

Verdi- og tilstandsrapport

Småbruk "Stølen"

📍 Nordbygdvegen 362, 3570 ÅL

📖 ÅL kommune

gnr. 44, bnr. 12



Befaringsdato: 03.08.2026

Rapportdato: 07.09.2026

Oppdragsnr.: 17937-1226

Referansenummer: LF2263

Autorisert foretak: Hallingdal og Valdres
Eiendomstaksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Vidar G. Sire

Vår ref: 2026308



Gyldig rapport

07.09.2026

Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst

Norsk takst

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

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

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

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

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

Beskrivelser

Konklusjon

Markedsverdi er en vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunktet. Eiendommen er vurdert som en samlet enhet og forhold som beliggenhet, eiendommens beskaffenhet, samt bygningenes standard og tekniske tilstand. Det blir solgt få eiendommer av denne type i lokalområdet og sammenligningsgrunnlaget er derfor lite. Markedsverdi er derfor satt ved vurdering av enkeltkomponenter, solgte boligeiendommer i området og skjønnsmessig helhetsvurdering.

Konklusjon markedsverdi kr. 2.400.000,-

Beskrivelse av eiendommen "Stølen"

Småbruket ligger i Votndalen i Ål kommune, 7 km fra kommunesenteret Sundre i Ål kommune. Til tunet er det adkomst med avkjørsel fra Fv2930 og egen privat vei opp til tunet med gruset biloppstilling ved boligen. Eiendommen ligger vendt mot sørvest i dalsiden med utsikt utover dalen. Tunet er opparbeidet med plen og noe beplantning, og en frittstående terrasse ovenfor boligen.

Landbruksarealer

Totalareal 34,0 dekar:

9,6 dekar dyrket jord

4,4 dekar innmarksbeite

15,8 dekar produktiv skog

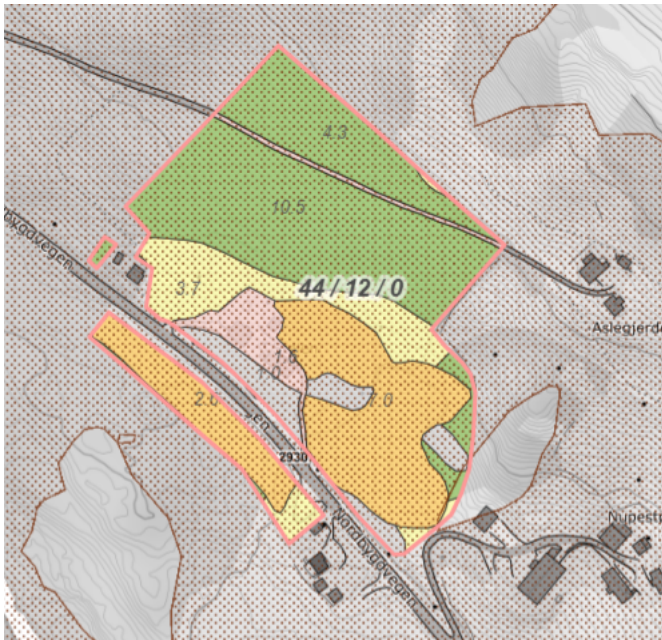
4,2 dekar annet areal

Kilde er gardskartet (<https://gardskart.nibio.no>)

Jordbruksarealene ligger ved tunet, 550 - 575 m.o.h. i terreng som er skrånende/bratt ved tunet og tilnærmet flatt nedenfor Nordbygdvegen.

15,8 dekar produktiv skog med middels bonitet/produksjonsevne med samlet produksjonsevne beregnet til rundt 6 m³ som gir middelbonitet 0,38 m³/dekar/år. Dette forutsetter imidlertid at skogen har ideelle forhold mht. tetthet, sunnhet, alders-/ hogstklassefordeling, etc. Bortsett fra enkelte kantsoner ble hele teigen avvirket i 2012 og er nå i hogstklasse 2 etter at hogstflaten ble plantet til med gran.

I NVE sine aktsomhetskart er eiendommen markert med aktsomhet for jordskred.



Kartutsnitt med eksempel som viser område med aktsomhet.

Votnakraft:

I forbindelse med vassdragsregulering har "Votnadalens beboere" mulighet for gratiskraft. Årlig beløp varierer med gjeldende strømpris. Utbetaling/refusjon i perioden 2023-2026 varierte fra kr. 15.236,- til kr. 51.755,- med spesielt høyt beløp i 2023 som skyldes spesielt høye strømpriser i 2022. Gjennomsnittlig beløp i denne perioden er kr. 26.904,-. I perioden 2024-2026 er gjennomsnittet kr. 18.621,-.

Bestemmelser/forutsetninger for å få gratiskraft er bl.a.:

"Votnakraft kan - etter søknad- tildelast fastbuande folk på særskilt matrikulert eigedom i Votnadalføret. Krafta skal inndragast når fast busetnad opphøyrer og ved eigar/brukarskifte. Det blir ikkje tildelt Votnakraft til meir enn ein søkjar på kvar matrikulerte eigedom (kvart gnr. og bnr.) Ein må vera straumabonnt i Ål Kraftverk/Hallingkraft for å få Votnakraft. Med fastbuande er meint at vedkomande må vera registrert med eigedom som si fastadresse i Hallingdal folkeregister." (<https://www.aal.kommune.no/meny/teknisk-eigedom-og-naring/kraft>)

Planstatus, konsesjon, etc.

Eiendommens omfattes ikke av detaljregulering. I gjeldende kommuneplan og kommunedelplan ligger eiendommen i områder avsatt som LNFR.

Eiendommen må ligge i LNF/LNFR eller være regulert til jordbruk/landbruk for at jordlova skal gjelde, dvs at eiendommen skal være en landbrukseiendom. Eiendommen er underlagt jordlova med driveplikt etter § 8 og eiendommen kan ikke deles jfr. jordlova § 12 uten søknad og godkjenning av kommunen eller Statsforvalter. Driveplikten gjelder for all fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite, og gjelder fra første dekar. Eiendommen er også omfattet av skogloven med forskrifter.

Ål kommune har 0-konsesjon for boliger.

Bygninger på eiendommen

Våningshus



Byggeår 1970

Boligen er detaljert beskrevet i vedlagt tilstandsrapport.

Stabbur/loft



Byggeår 1902

1. etasje: 17 m² med svalgang og lagerrom. Takhøyde 1,90 meter (1,75 meter under åsene)
2. etasje: 20 m² med svalgang og lagerrom

Bygget av laftet tømmer på trestolper og stripemur av betong. Taket er tekket med bølgeblekk uten takrenner.

Driftsbygning



Byggeår er 1902 på den eldste delen. Tilbygd/ombygd i 1943.

1. etasje 110 m²: Tidligere fjøs (30 m²), snekkerverksted, lagerrom, vedskjul
2. etasje 100 m²: Lagerplass med adkomst via utvendig kjørebri

Står på grunnmur av stein. Bygget av isolert bindingsverk utvendig kledd med låvepanel. Fjøset er bygget av laftet tømmer. Snekkerverkstedet er isolert og har innvendig overflater med tregulv, trepanel på vegger og himling. Yttertak er tekket med bølgeblekk. Innlagt strøm med bl.a. 3-faskontakt og fast belysning i verkstedet.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Fra	Til	Til stede	
03.8.2026			Vidar G. Sire Knut Stølen Svein Ove Stølen	Takstingeniør Kunde Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3328 ÅL	44	12	0	0	33954,4 m ²	Matrikkel	Eiet

Adresse

Nordbygdvegen 362, 3570 ÅL

Hjemmelshaver

Knut Stølen

Kommentar

Se vedlagt gardskart for spesifikasjon av arealstørrelser og typer.

Kilder og vedlegg

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Gardskart (https://gardskart.nibio.no/)	03.09.2026		Gjennomgått	2	Nei
Kommunale kart og planverk			Gjennomgått		Nei
Matrikelopplysninger			Gjennomgått		Nei
Tilstandsrapport	28.08.2026		Gjennomgått	38	Nei

Forutsetninger

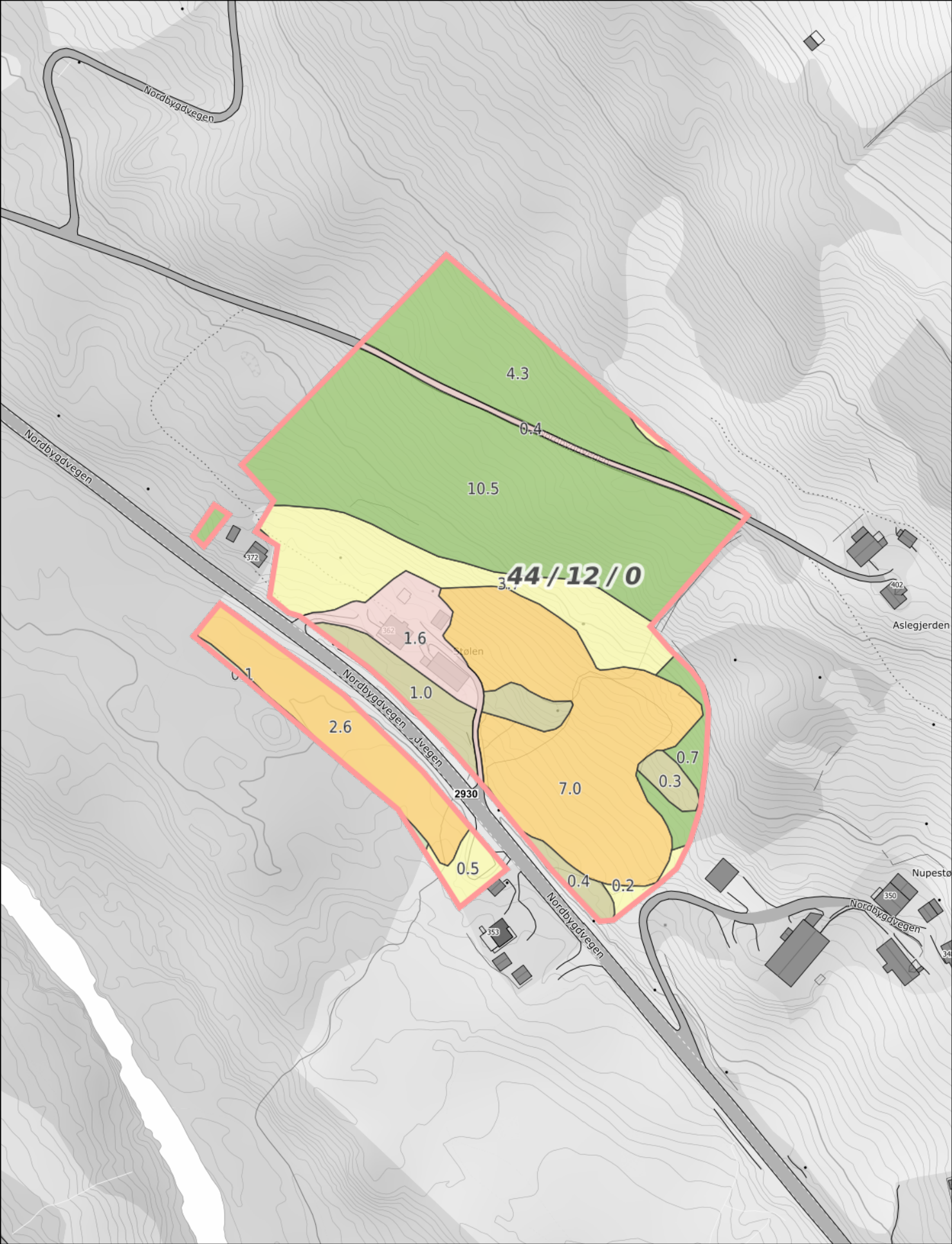
Forutsetning

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

Egne forutsetninger

Mandat/forutsetninger:
Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS har fått i oppdrag å vurdere eiendommen 44/12 i Ål kommune. Rapporten er utarbeidet på grunnlag av befarings og oppmålinger på stedet, opplysninger fra eier, samt gjennomgang av utlevert og innhentet dokumentasjon. Rekvirent er Knut Stølen.

Besiktigelse er foretatt med de begrensninger som følger av at bygningene er i bruk. Det er ikke kjent/opplyst om andre forhold enn det som er det som er opplyst av eier og som er beskrevet i rapporten.



0 20 40 60m

Målestokk 1:2000 ved A4 stående utskrift

Arealstatistikk for landbrukseiendom 3328-44/12/0

Gårdskart:

Markslag (AR5) 7 klasser

Landbruksregisteret (Landbruksdirektoratet):

Landbrukseiendom: JA

Hovednummer: 3328-44/12/0

1 tilknytt grunneiendommer: 44/12/0

Matrikkelen (Kartverket)

Registrerte grunneiendommer: 1 av 1

Arealstatistikk (dekar):

Matrikkel-nummer	Antall teiger	Fulldyrka jord	Overflatedyrka jord	Innmarksbeite	Produktiv skog	Annet markslag	Bebygd, samf., vann, bre	Ikke kartlagt	Sum grunneiendom
3328-44/12/0 Landbrukseiendom									
44/12/0	3	9,6	0,0	4,4	15,8	2,2	2,0	0,0	34,0
Sum	3	9,6	0,0	4,4	15,8	2,2	2,0	0,0	34,0

Tabellen "Arealstatistikk (dekar):" viser arealtall for teiger som entydig kan kobles til én eiendom (M eller F).