Verditakst for landbrukseiendom

Røstløkvegen 22, 6444 FARSTAD
HUSTADVIKA kommune
gnr/bnr 82/11

Markedsverdi
6 300 000



Befaringsdato: 16.10.2026 **Rapportdato:** 23.10.2026 **Oppdragsnr.:** 21039-2576 **Referansenummer:** XV4338

Autorisert foretak: Riksfjord Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Hans Fredrik Riksfjord **Vår ref:**

RIKSFJORD TAKSERING AS

Gyldig rapport
23.10.2026
Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer 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.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

RIKSFJORD TAKSERING

Riksfjord Taksering AS er medlem av Norsk Takst og følger forbundets krav til autorisasjon, etterutdanning og etiske retningslinjer. Selskapet er også tilknyttet NITO – Norges Ingeniør- og Teknologorganisasjon – som stiller krav til faglig kvalitet og profesjonell yrkesutøvelse. Foretaket drives av takstingeniør Hans Fredrik Riksfjord, som har over 15 års erfaring fra byggebransjen. Han har fagbrev som tømrer, mesterbrev og utdanning som byggingeniør fra teknisk fagskole i Førde, samt sertifisering som takstingeniør gjennom Norsk Takst. Kombinasjonen av solid håndverksbakgrunn og teknisk utdanning gir et godt fundament for grundige, objektive og faglig forankrede vurderinger. Riksfjord Taksering har utarbeidet et betydelig antall tilstandsrapporter og gjennomfører oppdrag med høy faglig kvalitet, nøyaktighet og integritet. Målet er å være en foretrukket aktør innen taksering og byggfaglige tjenester, med tydelig fokus på kvalitet, tilgjengelighet og god dialog.



Rapportansvarlig

Hans Fredrik Riksfjord
Uavhengig Takstingeniør
post@riksfjordtaksering.no
934 48 883

Sammendrag

Beskrivelse av eiendommen

Takstobjektet er en bebygd landbrukseiendom beliggende på Sandblåst i Hustadvika kommune. Eiendommen består av et etablert gårdstun med våningshus, driftsbygning/løe, garasjebygg, øvrige uthus samt tilhørende jordbruksarealer. I tillegg inngår en separat eiendom med eldre kårbolig og uthus.

Eiendommen har et samlet areal på ca. 149,8 dekar ifølge NIBIO gårdskart, fordelt på fulldyrka jord, innmarksbeite, produktiv skog, annet markslag og bebygde arealer. Jordbruksarealene består hovedsakelig av sammenhengende og forholdsvis lettdrevne grasarealer i et etablert landbruksområde.

Våningshuset er opprinnelig oppført i 1938 og ble vesentlig ombygget og tilbygget omkring 1991/92. Boligen har senere gjennomgått oppgraderinger, blant annet av våtrom og drenering i 2013. Bygningen har et samlet bruksareal på 270 m², inkludert kjellerarealer.

Driftsbygningen er opprinnelig oppført omkring 1930 og er utvidet og modernisert i flere etapper. Bygningen har tidligere vært benyttet til husdyrproduksjon og inneholder blant annet fjøsarealer, lagerrom, silo og øvrige driftsfunksjoner. Deler av bygningen ble oppgradert og innredet til forsamlings-/aktivitetslokale i 2024.

Eiendommen har i tillegg garasjebygg og flere mindre uthus. Den eldre kårboligen har omfattende vedlikeholdsetterslep og vurderes å være i rivningsmessig stand.

Eiendommen har en attraktiv landlig beliggenhet med åpne omgivelser, gode solforhold og utsikt over jordbrukslandskap og omkringliggende fjellområder.

Verdsettelsen foretas på grunnlag av eiendommens samlede beliggenhet, arealressurser, bygningenes bruksmuligheter og tekniske tilstand, samt gjeldende markedsforhold og relevante landbruksrettslige begrensninger per takstdato.

Verdisammenstilling

	Antall	Verdi pr Daa (Kr)	Verdi totalt
Jord og Beite	80,4	6 694	538 200
Eiendommens totale verdi			**538 200**

Eiendommens samlede verdi fastsettes på grunnlag av jord- og skogressurser, bygningenes tekniske tilstand og bruksverdi, eiendommens beliggenhet samt gjeldende markedsforhold per takstdato.

Mandat

Oppdraget gjelder fastsettelse av eiendommens antatte markedsverdi per 22.10.2026.

Taksten omfatter landbrukseiendommens samlede verdi, herunder våningshus, driftsbygninger, øvrige bygninger, jordbruksarealer, skog og annet tilhørende areal.

Verdsettelsen bygger på befaring, fremlagt dokumentasjon, offentlige eiendomsopplysninger, kartgrunnlag, opplysninger fra hjemmelshaver og takstmannens skjønnsmessige vurdering av eiendommens tekniske tilstand og markedsmessige forhold.

Bygninger og arealer vurderes i forhold til dagens bruk, teknisk tilstand, alder, vedlikehold og fremtidige anvendelsesmuligheter. Det tas hensyn til relevante offentligrettslige og privatrettslige forhold.

Taksten er en markedsverdivurdering og må ikke forveksles med forsikringstakst, skattetakst eller fullstendig teknisk tilstandsanalyse av samtlige bygninger.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Fra	Til	Til stede	
16.10.2026	08:30	13:00	Hans Fredrik Riksfjord	Takstingeniør
			Per Ståle Tornes	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1579 HUSTADVIKA	82	11	0	113819,6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Røstløkvegen 22

Hjemmelshaver

Tornes Heidi Anita Henriksen, Tornes Per Ståle

Arealgrunnlag

Arealtype
82/11
83/39
Sum

Fulldyrka jord	50,5 daa	29,0 daa	79,5 daa
Overflatedyrka jord	0	0	0
Innmarksbeite	0,9 daa	0	0,9 daa
Produktiv skog	3,5 daa	0	3,5 daa
Annet markslag	55,0 daa	5,7 daa	60,7 daa
Bebygd, samferdsel mv.	3,9 daa	1,3 daa	5,2 daa
Samlet	113,8 daa	36,0 daa	149,8 daa

Eiendommens arealopplysninger er hentet fra matrikkel og NIBIO gårdskart (AR5). Samlet areal er oppgitt til ca. 149,8 dekar, fordelt på fem teiger og to matrikkelenheter.

Av totalarealet utgjør fulldyrka jord ca. 79,5 dekar, innmarksbeite ca. 0,9 dekar og produktiv skog ca. 3,5 dekar. Øvrige arealer består av annet markslag og bebygde arealer.

Arealene er ikke kontrollmålt av takstmannen. Det tas forbehold om eventuelle avvik mellom registrerte arealer og faktiske forhold på eiendommen.

Juridisk status

Arealstatus

Eiendommen ligger i Hustadvika kommune og omfatter matrikkelenhetene gnr. 82 bnr. 11 og gnr. 83 bnr. 39, med et samlet areal på ca. 149,8 dekar fordelt på fem teiger.

Ifølge NIBIO Gårdskart (AR5) består eiendommen av ca. 79,5 dekar fulldyrka jord, 0,9 dekar innmarksbeite, 3,5 dekar produktiv skog, 60,7 dekar annet markslag og 5,2 dekar bebygde arealer mv.

Eiendommen ligger innenfor område avsatt til landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift (LNFR) i kommuneplanens arealdel. I tidligere fremlagt kommunekart er området angitt som LNFR41, med hensynssone H310_kvikk for ras- og skredfare knyttet til mulig

kvikkleire.

Det er ikke fremlagt geotekniske undersøkelser som dokumenterer de faktiske grunnforholdene. Kartregistreringen er en aktsomhetsregistrering og innebærer ikke i seg selv at det er påvist kvikkleire på eiendommen.

Eiendommens jordbruksarealer omfattes av jordlovens bestemmelser om vern av dyrka jord. Eventuell omdisponering, fradeling eller bebyggelse utover det som er tillatt etter gjeldende planer, vil kunne kreve offentlig godkjenning.

Arealopplysningene er hentet fra matrikkel og NIBIO Gårdskart og er ikke kontrollmålt. Det tas forbehold om eventuelle avvik og senere endringer i planstatus.

Hustadvika vedtok ny kommuneplanens arealdel 17. september 2026

Bebyggelse

Eiendommen er bebygd med våningshus, driftsbygning, garasjebygg og flere mindre uthus. I tillegg inngår eldre kårbolig med tilhørende uthus på separat del av eiendommen.

Våningshuset er opprinnelig oppført i 1938 og ble vesentlig ombygget og tilbygget i 1991/92. Bygningen går over kjeller, hovedetasje og loftsetasje, og har et samlet bruksareal på ca. 270 m². Boligen har normal standard med innredninger og overflater fra ulike tidsepoker. Det er utført senere oppgraderinger, blant annet av våtrom og drenering i 2013.

Driftsbygningen er opprinnelig oppført omkring 1930 og er senere utvidet og modernisert i flere omganger. Bygningen inneholder eldre fjøsarealer, lagerrom, tidligere melkerom, silo og øvrige driftsrom. I 2024 ble deler av driftsbygningen oppgradert og innredet til forsamlings-/aktivitetslokale. Bygningen har varierende standard og vedlikeholdstilstand.

Garasjebygget er oppført i trekonstruksjoner med utvendig trekledning og taktekking av metallplater. Bygningen benyttes til garasje- og lagerformål.

Den eldre kårboligen har svært lav teknisk standard og omfattende vedlikeholdsetterslep. Bygningen vurderes å være i rivningsmessig stand og tillegges begrenset eller ingen positiv bygningsverdi.

Øvrige uthus har enkel lagerstandard og varierende teknisk tilstand.

Bygningene vurderes særskilt med hensyn til konstruksjon, alder, standard, vedlikehold og gjenværende økonomisk nytteverdi. Arealer hentet fra matrikkel eller tidligere takster er ikke kontrollmålt, med mindre dette fremgår særskilt.

Odelsloven

Eiendommen har ca. 79,5 dekar fulldyrka jord og 3,5 dekar produktiv skog. Eiendommen overstiger dermed arealgrensen for odlingsjord etter odelsloven, som er mer enn 35 dekar fulldyrka og/eller overflatedyrka jord, eller mer enn 500 dekar produktiv skog.

Eiendommen er etter sin størrelse av en karakter som kan være omfattet av odelsrett. Hvorvidt det faktisk foreligger odelsrett, er avhengig av eierhistorikk, odelshevd og aktuelle slektsforhold.

Det er ikke gjennomført særskilt undersøkelse av eiendommens odelsrettslige status eller hvem som eventuelt er odelsberettiget.

Ved eierskifte må eventuelle odelsrettigheter avklares. Taksten innebærer ingen juridisk vurdering av odelsrekkefølge eller rett til odelsløsning.

Konsesjonsloven

Eiendommen er en bebygd landbrukseiendom med et samlet areal på ca. 149,8 dekar, hvorav ca. 79,5 dekar fulldyrka jord.

Eiendommen overstiger både arealgrensen på 100 dekar samlet areal og grensen på 35 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord. Erverv av eiendommen vil derfor som hovedregel være konsesjonspliktig etter konsesjonsloven.

Det finnes unntak fra konsesjonsplikten, blant annet ved overdragelse til nær familie og odelsberettigede, forutsatt at lovens vilkår er oppfylt.

Ved konsesjonspliktig erverv til landbruksformål vil eiendommen som utgangspunkt kunne omfattes av priskontroll. Ved priskontrollen vurderes om avtalt kjøpesum tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling.

For bebygd eiendom med brukbart bolighus gjelder unntak fra priskontroll når kjøpesummen er under kr 3 500 000.

Eiendommens konsesjonsrettslige forhold, herunder eventuell priskontroll og vilkår ved erverv, avgjøres av landbruksmyndighetene ved en konkret vurdering. Takstens markedsverdi er ikke bindende for konsesjonsmyndighetene.

Boplikt

Eiendommen er bebygd med våningshus og har ca. 79,5 dekar fulldyrka jord. Eiendommen overstiger dermed arealgrensen for lovbestemt boplikt ved konsesjonsfritt erverv innen nær familie eller ved odelsrett.

Forutsatt at eiendommen regnes som bebygd med helårsbolig som er eller har vært brukt som helårsbolig, gjelder personlig boplikt ved slike erverv. Erververen må som hovedregel bosette seg på eiendommen innen ett år etter overtakelsen og bebo den i minst fem år.

Dersom erververen ikke ønsker eller kan oppfylle boplikten, må det normalt søkes konsesjon. Kommunen kan ved konsesjonsbehandlingen sette vilkår om boplikt, herunder personlig eller upersonlig boplikt.

Ved ordinært konsesjonspliktig erverv avgjøres eventuell boplikt gjennom konsesjonsvedtaket.

Det er ikke fremlagt særskilt dokumentasjon om tidligere bopliktvedtak eller eventuelle fritak. Eiendommens konkrete bopliktstatus må derfor avklares med Hustadvika kommune ved en eventuell overdragelse.

Jord og skoglov

Eiendommen omfattes av jordlovens og skogbrukslovens bestemmelser om forvaltning og bruk av landbruksarealer.

Eiendommen har ca. 79,5 dekar fulldyrka jord og 0,9 dekar innmarksbeite. Jordbruksarealene er underlagt driveplikt etter jordloven § 8, som gjelder gjennom hele eiertiden.

Driveplikten kan oppfylles ved egen drift eller ved bortleie. Ved bortleie skal det som hovedregel foreligge skriftlig leieavtale med varighet på minst 10 år, uten adgang for eier til ordinær oppsigelse i avtaleperioden. Avtalen skal gi en driftsmessig god løsning, og kopi skal oversendes kommunen.

Ifølge eier er jordbruksarealene bortleid til nabobruk. Det er ikke fremlagt skriftlig leieavtale. Det er dermed ikke dokumentert at bortleieforholdet oppfyller jordlovens formelle krav. Forholdet bør avklares med kommunen.

Jordloven inneholder videre bestemmelser om vern av dyrka og dyrkbar jord. Omdisponering av jordbruksarealer til andre formål og deling av eiendommen vil som hovedregel kreve offentlig samtykke.

Eiendommen har ca. 3,5 dekar produktiv skog ifølge NIBIO Gårdskart. Skogarealet er begrenset og vurderes å ha mindre økonomisk betydning for eiendommen samlet sett.

Skogbruksloven stiller krav om forsvarlig og bærekraftig forvaltning av skogressursene, herunder hensyn til skogens produksjonsevne, foryngelse og miljøverdier.

Det foreligger ikke skogbruksplan eller dokumenterte opplysninger om stående kubikkmasse, hogstklasser eller forventet skogavkastning.

Eventuell skogsdrift må gjennomføres i samsvar med gjeldende lovverk og offentlige bestemmelser.

Heftelser og rettigheter

Jordleie

Ifølge eier er eiendommens jordbruksarealer på ca. 80 dekar bortleid til nabobruk og benyttes til landbruksmessig produksjon, hovedsakelig grasdyrking.

Det er ikke fremlagt skriftlig jordleieavtale eller dokumentasjon på avtalens varighet og økonomiske betingelser. Faktiske leieinntekter er derfor ikke kjent.

Ved bortleie av jordbruksarealer som grunnlag for oppfyllelse av driveplikten stiller jordloven § 8 krav om skriftlig leieavtale med normalt minst 10 års varighet og en driftsmessig god løsning.

Jordbruksarealene er verdsatt med utgangspunkt i skjønnsmessig vurdert normal avkastning og ikke dokumenterte leieinntekter. Det anbefales å avklare jordleieforholdet og formalisere eventuell videre bortleie i samsvar med gjeldende regelverk.

Kommentar til grunnboksbladet

Eiendommen omfatter gnr. 82 bnr. 11 og gnr. 83 bnr. 39 i Hustadvika kommune.

Det er ikke fremlagt fullstendig oppdatert grunnboksutskrift for samtlige matrikkelenheter som inngår i taksten. Tinglyste servitutter, bruksretter, veiretter, ledningsrettigheter og eventuelle øvrige heftelser er derfor ikke fullstendig kontrollert.

Ved verdsettelsen er det forutsatt at eiendommen har nødvendige rettigheter til eksisterende adkomst, vann- og avløpsanlegg samt dagens bruk av bygninger og arealer.

Eventuelle rettigheter eller heftelser som begrenser eiendommens bruk eller omsetningsmuligheter, kan påvirke markedsverdien og må vurderes nærmere dersom slike forhold avdekkes.
Panteheftelser er ikke hensyntatt ved fastsettelsen av eiendommens brutto markedsverdi.

Kårrettigheter

Det er oppført en eldre kårbolig på eiendommen. Bygningen har omfattende vedlikeholdsetterslep og vurderes å være i rivningsmessig stand.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter om det foreligger aktive kårrettigheter, borettigheter eller andre føderådsforpliktelser knyttet til eiendommen.

Eventuelle tinglyste eller avtalefestede kårrettigheter må undersøkes nærmere gjennom grunnboksutskrift og tilhørende dokumenter.

Ved verdsettelsen er det foreløpig ikke gjort særskilte fradrag for kårrettigheter. Dersom slike rettigheter foreligger, må deres innhold, varighet og økonomiske betydning vurderes særskilt og eventuelt hensyntas i eiendommens samlede verdi.

Øvrige

Eiendommen består av flere teiger og har en sammensatt bygningsmasse med våningshus, driftsbygning, garasjebygg, eldre kårbolig og øvrige uthus.

Eiendommens jordbruksarealer er underlagt driveplikt, og eventuell fradeling eller omdisponering må vurderes etter gjeldende landbruks- og planlovgivning.

Ifølge kommunalt kartgrunnlag ligger deler av eiendommen innenfor aktsomhetsområde for kvikkleire. Det foreligger ikke dokumentasjon på geotekniske undersøkelser. Forholdet må vurderes nærmere ved eventuelle fremtidige bygge- eller terrengtiltak.

Det foreligger ikke dokumenterte opplysninger om øvrige særskilte avtaler, økonomiske forpliktelser eller rettigheter som er tillagt selvstendig verdi ved takseringen.

Taksten forutsetter at eiendommen kan benyttes til eksisterende lovlig bolig- og landbruksformål. Eventuelle uavklarte juridiske eller offentligrettslige forhold kan påvirke eiendommens verdi og omsetningsmuligheter.

Generelt om eiendommen

Ras og skred ☐ Ja ☑ Nei

Kulturminner ☑ Ja ☐ Nei

Ifølge matrikkelrapport datert 05.10.2026 er det registrert to automatisk fredede kulturminner på eiendommen, gnr. 82 bnr. 11.

Registreringene gjelder arkeologiske lokaliteter av typen bosetnings- og aktivitetsområde, med lokalitetsnummer 215873 og 215874.

Kulturminnene er underlagt vern etter kulturminneloven. Eventuelle terrenginngrep, graving, byggearbeider eller andre tiltak som kan berøre kulturminnene eller deres sikringssoner, må avklares med kulturminnemyndighetene.

Det er ikke foretatt nærmere undersøkelser av kulturminnenes geografiske utstrekning eller eventuelle begrensninger for eksisterende landbruksdrift. Registreringene kan innebære restriksjoner for fremtidig utnyttelse av deler av eiendommen.

Kvikkleire ☑ Ja ☐ Nei

Deler av eiendommen er i kommunalt kartgrunnlag vist innenfor hensynssone H310, knyttet til mulig fare for kvikkleireskred.

Registreringen innebærer at grunnforholdene kan kreve nærmere vurdering ved byggearbeider, oppfylling, graving eller andre terrenginngrep. Hensynssonen dokumenterer ikke i seg selv at det er påvist kvikkleire på eiendommen.

Det foreligger ikke geotekniske grunnundersøkelser eller dokumentasjon som fastslår grunnens stabilitet. Eventuelle fremtidige tiltak må vurderes etter gjeldende regelverk og NVEs veiledning for sikkerhet mot kvikkleireskred.

Andre forhold ☑ Ja ☐ Nei

Ifølge matrikkelrapporten er deler av eiendommens grenser registrert med fiktive grenselinjer og hjelpelinje langs vegkant. Dette innebærer at det kan være usikkerhet knyttet til det nøyaktige grenseforløpet.

Eiendommen har tidligere vært berørt av skylddelinger og jordskifteforretninger. Eiendomsgrensene er ikke kontrollert eller påvist under befaringen.

Det tas forbehold om eventuelle avvik mellom registrerte og faktiske eiendomsgrenser.

Eiendommens beliggenhet

Eiendommen ligger på Sandblåst ved Farstad i Hustadvika kommune, i et etablert landbruksområde med spredt boligbebyggelse.

Beliggenheten er landlig og åpen, med gode sol- og utsiktsforhold over omkringliggende jordbruksarealer og fjellandskap. Området har nærhet til kystlandskapet, Atlanterhavsveien og gode tur- og friluftsområder.

Adkomst skjer fra kommunal vei via privat avkjøring og opparbeidet gårdsvei. Gårdstunet har større gruslagte kjøre- og parkeringsarealer og tilfredsstillende tilgjengelighet for ordinær ferdsel og landbruksmaskiner.

Beliggenheten vurderes som attraktiv for kjøpere som ønsker romslige boligforhold i landlige omgivelser, samtidig som eiendommen har jordbruksarealer med landbruksmessig bruksverdi.

Andre verdier / rettigheter tilknyttet eiendommen

Andre verdier

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på særskilte sameieandeler, allmenningsrettigheter, seterrettigheter, regulerte tomteområder, grusressurser eller andre selvstendige økonomiske rettigheter som gir grunnlag for tilleggsverdi.
I tidligere landbrukstakst datert 03.07.2016 er det opplyst om inntekter fra jaktlag, den gang anslått til ca. kr 2 000 årlig. Jaktrettigheter vurderes særskilt under eiendommens jakt- og fiskeressurser, forutsatt at rettighetene og inntektsgrunnlaget fortsatt består.
Det er ikke tillagt ytterligere verdier under denne posten. Eventuelle rettigheter eller økonomiske ytelser som senere dokumenteres, må vurderes særskilt.

Jord, Skog, Jakt og fiske

Jord

Arealgrunnlag

Fulldyrket jord	79,5 daa	
Overflatedyrket jord		
Innmarksbeite	0,9 daa	**80,4 daa**
Skog av svært høy bonitet		
Skog av høy bonitet	0,1 daa	
Skog av middels bonitet	3,4 daa	
Skog av lav bonitet		**3,5 daa**
Uproduktiv skog	17,5 daa	
Myr	38,6 daa	
Åpen jorddekt fastmark	2,3 daa	
Åpen grunnlendt fastmark	2,3 daa	**60,7 daa**
Bebygd, vann, bre	5,2 daa	
Ikke klassifisert		**5,2 daa**
Sum		**149,8 daa**

Opplysningkilder, beskrivelse

Det foreligger ikke dokumenterte opplysninger om egne jaktrettigheter, organisert jaktutleie eller særskilte inntekter fra slike rettigheter.

Eventuelle jaktrett som følger eiendommen, er ikke særskilt verdsatt. Eiendommens relativt begrensede skogareal tilsier at jakt ikke er tillagt vesentlig økonomisk betydning uten nærmere dokumentasjon.

Jord og beite

Område og beliggenhet	Areal (daa)	Vanning (Ja/Nei)	Driftsvei avstand (m)	Avkastning pr. daa (kr)	Total avkastning pr. år (kr)
Fulldyrket jord	79,5	Nei		270	21 465
Overflatedyrket jord		Nei			
Innmarksbeite	0,9	Nei		70	63
Sum jordbruksareal	**80,4**				**21 528**
				Verdi	**538 200**

Opplysningkilder, beskrivelse

Eiendommen har ca. 79,5 dekar fulldyrka jord og 0,9 dekar innmarksbeite ifølge NIBIO gårdskart.

Jordbruksarealene består hovedsakelig av grasarealer i flatt til svakt hellende terreng. Arealene fremstår som forholdsvis lettdrevne, med gunstig arrondering og tilgjengelighet for maskinell jordbruksdrift. Arealene er fordelt på flere teiger.

Ifølge eier er jordbruksarealene bortleid til nabobruk. Det foreligger ikke dokumentasjon på skriftlig jordleieavtale eller faktisk årlig leieinntekt.

Ved verdsettelsen legges det til grunn normal landbruksmessig utnyttelse av arealene til grasproduksjon. Jordverdien beregnes etter forventet årlig nettoavkastning, kapitalisert med 4 % rentefot.

Det er hensyntatt arealenes størrelse, arrondering, beliggenhet og produksjonsmuligheter. Det er ikke gjennomført egne jordprøver eller undersøkelser av dreneringsforhold og avlingsnivå. Verdiberegningen bygger derfor på tilgjengelige arealopplysninger og skjønnsmessig vurdering av normal avkastning.

Bygninger på eiendommen

Våningshus



Anvendelse

Byggeår

1926

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

Boligen er opprinnelig oppført i 1938 og senere ombygget og tilbygget i 1991/92. Hoveddelen har grunnmur av betong/betongstein og yttervegger av tømmer. Tilbyggene er oppført med grunnmurer av lettklinkerblokker og yttervegger av bindingsverk. Fasadene har stående trekledning.

Saltak med tresperrer, undertak av trebord/papp og sutaksplater samt taktekking av metallplater fra 1992. Etasjeskiller av trebjelkelag. Kjeller under hoveddelen og krypkjeller under tilbygget.

Boligen har normal standard med innvendige overflater og tekniske installasjoner fra forskjellige tidsepoker. Det er to bad, kjøkken, grovkjøkken, stuer, soverom og øvrige birom. Begge badene er opplyst oppusset i 2013.

Samlet bruksareal er 270 m², fordelt på 218 m² internt bruksareal og 52 m² eksternt bruksareal i kjeller.

Vedlikehold

Boligen har varierende vedlikeholdstilstand. Det er registrert alders- og bruksrelatert slitasje, samt vedlikeholdsbehov knyttet til blant annet taktekking, beslag, vinduer, dører og enkelte tekniske installasjoner.

Det er påvist lokale rustangrep på taktekking og hull i beslag ved gradrenne. Vinduer og dører har betydelig alder. Det må påregnes fremtidige vedlikeholds- og oppgraderingsarbeider.

Boligens tekniske tilstand og vedlikeholdsbehov er nærmere beskrevet i egen tilstandsrapport fra oktober 2026.

Bruksareal BRA m²					
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft	93			93	9
1. etasje	125			125	

Kjeller		52		52	
SUM	**218**	**52**			**9**
SUM BRA	**270**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Gang m/trapp, bod, gang, soverom med walk-in, bad, stue, soverom, soverom		
1. etasje	Entré, kjøkken, grovkjøkken/ kontor, bad/vaskerom, gang m/trapp		
Kjeller		Uinnredet kjellerom (benyttes til lagring)	

Driftsbygning/løe



Anvendelse

Byggeår

1930

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra forrige takst, som er noe usikker på årstallet.

Standard

Driftsbygningen er opprinnelig oppført omkring 1930 og senere utvidet i flere etapper. En nyere del ble oppført omkring 1958–1960, med grunnflate oppgitt til ca. 106 m². Det er senere etablert tilbygg mot vest på ca. 64 m².

Bygningen har grunnmurer og underliggende konstruksjoner av betong og murverk, med overliggende yttervegger av bindingsverk og utvendig trekledning/metallplater. Taket er utført med trekonstruksjoner og tekket med metallplater. Deler av taktekkingen ble opplyst fornyet etter storm i 1992.

Det er etablert betongsilo i tilknytning til bygningen. Bygningen har forskjellige plan og nivåer, med både støpte dekker og trekonstruksjoner.

Bygningen inneholder eldre fjøsarealer, lagerrom, tidligere melkerom, silo og øvrige driftsfunksjoner. Deler av bygningsmassen har eldre landbruksinnredning.

I 2024 ble deler av bygningen innvendig oppgradert og innredet til forsamlings-/aktivitetslokale med større åpent bruksareal. Lokalet har nyere overflater, belysning, oppvarming og tilrettelagt innredning.

Bygningen har dermed varierende standard, fra eldre, enkelt innredede driftsrom til nyere oppgraderte bruksarealer.

Vedlikehold

Driftsbygningen har varierende vedlikeholdstilstand, med betydelige forskjeller mellom eldre og nyere bygningsdeler. Det er registrert

aldersrelatert slitasje og vedlikeholdsetterslep på deler av fasader, takkonstruksjoner og øvrige konstruksjoner.

De oppgraderte lokalene fra 2024 har nyere innvendig standard. Eldre bygningsdeler har fortsatt behov for løpende vedlikehold og fremtidige oppgraderinger.

Bygningens verdi må vurderes ut fra faktisk bruk, gjenværende levetid, teknisk tilstand og økonomisk nytteverdi for eiendommen.

Bruksareal BRA m²					
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. etasje		232		232	
1. etasje		232		232	
Underetasje		56		56	
SUM		**520**			
SUM BRA	**520**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje			
1. etasje			
Underetasje			

Kommentar

Areal er hentet fra matrikkelrapport, ikke oppmålt av takstmannen.

Garasjebygg



Anvendelse

Byggeår

2015

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra verditakst i fra 2014 .

Standard

Frittstående garasjebygning oppført på tilnærmet plant terreng med gruset adkomst- og parkeringsareal. Bygningen er fundamentert mot grunnen og har yttervegger i trekonstruksjoner med stående, rødmalt trekledning. Saltakkonstruksjon tekket med profilerte metallplater, med takrenner og nedløp.

Garasjen har to separate garasjerom med brede, sidehengslede treporter. Portene er hvitmalte og utstyrt med utvendige beslag og hengsler.

Bygningen har enkel, funksjonell garasje- og lagerstandard. Det er god tilkomst fra gruset gårdsplass, og bygningen vurderes å ha normal nytteverdi for oppbevaring av kjøretøy, maskiner og utstyr.

Vedlikehold

Utvendige overflater fremstår generelt i normalt vedlikeholdt stand. Det er synlig noe alders- og bruksslitasje på porter, beslag og overflatebehandling

Bruksareal BRA m²					
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		46		46	
SUM		**46**			
SUM BRA	**46**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje/lagerrom, garasje/ lagerrom	

Kårbolig – rivningsmessig stand (83/39)



Anvendelse

Byggeår

1913

Kommentar

Bygget er opprinnelig fra 1800-tallet, flyttet og oppført i 1913.

Standard

Eldre, frittstående bolighus som ifølge tidligere takst opprinnelig ble oppført omkring 1800-tallet og senere flyttet og gjenoppført i 1913. Bygningen står på eldre fundamentering av naturstein/murverk og har yttervegger av eldre trekonstruksjoner med stående, hvitmalt trekledning. Bygget er registrert i Riksantikvarens Kulturminnesøk som del av et eldre gårdsanlegg, datert til 1800-tallet (kulturminne-ID 282624-0). Registrert vernestatus er «Uten vern». Bygningen er dermed ikke oppført med formelt vern i Kulturminnesøk, men kan ha kulturhistorisk verdi. Eventuelle bevaringsbestemmelser etter plan- og bygningsloven er ikke avklart.

Bygningen har saltak tekket med eldre bølgeformede takplater, mursteinspipe og vinduer med trekarmer av eldre årgang. Det er oppført mindre tilbygg mot den ene gavlsiden.

Bygningen har svært lav teknisk og funksjonell standard. Vinduer og dører er i dårlig stand, flere vindusåpninger er skadet eller delvis tildekket, og bygningen fremstår ikke som egnet til ordinær boligbruk uten omfattende rehabilitering.

Bygningen har gjennomgående svært lav standard og omfattende behov for rehabilitering. Bygningen fremstår ikke som egnet for ordinær boligbruk i dagens tilstand. Bygget er rivingsklart og er ikke tilstandsvurdert etter ønsker fra megler og selger.

Rapportsystemet tillater ikke generering av rapport når teknisk verdi settes til kr 0,-. Det er derfor lagt inn en symbolsk teknisk verdi på kr 10 000,- utelukkende av systemtekniske årsaker.

Beløpet representerer ikke bygningens reelle tekniske verdi eller markedsverdi, og skal ikke tillegges vekt ved den samlede verdsettelsen av eiendommen. Eventuelle rivningskostnader må vurderes særskilt.

Vedlikehold

Bygningen har et betydelig og langvarig vedlikeholdsetterslep. Det er synlig omfattende nedbrytning av utvendig trekledning, vindusomramminger, dører og detaljer ved gesims og takfot. Flere vinduer har skader og manglende glass eller tildekking. Fundamenteringen fremstår ujevn og har synlige aldringstegn.

Bygningens generelle tilstand tilsier at full rehabilitering vil være svært omfattende og økonomisk lite hensiktsmessig. Den vurderes derfor å være i rivningsmessig stand.

Det er ikke utført destruktive undersøkelser eller fullstendig innvendig tilstandsvurdering. Før eventuell riving må behovet for offentlige tillatelser og miljøkartlegging avklares.

Bruksareal BRA m²					
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		42		42	
SUM		**42**			
SUM BRA	**42**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje			

Uthus ved veien



Anvendelse

Byggeår

1915

Kommentar

Anslått byggeår i fra verditakst i fra 2014.

Standard

Eldre frittstående uthus beliggende ved offentlig vei, i nærheten av kårboligen. Bygningen er oppført med delvis murte fundamenter og overliggende trekonstruksjoner. Utvendige vegger har liggende trekledning, og bygningen har saltak med eldre taktekking. Bygget ble utbedret ca i 1990, det er også skiftet noe gulv i bygget i senere tid.

Bygningen har enkel og eldre uthusstandard, hovedsakelig egnet for lagring.

Vedlikehold

Bygningen har tydelig alders- og bruksslitasje og behov for vedlikehold. Det må påregnes fremtidige reparasjoner og utskiftinger av enkelte bygningsdeler. Bygningen vurderes å ha begrenset selvstendig teknisk verdi.

Bruksareal BRA m²					
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		63		63	
SUM		**63**			
SUM BRA	**63**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje/lagerrom	

Redskapshus



Anvendelse

Byggeår

1986

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra takstrapport i fra 2014.

Standard

Redskapshus oppført i 1986, beliggende ved kjørebroen til driftsbygningen. Bygningen har et bruksareal på ca. 35 m².

Ytterveggene er oppført i støpte konstruksjoner med skråtak tekket med stålplater. Deler av bygningen ligger under eksisterende kjørebro. Bygningen har støpt betonggulv og to skyveporter av stålplater i øvre etasje.

Bygningen har enkel og funksjonell landbruksmessig standard, tilpasset lagring av redskaper, maskiner og annet driftsutstyr. Konstruksjonen har robuste materialer og begrenset innvendig innredning.

Vedlikehold

Bygningen har en eldre konstruksjonsmessig utførelse, med normal alders- og bruksslitasje som må forventes for denne typen landbruksbygg. Det må påregnes løpende vedlikehold av taktekking, porter og øvrige bygningsdeler.

Det er ikke foretatt særskilte undersøkelser av konstruksjoner, betongkvalitet eller bygningens bæreevne. Vurderingen bygger på opplysninger fra tidligere takst og tilgjengelig visuell dokumentasjon.

Bruksareal BRA m²					
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		35		35	
SUM		**35**			
SUM BRA	**35**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje/lagerrom	

Teknisk verdi boligbygg

Teknisk verdi boligbygg

Våningshus		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	8 750 000
Fradrag for forskriftsmangler mellom dagens krav og aktuelt bygg	Kr.	- 740 000
Fradrag for elde, slitasje og vedlikeholdsmangler	Kr.	- 4 380 000
Sum Teknisk verdi - Våningshus	**Kr.**	**3 650 000**
Driftsbygning/løe		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 100 000
Fradrag for forskriftsmangler mellom dagens krav og aktuelt bygg	Kr.	- 970 000
Fradrag for elde, slitasje og vedlikeholdsmangler	Kr.	- 3 510 000
Sum Teknisk verdi - Driftsbygning/løe	**Kr.**	**1 600 000**
Garasjebygg		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	350 000
Fradrag for forskriftsmangler mellom dagens krav og aktuelt bygg	Kr.	- 10 000
Fradrag for elde, slitasje og vedlikeholdsmangler	Kr.	- 20 000
Sum Teknisk verdi - Garasjebygg	**Kr.**	**320 000**
Kårbolig – rivningsmessig stand (83/39)		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 350 000
Fradrag for forskriftsmangler mellom dagens krav og aktuelt bygg	Kr.	- 650 000
Fradrag for elde, slitasje og vedlikeholdsmangler	Kr.	- 1 690 000
Sum Teknisk verdi - Kårbolig – rivningsmessig stand (83/39)	**Kr.**	**10 000**
Uthus ved veien		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	430 000
Fradrag for forskriftsmangler mellom dagens krav og aktuelt bygg	Kr.	- 0
Fradrag for elde, slitasje og vedlikeholdsmangler	Kr.	- 290 000
Sum Teknisk verdi - Uthus ved veien	**Kr.**	**140 000**
Redskapshus		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	470 000
Fradrag for forskriftsmangler mellom dagens krav og aktuelt bygg	Kr.	- 60 000
Fradrag for elde, slitasje og vedlikeholdsmangler	Kr.	- 90 000
Sum Teknisk verdi - Redskapshus	**Kr.**	**320 000**
Sum Teknisk verdi - Boligbygg	**Kr.**	**6 040 000**

Markedsvurdering

Markedsverdien er vurdert per 22.10.2026 og uttrykker eiendommens antatte omsetningsverdi under ordinære salgsforhold, hensyntatt eiendommens karakter som landbrukseiendom.

Ved verdsettelsen er det lagt vekt på våningshusets størrelse, standard og beliggenhet, driftsbygningenes tekniske tilstand og bruksverdi, jordbruksarealenes produksjonsevne og arrondering samt eiendommens øvrige arealressurser.

Det er også hensyntatt at eiendommen ligger i et etablert landbruksområde med attraktiv landlig beliggenhet og gode boligkvaliteter.

Bygningene er vurdert med utgangspunkt i teknisk verdi, alder, vedlikeholdsetterslep og reell markedsmessig nytteverdi. Jordbruks- og skogarealene vurderes på grunnlag av produksjons- og avkastningsmuligheter.

Det er lagt vekt på markedsforholdene på taksttidspunktet og relevante begrensninger etter konsesjonslovgivningen.

Tidligere registrert overdragelsessum fra 2013 er ikke lagt direkte til grunn for dagens markedsverdi, ettersom overdragelsen var registrert som skifteoppgjør.

Kr 6 300 000