammenheng den verdi som eiendommen skjønnnes å ha ved et fritt salg, etter vanlig priser i området, under hensyn til de gjeldende bestemmelser i Konsesjonsloven jf. § 9 og Rundskriv fra Landbruks- og matdepartementet og da spesielt M-3/2002, M-2/2016, M-1/2021 og M-2/2021 Eiendommens arealklassifisering på skog og landskap oppfyller dagens arealkrav i Odelslovens jfr. § 2. Eiendommen er konsesjonspliktig med lovpålagt boplikt jfr. 5 2.ledd ved et konsesjonsfritt salg (innen definert familie), og kan pålegges boplikt etter konsesjonslovens § 11 ved et konsesjonspliktig (fritt) salg. Ved et fritt salg vil det være priskontroll. Eiendommen er underlagt Jord (driveplikt) - og Skoglov. En verditakst av landbrukseiendom baseres på en lettere teknisk gjennomgang og må ikke forveksles med en tilstandsrapport som er mer inngående på bygningens tekniske tilstand. Ingen konstruksjoner er åpnet. Taksten bygger på : • befarung av eiendommen, skogen er ikke fysisk befart • innhentet informasjon, samtale med Halvor Grene • kart/databaser • skogbruksplan, eldre plan				



Fremlagte dokumenter

- Landbrukstakst fra 2014
- Skogbruksplan ikke datert, men ble levert sammen med taksten i 2014
- Innhentet dokumentasjon : Fra Notodden kommune, vedr uttak av virke, samt innestående på skogfondkonto.

EIENDOMSOPPLYSNINGER

Avstand til by/bygdesenter	Avstand til offentlig vei	Avstand til off. kommunikasjon	Avstand til Skole	veikvalitet
7 km	70 m	70m	10 km	Liten kort vegstubb, grusveg

HEFTELSE OG RETTIGHETER KNYTTET TIL EIENDOMMEN

Grunnboken sett på skjerm :

Det ble ikke registrert noe i grunnboken som vurderes til å ha innvirkning på verdisettelsen.

Det understrekes imidlertid at grunnboken må gjennomgå før et eierskifte for evt. justeringer i denne.

- Fredningsvedtak : nei
- Sefrak bygninger : ja
- Forkjøpsrett : nei
- Boret : ja

ANDRE EIENDOMSOPPLYSNING - BELIGGENHET

- Eiendommen er grunnet sin størrelse underlagt lov om konsesjon. Boplikt kan oppstå ved erverv av eiendommen.
- Boplikt : Eiendommen er konsesjonspliktig og dette medfører i utgangspunktet personlig boplikt. Jfr konsesjonsloven 11
- Odel : Det vurderes som en odelseiendom med henvisning til odelslovens arealkrav jfr. § 2.
- Ved salg i det åpne markedet vil denne eiendommen være underlagt priskontroll.
- Leieavtaler : ja, jorda leies ut til for kr. 6.000,- pr. år. til en nabo i området
- Grensetvist : ikke kjent
- Pålegg fra brann/feievesen : ikke opplyst.
- Pålegg fra el-tilsyn : ikke undersøkt
- Vann og avløp : private løsninger.
- Veg : privat veg, ca 70 m til offentlig veg.
- Søppelfylling : ikke opplyst
- Andre avtaler som har eller kan ha betydning for gården : eier kjenner ikke til andre avtaler

BELIGGENHET

Eiendommen ligger ca. 7 km fra Tuven handelssenter, ca 10 km til sentrum av Notodden

Det er privat veg, noe bratt ca. 70 m opp fra tunet. Bolig / tunområdet ligger i et nord-østvendt skrånende terreng med den fulldyrka jorda rett på nedsiden av tunet.

Tunet ligger fritt og fint til ca. 75 m.o.h. Området er dominert av landbruksarealer med spredt boligbygging.

Notodden sentrum er det naturlige handelssenter

BEBYGGELSE

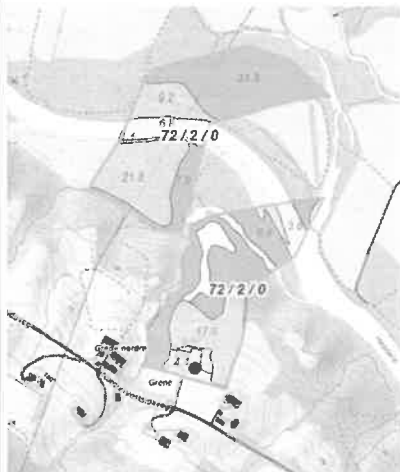
- Eiendommen-tunet er bebygget med : våningshus, kårbolig og en låve med fjøsdelt

TEIGER

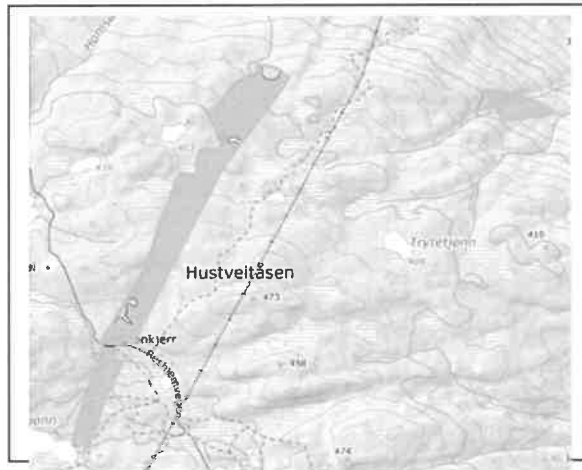
- Jordteiger 2 stk den ene på 17,3 dekar rett på nedsiden av tunet, den andre på 21,8 ned mot Heddøla. I tillegg er det et innmarksbeite på 5,3 dekar.
- Skogteiger, flere teiger i området på nedsiden av tunet og en på andre siden av Heddøla (elva). Hovedteigen ligger ca. 1,5 km sørøst for tunområdet og strekker seg helt inn til Grønkjær området.
- Jordsameie i Aslakstul med 1/6 del part.



REGULERING – KART OVER EIENDOMMEN



Eiendommen i området tunet og dets nærområder



Skogsteiger inkl området ved Grønkjær



Jordsameie Aslakstul på Lifjell

Eiendommen ligger i et LNFR område



AREALGRUNNLAG PÅ EIENDOMMEN – fra gårdskart

Type areal	dekar	sum type areal
Fulldyrka jord	39,1	
Overflatedyrket jor	0	
Innmarksbeite	5,3	44,4
Skog av særs høg bonitet		
skog av høg bonitet	80,6	
skog av middels bonitet	69,6	
skog av lav bonitet	267,8	418
Uproduktiv skog	15,2	15,2
Samlet areal skog		433,2
Myr	5,2	
Åpen jordekt fastmark	4	
Åpen grunnlendt fastmark		9,2
Bebygd. Samf. Vann, bre	19,7	
ikke klassifisert	0	19,7
Sum areal iflg. Gårdskart		506,5
DATO NÅR HENTET FRA GÅRDSKART	26.02.2025	

JORD OG BEITE beskrivelse av jord og beiter, kvalitet på jorda, jordleie evt. annet					
Område og beliggenhet	Areal dekar	vanning ja /nei	Driftsvei avst. l mtr	avkastning pr. dekar	Total avkastning pr. år
Fulldyrka jord	39,1	nei	O	250,00	9 775,00
Innmarksbeite	5,3	nei		100,00	530,00
Sum jordbruksarealer	44,4				10 305,00
Verdi jordbruksareal	44,4	kapitaliseringsrente		4 %	257 625,00

Kapitaliseringsrenten 4% på jord er i henhold til gjeldende rundskriv rundskriv M-3/2002 med senere endringer.

Begrunnelse for valgt kapitaliseringsrente

I rundskriv M4-2004 fra Landbruks og matdepartementet datert 21.6.2004 ble kapitaliseringsrenten fastsatt til 4 %. Årsaken til endringen var utviklingen i den generelle renteutviklingen samt et ønske om at flere kunne ønske seg å selge jordbruksarealer i stedet for å drive med usikre utleieforhold.

Opplysningskilder, beskrivelse av jord og beiter, kvalitet av gjerder, jordleie osv.

Vurdering av jordkvalitet

I denne takst har vi også brukt NIBIO (Norsk institutt for bioøkonomi) sin kartdatabaser over jordkvaliteten på gården.

Nibio deler jordkvaliteten inn i 3 klasser.

Svært god jordkvalitet

Jordbruksareal som er lettdrevne og som normalt sett gir gode og årvisse avlinger av kulturvekster tilpasset det lokale klimaet. Det forutsettes at arealer med grøftebehov har fungerende grøftesystem og at områder som er noe tørkeutsatt blir kunstig vannet. Jordbruksareal i denne klassen har mindre enn 20 prosent helling.

God jordkvalitet

Jordbruksareal med egenskaper som kan begrense vekstvalg og påvirke den agronomiske praksisen. Det kan dreie seg om jordegenskaper som er ugunstige for enkelte kulturvekster, eller areal med hellingsgrad mellom 20 og 33 prosent som kan begrense bruken av enkelte jordbruksmaskiner. Svært tørkeutsatt jord hører hjemme i denne klassen, men med gunstige klimaforhold og tilgang til vanningsanlegg kan jorda likevel være svært godt egnet til grønnsaksdyrking og andre tidligproduksjoner.

Mindre god jordkalitet

Jordbruksareal med store begrensninger, enten i form av jordegenskaper som i stor grad påvirker valg av vekster og agronomisk praksis, eller grunnet bratt terreng (over 33 prosent helling). En stor del av arealene i denne klassen brukes som beite, noe de ofte er svært godt egnet til.



Resultat for denne eiendom

Svært god jord

Jordstykke i nærområde tun (ca. 13,2 dekar) og jordstykke ned mot elva 21,8 dekar

Samlet ca. 35 dekar

God jordkvalitet

Jordstykket på rundt 4 dekar nedenfor og mot østre nabogrense

Mindre god jordkvalitet

Ingen registrering

Halvor Grene, om den dyrkbare jorda : Teigen nede ved elva er med noe sandjord, teigene ved tunet er mer av leirjord

Hva dyrkes på jorda

- Nå dyrkes det gress, men det har vært korndyrking tidligere

Utleie av jorda :

- Leietaker : nabo i området
- Leiepris kr/dekar kr. 6.000,- pr. år.

SKOG - UTMARK

SKOG / UTMARK					
		dekar	verdi pr dekar		sum verdi
Uproduktiv skog og utmark		63,00	75,00		118 125,00
Hogstklasse	1	2	3	4	5
areal i dekar		70	40	25	244
					sum dekar
					379
					kr
Årlig avkastning pr dekar		97,63	kap.rente	4 %	skogverdi
					5 % reduksjon fratrullet
					925 044,-
					878 792,04
Volum hentet fra skogbruksplan fra 2010					dato
Stående skog	gran m3 u.b.	1670	årstall for skogbruksplan		2010
	furu m3 u.b.	2502			
	lauv m3 u.b.	463			Beløp
			Innestående skogfondkonto pr.		
	tilvekst m3 u.b.	3,2	26.2.2025		64 552,00
	prod.evne m3 u.b.	123			

Kapitaliseringsrenten 4% på skog/utmark er i henhold til gjeldende rundskriv rundskriv M-3/2002 med senere endringer



Opplysningskilder, beskrivelse av skogen, veidekning, driftsforhold osv.

Det foreligger en skogbruksplan fra 2010

Det har blitt hentet ut avvirkningstall/volum som er avvirket etter ferdigstillelse av skogbruksplanen.

- 2014 furu 416m³ + gran 18m³ = 434m³ totalt
- 2023 furu 324m³ + gran 189m³ = 513m³ totalt
- Samlet uttak furu 740m³ + gran 207m³ = 947m³ total

FREMSKRIVING AV SKOGVERDIENE

Med bakgrunn i skogbruksplanen fra 2010 så har vi brukt skogbruksportalen i Kilden (Nibio) for oppdatering frem til 2025 = 15 år. Det er benyttet tilvekstprosent som i skogbruksplanen fra 2010 samt korrigert for uttaket for hhv gran og furu med til sammen 947m som vist over.

Tallene i grønt fra tabellen over er resultat fra skograpport generert 26.02.2025.

Tall fra skograpport generert i Nibio Kilden den 26.2.2025

Treslag

Gran 1924 36%

Furu 2886 54%

Lauv 534 10%

Sum 5344 m³

Med bakgrunn i dagens tømmermarked og forventninger fremover har vi lagt følgende til grunn for beregning av skogverdien :

- gjennomsnittlig pris pr. m³. kr. 700,-
- Kostnader skogsdrift/oppdydding kr. 330,- pr. m³
- Rotnetto kr. 370,-
- Forsvarlig årlig uttak med fratrukk fra topp, svinn, etc. er beregnet til 100m³.
- Netto virkesinntekter på dekar utgjør da kr. 97,63
- Avkastningsverdi for skogen utgjør da kr. 37 000

Fremkommelighet – traktorsleper – skogsbilveger - terreng

Informasjon hentet fra landbrukstaksten 2014.

Deler av arealene anses å ligge noe vanskelig til, men det opplyses at det er etablert traktorvei fra gården og videre opp mot Grønnekjær. Eiendommen har andel/veiretter i Årmodalsvegen, andel i Myrgvarvvegen og andel i Grønnekjærvegen .

Kommentar

Informasjonen fra Skograpporten vil være grovmasket i forhold til en skogbruksplan.

For en mer detaljert og sikker informasjon om skogen er det naturlig å innhente ny Skogbruksplan.

Vi har av den grunn redusert anslaget med 5%.

Kommentarer

Interessen for skog og utmark har hatt en særskilt økning i senere tid, der verdien utover ren avkastning utgjør en større del også for de mindre skogeiendommer. Det å eie skog og utmark gir populære muligheter som i dette tilfelle vil være storvilt og småviltjakt, hente ut egen ved, men i tillegg for denne eiendom levering/salg av tømmer.

JAKT OG FISKE

	kr		kr
Verdi av jakt og fiske pr. år	5 000,00	Samlet verdi av jakt og fiske	125 000,00

Kapitaliseringsrenten på jakt og fiske er med bakgrunn i en skjønnsmessig vurdering satt til 4 %

Opplysningskilder, beskrivelse

Eiendommens areal er med i storviltjakt

Storvilt - Elg og hjort,

Halvor Grene mente storvilt jaktlag heter Heståsen.

Det skal i området 15-20 grunneier med i dette jaktlag (info. fra takst 2014)

Som eier av eiendommen kan en drive småviltjakt på egen eiendom.

Kommentarer

I denne takst er verdien lagt inn skjønnsmessig med kr. 5.000,- pr. år som er kapitalisert med 4%.

ANDRE VERDIER / RETTIGHETER TILKNYTTET EIENDOMMEN

Opplysningskilder, beskrivelser, merknader

Sameie Aslakstul 3478 dekar

Informasjonen om sameiet er fra tlf. samtale med Halvor Grene samt kartverk.

Eiendommen er med i et uregistrert jordsameie benevnt som Aslakstul som blir eid av til sammen 4 gårdar gnr 72 bnr 1, 2, 4 og 8. Gnr 72 bnr 1 eier 50% derav 1/6 på de andre eiere.

Det er ikke innhentet detaljer om sameiet så det anbefales å innhente mer informasjon.

Iflg. grunnboken datert 8.11.1983 :

Erklæring / avtale; Skjøte til Halvor Grene på 1/6 av barskogen i Aslakstul beliggende under d.e. m. fl. for nok kr. 25.000,- for hele skogen.

Verdien av sameiet vurderes skjønnsmessig til kr. 500,- pr. dekar. Total areal sameie 3748 dekar

**Verdi : 3748 dekar a kr. 500,- hvorav denne eiendommen har 1/6 del som utgjør :
kr. 290.000,- avrundet.**

Gavlsjåhytta Verdi skjønnsmessig satt til kr. 75.000,-

Hytten er registrert med et BRA på 88m². Gavlsjåhytta ble i sin tid satt opp som en turisthytte.

Iflg Halvor Grene så er en større del av hytten uten verdi. Det er en avtale med eier av 72/4 som også er 1/6 dels eier av sameiet at den dårlige delen av hytten som 72/2 og 72/4 eide sammen skulle rives. Rivejobben var planlagt å bli utført som et samarbeid, dette har imidlertid ikke skjedd.

Den resterende del av hytten ca. 30m² er i brukbar stand, men helt enkel standard. Arealet består av 1 rom med en køyeseng, en vedovn/peis. Taket er tekket med bølgeblikk plater.

Beliggenheten er fin.

Adkomsten til området med bil er ved bruk av Årmodtalsvegen der det er samarbeid om vegvedlikehold mellom eierne av sameiet og med naboområdet omtalt som Grønbygil.

Det kan også kjøres til parkeringen ved Myregvarv, og gå inn til hytten derfra.



Skograpport

Undertegnede har laget en skograpport over området ved bruk av Nibio sitt kartverk.



Viktige naturtyper i skog

- Gammel barskog 42,6 dekar

Bonitet/hogstklasse fordelt på areal (daa)

Bonitet	Hogstklasse					
	1	2	3	4	5	Sum
-						
6					204,8	204,8
8					58,7	58,7
Sum					263,5	263,5

Skogressurskart (SR16) - volum (daa)

0-100 m3/ha	100-200 m3/ha	200-300 m3/ha	300-400 m3/ha	> 400 m3/ha
2 035	195	4		

Halvor Grene informerte om at sameierne tidligere har vært enige om at skogen ikke har vært drivverdig, det har ikke blitt utført hogst i området. Området ligger også høyt fra 650 m.o.h. Skogen er også kategorisert som vernskog dvs. en kan ikke hogge uten å ha en godkjent plan for dette.

DRIFTSBYGNINGER

Bygning	gnr/bnr	byggeår	BTA m2	teknisk nyverdi	teknisk tilstand	drift relevans	nedskrevet gjenskaff. Verdi
Låve hovedplan	72/2	1910-15	325				
Kjørebri 2 etg. med bordet gulv til yttervegg	72/2	1910-15	250				
Plan over fjøs	72/2	1955-60	75				
Kjeller	72/2	1955-60	70				
SAMLET AREAL			720	8 700 000,00	3	2	522 000,00

Beskrivelse av låve m/fjøsdel

Det antas at låvedelen ble oppført i perioden 1910-15, iflg Halvor Grene ble fjøsdelene bygget til i Perioden 1955-60.

Låvedelen er fundamentert med betongpillarer til grunnen, fjøsdelene med betongmurer.



Over fundamenteringen er låvedelen oppført i tradisjonell bindingsverk, utvendig kledd med låvekledning. Fjøsdelene er oppført i murblokker i hovedplanet med bindingsverk over. Etasjeskillet i fjøsdelene er i betong, låvedelen har etasjeskille i tre. Taket er tekket med stålplater, bortsett fra takflaten mot vest som er tekket med takstein.



Låven sett fra tunside



og fra nedsiden , nordre og vestre side

Innvendig er det foretatt investeringer ved at midtlåven har fått et plant og nyere gulv.



Nyere gulvet plan i hovedplanet og i 2 etg. der kjørebbru er gulvet ut til yttervegg begge sider



Fjøsdelene med betonggulv og betongtak



Vestre takflate med takstein, behov for utbedring av takteking

Den vestre delen av låve med låvebrua, taktekkingen med takstein samt de innvendige arealene i denne delen er i dårligere forfatningen enn resterende del av bygget. Det er særlig taktekkingen der en snarlig bør få tettet igjen åpninger i takflaten før skader utvikler seg. Denne del utgjør ca. 150m² BTA, der er her en tømret konstruksjon og andre mindre anvendelig rom, samt skjevheter i gulvkonstruksjon.

På nordre side sees det skjevheter i betongpillarene som medfører skjevheter i veggkonstruksjonen.

Teknisk verdiberegning, våningshus – bolighus

beregnete byggekostnader	kr	5 750 000,00
Verdireduksjon -60 %	kr -	3 450 000,00
Beregnete byggekostnader etter fradrag	kr	2 300 000,00
sum beregnet teknisk verdi	kr	2 300 000,00

Boligverdi våningshus

Våningshuset	byggeår	1870	Rehab/tilbygget	2013	
Boligverdi av våningshuset som bolighus / våningshus på eiendommen					1 600 000,00

Verdi av kårboligen

Verdi av kårbolig				kostnadsverdi
Kårbolig	byggeår	1982	vedl./rehab	900 000,00

Opplysninger, beskrivelser av kårbolig inkl. arealopplysning.

Areal kårbolig		BTA	BRA = bruksareal		
			P-ROM	S-ROM	SUM
1 etg		86	77	2	79
Sokkeletg		84	37	34	71
Gamle huset	sum areal	170	114	36	150

Beskrivelse

Kårboligen er oppført i 1982 med en hovedetasje og en sokkeletasje. Deler av sokkeletasjen ble innredet noen år senere som en leilighet med eget kjøkken og bad samt egen hovedinngang.

Resterende del er kjeller tilhørende hovedenheten med et trapperom, det er en lettdør mot leiligheten.

Boligen har en grunnmur i leca med et etasjeskille i tre i hovedplanet. Over grunnmuren er boligen ført opp i lett bindingsverk utvendig kledd med stående trekledning. Taket har saltaksform og er tekket med takstein, denne må være nyere enn 2014 da taksten fra den gang beskriver taket tekket med torv.

Kårboligen har pipe med ildsted tilkoblet i stuen



Kårboligen med inngang til sokkelleiligheten

Rominndeling :

1 etg. : vf., bod, gang, bad/wc., 2 soverom, kjøkken åpen løsning mot stue
Sokkel - leilighet : gang/entre, bad/wc., kjøkken med åpen løsning mot stue, soverom
Kjellerdel : trapperom/gang, teknisk/vaskerom, 2 bodrom

Bygningen sees med en del slitasje innvendig. I kjelleren er det en drypplekkasje fra et vannrør i tekn./vaskerom som har skadet veggen en del, dette bør ordnes så snart som mulig.

Vann og avløp : privat løsning med borebrønn og avløp til egen septiktank. Vann fra borebrønn deles med våningshuset.

Elektrisk : El skap i 1 etg. med skrusikringer og 3 aut. sikringer, 1 abonnement.

Kort beskrivelse av våningshusets tilstand og bruksområder.

Våningshus byggeår 1870 rehab/tilbygget i 2013

Det er kjeller under bygget med tykke gråsteinsmurer. Det ble registrert en del fukt i det østre kjellerrommet. Konstruksjon over grunnmur er tømre som er kledd inn utvendig og innvendig. Ytterveggene er kledd med rustikk kledning.

Takkonstruksjon med sperretak tekket med enkelkrummet betongtakstein.

Vinduer og ytterdører har blandet alder og av noe forskjellig type.

Vinduer : Hovedsakelig eldre vinduer med doble rammer, noen med 2 lag isolerglass.

Ytterdør : Eldre hovedinngangsdør på vestre og søndre side, nyere verandadør (2017)

2 stk teglsteinspiper med 4 ildsteder tilsluttet, 2 i hver etasje.

Oppvarming av boligen er med varmekabler i baderom, el-panelovner samt vedfyring

Bad / wc 1 etg.

Nytt bad bygget i 2013 ifbm nytt tilbygg (nytt inngangsparti og badet). Badet har fliser på gulv og vegger, malte plater i himlingen. Rommet er innredet med vegghengt servantinnredning, gulvmontert wc og en dusjsone som ikke var avskjermet.

Bad / wc 2 etg.

Forholdsvis nytt bad med flislagt gulv (varmekabler), vegger med harde/glatte plater, malt panel i himlingen.

Rommet har servant med stamme til gulv, gulvmontert wc., dusjkabinett.

Kjøkken

Rommet har furugulv, malt panel på vegger og himling. Eldre innredning.

Komfyr står for seg selv med eldre avtrekksvifte over.

Stålkum med utslagsvask.

Kjellerlem for innvendig adkomst til kjeller.

Innvendig overflater er hele og i orden, de fleste overflater av eldre årgang, men fint malt og i orden.

Innvendig vannrør og avløp :

Mye nytt i forbindelse med oppgradering av bad, noen eldre kobberør sees i kjeller. Avløp ut fra bygget er av eldre årgang.

Varmtvannsbereder : Nyere OZO 200 ltr. Står i kjeller.

Elektrisk anlegg :

Det elektriske anlegget er i vesentlig grad fornyet med nytt el-skap i 2 etg. med automatsikringer.

10 og 15A kurser, hovedbryter 25A

Det er montert overspenningsvern

Den fornyede installasjonen er datert 10.07.2012.

Som beskrevet er mye fornyet, men det sees også eldre installasjon, dvs. ledningsstrekk fra 70 tallet og noe tilbake til 50 tallet.

Vann : privat løsning med borebrønn som deles med kårboligen

Avløp : privat løsning med avløp til egen septiktank

Rominndeling :

1 etg. : Vf/gang. Bad/wc., kjøkken/spiseplass, stor stue med åpen peis, eldre inngang på sørsiden med gang og trapperom

2 etg. : trapperom/gang, 2 soverom, 1 stort soverom

Kjeller : 2 lagerrom, gang mellom disse, et lite kjellerrom under tilbygget



Nyere hovedinngang med takoverbygg på vestre side
Eldre inngangsparti på søndre side.



Sett fra sørøstre side

LANDBRUKSTAKST
AV
Nordre Vestsidaveg 433,437

Jord og skogeiendom



Aarnes
Bygg og Takst



Bad/wc 1 etg.



Bad / wc 2 etg.



Kjøkken med spise plass og nyere ildsted

Hjemmelshaver
Eiendomsadresse

Dato for takst
Gnr / bnr

SAMLET VURDERING

	ant. dekar	verdi pr. dekar	Verditotal
jord og beite	44,4	10 305,00	257 625,00
Skog	379	2 319,00	878 792,00
Uproduktiv skog/utmark	-		9 900,00
Jakt og fiske			125 000,00
Andre verdier/rettigheter			365 000,00
Driftsbygninger			522 000,00
Boligverdi av våningshuset			1 600 000,00
Kapitalisert verdi/kostnadsverdi kårbolig			900 000,00
Boverditillegg i henhold til beliggenhet			150 000,00
Borett			- 750 000,00
Eiendommens totale verdi inkl. bolig m.m.			4 058 317,00

Borett

Boretten er beregnet ut fra mor til Bjørn Grene født i 1948.

Husleie er satt på kr. 6.000,- pr. mnd., kr. 72.000,- pr. år som er det samme som nåværende leietaker betaler.

Beregningen er foretatt ut fra oppdaterte levetidstabeller.

5 MARKEDSVURDERING

Noen momenter i verdivurderingen :

- Våningshuset har blitt ivaretatt og fremtrer positivt
- Kårboligen med leilighet har behov for noe reparasjoner og vedlikehold.
- Landbrukseiendommer med skog og utmark slik som denne er attraktive i markedet.
- Salg av landbrukseiendommer – sammenlignbare salg.

Dato solgt	Adresse	P-rom	Byggeår	Pris
18.10.2024	Tovsrudvegen 169	236	1950	4 000 000
05.06.2024	Baugerudvegen 73	80	1970	3 800 000
23.05.2022	Stivivegen 86	188	1890	6 700 000

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte eiendommen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Eiendommens markedsverdi ved omsetning i fri handel som samlet enhet under hensyn til de begrensninger som ligger i Konsesjonsloven

Kr. 4.050.000,-

VERDIVURDERINGSKONKLUSJON

Oppdragsgiver/hjemmelshaver må kontrollere dette dokument for eventuelle feil og mangler før det benyttes. Eiendommen er ikke kontrollert for skjulte feil og eller mangler. Ut fra en overfladisk visuell befaring og opplysninger gitt under befaringen settes:

Dagens antatt normale markedsverdi : Kr 4.050.000,-

Denne Landbrukstakst er basert på undertegnede takstmann sin kjennskap til markedet og lokale forhold, takstobjektet med dets bygninger ut fra tidligere eller nyere overfladisk besiktigelse/ befaringen, samt opplysninger gitt under befaringen.

UNDERSKRIFT

Sted / Dato

Årnes 07.03.2025

Takstingeniør

Oddvard Aarnes

Takstingeniør

