

Verditakst

"Granvoll"

📍 Graneisleie 190, 2918 ULNES

📖 NORD-AURDAL kommune

gnr/bnr 47/14, 47/26

Markedsverdi

6 500 000



Befaringsdato: 29.10.2025

Rapportdato: 01.12.2025

Oppdragsnr.: 17937-1169

Referansenummer: TC4044

Autorisert foretak: Hallingdal og Valdres
Eiendomstaksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Vidar G. Sire

Vår ref: 2025445



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.

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS ble etablert i 1999 og har kontorer på Gol og Fagernes.

Vi er fire ansatte med bakgrunn fra byggebransjen, bl.a. to tømrermestere og en murermester. Denne erfaringen kombinerer vi med kunnskap til gjeldende regelverk og standarder innenfor bygg som vi bruker ved utarbeidelse av våre rapporter. Geografisk utføres de fleste oppdrag i Hallingdal og Valdres, men vi har også oppdrag i nærliggende områder.

Vår største oppdragsmengde omfatter tilstandsrapport og verditakst på bolig/fritidsboliger, samt taksering av landbrukseiendommer. Ved oppføring av bygninger kan vi foreta byggelånsoppfølging, og videre bidra når bygning skal overleveres fra entreprenør til kunde/byggherre, hvor bygning kontrolleres mot kontrakt, forskrifter og standarder.

Rapportansvarlig



Vidar G. Sire
Uavhengig Takstingeniør
vidar@takstmann.com
951 54 786

Sammendrag

Verdisammenstilling

	Antall	Verdi pr Daa (Kr)	Verdi totalt
Jord og Beite	79,3	5 545	439 700
Skog	268,0	575	154 100
Jakt og fiske			175 000
Andre verdier/rettigheter			625 000
Driftsbygninger			340 000
Boligverdi som våningshus på den aktuelle eiendommen			2 600 000
Kapitalisert verdi/kostnadsverdi øvrige bolighus			2 640 000
Eiendommens totale verdi			6 973 800

SEL:

Verdivurdering som en del av landbrukseiendommen og bruk som næringsbygg ved utleie:

Bygningen ligger nå ut med årlig sum (åremål) kr. 56.000,- med 1-årlig avtale. Inkludert i leien er bl.a. vedlikehold, forsikring, kommunale avgifter, etc. Dette vurderes å være lavere enn det som kan være oppnåelig i området/markedet. Ved beregning av verdi er det lagt til grunn en brutto årsleieinntekt på kr. 80.000,-. Leietaker betaler kommunale avgifter (vann, avløp, renovasjon) og strøm. Fradrag for eiers kostnader gir nettoinntekt kr. 62.000,-.

Kapitalisert verdi av nettoinntekt (5%) gir verdi kr. 1.240.000,-.

HYTTE:

Verdivurdering som en del av landbrukseiendommen og bruk som næringsbygg ved utleie:

Bygningen ligger nå ut med årlig sum (åremål) kr. 64.000,- med 1-årlig avtale. Inkludert i leien er bl.a. vedlikehold, forsikring, kommunale avgifter, etc. Dette vurderes å være lavere enn det som kan være oppnåelig i området/markedet. Ved beregning av verdi er det lagt til grunn en brutto årsleieinntekt på kr. 90.000,-. Leietaker betaler kommunale avgifter (vann, avløp, renovasjon) og strøm. Fradrag for eiers kostnader gir nettoinntekt kr. 70.000,-.

Kapitalisert verdi av nettoinntekt (5%) gir verdi kr. 1.400.000,-.

Kommentar

Prinsippene for å verdsette konsesjonspliktig landbrukseiendom med priskontroll er beskrevet i rundskriv M-3/2002 og M-1/2021 fra Landbruks- og matdepartementet (LMD). Under følger en kort innføring i prinsippene for verdsettingen hvor lovens formål er å tilgodese en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling. For jord- og skog skal verdsettelsesmåten avspeile produksjonsegenskapene. Dette kommer over tid til uttrykk gjennom årlig avling for jordbruksarealer og påregnelig avvirknings-kvantum for skog. Dette defineres som en avkastningsverdi (bruksverdi). Det skal benyttes 4% kapitaliseringsrente i avkastningskalkylene for jord og skog.

For driftsbygninger skal takstingeniør primært ta utgangspunkt i bygningenes kostnadsverdi. Kostnadsverdi (nedsrevet gjenanskaffelsesverdi) på en bygning svarer til antatt ny-anleggskostnad i dag for en tilsvarende bygning, korrigert for alder, størrelse, slitasje, vedlikehold og egnethet etter dagens normer og krav. Korrigeringen (nedskrivingen) av nyanleggskostnaden bestemmes etter en konkret vurdering av vedkommende bygning. Alternativt kan takstmann bruke avkastningsverdi (leieverdi) som her er gjort ved verdiberegning av boenhetene bortsett fra våningshuset. Dette gjelder også stølsbu som eier benytter sommerstid og/eller til privat fritidsbruk. For rettigheter og andre ressurser som hører til eiendommen nyttes enten avkastningsverdi eller kostnadsverdi – alt etter rettighetens eller ressursens art. I noen tilfeller må en falle tilbake på en rent skjønnsmessig verdivurdering.

Rundskriv M-3/2002 og M-1/2021 er ikke et takstreglement for takstingeniører, men et førende regelverk for forvaltningen når de skal utføre priskontrollen. Takstingeniør er derfor ikke pålagt å følge disse prinsippene, men det vil være naturlig for takstingeniør å kontrollere at egne beregninger ligger innenfor LMD sine. Takstingeniør skal finne en pris som en kjøper vil betale og forvaltningen godkjenne i motsetning til forvaltningen som kun skal kontrollere om prisen er samfunnsmessig forsvarlig. I dag er avgjørelse om å godkjenne pris og innvilge konsesjon delegert til kommunene med Statsforvalter som klageorgan. For takstingeniør gir dette noen utfordringer da kommunene håndterer regelverket ulikt. Takstingeniør må derfor tilegne seg kompetanse om lokale prisnivåer.

Mandat

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS har fått i oppdrag å takserer landbrukseiendommen 47/14 og 46 i Nord-Aurdal kommune. Rapporten er utarbeidet på grunnlag av befaring og oppmåling på bygninger, opplysninger fra eier, samt gjennomgang av fremvist og innhentet dokumentasjon. Formålet med takseringen er salg av eiendommen. Eiendommen skal vurderes med takstverdi som skal gjenspeile en forventet 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. Bruker av rapporten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Det forutsettes spesifikt at eiendommen/bygningene er godkjent til dagens bruk, samt at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt hvis ikke annet er beskrevet.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Fra	Til	Til stede	
29.10.2025	09:00	13:30	Vidar G. Sire Kirsten Elin Bergsbakken	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3451 NORD-AURDAL	47	14	0	0	817992,2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Graneisleie 190, 2918 ULNES

Hjemmelshaver
Kirsten Elin Bergsbakken

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3451 NORD-AURDAL	47	26	0	0	54984,1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Hjemmelshaver
Kirsten Elin Bergsbakken

Juridisk status

Arealstatus

Eiendommen må ligge i LNF/LNFR eller være regulert til jordbruk/landbruk for at jordlova skal gjelde, det vil si at eiendommen skal være en landbrukseiendom.

De fleste deler av eiendommens arealer/teiger er i gjeldende i kommuneplan avsatt som LNFR-områder "for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag".

En liten del av den ene skogteigen ligger innenfor detaljregulering "Skauen Fjellgrend". Arealet har formål friareal og er samtidig buffersoner i forbindelse med et kulturminne (jernvinneanlegg) som ligger inne i planområdet.

Teigen like ved stølen omfattes av reguleringsplan "Gomostølen Hyttegrend". Her har eiendommen 12 godkjente tomter. Disse er ikke fradelt eiendommen. De er ikke oppmålt/fradelt og arealet som kommer til å bli delt fra landbrukseiendommen 47/14 er derfor ikke kjent. Det aktuelle området er heller ikke trukket fra i oversikten som viser eiendommens arealer (gardskart og skogplan). Målt på kart/reguleringskart legges det til grunn at om lag 30 dekar skal skilles ut fra 47/14.

Eiendommen har andel i Granheim sameie. Sameiet har fradelt en parsell som er detaljregulert med fritidsbebyggelse som formål. Det er stiftet et selskap Gomostølen Panorama AS (org.nr. 924720255) som har kjøpt et mindre areal av Granheim sameie (eiendommen 9002/22). 47/14 har her en andel som tilsvarer 3 tomter som heller ikke følger salg av eiendommen.

Odelsloven

Odelslovens § 49 har fått begrepet "bruksbestemt markedsverdi". "Verdsettninga ved odelstakst skal gjerast på grunnlag av den bruk av eiegen som er naturleg og påreknelig etter tilhøva på staden, og som kan sameinast med at eiegen hovudsakleg blir nytta til landbruksføremål og kva en vanlig kjøper vil betale for eiegen." Konsesjonsrundskrivene er ikke bindende ved verdsettelsen, men takstmann har brukt rundskrivene som hjelpemiddel. Ifølge arealklassifisering på NIBIO (gardskart) oppfyller eiendommen dagens arealkrav i Odelslovens jfr. § 2 da den har mer enn 35 dekar full-/overflatedyrket jord eller mer enn 500 dekar produktiv skog. Takstingeniørene 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. Eiendommen kan også tinglyses/ha bestemmelser om at den skal være fri for odel, jf. odelsloven § 11e.

Konsesjonsloven

Eiendommen er konsesjonspliktig jfr. Konsesjonslovens § 4 da den er bebygd og har mer enn 35 dekar full-/overflatedyrket jord og samlet er større enn 100 dekar. 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 dekar full-/overflatedyrket 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 full-/overflatedyrket jord og/eller mer enn 500 dekar produktiv skog. 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 godkjennelse 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.

Heftelser og rettigheter

Jordleie

Dyrket jord leies ut og benyttes til beite og dyrking av gras. Om vinteren leies dyrket jord på stølen, sammen med stølsfjøset, ut til biloppstilling i forbindelse med skianlegg i området.

Kommentar til grunnboksbladet

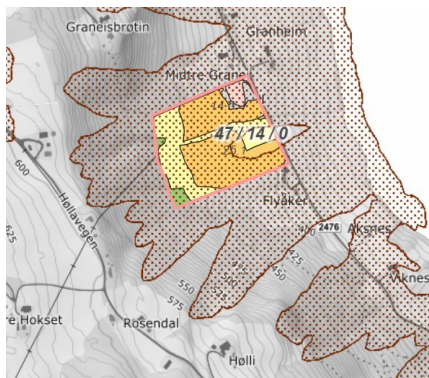
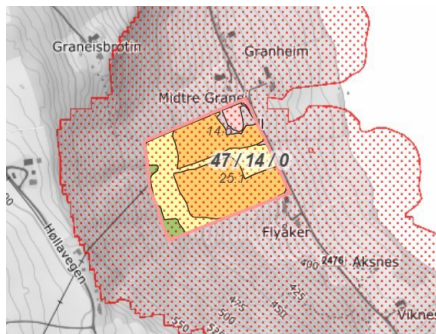
Det foreligger ingen heftelser eller servitutter som ansees å ha betydning for verdsettelsen av eiendommen.

Generelt om eiendommen

Ras og skred

☒ Ja ☐ Nei

Deler av eiendommen omfattes av faresoner for snøskred og jord-/flomskred (NVE).





Kulturminner

☒ Ja ☐ Nei

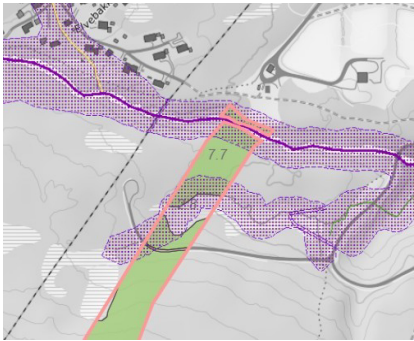
Eiendommen er berørt av flere registrerte kulturminner.



Eksempel på markering av kulturminner i gardskartet

Flom

☒ Ja ☐ Nei



Deler av eiendommen omfattes av faresoner for flom i lokale bekker/vassdrag (NVE). I tillegg til kartutsnittet gjelder dette også andre teiger.

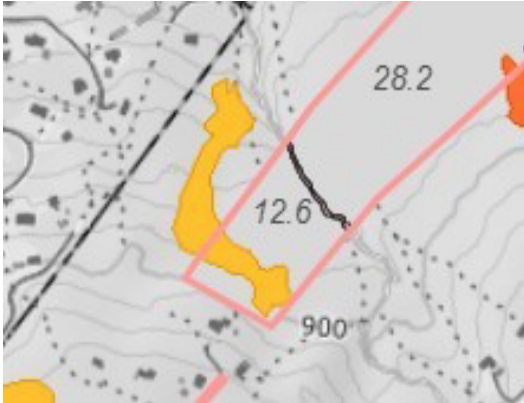
Kvikkleire

☐ Ja ☒ Nei

Naturtyper

☒ Ja ☐ Nei

Lokal markert naturtype "kalkbjørkeskog"



Rødliste arter og nasjonalarter

☐ Ja ☒ Nei

Andre forhold

☐ Ja ☒ Nei

Vann og avløp

☒ Ja ☐ Nei

Vannforsyning til våningshuset er fra brønn. Det er montert varmekabel på inntaksledningen.
Avløp til privat avløps-/infiltrasjonsanlegg.

På stølen er både sel og hytte tilkoblet offentlig vann og avløp.

Eiendommens beliggenhet

Eiendommen ligger på vestsiden av Strondafjorden, mellom Ulnes og Røn i Nord-Aurdal kommune, i et område med landbruk og spredt boligbebyggelse. Avstand til kommune- og regionsenteret Fagernes er 12 km. Gardstunet ligger østvendt i skrånende terreng, litt opp i dalsiden, 400 m.o.h. med utsikt utover dalen og Strondafjorden. Adkomst til tunet er med avkjørsel fra FV2476 Graneisvegen (offentlig) og egen privat opp til tunet.

Eiendommen har støl "Gomobu" i Vasetområdet i et område med turisme og betydelig fritidsbebyggelse. Avstand fra tunet er 12 km via privateid felles helårsvei og biloppstilling på stølsvollen. Stølen ligger åpent til 960 m.o.h. I umiddelbar nærhet er det gode muligheter for friluftaktiviteter med maskinpreparerte skiløyper, alpinanlegg, sykkel og merkede stier. På Vaset er det også dagligvarebutikk og sportsbutikk.

Skog- og utmarksteigene har adkomst med privateide veier.

Opparbeidet hage/tun med beplantning



Andre verdier / rettigheter tilknyttet eiendommen

	Beløp (Kr)
Årlige festeavgifter, erstatninger o.l.	625 000
Sum andre verdier/rettigheter	625 000

Festetomt og vinterparkering

Feste nr. 3 under 47/14 (Valtjednvegen 113) gir årlig festeinntekt kr. 2.091,- som indeksreguleres. Kontrakt og verdi ved eventuell salg av festerett/tomt til fester er ikke vurdert.

I den ene skogteigen er det etablert lysløype og her er det også oppført opp en bygning som er bekostet og brukes av leietaker. Årlig inntekt er kr. 5.000,-.

Stølsvollen/jordet blir om vinteren brøytet og benyttet til parkeringsområde (dagparkering). Denne virksomheten har tidligere blitt utført av eier, men de siste årene har andre drevet med dette og betalt leie for bruk av jordet (kr. 15.000,-) og fjøset (kr. 4.000,-). Hvis eier selv driver virksomheten vil omsetningen bli betydelig høyere, men samtidig er det kostnader med bl.a. brøyting, vedlikehold og administrasjon. Potensialet for høyere overskudd/inntekt ved egen drift blir veldig usikkert og er derfor ikke vurdert i forbindelse med beregning av verdien.

Verdi er beregnet med 4% kapitaliseringsrentefot etter 10% fradrag for administrasjon, oppfølging av avtaler, o.l.

Jord, Skog, Jakt og fiske

Jord

Arealgrunnlag

Fulldyrket jord	57,6 daa	
Innmarksbeite	21,7 daa	79,3 daa
Skog av høy bonitet	4,0 daa	
Skog av middels bonitet	188,0 daa	
Skog av lav bonitet	75,0 daa	267,0 daa
Uproduktiv skog	213,5 daa	
Myr	150,3 daa	
Åpen jorddekt fastmark	152,7 daa	516,5 daa
Bebygdt, vann, bre	10,2 daa	10,2 daa
Sum		873,0 daa

Opplysningkilder, beskrivelse

Arealene er hentet fra gardskartet og skogplanen. Arealer med produktiv skog er hentet fra skogplanen og korrigert tilsvarende areal med uproduktiv skog.
Det er ikke gjort korrigering for fritidstomtene som skal skal fradeles 47/14. Dette området består av uproduktiv skog og område med lav bonitet som har dårlig tetthet.

Jord og beite

Område og beliggenhet	Areal (daa)	Vanning (Ja/Nei)	Driftsvei avstand (m)	Avkastning pr. daa (kr)	Total avkastning pr. år (kr)
Dyrket jord Granvoll	39,6	Nei		280	11 088
Dyrket jord Gomobu	18,0	Nei	12	120	2 160

Innmarksbeite	21,7	Nei		200	4 340
Sum jordbruksareal	79,3				17 588
		Verdi			439 700

Opplysningkilder, beskrivelse

Eiendommen jordbruksarealer er fordelt med 39,6 dekar som ligger inntil tunet i østvendt skrånende/bratt terreng 390-460 m.o.h. Leietaker har benyttet disse til beite. 18 dekar ligger ved stølen i svakt skrånende terreng 960 m.o.h. Innmarksbeite ligger inntil dyrket jord ovenfor tunet. På fjellet er det inngjerdet 90 dekar utmark.

Avlingsnivå for eiendommens arealer eller middel for det lokale området er ikke kjent. Eiendommens jordbruksarealer har varierende helningsgrad, solforhold, høyde over havet, jordsmonn, etc. Det er derfor lagt til grunn enhetsverdier pr. dekar. Til stølen er det relativt lang transportvei ved jordarbeiding, gjødsling og avling. Dyrket jord på stølen benyttes som parkering vinterstid og dette vil antakelig medføre ekstra arbeider, f.eks. med jordarbeiding, fare for isbrann, o.l.

Skog, jakt og fiskerettigheter

Skog med plan

Uproduktiv skog og utmark	213,0		Verdi pr. daa	0	Sum verdi	Kr. 0
Hogstklasse	1	2	3	4	5	Sum
	0,0 daa	268,0 daa	0,0 daa	0,0 daa	0,0 daa	268,0 daa
Arlig avkastning pr. daa	Kr. 23		Total skogsverdi			Kr. 154 100
Total verdi skog/utmark					Kr. 154 100	
Stående kubikkmasse	Gran m³ u.b.		0,0			
	Furu m³ u.b.		0,0			
	Lauv m³ u.b.		0,0			
	Tilvekst m³ u.b.		0,0	Arstall for skogstaksten		2010
	Prod, evne m³ u.b.		78,0	Innestående skogfondkonto, pr.		Kr. 0

Opplysningskilder, beskrivelse

I skogplanen er det oppgitt 268 dekar produktiv skog. Disse arealene har en gjennomsnittlig produksjonsevne/bonitet med 0,29 m³/dekar/år og samlet produksjonsevne 78 m³/år. For å få utnyttet full produksjonsevne må det være optimale forhold mht. tetthet, aldersfordeling, hogstklassefordeling, sunnhet, etc. Ved utarbeidelse av planen var tilveksten 59 m³/år. Dette inkluderer også arealer som f.eks. er kantsoner og miljøbiotoper. Stående kubikkmasse var 1.921 hvorav 1.565 var i hogstklassene 4 og 5 (hogstmoden skog) og resten i hogstklasse 3.

Rundt 1990 ble teig 2 og 3 avvirket og i 2004 ble det avvirket et lite areal nederst i teig 4. Disse arealene var ved utarbeidelse av skogplanen i hogstklassene 1-3. Etter 2020 er stort sett resten av produktive arealer i teig 4 avvirket. Samlet tilvekst i skogen er derfor antakelig vesentlig lavere enn i 2010 og det er nå lite hogstmoden skog. Treslag er 99% gran.

Tømmerprisene nå er relativt høye og det forventes at de vil være høyere over tid enn de har vært tidligere. Ved verdiberegning er det lagt til grunn et forsiktighetsprinsipp med en langsiktig rånetto kr. 441,-/m³ før investeringer og vedlikehold, og kr. 291,- ved 20% avsetning til skogfond for å dekke foryngelse, skogkultur, etc. I tillegg er det lagt inn en verdi pr. dekar på avvirket skog som nå for det meste er i hogstklassene 1 og/eller 2 og 3. Det er derfor lagt inn ventetid til skogen neste gang har hogstmoden skog av betydning.

Beregnet verdi av skogen er utført i eksternt verktøy og spesifiseringene i tabellen ovenfor er derfor ikke riktige. Tabellen er tilpasset totalverdien ved å justere fordeling av hogstklassene og avkastning pr. dekar er satt ut i fra dette.



Jakt og fiske

Verdi av jakt og fiske pr.år	Kr. 7 000	Samlet verdi av jakt og fiske	Kr. 175 000
------------------------------	-----------	-------------------------------	-------------

Opplysningkilder, beskrivelse

Eiendommen har 10,6% andel i Svennes sameie hvor det er rettigheter til jakt, fiske og beite. Det er jaktrett med eget utmarksareal som grunnlag. Dette forvaltes av Ulnes Utmarkslag. I 2024 var utbytte fra kr. 5.490,- (utbetalt i 2025).

Bygninger på eiendommen

Våningshus



Anvendelse

Brukes som bolig for eier.

Byggeår

1936

Kommentar

Opplyst av eier.

Standard

Bygningen har normal standard sett i forhold til byggeår/tidspunkt for oppgraderinger/renoveringer.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Grunnmurer/yttervegger i kjeller er av plasstøpt betong. Tilbygget har ventilert ringmur av betong med blindkjeller under bjelkelag. Bygningen er bygget av bindingsverk som utvendig er kledd med stående trekledning som ble byttet samtidig med tilbygget i 1982, og den opprinnelige delen fra 1936 ble samtidig etterisolert. Yttertaket er en saltakkonstruksjon av sperrer tekket med skifer på hoveddelen og asfaltshingel på tilbygg og overbygd inngang i 1. etasje. Beslag, takrenner og nedløp av stål. Det er montert stige til pipe. Vinduene har isolerglass i trerammer bortsett fra entréen hvor det er koblede rammer. Hovedytterdør i entré/inngang med trapp som er felles for 1. etasje og boenheten i 2. og 3. Biinngang ved vaskerommet og gang videre til bl.a. bad og kjøkken. Begge inngangene er i overbygd inngangsparti som er flislagt. I stuene i både 1. og 2. etasje er det verandadører med isolerglass til i sørvendt overbygd veranda. Verandaen i 1. etasje har i tillegg åpen også åpen terrasse som er flislagt. I kjelleren er det ytterdør på terrengnivå med direkte adkomst til bakeriet. Etasjeskillere er trebjelkelag. Fra 1. til 3. etasje er det innvendige trapper av tre. Til kjeller er det enklere plassbygd trapp.

Innvendige overflater er gulv belagt med laminat, parkett og tepper. Vegger er kledd med trepanel, mdf og plater. Himlinger med trepanel, tak-ess og malte og striebelagte plater. I bakeriet er det gulvbelegg, plater på vegger og himlinger.

- 1. etasje: Kjøkkeninnredning med malte fronter. Benkeplate av foliert spon e.l. Helbeslått benkebeslag med oppvaskkummer. Overskap, benkeskap og skuffer med god oppbevaringsplass. Opplegg for oppvaskmaskin.
- 2. etasje: Kjøkkeninnredning med malte fronter. Overskap, benkeskap og skuffer. Benkeplate av foliert spon e.l. med nedfelt oppvaskkum.

Bad 1. etasje: Flislagte vegger og gulv. Det er utstyrt med dusj, WC og servant tilknyttet innredning med skap, speil og lys. Oppvarming med gulvvarme.

Vaskerom 1. etasje: Gulvbelegg med oppbrett på vegger hvor det er baderomsplater. Montert skyllekum og opplegg for vaskemaskin. Oppvarming med gulvvarme.

Bad 2. etasje (1982): Flislagte vegger og gulv. Det er utstyrt med innebygd badekar, dusk, WC og servant tilknyttet innredning med skap, skuffer, speil og lys. Oppvarming med gulvvarme.

Vaskerom 2. etasje: Etablert vaskerom i opprinnelig kott med gulvbelegg og vegger med plater. Montert skyllekum og opplegg for vaskemaskin.

I 3. etasje er det toalettrommet har WC og servant. I tillegg er det montert servant på et soverom. Plassbygde innredninger/skap på soverommet i 3. etasje.

Vannrør av kobber avløpsrør av plast. 200 liter varmtvannsbereder som er felles for begge boenhetene og bakeriet.

Elektrisk anlegg med vesentlig skrusikringer i hovedskapet. Automatsikringer og jordfeilbryter på kurser i bakeriet. Kurs med 3-fas og kurs til driftsbygningen. 63 ampere hovedsikring.

I 2. etasje er det skap med automatsikringer og egen terminal. Hovedsikring 35 ampere montert i hovedskapet. Anlegg og installasjoner generelt har varierende alder.

Oppvarming med elektrisitet og vedfyring. Elektrisk oppvarming med panelovner og varmepumpe i begge etasjene. Vedfyring i 1. etasje med vedovn i kjøkken og plassbygd innsatspeis i stue (med parafinbrenner). I 2. etasje er det vedovn i stuen. Pipe av teglstein. Det er utført branntilsyn i 2025.

Bakeri:
Gulv med belegg. Vegger og himlinger med plater.
Kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter. God oppbevaringsplass med overskap, benkeskap og skuffer. Nedfelt skyllekum og oppvaskkum av stål. Opplegg for oppvaskmaskin.
Toalettrom med WC og servant, samt røropplegg for dusj.
Bakeriet ble i 2004 godkjent av mattilsynet

Tilbygg/modernisering

1982	Tilbygg	Tilbygg
2004	Ombygging kjeller	Bakeri

Bruksareal BRA m²					
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Kjeller	80			80	
1. etasje	131			131	
2. etasje	96			96	
Loft/3. etasje	40			40	
SUM	347				
SUM BRA	347				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Trapperom, teknisk rom/ bod, bakeri, baksterom, pakkeri, toalettrom		

1. etasje	Entré, biingang/gang, stue, kjøkken, 3 soverom, bad, vaskerom, bod/spisskammers, trapperom		
2. etasje	Trappegang, stue, kjøkken, 3 soverom, bad, kott (vaskerom)		
Loft/3. etasje	Trappegang, soverom, toalettrom, uinnredet rom (14 m²)		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt byggemeldte tegninger. Takstingeniøren har ikke foretatt noen form for lovlighetskontroll hos offentlige myndigheter og en kjøper må være innforstått med risikoen dette innebærer. Det tas et spesifikt forbehold om godkjenning av ombygging eller endringer på bygget fra offentlige myndigheter. Normalt foreligger det ikke tegninger i kommunens byggesaksarkiv på bygninger av denne alder.

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 takhøyde? ☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Det er ikke etablert rømningsvei i tillegg til innvendig trapp i form av utvendig stige e.l. fra 3. etasje, men avstand fra vindu til takflate i 1. etasje er under 5,0 meter. Rømning er derfor vurdert å være i orden.

Sel



Anvendelse

Bygningen leies ut som fritidsbolig (åremålsleie).

Byggeår

1952

Kommentar

Opplyst av eier

Standard

Bygningen har en enkel standard på overflater og utstyr.

Vedlikehold

Bygget er normalt godt vedlikehold sett i forhold til type bygning/bruk.

Beskrivelse

Grunnmurer av plasstøpt betong på grunn. Yttervegger av laftet tømmer bortsett fra toalettrommet (renovert 2024) som er av bindingsverk. Hele bygningen er utvendig kledd med stående trekledning. Taket er en saltakkonstruksjon av åser og sperrer tekket med torv som ligger på knotteplast. Det er ikke montert takrenner. Sprossede vindu med koblede ramme og nyere vindu med isolerglass. Hovedytterdør med adkomst til vindfanget og egen ytterdør til toalettrommet, begge fra overbygd inngangsparti. Ved vestre gavl er det terrasse på grunn med gulv av impregnerte trebord.

Innvendige overflater er gulv med heltre som ligger på bjelkelag/åser over blindkjeller. Vegger med synlig laftet tømmer og trepanel. Himlinger med trepanel som i kjøkken og soverom er røstet med falsk himling og synlige rundåser. I stuen er det røstet himling med synlige rundåser.

Kjøkkeninnredning av plater med malte fronter. Benkeplate av foliert spon e.l. og to vaskekummer av stål. Overskap, benkeskap og skuffer.

Bad med gulvbelegg og vegger med trepanel. Dusjnisen (2023) har gulvbelegg med oppbrett på veggene hvor det er baderomsplater. I tillegg til dusjen er det servant montert på benkeskap. Toalettrommet har WC og servant. På et soverom er det montert servant. 100 liter varmtvannsbereider.

Elektrisk anlegg med skrusikringer og automatsikringer. 50 ampere hovedsikring.

Oppvarming med strøm og vedfyring. Elektrisk oppvarming med panelovner. Vedfyring med plassbygd peis i stuen tilknyttet pipe av teglstein.

Bruksareal BRA m²					
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. etasje	62			62	
SUM	62				
SUM BRA	62				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, stue, kjøkken, 2 soverom, bad, toalettrom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Normalt foreligger det ikke tegninger i kommunens byggesaksarkiv på bygninger av denne type/alder.

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 takhøyde?

☐ Ja

☒ Nei

Hytte



Anvendelse

Bygningen leies ut som fritidsbolig (åremålsleie).

Byggeår

1970

Kommentar

Bygget på 1970-tallet ifølge eier som er usikker på årstallet.

Standard

Bygningen har en relativt enkel standard på overflater og utstyr.

Vedlikehold

Bygget er normalt godt vedlikehold sett i forhold til type bygning/bruk.

Beskrivelse

Grunnmurer av plasstøpt betong på grunn. Yttervegger av bindingsverk som utvendig kledd med stående trekledning. Taket er en saltakkonstruksjon av sperrer tekket med stålplater. Det er ikke montert takrenner. Vindu med koblede rammer med sprosser bortsett fra et vindu mot vest som er med isolerglass. Hovedytterdør med adkomst til vindfanget fra overbygd inngangsparti. I stuen er det verandadør med isolerglass til veranda som er sammenhengende med inngangspartiet.

Innvendige overflater er gulv med heltre og gulvbelegg om ligger på bjelkelag over blindkjeller. Vegger og himlinger er kledd med trepanel. Røstet himling i stuen.

Kjøkkeninnredning av plater med malte fronter. Benkeplate av foliert spon e.l. og nedfelt vaskekum av stål. Overskap, benkeskap og skuffer. Opplegg for oppvaskmaskin.

Badet har gulvbelegg med oppbrett på veggene hvor det er baderomspalter. Utstyrt med dusj og servant nedfelt i innredning med benkeskap. Toalettrommet har WC og servant. På et soverom er det montert servant. 200 liter varmtvannsbereder montert i skap i gangen. I gangen er det også opplegg for vaskemaskin.

Elektriske anlegg skrusikringer på tavler og anlegg med varierende alder.

Oppvarming med strøm og vedfyring. Elektrisk oppvarming med panelovner. Vedfyring med vedovner i stue og kjøkken tilknyttet pipe av teglstein.



Uthus i tilknytning til sel og hytte

Bruksareal BRA m²				SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	62			62	
SUM	62				
SUM BRA	62				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Vindfang, gang, stue/ kjøkken, 3 soverom, bad, toalettrom		

Kommentar

Hemsen tilfredsstillter ikke kravene til målbart areal pga. lav takhøyde.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Normalt foreligger det ikke tegninger i kommunens byggesaksarkiv på bygninger av denne type/alder.

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 takhøyde? ☐ Ja ☒ Nei

Driftsbygninger på eiendommen

Driftsbygning



Anvendelse

Byggeår

1936

Kommentar

Opplyst av eier.

Areal (BTA)

Etasje	BTA
1. etasje	312,0
Gjødselkjeller	0,0
Låve	290,0
Kjørebro	120,0
SUM BTA	722

Standard

Typisk landbruksbygning mht. byggemåte, innhold og standard.

Vedlikehold

Bygget er normalt vedlikehold sett i forhold til type bygning/bruk og konstruksjon.

Beskrivelse

Tradisjonell driftsbygning med gjødselkjeller, fjøs og lager, låve med lagerrom og kjørebro. Gjødselkjelleren og fjøset er bygget av plasstøpt betong med sparestein som i betydelig grad har forvittringer, og som sannsynligvis har lite armering. Låvedelen inkludert garasjene er bygget av uisolert bindingsverk med utvendig låvepanel. Taket er en saltakkonstruksjon av fagverk tekket med plater av skifer. Montert takrenne og nedløp av stål på deler av langsiden som vender mot tunet. Innkjøring til låven har tidligere vært via utvendig bro i øvre gavlvegg, men denne er nå revet etter flytting av masser og etablering av betongmur på denne vegg.

Fjøset benyttes nå som lager og egner seg ikke godt for vanlig husdyrhold. Garasjene har gulv av betong. Plassbygde porter av tre. Låven har tregulv. Det er montert to siloer av tre. Sikringsskap med skrusikringer og generelt eldre installasjoner. Hovedsikring 50 ampere. 3-faset kontakt.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Normalt foreligger det ikke tegninger i kommunens byggesaksarkiv på bygninger av denne type/alder.

Sommerfjøs



Anvendelse

Bygningen benyttes hovedsakelig som lager/uthus.

Byggeår

Kommentar

Areal (BTA)

Etasje	BTA
1. etasje	60,0
SUM BTA	60

Standard

Bygningen har enkel standard

Vedlikehold

Bygningen har et generelt etterslep av vedlikehold. Pga. enkel fundamentering og konstruksjon har det oppstått setninger/skjevheter.

Beskrivelse

Grunnmurer/pilarer av betong med sparestein. Bygget av uisolert bindingsverk utvendig kledd med låvepanel. Taket er en saltakkonstruksjon av sperrer tekket med skifer uten takrenner. Bygningen har skjevheter som skyldes enkel fundamentering.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Normalt foreligger det ikke tegninger i kommunens byggesaksarkiv på bygninger av denne type/alder.

Teknisk verdi boligbygg

Teknisk verdi boligbygg

Våningshus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	7 350 000
Fradrag for forskriftsmangler mellom dagens krav og aktuelt bygg	Kr.	- 800 000
Fradrag for elde, slitasje og vedlikeholdsmangler	Kr.	- 2 200 000
Sum Teknisk verdi - Våningshus	Kr.	4 350 000

Sel

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 100 000
Fradrag for forskriftsmangler mellom dagens krav og aktuelt bygg	Kr.	- 250 000
Fradrag for elde, slitasje og vedlikeholdsmangler	Kr.	- 400 000
Sum Teknisk verdi - Sel	Kr.	1 450 000

Hytte

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 850 000
Fradrag for forskriftsmangler mellom dagens krav og aktuelt bygg	Kr.	- 220 000
Fradrag for elde, slitasje og vedlikeholdsmangler	Kr.	- 350 000
Sum Teknisk verdi - Hytte	Kr.	1 300 000

Sum Teknisk verdi - Boligbygg	Kr.	7 100 000
--------------------------------------	------------	------------------

Nedskreven gjenanskaffelsesverdi driftsbygninger

Driftsbygninger

Bygning	Teknisk nyverdi (Kr)	Teknisk tilstand*	Driftsrelevanse**	Nedskreven gjenanskaffelsesverdi (Kr)
Driftsbygning	7 000 000	2	2	300 000
Sommerfjøs	500 000	3	3	40 000
*Verdils=0 ny=10 **Unyttig=0 full=10			Total verdi	340 000

Markedsvurdering

Markedsverdi (normal salgsverdi) gir uttrykk for den salgsverdien som kan forventes for eiendommen i dagens marked slik den fremstår på befaringstidspunktet; størrelse, standard og beliggenhet tatt i betraktning. Følgende vurdering er lagt til grunn ved fastsettelse av markedsverdi (normal salgsverdi) for eiendommen.

Takstingeniøren sitt mandat har vært å sette en samlet verdi på eiendommen etter reglene i konsesjons- og jordloven. Verdien skal gjenspeile det markedet vil betale og myndighetene godkjenne jfr. Konsesjonslovens § 9 og 9 a med rundskriv og praksis. Fra 01.01.2022 ble det nye regler for omsetning av boliger/eiendom.

Eiendommen er en landbrukseiendom underlagt jordlova § 12 slik at den kan ikke deles uten søknad. Taksten tar derfor utgangspunkt i en samlet enhet. Ved salg av eiendom i det frie markedet vil overdragelsen være underlagt konsesjonsbestemmelsene i lov av 31. mai 1974 nr. 19 sist endret i 2017, som regulerer omsetning av fast eiendom i det frie markedet, og hvor lovens § 1 (formålsparagrafen) bestemmer.

Loven har til formål å regulere og kontrollere omsetningen av fast eiendom for å oppnå et effektivt vern om landbrukets produksjonsarealer og slike eier- og bruksforhold som er mest gagnlige for samfunnet, bl.a. for å tilgodese:

1. Framtidige generasjoners behov
2. Landbruksnæringen
3. Behovet for utbyggingsgrunn
4. Hensynet til miljøet, allmenne naturverninteresser og friluftsinnteresser
5. Hensynet til bosettingen

Salgsverdi er for dette takstobjektet satt til det beløp rapportansvarlig etter sitt beste skjønn mener eiendommen vil oppnå ved et åpent og fritt salg i dagens marked. Samtidig er det benyttet et forsiktighetsprinsipp ved beregning av verdi på enkelte enkeltkomponenter.

Kr 6 500 000

Kilder og vedlegg

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Gardskart (https://gardskart.nibio.no/)	25.11.2025		Gjennomgått	7	Ja
Matrikkelutskrift (Ambita Infoland)	25.11.2025		Gjennomgått	9	Ja
Skogplan 2010			Gjennomgått		Nei
Kommunale kart og planverk			Gjennomgått		Nei

Forutsetninger

Forutsetning

Taksten gjelder eiendommens markedsverdi der det er tatt hensyn til konsesjonslovens §9, prisregulering og jordlovens §12 m.m.

Egne forutsetninger

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.

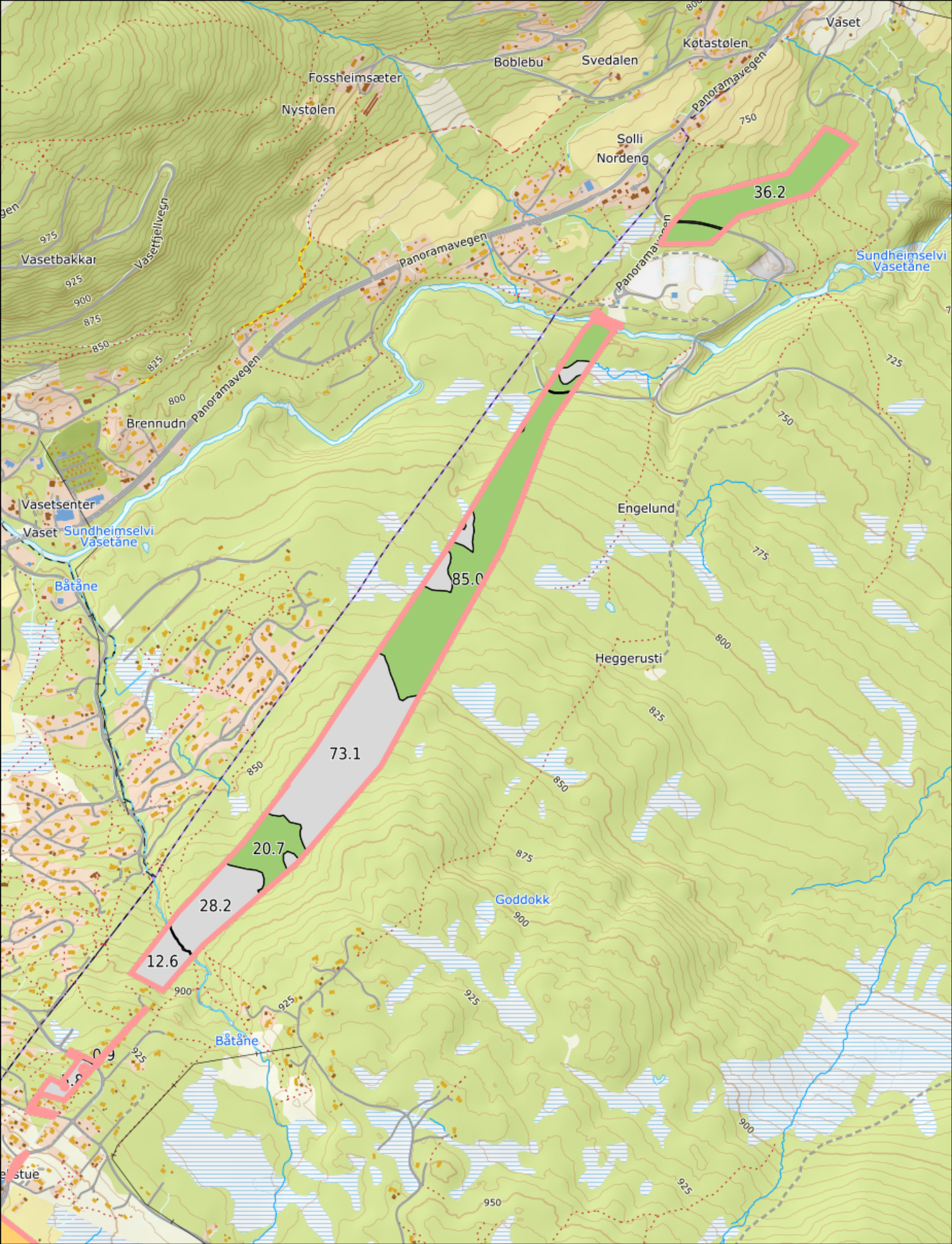
Takstingeniøren har derfor ikke ansvar for manglende opplysninger om feil og mangler som han kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Selve driften på eiendommen er ikke vurdert.

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 takstingeniøren sin godkjenning.

Det legges til grunn at alle bygninger og bruken er godkjent av rette instans og i henhold til gjeldende forskrifter. Det er taksert ut i fra bygningens faktiske bruk. Kommunens arkiv er ikke gjennomgått og takstingeniør verdsetter og beskriver bygningene slik de fremstod på befaringen.

En bruker av taksten må lese dokumentet, forutsetninger og vedlegg nøye. Skulle en bruker av taksten oppdage feil, må det meldes straks.

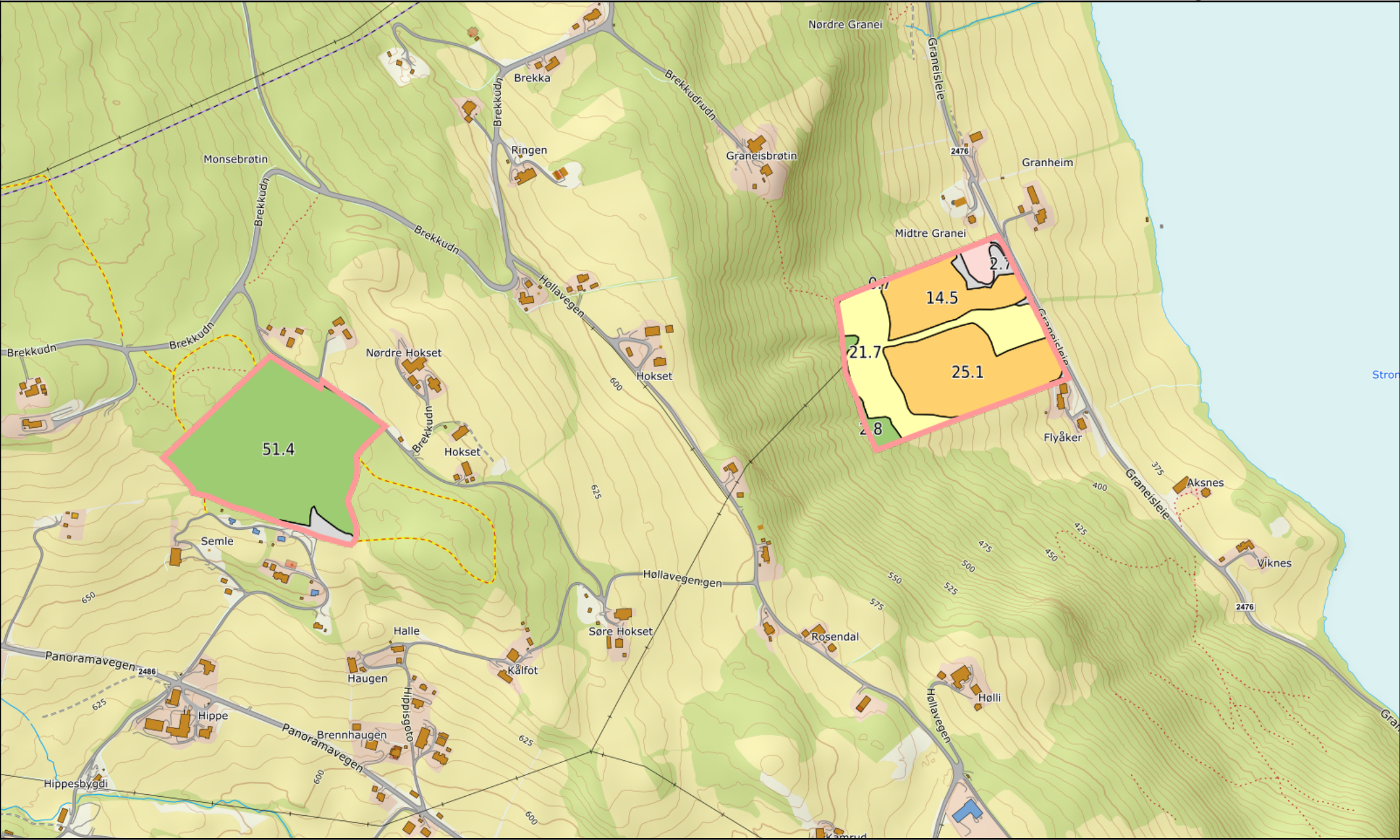
Verditaksten har som utgangspunkt en gyldighet på 1 år, men takstingeniøren gjør oppmerksom på at verditaksten er avgitt basert på det regelverket som var den datoen verditaksten ble underskrevet.



0 100 200 300m

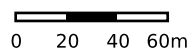
Målestokk 1:12500 ved A4 stående utskrift

 **NIBIO**
NORSK INSTITUTT FOR
BIOØKONOMI

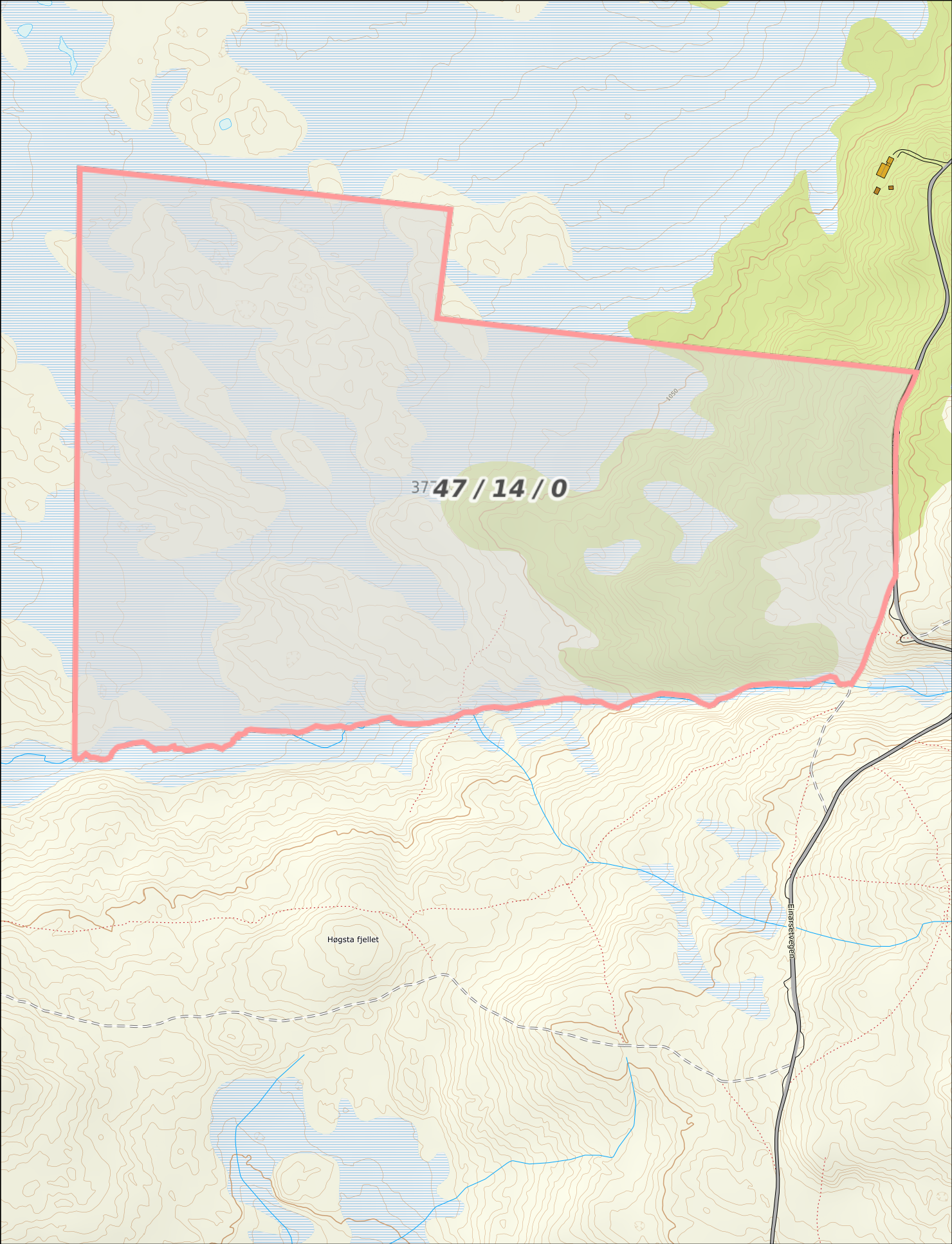


0 50 100 150m

Målestokk 1:7500 ved A4 liggende utskrift

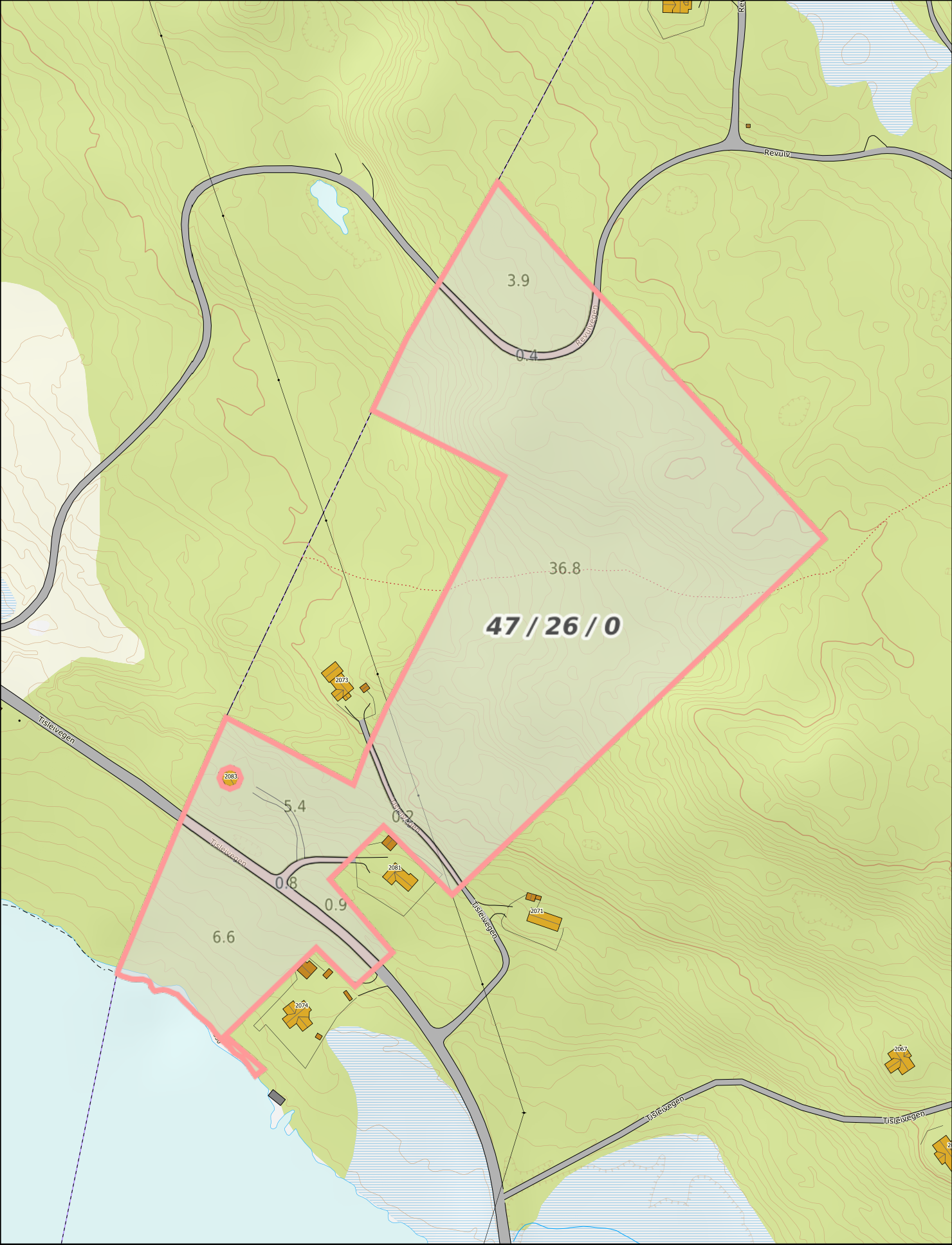


NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR
BIOØKONOMI



0 50 100 150m

Målestokk 1:5000 ved A4 stående utskrift



0 20 40 60m

Målestokk 1:2500 ved A4 stående utskrift

Arealstatistikk på teignivå for landbrukseiendom 3451-47/14/0

Gårdskart:

Markslag (AR5) 7 klasser

Landbruksregisteret (Landbruksdirektoratet):

Landbrukseiendom: JA

Hovednummer: 3451-47/14/0

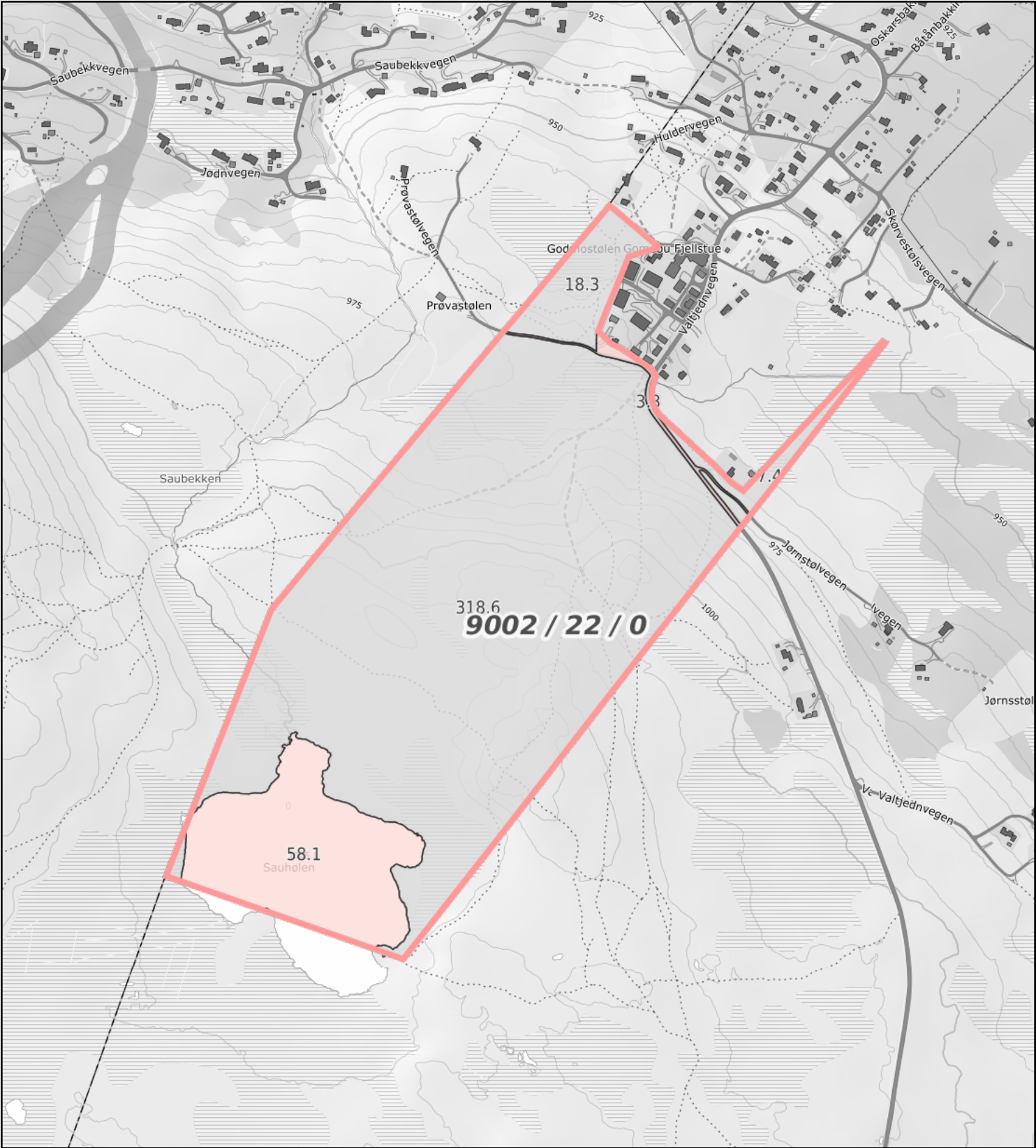
2 tilknyttta grunneiendommer: 47/14/0, 47/26/0

Matrikkelen (Kartverket)

Registrerte grunneiendommer: 2 av 2

Arealstatistikk (dekar):

Matrikel-nummer	Teignummer	Eierforhold teig	Fulldyrka jord	Overflate dyrka jord	Innmarks beite	Produktiv skog	Annet markslag	Bebygd, samf., vann, bre	Ikke kartlagt	Sum grunn-eiendom
3451-47/14/0 Landbrukseiendom										
47/14/0	1 av 9	M	18,0	0,0	0,0	0,0	0,3	2,7	0,0	21,0
47/14/0	2 av 9	M	0,0	0,0	0,0	42,8	0,0	0,5	0,0	43,3
47/14/0	3 av 9	M	0,0	0,0	0,0	116,2	126,0	0,5	0,0	242,7
47/14/0	4 av 9	M	0,0	0,0	0,0	51,4	1,9	0,2	0,0	53,5
47/14/0	5 av 9	M	0,0	0,0	0,0	0,7	0,0	0,1	0,0	0,8
47/14/0	6 av 9	M	0,0	0,0	0,0	0,0	377,4	0,5	0,0	377,9
47/14/0	7 av 9	M	39,6	0,0	21,7	3,4	3,0	2,4	0,0	70,1
47/14/0	8 av 9	M	0,0	0,0	0,0	0,0	0,3	0,4	0,0	0,7
47/14/0	9 av 9	M	0,0	0,0	0,0	0,0	6,6	1,5	0,0	8,1
47/26/0	1 av 1	M	0,0	0,0	0,0	0,0	53,5	1,4	0,0	54,9
Sum	10		57,6	0,0	21,7	214,5	569,0	10,2	0,0	873,0



050100150m Målestokk 1: 7500 ved A4 utskrift Utskriftsdato: 25.11.2025 11:18 Eiendomsdata verifisert: 25.11.2025 11:14	Markslag (AR5) 7 klasser TEGNFORKLARING Fulldyrka jord 0.0 Overflatedyrka jord 0.0 Innmarksbeite 0.0 Produktiv skog * 0.0 Annet markslag 346.3 Bebygd, samf., vann, bre 61.4 Ikke kartlagt 0.0 Sum 407.7 AREALTALL (DEKAR) 0.0 0.0 0.0 346.3 61.4 0.0 407.7 407.7 407.7	Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjenneelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene. Ajourføringsbehov meldes til kommunen. Arealressursgrenser Eiendomsgrenser Driftssenterpunkt
GÅRDSKART 3451-9002/22/0 Tilknyttede grunneiendommer: 9002/22/0	* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.	

3451/47/14/0/0
Graneisleie 190
2918 ULNES

- Oppsummering
- Eiere (1)
 - Siste omsetning
 - Matrikelopplysninger
 - Ikke tinglyst eierforhold (0)
 - Kulturminner på matrikkelen (17)
 - Grunnforurensing (0)
 - Klage på vedtak i Matrikkelen (0)
 - Forretninger (65)
 - Matrikelens adresser (3)
 - Bolig- og bygningsopplysninger (7)

Eiere

ID	Født	Navn	Andel	Adresse	Rolle
	26/09-1959	Bergsbakken Kirsten Elin	1 / 1	Graneisleie 190, 2918 ULNES	HJEMMELSHAVER

Siste omsetning

Tinglyst dato	Kjøpesum	Omsetningstype	Dokumenttype	Gjelder hele eiendommen	Gjelder flere eiendommer
25/10-1990	500 000	UOPPGITT	Hjemmel til eiendomsrett	Ja	Ja

Matrikelopplysninger

Type	BEST. GRUNNEIENDOM	Matrikkelført	Ja
Bruksnavn	GRANVOLL	Har festegrunn	Ja
Etableringsdato	14/03-1931	Skyld	3,50
Tinglyst	Ja	Landbruk	Ja
Arealmerknad	Noen fiktive grenser, Hjelpelinje vannkant, Hjelpelinje vegkant	Næringsgruppe	
Antall teiger	9		
Seksjonert	Nei		
Areal	817992.2 m²		
Arealkilde	BEREGNET AREAL		

Ikke tinglyst eierforhold

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner

I matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse

Graneisleie 190, gatenr 1132, 2918 ULNES		28/09-2019	23	6778539.32	179871.79
Kommune	3451 NORD-AURDAL				
Grunnkrets	309 Hippe	Valgkrets	1 Nord-Aurdal		
Kirkesogn	3100104 Ulnes				
Adresser		Oppdatert	Koord.sys.nr	Koordinat X	Koordinat Y
Valtjednvegen 176, gatenr 1357, 2960 RØN		14/12-2019	23	6775415.84	174802.26
Valtjednvegen 178, gatenr 1357, 2960 RØN		14/12-2019	23	6775418.7	174782.79

Bolig- og bygningsopplysninger

Bygning 1 av 7: ANNEN VEG-OG TRAFIKKTILSYNSBYGNING

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
UNUMMERERT BRUKSENHET					0	0	0

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe	ANNET SOM IKKE ER NÆRING	Bebygd areal	
Bygningsstatus	TATT I BRUK	BRA bolig	
Energikilde	BIOBRENSSEL, ELEKTRISITET	BRA annet	59,0
Oppvarming	ANNEN OPPVARMING, ELEKTRISK	BRA totalt	59,0
Avløp		Har heis	Nei
Vannforsyning		Rammetillatelse	02/12-2003
Bygningsnummer	21233625	Igangset.till	03/12-2003
		Ferdigattest	
		Midl.brukstill.	
		Tatt i bruk (GAB)	01/06-2005
		Antall boliger	
		Antall etasjer	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				59,0	59,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygningskoodinater:

Koord.sys.nr	Koordinat X	Koordinat Y
23	6778244.51	178840.25

Bygning 2 av 7: VÅNINGSHUS

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Graneisleie 190	H0101	BOLIG	318,0	KJØKKEN	0	0	0

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe	BOLIG	Bebyggd areal		Rammetillatelse	
Bygningsstatus	TATT I BRUK	BRA bolig	318,0	Igangset.till	
Energikilde		BRA annet		Ferdigattest	
Oppvarming		BRA totalt	318,0	Midl.brukstill.	
Avløp	PRIVAT KLOAKK	Har heis	Nei	Tatt i bruk (GAB)	
Vannforsyning	PRIVAT INNLAGT			Antall boliger	1
Bygningsnummer	157999907			Antall etasjer	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			80,0		80,0				
H01	1		130,0		130,0				
H02			108,0		108,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygningskoodinater:

Koord.sys.nr	Koordinat X	Koordinat Y
23	6778535.54	179879.73

Bygning 3 av 7: HUS FOR DYR/LANDBR.LAGER/SILO

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
		UNUMMERERT BRUKSENHET			0	0	0

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe	JORDBRUK, SKOGBRUK OG FISKE	Bebyggd areal		Rammetillatelse	
Bygningsstatus	TATT I BRUK	BRA bolig		Igangset.till	
Energikilde		BRA annet		Ferdigattest	
Oppvarming		BRA totalt		Midl.brukstill.	
Avløp		Har heis	Nei	Tatt i bruk (GAB)	
Vannforsyning				Antall boliger	
Bygningsnummer	157999923			Antall etasjer	

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygningskoodinater:

Koord.sys.nr	Koordinat X	Koordinat Y
23	6778567.11	179864.54

Bygning 4 av 7: FRITIDSBYGG(HYTTERSOMMERH. OL**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Valtjednvegen 176		UNUMMERERT BRUKSENHET			0	0	0

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe	ANNET SOM IKKE ER NÆRING	Bebygd areal		Rammetillatelse	
Bygningsstatus	TATT I BRUK	BRA bolig	68,0	Igangset.till	
Energikilde		BRA annet		Ferdigattest	
Oppvarming		BRA totalt	68,0	Midl.brukstill.	
Avløp		Har heis	Nei	Tatt i bruk (GAB)	
Vannforsyning				Antall boliger	
Bygningsnummer	158004011			Antall etasjer	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01			68,0		68,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygningskoodinater:

Koord.sys.nr	Koordinat X	Koordinat Y
23	6775410.26	174806.28

Bygning 5 av 7: FRITIDSBYGG(HYTTERSOMMERH. OL**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Valtjednvegen 178		UNUMMERERT BRUKSENHET			0	0	0

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe	ANNET SOM IKKE ER NÆRING	Bebygd areal		Rammetillatelse	
Bygningsstatus	TATT I BRUK	BRA bolig	75,0	Igangset.till	
Energikilde		BRA annet		Ferdigattest	
Oppvarming		BRA totalt	75,0	Midl.brukstill.	
Avløp		Har heis	Nei	Tatt i bruk (GAB)	
Vannforsyning				Antall boliger	
Bygningsnummer	158004038			Antall etasjer	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01			75,0		75,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygningskoodinater:

Koord.sys.nr	Koordinat X	Koordinat Y
23	6775418.81	174778.92

Bygning 6 av 7: HUS FOR DYR/LANDBR.LAGER/SILO

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
		UNUMMERERT BRUKSENHET			0	0	0

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe	JORDBRUK, SKOGBRUK OG FISKE	Bebygd areal		Rammetillatelse
Bygningsstatus	TATT I BRUK	BRA bolig		Igangset.till
Energikilde		BRA annet		Ferdigattest
Oppvarming		BRA totalt		Midl.brukstill.
Avløp		Har heis	Nei	Tatt i bruk (GAB)
Vannforsyning				Antall boliger
Bygningsnummer	158004046			Antall etasjer

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygningskoodinater:

Koord.sys.nr	Koordinat X	Koordinat Y
--------------	-------------	-------------

Bygning 7 av 7: GARASJEUTH.ANNEKS TIL FRITIDB

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
UNUMMERERT BRUKSENHET					0	0	0

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe	ANNET SOM IKKE ER NÆRING	Bebygd areal		Rammetillatelse	
Bygningsstatus	TATT I BRUK	BRA bolig		Igangset.till	
Energikilde		BRA annet	15,0	Ferdigattest	
Oppvarming		BRA totalt	15,0	Midl.brukstill.	
Avløp		Har heis	Nei	Tatt i bruk (GAB)	
Vannforsyning				Antall boliger	
Bygningsnummer	158108860			Antall etasjer	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				15,0	15,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygningskoodinater:

Koord.sys.nr	Koordinat X	Koordinat Y
23	6775426.7	174780.65

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas Matrikkelutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Matrikkelutskriften.

3451/47/14/3/0

Oppsummering

- Eiere (2)
- Siste omsetning
- Matrikelopplysninger
- Ikke tinglyst eierforhold (0)
- Kulturminner på matrikkelen (0)
- Grunnforurensing (0)
- Klage på vedtak i Matrikkelen (0)
- Forretninger (3)
- Matrikelens adresser (0)
- Bolig- og bygningsopplysninger (0)

Eiere

ID	Født	Navn	Andel	Adresse	Rolle
	26/09-1959	Bergsbakken Kirsten Elin	1 / 1	Graneisleie 190, 2918 ULNES	HJEMMELSHAVER
	31/12-1948	Stokke Per Erik	1 / 1	Cort Adellers gate 8, 3612 KONGSBERG	GJELDER FESTE

Siste omsetning

Tinglyst dato	Kjøpesum	Omsetningstype	Dokumenttype	Gjelder hele eiendommen	Gjelder flere eiendommer
14/10-1988	0	UOPPGITT	Hjemmel til feste	Ja	Nei

Matrikelopplysninger

Type	BESTÅENDE FESTEGRUNN	Matrikkelført	Ja	Antall teiger	1
Bruksnavn	FESTE NR 3	Har festegrunn	Nei	Seksjonert	Nei
Etableringsdato	24/08-1968	Skyld		Areal	2302.1 m²
Tinglyst	Ja	Landbruk	Nei	Arealkilde	BEREGNET AREAL
Arealmerknad		Næringsgruppe			

Ikke tinglyst eierforhold

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell vernerig / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

3451/47/26/0/0

Oppsummering

- Eiere (1)
- Siste omsetning
- Matrikelopplysninger
- Ikke tinglyst eierforhold (0)
- Kulturminner på matrikkelen (0)
- Grunnforurensing (0)
- Klage på vedtak i Matrikkelen (0)
- Forretninger (7)
- Matrikelens adresser (0)
- Bolig- og bygningsopplysninger (0)

Eiere

ID	Født	Navn	Andel	Adresse	Rolle
	26/09-1959	Bergsbakken Kirsten Elin	1 / 1	Graneisleie 190, 2918 ULNES	HJEMMELSHAVER

Siste omsetning

Tinglyst dato	Kjøpesum	Omsetningstype	Dokumenttype	Gjelder hele eiendommen	Gjelder flere eiendommer
26/02-2001	0	ANNET	Hjemmel til eiendomsrett	Nei	Nei

Matrikelopplysninger

Type	BEST. GRUNNEIENDOM	Matrikelført	Ja	Antall teiger	1
Bruksnavn	TEIG NR 71	Har festegrunn	Nei	Seksjonert	Nei
Etableringsdato	25/04-1944	Skyld	0,05	Areal	54984.1 m²
Tinglyst	Ja	Landbruk	Ja	Arealkilde	BEREGNET AREAL
Arealmerknad	Noen fiktive grenser, Hjelpelinje vannkant	Næringsgruppe			

Ikke tinglyst eierforhold

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing

3451/9002/22/0/0

Oppsummering

- Eiere (10)
- Matrikelopplysninger
- Ikke tinglyst eierforhold (0)
- Kulturminner på matrikkelen (18)
- Grunnforurensing (0)
- Klage på vedtak i Matrikkelen (0)
- Forretninger (3)
- Matrikkelens adresser (0)
- Bolig- og bygningsopplysninger (1)

Eiere

ID	Født	Navn	Andel	Adresse	Rolle
			1829 / 10000		HJEMMELSHAVER
			1829 / 10000		HJEMMELSHAVER
			457 / 5000		HJEMMELSHAVER
			2301 / 10000		HJEMMELSHAVER
			83 / 10000		HJEMMELSHAVER
			1219 / 10000		HJEMMELSHAVER
			19 / 1250		HJEMMELSHAVER
			229 / 10000		HJEMMELSHAVER
			1 / 25		HJEMMELSHAVER
			261 / 2500		HJEMMELSHAVER

Matrikelopplysninger

Type	JORDSAMEIE	Matrikkelført	Ja	Antall teiger	1
Bruksnavn		Har festegrunn	Nei	Seksjonert	Nei
Etableringsdato	18/12-2019	Skyld		Areal	407748.5 m²
Tinglyst	Ja	Landbruk	Nei	Arealkilde	BEREGNET AREAL
Arealmerknad	Noen fiktive grenser	Næringsgruppe			

Ikke tinglyst eierforhold

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.