

LANDBRUKSTAKST



Åmot

Eiendommens verdi

3.100.000 kr

Bøverdalsvegen 10
2687 Bøverdalen

Gnr 112, bnr 1 i Lom kommune, Innlandet Fylke



www.norsklandbrukstakst.no

Sertifisert medlem av:



Kjell Hølmo

Adresse Pillargurivegen 2, 2670 Otta

Telefon 970 11 743

Epost kjell.holmo@online.no

Oppdrag nr. 1064 - 2025

ANSVARLIG FORETAK

Kjell Hølmo

Telefon 970 11 743

Org.nr 980 253 104

Nettside

Dato 30.10.2025



Generelle forutsetninger

Denne rapporten er utarbeidet av en frittstående og uavhengig oppdragstaker uten bindinger til rekvirenten eller eiendommen. Rapporten er utarbeidet i henhold til konsesjonsloven og gjeldende retningslinjer.

Verdivurderingen er gjennomført etter oppdragstakers beste skjønn og overbevisning, hovedsakelig basert på rekvirentens muntlige og skriftlige opplysninger, fremlagt dokumentasjon, visuell inspeksjon under befaring og egne vurderinger. Som støtte for beregningene er *Håndbok for driftsplanlegging* og *Driftsgranskinger for jord- og skogbruk* (Nibio) benyttet. Rapportmalen tilhører Norsk Landbrukstakst (NLT) og benyttes kun av sertifiserte medlemmer i NLT.

Gjennomgang av rapporten før bruk

Rekvirenten er oppfordret til å oppgi all kjent informasjon som er relevant for landbrukstaksten. Oppdragstakeren kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i opplysningene som er gitt under befaring eller i fremlagt dokumentasjon.

Rekvirenten bes lese gjennom hele rapporten før bruk eller videreformidling, og gi skriftlig tilbakemelding dersom det oppdages feil eller mangler som bør gjennomgås og eventuelt rettes.

Verdsetting

Avkastningsverdi (bruksverdi) er utgangspunktet for verdsetting av landbrukseiendommer etter konsesjonsloven. Ved praktisk verdsetting er det nødvendig å dele opp verdien i de enkelte elementene eiendommen består av, som jord, skog og bygninger, og anvende den mest passende verdsettingsmetoden for hvert element. For bygninger benyttes ofte kostnadsverdi (nedskrevet gjenanskaffelsesverdi).

Takstrapporten gir en samlet verdivurdering med en enkel beskrivelse av verdielementene. Takstverdien tilsvarende verdi eiendommen antas å ha ved fritt salg, vurdert ut fra avkastning, verdi som boligeiendom og normale priser i området, med de begrensninger som kan ligge i konsesjonslovens regler om priskontroll. Heftelser i eiendommen er ikke vurdert med mindre dette er spesifikt omtalt i takstrapporten.

Landbruksdepartementet har i rundskrivene M-3/2002 og M-1/2021 gitt veiledende retningslinjer for verdsetting av konsesjonspliktige eiendommer. Markeds- og regelverksendringer kan påvirke verdien av eiendommen etter takseringstidspunktet.

Det er ikke foretatt vurdering av risiko knyttet til flom, skred, klimarisiko eller begrensninger for fremtidig bygging eller ombygging, med mindre dette er særskilt oppgitt.

Eiendommens bygninger

Bygninger er verdsatt med fastmontert utstyr og inventar, med mindre annet er beskrevet. Melkekvote anses normalt som en del av driftsbygningens verdi. Bygningsbeskrivelsen er generell, og det gjøres vurderinger rundt bygningens alder, størrelse, slitasje, vedlikehold og egnethet etter dagens normer og krav.

Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som ikke er synlige ved befaring. Det er ikke utført inngrep som fuktmålinger mv., foretatt kontroll av elektrisk anlegg, røranlegg, konstruksjon, gjødselkjeller eller andre tekniske installasjoner under befaringen, med mindre annet er oppgitt. En grundigere vurdering av tilstand og eventuelle feil, skader eller mangler krever fagkyndig inspeksjon. Rapporten oppfyller ikke kravene til en tilstandsrapport etter avhendingsloven § 3-10. Ved behov for en mer detaljert gjennomgang av enkelte bygningsdeler, må det innhentes tilstandsrapport av fagkyndige på de enkelte fag.

Arealmålinger

For arealmåling av bygninger på landbrukseiendommer benyttes hovedsakelig bruttoareal (BTA) og bruksareal (BRA), men andre arealbenevnelser kan brukes der det er hensiktsmessig.

Landbrukseiendommer har ofte en omfattende og kompleks bygningsmasse, noe som krever en større grad av skjønn ved både arealmåling og verdsetting. Målingene kan derfor avvike fra avhendingslovens krav om arealsvikt (avvik større enn 2 % og minst 1 m²), på grunn av størrelse, skjevheter eller lignende forhold. Slike avvik vil normalt ikke ha betydning for eiendommens verdi.

Særskilte forutsetninger

Oppdragets formål: Fastsette antatt markedsverdi i forbindelse med salg av eiendom.



Oppsummering av landbrukstaksten

Åmot

Landbrukseiendommen Åmot ligger i Bøverdalen i Lom kommune. Den ligger fint til i svak helning ned mot Leira der elva Bøvra og Leira møtes. Det drives grasproduksjon på bruket. Jordbruksareal er bortleid. Åmot ligger i et område med flere gardsbruk og noe spredt boligbebyggelse. Bygningsmassen er godt vedlikeholdt og i god stand. Jordbruksarealene er fordelt på 2 skifter. Skogen ligger samlet i en teig. Det meste av skogen er brattlendt. Det er ikke seter til eiendommen.

Det har vært lang bosetting på eiendommen. Det blir nevnt at eiendommen var tidlig i svenskekongens eie, men ble kjøpt av han i 1634.

Det gjøres oppmerksom på at verdiene i "Sammendrag verdifastsetting" ikke er direkte tekniske verdier. Verdiene her er satt skjønsmessig, og det er sett hen til både den tekniske verdien, dagens bruksegenskaper (avkastning/utleieinntekt) samt veid opp mot den totale konsesjonspliktige markedsverdien til eiendommen.

Eiendommens verdi

3.100.000 kr

Verdien det er kommet frem til er eiendommens markedsverdi ved omsetning i fri handel som samlet enhet under hensyn til de begrensninger som ligger i Konsesjonsloven

Signatur

Otta

30.10.2025



Kjell Hølmo

Aut. takstmann



Sertifisert medlem i Norsk Landbrukstakst SA

Sammendrag verdier

Verdikomponenter	Dyrket jord og beiter	175.000 kr
	Skog og utmarksressurser	115.000 kr
	Jakt og fiskerettigheter	
	Melkekvote	
	Boret/Kårytelse	
Bolighus	Våningshus	2.150.000 kr
	Kårbolig	
Driftsbygninger	Driftsbygning	450.000 kr
	Driftsbygning 2	
	Driftsbygning 3	
	Driftsbygning 4	
	Driftsbygning 5	
Andre bygninger	Jørginestugu	160.000 kr
	Loftet/skåle	25.000 kr
	Pumpehus	25.000 kr
	Sum	
SUM Bygninger og verdikomponenter:		199.200 kr




Vedlegg og kilder

Følgende kilder er grunnlag for rapporten:

Dokument / kilde	Dato:	Note	Antall sider	Vedlagt
Arealoversikt		Nibio gårdskart		<input checked="" type="checkbox"/>
Grunnbokutskrift		seeiendom.no		<input checked="" type="checkbox"/>
Eier				<input type="checkbox"/>
Forsikringspapir		Forsikringspapirer er framlagt		<input type="checkbox"/>
Skogbruksplan				<input type="checkbox"/>
Utleieavtaler				<input type="checkbox"/>
Kvotebrev				<input type="checkbox"/>
Festeavtaler				<input type="checkbox"/>
Reguleringsplan				<input type="checkbox"/>
Kart fra NGU/NVE				<input type="checkbox"/>
Tilstandsrapport				<input type="checkbox"/>
				<input type="checkbox"/>



Om oppdraget og eiendommen

Rekvirent	Magne Fjøsne Edvard Munchs vei 77, 1063 Oslo magne.fjosne@hotmail.com	Tlf	<i>Landbrukstaksten er utført av sertifisert medlem med gyldig medlemskap og lisens i Norsk Landbrukstakst.</i> <i>Klikk her for mer informasjon</i>
Rapporten er utarbeidet av	Kjell Hølmo kjell.holmo@online.no	Tlf 970 11 743	 NORSK LANDBRUKSTAKST Vi verdsetter norsk landbruk
Dato for befaring	16.10.2025		
Til stede ved befaringen	Kjell Hølmo Magne Fjøsne	Landbrukstakstmann Eier	

Eiendommen

Åmot

Matrikelopplysninger:

Kommunenr.	Gårdsnr.	Bruksnr.	Evt festenr.	Adresse/gårdsnavn
3434	112	1		Bøverdalsvegen 10, 2687 Bøverdalen

Eiendommens arealer og hjemmelshaver(e)

Eiendommens arealer fra NIBIO Gårdskart AR5

Fulldyrket jord	43,8	Daa
Overflatedyrket jord	0,0	Daa
Innmarksbeite	0,0	Daa
Skog av svært høy bonitet	0,0	Daa
Skog av høy bonitet	31,1	Daa
Skog av middels bonitet	51,4	Daa
Skog av lav bonitet	10,2	Daa
Uproduktiv skog	2,8	Daa
Myr	0,0	Daa
Åpen Jorddekt fastmark	1,3	Daa
Åpen grunnlendt fastmark	0,0	Daa
Bebygd, samfunn, vann, bre	8,6	Daa
Annet areal	0,0	Daa
SUM AREALER	149,2	Daa

Hjemmelshaver(e)

Magne Fjøsne

Andelsbrøk

1/1

Eventuelle kommentarer arealer og hjemmelshavere

Eiendommens arealer gjelder gnr. 112 bnr. 1.
Eiendommene 112/2 og 112/5 inngår ikke i taksten.



Eiendomsbeskrivelser

Om eiendommen

Landbrukseiendommen ligger i Bøverdalen i Lom kommune. Det drives grasproduksjon. Arealene er bortleid. Eiendommen har et areal på 149 daa. Av dette er 44 daa fulldyrket jord herav 10 daa ute av bruk, og 93 daa produktiv skog. Bebyggelsen består av bolighus, Driftsbygning som rommer fjøs, låve, redskapshus og garasje, Tømrastugu (Jørginestugu), Klesloft/skåle, pumpehus.

Infrastruktur

Vannforsyning	<input type="checkbox"/> Offentlig vannforsyning	<input checked="" type="checkbox"/> Privat vannforsyning	<input type="checkbox"/> Annet (se kommentar)
Avløp	<input type="checkbox"/> Offentlig avløpsnett	<input checked="" type="checkbox"/> Privat septiktank	<input type="checkbox"/> Annet (se kommentar)
Internett	<input checked="" type="checkbox"/> Innlagt fiberbredbånd	<input type="checkbox"/> Annen internettilgang	<input type="checkbox"/> Ingen internettilgang
Mobildekning	<input checked="" type="checkbox"/> God mobildekning	<input type="checkbox"/> Varierende/dårlig dekning	<input type="checkbox"/> Ingen mobildekning

Brønn på elvekant med pumpe. Skiftet pumpe for 2 år siden. Innlagt varmekabler. OK kapasitet til bolig og driftsbygning. Privat avløpsanlegg. Det er to kummer. Usikkert med spredegrøft.

Beliggenhet og arrondering

Bruket ligger i Lom kommune. Det er adkomst til bruket med avkjøring fra Bøverdalsvegen. Det er 22 km til kommunesenteret Lom med de nødvendige funksjoner som butikker, skole, barnehage, helsetjeneste og andre kommunale tjenester. Det er 2 km til tettstedet Galdesand. Her er det nærbutikk m.m. 2 km til butikk.

Avstand til offentlig veg	300 m
Avstand til kommunesenter	22 km
Avstand til Galdesand	2 km
Høgde over havet	600 m

Konsesjon og odel

- | | |
|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Eiendommen har et totalareal på mer enn 100 daa | <input type="checkbox"/> Eiendommen har mer enn 500 daa produktiv skog |
| <input checked="" type="checkbox"/> Eiendommen har mer enn 35 daa dyrket jord | <input checked="" type="checkbox"/> Eiendommen er bebygd med helårsbolig |

Konsesjonsplikt

Kjøp av landbrukseiendom krever søknad om konsesjon i følge Konsesjonsloven ([Lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom mv. 2003](#)), med enkelte unntak. Dersom gården overdras konsesjonsfritt innad i familien, må det leveres erklæring om konsesjonsfritak. Eiendommen kan pålegges boplikt etter [konsesjonslovens § 11](#). Ved fritt salg vil det kunne være priskontroll jf. [Konsesjonslovens §§ 1 og 9 a](#), samt rundskriv.

- | | |
|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Eiendommen er konsesjonspliktig. Det må søkes konsesjon, det kan pålegges boplikt og det kan være priskontroll ved salg | <input type="checkbox"/> Eiendommen er ikke konsesjonspliktig |
|---|---|

Odelsrett

I følge Odelslova ([Lov om odelsretten og åsetesretten, 1974](#)) er det odel på gården dersom det er over 35 daa dyrket jord, eller det produktive skogarealet er over 500 daa, med noen unntak. Videre må gården ha vært i familiens eie i mer enn 20 år. Som hovedregel er det eiers barn, barnebarn og søsken som har odelsrett, men reglene kan være kompliserte. Om det er odel, hvem som har odelsrett, og rekkefølgen av disse, kan det i noen tilfeller kreves faglig bistand for å finne ut av. Det er i taksten ikke tatt stilling til hvilke personer som har odelsrett, og dette har normalt ikke betydning for verdsettingen.

- | | |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Eiendommen er innenfor odelslovens virkeområde | <input type="checkbox"/> Eiendommen er ikke innenfor odelslovens virkeområde |
|--|--|

Eventuell fraskrivelse av odelsrett eller løsningsrett ved overdragelse eller salg av eiendommen:

- | | |
|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Det er ikke tatt stilling til fraskrivelse av odels- eller løsningsrett, eller fraskrivelse er ikke relevant. | <input type="checkbox"/> Eier bekrefter at kjente odelshavere har fraskrevet seg odels- eller løsningsrett |
|---|--|



Produksjon og næringsvirksomhet

Det drives grasproduksjon på arealet mrk. 33,6 daa. Arealet er bortleid. Det er muntlig avtale med leier. Avtalen opphører dersom eiendommen kommer på salg. Leier er innforstått med avtalen. Skogen brukes mest til uttak av ved. Sauehold fram til ca. år 2000.

Rettigheter og heftelser

Det er registrert heftelser i grunnboka. Disse er i hovedsak knyttet til blant annet (f.eks) vei, vann, avløp og annen infrastruktur. Det er antatt at heftelsene ikke har vesentlig betydning for eiendommens verdi, med mindre annet er beskrevet i takstrappporten. For fullstendig oversikt over eiendommens rettigheter og heftelser vises det til grunnboka. (www.seeiendom.no)

Eiendommen er beheftet med borett/føderåd

Ja (se kommentar)

Nei

Eiendommen er beheftet med forkjøpsrett e.l.

Ja (se kommentar)

Nei

Eiendommen har andre tinglyste heftelser som kan antas å ha betydning for eiendommens verdi.

Ja (se kommentar)

Nei

Dagboknr. 1995/3254 Avtale om kloakkledning til Elveseter.

Dagboknr. 1969/2599 Avtale med Bøverdalen Idrettslag om lysløype. Nå Lom Idrettslag. Avtale på 99 år.

Kommuneplan

I henhold til kommuneplan regulert til LNFR-formål, natur, landbruk, friluftsliv og reindrift. Beskriv kort dersom det er (eller er planlagt) annen regulering på deler av eiendommen. (www.kommunekart.com)

Kulturminner og vern

Det er verneverdige bygninger i tunet. Klesloft. Det er synlige spor etter vassveg fra nabogarden Brenna.

Det tas forbehold om vern eller verneplaner som det ikke er opplyst om ved befaringen. For nærmere info, sjekk [Nibio Kilden](#) og [SEFRAK-registeret](#)

Flom, ras og skredfare

Deler av eiendommen ligger innenfor Aktsomhetskart merket med snøskred, Flomutsatte areal. Det er ikke foretatt vurdering av risiko knyttet til flom, skred, klimarisiko, begrensninger for fremtidig nybygging/ombygging/tilbygging eller lignende med mindre annet er oppgitt. For grundigere undersøkelser rundt risikoen knyttet til disse faktorene må det innhentes bistand fra faglig kvalifiserte aktører. ([NVE Aktsomhetskart](#))

Bygninger

Bygninger: Våningshus, Driftbygning som rommer fjøs, låve, redskapshus og garasje, Jørginestugu, klesloft/skåle, pumpehus. I lykkja står det rester etter et gammelt tømrahus/ramme av reisverk. Huset har rast sammen, men yttertaket er intakt.

Eiendommen ligger i et område med rik kulturhistorie.

Det er SEFRAK-registrering på bygninger, noe som indikerer at bygget er over 100 år. Dette kan medføre meldeplikt og restriksjoner ved riving eller omgjøring, og det kan også være muligheter til å søke om støtte til istandsetting.

Det er fra middels til god standard på bygningene. Våningshus, Jørginestugu, klesloft/skåle er oppmålt.

Driftsbygning og pumpehus er vurdert etter areal på takflate redusert med en faktor vurdert etter bygningstørrelse og type.



Forsikring

Fast eiendom er forsikret i Sp1 Lom og Skjåk - Fremtind. Forsikringspapirer er framlagt. Samlet kr 16.712/år

<u>Bygninger</u>	<u>Pris/år</u>	<u>Forsikret for:</u>
Hovedhus/Kårbolig	5.106	3.268.188
Jørginestugu/uthus	3.990	4.249.905
Driftsbygning (fjøs, låve, redskapshus, garasje)	7.616	1.210.440
Loftet, kleshus	0	0

Kommunale avgifter

Det betales kommunale avgifter, i alt kr 6.840 inkl. mva. Det omfatter renovasjon, septik, feing/tilsyn.

Det er ikke eiendomsskatt på eiendommen. - renovasjon/år kr 3.443 - feing m.m - kr 324 - - septik - kr 482

Formuesverdi fast eiendom

Ligningsverdi gardsbruk 2024 er oppgitt til kr 448.700.

El.installasjon

I 2024 ble det gjennomført kontroll av el.installasjon på eiendommen. Mangler er utbedret og el.installasjon er godkjent.

Det vises til framlagt dokumentasjon.

Vatningsanlegg

Det er vatningsanlegg. Det er pumpehus og nedgravd sprederør fram til hydranter. Elektrisk pumpe. Flexislange fra pumpe og ned i elva.

Vannforsyning

Det er varmekabel i vannrøret mellom brønn og pumpe i fjøset, 30 meter mot brønn. Det er 20 meter varmekabel i røret mot bolig. Der ligger det også Elvestadrør inn til jordkjelleren i bolig.

Grøfning/Jordart m.m.

Det er tidligere utført grøfning. Jordart er i hovedsak morenejord. Det er grøftet og lagt ned drenerør på to plasser på jordet mot Brenna (naboeiendom). Ledninger ført ut i Leira.

Skog/Skogbruksplan

Det er ikke utarbeidet skogbruksplan.

Sone

Gården ligger i sone 3 for distriktstilskudd på kjøtt, og sone E for distriktstilskudd for melk.

Utleie av bolig/hytter.

Det drives ikke utleie av hus.

Seter

Bruket har ikke egen seter.

Almenningsrett

Bruket har almenningrett i Lom og Bøverdalen Statsalmenning. Det er ikke grunneigarlag i området

Fallrettigheter

Årlig erstatning for fallrettighet i Leira ble på 1990- talet utbetalt i form av en engangserstatning.

Beiterett

Bruket har beiterett i Leirdalen.

Kulturminner og verneplaner.

Det er pr idag kjente verneplaner eller kulturminner på eiendommen. Jfr. vassveg.



Dyrket jord

Fulldyrket jord	43,8	Daa
Overflatedyrket jord	0,0	Daa
Innmarksbeite	0,0	Daa
Sum dyrket jord og beite	43,8	Daa

Hva benyttes jorda til i dag?	Grasproduksjon
Leies jorda ut?	Ja
Leies det inn tilleggsjord?	Nei
Økologisk drift?	Nei

Er det kjente utfordringer knyttet til uønskede vekster, plantesjukdommer eller lignende?

Ikke kjent



Beskrivelse av dyrket jord

Jordbruksareal er vurdert etter avkastningsverdi. Det benyttes standard kalkyle der forventet verdi verdsettes på grunnlag av bl.a. avlingsnivå, beliggenhet m.m.. Med fradrag av variable kostnader og vederlag til arbeid og kapital beregnes grunnverdien (jordverdien) pr. daa og kapitaliseres med 4% i henhold til rundskriv fra LMD

Dagens drift og avlinger

Det drives i dag grasproduksjon. Arealene er bortleid. Avlingene vil naturlig nok varierer fra år til år, og vil være avhengig av mange faktorer. Det spres årlig husdyrgjødsel på ulike areal. Jordbruksarealene nyttes til slått og beite. Det er vatningsanlegg, nedgravde rørgater og hydranter. Hele arealet som nyttes til grashøsting kan vannes.

Jordarter, jordkvalitet og vedlikehold

Det er utarbeidet gjødslingsplan. Jordart er i hovedsak morene- og siltjord. Det er tidligere vært grøftet.

Arrondering og beliggenhet

Jorda er fordelt på 2 skifter. Kun arealet rundt tunet, mrk 33,6 daa er i bruk. Arealet er godt arrondert og har svak helling ned mot Leira. Nedre del kan være flomutsatt

Verdsettingen tilsvarer en gjennomsnittlig grunnrente på omtrent 160 kr/daa for fulldyrka jord.

		Verdier
Fulldyrket jord	43,8 Daa	175.000 kr
Overflatedyrket jord	0,0 Daa	0 kr
Innmarksbeite	0,0 Daa	0 kr



Samlet verdi av fulldyrket jord, overflatedyrket jord og beite

175.000 kr

Skog, utmark, jakt og fiskerettigheter

Skog med svært høy bonitet	0,0	Daa
Skog med høy bonitet	31,1	Daa
Skog med middels bonitet	51,4	Daa
Skog med lav bonitet	10,2	Daa
Produktiv skog totalt	92,7	Daa
Utmark og annet areal	12,7	Daa



Beskrivelse av skog og utmark

Skogbruksarealet er vurdert etter avkastningsverdi. Kapitaliseringsrente er 4%

Skogarealet er i hovedsak samlet i en teigen. Det er ikke utarbeidet skogbruksplan for teigen. Terrengforholdene tilsier at det meste må avvirkes manuelt. Mye er å betrakte som vedskog. Det er ikke drevet større avvirking i skogen i senere år. I verdiberegning av skogen legges arealtall fra Gardskartet til grunn. Beregning er gjort i Skogkalkulator. Se vedlagt Nøkkeltallrapport.

Skogverdi, produktiv skog settes til kr 110.00. Se Nøkkeltallrapport
Skogverdi, uproduktiv skog settes til kr 5.000

Samlet verdi av skog og utmark

6.000 kr

Samlet verdi av jakt og fiskerettigheter

1.000 kr



Andre verdielementer

Andre verdielementer

Det er ikke melkekvote på bruket. Melkeproduksjon avviklet år 1965.

Melkekvote som ligger til en eiendom er i konsesjonssammenheng ikke regnet som en del av den faste eiendommen. Indirekte kommer verdi av melkekvoten til uttrykk som en del av kostnadsverdien på driftsbygningen. Det forstås slik at ved verdsetting av en gammel, slitt driftsbygning for melkeproduksjon vil verdien av kvoten kunne representere en større andel av verdien på driftsbygningen.

Verdi

5.000 kr

"Fyll inn/fjern tekst"

Kapitaliseringsfaktor for kår skal brukes til å beregne verdien av boretten (kår) når du kjøper eller arver et gårdsbruk der kjøper eller giver har rett til å bli boende på eiendommen resten av sin levetid. Det er rettighetshavere med lengst statistisk gjenstående levetid som skal danne grunnlag for verdi av boretten. Verdi av boretten kommer til fradrag i samlet verdifastsetting. Jfr. Skatteetaten.no .../boretten

Det er ikke tatt stilling til evt. framtidig boretten.

Verdi

4.000 kr

Fallrettighet

Ingen fallrettighet. Årlig erstatning for fallrettighet i Leira ble på 1990- talet utbetalt i form av en engangserstatning.

Verdi



Våningshus

Byggeår

1989

Tilbygd/ombygd

Renovering/modernisering

Anvendelse i dag

Bolig



Bygningens verdi ut fra en samlet vurdering

100 kr

Etasje	Romoversikt	BTA - Bruttoareal		
Kjeller	Krypkjeller under hele huset			
1. etasje	Inngangsparti, gang, kjøkken, stue, vaskerom, bad/WC, 2 soverom, utebod	113		
Kaldloft				
Kommentarer arealer:		Sum	113	0

Arealer er oppgitt av eier. Ikke kontrollert mot tegninger.

Beskrivelse

Bygningsnummer hos Staten Kartverk

7542046

Beskrivelser ut fra visuell besiktigelse og tilgjengelige opplysninger. For grundigere beskrivelser må det innhentes tilstandsrapport.

Konstruksjon og utvendig standard

Bolighuset er oppført i bindingsverk (Hortarhus). Huset står på støpt ringmur. Drenerende masse i byggegrop og kryprom. God lufting i grunnmur. 15 cm isolasjon i vegg og 20 cm på tak. Takkonstruksjon er selvbærende takstoler. Yttertak er tekt med Zandastein. Takrenner og nedløp OK. Usikkert om det er drenering rundt huset da der morenegrunn.

Innvendige flater er i hovedsak tregolv, panel på vegger og i tak.



Kjøkken

Kjøkkeninnredning (Sigdal) er original. God standard. Utlufting fra kjøkkenvifte går via kanal på loftet og ut. Utlufting fra kjøkkenvifte er ikke i bruk (defekt motor i utlufting?)

Bad/vaskerom/WC

Bad/WC er originalt. Varmekabler i golv på bad. Det er belegg på golv og baderomsplater

Oppvarming

Oppvarming er basert på vedfyring og panelovner. Det er 2 piper (leca). Det er peisovn på kjøkken og peisinnstans i peis på stue. Det er ikke varvevifte.

El.installasjon

El.installasjon i bolighuset er opprinnelig. Sikringsskap med automatsikringer. Det er hovedinntak i driftsbygning med kabel til bolighus og til Jørginestugu.

Vannforsyning til våningshuset

Det er vannledning fra brønn til driftsbygning, videre via pumpe til bolighus. Kobberrør fra inntak til kjøkken, bad og vaskerom. Det er innlagt varmekabel (20 m) i vannledning fra teknisk rom i fjøs og fram til bolighuset. Der ligger det også nedgravd Elvestadledning.

Uteplasser

Stuen har direkte utgang til veranda.

Tun, hage og infrastruktur

Pen hage med plen, syrin og prydbusk. Opparbeidet steinmur. Gode solforhold og flott utsikt.

Påkostninger, vedlikehold og standard

Det er ikke planlagt større påkostninger utover vanlig vedlikehold før salg/overdragelse. Huset har god standard. Eldre bygninger vil normalt ha løpende behov for vedlikehold og påkostninger, og det må påregnes kostnader som følge av dette. For grundigere beskrivelse av bygningens tilstand må det innhentes en tilstandsrapport.

Bilder



Bolighus - fasade mot sør



Fasade mot nord



Driftsbygning

Byggeår

1983

Tilbygd/ombygd

Renovering/modernisering

Anvendelse i dag

Lager



Bygningens verdi ut fra en samlet vurdering

1.000 kr

Etasje	Romoversikt	BTA - Bruttoareal		
Gjødselkjeller	Gjødselkjeller under fjøset	120		
Fjøs	fjøset (120 m2), kontor/teknisk rom, førsentral med høytørke, 1 Larviksilø, Redskapshus/garasje	120		
Førsentral	Førsentral med høytørke og Larviksilø	100		
Redsk.hus/garasje	Redskapshus og isolert garasje	100		
Kommentarer arealer:		Sum	440	0

Arealet er oppmålt på kart. Ikke kontrollmålt.

Beskrivelse

Bygningsnummer hos Staten Kartverk

Beskrivelser ut fra visuell besiktigelse og tilgjengelige opplysninger. For grundigere beskrivelser må det innhentes tilstandsrapport.

Konstruksjon og utvendig standard

Driftsbygningen ble oppført i 1983 som tradisjonell driftsbygning fra tidsperioden med gjødselkjeller og fjøsrom, førsentral i forlengelse/vinkel på fjøset.

I gjødselkjeller er det betong i golv, vegger. Tredragere i tak. Fjøsasse er oppført bindingsverk. Kledd med plater innvendig. Det var opprinnelig treinnredning i fjøset. I førsentral høytørke og tårnsilø. 2 porter med tre dører i gjødselport i gavlvegg. Det er store skyvporter i førsentral, redskapsrom og garasje. Garasjen er isolert.

Takkonstruksjon er selvbærende takstoler og trepanel i himling. I førsentral er det åpne takstoler. Støpt golv. Yttertak er tekt med stålplater.

Eldre driftsbygninger kan ha feil og mangler som ikke er kjent, og ikke lar seg avdekke ved visuell kontroll. Det anbefales å innhente tilstandsvurdering på enkeltelementer av personer særskilt fagkompetanse for å kontrollere eksempelvis elektrisk anlegg, konstruksjon, gjødselkjeller eller lignende.



Kapasitet

Saufjøset rommet ca. 90 vfs. Forbrett imidtgang og fleksible trebinger.

Høytørka er 50 m²

Larviksiloen er 7 m² i diameter og 8 m høg.

Føring

Basert på tørrfor og rundball

Fastmontert innredning og teknisk utstyr

Det er montert 2 takvifter i fjøs.

I høytørke er det montert 1 vifte

Det er montert høykanon med skinnebane og fleksikanal.

Det er transportør til tårnsilo.

Teknisk rom i fjøs

Hovedinntak for strøm. I sikringsskapet er det for det meste smeltesikringer. Mange kurser er ikke i bruk idag.

Vannpumpa står også der. Det går vannslanger av plastikk inn og ut av pumpa. Disse går ned i gjødselkjelleren og har fått påført covaskåler der de er synlige. På den slangen som kommer fra brønnen på elvekanten er det 30 meter innstikksvarmekabel. På den slangen som går inn i boligen er det 20 meter. Mellom fjøsvegg og jordkjeller i bolighuset ligger det også Elvestadledning.

Påkostninger

Det er lagt sponplater på fjøsgolv. Nye treporter i gjødselkjeller.

Vedlikehold og standard

Driftsbygninger er i god stand og godt vedlikeholdt.

Det er behov for sikring av golv i fjøs dersom det skal inn husdyr. Det er svikt i bjelkelag (2x6) som ligger på tvers av langsgående tredrager.

Bilder



Driftsbygning - fasade mot sør. Merk innblåsning til høytørke *Driftsbygning - fasade mot vest.*



Andre bygninger

Annet bygg A

Annen bygning 1

Byggeår:

1932

Tilbygd / Endret / Ombygget

Restaurert på 1990-tallet

Arealer

Etasje	Rom	BTA - Bruttoareal
Kjeller	1 rom. Tidligere brukt til bakstrom	
1. etasje	Gang, kott, stue/kjøkken, 1 soverom	40

SUM

40 m²



Beskrivelse

Bygningsnummer hos Staten Kartverk

Stugu er oppført tømmer og står på støpt grunnmur og forsterka med lecavegg på tvers. Det er fukt i kjeller om våren. Det er flattak og sperretak. Yttertak er tekt med Zandastein. Det er et flott bygg. Huset har navn etter Jørgine Mundhjel. Det er innlagt strøm, men ikke vann.

Fin stugu og godt vedlikeholdt. Eldre bygninger vil normalt ha løpende behov for vedlikehold og påkostninger, og det må påregnes kostnader som følge av dette. Vurdere utskifting av masse og drenering på oversiden av huset

Bygningens verdi ut fra en samlet vurdering

1.000 kr

Andre bygninger

Annet bygg B

Annen bygning 2

Byggeår:

1918

Tilbygd/ombygget/renovert

Arealer

Etasje	Rom	BTA - Bruttoareal
Loft	Kjeller med jordgolv	27
Loft	Loftet - gang og 2 rom	27
Skåle	Skåle	24

SUM

78 m²



Beskrivelse

Bygningsnummer hos Staten Kartverk

Sammensatt konstruksjon med tømmer, reisverk og steinmur. Loftet er oppført i tømmer. Skålen er oppført i reisverk. Taket er tekt stålplater.

Huset er SEFRAK-registrert. Det er ikke planlagt større påkostninger utover vanlig vedlikehold før salg/overdragelse. Huset har god middels/standard. Eldre bygninger vil normalt ha løpende behov for vedlikehold og påkostninger, og det må påregnes kostnader som følge av dette.

Bygningens verdi ut fra en samlet vurdering

1.000 kr



Andre bygninger

Annet bygg C

Annen bygning 3

Byggeår:

Av nyere dato

Tilbygd / Endret / Ombygget

Arealer

Etasje	Rom	BTA - Bruttoareal
1	1 rom. Eelektrisk pumpe	4

SUM 4 m²



Beskrivelse

Bygningsnummer hos Staten Kartverk

Pumpehuset er oppført i bindingsverk og står på støpt betongplate. Takkonstruksjon er sperretak. Yttertak er tekt med shingel. Det er montert stasjonær, elektrisk vatningspumpe med inntak fra Leira. Det ligger nedgravd ledninger til hydranter. Hele arealet som brukes til grasproduksjon kan vannes. Det er ikke gjort spesielle sikringstiltak mot flom da det er lite sannsynlig at flomvann kan nå pumpe. Pumpe er fastskrudd i betongplate.

Bygningens verdi ut fra en samlet vurdering

1.000 kr

Andre bygninger

Annet bygg D

Sum

Byggeår:

Tilbygd/ombygd/renovert

Arealer

Etasje	Rom	Velg...
--------	-----	---------

SUM 0 m²

Beskrivelse

Bygningsnummer hos Staten Kartverk

Kommentar areal

Bygningens verdi ut fra en samlet vurdering



Andre bilder fra eiendommen



Fasadetegning bolighus



Plantegninger tun



Fjøs



Førsentral



gardstun mot nord-øst



Jørginestugu



Grunnboksinformasjon

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2008/19683-1/200 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
09.01.2008 VEDERLAG: NOK 0
 FJØSNE MAGNE
 F.NR: 261052

HEFTELSER

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.

1953/1746-1/18 **BESTEMMELSE OM VANNRETT**
11.08.1953 Bestemmelse om felles vannverk/ledning

1954/902834-1/18 **ELEKTRISKE KRAFTLINJER**
27.03.1954 Rettighetshaver Eidefoss Kraftlag Høyspentledning V.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1955/590-1/18 **BESTEMMELSE OM VANNRETT**
05.04.1955 RETTIGHETSHAVER: KNR:3434 GNR:112 BNR:2
Bestemmelse om vannledning

1969/2599-1/18 **RETTIGHET**
18.09.1969 RETTIGHETSHAVER: BØVERDAL IDRETTSLAG
LØPENR: 1623480
LEIE AV AREAL
LEIE-TID: 99 ÅR

1995/3255-2/18 ** NYE VILKÅR I LEIE
25.07.1995

1971/265-3/18 **BESTEMMELSE OM VANNRETT**
15.01.1971 Bestemmelse om regulering av innsjø/vann/elv
Elektriske kraftlinjer
Med flere bestemmelser

1995/3254-1/18 **BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.**
25.07.1995 RETTIGHETSHAVER: KNR:3434 GNR:114 BNR:1
Med flere bestemmelser

GRUNNDATA

1847/900024-1/18 **OPPRETTELSE AV MATRIKKELENHETEN**
17.02.1847 UTSKILT FRA MAURSTAD, GNR 6 BNR 1 I SKJÅK

1953/1051-1/18 **REGISTRERING AV GRUNN**
13.05.1953 UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:3434 GNR:112 BNR:2

1970/1531-1/18 **REGISTRERING AV GRUNN**
26.05.1970 UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:3434 GNR:112 BNR:3
LEIRAFALL NR 52

1974/833-1/18 **REGISTRERING AV GRUNN**
13.03.1974 UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:3434 GNR:112 BNR:5

Kommune: 3434 LOM

Gnr: 112 Bnr: 1

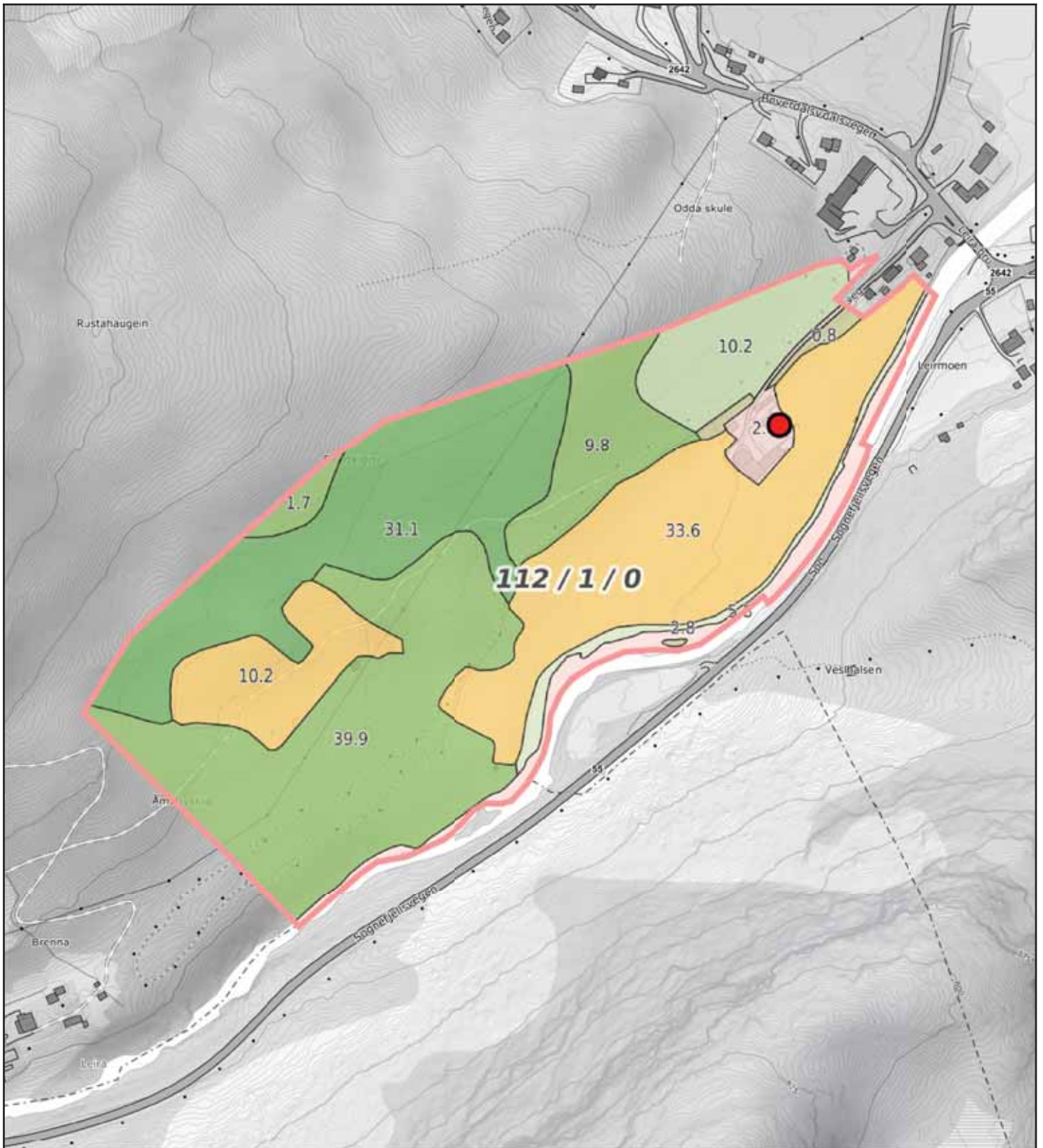
2020/488935-1/200

01.01.2020 00.00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

TIDLIGERE: KNR:0514 GNR:112 BNR:1

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



0 20 40 60m
 Målestokk 1: 4000 ved A4 utskrift
 Utskriftsdato: 30.10.2025 22:13
 Eiendomsdata verifisert: 30.10.2025 22:12

GÅRDSKART 3434-112/1/0
 Tilknyttede grunneiendommer:
 112/1/0



Markslag (AR5) 13 klasser		AREALTALL (DEKAR)	
TEGNFORKLARING			
	Fulldyrka jord	43.8	
	Overflatedyrka jord	0.0	
	Innmarksbeite	0.0	43.8
	Skog av særst høy bonitet	0.0	
	Skog av høy bonitet	31.1	
	Skog av middels bonitet	51.4	
	Skog av lav bonitet	10.2	92.7
	Uproduktiv skog	2.8	
	Myr uten skog	0.0	
	Åpen jorddekt fastmark	1.3	
	Åpen grunnlendt fastmark	0.0	4.1
	Bebyggd, samf., vann, bre	8.6	
	Ikke kartlagt	0.0	8.6
	Sum	149.2	149.2

Skog-klassene kan også omfatte skog på myr.

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjenning. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt

Nøkkeltall for skogverdien

Beregnet nyttbar produksjonsevne (salgsvolum)

26 m

Det er gjort fratregg for

- Arealer ute av drift (nøkkelbiotoper, vernede områder, ikke drivverdige områder, etc.)
- Topp og bult, gjensetting av livsløpstrær og kantsoner, krav til gammelskogandel i

Kalkulert éngangshogst som følge av skjev hogstklassefordeling

0 m

Dersom aldersfordelingen på skogen er skjev, at det er rimelig å kalkulere med at en betydelig del av gammelskogen slaktes på ett tidspunkt.

NB! Det er tatt hensyn til at de to tallene ovenfor påvirker hverandre.

En eventuelle stor éngangshogst i dag vil som regel medføre at en jevn årlig avvirkning først kan påbegynnes om en del år. Slike framtidige inntekter er diskontert til en nåverdi.

Gjennomsnittlig tømmerpris

565 kr

Eventuell bonus, utbytte og tilskuddseffekt av skogfond kommer i tillegg

Driftskostnader

273 kr

Inkluderer også kostnader som brøyting, kjipping og sporpynting

Avsatt til skogfond (prosent av bruttoverdien ved hogst)

20 %

Denne prosentsatsen er beregnet til å være tilstrekkelig for å dekke alle nødvendige investeringer i skogkultur, veibygging og veivedlikehold.

Driftsnetto (også kalt rotnetto)

174 kr

Kapitaliseringsrentefot

4 %

Denne rentefoten er også brukt som diskonteringsrente for beregning av eventuelle framtidige inntekter.

Beregnet skogverdi

111 164 kr

Skogverdi avrundet

110 000 kr
