

Verditakst

Landbrukseiendom "Storla" Søre Øygardsvegen 15 og 17, 3550 GOL

Gnr 33: Bnr 1 m.fl.
3324 GOL KOMMUNE

SERTIFISERT TAKSTINGENIØR
Vidar G. Sire Takstingeniør
Telefon: 951 54 786
E-post: vidar@takstmann.com
Rolle: Uavhengig takstingeniør

AUTORISERT FORETAK
Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS
Elvevegen 4, 3550 GOL
Telefon: 32 07 44 94
Organisasjonsnr: 980 869 466



Dato befaring: 19.08.2025
Utskriftsdato: 11.11.2025
Oppdrag nr: 2025424



Takstingeniørens rolle

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstingeniør uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstingeniøren har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstingeniørens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

Oppdraget gjelder

Egne forutsetninger

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS har fått i oppdrag å takserer landbrukseiendommen 33/1 m/flere i Gol kommune, og alle gards- og bruksnumre er vurdert som en samlet enhet iht. jordloven. Eiendommen må ligge i LNF/LNFR eller være regulert til jordbruk/landbruk for at jordlova skal gjelde, dvs at eiendommen skal være en landbrukseiendom. Eiendommen er underlagt jordlova med driveplikt etter § 8 og eiendommen kan ikke deles jfr. jordlova § 12 uten søknad og godkjenning av kommunen eller Statsforvalter. Driveplikten gjelder for all fulldyrket jord, overflatedyrket jord og innmarksbeite og gjelder fra første dekar. Eiendommen er også omfattet av skogloven med forskrifter.

Rapporten er utarbeidet på grunnlag av befaring og oppmåling på bygninger, opplysninger fra eier, samt gjennomgang av fremvist og innhentet dokumentasjon. Formålet med takseringen er salg av eiendommen. Rekvirent er Svein Storla.

BYGNINGENES AREAL

Bygningenes arealer er målt innvendig på stedet og arealene som er oppgitt på alle bygninger som er besiktiget er bruksareal, og ikke bruttoareal som fremkommer øverst i tabell som også viser rominndeling. Dette gjelder alle bygninger som er besiktiget. På bygninger som ikke er besiktiget er det arealer opplyst av eier, målt på kart, eller hentet fra matrikkelen. Det gjøres oppmerksom på at det er en enkel beskrivelse av bygningene og det er ikke gjort tekniske vurderinger.

Oppdraget er utført på grunnlag av NTFs retningslinjer og gjeldende konsesjonslov. Landbruksdepartementet har i forskjellige rundskriv gitt generelle retningslinjer som verdisetting av konsesjonspliktige eiendommer skal bygge på. Det er ikke meningen at retningslinjene skal følges slavisk, men det åpnes for takstingeniørens skjønn.

Eier skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstingeniøren hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Det forutsettes at eiendommen/bygningene er godkjent til dagens bruk, samt at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt hvis ikke annet er opplyst/beskrevet.

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

Forutsetninger arealberegning

Verdisetting av Landbrukseiendommer er basert på konsesjonsloven og gjeldende rundskriv utarbeidet av landbruksdepartementet. Dette innebærer at boligbebyggelsen på en landbrukseiendom skal verdsettes etter andre prinsipper enn det som benyttes ved verditaksering av vanlig boligeiendom. For arealmåling av bygninger brukes bruttoareal (BTA) og grunnflate. Disse målene brukes ved salg og alle andre typer oppdrag.

Verdisetting

Summen av de enkelte verdikomponentene viser en beregnet verdi kr. 9.000.000,-. Eiendommen er vurdert som en samlet landbruksenhet iht. jordloven for å komme fram til den vurderte markedsverdien hvor også beliggenhet, beskaffenhet, bygningenes standard og visuelle tekniske tilstand, samt generelt prisnivå er hensyntatt.

Markedsverdi (normal salgsverdi):	kr	8 000 000
--	-----------	------------------

GOL, 11.11.2025



Vidar G. Sire Takstingeniør
Telefon: 32 07 44 94

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Svein Storla
Takstingeniør:	Vidar G. Sire
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 19.08.2025. - Svein Storla. - Vidar G. Sire. Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS.

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	Landbrukseiendom "Storla"
Beliggenhet:	Gardstunet ligger ved Golreppen ovenfor Gol med gode solforhold og vid utsikt utover dalen. Avstand til sentrum med alle fasiliteter er 5 km. Stølen "Hovdestølen" ved Lauvsjø, 17 km fra tunet og har adkomst med helårsvei. Til områdene hvor de andre teigene ligger, er det adkomst med både offentlige og private fellesveier.
Bebyggelsen:	<p>Tunet inneholder våningshus, kårbolig, driftsbygning, stabbur og et eldre verksted/snekkerhus. Tunet er opparbeidet med plen og beplantning, samt gruset adkomst og biloppstilling som er gruslagt.</p> <p>Våningshuset ble oppført 1985-1987 (kjellerstue innredet 1993) og inneholder en boenhet over to plan. Den er bygget av bindingsverk på grunnmurer/yttervegger i underetasjen av betong/multielementer. Bortsett fra ny kjøkkeninnredning i 2014 er det ikke utført vesentlige oppgraderinger. Boligen har en god standard sett i forhold til byggeår.</p> <p>Kårboligens opprinnelige del er av laftet tømmer oppført i 1915. Den ble tilbygd og renoverert i 1974. Utover renovering av bad på 1990-tallet er det ikke gjort vesentlige oppgraderinger.</p> <p>Driftsbygningen ble opprinnelig oppført i 1928. På 1970-tallet ble det bygget nytt melkerom og i 1982 ble den tilbygd med nytt fjøs. Mjølkeproduksjon ble avsluttet for rundt 20 år siden og ble etter dette benyttet til ammekyr fram til 2007.</p> <p>Stabburet er et tradisjonelt laftet stabbur fra 1800-tallet. Snekkerhuset m/smie er en laftet bygning fra første del av 1900-tallet. I "Gardsomtaler 1948" er byggeår opplyst til 1930.</p> <p>Hovdestølen: Stølen er bebygd med stølsbu, fjøs og kokehus som ligger samlet i et tun. Stølsbu er gammel bygning av laftet tømmer som senere har blitt tilbygd med "innebygd veranda". Den har en typisk enkel hyttestandard uten innlagt vann eller avløp, men er tilkoblet strøm. Bygningen har dårlig teknisk tilstand og det vil være behov for betydelige arbeider/kostnader ved oppgraderinger. Fjøset er stølsfjøs/sommerfjøs av bindingsverk. Kokkhuset (ca. 1990) er isolert. Det er innlagt strøm, og det er innlagt vann fra bekk.</p> <p>SEFRAK: Flere av bygningene er registrert som kulturminne i SEFRAK-registeret (https://miljoatlas.miljodirektoratet.no/).</p>
Konsesjonsplikt:	Eiendommen er konsesjonspliktig jf. Konsesjonslovens § 4 da den er bebygd og samlet er større enn 100 dekar. Konsesjonsplikten medfører at en kjøper må søke kommunen om tillatelse (konsesjon) til å få kjøpe og eie eiendommen. Ved et fritt salg, utenfor konsesjonsfri slekt, vil det være priskontroll da eiendommen har mer enn 35 dekar full-/overflatedyrket jord. Eieren av en eiendom som er omfattet av priskontroll etter første ledd, kan kreve en bindende forhåndsuttalelse fra konsesjonsmyndigheten om hvor høy pris som kan godtas. Ved konsesjonsbehandlingen kan det pålegges personlig boplikt som et konsesjonsvilkår etter konsesjonslovens § 11.
Regulering:	De fleste deler av eiendommen er i gjeldende og framtid arealdel i kommuneplan avsatt som LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag. Teig 8 (33/1) omfattes av detaljregulering "Storla-Vermelii" og er her avsatt til landbruk. Sameiet ved stølen er for det meste avsatt som LNFR-områder. Det har tidligere vært utbygging med fritidseiendommer i søndre del av sameiet og i både gjeldende og forslag til ny kommuneplan er det areal i dette området avsatt som nåværende fritidsbebyggelse. Det er ikke igangsatt detaljregulering av nye områder.
Tilknytning vann:	Bygningene i tunet har felles privat vannforsyning. Stølsbu har vann fra bekk.
Tilknytning avløp:	Privat avløpsanlegg som er felles for begge boligene. Støler har utedo.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 3324 GOL Gnr: 33 Bnr: 1, 2, 13, 34, 37, 38
Hjemmelshaver:	Svein Storla
Matrikkel:	Kommune: 3324 GOL Gnr: 11 Bnr: 37
Hjemmelshaver:	Svein Storla
Kommentar:	Under 11/37 er det festetomt (punktfeste)
Matrikkel:	Kommune: 3324 GOL Gnr: 41 Bnr: 27
Hjemmelshaver:	Svein Storla

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunale kart/planer			Innhentet		
Beregning skogverdi	01.11.2025				
Gardskart	01.11.2025		Innhentet	6	Ja
Matrikelopplysninger (ambita.com)	28.10.2025		Innhentet		

Eiendommens arealer	
Fulldyrket jord	daa 119,2
Innmarksbeite inkludert stølsvoll	daa 56,7
Produktiv skog (gardskart)	daa 1 050,9
Annet areal	daa 372,9
Sum arealer:	daa 1 599,7

Kommentar
Arealene er hentet fra gardskartet (https://gardskart.nibio.no/). Arealer tilhørende tunet (2,5 dekar) under 33/30 er ikke medtatt. I tillegg har eiendommen flere skog uten grunn (skogretter) som vist på vedlagt kartutsnitt.

Sameiearealer			
	Daa	Andel %	Din andel
Uregistrert sameie ved stølen som består av	7 084,0	7,5	531,3
Sum arealer:			531,3

Beskrivelser

Beskrivelser	
Ressurser	<p>Eiendommen har arealressurser (kilde: gardskart) med bl.a. 119 dekar dyrket jord, 56 dekar innmarksbeite og ca. 1.400 dekar utmark hvorav 1.050 dekar er produktiv skog. 41 dekar av dyrket jord ligger ved stølen rundt 950 m.o.h. hvorav 20 dekar utgjør deler av 33/34 hvor grunnen er fuktig (arealet her er nygrøftet). Begge områdene er inngjerdet. 32 dekar ligger i Vermeli (tidligere heimstøl) rundt 875 m.o.h. Her er det nesten 50 dekar innmarksbeite og både dyrket jord og det meste av beitet er inngjerdet.</p> <p>I gardskartet er bonitetsfordelingen 65 dekar høy, 523 dekar middels og 463 dekar lav bonitet (produksjonsevne). Samlet årlig produksjonsevne er beregnet til 350 m³/år basert på normtall i produksjonstabeller for barskog. Nyttbar produksjon er vurdert til 300 m³/år etter fradrag for nøkkelbiotoper, kantsoner o.l. Det er avvirket relativt mye arealer på 1980-tallet og også de seneste årene. Det er en del arealer i hogstklasse 1 og/eller 2, samt hogstklasse 3. Tilveksten er derfor antakelig er en del lavere. Treslag er både gran og furu. Se også https://kilden.nibio.no/ hvor hogstklassene er vist (registrert rundt 2010). På eiendommen er det registrert nøkkelbiotoper i skogen og "Arter av særlig stor forvaltningsinteresse". Skog i forbindelse med skogrettene er vesentlig fjellbjørk.</p> <p>Det er jaktretter på stor- og småvilt med eget areal som grunnlag. I sameiet ved stølen er det rettigheter til beite, jakt og fiske (Lauvsjøen). Fiskerett i Hemsil og Tisleifjorden. I forbindelse med regulering av disse vassdragene utbetales det en årlig erstatning.</p>

Bygninger på eiendommen

Våningshus

Bygningsdata



Byggeår: 1987 Kilde: Bygget 1985-1987

Renovering (i 2014) Kjøkken

Verdivurdering

Verdi:	Verdi av bolig som en del av landbruksenheten, hensyntatt boligens standard, visuelle tilstand, alder, beliggenhet, etc.	kr	3 000 000
--------	--	----	-----------

Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Kommentar
Underetasje	132	Bruksareal 121 m ² Gang, stue, 2 soverom, bad, badstu, tørkerom, kjølerom, teknisk rom, 2 boder
1. etasje	132	Bruksareal 125 m ² Vindfang, stue, TV-stue, kjøkken, 2 soverom, bad, toalettrom, vaskerom m/egen inngang
Sum bygning:	264	

Konstruksjoner og innvendige forhold - Våningshus

Bygning, generelt

Grunnmurer/yttervegger underetasjen er utført med betong og multielementer. 1. etasje er bygget av bindingsverk som utvendig har tømmermannskledning. Yttertaket er en saltakkonstruksjon tekket med stålplater. Beslag, takrenner og nedløp av stål.

Vindu med isolerglass i trerammer. Hovedytterdør av tre/teak med adkomst til vindfang og samme type dør i biinngang til gang ved vaskerommet. Verandadører med isolerglass i stuen og et soverom. I underetasjen er det ytterdør på terrengnivå i kjellerstue.

Etasjeskillere er av plasstøpt betong. Mellom etasjene er det innvendig trapp av heltre.

Innvendige overflater er gulv belagt med parkett og fliser på betongdekke-/plate. Vegger med trepanel, brystningspanel og MDF. Himlinger med trepanel og tak-ess.

Kjøkkeninnredning (2014) med finerte skrog og fronter. Benkeplate med nedfelt stålkum. Overskap, benkeskap og skuffer med god oppbevaringsplass. Integreerte hvitevarer.

Badet i 1. etasje har flislagte vegger og gulv. Det er utstyrt med innebygd badekar, WC og servant. Innredning (2014) med skap og skuffer med tilhørende speil og lys.

Badet i underetasjen har flislagt gulv med sokkelflis på veggene. På veggene er det plater med strie, bortsett fra dusjhjørnet hvor det er fliser. Utstyr med dusj, WC og servant. Innredning av tre med skap, speil og lys.

Vaskerommet har fliser på gulv og plater med strie på veggene. Det er montert to utslagsvasker og opplegg for vaskemaskin. Innredning av plater med skap og skuffer.

Toalettrom med WC og servant.

Vannrør av kobber og avløpsrør av plast. 300 liter varmtvannsbereder.

Elektrisk anlegg med automatsikringer som vesentlig er fra byggeår. Ifølge kursfortegnelse er det 63 ampere hovedbryter og bl.a. 17 kurser og overspenningsvern.

Oppvarming med elektrisitet og vedfyring. Elektrisk oppvarming med gulvvarme i hele underetasjen bortsett fra gangen og i deler av 1. etasje. I stuen er det montert varmepumpe. Vedfyring med vedovn i gangen og plassbygd peis i stuen. I kjellerstuen er det peisovn. Badstuen har vedfyrt ovn. Pipe av lettklinkerelementer.

- På et soverom er det montert skyvedørsgarderobe.
- Montert sentralstøvsuger.
- Plassbygd kjølerom.

Kårbolig

Bygningsdata



Byggeår: 1850 Kilde: Ifølge SEFRAK-registeret er antatt byggeperiode 1850-1874. Tilbygg 1958.

Verdivurdering

Verdi:	Verdiberegning ved kapitalisering av netto utleie: Ved utleie (åremål) er det lagt til grunn en brutto årsleieinntekt på kr. 84.000,-. Fradrag for eiers kostnader (forsikring, vedlikehold, eiendomsskatt, o.l.) gir nettoinntekt kr. 60.000,-.		
	Kapitalisert verdi av nettoinntekt ved 6% kapitaliseringsrentefot gir verdi kr.	kr	1 000 000

Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Kommentar
Kjeller		Bod, vaskerom. I tillegg er det jordkjeller. Takhøyde 1,83 meter. Gulvareal 20 m ²
1. etasje		Bruksareal 81 m ² Entré, trappegang, stue, spisestue, kjøkken, bad
2. etasje		Bruksareal 76 m ² Gang, stue, 3 soverom, bad
Sum bygning:	0	

Konstruksjoner og innvendige forhold - Kårbolig

Bygning, generelt

Grunnmurer av murt stein bortsett fra tilbygget hvor det er plasstøpt betong. Den opprinnelige bygningen fra 1928 er bygget av laftet tømmer og tilbygget av bindingsverk. Hele bygningen er utvendig kledd tømmermannskledning. Yttertaket er en saltakkonstruksjon av åser og sperrer tekket med stålplater. Beslag, takrenner og nedløp av stål. Vindu med doble inn- og utadslående rammer bortsett fra et vindu i stuen som har isolerglass. Ytterdør av tre med adkomst til vindfang. I kjelleren er det tredør på terrengnivå.

Etasjeskillere er trebjelkelag/åser. Mellom 1. og 2. etasje er det innvendig plassbygd trapp av heltre. Enkel plassbygd trapp av tre til kjeller.

Innvendige overflater er gulv belagt med tregulv, laminat og gulvbelegg. Vegger med trepanel og plater. Himlinger med plater og tak-ess

Kjøkkeninnredning med fronter av eik. Foliert benkeplate og helbeslått benkebeslag med to kummer. Overskap, benkeskap, høyskap og skuffer. Opplegg for oppvaskmaskin.

Badene har gulvbelegg med oppbrett på veggene hvor det er baderomsplater. De er utstyrt med dusj, WC og servant. Innredninger med skap og skuffer med tilhørende speil og lys.

I kjelleren er det et enkelt vaskerom med utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

Vannrør av kobber og avløpsrør av plast. 200 liter varmtvannsbereder.

Elektrisk anlegg med automatsikringer som ifølge kursfortegnelse har 10 kurser, jordfeilbryter og overspenningsvern.

Oppvarming med elektrisitet og vedfyring. Elektrisk oppvarming varmepumpe og veggmonterte ovner. Gulvvarme i badene. Vedfyring med vedovn i spisestue, plassbygd peis i stuen, vedovner i kjøkken og stuen, samt stuen i 2. etasje. To teglpiper og

i den ene er det montert stålinsats.

Driftsbygning

Bygningsdata



Byggeår: 1928 Kilde: Ifølge "Gardsomtaler 1948"

Tilbygg (i 1970) Melkerom 1970-tallet
Tilbygg (i 1982) Fjøs

Verdivurdering

Verdi:	Nedskrevet gjenanskaffelsesverdi, bruksverdi, egnethet, teknisk tilstand	kr	800 000
--------	--	----	---------

Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Kommentar
Kjeller		Gjødselkjeller og åpent lagerrom (42 m ²)
1. etasje	680	Gang, melkerom, skifterom, fjøs, verksted, lagerrom
2. etasje		Tradisjonell kjørebrolåve med lagerplass
Sum bygning:	680	

Konstruksjoner og innvendige forhold - Driftsbygning

Bygning, generelt

Grunnmur/fundamenter inkludert gjødselkjeller av plasstøpt betong. Den er bygget av bindingsverk med uisolert låve med utvendig låvepanel. Deler av 1. etasje er ombygd til verksted og er isolert bindingsverk med gipsplater og lettklinkerblokker som er pusset. Fjøset har vegger av mur/lettklinkerfjøs utvendig kledd med tømmermannskledning. Taket er en saltakkonstruksjon av fagverk bortsett fra fjøset fra 1982 hvor det er takstoler med underliggende "falsk" himling. Taktekking er skifer og metallplater.

Innvendig har fjøset vegger med pusset mur. Himlingene er kledd med trepanel. I fjøset har deler av himlingen/panel har falt ned pga. rust på festemidlene som var brukt ved innfesting av panel til takstolene. Vindu med isolerglass i trerammer. Dekke mot gjødselkjeller av betong og spalteplank i binger. Innredninger av stål. Fjøset har et generelt behov for vedlikehold og eventuelt oppgraderinger hvis det skal brukes til husdyrhold.

I verkstedet er det montert leddport. Isolerte dører i fjøset og melkerommet. Låven har plassbygde dører/porter. I forlengelse av fjøset er det støpt plate ved dør til fjøset. Dette er samtidig et dekke/tak for redskapslager under.

Elektrisk anlegg med skrusikringer. Montert fast belysning i låve og fjøs. 3-faset kontakt på låven og bil-lader ved melkerommet.

Snekkerhus

Bygningsdata



Byggeår: 1930 Kilde: Ifølge "Gardsomtaler 1948"

Verdivurdering			
Verdi:	Nedskrevet gjenanskaffelsesverdi, bruksverdi, egnethet, teknisk tilstand. Bygningen har liten verdi som driftsbygning.	kr	100 000

Arealer		
Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Kommentar
1. etasje	40	Bruksareal 36 m ² Verksted, smie
Sum bygning:	40	

Konstruksjoner og innvendige forhold - Snekkerhus	
Bygning, generelt	
Bygget av laftet tømmer på grunnmurer av murt stein. Taket er av rundåser tekket med skifer med takrenne og nedløp på framsiden. Vindu er med en ramme og gjennomgående sprosser. Ytterdør av tre til verkstedrommet og to-fløyet port av til smie. Det er pipe av teglstein, men ildsteder er ikke koblet til.	

Stabbur

Bygningsdata	
	Byggeår: 1800 Kilde: Ifølge SEFRAK-registeret er bygningen antatt bygget i perioden 1800-1824.

Verdivurdering			
Verdi:	Bygningen gir ingen avkastning og er skjønsmessig vurdert som en del av tunet.	kr	75 000

Arealer		
Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Kommentar
1. etasje	27	Bruksareal 24 m ² Lagerrom
2. etasje	27	Bruksareal 24 m ² Lagerrom
Sum bygning:	54	

Konstruksjoner og innvendige forhold - Stabbur	
Bygning, generelt	
Bygget av laftet tømmer som står på trestabber som står på steiner. Svalgangene er kledd inn med stående trepanel. Taktekking er bølgeblikk uten takrenner.	

Stølsbu

Bygningsdata



Byggeår: Kilde: Ukjent byggeår

Verdivurdering

Verdi:	Verdivurdering som næringsbygg: Ved utleie (åremål) er det lagt til grunn en brutto årsleieinntekt på kr. 40.000,- som også inkluderer bruk av "sanitærbygget". Fradrag for eiers kostnader, nettoinntekt kr. 28.000,-. Kapitalisert verdi av nettoinntekten ved 5% kapitaliseringsrente gir verdi kr. 560.000,-. For å få forventet leieinntekt forutsettes det imidlertid at det må utføres oppgradering/vedlikehold/utbedringer som gjør det mulig med utleie. Det er trukket fra et engangsbetrag for utbedring av nødvendige arbeider for å oppnå dette. Stølen vil alternativt antakelig ha en høyere verdi som bruk til fritidsformål for eier.	kr	500 000
--------	--	----	---------

Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Kommentar
1. etasje	79	Bruksareal 74 m ² Gang, stue m/alkove, kjøkken, soverom, innebygd veranda
Sum bygning:	79	

Konstruksjoner og innvendige forhold - Stølsbu

Bygning, generelt

Grunnmurer av stein på grunn. Hoveddelen er bygget av laftet tømmer som utvendig er kledd med stående trekledning. Tilbygd innebygd veranda er uisolert bindingsverk. Yttertak er saltakkonstruksjon med åser som er tekket med dråpeskifer uten takrenner. Tilbygg og overbygg ved inngangen har papp. Vindu med doble inn- og utadslående rammer med sprosser i ytre ramme. Ytterdører av tre.

Innvendige overflater er vegger med laftet tømmer og trepanel. Himlinger med trepanel/trebord. Gulv er heltre lagt på åser/bjelker.

Kjøkkeninnredning antatt fra byggeåret med plassbygde benkeskap. I tillegg er det innredning av folierte plater med benkeskap og skuffer.

Oppvarming med vedfyring. Vedovner i stue og kjøkken tilkoblet piper av teglstein.

Det er innlagt strøm, men anlegget er frakoblet. Installasjonene er gamle og må oppgraderes/byttes før tilkobling.

Bygningen er i dårlig teknisk stand, bl.a. med råteangrep i konstruksjoner og uttett tak. Det anbefales en vurdering av kost-/ nytteverdi før det eventuelt utføres større utbedringer og oppgraderinger.

Annet

I tilknytning til stølsbu er det et kokehus (12 m²) som er innredet som "sanitærbygg". Bygningen er av isolert bindingsverk på murer av stein. Taket er tekket med torv.

Innvendig er det trepanel på vegger og himling. Gulvet er flislagt med elektrisk gulvvarme.

Innlagt strøm med automatsikringer.

Montert dusj og servant tilknyttet plassbygd innredning av tre. Opplegg for vaskemaskin.

Innlagt vann fra bekk av avløp for gråvann.



Stølsfjøs

Bygningsdata



Byggeår: 1960 Kilde: Antatt bygget rundt 1960

Verdivurdering

Verdi:	Bygningen er i dårlig stand og har liten bruksverdi annet enn som uthus til stølsbu.	kr	25 000
--------	--	----	--------

Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Kommentar
1. etasje	76	Bruksareal 72 m ² Gang, fjøs, utedo
Sum bygning:	76	

Kommentar areal

Arealene er uten svalganger

Konstruksjoner og innvendige forhold - Stølsfjøs

Bygning, generelt

Fundament er pilarer av plasstøpt betong. Bygget av uisolert bindingsverk med stående trekledning. Taktekking er bølgeeternitt (slitt tekking og lekkasjer).

Andre verdikomponenter

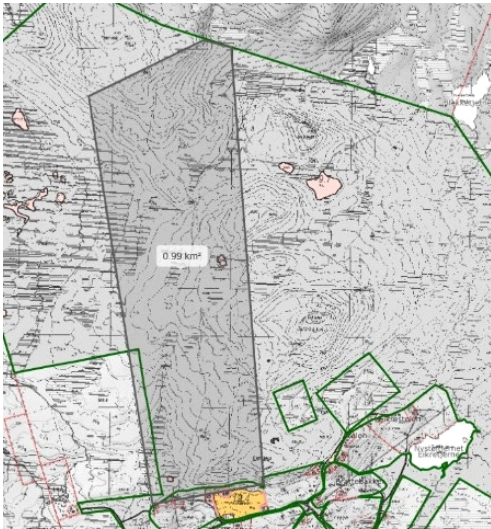
Verdikomponenter		
Jord, beite	Jordbruk: 114 dekar fulldyrket jord beliggende ved tunet, tidligere heimstøl ved Vermeli og langstølen, henholdsvis 14 og 17 km fra tunet. Arealene ved stølene ligger rundt 900 m.o.h. og som derfor gir lavere produksjon/avling enn de som ligger ved tunet. I tillegg blir det transportkostnader ved frakt av avling, gjødsel, etc. 56 dekar innmarksbeite som hovedsakelig ligger ved Vermeli hvorav beitet sammen med dyrket jord er inngjerdet. Verdi er basert på grasproduksjon/beite. Beiterett i utmark og Lauvsjø stølslag.	1 200 000
Skog, utmark	Skog og utmark: Gardskartet viser 1.050 dekar produktivt skogareal som er fordelt på flere teiger som ligger relativt spredt. Samlet produksjonsevne er beregnet til 350 m ³ /år med en middel bonitet/produksjonsevne 0,33 m ³ /dekar/år. Nyttbar produksjonsevne er vurdert til om lag 280 m ³ . Det er avvirket skog over tid, siste gang i 2022, og skogen har derfor fordeling i hogstklassene 2-5, forutsatt at alle arealene er forynget etter avvirkning. Nåværende tilvekst og stående kubikkmasse er ikke kjent. Tømmerprisene nå er relativt høye og det forventes at de vil være høyere over tid enn de har vært tidligere. Ved verdiberegning er det lagt til grunn en langsiktig rånetto kr. 385,-/m ³ før investeringer og vedlikehold, og kr. 302,- ved 15% avsetning til skogfond for å dekke foryngelse, skogkultur, etc. Skogen består av relativt mye hogstklasse 2 og/eller 3 som fører til ventetid før dette er hogstmoden skog og som også er lagt til grunn ved verdiberegningen. Tømmer/virke hvor eiendommen har skogrett består for det meste av fjellbjørk med små dimensjoner. Dette virket gir normalt liten nettoverdi ved avvirkning, og avkastning skjer først ved foredling til f.eks. fyringsved. Andre rettigheter/ressurser: - Jaktrett i egen skog/utmark. Årlig utbytte har vært ca. kr. 2.800,-. - Jakt- og fiskerett i Lauvsjø stølslag. Utbytte ved utleie av jakt i sameiet kr. 6.760,-. I sameiet har eiendommen grunnrett. Eierandel er også grunnlag ved fordeling av gevinst ved eventuell framtidig regulering for fritidsbebyggelse. Det er ikke igangsatt detaljregulering av resterende område som i kommuneplanen er avsatt til fritidsformål. En eventuell framtidig verdi er derfor usikker og derfor ikke vurdert her. - Fiskerett i Tisleifjorden med 7 garn. - Erstatninger i forbindelse med vassdragsregulering av Hemsil og Tisleifjorden. Utbetaling varierer med gjeldende strømpris og utbetalinger er oppgitt til kr. 8.494,- (Myklefoss kraftverk/Hemsil) og 19.327,- (Tisleifjorden/Begnavassdraget). - Festeinntekt fra Orica kr. 13.000,- Samlet gir dette forventet årlig utbetaling rundt kr. 50.381,-. I tillegg er det en verdi av fiskeretter. Ved beregning av verdi er det gjort 5% fradrag for administrasjon, o.l.	2 300 000
Sum andre verdikomponenter:		3 500 000

Sammendrag verdiberegning

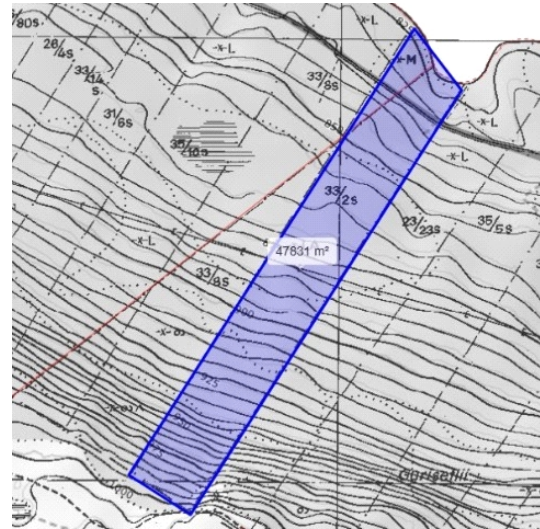
Sammendrag verdikomponenter			
Bygninger ol:	Våningshus	kr	3 000 000
	Kårbolig	kr	1 000 000
	Driftsbygning	kr	800 000
	Snekkerhus	kr	100 000
	Stabbur	kr	75 000
	Stølsbu	kr	500 000
	Stølsfjøs	kr	25 000
Andre verdikomponenter:	Jord, beite	kr	1 200 000
	Skog, utmark	kr	2 300 000
Samlet verdi:		kr	9 000 000

Andre bilder

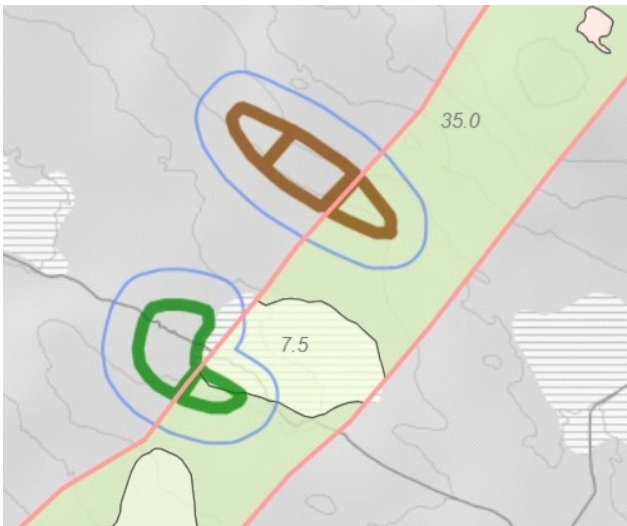
Andre bilder for oppdraget



Skogrett i sameiet ved Hovdestølen sammen med eiendommen 31/6.
Kartutsnitt fra økonomisk kartverk (historiske kartlag). Disse har ikke rettslig virkning for grensefastsetting/rettigheter.
Grenser og rettigheter vedr. skogretter bør derfor undersøkes nærmere.



Skogrett ved Guriset (Guriset sameige 13/265)



Eksempel på registrert nøkkelbiotoper i skogen

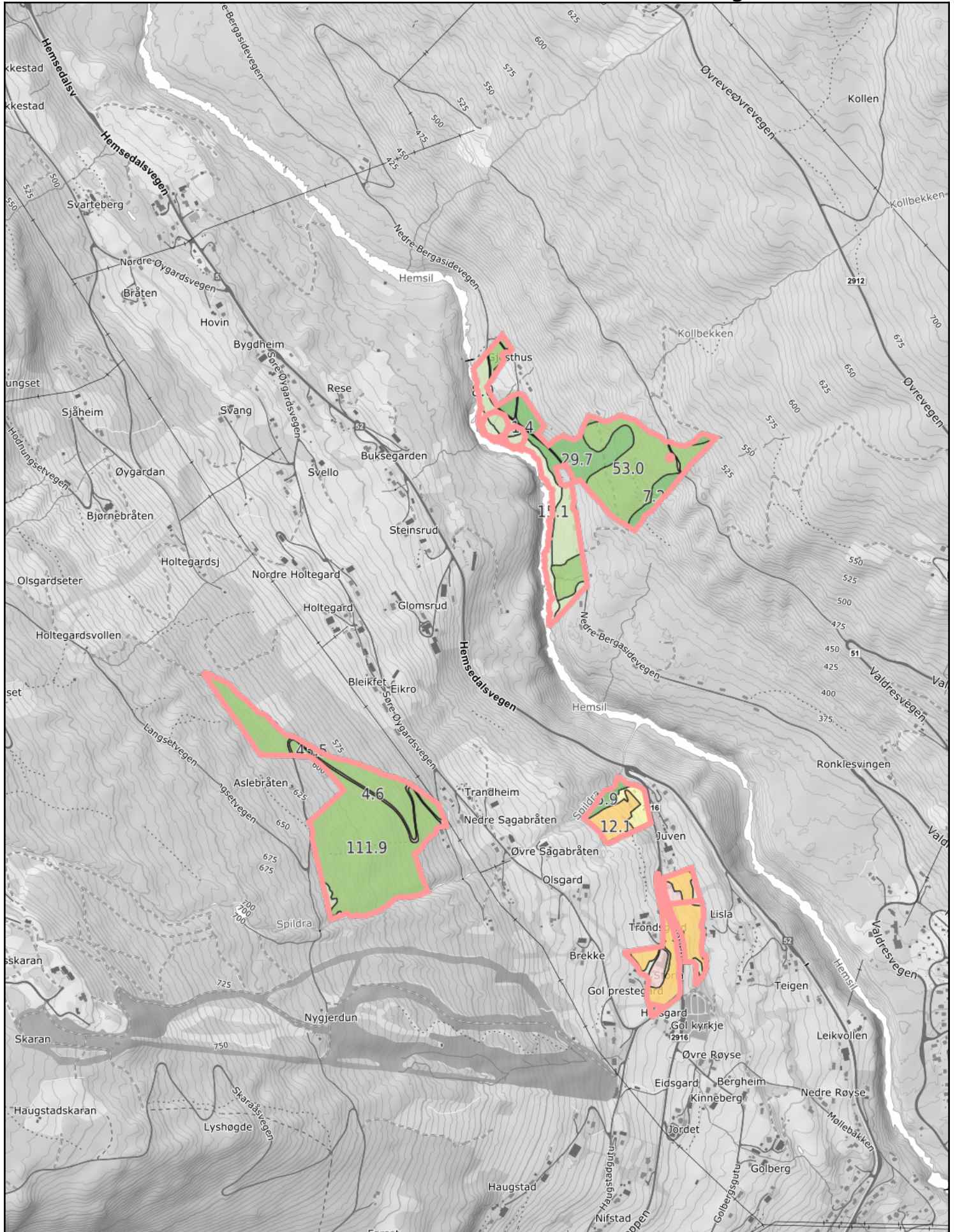


Lagerbygninger ved Nedre Bergasidevegen (teig 11/37)



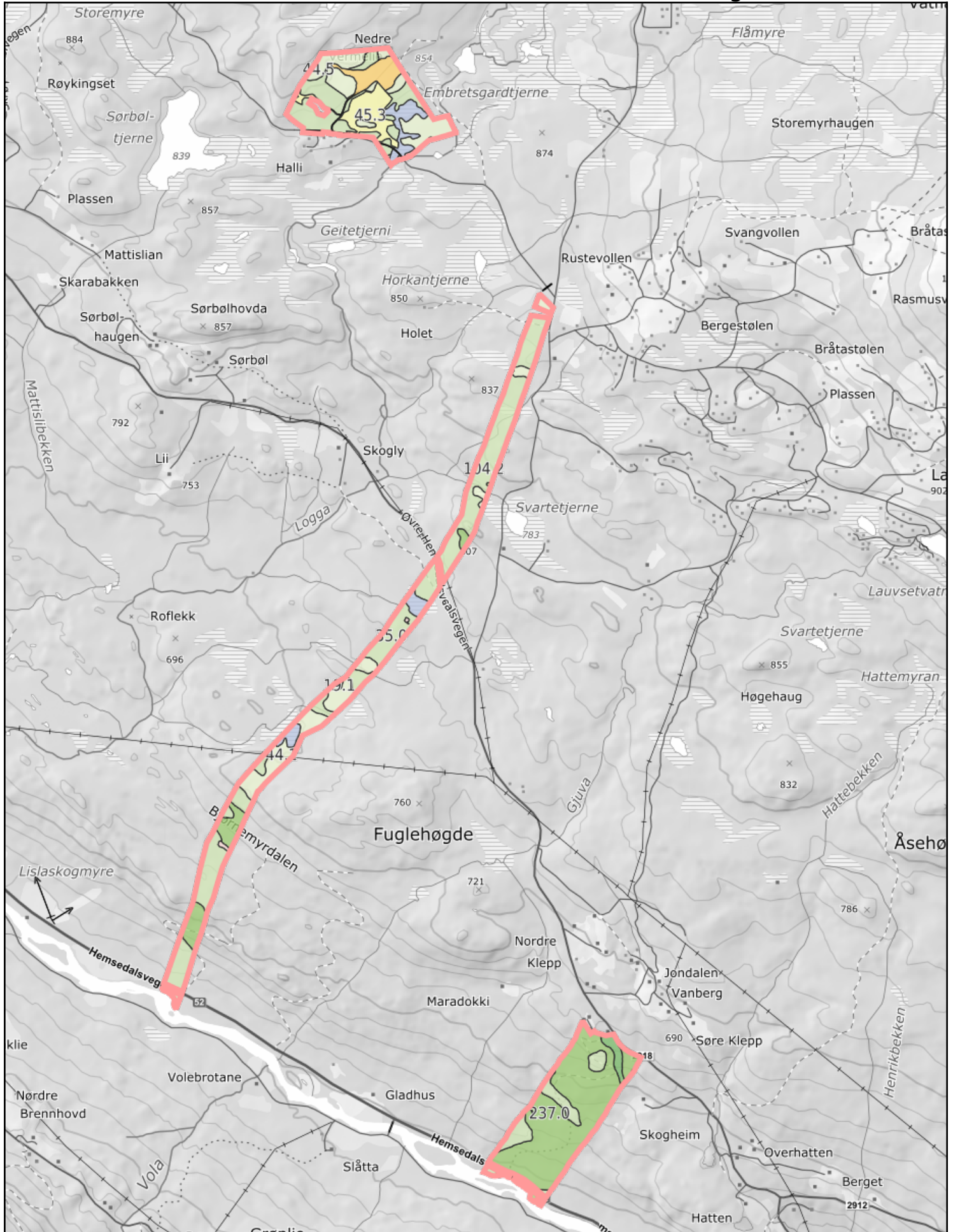
Lagerbygninger ved Nedre Bergasidevegen (teig 11/37)





0 100 200 300m

Målestokk 1:15000 ved A4 stående utskrift



0 200 400 600m

Målestokk 1:25000 ved A4 stående utskrift

Arealstatistikk på teignivå for landbrukseiendom 3324-33/1/0

Gårdskart:

Markslag (AR5) 7 klasser

Landbruksregisteret (Landbruksdirektoratet):

Landbrukseiendom: JA

Hovednummer: 3324-33/1/0

9 tilknyttede grunneiendommer: 11/37/0, 33/1/0, 33/2/0, 33/13/0, 33/30/0, 33/34/0, 33/37/0, 33/38/0, 41/27/0

Matrikkelen (Kartverket)

Registrerte grunneiendommer: 9 av 9

Arealstatistikk (dekar):

Matrikelnummer	Teignummer	Eierforhold teig	Fulldyrka jord	Overflate dyrka jord	Innmarks beite	Produktiv skog	Annet markslag	Bebygd, samf., vann, bre	Ikke kartlagt	Sum grunn-eiendom
3324-33/1/0 Landbrukseiendom										
11/37/0	1 av 1	M	0,0	0,0	0,3	145,2	15,1	2,6	0,0	163,2
33/1/0	1 av 8	M	12,7	0,0	0,0	0,0	2,9	0,1	0,0	15,7
33/1/0	2 av 8	M	0,0	0,0	0,0	0,0	4,7	0,0	0,0	4,7
33/1/0	3 av 8	M	32,4	0,0	48,8	95,0	113,0	2,7	0,0	291,9
33/1/0	4 av 8	M	15,6	0,0	0,6	0,0	4,3	4,9	0,0	25,4
33/1/0	5 av 8	M	0,0	0,0	0,0	3,1	0,0	0,1	0,0	3,2
33/1/0	6 av 8	M	0,0	0,0	0,0	160,2	0,0	4,7	0,0	164,9
33/1/0	7 av 8	M	0,0	0,0	0,0	191,8	85,7	1,8	0,0	279,3
33/1/0	8 av 8	M	0,0	0,0	0,0	136,4	9,0	0,0	0,0	145,4
33/2/0	1 av 3	M	0,0	0,0	0,0	0,0	99,5	0,3	0,0	99,8
33/2/0	2 av 3	M	19,4	0,0	0,0	0,0	5,8	1,7	0,0	26,9
33/13/0	1 av 1	M	12,1	0,0	7,0	6,0	0,0	0,0	0,0	25,1

Arealstatistikk (dekar):

Matrikkelnummer	Teignummer	Eierforhold teig	Fulldyrka jord	Overflate dyrka jord	Innmarks beite	Produktiv skog	Annet markslag	Bebygd, samf., vann, bre	Ikke kartlagt	Sum grunn-eiendom
33/30/0	1 av 1	M	5,1	0,0	0,0	0,0	1,5	2,5	0,0	9,1
33/34/0	1 av 1	M	21,9	0,0	0,0	0,0	7,9	0,6	0,0	30,4
33/37/0	1 av 1	M	0,0	0,0	0,0	3,0	2,0	0,0	0,0	5,0
33/38/0	1 av 1	M	0,0	0,0	0,0	1,3	1,6	0,0	0,0	2,9
41/27/0	1 av 3	M	0,0	0,0	0,0	4,0	0,0	0,0	0,0	4,0
41/27/0	2 av 3	M	0,0	0,0	0,0	301,6	0,0	0,4	0,0	302,0
41/27/0	3 av 3	M	0,0	0,0	0,0	3,3	0,0	0,0	0,0	3,3
Sum	19		119,2	0,0	56,7	1050,9	353,0	22,4	0,0	1602,2

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

Andre arealer tilknyttet eiendommen (dekar):

Matrikkelnummer	Teignummer	Eierforhold teig	Fulldyrka jord	Overflate dyrka jord	Innmarks beite	Produktiv skog	Annet markslag	Bebygd, samf., vann, bre	Ikke kartlagt	Sum grunn-eiendom
3324-33/1/0 Landbrukseiendom										
33/2/0	3 av 3	Sx	0,9	0,1	1,6	0,0	6935,0	146,5	0,0	7084,1
Sum	1		0,9	0,1	1,6	0,0	6935,0	146,5	0,0	7084,1

Tabellen "Andre arealer tilknyttet eiendommen (dekar):" viser arealtall for teiger som kan kobles til flere enn én eiendom. Det kan være teiger registrert som uregistrert jordsameie (S og Sx), tvisteteig (T) eller teig med flere matrikkelenheter (gnr/bnr) og som er tilknyttet mer enn ett hovednummer i Landbruksregisteret (Ff).

Total (dekar):

Type	Antall teiger	Fulldyrka jord	Overflate dyrka jord	Innmarks beite	Produktiv skog	Annet markslag	Bebygd, samf., vann, bre	Ikke kartlagt	Sum grunn-eiendom
Arealstatistikk og eiendom lagt til	19	119,2	0,0	56,7	1050,9	353,0	22,4	0,0	1602,2
Andre tilknyttede arealer	1	0,9	0,1	1,6	0,0	6935,0	146,5	0,0	7084,1

Total (dekar):

Type	Antall teiger	Fulldyrka jord	Overflate dyrka jord	Innmarks beite	Produktiv skog	Annet markslag	Bebygd, samf., vann, bre	Ikke kartlagt	Sum grunn-eiendom
Sum	20	120,1	0,1	58,3	1050,9	7288,0	168,9	0,0	8686,3

Vi gjør oppmerksom på at totalsummene i nederste linje i tabellen "Total" vil kunne være misvisende. Det gjelder i tilfeller hvor en og samme teig er knyttet til to eller flere av de valgte eiendommene (f.eks. T, Ff og S-teiger). Samme areal vil i så fall være inkludert i totalarealet for flere av de aktuelle eiendommene, og totalsummen for alle eiendommer som er lagt til vil dermed bli for stor.

Andre tilknyttede matrikkelnummer registrert i matrikkelen:

Kommunennummer	Matrikelnummer	Teignummer	Eierforhold teig	Andre tilknyttede matrikelnr
3324	33/2/0	3 av 3	Sx	23/23 23/128 26/21 28/21 31/6 31/14 33/5 33/8 33/14 35/5 35/10 35/12 37/5

Oversikt over matrikkelenheter og teigtyper

Teiger med eierforhold M og F er inkludert i tabellene "Arealstatistikk" eller "Eiendom lagt til". Andre teiger er listet i tabellene "Andre arealer tilknyttet eiendommen" eller "Andre tilknyttede arealer lagt til".

Eierforhold teig M: Teiger med en matrikkelenhet

Eierforhold teig F: Teiger med flere matrikkelenheter

Eierforhold teig Ff: Teiger med flere matrikkelenheter, og som er tilknyttet flere hovednummer i Landbruksregisteret

Eierforhold teig S: Uregistrert jordsameie, alle enheter kjent

Eierforhold teig Sx: Uregistrert jordsameie, alle enheter ikke kjent

Eierforhold teig T: Teiger med egenskapen tvist/omtvistet