

Verditakst for landbrukseiendom

"BJORLIVOLLEN"

📍 Gardsvegen 22, 2669 BJORLI

📖 LESJA kommune

gnr/bnr 2/9, 2/371, 2/8, 2/1345

Markedsverdi

4 500 000



Befaringsdato: 11.03.2025

Rapportdato: 23.04.2025

Oppdragsnr.: 20314-1410

Referansenummer: AT7226

Autorisert foretak: Traasdahl Takst & Consulting AS

Sertifisert Takstingeniør: Ole Romslo Traasdahl

Vår ref: Ole Romslo
Traasdahl



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.

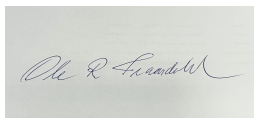
Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får 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.

Traasdahl Takst & Consulting AS

Takseringsfirma



Rapportansvarlig



Ole Romslo Traasdahl
Uavhengig Takstingeniør
ole.traa@gmail.com
917 07 477



Sammendrag

Beskrivelse av eiendommen

Gården ligger på vestsiden av skitrekktet på Bjorli, like ovenfor der skiheisen starter i bunnen av bakken. Området er preget av mye fritidsbebyggelse, men også enkelte gårdsbruk. Også endel næringsvirksomhet i området. Bygningene befinner seg rundt tunet på gården, og dyrkamarka er fordelt på 5 jordstykker i forskjellig avstand fra gården. Skogteiger finnes på begge sider av dalføret. Eiendommen (eier) har også en fradelt hyttetomt på Bjorli. Tilknyttet offentlig vann og avløp.

Verdisammenstilling

	Antall	Verdi pr Daa (Kr)	Verdi totalt
Jord og Beite	73,3	4 582	335 838
Skog	411,8	750	308 850
Uproduktig skog og utmark	642,8	150	96 420
Jakt og fiske			50 000
Andre verdier/rettigheter			325 000
Driftsbygninger			480 000
Boligverdi som våningshus på den aktuelle eiendommen			2 700 000
Boverditillegg i hht. beliggenhet			500 000
Eiendommens totale verdi inkl. bolig m.m			4 796 108

Markedsverdien er satt etter beste skjønn. Erfaringsmessig for området ligger begrensningen i markedets betalingsvilje, ikke begrensninger med bakgrunn i konsesjonsloven. Driftsbygninger og boliger er verdsatt ut fra en nedskrevet gjenanskaffelsesverdi, som tilsvarer en antatt nyanleggs-kostnad for en tilsvarende bygning, korrigert for alder, størrelse, slitasje, elde, vedlikehold og egnethet etter dagens normer.

Rettigheter til eiendommen er enten beregnet eller skønnsmessig satt. Dette er med på å tilføre inntekter, og er positivt for eiendommen.

Gården er en landbrukseiendom, og taksten er utarbeidet på grunnlag av dette.

Det er ikke tatt hensyn til at deler av eiendommen kan fradeles til nærings- eller fritidsformål, og om dette vil kunne godkjennes av myndighetene.

Eiendommen ligger midt i "smørøyet" på Bjorli, og slike arealer vil da få en mye høyere verdi enn det de har som landbrukseiendom.

Eiendommen har arealer som i dag ligger i nærhet til hytteområdene på Bjorli. Her kan det ligge fremtidige muligheter for tomtesalg om en kan få omregulert arealene til tomter.

Nedenforstående salgsverdi gir uttrykk for hva som kan forventes for eiendommen i dagens normale marked, størrelse, standard og beliggenhet tatt i betraktning, og solgt da som en ren landbrukseiendom.

Kommentar

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. konsesjonslovens § 9, og rundskriv fra landbruks- og matdepartementet og da spesielt M-3/2002, 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. konsesjonslovens § 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 jf. konsesjonslovens §§ 9 og 9 a samt rundskriv. Dette gjelder eiendommer over 3,5 millioner. Eiendommen er også underlagt jord (driveplikt) - og skoglov.



Mandat

Undertegnede takstingeniør *Ole Romslo Traasdahl* har fått i oppdrag av advokat Anders Gustav Bjørnsen å verdsette landbrukseiendommen "**Bjorlivollen**" i Lesja kommune, Innlandet fylke, i forbindelse med et tvangssalg. *Ole Romslo Traasdahl* omtales senere som takstingeniør. Eiendommen skal verdsettes i forbindelse med et tvangssalg 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.

Denne konkrete eiendommen takseres derfor som en ren landbrukseiendom som er bebygd. Rettigheter og andre verdier er enten stipulert av takstmannen, eller blitt innhentet opplysninger om, fra andre.

Takstmannen er en frittstående og uhildet takstingeniør uten spesiell tilknytning til eier.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Fra	Til	Til stede	
11.3.2025	10:00	12:00	Ole Romslo Traasdahl Anders Gustav Bjørnsen, advokat Aslak Enstad	Takstingeniør Rekvirent Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3432 LESJA	2	9	0	989097,8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Gardsvegen 22

Hjemmelshaver

Enstad Aslak

Kommune	gnr.	bnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3432 LESJA	2	371	0	140560,3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Hjemmelshaver

Enstad Aslak

Kommune	gnr.	bnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3432 LESJA	2	8	0	63035,3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Hjemmelshaver

Enstad Aslak

Kommune	gnr.	bnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3432 LESJA	2	1345	0	478,4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

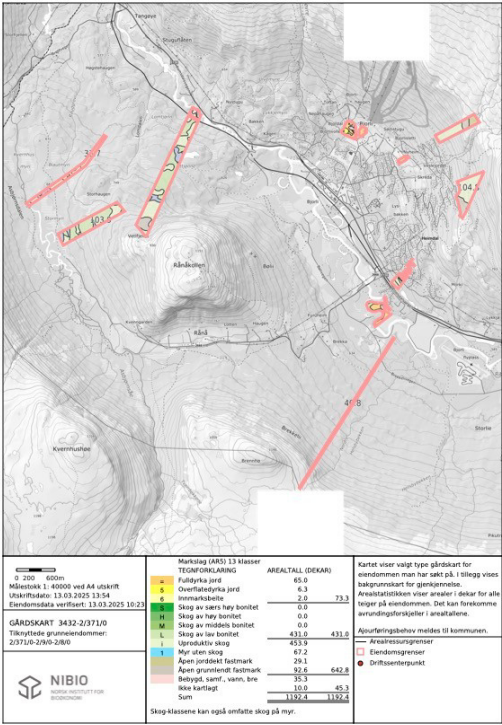
Hjemmelshaver

Enstad Aslak

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År	Kommentar
175000	2004	Gave innen familien

Arealgrunnlag



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 **BJORLIVOLLEN** ligger - ifølge kart på hjemmesidene til Lesja 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. Driftsbygningen ligger på område avsatt til næring.

Bebyggelse

Eiendommen har flere bygninger slik at eiendommen er bebygd etter konsesjonslovens bestemmelser og definisjoner i rundskriv. På tunet finnes gammelt våningshus, driftsbygning (ombygget til selskapslokale), 3 mindre tømmerbygninger, hundegård, garasje og gapahuk. Det finnes ingen ferdigattester for bygningene.

Odelsloven

Ifølge arealklassifisering på Nibio pr. 13.03.2025 oppfyller eiendommen "BJORLIVOLLEN" dagens arealkrav i Odelslovens jfr. § 2 da den har mer enn 35 dekar (daa) full-/overflatedyrka jord – se tabell.

Markslag (AR5) 13 klasser		
	TEGNFORKLARING	AREALTALL (DEKAR)
=	Fulldyrka jord	65.0
5	Overflatedyrka jord	6.3
6	Innmarksbeite	2.0
S	Skog av særs høy bonitet	0.0
H	Skog av høy bonitet	0.0
M	Skog av middels bonitet	0.0
L	Skog av lav bonitet	431.0
i	Uproduktiv skog	453.9
1	Myr uten skog	67.2
	Åpen jorddekt fastmark	29.1
	Åpen grunnlendt fastmark	92.6
	Bebygd, samf., vann, bre	35.3
	Ikke kartlagt	10.0
	Sum	1192.4
		1192.4

Skog-klassene kan også omfatte skog på myr.

Takstingeniøren 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.

Jordloven:

Formålsparagrafen (§ 1) «Formålet med loven er å legge forholdene til rette for at landbruksareal blir brukt på den måten som er mest tjenlig for samfunnet og framtidige generasjoner. Det skal legges vekt på vern om arealressursene, hensynet til landbruksnæringen, og til bosetting og arbeid i hele landet.»

Med andre ord: loven skal sikre produksjonsjord, bosetting og matberedskap. Skogbruksloven (Skogloven) – Lov om skogbruk (LOV-2005-05-27-31). Formålet med loven er å fremme en bærekraftig forvaltning av skogressursene i Norge, både med hensyn til produksjon, biologisk mangfold, landskap, friluftsliv og klima. Loven trådte i kraft 1. juli 2006, og erstattet da den tidligere skogloven fra 1965.

Skogloven:

Skogbruksloven (Skogloven) – Lov om skogbruk (LOV-2005-05-27-31). Formålet med loven er å fremme en bærekraftig forvaltning av skogressursene i Norge, både med hensyn til produksjon, biologisk mangfold, landskap, friluftsliv og klima. Loven trådte i kraft 1. juli 2006, og erstattet da den tidligere skogloven fra 1965.

Heftelser og rettigheter

Jordleie

Ingen opplysninger om dette er forelagt takstmannen.

Kommentar til grunnboksbladet

Grunnboksbladet ligger vedlagt denne takst.

Øvrige

Det foreligger forbud mot å benytte fjøset som Pub. Se eget skriv fra Lesja kommune.

Generelt om eiendommen

Ras og skred

☐ Ja ☒ Nei

Kulturminner

☒ Ja ☐ Nei

3 av bygningene på tunet er registrert i SEFRAK-registeret.

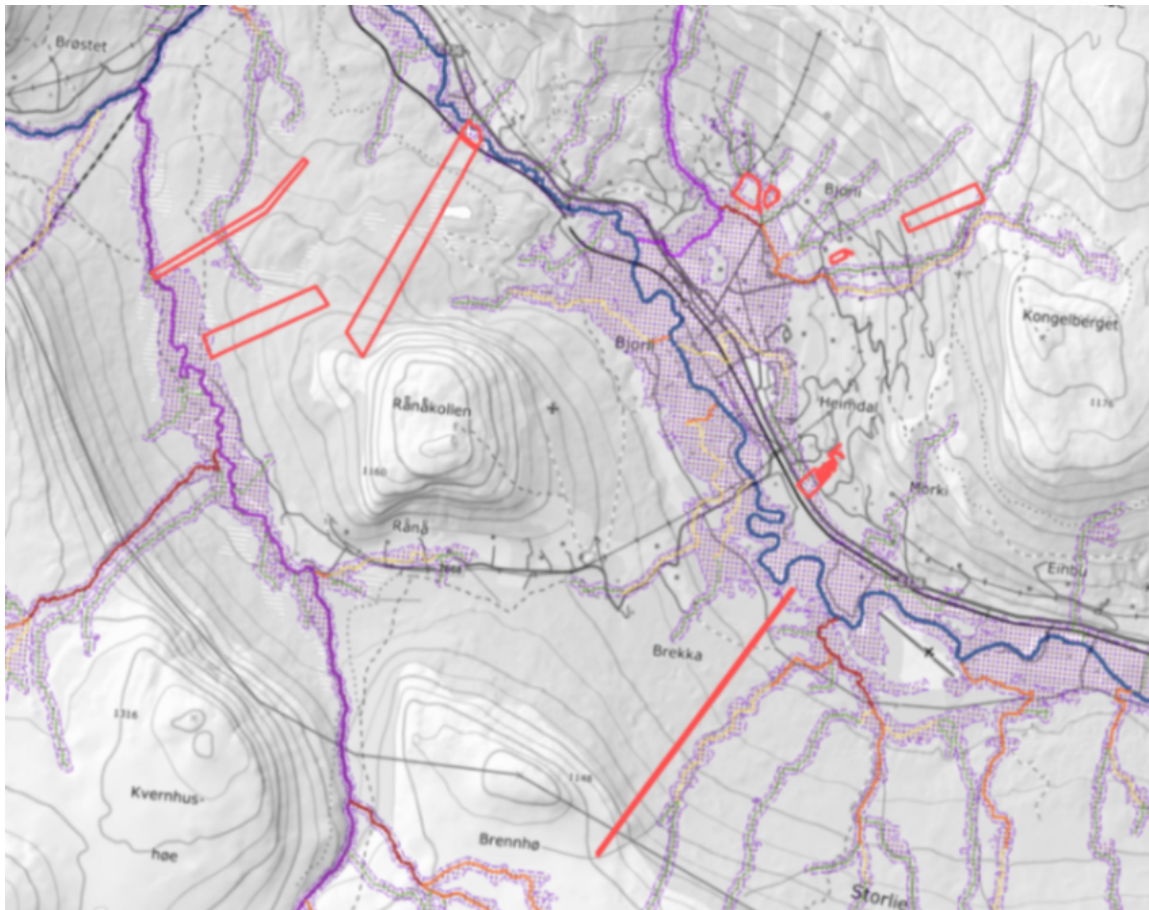
SEFRAK er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Navnet er en forkortelse for *Sekretariat For Registrering Av Faste Kulturminner*, som var navnet på den institusjonen som påbegynte arbeidet med registeret. I dag ligger ansvaret for registrering og vedlikehold av data hos Riksantikvaren.

Det at et hus er registrert i SEFRAK gir det ikke automatisk vernestatus, og legger heller ikke spesifikke restriksjoner på hva som kan gjøres med det. Kulturminner fra før 1537, og stående bygg fra før 1650 er automatisk fredet gjennom kulturminneloven, for nyere objekter må det gjøres fredningsvedtak i hvert enkelt tilfelle.

Flom

☒ Ja ☐ Nei

Områdene, da spesielt nede ved elva Rauma er utsatt for flom. Men også andre deler av eiendommen kan bli berørt, Se vedlagte kart.



Deler av eiendommen er berørt på flomkart fra NVE.

Kvikkleire

☐ Ja ☒ Nei

Naturtyper

☐ Ja ☒ Nei

Rødliste arter og nasjonalarter

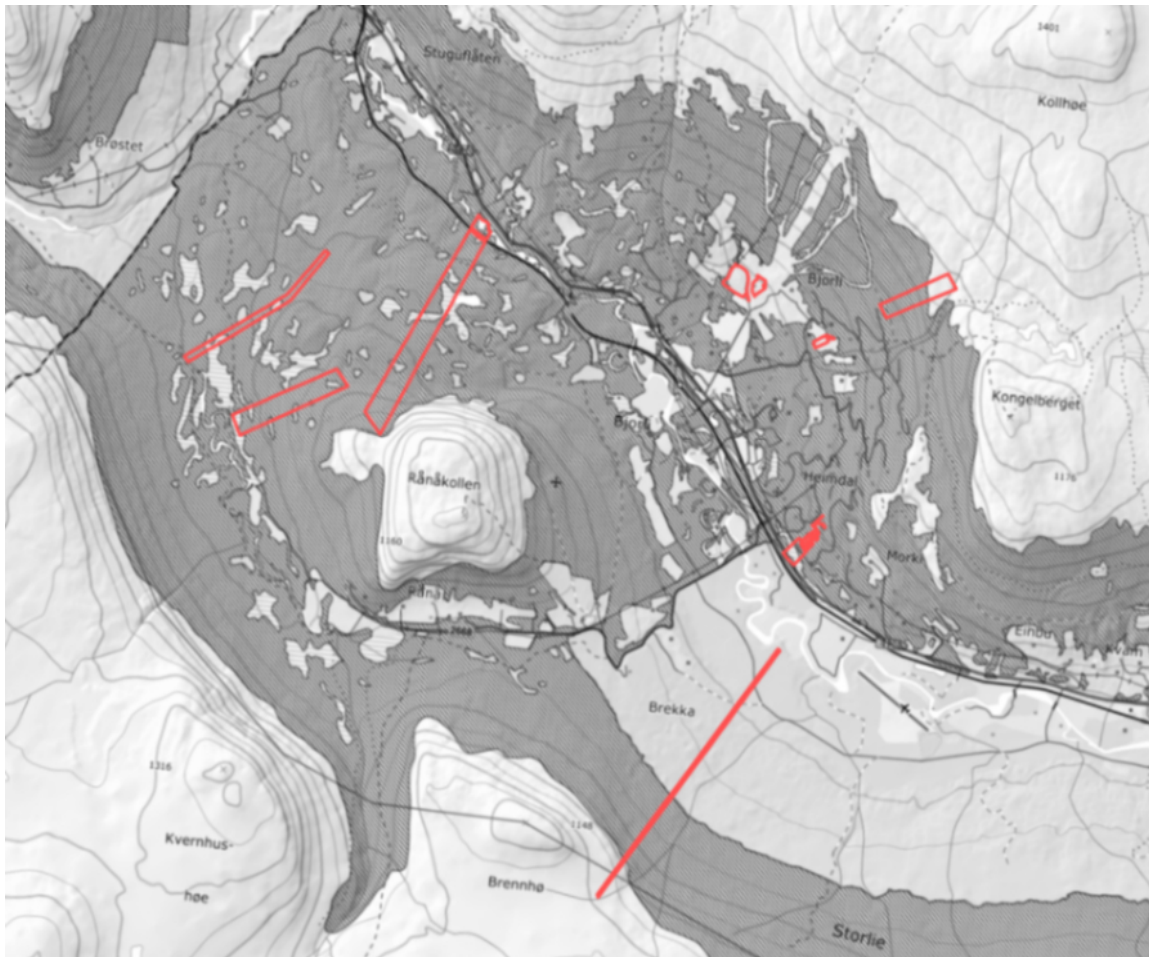
☒ Ja ☐ Nei

Rødlistearter er observert på en av teigene til eiendommen.

Andre forhold

☒ Ja ☐ Nei

Verneskog: eiendommen har verneskog.



De øvre delene av skogteigene er verneskog.

All hogst i verneskog, unntatt hogst av ved til husbehov, skal på forhånd ha tillatelse fra kommunen eller Fylkesmannen. Det som skal hogges må på forhånd være meldt inn til kommunen, som igjen gir eier tilbakemelding via tekst og kart.

Eiendommens beliggenhet

Gården **Bjorlivollen** ligger på vestsiden av skitrekket på Bjorli, like ved der skiheisen starter. Området er preget av fritidsbebyggelse og enkelte gårdsbruk. Det finnes også endel næringsvirksomhet i området.

Bygningene befinner seg rundt tunet på gården, og dyrkamarka er fordelt på 5 jordstykker i forkjellig avstand fra gården. Flere skogteiger på begge sider av dalføret. Eiendommen (eier) har også en fradelt hyttetomt på Bjorli.

Andre verdier / rettigheter tilknyttet eiendommen

	Beløp (Kr)
Beiterett	25 000
Tomteområder (regulerte)	150 000
Andre verdier	150 000
Sum andre verdier/rettigheter	325 000

Beiterett

Beiterett er vanligvis rett til beite for det antall gården kan fø.
Dette gjelder spesielt i områder med stort beitepress.
I områder som ikke har høyt beitepress er antall dyr på beite ikke like bundet opp mot det antall gården kan fø.

Beiteretten settes skjønnsmessig til RS 25 000 kr.

Tomteområde på Bjorli

Eier har en fradelt hytte i Fossfeltet på Bjorli på ca 300 daa.

Pris solgt som tomt for hytte stipuleres til RS 150 000 kr.

Inntekter fra utleie av Låven og klatreparken

Ifølge eier så er det ikke lenger utleie-inntekter på Låven.
Fjøset/puben er ikke omsøk, og heller ikke lovlig å benytte som forsamlingssted.
Klatreparken var på befaringsdagen ikke lenger i bruk.

Et visst potensiale i forbindelse med klatreparken og driftsbygningen er likevel til stede, men dette krever at pålegg på anleggene blir rettet opp, og at bruken og utstyret / innredningen må godkjennes av riktige instanser.

Jeg velger å tillegge eiendommen er forsiktig stipulert verdi av dette potensialet til RS 150 000 kr.

Jord, Skog, Jakt og fiske

Jord

Arealgrunnlag

Fulldyrket jord	65,0 daa	
Overflatedyrket jord	6,3 daa	
Innmarksbeite	2,0 daa	73,3 daa
Skog av svært høy bonitet		
Skog av høy bonitet		
Skog av middels bonitet		
Skog av lav bonitet	431,0 daa	431,0 daa
Uproduktiv skog	453,9 daa	
Myr	67,2 daa	
Åpen jorddekt fastmark	29,1 daa	
Åpen grunnlendt fastmark	92,6 daa	642,8 daa
Bebyggd, vann, bre	35,3 daa	
Ikke klassifisert	10,0 daa	45,3 daa
Sum		1 192,4 daa

Opplysningkilder, beskrivelse

Jord og beite

Område og beliggenhet	Areal (daa)	Vanning (Ja/Nei)	Driftsvei avstand (m)	Avkastning pr. daa (kr)	Total avkastning pr. år (kr)
Fulldyrket jord	65,0	Nei	0 - 2000	195	12 675
Overflatedyrket jord	6,3	Nei	0 - 200	95	599
Innmarksbeite	2,0	Nei	100	80	160
Sum jordbruksareal	73,3				13 434
				Verdi	335 838

Opplysningkilder, beskrivelse

Dyrkamarka finnes i hovedsak på 4 forskjellige jordstykker. 2 av disse ligger like ved gårdstunet, mens de 2 andre ligger litt lengre unna. Det dyrkes grovfor med 2 slåtter årlig. Gjerder i delvis grei stand, men årlig vedlikehold og utskiftinger må naturlig påregnes. Det finnes ingen vatning til gården.

Skog, jakt og fiskerettigheter

Skog med plan

Uproduktiv skog og utmark	642,8		Verdi pr. daa	150	Sum verdi	Kr. 96 420
Hogstklasse	1	2	3	4	5	Sum
	0,0 daa	15,3 daa	30,9 daa	71,6 daa	294,0 daa	411,8 daa
Arlig avkastning pr. daa	Kr. 30		Total skogsverdi			Kr. 308 850
Total verdi skog/utmark					Kr. 405 270	
Stående kubikkmasse	Gran m³ u.b.		0,0			
	Furu m³ u.b.		0,0			
	Lauv m³ u.b.		0,0			
	Tilvekst m³ u.b.		54,0	Arstall for skogstaksten		0
	Prod, evne m³ u.b.		0,0	Innestående skogfondkonto, pr.		Kr. 2 897

Opplysningskilder, beskrivelse

Skogen er fordelt på 6 teiger.
Stort sett furuskog. Lav bonitet, slik at det meste er vedskog.
Noe drivbar materialskog på vestsiden av dalføret.
Totalt 10 teiger. Totalt arel er 1197 daa. produktivt areal opplyses til 429 daa.

Nærmere opplysninger er ikke innhentet på nåværende tidspunkt.
Skogbruksplan (grov oversikt) er hentet inn fra Lesja kommune v/ Kim Berget.
Det benyttes vanlig avkastningsverdi for skog i området.

Jakt og fiske

Verdi av jakt og fiske pr.år	Kr. 2 000	Samlet verdi av jakt og fiske	Kr. 50 000
------------------------------	-----------	-------------------------------	------------

Opplysningkilder, beskrivelse

Ifølge eier har eiendommen rettigheter i Lesjaskog Viltlag.

Bestandstetthet og avskyting varierer fra år til år, og kan over et lengre tidsrom ha relativt store variasjoner. Det er derfor viktig å understreke at utbytte og kvote kan ha store forskjeller i tilsvarende periode.
Utbytte kan variere fra år til år, avhengig av solgte kort.



Bygninger på eiendommen

Enebolig



Anvendelse

Fungerer som bolighus for eier.

Byggeår

1701

Kommentar

Årstall står i en av takåsene. Laftekassene er satt opp igjen der de står i dag ca 1908. Mellombygg i bindingsverk. Restaurert noe på 70- tallet samt på 2000 tallet.

Standard

Gjennomgående normal standard

Vedlikehold

Vanlig vedlikeholdt gjennom årene. Endel vedlikeholdsetterslep begynner likevel å synes. Mer detaljert beskrivelse i tilstandsrapporten som er vedlagt taksten.

Beskrivelse

Våningshuset er oppført av 2 gamle laftekasser fra 1700-tallet, sammenbygget med en gang i bindingsverk.

Bygningen har egen tilstandsrapport som ligger vedlagt denne taksten.

Se denne for mer informasjon om våningshuset.

Ny arealstandard

Bruksareal BRA m ²				SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	159			159	9
2.Etasje	128			128	
SUM	287				9
SUM BRA	287				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré, Bad, Toalettrom, Kjøkken, Vaskerom / grovkjøkken, Stue, Spisestue, Peisstue		



2.Etasje	Trapperom, Bod, Bad, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Soverom 5		
----------	---	--	--

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Såpass gamle hus har ikke tegninger.

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

Kommentar: Mangler rømningsstige fra 2.etg.

Driftsbygninger på eiendommen

Driftsbygning (nå ombygget til selskapslokale)



Anvendelse

Tidligere har bygningen vært fjøs og låve på eiendommen. I dag er den blitt ombygget til selskapslokale og pub. På befaringsdagen ble det gitt opplysninger om at tidligere leieavtaler er avsluttet. Bygget er derfor ikke lenger i bruk.

Byggeår	Vedlikehold/rehab. år
1952	2023

Kommentar

Opplysning om byggeår er hentet fra Norske gårdsbruk. Bygget er ombygget til selskapslokaler de senere år.

Areal (BTA)

260

Kommentar til areal

Arealer er "fotavtrykk" av bygningen. Etasjer er ikke hensyntatt. (Gjødselkjeller, fjøsdel, låvedel og kjørebbru)

Standard

Gjennomgående enkel eldre standard

Vedlikehold

Begynnende slitasje etter alder og bruk synes.
Bygningen vil ikke kunne benyttes til høy-lagring og husdyrhold lenger.

Beskrivelse

Driftsbygning med gjødselkjeller, fjøs-del og låve over. Låvebru/kjørebbru over låven.

Opprinnelig benyttet for dyrehold på gården, men er de senere år blitt ombygget til festlokale i låvedelen, og pub / sanitæranlegg + utstyrlager for klatreparken i fjøsdelen.

Slik bruken av bygningen er blitt endret blir driftsrelevansen sett i forhold til gårdsdrift svært lav, og skal det drives med dyr i fremtiden må det bygges helt ny driftsbygning.

Støpt gjødselkjeller av betong, fjøs-del i betong (skallmur?) med støpt dekke mot låven. Låve oppført med grove sperrebukker og spikerslag. Utvendig tekket med låvepanel.
Saltakskonstruksjon tekket med bølgeblakks-plater fra byggeåret.

Slik bygningen står i dag har den ikke lenger inntekter fra utleie/drift. Bygningen har fått bruks-forbud som selskapslokale i fjøset.

Skal bygningen benyttes videre som selskapslokale må større investeringer gjøres for å tilfredsstille dagens krav til slik bruk. Det foreligger heller ikke opplysninger om det er søkt om bruksendring av bygningen.

Slik bygningen fremstår på befaringsdagen kan den ikke lenger brukes som driftsbygning. Driftsrelevansen er derfor minimal.

Garasje



Anvendelse

Bilgarasje

Byggeår

2023

Vedlikehold/rehab. år

2023

Kommentar

Kun antatt byggeår, opplyst av eier.

Areal (BTA)

38

Kommentar til areal

Arealer er både selve garasjen og arealene under låvebrua (henger sammen som 1 rom)

Standard

Gjennomgående normal standard

Vedlikehold

Vanlig vedlikeholdt

Beskrivelse

Ifølge eier er ikke bygningen byggemeldt.

Oppført med ringmur og støpt plate mot grunnen.
Overbygg i uisolert bindingsverk.
Saltak tekket med papp.

Garasjen har isolert leddport med motorstyring.

Garasjen fortsetter til rom av betong under låvebrua.

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

Kommentar: Bygget ca 2023

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Uthus under oppføring i tunet



Anvendelse

Uthus (under oppføring)

Byggeår

2025

Vedlikehold/rehab. år

2025

Kommentar

Eiers opplysning. Bygningen er av gammelt tømmer fra andre hus.

Areal (BTA)

29

Kommentar til areal

Bygning under oppføring

Standard

Gjennomgående enkel eldre standard

Vedlikehold

Under oppføring på befaringsdagen

Beskrivelse

Oppført på nyere ringmur.

Laftekaske av forskjellig eldre tømmer. Småruta vinduer.

Åstak tekket med taktro, og pålagt papp. Forberedt for torvtak.

Bygningen er under oppføring, og har ikke etasjeskille eller dører ennå.

Passer fint inn i tunet på gården.

Uthus på jordet



Anvendelse

Lagrerplass

Byggeår

1900

Vedlikehold/rehab. år

1970

Kommentar

Ukjent byggeår

Areal (BTA)

15

Kommentar til areal

Kun stipulert areal ut fra kart

Standard

Gjennomgående enkel eldre standard

Vedlikehold

Dårlig vedlikeholdt

Beskrivelse

Enkel tømmerbygning, med åstak pålagt bølgeblikk.

Har nok opprinnelig hatt torvtak, men ble pålagt bølge-blikk antagelig en gang på 70-tallet av forrige eier.

Bygningen kan i dag i beste fall benyttes til litt lagerplass. Bygget ble ikke befart av takstmannen, og derfor ikke nærmere vurdert.

Gapahuk



Anvendelse

Overbygget ute-plass/gapahuk

Byggeår

2010

Vedlikehold/rehab. år

2010

Kommentar

Ukjent byggeår

Areal (BTA)

13

Kommentar til areal

Målt på stedet. Bygningen har kun 2 vegger (gapahuk)

Standard

Gjennomgående enkel eldre standard

Vedlikehold

Vanlig vedlikeholdt

Beskrivelse

Fin gapahuk, oppført med tregulv og tak.
Vegger er satt opp på 2 sider, kledt med panel.
Vindusfelter på den ene veggen.

Sitteplass og bord.

Gapahuken er solvendt med god utsikt ned mot heis-området.

Laftet utebod



Anvendelse

Utebod

Byggeår

1900

Vedlikehold/rehab. år

2010

Kommentar

Ukjent byggeår

Areal (BTA)

15

Kommentar til areal

Målt på stedet (laftekassa)

Standard

Gjennomgående enkel eldre standard

Vedlikehold

Normalt vedlikeholdt

Beskrivelse

Oppført på gråsteinsmur mot terrenget.

Overbygg i laftet tømmer med tak over inngangen.
Bygningen er tekket med torvtak.

Benyttes som utebod/lekestue på eiendommen.



Teknisk verdi boligbygg

Teknisk verdi boligbygg

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	8 850 000
Fradrag for forskriftsmangler mellom dagens krav og aktuelt bygg	Kr.	- 950 000
Fradrag for elde, slitasje og vedlikeholdsmangler	Kr.	- 4 740 000
Sum Teknisk verdi - Enebolig	Kr.	3 150 000
Sum Teknisk verdi - Boligbygg	Kr.	3 150 000

Teknisk verdi boligbygg

Teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 150 000
--	------------	------------------



Nedskreven gjenanskaffelsesverdi driftsbygninger

Driftsbygninger

Bygning	Teknisk nyverdi (Kr)	Teknisk tilstand*	Driftsrelevanse**	Nedskreven gjenanskaffelsesverdi (Kr)
Driftsbygning (nå ombygget til	6 800 000	4	1	250 000
Uthus under oppføring i tunet	650 000	5	3	100 000
Uthus på jordet	300 000	4	4	50 000
Gapahuk	150 000	6	3	30 000
Laftet utebod	450 000	5	3	50 000
*Verdilos=0 ny=10 **Unyttig=0 full=10			Total verdi	480 000

Markedsvurdering

Markedsverdien er satt ut fra at eiendommen er taksert som en ren landbrukseiendom, med dette som formål.

Kr 4 500 000

Miljø og bærekraft

Miljø og bærekraft

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

Taksten er utført i forbindelse med et tvangssalg av eiendommen, og har endel begrensninger som dette medfører i forbindelse med informasjon om objektet.

Beskrivelser og opplysninger kan derfor bli noe mangelfulle.

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.

Dette er en rapport som baseres på opplysninger gitt av eier, <https://kommunekart.com>, og Nibio Gårdskart og Kilden til gårdskart.

Det tas ikke ansvar for feil opplysninger gitt i forbindelse med befaring, eller feil i grunnlag i offentlig kartverk/gårdskart NIBIO.

Bygningene på eiendommen er befart, men ikke kontrollert i sin helhet.

En egen tilstandsrapport for våningshuset leveres sammen med denne taksten.