

OPPDATERT EIENDOMSTAKST



Yggdrasil yogaskole ANS Gnr 5, bnr 17 i Nissedal kommune

Adresse: Kleivvegen 60, 3854 Nissedal

Teknisk verdi: kr 2 245 000

Markedsverdi: kr 2 200 000

Låneverdi: kr 2 000 000

**Eiendomsrådgiver Åsmund Bringsås
Takstøkonom/Eiendomsmegler**

**Hegnivegen 4, 3840 Seljord Mob.tlf.: 992 29 480
E-post: aasmu-br@online.no**



SKJEMA A

TAKST OVER BOLIGEIENDOM

1. EIENDOMMEN				A
Eiendommens betegnelse	Yggdrasil yogaskole ANS	Gnr.	5 Bnr.	17 F/snr.
Postadresse	Kleivvegen 60, Nordbygda, 3854 Nissedal	Kommune	Nissedal	
Hjemmelshaver(e)	Yggdrasil yogaskole ANS org.nr 985 160 619	Særeie	☐ Ja ☐ Nei	
2. BESIKTIGELSE - FREMLAGTE DOKUMENTER				A
Dato	28.06.2026	Oppdragsgiver	Yggdrasil yogaskole ANS, Motzfeldtsgt 26A, 0561 Oslo	
Til stede ved besiktigelsen:				
Amrit Fossan og Thomas Kolby som viste fram og ga opplysninger om eiendommen til takstøkonom Åsmund Bringsås i forbindelse med oppdatering av takstrapport datert 16.7.2013.				
☒ Utskrift fra Grunnbok	dato: 23.06.2026	☐ Kjøpekontrakt	☐ Ferdigatt./brukstill.	☒ Situasjonskart
☐ Skjøte	dato:	☐ Leiekontrakter	☐ Skylddelingsforr.	☐ Tegninger
☐ Festekontrakt	dato:	☒ Kopi av panteattest	☐ Målebrev	☐ Fotos
3. TOMTEN				A
Areal	13 500,0 m2	Regulert område:	☐ Ja ☒ Nei ☐ Under regulering	Utnyttelsesgrad: %
Andel av fellesareal:	m2	Av tomten kan fradeles nye tomter	☐ Ja ☒ Sannsynlig ☐ Nei	
TERRENG / OPPARBEIDELSE:		VANN OG AVLØP, EL - ANLEGG		
☐ Spesielle grunnforhold		☐ Offentlig vanntilførsel		
☒ 2 Flat - kupert (0-3)		☐ Privat felles vannverk		
☒ Naturtomt		☒ Egen godkjent vannforsyning		
☒ 1 Opparbeidet hage (0-3)		☐ Offentlig kloakkanlegg		
ADKOMST:		☐ Privat felles kloakkanlegg		
☒ Offentlig vei / gate		☒ Eget godkjent avløpssystem		
☒ Felles privat vei	0	☐ Ikke innlagt vann og avløp		
☐ Egen privat vei	0	☐ Ikke fremlagt strøm		
☒ Privat vei ikke opparbeidet	0	☐ Avstand til strømforsyning	0	
		☐ Utendørs varmekabelanlegg		
Øvrige anlegg på/til tomten:				
Vannforsyning fra borebrønn og avløp m/25 P.Ekv.				
Frittliggende uthus/drifftsbygning/låve.				
Grunnarealet er iflg gårdskart/Skog + landskap oppgitt slik:				
Dyrket mark/innmarksbeite ca 5,7 daa, skogsmark ca 6,9 daa og anna areal ca 0,9 daa = tilsammen ca 13,5 daa. Jfr vedl kartutdrag.				
Normalpris for tomt: kr.	JUSTERT TEKNISK TOMTEVERDI (->13L): KR.			585 000
☒ Eiendomstomt	☐ Festetomt	☐ Annet		
Årlig festeavgift kr.	Neste regulering av festeavgift år:			
Festekontrakt opprettet år:	Festekontrakt sist fornyet år:		Festekontrakt utløper år:	
Avstand til:	Barneskole	0	Fysisk miljø	
	Ungdomsskole	0	☐ Høyfjellstomt	☐ Åpent småhusområde
	Nærbutikk	0	☒ Skogstomt	☐ Tett småhusområde
	Forretningssentrum	0	☒ Strandtomt <i>ve</i>	☐ Blandet bebyggelse høy/lav
	Holdeplass koll.transp.	0	☐ Eldre villastrøk	☒ Frittliggende i landlige omgivelser
	Barnehage	0		

4. HOVEDBYGNING: HOVEDSPESIFIKASJON A

BYGNINGSTYPE ☐ Frittliggende enebolig ☐ Tomannsbolig (hel) ☐ V.delt 1/2 tom.bolig ☐ H.delt 1/2 tom.bolig ☐ Rekke/kjedehus ☐ Atriumhus ☐ Blokkleilighet el.l. ☐ Loftsleilighet ☐ Andelsleilighet/hus ☐ Generasjonsbolig ☒ Bolig m/næringsdel ☐ Fritidshus	BYGNINGSSNITTYPEN: <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <tr> <td>☐ 1A </td> <td>☐ 1B </td> <td>☒ 1C </td> <td>☐ 2A </td> <td>☐ 2B </td> <td>☐ 2C </td> <td>☐ 3A </td> <td>☐ 3B </td> <td>☐ 3C </td> </tr> <tr> <td colspan="3"></td> <td>0,25</td> <td>0,25</td> <td>0,25</td> <td colspan="3"></td> </tr> <tr> <td>☐ 4A </td> <td>☐ 4B </td> <td>☐ 4C </td> <td>☐ 5A </td> <td>☐ 5B </td> <td>☐ 5C </td> <td>☐ 6A </td> <td>☐ 6B </td> <td>☐ 7 </td> </tr> <tr> <td colspan="3"></td> <td>0,25</td> <td>0,25</td> <td>0,25</td> <td colspan="3"></td> </tr> </table>	☐ 1A 	☐ 1B 	☒ 1C 	☐ 2A 	☐ 2B 	☐ 2C 	☐ 3A 	☐ 3B 	☐ 3C 				0,25	0,25	0,25				☐ 4A 	☐ 4B 	☐ 4C 	☐ 5A 	☐ 5B 	☐ 5C 	☐ 6A 	☐ 6B 	☐ 7 				0,25	0,25	0,25			
☐ 1A 	☐ 1B 	☒ 1C 	☐ 2A 	☐ 2B 	☐ 2C 	☐ 3A 	☐ 3B 	☐ 3C 																													
			0,25	0,25	0,25																																
☐ 4A 	☐ 4B 	☐ 4C 	☐ 5A 	☐ 5B 	☐ 5C 	☐ 6A 	☐ 6B 	☐ 7 																													
			0,25	0,25	0,25																																

Byggeår: ca 1910	Ombygget år:	Tilbygget år:	Modernisert år:
Kjøpsår: 2005	Siste kjøpesum/kostpris kr.:		
Fullverdiforsikret hos: If	Forsikringsbevis nr.: Ikke framlagt		

5. HOVEDBYGNING: AREALER - ROMFORDELING - TEKNISK NYVERDI A

Etasje	AREALER				ROMFORDELING (antall rom):									
	BTA Brutto	BRA Bruks	BA Beregnet	BOA Bolig	Sove rom	Opph. rom	Kjøkk-en	Bad/ dusj	Dusj	WC/ dusj	WC	Vaske rom	Boder	Garasje
Kjeller		8	2	<i>Bra-i</i>									1	
Etg_U														
1.etg.		55	55	55		1	1			1				
2.etg.		55	33	50	3								1	
Loft													1	
SUM		118	90	105	3	1	1			1			3	

Øvrige rom:

- 1.etg.: Overbygget inngangsparti/vindfang og entre m/trappegang.
 2.etg.: Trappegang/soveromsgang og kott/bod.

Stedsbetinget normal teknisk nyverdi på. m2 BA kr. 27 500

NORMAL TEKNISK NYVERDI, STEDSBETINGET (->13 A) KR. 2 475 000

6. HOVEDBYGNING: TEKNISK SPESIFIKASJON A

GRUNNFORHOLD ☐ Fjell ☒ Morene o.l. ☐ Sand ☐ Leire ☐	FUNDAMENT. ☒ Natursten ☐ Frostfri såle ☐ Gulv på grunn ☐ Punktfund. ☐ Drenering	KJELLERVEGGER ☒ Betong <i>MUR</i> ☐ Betonghulsten ☐ Leca el-l. ☐ Gassbetong ☐ Ekstra isolert	YTTERVEGGKONSTR. ☒ Tre ☐ Betong ☐ Lettbetong ☐ Tegl	FASADEMATERIALE ☒ Panel ☐ Plater ☐ Betong ☐ Puss ☐ Fuget tegl	INNERVEGGER ☒ Tre ☐ Mur/betong ☐ Fuget tegl ☒ Panel ☒ Maling/tapet
VINDUER ☐ Enkle ☒ Koblede ☒ 2-lags glass ☐ 3-lags glass ☐	DØRER ☒ Malt ytterdør ☐ Edeltre yt.dør ☒ Trefyll.dører ☐ Glatte dører ☒ Malte dører ☐ Finerte dører	ETG.SKILLERE/GULV ☒ Tre ☐ Betong ☐ Lettbetong ☐ Parkett 0 m2 ☐ Spes.gulv 0 m2 ☒ Tregulv/belegg	BALKONG/TERASSE ☐ Balkong ☐ Treterasse ☐ Stenterrasse ☐ Terr.overbygg	TAKKONSTR./ TEKKING 0 stk 0 m2 0 m2 ☒ Tre ☐ Betong ☐ Lettbetong ☐ Taksten ☒ Plaketekking ☐ Papptekking	ELEKTRISKE ANLEG ☐ Skjult anlegg ☐ Delvis skjult ☒ Åpent anlegg ☐ Ikke innlagt ☐ Kabel-TV ☐ Tyverialarm

KJØKKEN	BAD/WC	VASKEROM/GARD.	SANITÆRANLEGG	VARMEANLEGG
☒ Malt innredning	☐ Veggflis	☐ Gulvflis	☐ Skjult anlegg	☒ Fast brensel
☐ Synlig heltre	☐ Gulvflis	☐ Våtbenk	☐ Delvis skjult	☐ Olje
☐ Finer/laminat	☒ WC	1 stk ☐ Tørkerom	☒ Åpent anlegg	☒ Elektrisitet
☐ Oppvaskmaskin	0 stk ☐ Badekar	0 stk ☐ Gard.skap	0 m ☐ Kobberrør	☐ Varmepumpe
☐ Inneb.komfyr	0 stk ☒ Dusjplasser	1 stk ☐	☐ Soil avløpsrør	☐ Fjernvarme
☐ Kjølfryserom	☒ Servanter	1 stk ☐	☒ Plastrør	☒ Vedovn <i>Peisovn</i>
				☐ Radiatoranlegg
				☐ Varmluft
				☐ Gulvvarme
				☐ Gulvvarme bad
				☐ Takvarme
				☐ Peis/kamin

Tilleggsopplysninger:

NB! Takstuttalen/verdivurderingen må ikke forveksles med tilstandsrapport da dette ikke inngikk i oppdragsavtalen. Takstuttalen/verdivurderingen bygger på visuell besiktigelse og opplysninger om eiendommen gitt av eieren/oppdragsgiveren. Eiendommen er ikke kontrollert for skjulte feil og mangler.

Oppdragsgiver må kontrollere dette dokumentet for eventuelle feil og mangler før det benyttes.

6.1 TILLEGG FOR EKSTRA STANDARD (uthevet tekst) (-> 13 B): KR.

6.2 FRADRAG P.G.A. BYGGEMÅTE OG PLANLØSNING (-> 13 D): KR.

Synlige setningsskader:	☐ Ingen	☒ Ubetydelige	☐ Betydelige
Synlige lekkasjer/fuktskader:	☐ Ingen	☒ Ubetydelige	☐ Betydelige
Synlige sopp/råteskader:	☐ Ingen	☒ Ubetydelige	☐ Betydelige

Nærmere beskrivelse (også andre skader):

Under visuell besiktigelse supplert med innvendig oppmåling, ble det konstatert følgende:
 Bolighuset er sansynligvis oppgradert innvendig/utvendig tidlig på 1960-tallet og senere på 2000-tallet under oppgradering/modernisering med bl a nytt el.anleg, rørapplegg, dusj/WC og ny lecapipe m.m. I tillegg er det for det meste av grunnmuren utørt omdrenering.

VARMEISOLERING	Yttervegger:	☐ Meget god	☐ God	☒ Dårlig	☐ Meget dårlig
	Tak og gulv:	☐ Meget god	☐ God	☒ Dårlig	☐ Meget dårlig
LYDISOLERING	Yttervegger:	☐ Meget god	☐ God	☒ Dårlig	☐ Meget dårlig
	Lydskillevegger:	☐ Meget god	☐ God	☒ Dårlig	☐ Meget dårlig
	Etasjeskillere:	☐ Meget god	☐ God	☒ Dårlig	☐ Meget dårlig

7. HOVEDBYGNING: SAMLET TEKNISK VURDERING

A

Verdireduksjon på grunn av elde, slitasje, skader og gjenst.arb.

7.01 Setningsskader/fundamentering		7.14 Innvendige dører	
7.02 Kjellervegger og -gulv		7.15 Kjøkkeninnredning 1	
7.03 Veggkonstruksjoner		7.16 Kjøkkeninnredning 2	
7.04 Utvendig fasadekledning		7.17 Bad/WC innredning og utstyr	
7.05 Vinduer og ytterdører		7.18 Vaskerom innredning og utsyr	
7.06 Yttertak m/tekking		7.19 Elektriske anlegg (eks.varmeanlegg)	
7.07 Balkonger/terrasser		7.20 Sanitæranlegg (eks. utstyr)	
7.08 Innvendige vegger og tak i hovedetg.		7.21 Varmeanlegg	
7.09 Innvendige vegger og tak i 2.etasje		7.22 Murte peiser m.v. ute/inne	
7.10 Innvendige vegger og tak i underetg.		7.23 Lekkasjer/fuktskader	
7.11 Gulv i hovedetasje		7.24 Sopp/råteskader	
7.12 Gulv i underetasje		7.25 Varme/lyd-isolering	
7.13 Gulv i øvrige etasjer		7.26 Gjenstående arbeider	
		7.27	

SUM VERDIREDUKSJON I RELASJON TIL TEKNISK NYVERDI (-> 13 F) : KR.

1 115 000

Anm. Verdireduksjon for elde og slitasje beregnes til ca 45% av teknisk nyverdi - avrundet til kr 1 115 000. I denne vurderingen er det tatt hensyn til momentene/oppsettene i pkt. 6.2 og til at huset generelt framstår som vanlig vedlikeholdt uten å være oppgradert/modernisert i særlig grad i senest år. Betydelig modernisering/oppgradering innvendig/utvendig må således påregnes i de nærmeste årene framover.

8. TILLEGGSBYGNINGER - TILLEGGSAREAL - ANDEL AV FELLESAREAL				A
Bygningstype/arealtype	1	Uthus/driftsbygning	2	3.
Frittliggende/tilbygget		Frittliggende		
Byggeår		Ikke oppgitt		
Bruksareal (BRA) m2		80	0	0
Fundamentering		Murt av naturstein		
Hovedbyggemateriale		Tre/bindingsverk		
Yttertak		Sinkplater		
Varmeisolering		Nei		
Vedlikeholdsstatus		God/mindre god		
Teknisk nyverdi pr.m2:		7 500		
TEKNISK NYVERDI (->13 H):		600 000		
VERDIREDUKSJON (->13 I):		300 000		

Tilleggsopplysninger:

Verdireduksjon for elde og slitasje beregnes til ca 50% av teknisk nyverdi - avrundet til kr 300 000.
 Eiendommen har egen brønn med meget god vannkvalitet. Vann og avløp er i tillegg lagt fram til uthuset.
 Renseanlegget har kapasitet til å håndtere toalett og gråvann for 25 personer (25 P.E.)
 Det er lagt opp for stort strømforbruk med nytt sikringsskap og uttak i uthus. Strøminntaket er lagt i grøft for finere utsikt mot Nisser.
 Deler av første etasje i uthuset har fått nytt gulv og hele bygningen har blitt rettet opp.
 Bygningen trenger fortsatt betydelig oppgradering/vedlikehold i tiden framover.
 Eiendommen har fallrettigheter med ca 2,81% fra kraftutbyggingen av småkraftverket i Nordbølva. Verdien er tatt med i justert teknisk tomteverdi i pkt 3, side 1. Årlige inntekter fra kraftverket utgjør p t ca kr 15 000,-.

9. EIE- OG LEIEFORHOLD		A
EIEFORM: ☒ Selveierbolig	SAMEIEFORHOLD: ☐ Ja ☒ Nei	
Sameiet omfatter leiligheter:	Sameiets formue: kr.	/ gjeld: kr.
Fellesutgifter:	Husleien omfatter oppvarming: ☐ Ja ☒ Nei	Varmt vann: ☐ Ja ☒ Nei
Dugnadsordninger: ☐ Ja Hvis ja, hvilke?	☒ Nei	

10. SPESIELLE OPPLYSNINGER			A
Konsesjonsplikt: ☐ Ja ☒ Nei	Offentlig forkjøpsrett: ☐ Ja ☒ Nei	Privat forkjøpsrett: ☐ Ja ☒ Nei	
Borett: ☐ Ja ☒ Nei	Utleieforhold: ☐ Ja ☒ Nei		

11. OPPLYSNINGSKILDER			A
☐ Reguleringsvesenet	☐ Bygningsvesenet	☐ Vann- og avløpsvesenet	
☒ Grunnboken	☐ Sameiestyret	☒ Eieren	

12. TILSTANDSRAPPORT - REHABILITERINGSVURDERING		A
Tilstandsrapport nødvendig: ☐ Ja Hvis ja, hvorfor?		
Tilstandsrapport foreligger: ☐ Ja ☒ Nei	vedlagt: ☐ Ja ☒ Nei	
Rehabiliteringsvurdering foreligger: ☐ Ja ☒ Nei	vedlagt: ☐ Ja ☒ Nei	Taksten har tilleggsbilag: ☒ Ja ☐ Nei

13. TEKNISK VERDI

A

A. (Rubr. 5)	Normal teknisk nyverdi, stedsbetinget	kr.	2 475 000		
B. (Rubr. 6.1)	Tillegg for ekstra standard (nyverdi)	kr.			
C. (A+B)	Sum	kr.	2 475 000		
D. (Rubr.6.2))	Fradrag p.g.a. byggemåte og planløsning	- kr.	0		
E. (C-D)	Teknisk nyverdi hovedbygning	kr.	2 475 000		
F. (Rubr.7)	Teknisk verdireduksjon	- kr.	1 115 000		
G. (E-F)	Teknisk verdi hovedbygning	kr.	1 360 000	kr	1 360 000
H. (Rubr.8)	Teknisk nyverdi andre bygninger	kr.	600 000		
I. (Rubr.8)	Teknisk verdireduksjon andre bygninger	- kr.	300 000		
J. (H-I)	Teknisk verdi andre bygninger	kr.	300 000	kr	300 000
K. (G+J)	Teknisk verdi samlet bebyggelse			kr	1 660 000
L. (Rubr.3)	Justert teknisk tomteverdi			kr.	585 000
M. (K+L)	SUM TEKNISK VERDI			KR.	2 245 000

14. SAMLET BEDØMMELSE

A

	-3	-2	-1	0	+1	+2	+3			-3	-2	-1	0	+1	+2	+3
Bydel/distrikt								Bygningen	Materialstandard							
									Utførelsesstandard							
Nærområdet								Boligen	Planløsning							
									Utrustning							
									Modernitet							
Tomten								Vedlikehold	Utvendig							
									Innvendig							
								Eiendommen	Helhetsinntrykk							
									Markedsinteresse							

15. MARKEDSVERDI

A

Markedsvurdering:

Eiendommen er et nedlagt småbruk, fint, soltikt og fredelig beliggende i gammelt kulturlandskap i Nordbygda i Nissedal kommune.

Eiendommen ligger i brattlendt terreng med relativt dårlig adkomstveg. Denne bør utbedres og oppgraderes slik at tilgjengelig kjøreadkomst blir mer tilfredsstillende for bilkjøring.

Når bygningsmassen er ferdig ombygget anbefales ny taksering på eiendommen slik at markedsverdien blir vurdert på ny på det aktuelle tidspunktet.

DAGENS MARKEDSVERDI:

KR.

2 200 000

LÅNEVERDI:

2 000 000

16. UNDERSKRIFTER

ETTERTRYKK FORBUDT
ORIGINAL I FARGETRYKK

A

Seljord

8. juli 2026

, den

Eiendomsrådgiver

Åsmund Bringsås

Stempel og underskrift

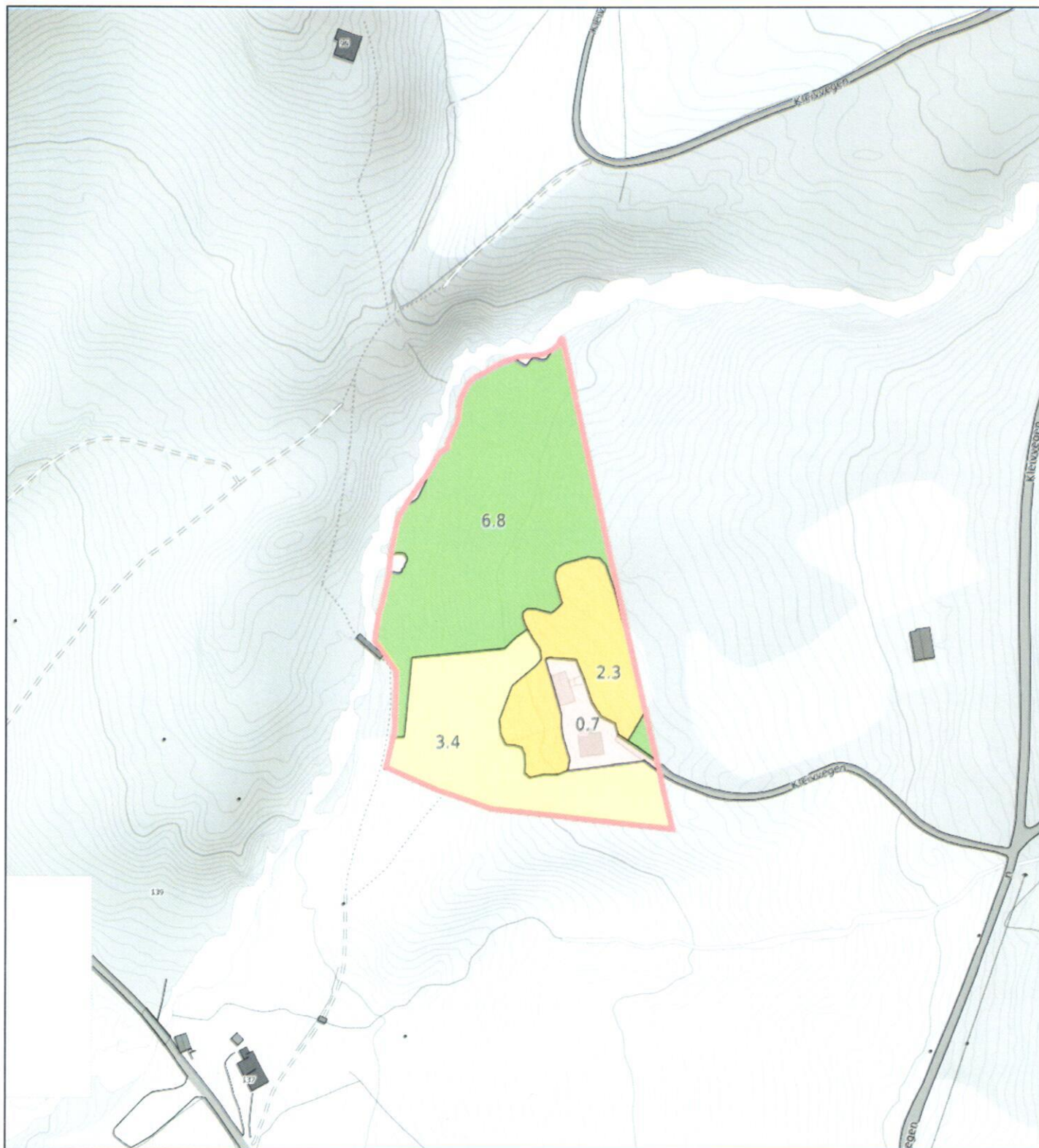
Stempel og underskrift

Takstokk, NBT - Eiend.megler MNF

20086

3840 Seljord Tlf. 992 29 480

Side 5 av 5



0 20 40 60m

Målestokk 1: 2000 ved A4 utskrift

Utskriftsdato: 26.06.2026 10:17

Eiendomsdata verifisert: 26.06.2026 10:14

GÅRDSKART 4030-5/17/0

Tilknyttede grunneiendommer:
5/17/0

Markslog (AR5) 7 klasser
TEGNFORKLARING



Fulldyrka jord
Overflatedyrka jord
Innmarksbeite
Produktiv skog *
Annet markslog
Bebygd, samf., vann, bre
Ikke kartlagt
Sum

AREALTALL (DEKAR)

2.3	
0.0	
3.4	5.7
6.9	6.9
0.0	
0.9	0.9
0.0	0.0
13.5	13.5

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

Ajournføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt



NIBIO

NORSK INSTITUTT FOR
BIOØKONOMI

* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.