

Verditakst for landbrukseiendom

📍 Brekkegrendvegen 294, 3805 BØ I TELEMAR

📖 SELJORD kommune

gnr/bnr 11/7, 11/28

Markedsverdi

5 000 000



Befaringsdato: 27.05.2025

Rapportdato: 03.06.2025

Oppdragsnr.: 20349-1674

Referansenummer: SM5087

Autorisert foretak: Takstforum Telemark AS

Sertifisert Takstingeniør: Are Bjørkheim

Vår ref:



Gyldig rapport

03.06.2025

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.

Takstforum Telemark AS

Takstforum Telemark AS dekker alt av taksttjenester i Telemark og omegn.
Alle takstmenn tilsluttet Takstforum Telemark AS har lang erfaring fra bransjen.
Det kreves at takstmennene er tilsluttet Norsk takst og benytter tilfredsstillende dataverktøy, utdanningssystemer og forsikringsordninger.

Takstforum Telemark er sertifisert innenfor følgende fagområder:

- *Landbruk.
- *Skjønn
- *Næring.
- *Skade.
- *Bolig
- *Energirådgivning



Rapportansvarlig



Are Bjørkheim
Uavhengig Takstingeniør
are@takstforum-telemark.no
918 58 552



Sammendrag

Verdisammenstilling

	Antall	Verdi pr Daa (Kr)	Verdi totalt
Jord og Beite	20,5	6 250	128 125
Skog	169,0	1 250	211 250
Uproduktig skog og utmark	99,0	300	29 700
Driftsbygninger			700 000
Boligverdi som våningshus på den aktuelle eiendommen			4 000 000
Eiendommens totale verdi			5 069 075

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 verdsettingsmåten 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 bygninger skal takstingeniør primært ta utgangspunkt i bygningenes kostnadsverdi. Kostnadsverdi (nedskrevet 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 (nedskrivningen) av nyanleggskostnaden bestemmes etter en konkret vurdering av vedkommende bygning. Alternativt kan takstmann bruke avkastningsverdi (leieverdi). 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 LMD sine prinsipper, men det vil være naturlig for takstingeniør å kontrollere at egne beregninger ligger innenfor LMD sine prinsipper. 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

Mandat Mandat for oppdraget er å utføre landbrukstakst på overnevnt eiendom i forbindelse med markedsverdi. Oppdraget er utført av en uavhengig og sertifisert Norsk takst takstingeniør, som følger det regelverk og de etiske regler Norsk Takst har fastsatt for medlemmene. Denne landbruksrapportens gyldighet er 1/2 år fra befaringsdato, men kan fornyes etter avtale og eventuelt ny gjennomgang av undertegnende takstmann. Dersom rapport, eldre enn 1/2 år fremlegges ved salg, faller ansvaret for rapportens innhold tilbake til selger. Arealer iflg. Gårdskart fra Skog og Landskap er lagt til grunn for taksten. Informasjon i rapporten bygger på, fremlagt dokumentasjon, muntlig samtale og innhentet dokumentasjon fra grunnbok og karttjenester. En kjøper/ långiver må på eget initiativ sørge for å gjøre seg kjent med innholdet i servitutter og grunnbok. Pengeheftelser generelt omtales ikke i denne taksten. Hjemmelshaver plikter å lese taksten og melde om evt. feil og mangler før den brukes. Gårdsnummer 63/10 og 11/15 er ikke medtatt da disse er under fradeling.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Fra	Til	Til stede	
27.5.2025			Are Bjørkheim Haldis Brekke Aanonsen	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4022 SELJORD	11	7	0	184373,2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Brekkegrendvegen 294

Hjemmelshaver

Aanonsen Haldis Brekke

Kommune	gnr.	bnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4022 SELJORD	11	28	0	65203,8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

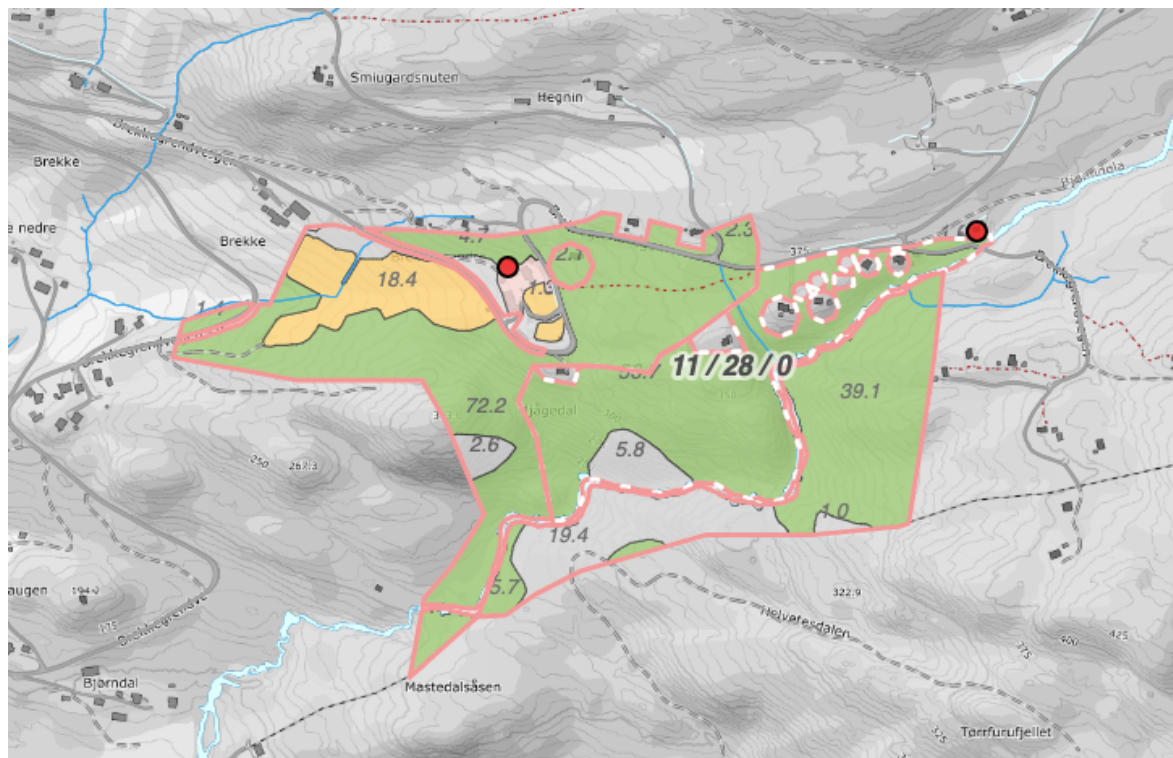
Hjemmelshaver

Aanonsen Haldis Brekke, Aanonsen Svend Helge

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
	1982

Arealgrunnlag

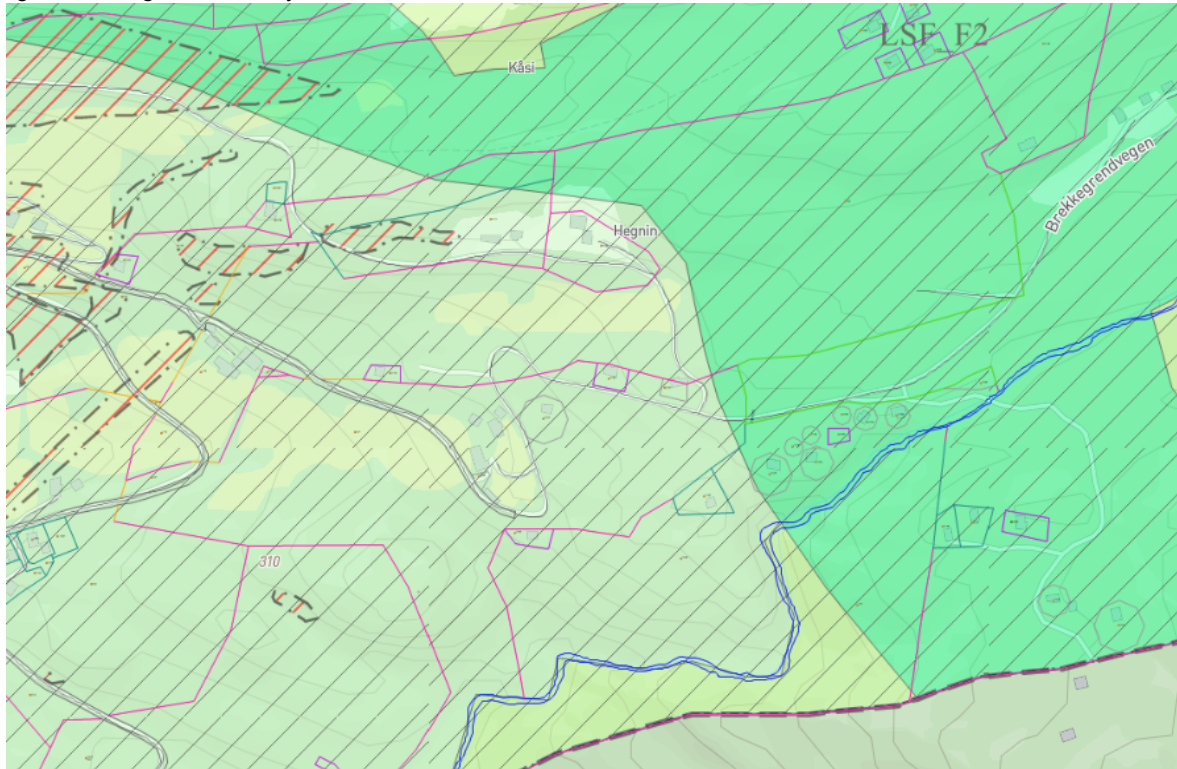


Juridisk status

Arealstatus

Eiendommen ligger i område som er avsatt til LNFR i kommuneplan.

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 Brekkegrendvegen 294 ligger - ifølge kart på hjemmesidene til Seljord kommune - i dagens arealdel i kommuneplan i LNFR- areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag. Det er angitt flere hensynssoner.



Bebyggelse

- Landbrukseiendommen Brekke Søndre med bebygget tun bestående av våningshus, kårbolig, garasje, låve/fjøs, stabbur, sag og 2 vedskjul.
- Eiendommen har flere bygninger slik at eiendommen er bebygd etter konsesjonslovens bestemmelser og definisjoner i rundskriv.

Odelsloven

- Etter takstmannens skjønn oppfyller eiendommen IKKE odelslovens arealkrav jfr § 2.

Konsesjonsloven

- Eiendommen er konsesjonspliktig jf. Konsesjonslovens § 4 da den er bebygd og samlet er større enn 100 daa. Konsesjonsplikten medfører at en kjøper må søke kommunen om tillatelse (konsesjon) til å få kjøpe og eie eiendommen. Ved et fritt salg vil eiendommen ikke være underlagt priskontroll jf. Konsesjonslovens § 9 a samt rundskriv da eiendommen har mindre enn 35 daa full-/overflatedyrka jord.

Boplikt

- Eiendommen har ikke lovpålagt boplikt, men kan ved et fritt salg kan kjøper pålegges boplikt som et konsesjonsvilkår etter konsesjonslovens § 11.

Jord og skoglov

- Eiendommen er underlagt jordlova med driveplikt etter § 8 og eiendommen kan ikke deles jfr. jordlova § 12 uten søknad og godkjenning 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

- Det er ingen jordleie.

Kommentar til grunnboksbladet

- Det foreligger ingen heftelser eller servitutter som ansees å ha betydning for verdsettelsen av eiendommen.
- Grunnboka nevner bestemmelser om veg, parkering og beiterett.

Kårrettigheter

- Eiendommen har ingen kårrettigheter.

Øvrige

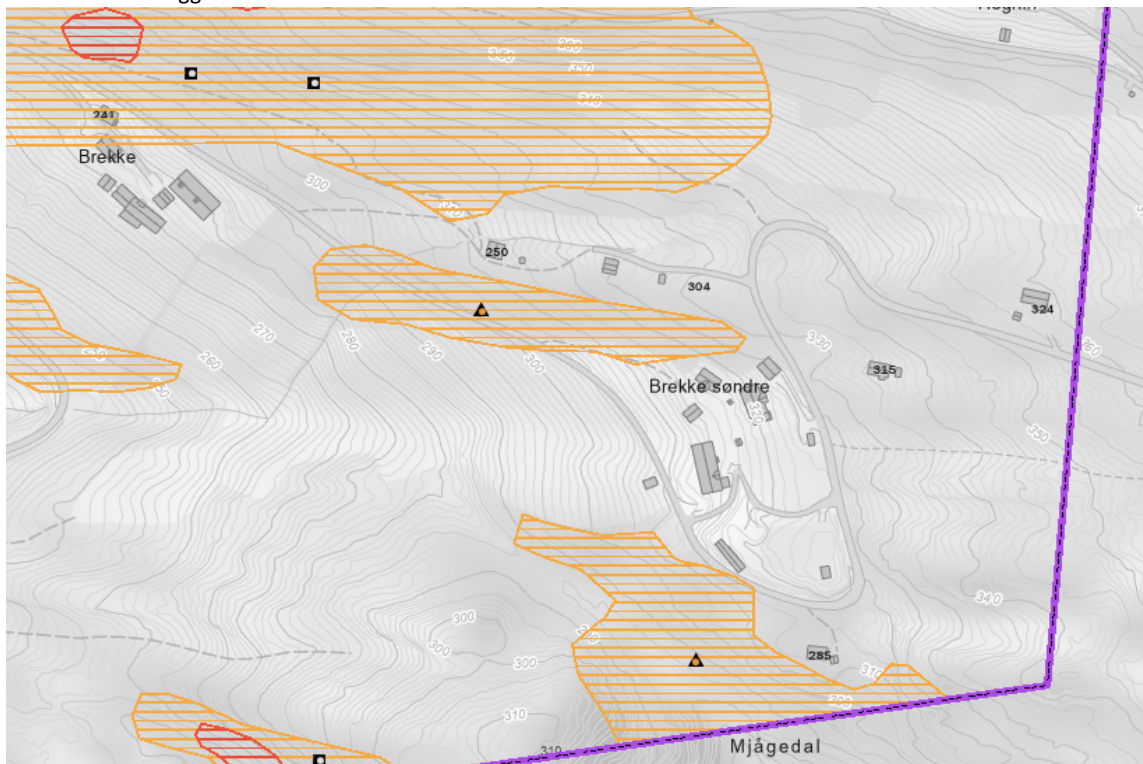
- Sefrak bygninger på eiendommen - Nei.
- Vernede bygninger/områder - Nei.
- Forkjøpsrett - Nei.
- Bruksrett- Nei.
- Boret. Nei.
- Fredningsvedtak - Nei.

Generelt om eiendommen

Ras og skred

Ja Nei

- Deler av eiendommen ligger innenfor skredfarsone.



Kulturminner

Ja Nei

Kulturminne -Ja, funn av en spiss jerngjenstand, antageligvis en spydspiss.

Flom

Ja Nei

Kvikkleire

Ja Nei

Naturtyper

Ja Nei

Rødliste arter og nasjonalarter

Ja Nei

- Rødliste arter - Ja, det er registrert gaupe på eiendommen.

Andre forhold

Ja Nei

Eiendommens beliggenhet

Eiendommen beliggende på Brekkegrend, ca 19 km fra Seljord sentrum og 17 km fra Bø Sentrum.
Eiendommen er sørvestvendt med gode sol og utsiktsforhold.

Andre verdier / rettigheter tilknyttet eiendommen

	Beløp (Kr)
Sum andre verdier/rettigheter	0

Jord, Skog, Jakt og fiske

Jord

Arealgrunnlag

Fulldyrket jord	20,5 daa	
Overflatedyrket jord		
Innmarksbeite		20,5 daa
Skog av svært høy bonitet		
Skog av høy bonitet	20,8 daa	
Skog av middels bonitet	94,0 daa	
Skog av lav bonitet	72,3 daa	187,1 daa
Uproduktiv skog	31,5 daa	
Myr		
Åpen jorddekt fastmark	3,3 daa	
Åpen grunnlendt fastmark		34,8 daa
Bebygd, vann, bre	7,3 daa	
Ikke klassifisert		7,3 daa
Sum		249,7 daa

Opplysningkilder, beskrivelse

Markslag og arealer er innhentet fra Gårdskart-NIBIO), 01.06.2025

Merk: Arealer på landbrukseiendommer er ikke juridisk eksakt størrelse. Gårdsnummer 63/10 og 11/15 er ikke medtatt da disse er under fradeling.

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	20,5	Nei	160	250	5 125
Overflatedyrket jord		Nei			
Innmarksbeite		Nei			
Sum jordbruksareal	20,5				5 125
				Verdi	128 125

Opplysningkilder, beskrivelse



Det er totalt 20,5 daa fulldyrka jord ifølge Nibio. Fulldyrka er fordelt på 3 skifter. 2 mindre skifter øst av gårdstun er arrondert som plen. Øvrig jord er i bratt lende og slås med beitepusser. Drenering/grøfter/kantrensk er utført ved behov.

Ifølge NIBIO/Kilden:

Jordressurs i all hovedsak vurdert til å være av ingen begrensninger med innslag av store begrensninger.

Jordkvalitet- I all hovedsak vurdert til å være av mindre god jordkvalitet med innslag av god jordkvalitet.

Jordverdi- I all hovedsak vurdert til å være av stor verdi med innslag av noe verdi og svært stor verdi.

Helningsgrad- Varierende fall 10-35%.

Jordressurs

Ingen begrensninger: består av jord som er selvdrenert og relativt tørkesterk og som ikke krever andre innsatsfaktorer enn gjødsling og kalking. Jorda har god evne til å lagre plantetilgjengelig vann, og i tillegg, egen evne til å drenere ut overflødig vann. Jordsmonnet er dypt og har vanligvis en dyptgående jordstruktur.

Store begrensninger: inneholder jord med store begrensninger eller kombinasjoner av begrensninger som i stor grad påvirker valg av vekster og agronomisk praksis. Areal i denne klassen kan imidlertid være godt egnet til noen bruksområder, for eksempel som beite.

Jordkvalitet

Mindre god jordkvalitet: Areal med store begrensninger, enten i form av jordegenskaper som i stor grad påvirker valg av vekster og agronomisk praksis, eller grunnet bratt terreng (over 33 prosent helling).

god jordkvalite: Areal med store begrensninger, enten i form av jordegenskaper som i stor grad påvirker valg av vekster og agronomisk praksis, eller grunnet bratt terreng (over 33 prosent helling).

Jordverdi

Stor verdi: Jord som har grøftebehov, jord som periodevis kan være tørkeutsatt og jord som krever litt større innsats grunnet flere mindre

begrensninger. Jorda i denne klassen er mer innsatskrevende, men med de rette tiltakene kan jordkvaliteten være på linje med klasse 1. Noe verdi: Jord med store begrensninger eller kombinasjoner av begrensninger som i stor grad påvirker valg av vekster og agronomisk praksis. Areal i denne klassen kan imidlertid være godt egnet til noen bruksområder, for eksempel som beite. Svært stor verdi: Jord som er selvdrenert og relativt tørkesterk og som ikke krever andre innsatsfaktorer enn gjødsling og kalking. Jorda har god evne til å lagre plantetilgjengelig vann, og i tillegg egen evne til å drenere ut overflødig vann. Jordsmonnet er dypt og har vanligvis en dyptgående jordstruktur.

Skog, jakt og fiskerettigheter

Skog med plan

Uproduktiv skog og utmark	99,0		Verdi pr. daa	300	Sum verdi	Kr. 29 700
Hogstklasse	1	2	3	4	5	Sum
	35,0 daa	0,0 daa	2,0 daa	45,0 daa	87,0 daa	169,0 daa
Arlig avkastning pr. daa	Kr. 50		Total skogsverdi			Kr. 211 250
					Total verdi skog/utmark	Kr. 240 950
Stående kubikkmasse	Gran m³ u.b.		701,0			
	Furu m³ u.b.		1 543,0			
	Lauv m³ u.b.		113,0			
	Tilvekst m³ u.b.		2,4	Arstall for skogstaksten	2017	
	Prod, evne m³ u.b.		51,0	Innestående skogfondkonto, pr.	Kr. 0	

Opplysningskilder, beskrivelse



Skogen

1 skogteig på totalt ca 187 daa produktiv skog ihht Nibio og ca 169 daa er drivbart ifølge skogbruksplan. Skogen strekker seg fra ca 250-400 m.o.h. Driftsavstand anses å være akseptabel. Det er etablert traktor vei på egen eiendommen. Tømmervelt ved vei er benyttet ved tidligere hogst.

Avvirkning.

Det aller meste av tømmer er tatt ut siste 10 år.
Øvrig gjenstående tømmer er ikke driftsmessig lønnsom.
Planting er utført etter hogst.

Bonitet fra NIBIO

Høy bonitet: 14,4 daa
Middels bonitet: 75,1 daa
Lav bonitet: 41,8 daa
Uproduktiv areal: 25,7 daa

Skogbruksplan

Det foreligger skogbruksplan fra 2017, planen innbefatter eiendom 63/10 som er under fradeling. Justeringen er utført for å finne ca nåverdier og mengder på 11/7 og 11 som der hvor det foreligger en eldre skogbruksplan. For mer nøyaktige utregninger bør en kontakte skogtekniker eller skogbrukssjef. Det beste er å få laget en ny plan for skogen.

Beregning.

Takstmann har lagt til grunn en bonitetsfordeling av totalt 88 daa produktiv skog og benyttet erfaringstall for å beregne verdien. Det er tillagt 300 kr/daa for uproduktive arealer. Det er hensyntatt at skogen ikke kan hogges på mange tiår og at verdien av skogen i all hovedsak vil være som husbehovskog. Total verdi av skog med 4% kapitaliseringsrente og uproduktiv areal satt til kr 240.000,- eller 1.283 kr/daa

Jakt og fiske

Opplysningkilder, beskrivelse

Det er ingen direkte jakt inntekt og eiendommen anses for liten til å utløse jakt.

Bygninger på eiendommen

Våningshus



Anvendelse

Våningshus

Byggeår

1984

Kommentar

Byggeår er opplyst av eier.

Standard

Normal standard på bygget utifra alder og byggemetode.

Vedlikehold

Våningshus er velholdt.

Beskrivelse

Våningshus fra 1984.

Våningshus er i all hovedsak fra 1984 men med tilbygg fra 2009.

Det henvises til tilstandsrapport når det gjelder oppbygging og tilstand av våningshus.

Bruksareal BRA m²

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. Etasje	100		11	111	
2. Etasje	26			26	
Underetasje	89			89	
SUM	215		11		
SUM BRA	226				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Kjøkken, Stue, Vindfang, Gang, Bad, 2 Soverom		Innglasset veranda
2. Etasje	Stue, Uinnredet loft		
Underetasje	Trapperom/gang, Stue, Bad/ vaskerom, Soverom, Bod, Toalettrom, Kjølerom		

Kommentar

Rombenevnelser er i henhold til dagens bruk og skjønnsmessig vurdert.

Arealmåling er foretatt etter lasermåling på stedet.
Faktisk areal kan avvike da det er utført avrundinger av delareal for å oppnå totalt bruksareal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar:

Driftsbygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Garasje

Byggeår

1985

Kommentar

Byggeår er opplyst av eier.

Areal (BTA)

50

Standard

Normal standard på bygget utifra alder og byggemetode.

Vedlikehold

Garasje med sprekker og skjevheter som følge av setninger.

Beskrivelse

Garasje med støpt dekke. Yttervegg av bindingsverk med utvendig kledning. Plassbygget takstol med saltakform. Tak teknet med stålplater. Port for tilkomst.

Merknad: Utvendig støttemur har skjevheter og råteskader som har medført setningskader i garasje.

Kårbolig



Anvendelse

Kårbolig

Byggeår

1911

Kommentar

Byggeår er opplyst av eier.

Areal (BTA)

110

Standard

Enkel standard på bygget utifra alder og byggemetode.

Vedlikehold

Kårbolig bærer preg av omfattende rehabilitering.

Beskrivelse

Kårbolig oppført i 1911 som ikke er i bruk.
Fundamentert på leire med kjellervegger av naturstein.
Yttervegg oppført i grovt bindingsverk over grunnmur.
Utvendig har bygningen stående malt kledning.
Tak med stålplater som er skiftet rundt 1988.
Vinduer i all hovedsak enkle glass.
Sikringskap med skrusikringer og eldre ledningsnett, strøm er frakoblet.

Merknad: Kårbolig krever omfattende rehabilitering som følge av alder.

Låve



Anvendelse

Låve/fjøs

Byggeår

1900

Kommentar

Byggeår er opplyst av eier.

Areal (BTA)

230

Standard

Normal standard på bygget utifra alder og byggemetode.

Vedlikehold

Våningshus bærer preg av vedlikeholdsbehov.

Beskrivelse

Tradisjonell kjørebrulåve.

Innredet med husdyrsrom med båsplasser for sau.

Øvrig rom med med åpen plass for lager.

Gjødselskjeller under bygget.

Grunnmur av betong med betongdekke og pilarer med bjelkelag.

Yttervegg i reisverk med stående låvekledning.

Saltak konstruksjon tekket med stålplater.

Bygget tilfredstiller ikke dagens krav til husdyrshold og anses å liten driftsrelavantse.

Stabbur



Anvendelse

Stabbur

Byggeår

1951

Kommentar

Byggeår er opplyst av eier.

Areal (BTA)

35

Standard

Normal standard på bygget utifra alder og byggemetode.

Vedlikehold

Stabbur er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Stabbur oppført i tømmerlaft. Fundamentert på punkter av betong med utlegg i 2. etasje. Saltak tekket med takstein fra 2012.

Sag



Anvendelse

Sag

Byggeår

1900

Kommentar

Byggeår er opplyst av eier.

Areal (BTA)

45

Standard

Enkel oppbygging med åpne vegger

Vedlikehold

Våningshus bærer preg av vedlikeholdsbehov.

Beskrivelse

Sag oppført på punktfundament og bjelkelag. Yttervegg av uisolert bindingsverk med utvendig stående kledning. Plassbygget takverk med saltakform. Tak tekket med plater.

Merknad: Sag med omfattende behov for vedlikehold av bygg og sag.

Vedskjul



Anvendelse

Vedskjul

Byggeår

2000

Kommentar

Byggeår er opplyst av eier.

Areal (BTA)

15

Standard

Enkel standard med åpne vegger.

Vedlikehold

Bygget er rimelig nytt og dermed lite vedlikeholdsbehov.

Beskrivelse

Vedskjul oppført på punktfundament med søyler og overbygget tak. Tak tekket med stålplater.

Vedskjul



Anvendelse

Vedskjul

Byggeår

2000

Kommentar

Byggeår er opplyst av eier.

Areal (BTA)

25

Standard

Enkel standard med åpne vegger.

Vedlikehold

Bygget er rimelig nytt og dermed lite vedlikeholdsbehov.

Beskrivelse

Vedskjul oppført på punktfundament med søyler og overbygget tak. Tak tekket med stålplater.

Teknisk verdi boligbygg

Teknisk verdi boligbygg

Våningshus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 800 000
Fradrag for forskriftsmangler mellom dagens krav og aktuelt bygg	Kr.	- 780 000
Fradrag for elde, slitasje og vedlikeholdsmangler	Kr.	- 2 000 000
Sum Teknisk verdi - Våningshus	Kr.	4 000 000
Sum Teknisk verdi - Boligbygg	Kr.	4 000 000

Teknisk verdi boligbygg

Teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 300 000
--	------------	------------------

Nedskreven gjenanskaffelsesverdi driftsbygninger

Driftsbygninger

Bygning	Teknisk nyverdi (Kr)	Teknisk tilstand*	Driftsrelevanse**	Nedskreven gjenanskaffelsesverdi (Kr)
Garasje	350 000	5	5	100 000
Kårbolig	3 500 000	1	1	40 000
Låve	2 200 000	5	3	350 000
Stabbur	500 000	5	2	50 000
Sag	350 000	2	2	10 000
Vedskjul	75 000	8	8	50 000
Vedskjul	125 000	8	8	100 000
<i>*Verdiløs=0 ny=10 **Unyttig=0 full=10</i>			Total verdi	700 000

Markedsvurdering

Landbrukseiendommen Brekke Søndre med beliggenhet i Brekkegrend, ca 350 m.o.h med gode solforhold. Eiendommen lokalisert i område med andre gårdstun. Eiendom med akseptabel beliggenhet med tanke på nærhet til nødvendige tjenester og funksjoner lokalisert i bysenter. Eiendommen ligger i et område med lange tradisjoner innen skog og jordbruk. God plassering i forhold til friluft.

Denne verddivurderingen er en antatt salgsverdi for eiendommen på rapportdato, basert på det mandatet som er gitt. Verdien er etter takstingeniøren sitt skjønn innenfor de rammer, regler og intensjoner som konsesjonsloven gir og slik eiendommen fremstår. 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.

Eiendommen fremstår som en tradisjonell landbrukseiendom med middels landbruksverdi, begrenset driftspotensial og bygninger med varierende tilstand. Våningshus fremstår velholdt. Markedsverdien er satt til 5 millioner kroner, basert på eiendommens beliggenhet, bygninger, jord- og skogverdi samt relevante konsesjons- og drivepliktregler.

Bygninger på eiendommen

Våningshus (1984, tilbygg 2009) – BRA: 226 m²

Teknisk verdi: kr 4 000 000 (etter fradrag for alder/tilstand)

Kårbolig (1911) – omfattende rehabiliteringsbehov

Garasje (1985) – setningsskader og råteskader

Låve/fjøs (1900) – lav driftsrelevans

Stabbur (1951) – jevnlig vedlikeholdt

Sag (1900) – omfattende vedlikeholdsbehov

To vedskjul (2000) – god stand

Kr 5 000 000

Forutsetninger

Egne forutsetninger

Taksten er basert på visuell besiktigelse uten inngrep i konstruksjoner. Det er derfor nødvendig å ta forbehold om eventuelle skjulte feil og mangler som ikke kan sees ved vanlig visuell befaring. Takstmannen er derfor ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler han ikke kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier.

Hjemmelshaver forplikter å lese taksten og melde om evt. feil og mangler før den brukes offentlig. Dette er ikke en tilstandsrapport som er en mer omfattende gjennomgang av eiendommen.

Taksten gjelder eiendommens markedsverdi der det er tatt hensyn til de begrensninger som gjelder ved omsetning av landbrukseiendom i forhold til konsesjonslovens §9, prisregulering og jordlovens §12 m.m.

Takstingeniør er kjent med rundskriv M-3/2002 og M-1/2021 fra Landbruks- og matdepartementet. Denne takstverdien tar ikke hensyn til evt. annen utnyttelse av eiendommen enn dagens.

Det presiseres at bygningsmassen kun er beskrevet ut fra en visuell befaring og for å undersøke bygningenes mer bygge-tekniske tilstand og arealmål må det innhentes tilstands-rapporter på disse. Takstingeniør legger til grunn at alle bygninger og bruken er godkjent av rette instans og iht. gjeldende forskrifter. For bygningene er det benyttet Kostnadsverdi (nedskrevet gjenanskaffelsesverdi), egnethet og skjønn. Det skal også for bygninger og spesielt for driftsbygninger vektlegges bygningens egnethet i forhold til dagens behov i landbruket med større maskiner mm. For jord og skog er det benyttet avkastningsprinsippet og 4% rente