

Verditakst for landbrukseiendom

Varmevoll

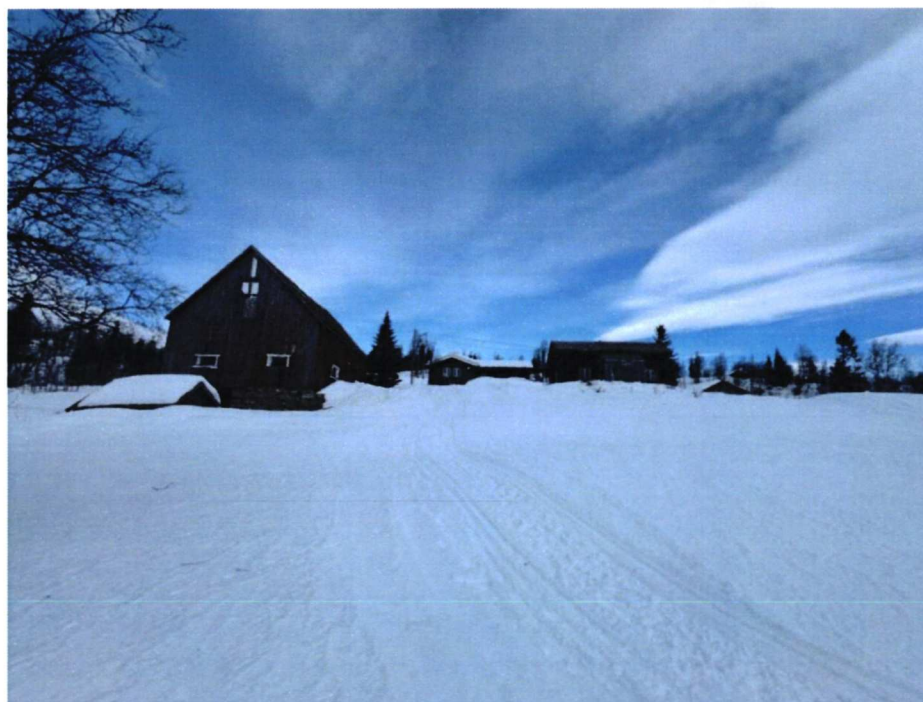
📍 Varmevoll 1, 3864 RAULAND

📖 VINJE kommune

gnr/bnr 163/1

Markedsverdi

11 000 000



Befaringsdato: 04.03.2026

Rapportdato: 19.03.2026

Oppdragsnr.: 18911-1257

Autorisert foretak: IL Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Joar Lofthus

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningsakkyndige 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. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige 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.

IL Takst AS

IL Takst AS ble stiftet i 2005, og har i dag sju takstmenn, en takstfullmektig og takst assistent/sekretær.

Alle bedriftens takstmenn har lang erfaring fra bransjen og er medlemmer av Norsk Takst som er landets største og eldste organisasjon for takstforetak og takstmenn. Vårt hovedkontor ligger på Notodden, i tillegg har vi avdelingskontor i Kongsberg, Hokksund, Rauland og Hjartdal. IL Takst AS er medlem i Takstnett.

Takstnett er Norges største samarbeidsforum for takstmenn, og består utelukkende av anerkjente og profesjonelle takstforetak. Takstnett sine medlemmer har flere kontorer som totalt disponerer over 100 profesjonelle takstmenn fordelt over store deler av landet. Vi er alltid klare for nye utfordringer. Gjennom dette opplegget sikres våre oppdragsgivere et kvalitetsprodukt levert innenfor tilfredsstillende tidsfrister. Mer informasjon om Takstnett finner du på Takstnett.no



Rapportansvarlig

Joar Lofthus
Uavhengig Takstingeniør
lofthus@iltakst.no
950 24 822



Sammendrag

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen Varnevoll har en svært naturskjønn og særpreget beliggenhet langs Møsstrand i Vinje kommune, ca. 8,5 km fra Varland. Eiendommen ligger høyt og fritt til, med flott utsikt utover Møsvatn og omkringliggende fjell- og utmarksområder. Tunet ligger på ca. 926 moh.

Området rundt eiendommen er preget av storslått natur med vann, kupert fjellterreng, kulturlandskap og tilgrensende fjellområder. Det er rikelige muligheter for friluftsliv, jakt, fiske og annen rekreasjon i nærområdet. Eiendommen har ikke veiforbindelse. Nærmeste tilknytning til vei er ved Varland, ca. 8,5 km fra eiendommen. Adkomst skjer med båt og/eller snøskuter, og eiendommen må anses å ha en krevende tilgjengelighet, særlig i perioder vår og høst i forbindelse med islegging og usikre isforhold.

Avstanden til Rauland sentrum er ca. 25 km, mens avstanden til kommunesenteret Åmot er ca. 45 km. Eiendommen utgjør en større samlet fjelleiendom bestående av én teig. Utmarksressursene vurderes som meget gode, herunder med hensyn til jakt, fiske og generell utnyttelse av utmarksarealene. På befaringsdagen foregår det ingen aktiv gårdsdrift på eiendommen. Tidligere landbruksdrift ble avviklet på slutten av 1990-tallet. Det ble da drevet med sauehold, og tidligere også med storfehold. Det dyrkede arealet blir i dag beitepusset for å hindre gjengroing og for å opprettholde arealenes kulturpreg.

Eiendommen vurderes å ha et godt potensial som utgangspunkt for turistrelatert virksomhet, herunder jakt- og fiskeutleie, enkel reiselivsvirksomhet og annen utmarksbasert næringsutnyttelse.

I henhold til NIBIOs kartgrunnlag datert 03.03.2026 har eiendommen et totalareal på ca. 15 237,8 daa, hvorav ca. 13,5 daa er jordbruksareal og ca. 14 761,2 daa er registrert som annet uproduktivt areal.

Vinje kommune er en typisk fjell- og landbrukskommune med spredt bosetting og betydelig aktivitet knyttet til reiseliv, fritidsbebyggelse, jakt, fiske og annen næringsutvikling. Kommunen er kjent for sin rike natur og gode muligheter for friluftsliv, og har i senere år opplevd økt tilstrømming av turister, hytteeiere og fastboende. Møsstrand-samfunnet utgjør en viktig del av denne helheten og har stor lokal betydning i kommunen.

Verdisammenstilling

	Antall	Verdi pr Daa (Kr)	Verdi totalt
Jord og Beite	13,5	2 843	38 375
Uproduktiv skog og utmark	15 224,3	50	761 215
Jakt og fiske			2 000 000
Andre verdier/rettigheter			3 123 968
Driftsbygninger			2 660 000
Boligverdi som våningshus på den aktuelle eiendommen			4 600 000
Eiendommens totale verdi			13 183 558

Det presiseres at verdiene i verdisammenstillingen representerer eiendommens tekniske verdi, og ikke direkte eiendommens markedsverdi. Teknisk verdi er beregnet på grunnlag av bygningsmessige og fysiske forhold, mens markedsverdien fastsettes etter en samlet vurdering av eiendommens omsettelighet i det åpne markedet. I dette tilfellet er teknisk verdi vurdert å overstige markedsverdien, hvilket viser at markedets betalingsvilje for eiendommen er lavere enn summen av de beregnede tekniske delverdiene.

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 verdsettelsesmåten 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. Takstingeniør må presisere at det ligger utenfor dette oppdraget å gjøre mer nøyaktige målinger enn det NIBIO kan gjøre mht. eiendommens størrelse og arealklassifisering

Arealmålinger

For arealmåling av bygninger på landbrukseiendommer benyttes hovedsakelig bruttoareal (BTA) og bruksareal (BRA), men andre arealbetegnelser kan brukes der det er hensiktsmessig.

Landbrukseiendommer har ofte en omfattende og kompleks bygningsmasse, noe som krever en større grad av skjønn ved både arealmåling og verdsetting. Målingene kan derfor avvike fra avhendingslovens krav om arealsvikt (avvik større enn 2 % og minst 1 m²), på grunn av størrelse, skjvhet eller lignende forhold. Slike avvik vil normalt ikke ha betydning for eiendommens verdi.

Mandat

På oppdrag fra Herdis Lien har IL Takst AS ved Joar Lofthus fått anmodning om å utføre takseringsoppdrag i henhold til konsesjonsloven over landbrukseiendommen.

Eiendommen har adresse Varmevoll 1 og 2, 3864 Rauland med bruksnavn Varmevoll.

Eiendommen har Gnr 163/Bnr 1 ligger på Møsstrand i Vinje kommune.

Eiendommen skal verdsettes i forbindelse med salg, eiendommens verdi skal reflektere normal markedspris/verdi i området for tilsvarende eiendommer.

Hvilke prinsipper som skal legges til grunn for verdsettingen, avgjøres av eiendommens samlede størrelse, fordeling av arealer og om den er bebygd jfr. Konsesjonsloven § 4. Det presiseres at landbrukstaksten ikke har noen vurdering av bygningenes tekniske tilstand selv om enkelte ting er nevnt. Denne landbrukstaksten tilfredsstiller ikke kravene til dagens Avhendingslov ved salg, vedrørende arealer og byggeteknisk tilstand. For å vurdere den byggetekniske tilstanden og arealer på bygningsmassen må det innhentes Tilstandsrapport etter NS 3600. Takstmannen presiserer at det er Vinje kommune evt. Statsforvalteren i Telemark etter klage som innvilger konsesjon.

Det ble avholdt befaring på stedet 04.03.2026 og tilstede på befaring var Herdis Lien som viste rundt, ga muntlige og skriftlige opplysninger om eiendommen.

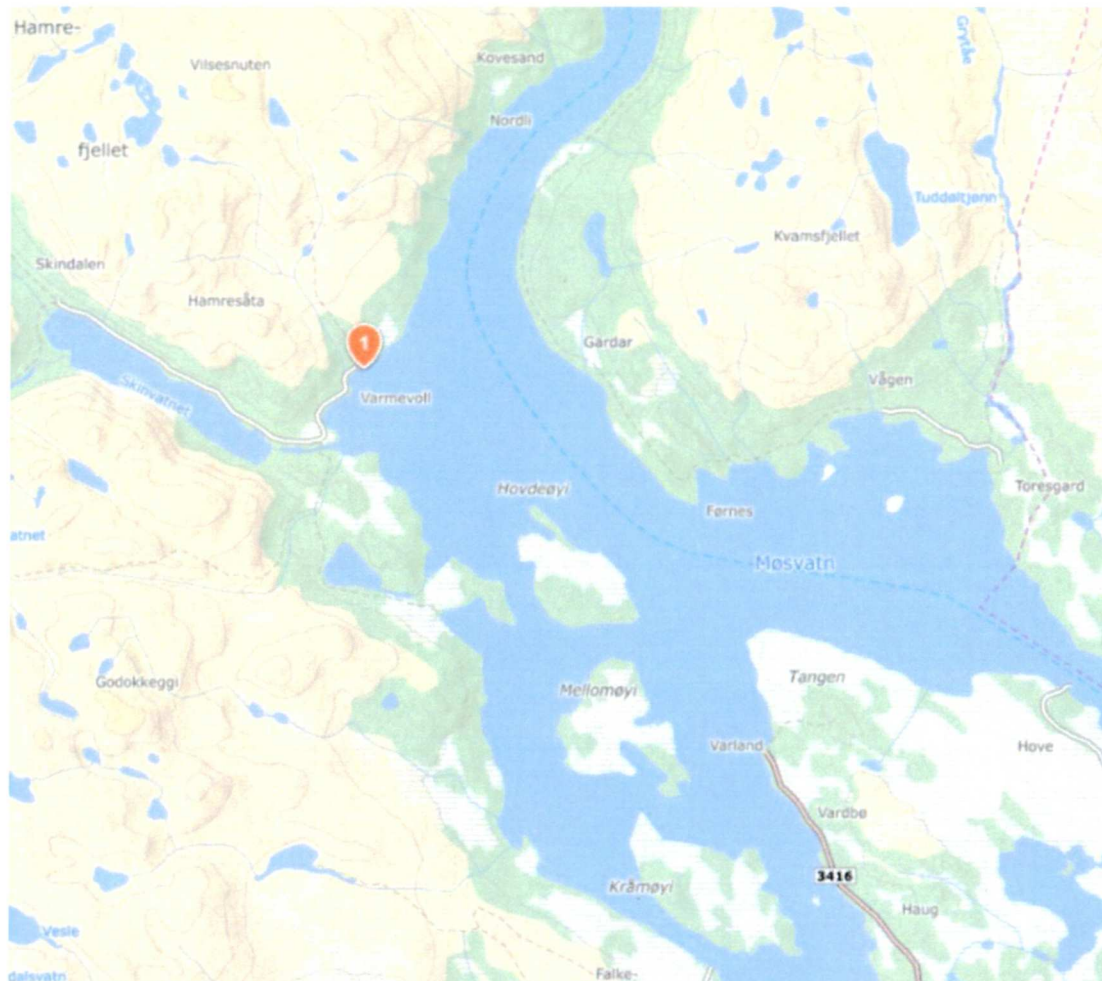
Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Fra	Til	Til stede	
04.3.2026			Joar Lofthus Herdis Lien	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Eiendommens beliggenhet



Eiendommen Varmevoll ligger naturskjønt og fritt til langs Møsstrand i Vinje kommune, ca. 8,5 km fra Varland. Eiendommen har flott utsikt over Møsvatn og omkringliggende fjell- og utmarksområder. Tunet ligger på ca. 926 moh. Området er preget av storslått natur med vann, kupert fjellterreng og store utmarksarealer. Det er gode muligheter for friluftsliv, jakt, fiske og annen rekreasjon i nærområdet.

Eiendommen har ikke veiforbindelse. Adkomst skjer med båt og/eller snøskuter fra Varland, og tilgjengeligheten vurderes som krevende, særlig i perioder med islegging vår og høst.

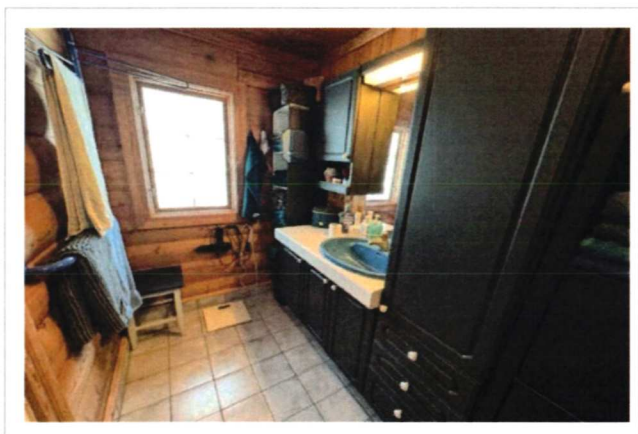
Avstanden til Rauland sentrum er ca. 25 km, og til kommunesenteret Åmot ca. 45 km.

Eiendommen ligger i et område med gode utmarksressurser og vurderes å ha attraktiv beliggenhet for fritidsbruk, jakt, fiske og annen utmarksbasert utnyttelse.

Andre verdier / rettigheter tilknyttet eiendommen

	Beløp (Kr)
Årlige festeavgifter, erstatninger o.l.	943 968
Andre verdier	2 180 000
Sum andre verdier/rettigheter	3 123 968

Stråleovn på yttervegg.



Tilbygg/modernisering

2017 Oppgradert

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	95			95	
1. Etasje	95	3		98	6
SUM	190	3			6
SUM BRA	193				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Gang, soverom 1, soverom 2, bod, garderobe, toalettrom, vaskerom, soverom 3		
1. Etasje	Gang, toalettrom, kjellernedgang, stue/kjøkken, bibliotek, mellomgang, bad, soverom 1, soverom 2	Utvendig bod	

Driftsbygninger på eiendommen

Innvendig tregulv, vegger og himling med åpen konstruksjon.

Vurdering:

Blir brukt som enkelt lager.

Bygningen har behov for vedlikehold.



Kontor



Anvendelse

Byggeår

2003

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Areal (BTA)

Etasje	BTA
Etasje	19,0
SUM BTA	19

Kommentar til areal

Ett rom.

Standard

Gjennomgående normal standard

Vedlikehold

Bygningen har etterslep på vedlikehold, skader registrert.

Beskrivelse

Oppført på natursteinsfundamenter, etasjeskille i tre.

Hovedkonstruksjon oppført i rundtømmer/laftverk.

Markedsvurdering

Eiendommen Varmevoll vurderes som en sjelden og særpreget høyfjellseiendom med betydelige utmarksressurser og en beliggenhet som må anses som svært attraktiv for kjøpere som søker store, sammenhengende fjellarealer med jakt-, fiske- og rekreasjonsmuligheter. Eiendommens kvaliteter knytter seg særlig til de omfattende utmarksarealene, den naturskjønne plasseringen langs Møsstrand, utsikten over Møsvatn, samt de gode mulighetene for friluftsliv, jakt, fiske og utmarksbasert næringsutnyttelse.

Det generelle markedet for større høyfjellseiendommer med ressurser innen jakt, fiske og rekreasjon vurderes over tid å ha vært preget av interesse og betalingsvilje, særlig for eiendommer som fremstår som unike, har store sammenhengende arealer og tilbyr opplevels- og bruksverdier utover ordinær landbruksdrift. Slike eiendommer appellerer ofte til en begrenset, men betalingssterk kjøpergruppe, hvor naturkvaliteter, eksklusivitet, bruksrettigheter og muligheter for privat eller næringsmessig utnyttelse tillegges stor vekt.

Samtidig er det forhold som virker verdidempende i ordinær markedssammenheng. Dette gjelder særlig eiendommens krevende tilgjengelighet, idet eiendommen ikke har veiforbindelse og adkomst skjer med båt og/eller snøscooter. Tilgjengeligheten er spesielt utfordrende i perioder med islegging og usikre isforhold vår og høst. Videre er eiendommen konsesjonspliktig, og en eventuell omsetning vil være avhengig av offentlig godkjenning etter konsesjonsregelverket.

Etter en samlet vurdering av eiendommens beliggenhet, ressursgrunnlag, arrondering, størrelse, bruksmuligheter, markedets interesse for denne typen eiendommer, samt de begrensninger som følger av adkomstforhold og konsesjonsplikt, vurderes markedsverdien på befaringstidspunktet til:

Kr 11 000 000,-

Takstmann presiserer at det er Vinje kommune evt Statsforvalter etter klage som innvilger konsesjon.

Eiendommen er konsesjonspliktig, verdsettelse skal skje i henhold til konsesjonsloven. Eiendommens salgsverdi er satt ut fra befaring, opplysning fra eier/omviser, fremlagte dokumenter, beskrivelser og en total vurdering av eiendommens komponenter.

Salgsverdi er for dette takstobjektet satt til det beløp rapportansvarlig etter sitt beste skjønn mener eiendommen vil oppnå ved et åpent og fritt salg i dagens marked.

Kr 11 000 000

Kilder og vedlegg

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Grunnboks utskrift			Gjennomgått		Ja
Skog og Landskap / Nibio			Gjennomgått		Ja
Matrikkel			Gjennomgått		Ja
Risikoreport			Gjennomgått		Ja
Reguleringsplan med vedtak			Gjennomgått		Ja

Teknisk verdi boligbygg

Teknisk verdi boligbygg

Våningshus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 750 000
Fradrag for forskriftsmangler mellom dagens krav og aktuelt bygg	Kr.	- 740 000
Fradrag for elde, slitasje og vedlikeholdsmangler	Kr.	- 1 420 000
Sum Teknisk verdi - Våningshus	Kr.	4 600 000
Sum Teknisk verdi - Boligbygg	Kr.	4 600 000

Nedskreven gjenanskaffelsesverdi driftsbygninger

Driftsbygninger

Bygning	Teknisk nyverdi (Kr)	Teknisk tilstand*	Driftsrelevanse**	Nedskreven gjenanskaffelsesverdi (Kr)
Gamlestua	2 900 000	3	5	450 000
Driftsbygning	1 300 000	4	4	200 000
Eldhus	700 000	3	5	100 000
Vedskjul/hønsehus	150 000	3	3	10 000
Båthus/lager	200 000	6	7	100 000
Kontor	500 000	6	6	200 000
Hytte 1	2 300 000	8	6	1 100 000
Hytte 2	650 000	7	7	300 000
Hytte Fossebu	850 000	3	7	200 000
<i>*Verdiløs=0 ny=10 **Unyttig=0 full=10</i>			Total verdi	2 660 000



Båthus/lager



Anvendelse

Byggeår

1980

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Areal (BTA)

Etasje	BTA
Etasje	8,0
SUM BTA	8

Standard

Gjennomgående god standard

Vedlikehold

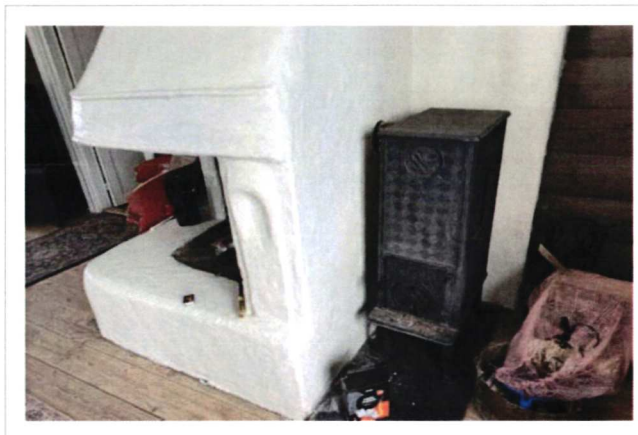
Bygning anses å ha et normalt vedlikehold.

Beskrivelse

Bygningen er oppført på punktfundamenter av naturstein, etasjeskille i tre pålagt enkel gulvplank.

Hovedkonstruksjon oppført i bindingsverk, utvendig kledd med liggende trepanel.
Plassbygde dører i begge gavlene.

Tak oppført som saltak, åstakkonstruksjon pålagt plassbygde sperrer, lekter og stålplater som taktekke.



Spesialrom

Underetasje:

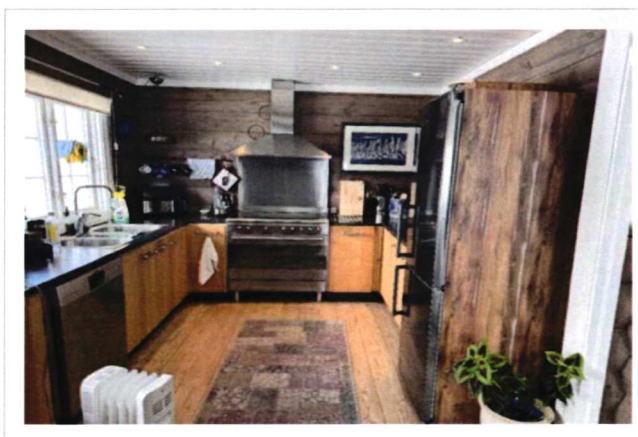
Toalettrom med keramiske fliser, vegger med trepanel og himling med malte plater.
Gulvmontert toalett.

1etg:

Toalettrom med belegg på gulv, vegger med trepanel og himling med trepanel.
Gulvmontert toalett og servant.

Kjøkken

Kjøkkeninnredning av solid type med behandlet heltre benkeplate. Profilerte dører.
Vifte over komfyrplass.



Våtrom

Vaskerom underetasje:

Gulv med betongpåstøp pålagt varmekabler og belegg, vegger med våtromsplater og himling med takessplater.
Standard innredning med stålplate og utslagsvask. Opplegg for vaskemaskin samt eldre skap med tredører.

Tilknyttet vaskerom er det en dusjnisse med vegghengt dusj. Sluk i gulv.
Blir også brukt som grov-kjøkken.

Bad 1etg:

Gulv med betongpåstøp pålagt varmekabler og keramiske fliser. Vegger med laftverk og himling med trepanel.
Dusjnisse med keramiske fliser på gulv og vegger, trepanel i himling.

Montert en solid baderomsinnredning med profilerte dører og skuffer. Laminert benkeplate med servant. Overskap og høyskap.

Vann og avløp

Ja Nei

Vann:

Eiendommen har privat vannforsyning fra tilsigsbrønn som forsyner våningshus, Gamelstua og Eldhus.

Avløp:

Eiendommen har privat avløpsanlegg.
Utgift for tømming av avløpsanlegg må påregnes.

Adkomstvei

Ja Nei

Eiendommen har ingen fast veiforbindelse.

Det er offentlig vei frem til Varland, fra Varland til Varmevoll er det ca 8,5 km (ca xx minutter med båt/snøskuter).
På gården er det kun enkle veier.

Andre veier

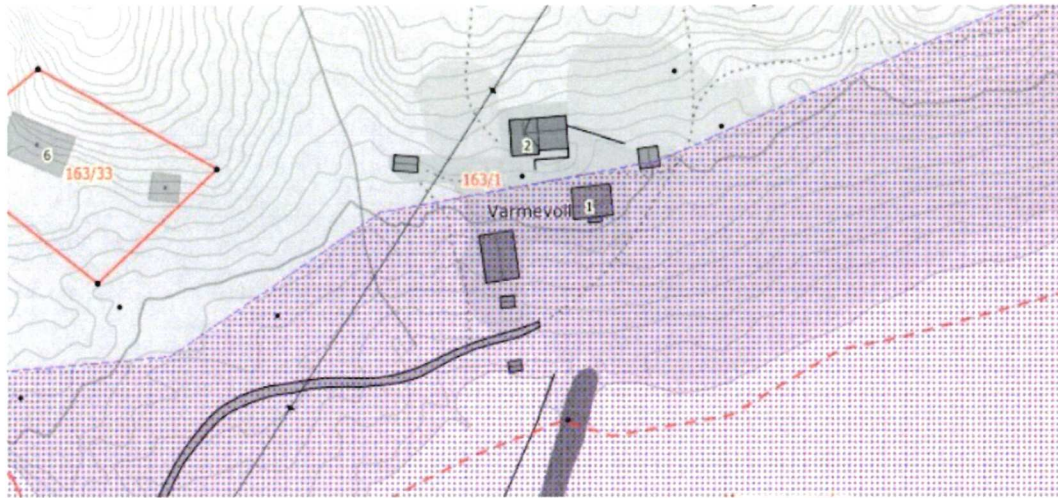
Ja Nei

Flom

Ja Nei

Flom aktsomhetsområder

Norges vassdrags- og energidirektorat



 Flom aktsomhetsområder

Deler av eiendommen ligger innenfor NVE sitt flomm sone kart.

Andre forhold

Ja Nei

Radon aktsomhet

Norges geologiske undersøkelse



 Særlig høy  Høy  Moderat til lav  Usikker

Radon:

Eiendommen ligger i et område som har moderat til lav aktsomhets grad av radon.

Bruksavtale vedrørende Bekkestaul

Opplysning om privat bruksrett / avtale.

Det er fremlagt privat avtale datert 04.04.2024 mellom grunneier og Åsmund Myrstad vedrørende bruk av bua med uthus på Bekkestaul. Avtalen gjelder frem til 31.09.2030 og innebærer at Åsmund Myrstad har rett til bruk i nærmere avtalte perioder. Grunneier har utenom dette rett til eget bruk og eventuell utleie. Avtalen inneholder i tillegg bestemmelser om fiske, vedhogst, vedlikehold og adgang til transport med snøscooter etter særskilt tillatelse. For en eventuell kjøper må det påregnes at denne avtalen representerer en privatrettslig belastning/heftelse på eiendommen i avtaleperioden. Anbefaler kjøper å gå gjennom avtalegrunnlaget.

Generelt om eiendommen

Ras og skred

Ja Nei

Kulturminner

Ja Nei

Kulturminner (5)

Alle

Lokalitetsnummer ⓘ

Bygningsnummer

Kulturminneart

Vernetype

[87962](#) ⓘ

Kulffremstillingsanlegg

Automatisk fredet

[87971](#) ⓘ

Kulffremstillingsanlegg

Automatisk fredet

[132594](#) ⓘ

Fangstlokalitet

Automatisk fredet

[132596](#) ⓘ

Fangstlokalitet

Automatisk fredet

[132745](#) ⓘ

Fangstlokalitet

Automatisk fredet

Det er registrert kulturminner på eiendommen.

Heftelser og rettigheter

Jordleie

Det opplyses ved befarings at det ikke foreligger noen form for leiekontrakter på jordbruksarealene ved befarings.

Kommentar til grunnboksbladet

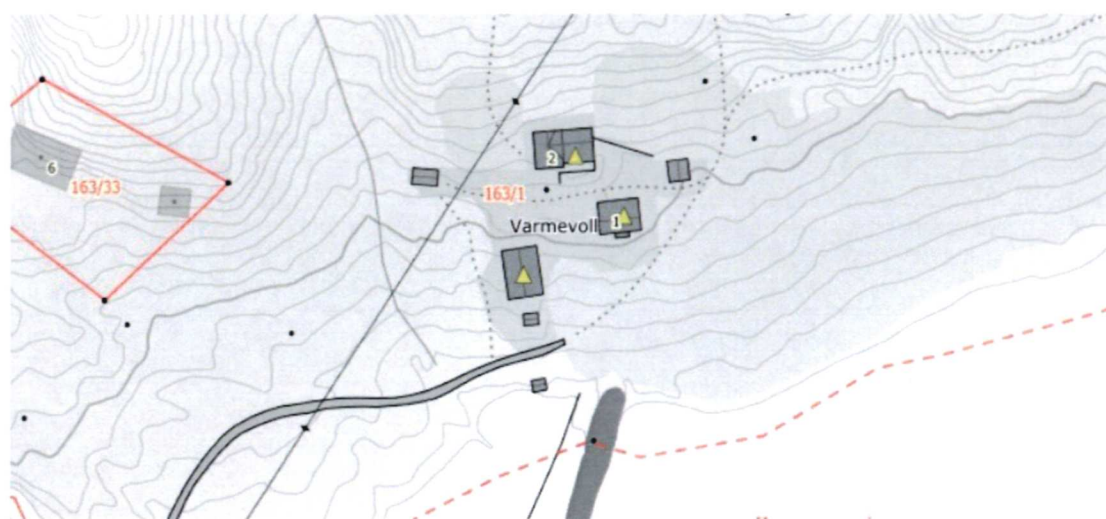
Ubekreftet Grunnbok for Gnr 163/Bnr 1 i Vinje kommune er sjekket via Ambita.
Utskrift følger vedlagt.

Det er registrert tinglyste heftelser/servitutter på eiendommens grunnboksblad. En kjøper/ långiver må på eget initiativ sørge for å gjøre seg kjent med alt innholdet i grunnbøkene og samtlige tinglyste heftelser. Heftelser og servitutter er ikke innhentet eller sjekket.

Øvrige

Kulturminner - bygg

Riksantikvaren 



- ▲ Ruin eller fjernet objekt
- ▲ Meldepliktig i hht. Kulturminnelova §25
- ▲ Annet SEFRAK-bygg
- ▲ Freda bygninger

Det er registrerte bygg i SEFRAK (Sekretariatet For Registrering Av faste Kulturminner)
Det innebærer ingen spesielle restriksjoner at ei bygning er med i dette registeret. Registreringa fungerer meir som eit varsko om at det bør gjerast ei vurdering av verneverdien før ein ev. gir løyve til å rive eller endre bygningen. For bygningar som er eldre enn år 1850, er det lovfesta (Kulturminnelova §25) at ei slik vurdering må gjerast før ein bygge- eller rivingsøknad blir avgjort. Det er likevel mogleg for kommunen å gje rivingsløyve sjølv om kulturminnemyndigheitene tilrår vern.

Jaktrett / jaktavtale

Det foreligger skriftlig avtale om bortleie av reinsdyrjakt på eiendommen Varmevoll, del av vald HA 251 i Vinje kommune. Avtalen omfatter etter det opplyste hele terrenget, oppgitt til ca. 13 945 daa. Leietaker disponerer fellingsløyver på reinsdyr innenfor gjeldende offentlig fastsatt jakttid. Avtalen erstatter tidligere avtale og gjelder løpende for én sesong av gangen fra og med 30.09.2025. Oppsigelse må skje innen 31.12 for å få virkning for påfølgende jaktår. Det er videre opplyst at leietaker har fortrinnsrett til fortsatt leie så lenge nåværende grunneier står som eier av eiendommen og jaktretten fortsatt ønskes bortleid.

Bebyggelse

Eiendommen har flere bygninger slik at eiendommen er bebygd etter konsesjonslovens bestemmelser og definisjoner i rundskriv.

Odelstloven

Ifølge arealklassifisering på Nibio pr. 03.03.2026 oppfyller ikke eiendommen dagens arealkrav i Odelslovens jfr. § 2 da den har mindre enn 35 dekar (daa) full-/overflatedyrka jord/ og mindre enn 500 daa produktiv skog– se tabell. – se tabell.

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 -hvor eiendommen ligger- om tillatelse (konsesjon) til å få kjøpe og eie eiendommen.

Ved et fritt – utenfor konsesjonsfri slekt – salg vil ikke være priskontroll jf. Konsesjonslovens § 9 a samt rundskriv da eiendommen har mindre enn 35 daa full-/overflatedyrka jord / og mindre enn 500 daa produktiv skog– se tabell.

Boplikt

En kjøper kan pålegges boplikt som et konsesjonsvilkår etter konsesjonslovens § 11 ved et konsesjonspliktig (fritt) salg dvs utenfor definert familie.

Reglene om boplikt ligger i konsesjonslovens §§ 5, 6 og 11. Den lovpålagte boplikten krever også at eiendommen har eller har hatt helårs bosetning dvs at det er et brukbart hus. Lovpålagt boplikt inntreffer når også 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 folkeregisteradresse.

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.

Arealgrunnlag



Matrikkelnummer	Antall teiger	Fullydka jord	Overfatedyrka jord	inmarkabete	Produktiv skog	Annet markslag	Bebyggt sent. vass. bre	Ikke klassifisert	Sam grunnsandom
4036-163/1 Areal i dekar		1	0,0	12,5	1,0	0,0	1,5	461,6	14 761,2
4036-163/1		1	0,0	12,5	1,0	0,0	1,5	461,6	14 761,2
Sum		1	0,0	12,5	1,0	0,0	1,5	461,6	14 761,2

Kartutsnitt er hentet fra NIBIO sitt kartverk pr 03.03.2026

Totalt areal i følge NIBIO sitt kartverk er 15 237,8 daa, herav 13,5 daa jordbruksareal og 14 761,2 daa annet uproduktivt areal.

Merk: Arealer på landbrukseiendommer er ikke juridisk eksakt størrelse.

Juridisk status

Arealstatus

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 Varmevoll ligger - ifølge kart på hjemmesidene i Vinje 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 også angitt flere hensynssoner tilknyttet eiendommen.

Varmevoll 1, 3864 RAULAND
Gnr 163- Bnr 1
4036 VINJE

IL Takst AS
Stallbakken 1
NOTODDEN 3675



Kommune	gnr.	bnr.	snr.	Areal	Eieforhold
4036 VINJE	163	1	0	m ²	Eiet

Adresse

Varmevoll 1

Hjemmelshaver

Lien Herdis

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige.				
Kommentar				

Hyttetomter

På eiendommen er det en mindre reguleringsplan med plan-id: 20050002.
Dette er en utbyggingsplan til fritidsbebyggelse med lav standard.

Det ble utarbeidet en reguleringsplan i 2005 for eiendommen.
Da denne planen var ferdig utbygd og Vinje kommune hadde sin rullering av kommuneplanens arealdel i 2011 gav kommunen hjemmel til å øke antall fritidseiendommer med 3 stk innenfor planområdet.

Det er på befaring opplyst at det er mulighet for å etablere 3 stk. hyttetomter på eiendommen, og at disse ikke er solgt pr. takstdato.
Tomtene vurderes skjønnsmessig å ha en markedsverdi på ca. kr 800 000,- pr. stk. Ved forutsatt salg av 1 tomt pr. år er samlet nåverdi beregnet til ca. kr 2 180 000,- basert på 5 % neddiskonteringsrente.

Total verdi for ubebygde tomter settes til kr 2 180 000,-

Erstatninger

Eiendommen mottar årlig erstatning fra Øst-Telemark Brukseiernesforening i forbindelse med neddemming og regulering av Møsvatn. Dette representerer en løpende inntekt knyttet til tidligere reguleringsinngrep på eiendommen.
Opplyst årlig erstatning utgjør kr 37 758,73.

Det er brukt kapitaliseringsrentefot på 4%.

Jord, Skog, Jakt og fiske

Jord

Arealgrunnlag

Fulldyrket jord		
Overflatedyrket jord	12,5 daa	
Innmarksbeite	1,0 daa	13,5 daa
Skog av svært høy bonitet		
Skog av høy bonitet		
Skog av middels bonitet		
Skog av lav bonitet		
Uproduktiv skog		
Myr		
Åpen jorddekt fastmark	1,5 daa	
Åpen grunnlendt fastmark	461,6 daa	463,1 daa
Bebygd, vann, bre		
Ikke klassifisert	14 761,2 daa	14 761,2 daa
Sum		15 237,8 daa

Opplysningskilder, beskrivelse

Takstingeniør må presisere at det ligger utenfor dette oppdraget å gjøre mer nøyaktige målinger enn det NIBIO kan gjøre mht. eiendommens størrelse og arealklassifisering.

Markslag og arealer er innhentet fra Gårdskart-(NIBIO) DATO 03.03.2026.

Merk: Arealer på landbrukseiendommer er ikke juridisk eksakt størrelse.

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		Nei			
Overflatedyrket jord	12,5	Nei		120	1 500
Innmarksbeite	1,0	Nei		35	35
Sum jordbruksareal	13,5				1 535
				Verdi	38 375

Opplysningkilder, beskrivelse

Jordbruksarealet ligger i all hovedsak rundt gårdstunet, arealet har tidligere vært benyttet til grovfôr-produksjon og beite. I senere tid har arealene på eiendommen blitt holdt i hevd og pusset med beite-pusser for å hindre igjengroing. Arealet vurderes å være dårlig arrondert.

Det har vært husdyr-drift på gården frem til starten på 1990 tallet.

I følge NIBIO sitt kartverk utgjør jordbruksarealet et overflatedyrket areal på 12,5 daa, samt innmarksbeite på 1 daa.

Verdien tilknyttet det overflatedyrkede arealet settes skjønnsmessig til kr 3 000,- pr daa.
Verdien tilknyttet innmarksbeite settes skjønnsmessig til kr 875,- pr daa.

Definisjon Fulldyrka

Areal som er dyrka til vanlig pløyedybde, også som kan nyttes til åkervekster eller til eng som kan fornyes ved pløying. Vanlig plogdybde er ca. 20-30 cm .

Definisjon Overflatedyrka

Jordbruksareal som for det meste er rydda og jevna i overflata, slik at maskinell høsting er mulig, men for eksempel ikke pløying

Definisjon innmarksbeite

Jordbruksareal som kan benyttes som beite, men som ikke kan høstes maskinelt. Minst 50% av arealet skal være dekket av grasarter og beitetålende urter

Skog, jakt og fiskerettigheter

Skog uten plan

Uproduktiv skog og utmark	15 224,3	Verdi pr. daa	50	Sum verdi	Kr. 761 215
	Gårdskart/NIBIO (Daa)	Kr/Daa	Verdi (kr)		
Skog av svært høy bonitet					
Skog av høy bonitet					
Skog av middels bonitet					
Skog av lav bonitet					
Sum	0,0		0	Total produktiv skogverdi:	Kr. 0
Innestående skogfondkonto	0,0			Totalverdi skog og utmark:	Kr. 761 215

Opplysningskilder, beskrivelse

Verdifastsettelsen på skog er satt på bakgrunn av en generell kunnskap, gjennomgang av kartgrunnlag og intervju med rettighetshaver/omviser.

Skogen ligger på 1 samlet teig ovenfor eiendommen. Det er registrert areal med nøkkelbiotoper på eiendommen. Det foreligger på befaringstidspunkt ingen skogbruksplan, men det opplyses at det har eksistert tidligere. For å levere tømmer må det være en skogbruksplan/miljøplan over eiendommen. Anbefaler videre undersøkelser.

Takstingeniørene har gjort en skjønnsmessig vurdering da det ikke foreligger skogdata.

Aktivitet i skogen:

Definisjon produktiv skog

Produktiv skog er skog som produserer mer enn 100 liter (0.1 m³) trevirke pr. dekar og år dvs. at boniteten H6 er inkludert.

Skogkultur:

Opplyst av omviser:

Det er ikke utført skogkultur på eiendommen på lengre tid.

Det opplyses at det ikke har vært utført noen spesiell avvirkning de senere årene.

Det er et generelt behov for ungsogpleie på eiendommen.

Det foreligger på befaringstidspunkt ingen skogbruksplan, takstmann har gjort en egen vurdering tilknyttet skogs verdier.

Produktivt areal i følge Nibio sitt kart: daa

Beregnet nyttbar produksjonsevne: m³

Stående volum for 2025 er ikke kjent.

Hogstklassefordeling:

Hogstklassefordeling for 2025 er ikke kjent, men ut fra egne observasjoner vurderes det i all hovedsak å være eldre skog.

Bonitetsfordeling:

Hovedtyngden av stående skog ligger i høyere og lavere boniteter.

Treslag fordeling:

Hovedtyngden av stående skog er gran med innslag av lauv og furu.

Driftsforhold:

Driftsforholdene vurderes å være krevende.

Hovedtyngden av skogen står i bratt og ulendt terreng med vanskelig tilkomst.

Det må påregnes å bygge drifteveier.

Ut fra sammenlignbare forhold vurderes avvirkningskostnad til entreprenør å være på ca kr 250,- til kr 350,- pr m³.

I tillegg kommer kostnad til ungsogpleie, redskap, adm, utstyr, måleutgifter, veier mm.

Rotnetto i sluttavvirkning er beregnet til kr 347,- pr m³ basert på langsiktige tømmerpriser.

Det er i verdivurderingen lagt til grunn en beregnet produksjonsevne: m³ med fratrekk på 25 % topp avfall, myr kantsomer og andel nøkkelbiotoper.

Som følge av relativ høy aktivitet i skogen så må påventes en del år ventetid før jevn hogst kan utføres.

Skogsverdien er satt til

,-

Skogfond:

Takstmann gjør oppmerksom på at Skogfond er en konto som har løpende bevegelser og saldo kan derfor variere.

Skogfond med saldo pr 31.12.2023 kr 457,-.

Det er benyttet en kapitaliseringsrente på 4 % jf rundskriv fra LMD.

Jakt og fiske

Verdi av jakt og fiske pr.år	Kr. 100 000	Samlet verdi av jakt og fiske	Kr. 2 000 000
-------------------------------------	-------------	--------------------------------------	---------------

Opplysningkilder, beskrivelse

Eiendommen har betydelige utmarksverdier knyttet til jakt- og fiskeressurser.

Utmarksområdene fremstår som attraktive og med et variert ressursgrunnlag, noe som gir grunnlag for både storviltjakt, småviltjakt og fiske.

Det er jaktmuligheter for elg, hjort og villrein, i tillegg til småviltjakt etter blant annet rype og hare. Eiendommen disponerer egen elgjakt i samarbeid med naboeiendom, og det er opplyst at det i 2025 var en kvote på 2 elg. Videre er det opplyst at eiendommen også har mulighet for hjortejakt.

Når det gjelder villreinjakt, ligger eiendommen i et område med etablerte jaktmuligheter. Opplyst kvote varierer normalt fra 4 til 12 dyr pr. år, avhengig av tildeling og forvaltning. I 2025 ble det opplyst kvote var 9 villrein. Reinsjakten er videre opplyst å være bortleid, noe som indikerer at jaktretten har en klar omsetningsverdi og representerer en inntektsgivende ressurs for eiendommen.

Eiendommen har også gode muligheter for småviltjakt, særlig med hensyn til rype og hare, og utmarksområdene vurderes å ha kvaliteter som gjør dem egnet for slik jaktutøvelse. Dette gir både bruksverdi for eier og potensiell leieverdi.

I tillegg foreligger det fiskemuligheter i lokale tjern på eiendommen samt adgang til fiske i Møsvatn. Samlet gir dette eiendommen attraktive rekreasjons- og utnyttelsesmuligheter, og bidrar positivt til den totale utmarksverdien.

På bakgrunn av eiendommens jakt- og fiskerettigheter, dokumentert og opplyst avkastningspotensial, samt områdets karakter og ressursgrunnlag, er årlig utmarksverdi knyttet til jakt og fiske vurdert til kr 100 000. (Netto)

Ved kapitalisering av denne årlige nettoverdien er det lagt til grunn en kapitaliseringsrentefot på 5 %.

Det foreligger skriftlig avtale om bortleie av reinsdyrjakt på eiendommen Varmevoll, del av vald HA 251 i Vinje kommune.

Bygninger på eiendommen

Våningshus



Anvendelse

Byggeår

1984

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

Gjennomgående normal standard

Vedlikehold

Bygning anses å ha et normalt vedlikehold.

Utvendige forhold

Bygningen er oppført på stedlige masser med armert betongstøpt dekke. Kjellermurer av lettklinkerblokk, utvendig betongpusset. Etasjeskille i tre.

Hovedkonstruksjon oppført i laftverk, maskinlaft fra Realbygg.

Utvendig er vegger delvis kledd i nyere tid. Utskjærte hjørnestolper og verandastolper.

I yttervegg er det koblede vinduer samt enkelte nyere isolerglassvinduer.

Fabrikkframstilte dører i tre.

Tak oppført som saltak, åstakkonstruksjon med innvendig synlig åser, plassbygde sperrer pålagt undertak, papp, knotteplast og torv som taktekke.

Langs deler av takfot er det montert takrenner med nedløp langs vegg.

Ved inngangsparti er det oppført en veranda, delvis takoverbygd inngangsparti med spalteplank. Plassbygd trapp til terreng.



Innvendige forhold

Utvendig bod har tregulv, vegger og himling med åpen konstruksjon.

Underetasjer:

Betongstøpt dekke pålagt keramiske fliser.

Vegger med trepanel, bod med synlig lettklinkerblokk.

Himling med trepanel.

Plassbygd trapp til 1etg.

1etg:

Gulv med gulvplank.

Vegger med hovedsakelig synlig behandlet laftverk og noe trepanel.

Himling delvis med skråtakshimling, synlig åser i stue og kjøkkendel. Øvrig flat himling kledd med trepanel.

Innvendig speilfyllingsdører med malte overflater.

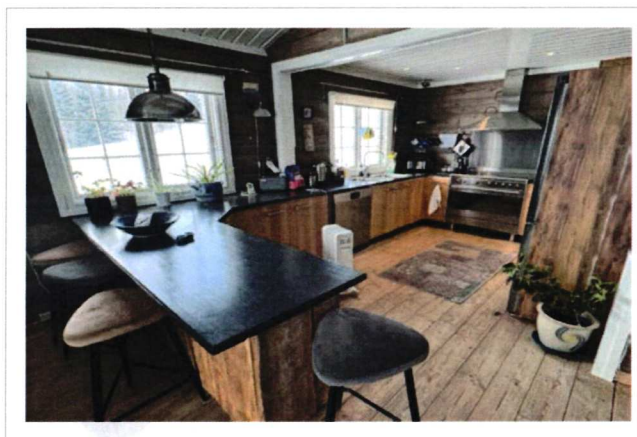
Flere soverom med plassbygde solide senger.

NB!

Det opplyses å være noe skade etter tak-lekkasje rundt pipe.

Det er også noe vanninntrengning på gulv ved soverom.

Det anbefales generelt at det utføres en tilstandsrapport for å få oversikt over bygningens tekniske tilstand.



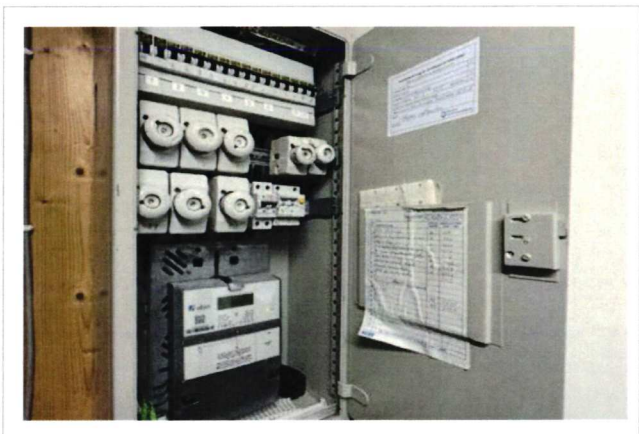
Tekniske installasjoner

Bygningen har eget sikringskap med abonnement, skrusikringer på hovedinntak. Øvrig automatsikringer. Ledningsnettet ligger åpent. Naturlig ventilasjon med klaff-ventiler.

I kjeller står en nyere 200 ltr v.v.bereder.

Eiendommen har privat vann fra tilsigsbrønn og privat avløpsanlegg.

Pipe oppført i lettklinkerblokk som er skifersteinbelagt over tak. Innvendig betongpusset og murt pipeløp og brannmur. Oppført gruepeis. Tilleggsvarme fra vedovn.



Gamlestua



Anvendelse

Byggeår

1932

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Areal (BTA)

Etasje	BTA
1. Etasje	70,0
2. Etasje	25,0
SUM BTA	95

Kommentar til areal

1etg: gang, kjøkken, mellomgang, bod, bad/vaskerom, stue og trapperom.
2etg: gang og to soverom.

Standard

Gjennomgående enkel eldre standard

Vedlikehold

Bygningen har etterslep på vedlikehold, skader registrert.

Beskrivelse

Bygningen er av eldre dato som er ombygd og tilbygd flere ganger opp gjennom tiden og består i utgangspunktet av to adskilte tømmer som påbygd med eldre tømre og senere tilbygd/ombygd.

Bygningen er oppført på stedlige masser med murer av naturstein. Etasjeskille i tre. Enkel jordkjeller.
Hovedkonstruksjon på den eldste delen er oppført i laftverk, tilbygd del i bindingsverk. Utvendig er vegger kledd med trepanel.

I yttervegg er det montert eldre glass.
Fabrikkframstilte dører.

Tak oppført som saltak, åstakonstruksjon pålagt plassbygde sperrer, undertak, papp, torv, lekter og stålplater som taktekke.

Innvendig:

1 etasje med hovedsakelig gulvplank, kjøkken med belegg-flis og mellomgang med keramiske fliser. Bod med betongpuss.
Vegger med synlig laftverk og trepanel.
Himling med trepanel.

Kjøkkeninnredning av tre med profilerte dører og skuffer. Overskap.
Heltre benkeplate samt stål-skyllekum og utslagsvask. Vifte over komfyrplass.

Bad/vaskerom med keramiske fliser og belegg på gulv, vegger med laftverk og plater. Himling med plater og trepanel.

Oppført enkel baderomsinnredning av finer med slette dører. Servant.
Øvrig gulvmontert toalett, enkelt opplegg for vaskemaskin, veggmontert v.v.bereder og dusjkabinett.
Stråleovn på vegg. Ventilasjon med klaff-ventil på yttervegg.

Innvendig dører i tre, både eldre dører og nyere dører.
Trapp til 2etg i tre.

2 etasje med gulvplank.
Vegger med trepanel og laftverk.
Himling med trepanel.

Teknisk:

Bygningen har sikringsskap med egen måler, skrusikring på hovedinntak og automatsikringer øvrig. Ledningsnettlet ligger åpent.
Felles vann med hovedbygning fra tilsigsbrønn og avløp til privat avløpsanlegg.

Pipe er helbeslått over tak, innvendig malte og betongpusset brannmurer. Tilknyttet vedovn i stue og på kjøkkendel.
Tilleggsvarme i bygning fra elektrisitet.

Bygningen er på betalingstidspunkt utleid.

Vurdering:

Bygningen har behov for vedlikehold.



Tilbygg/modernisering

1970 Tilbygg

Driftsbygning



Anvendelse

Byggeår

1932

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Areal (BTA)

Etasje	BTA
Etasje 1	97,0
Etasje 2	33,0
SUM BTA	130

Standard

Gjennomgående enkel eldre standard

Vedlikehold

Bygningen har etterslep på vedlikehold, skader registrert.

Beskrivelse

Oppført på stedlige masser med enkel møkkakjeller oppbygd i naturstein. Etasjeskille mot fjøs i betong, resterende etasjeskille med jordgulv og enkelt tregulv.

Videre er bygningen delvis punktfundamentert med naturstein.

Hovedkonstruksjon innvendig med laftverk i fjøsdel, yttervegg i reisverk som utvendig er kledd med stående trepanel.

Plassbygde dører og porter.

Låvebru i tre.

Tak oppført som saltak, åstakkonstruksjon pålagt lekter og stålplater som taktekke.

Innvendig verkstedrom og fjøsrom med betong på gulv, vegger med laftverk og himling med trepanel.

Øvrig delvis jordgulv og enkelt tregulv, vegger og himling med åpen konstruksjon.

Innlagt strøm.

2etg med låvebane med mulighet for lagring på hver side.

Vurdering:

Bygningen har bruksverdi som lager, verksted mm.

Har behov for vedlikehold.



Eldhus



Anvendelse

Byggeår

1940

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Areal (BTA)

Etasje	BTA
Etasje	18,0
SUM BTA	18

Kommentar til areal

To rom.

Standard

Gjennomgående enkel eldre standard

Vedlikehold

Bygningen har etterslep på vedlikehold, skader registrert.

Beskrivelse

Bygningen er oppført på enkle punktfundamenter av naturstein, etasjeskille i tre.

Hovedkonstruksjon oppført i bindingsverk, utvendig kledd med trepanel.

Enkle vinduer. Plassbygd dør i tre.

Tak oppført som saltak, åstakkonstruksjon pålagt plassbygde sperrer, undertak og papp som taktekke.

Innvendig eldre gulvplank, vegger med trepanel og himling med trepanel.
Innvendig tredør.

Montert enkel plassbygd innredning med overskap.
Plassbygde senger.

Stålpipes tilknyttet en eldre ovn.
Innlagt strøm og vann.

Vurdering:
Bygningen har blitt brukt som enkelt overnattingssted.
Har behov for vedlikehold.



Vedskjul/hønsehus



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Bygningen har ukjent byggeår.

Areal (BTA)

Etasje	BTA
Etasje	6,0
SUM BTA	6

Kommentar til areal

Ett rom. Lav takhøde ikke målbart areal.

Standard

Gjennomgående enkel eldre standard

Vedlikehold

Bygningen har etterslep på vedlikehold, skader registrert.

Beskrivelse

Oppført på enkle punktfundamenter av naturstein.

Hovedkonstruksjon oppført i enkel laft og gamle linjestolper.

Tak oppført som saltak, åstakkonstruksjon pålagt sperrer og stålplater som taktekke.

Innvendig jordgulv, vegger med laftverk og himling med åpen konstruksjon.

Vurdering:

Blir brukt som enkelt lager.

Bygningen har behov for vedlikehold.

Hovedkonstruksjon oppført i bindingsverk og enkel lafteplank. Utvendig er vegger kledd med stående tømmermannskledning. Hovedinngangsdør i tre. Vinduer av koblet type.

Tak oppført som saltak, åstakkonstruksjon pålagt papp og stålplater som taktekke.

Innvendig gulvbord, vegger med trepanel og laftverk, himling med trepanel.

Svært enkel plassbygd innredning.
Innredet med 7 stk sengeplasser.

Det er oppført 2 stål Piper som er tilknyttet vedovner.
Solcelleanlegg og enkel gass-komfyr.

Det er også oppført et uthus som inneholder utedo/vedskjul. Areal ca 3m².
Oppført rundt år 2000.

Vurdering:

Hytte er en enkel jakthytte som blir brukt i forbindelse med jakt og utmarksturer.
Hytte har en enkel standard.



Tilbygg/modernisering

1998 Tilbygg



Tilbygg/modernisering

2004 Tilbygg/ombygd

Hytte Fossebu



Anvendelse

Byggeår

1960

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Areal (BTA)

Etasje	BTA
Etasje	35,0
SUM BTA	35

Kommentar til areal

Gang, kjøkken, stue og to soverom.

Standard

Gjennomgående normal enkel standard

Vedlikehold

Bygningen har etterslep på vedlikehold, skader registrert.

Beskrivelse

Hytte ligger ved Fossetjønn, ca 1356 m.o.h. Ligger fint til på høyfjellet. Det er ca 1,5-2 timers gange inn til hytte.

Bygningen er oppført på punktfundamenter av naturstein.

Hytte 2



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Bygningen har ukjent byggeår.

Areal (BTA)

Etasje	BTA
Etasje	25,0
SUM BTA	25

Kommentar til areal

To rom.

Standard

Gjennomgående enkel eldre standard

Vedlikehold

Bygning anses å ha et normalt vedlikehold.

Beskrivelse

Gamell bjørkebu restaurert ca 1970, påbygd og innreidd i 2004, tilbygd 2006.

Oppført på punktfundament av naturstein. Etasjeskille i tre.

Hovedkonstruksjon oppført delvis i stavlaftskonstruksjon, delvis pålagt trepanel og enkel bjørke-laft. Eldre koblede vinduer i yttervegg. Plassbygd dør.

Tak oppført som saltak, åstakkonstruksjon av plassbygde sperrer pålagt undertak og stålplater som taktekke.

Innvendig gulvbord, vegger og himling med trepanel.

Enkel kjøkkeninnredning med folierte dører. Øvrig enkel innredning. Plassbygde senger.

Pipe med stålgjennomføring, innvendig tilknyttet peisovn.

Tilknyttet hytte er det et uthus.

Oppført i bindingsverk, utvendig kledd med trepanel.

Det er i tillegg til hytta satt opp et enkelt laftet bygg som blir brukt som skjul.

Bygningen er under rehabilitering, verdien som blir satt er på bakgrunn at bygningen er ferdig oppgradert.



Tilbygg/modernisering

1963	Tilbygg
2026	Totalt rehabilitert

Hytte 1



Anvendelse

Byggeår

1958

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Areal (BTA)

Etasje	BTA
Etasje	63,0
SUM BTA	63

Kommentar til areal

Gang, bad, kjøkken, stue og to soverom.

Standard

Bygningen er under rehabilitering.

Vedlikehold

Bygningen er under rehabilitering.

Beskrivelse

Oppført på punktfundamenter av naturstein med trebjelkelag.

Hovedkonstruksjon oppført med eldre brakker som er ombygd og tilbygd.

Utvendig er vegger kledd med trepanel.

I yttervegg er det montert 2-lag isolerglassvinduer. Fabrikframstilt hovedinngangsdør og ny fabrikkframstilt verandadør med glass.

Tak oppført som saltak, åstakkonstruksjon pålagt sperrer, undertak og sarnafil-belegg som taktekke på befaring. Det opplyses at det skal legges torv som taktekke.

Oppført veranda.

Innvendig belegg på gulv i gang, øvrig furugulv.

Vegger med trepanel i malt utførelse.

Himling med trepanel og plater.

Tredører innvendig.

Det skal monteres en Epoq kjøkkeninnredning.

Bad med belegg på gulv, vegger våtromsplater og himling med takesplater.

Det skal monteres en standard baderomsinnredning.

Pipe med rørgjennomføring, tilknyttet vedovn.

Det skal monteres sikringsskap med automatsikringer og nytt ledningsnett.

I yttervegg er det montert koblet glass.
Plassbygd isolert dør.

Tak oppført som saltak, åstakkonstruksjon med bærende synlige takåser, utvendig pålagt plassbygde sperrer, undertak og papp som taktekke.

Innvendig gulvplank, vegger med synlig laftverk og himling med synlig takåser og trepanel.
Innlagt strøm.

Vurdering:

Har tidligere vært brukt som kontor.

Det er igangsatt vedlikehold på bygningen.



Forutsetninger

Forutsetning

Taksten gjelder eiendommens markedsverdi der det er tatt hensyn til konsesjonslovens §9, prisregulering og jordlovens §12 m.m.

Egne forutsetninger

Landbruksdepartementet har i forskjellige rundskriv gitt generelle retningslinjer som verdsetting av konsesjonspliktige eiendommer skal bygge på. Retningslinjene åpner for skjønn avhengig av eiendommens egenart. Eier skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Verdivurderingen er avholdt etter beste skjønn og overbevisning. Verdivurderingen er utført i henhold til gjeldende instruks. Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre det er angitt. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt eiendommen slik god skikk tilsier. Verdivurderingen gir en samlet vurdering, men en enkel beskrivelse og en verdsetting av landbrukseiendommen (markedsverdi). Landbruksdepartementet gir i rundskrivene M-3/2002, M-1/2021 veiledende retningslinjer for verdsetting av konsesjonspliktige eiendommer. Nedre grense for kapitaliseringsrentefot ved beregning av avkastningsverdi for jord og skog skal være 4 %.

En anser avkastningsverdi (bruksverdi) som det naturlige utgangspunkt for verdsetting av landbrukseiendommer etter konsesjonsloven. En legger likevel til grunn at formålet i konsesjonsloven § 1 om å tilgodese en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling gir rom for å nytte også andre verdsetningsprinsipper enn den tradisjonelle avkastningsverdi, f.eks. kostnadsverdi. Ved praktisk verdsetting, vil de forskjellige verdsetningsprinsipper ha sin begrensning. Det vil derfor ofte være hensiktsmessig å dele verdsettingen av en landbrukseiendom opp i de enkelte deler eiendommen består av (jord, skog, bygninger m.m.), og så nytte den verdsetningsmåten som passer best på de enkelte eiendomsdeler.

For rettigheter og andre ressurser som hører til eiendommen nyttes enten avkastningsverdi eller kostnadsverdi - alt etter rettighetens eller ressursens art. I noen tilfelle må en falle tilbake på en rent skjønnsmessig verdivurdering. Verdien det er kommet fram til bygger på egen befaring, opplysninger under denne og fremlagt dokumentasjon.

Takstmann er ikke ansvarlig for eventuelle feil i fremlagte opplysninger. "Håndbok for drittsplanlegging" og "Driftsgranskinger for jord- og skogbruk" er støtte for beregningene. Det tas forbehold om råte, soppskader og andre skader i bygninger da bygningsbeskrivelsen bare er en generell beskrivelse.

Det tas forbehold om tilstand på el-anlegg og andre tekniske installasjoner da dette krever fagkyndig kontroll. Ønskes nærmere kontroll av byggetekniske forhold, må det foretas egen kontroll for dette med tilhørende tilstandsrapport.

Verdivurderingen er avholdt etter beste skjønn og overbevisning. Verdivurderingen er utført i henhold til gjeldende instruks. Heftelses anmerkninger er ikke vurdert med mindre det er angitt.

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.

Landbrukseiendommer har ofte en omfattende og kompleks bygningsmasse, noe som krever en større grad av skjønn ved både arealmåling og verdsetting. Målingene kan derfor avvike fra avhendingslovens krav om arealsvikt (avvik større enn 2 % og minst 1 m²), på grunn av størrelse, skjevheter eller lignende forhold. Slike avvik vil normalt ikke ha betydning for eiendommens verdi.

