

Tilleggsnotat Nygård Vestre

Korrigerer av arealer

📍 Øversjødalsveien 1452, 2544 ØVERSJØDALEN

📖 TOLGA kommune

gnr. 80,65,66,76,77, bnr. 3,31,32,4,16, snr. 0,0,0,0,0



Befaringsdato: 06.02.2026

Rapportdato: 06.02.2026

Oppdragsnr.: 19946-1552

Referansenummer: PF2055

Autorisert foretak: Alvdal Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan Sagplass

Vår ref:



Gyldig rapport

06.02.2026

Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst

Norsk takst

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

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

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

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

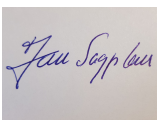
Alvdal Takst AS

Alvdal Takst AS ble etablert i 2009 etter å ha vært drevet som enkeltmannsforetak siden 2007. Siden 2009 har firmaet bestått av takstmann Jan Sagplass og kona Tove Skaret, som er fast kontormedarbeider. Vi var tidligere medlem i Nito Takst, nå Norsk Takst. Alvdal Takst AS besitter alle godkjenninger for taksering av fast eiendom, og dette omfatter verditakst for bolig, hytter, landbruks- og næringseiendommer, i tillegg til tilstandsrapportering av boliger og hytter etter den nye forskriften 3600:2018 som trådte i kraft fra 01.01.2022. Vi tilbyr også skade- og reklamasjonstakster, og vi er jevnlig brukt som sakkyndig meddommer i retten.

Siden 2011 har Jan Sagplass vært delansvarlig for utdanning av landbrukstakstmenn, både i tidligere Nito Takst, senere Norsk Takst, og er en av foreleserne på disse kursene.



Rapportansvarlig



Jan Sagplass
Uavhengig Takstingeniør
jan.sagplass@alvdal-takst.no
951 87 502



Beskrivelser

Korrigerings av arealopplysninger

Undertegnede utarbeidet verditakst for landbrukseiendom over eiendommen "Nygård Vestre" etter befaring 20.11.2024, og rapportdato 25.11.2024. I landbrukstaksten ble det ved en feiltakelse registrert feil totalareal på eiendommen. Dette skjedde med bakgrunn i usikkerhet rundt en teig i Nibio Gårdskart. Teigen med matrikkelnummer 65/31 på 271,2 daa ble ved en feiltakelse registrert 2 ganger, slik at eiendommens totale areal ble oppført til 1269,4 daa, og ikke 998 som er korrekt areal.

Eiendommens areal og fordeling etter Nibio Gårdskart er som følger:

- Fulldyrket mark, 71 daa.
- Gårdsteigen med ca 140 daa utmark på teigen nedenfor fylkesveien.
- Teig sør for Langsjøens vestende ved Smørbeekfloen på 258 daa.
- Teig ved Jordfloen på ca 238 daa.
- Teig i Trangdalen i Kåsa på 271 daa. Teigen ligger ca 15 km nord for eiendommen ved FV 26, og deles av denne.

Markslagsfordelingen i utmarka er som følger:

- Skog lav bonitet, 9,6 daa.
- Uproduktiv skog, 731,8 daa.
- Myr uten skog, 85,3 daa.
- Jorddekt fastmark, 87,1 daa.
- Skrinn fastmark, 3,5 daa.
- Ikke kartlagt, 3,4 daa.
- I tillegg kommer bebyggd, samf, vann, bre, 6,3 daa.

Med bakgrunn i ovenstående oppstilling korrigeres utmarkas verdi til følgende pris;
921 x 250 = 230250,- Dette gir en verdireduksjon fra den opprinnelige takstrapporten på kr 62 250,-.

Takstrapporten som er utarbeidet er fra 25.11.2024 etter befaring den 21.11.2024 er i utgangspunktet for gammel til bruk i dag. På grunn av at Norsk Takst har avvirket skjematuret som rapporten er skrevet på, er det ikke mulig å oppdatere denne i det formatet lenger. Dette tilsier at en oppdatert versjon vil måtte skrives på et nytt skjematut. Da det ved befaring den 05.02.2026 ikke er registrert vesentlige avvik som påvirker verdien, anses dette unødig bruk av boets ressurser.

Undertegnede kan bekrefte at det ikke er registrert endringer som påvirker den antatte markedsverdien i noen grad. Av registrerte forhold fra nyere tid er at store deler av bølgeblikktaket på den eldste gammelstua har blåst av i forbindelse med uvær. Dette påvirker heller ikke verdien, da gammelstua i den opprinnelige rapporten ble satt til kr 0,-

Dette anses å påvirke eiendommens antatte markedspris i liten grad, men er en faktor for å akseptere bud litt under prisantydningen. Reduksjonen av eiendommens areal påvirker også eiendommens jaktinntekter i noen grad, beregnet til ca kr 20 000,- i fradrag

Vedlagt ligger utskrift fra Nibio Gårdskart.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Fra	Til	Til stede	
05.2.2026	13:30	14:30	Jan Sagplass	Takstingenjør
06.2.2026			Jan Sagplass	Takstingenjør
			Tove Skaret	Alvdal Takst AS

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3426 TOLGA	80	3	0	456504,1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Øversjødalsveien 1452

Hjemmelshaver

Nygård Gjermund, Nes Mona Irene Nygård, Nygård
Trond, Nygård Øyvind

Kommune	gnr.	bnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3426 TOLGA	65	31	0	271103 m²	Kommunek art	Eiet

Hjemmelshaver

Nygård Gjermund, Nes Mona Irene Nygård, Nygård
Trond, Nygård Øyvind

Kommune	gnr.	bnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3426 TOLGA	66	32	0	m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Hjemmelshaver

Nygård Gjermund, Nes Mona Irene Nygård, Nygård
Trond, Nygård Øyvind

Kommune	gnr.	bnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3426 TOLGA	76	4	0	237626,4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Hjemmelshaver

Nygård Gjermund, Nes Mona Irene Nygård, Nygård
Trond, Nygård Øyvind

Kommune	gnr.	bnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3426 TOLGA	77	16	0	32973,9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Hjemmelshaver

Nygård Gjermund, Nes Mona Irene Nygård, Nygård
Trond, Nygård Øyvind

Beregninger

Beregninger	
Beskrivelse	Beløp
Verdi skog og utmark 921 x 250	230 250
Jakt- og utmarksretter 921 x 3 Kapitalisert med 4 %	69 075
Total	299 325

Kilder og vedlegg

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Nibio Gårdskart	06.02.2026	Vedlagt er utskrift fra Nibio Gårdskart.	Gjennomgått	1	Ja

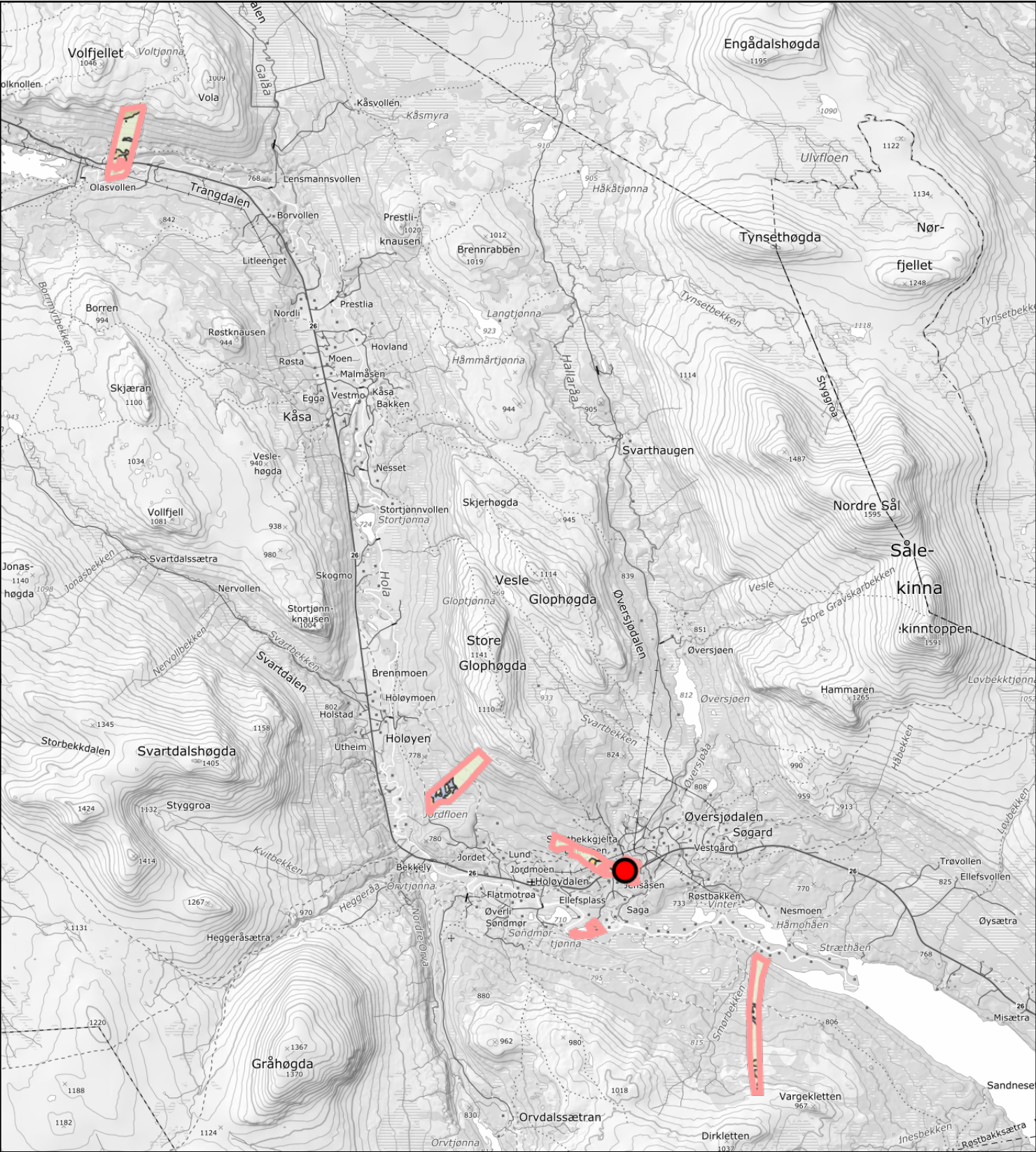
Forutsetninger

Forutsetning

Dokumentet er bygget opp på basis av Norsk takst sine instruksjer og regelverk. Dokumentets innhold er skrevet i fritekst og alle kvalitets- og kontrollfunksjoner er ivaretatt gjennom takstingeniørens egne rutiner.

Egne forutsetninger

Notatet er et tillegg til verditakst for landbrukseieendom med oppdragsnummer 589 201 med rapportdato 25.11.2024.



05001500m Målestokk 1: 75000 ved A4 utskrift Utskriftsdato: 06.02.2026 10:05 Eiendomsdata verifisert: 06.02.2026 10:00		Markslag (AR5) 13 klasser TEGNFORKLARING Fulldyrka jord Overflatedyrka jord Innmarksbeite S Skog av sars høy bonitet H Skog av høy bonitet M Skog av middels bonitet L Skog av lav bonitet i Uproduktiv skog Myr uten skog Åpen jorddekt fastmark Åpen grunnlendt fastmark Bebygd, samf., vann, bre Ikke kartlagt Sum		AREALTALL (DEKAR) 71.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 9.6 731.8 85.3 87.1 3.5 6.3 3.4 998.0 71.0 9.6 907.7 9.7 998.0
--	--	--	--	---