

Verditakst for landbrukseiendom

📍 Åbøvegen 122 , 3890 VINJE

📖 VINJE kommune

gnr/bnr 33/1

Markedsverdi

5 000 000



Befaringsdato: 01.06.2026

Rapportdato: 21.06.2026

Oppdragsnr.: 20349-1922

Referansenummer: TS3019

Autorisert foretak: BTE AS

Vår ref:



Gyldig rapport

21.06.2026

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.

BTE AS

BTE AS dekker alt av taksttjenester i Telemark og omegn.

Selskapet er sertifisert innenfor følgende fagområder innenfor takst:

- *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	29,6	4 780	141 500
Skog	597,1	3 275	1 955 503
Uproduktiv skog og utmark	11,9	400	4 760
Jakt og fiske			120 000
Andre verdier/rettigheter			300 000
Driftsbygninger			520 000
Boligverdi som våningshus på den aktuelle eiendommen			3 450 000
Eiendommens totale verdi			6 491 763

Kommentar

KONSESJONSSVERDI

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. Takstmann vurderer ikke markedsprisen i denne taksten til å være en øvre konsesjonspris. Eiendommens summerte del verdier inkl. bolig m.m. gjenspeiler undertegnede oppfatning av eiendommens høyeste lovlig konsesjonspris. Ved fastsettelse av konsesjonspris er nedskrevet teknisk verdi (3,45 mill kroner) av våningshus lagt til grunn j.m. Rundskriv M-3/2002 punkt 8.6 og presisert i brev av 10 jan. 2022 av landbruk og matdepartement. Det er kommunen eller fylkesmannen som fastsetter høyeste konsesjonspris. Boverditillegg tillegges ikke av hensyn til eiendommens beliggenhet.

Konsesjonsverdi satt til kr 6,5 Mill kroner.

MARKEDSVERDI

Markedsverdi er en antatt salgsverdi for eiendommen 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 er satt til 5,0 Mill kroner

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.

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 (nedskrivingen) 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.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Fra	Til	Til stede	
01.6.2026	12:00	14:00	Are Bjørkheim Ånond Ringhus	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4036 VINJE	33	1	0	691161,9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

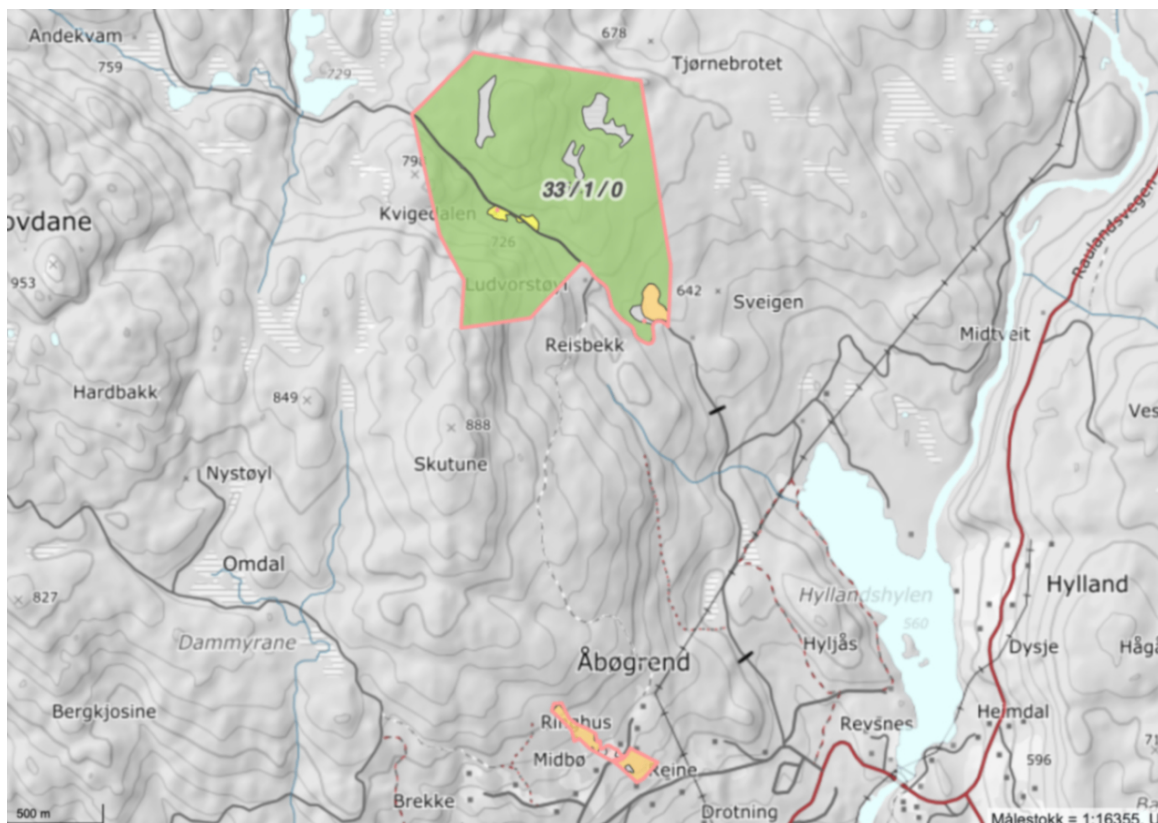
Adresse

Åbøvegen 122

Hjemmelshaver

Vadder Ingrid, Ringhus Ånond

Arealgrunnlag



Landbrukseiendommen Heimigard med 1. gårds og bruksnummer og 2 teiger. Totalt 691,2 daa med bebygget tun, skog og jord.

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 Heimigard ligger i Vinje kommune. Eiendommen er avsatt i kommuneplan til LNFR - areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.

Bebyggelse

Landbrukseiendommen Heimigard med bebygget tun bestående av våningshus, stabbur, høyløe og låve. Skogteig med stølsbygg.

Odelsloven

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

Konsesjonsloven

Eiendommen er konsesjonspliktig jfr. Konsesjonslovens § 4 da den er bebygd og har mer enn 500 dekar (daa) skog. Konsesjonsplikten medfører at en kjøper må søke kommunen 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 500 daa skog. 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 (daa) full-/overflatedyrka jord og mer enn 500 daa produktiv skog- se tabell på forrige side. 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 folkerregisteradresse. 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 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.

Heftelser og rettigheter

Jordleie

Ja - Dyrket mark er lånt bort. Det foreligger ikke skriftlig avtale og muntlig avtale går fra år til år.

Kommentar til grunnboksbladet

Ja - Bestemmelser om vannrett. Se forøvrig grunnbok.

Kårrettigheter

Nei - Ingen opplyst eller tinglyst.

Øvrige

Fredningsvedtak - Nei
Sefrak bygninger - Nei.
Vernede bygninger/områder - Nei.
Naturtyper - Nei.
Bruksrett - Nei.
Pålegg fra brann/feievesen - Nei.
Pålegg fra el.tilsyn - Nei.
Søppelfylling - Ikke kjent for eier.
Veg - Ja, Privat veg.

Generelt om eiendommen

Ras og skred

☐ Ja ☒ Nei

Kulturminner

☐ Ja ☒ Nei

Flom

☐ Ja ☒ Nei

Kvikkleire

☐ Ja ☒ Nei

Naturtyper

☐ Ja ☒ Nei

Rødliste arter og nasjonalarter

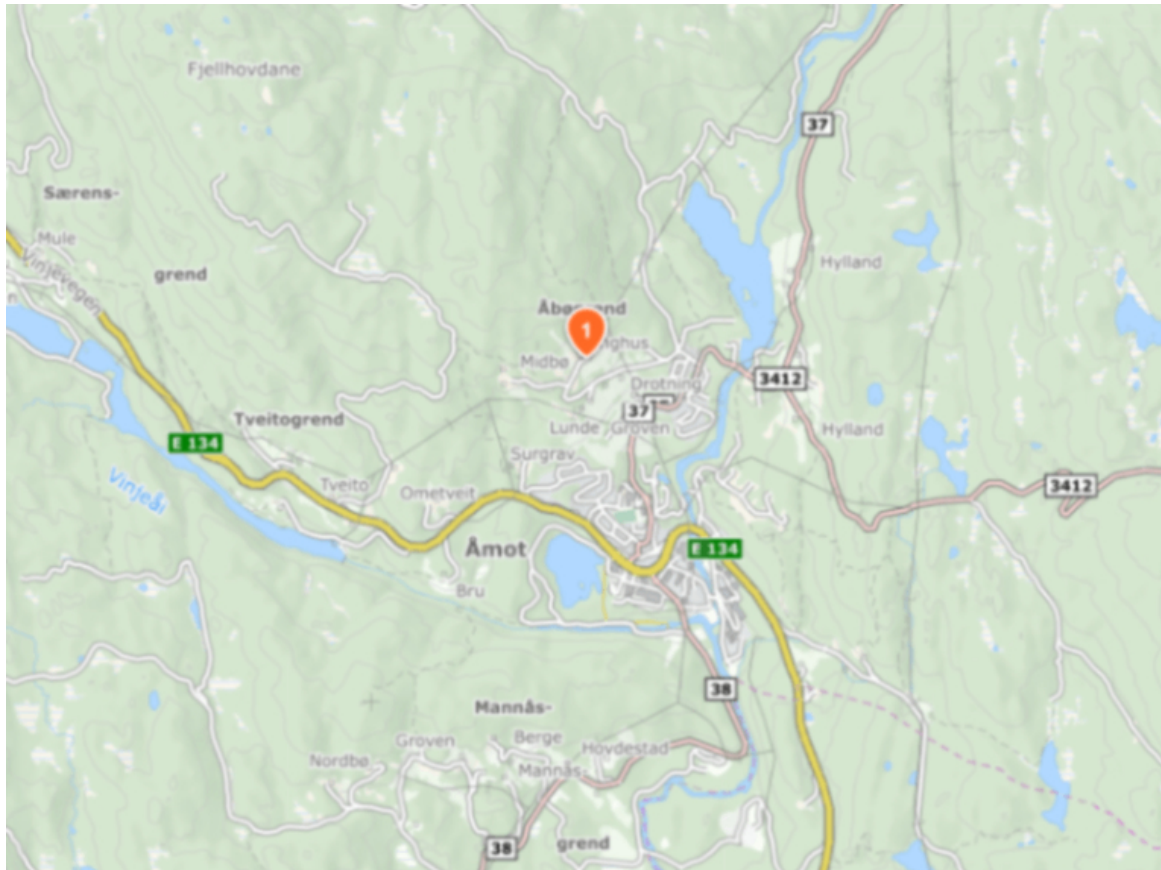
☐ Ja ☒ Nei

Andre forhold

☐ Ja ☒ Nei

Eiendommens beliggenhet

Landbrukseiendommen beliggende i Åmot i Vinje. Eiendommen er landlig med gode sol og utsiktsforhold. Området består av bolig- og landbruksområde. Eiendommen med sentral beliggenhet med tanke på nærhet til nødvendige tjenester og funksjoner lokalisert i Åmot sentrum. Område har lange tradisjoner innen skogbruk og jordbruk. God plassering i forhold til friluft med kort vei til rekreasjonsområder.



Andre verdier / rettigheter tilknyttet eiendommen

	Beløp (Kr)
Støl Reisbekk	300 000
Sum andre verdier/rettigheter	300 000

Støl Reisbekk

Eiendommen har støl med fulldyrka mark på Reisbekk.
Stølen består av hytte på ca 30 m² og utedo og vedskjul.
Hytte er oppført i flere etapper.
Hytte inndelt med gang, kjøkken/stue og 2 soverom.
Fundamentert på Røysmur med bjelkelag.
Vegger i reisverk med stående tømmermannskledning og tømmerlaft.
Saltak tekket med stålplater.
Tegelsteinspipe med vedovn.
Utvendig nyerer veranda.
Hytte uten vann, avløp og strøm.

Nedskreven teknisk verdi av støl og øvrige bygg satt til kr 350.000,-
Bruksverdien er satt til kr 300.000,-



Jord, Skog, Jakt og fiske

Jord

Arealgrunnlag

Fulldyrket jord	24,5 daa	
Overflatedyrket jord	5,0 daa	
Innmarksbeite	0,1 daa	29,6 daa
Skog av svært høy bonitet		
Skog av høy bonitet	29,7 daa	
Skog av middels bonitet	370,4 daa	
Skog av lav bonitet	225,7 daa	625,8 daa
Uproduktiv skog	11,9 daa	
Myr	13,7 daa	
Åpen jorddekt fastmark	4,6 daa	
Åpen grunnlendt fastmark		30,2 daa
Bebyggd, vann, bre	5,6 daa	
Ikke klassifisert		5,6 daa
Sum		691,2 daa

Opplysningkilder, beskrivelse

Areal hentet fra Gårdskart pr. 20.06.2026

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	24,5	Nei	150	200	4 900
Overflatedyrket jord	5,0	Nei	2 000	150	750
Innmarksbeite	0,1	Nei	100	100	10
Sum jordbruksareal	29,6				5 660
				Verdi	141 500

Opplysningkilder, beskrivelse

JORD

Det er totalt 24,5 daa fulldyrka jord og 5,0 daa overflatedyrket og 0,1 daa innmarksbeite, ifølge Nibio. Fulldyrka er fordelt på 3 teiger. Jorda er benyttet til grass.
Drenering/grøfter/kantrensk er regelmessig utført og det er enkelte steder behov for drenering/vedlikehold.
Jord er stedvis bratt morenejord og det utføres traktorslått.
Jord er bortlånt uten kontrakt.
Beitemark lokalisert på skogteig er gjenngrodd.

Ifølge NIBIO/Kilden er følgende kartlagt om jord:

Jordverdi- I all hovedsak vurdert til å være av stor verdi.

Forklaring 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.

Beregninger

Grassproduksjon.

I M-3/2002 punkt 8.2 skriver Landbruks- og matdepartementet (LMD) at det skal tas utgangspunkt i hva jorda nyttes til hva og hva den gir av avling under normale forhold. For å beregne verdien legges en normal snittavling på 1200 kg pr daa med målprisene i jordbruksavtalen som utgangspunkt, dette er nedjustert hensyntatt området. Det er gjort fradrag for bunnfradragene. Vinje ligger i tilskudds sone 5A og tilskuddssatsen er hentet fra jordbruksavtalen for 2025-26. På utgiftssiden skal det trekkes fra variable kostnader, arbeidskostnader og maskinkostnader. De variable kostandene er uforutsigbare om dagen blant annet pga. gjødselprisene og det er i kalkylen brukt tall fra Norsk

Landbruks Rådgivning (NLR). Arbeidskostnaden ved grassproduksjon er begrenset på et timeforbruk på 2 timer pr. daa og kr 275,- pr. time. Ifølge LMD skal det brukes tariff for lønn.

Faste kostnader maskiner kan varieres utifra alder på maskinpark, men her er det brukt erfaringstall fra NLR og skjønn. Utgiftene i landbruket har steget sterkt de senere år, men mye oppveies av økt tilskudd og målpris. Gjødselepriser ligger i dag mellom 6 og 10 kr/kg, men var helt opp i 14 kr/kg.

Verdi

Det er satt en verdi på fylldyrka mark ink. innmarksbeite avrundet kr 141.000,- basert på en avkastning/grunnrente på kr 200,- pr. daa, 4 % kapitaliseringsrente.





Skog, jakt og fiskerettigheter

Skog med plan

Uproduktiv skog og utmark	11,9		Verdi pr. daa	400	Sum verdi	Kr. 4 760
Hogstklasse	1	2	3	4	5	Sum
	30,7 daa	177,8 daa	110,7 daa	225,0 daa	52,9 daa	597,1 daa
Arlig avkastning pr. daa	Kr. 131		Total skogsverdi			Kr. 1 955 503
Total verdi skog/utmark					Kr. 1 960 263	
Stående kubikkmasse	Gran m³ u.b.		4 700,0			
	Furu m³ u.b.		1 000,0			
	Lauv m³ u.b.		56,0			
	Tilvekst m³ u.b.		261,0	Arstall for skogstaksten		2024
	Prod, evne m³ u.b.		271,0	Innestående skogfondkonto, pr.		Kr. 0

Opplysningskilder, beskrivelse

SKOG

1 skogteig på totalt 625,8 daa produktiv skog ihht Nibio og 604 daa er drivbart ifølge skogbruksplan. Skogen strekker seg fra ca 650-800 m.o.h. Driftsavstand anses å være akseptabel. Det er etablert traktor vei på egen eiendommen. Tømmervelt ved vei er benyttet ved tidligere hogst.
Det er 7,7 daa med nøkkelbiotoper.
Skogfond er opplyst til å være ca 13.000,-. Beløpet vil benyttes til planting i 2026.
Skogsarealene er ikke befart men drone er benyttet til oversikt, verdifastsetteselen er satt på bakgrunn av skogbruksplan fra 2024 som er fremskrevet til 2026.

Arealet fordeler seg på en teig.

Avvirkning.

500 kubikk tatt i 2023.

Planting skal utføres i år med ca 6000 granplanter.

Tilkomst

Det er skogsbilvei frem til skogsteig og støl.

Eiendommen er medeier med eierandel på ca 9,3% med eget veilag.

Vedlikehold av vei skjer på dugnadsarbeid og utføres av eiere.

Bonitet fra NIBIO

Høy bonitet: 29,7 daa

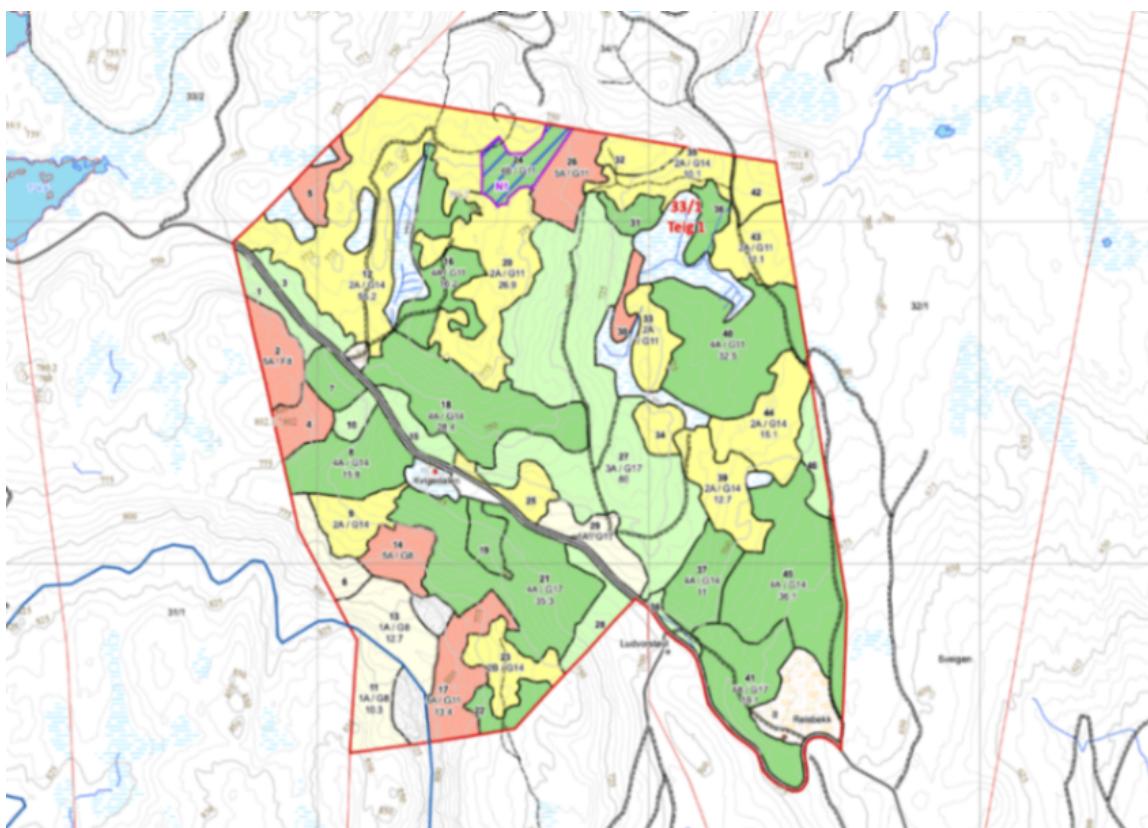
Middels bonitet: 370,4 daa

Lav bonitet: 225,7

Uproduktiv areal: 11,9 daa

Beregning.

Takstmann har lagt til grunn en langsiktig avvirkning (salgsvolum) på 260 m³/år. Uttak bør ikke utføres før om noen år, da store deler av skogen ikke er hogstmoden. Takstmann bruker en rotnetto på kr 598 kr/m³ og driftskostnader inkl. øvrige kostnader til 306,- kr/m³. Total verdi av skog med 4% kapitaliseringsrente og uproduktiv areal satt til kr 2.000.000,- eller 3.311 kr/daa





Jakt og fiske

Verdi av jakt og fiske pr.år	Kr. 4 800	Samlet verdi av jakt og fiske	Kr. 120 000
------------------------------	-----------	-------------------------------	-------------

Opplysningkilder, beskrivelse

Eiendommen inngår i Åbø jaktlag hvor det jaktes elg.
Normalt gir elgjakt ca 6-7 elg til jaktlaget og eiendommen har en part i jaktlaget.
Det er ingen direkte jakt inntekt.

Verdi jakt og fiske: 600 daa x 8 kr/daa = kr 4.800,-

Bygninger på eiendommen

Våningshus



Anvendelse
Våningshus

Byggeår
1955

Kommentar
Byggeår er opplyst av eier.

Standard

Normal standard på bygget utifra alder og byggemetode.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt og tilbygget.

Beskrivelse

Våningshus som fremstår vedlikeholdt/oppgradert opp gjennom årene og sist i 2023/24 med overflater, bad og kjøkken.
Det henvises til tilstandsrapport når det gjelder oppbygging og tilstand av våningshus.

Tilbygg/modernisering

1975 Tilbygg

1995 Tilbygg

Bruksareal BRA m²				SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasert balkong (BRA-b)		
1. Etasje	78			78	37
2. Etasje	68			68	
Kjeller		36		36	25
SUM	146	36			62
SUM BRA	182				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasert balkong (BRA-b)
1. Etasje	Kjøkken, vaskerom/wc, stue, bod, entré/gang, vindfang		
2. Etasje	Gang/trapperom, 4 soverom, bad		
Kjeller		Boder	

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.
Areal på driftsbygg anses som veiledende.

BTA er anslagsvis utregnet.

Driftsbygninger på eiendommen

Låve



Anvendelse

Stall

Byggeår

1957

Kommentar

Byggeår er opplyst av eier.

Areal (BTA)

Etasje	BTA
1. Etasje	135,0
2. Etasje	160,0
SUM BTA	295

Standard

Enkel standard på bygget utifra alder og byggemetode.

Vedlikehold

Bygget bærer preg av behov for oppgradering og vedlikehold.

Bygningsstruktur

Tradisjonell låve oppført på 1957 som i dag benyttes til lager.

Yttervegg grovt reisverk med stående låvekledning.

Saltak konstruksjon teknet med stålplater.

Strøm fremført i bygg.

Lemdør skal monteres av eier før salg.

Bygget har behov for vedlikehold og stedvise utskiftninger av blant annet kledning.

Tilbygg/modernisering

1987 Skifte av tak

Stabbur



Anvendelse

Stabbur

Byggeår

1965

Kommentar

Byggeår er opplyst av eier.

Areal (BTA)

Etasje	BTA
1. Etasje	25,0
SUM BTA	25

Standard

Normal standard på bygget utifra alder og byggemetode.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Stabbur oppført i tømmerlaft.
Fundamentert på punkter av betong med bunngrime.
Utskjærte belistning og søyler.

Saltak tekket med tretak.

Stabbur har behov for vedlikehold.

Høyløe



Anvendelse

Høyløe

Byggeår

1960

Kommentar

Byggeår er opplyst av eier.

Areal (BTA)

Etasje	BTA
1. Etasje	15,0
SUM BTA	15

Standard

Enkel standard med åpne vegger.

Vedlikehold

Bygget bærer preg av omfattende vedlikeholdsbehov.

Beskrivelse

Høyløe oppført i reisverk med bordkledning.

Enkel fundamentering.

Saltak tekket med platetak.

Høyløe med store skjevheter med fare for sammenbrudd.

Teknisk verdi boligbygg

Teknisk verdi boligbygg

Våningshus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 600 000
Fradrag for forskriftsmangler mellom dagens krav og aktuelt bygg	Kr.	- 300 000
Fradrag for elde, slitasje og vedlikeholdsmangler	Kr.	- 1 850 000
Sum Teknisk verdi - Våningshus	Kr.	3 450 000
Sum Teknisk verdi - Boligbygg	Kr.	3 450 000

Nedskreven gjenanskaffelsesverdi driftsbygninger

Driftsbygninger

Bygning	Teknisk nyverdi (Kr)	Teknisk tilstand*	Driftsrelevanse**	Nedskreven gjenanskaffelsesverdi (Kr)
Låve	3 100 000	4	4	500 000
Stabbur	80 000	7	4	20 000
Høyløe	150 000	0	0	
<i>*Verdiløs=0 ny=10 **Unyttig=0 full=10</i>			Total verdi	520 000

Markedsvurdering

Beliggenhet

Landbrukseiendom Heimigard beliggende med overhøyde til Åmot sentrum med flott utsyn i ett området bestående av landbruk og eneboliger. Eiendommen har en sentral plassering hva gjelder landbrukseiendom i Åmot. God plassering i forhold til friluft med kort vei til rekreasjonsområder.

Bygningens tilstand

Våningshus 1955 over 2 etasjer som er jevnlig vedlikeholdt og tilbygget.

Låve fra 1957 med behov for vedlikehold.

Stabbur fra 1965 med vedlikeholdksbehov.

Høyløe med fare for sammenbrudd.

Støl med hytte, utedo og vedskjul.

Formål

Eiendommen er idag bestående av jord med grassproduksjon. Jordene anses som tilleggsjord og slås av nabo. Skogteig vil ikke ha hogstmoden skog før om ca 10 år. Eiendommen ansees som et attraktiv bosted for personer/familie som ønsker å overta et landbruk med flott og sentral beliggenhet i Åmot.

Kr 5 000 000

Miljø og bærekraft

Bærekraftig landbruk

For landbrukseiendommer er tiltak som energieffektivisering av bygninger (f.eks. etterisolering, solceller), vannhåndtering (som regnvannssamling), og bruk av fornybare energikilder (solcellepaneler, biogass) aktuelle for å redusere miljøbelastningen. Jordforbedring gjennom grønn gjødsel og beiteplanlegging bidrar til karbonbinding. Redusert bruk av kjemikalier, bevaring av kantvegetasjon, og dyrevelferdstiltak fremmer biologisk mangfold. Effektiv avfallshåndtering og kompostering styrker også bærekraften. Slike tiltak øker eiendommens verdi og oppfyller nye krav til miljøhensyn i landbruket.

Kilder og vedlegg

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Nibio	20.06.2026		Gjennomgått		Nei
Grunnbok	20.06.2026		Gjennomgått		Nei

Forutsetninger

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 takstmann sin godkjenning.

Takstmann er uavhengig uten knytninger til eier/eiers familie. Takstmann legger til grunn at alle bygninger og bruken er godkjent av rette instans og i henhold til gjeldende forskrifter. Det er taksert utifra 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 takstmann 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.