

Verditakst for landbrukseiendom



Mogeilen 1 A og B

2672 SEL

Gnr. 268 Bnr. 1

Sel kommune

MARKEDSVERDI

Kr. 2 500 000



Ønsker du å sjekke rapportens gyldighet? Skann QR-koden med din mobiltelefon.

Oppdragsnr. 580 906
Befaringsdato 06.12.2021
Rapportdato 04.01.2022

Rapportansvarlig Traasdahl Takst & Consulting AS
Takstmann: Ole Romslo Traasdahl
Vestsideveien 468, 2665 LESJA
Tlf.: 91707477
E-post: ole.traa@gmail.com



Traasdahl Takst & Consulting AS

Verditakst for landbrukseiendom

Eiendomsbetegnelse, hjemmelshaver m.m.

Adresse	Mogeilen 1 A og B	Knr	Kommune	Gnr	Bnr	Fnr
Postnr./sted	2672 SEL	3437	Sel	268	1	
Verdisettingsformål	Tvangssalg					
Type eiendom	Landbrukseiendom					
Rekvirent	Advokatene i Vågå v/ Kåre Lund					
Hjemmelshaver(e)	André Walkosz					
Befaringsdato	06.12.2021					
Tilstede/opplysninger gitt av	Ole Martin Haugen, Kåre Lund, Gry Sletta, politi, Ole Romslo Traasdahl.					

Premisser og forutsetninger

Taksten er basert på visuell besiktigelse uten inngrep i konstruksjoner. Det er derfor nødvendig å ta forbehold om eventuelle skjulte feil og mangler som ikke kan sees ved vanlig visuell befaring. Takstmannen er derfor ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler han ikke kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Hjemmelshaver forplikter å lese taksten og melde om evt. feil og mangler før den brukes offentlig. Dette er ikke en tilstandsrapport som er en mer omfattende gjennomgang av eiendommen.

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

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.

Oppdraget omfatter: Jord skog og rettigheter til eiendommen, og bygningsmasse på gården.
Befaringen ble gjennomført: 06.12.2021. Vær og lysforhold ved befaring: Lettskyet og sol. Snødekt mark.

Befaringen er utført med de begrensninger som følger av at boligen var møblert og delvis utrevet. Det er ikke flyttet på møbler eller gjenstander.

På befaringen er målinger utført med: Laser-avstandsmåler og mål-bånd.

Eiendommen er besiktiget sammen med folk fra politiet, kjentmann/slektning Ole M Haugen, og advokat Kåre Lund.

Kontroll etter skjulte feil eller mangler er ikke foretatt. Synlige feil eller mangler er registrert utover normal elde og slitasje. Eventuelle bemerkninger fremkommer i taksten.

Verdien av eiendommen settes til en normal omsetningsverdi på det åpne marked. Legger da til grunn eiendommens tekniske verdi, standard og produksjonsevne med dagens drift. Bo-verdi og beliggenhet hensyntas også.

Det presiseres at denne rapporten er en enkel verdivurdering av eiendommen. Den må ikke forveksles med en tilstandsrapport som baserer seg på en mer grundig gjennomgang, og beskriver byggverkets tekniske tilstand etter NS 3600 "Tilstandsanalyse av byggverk".

Dette er en rapport som baseres på opplysninger gitt under befaringen, opplysninger gitt takstmannen av Ole Martin Haugen, samt informasjon fra NIBIO-kart.

Driftsbygningene på eiendommen er ikke kontrollert i sin helhet, men alle ble befart.

Rekvirent plikter å lese igjennom rapporten og gi takstmann tilbakemelding om eventuelle feil eller mangler, slik at dette kan rettes opp før taksten brukes offentlig.

Det bemerkes at landbrukseiendommer ikke alltid er av korrekt juridisk størrelse, mindre avvik kan forekomme, noe som også kan påvirke eiendommens juridiske status dersom den fulldyrka jorda blir målt til 34,9 daa eller mindre. Arealer kan

Verditakst for landbrukseiendom

også (over tid) begynne å gro igjen, og dermed måtte settes i en annen status. Undertegnede forholder seg til arealene som fremkommer på NIBIO (gårdskart), og forutsetter at kartgrunnlaget er korrekt.

Fremlagte dokumenter

Fremlagte dokumenter

Utskrift fra grunnboken, datert 3.12.2021.
Kart over eiendommen

Andre merknader

Takstmannen har skaffet til veie kart over eiendommen, SEFRAK opplysninger, opplysninger fra KILDEN, kopi fra Norske Gardsbruk.
Meglerpakke fra Ambita er også innhentet.

Eiendomsopplysninger

Avstand til by/bygdesenter	Avstand til offentlig vei	Avstand til off. kommunikasjon	Avstand til skole	Veikvalitet
14 km	0,1 km	350 km	14 km	God veikvalitet

Heftelser / rettigheter knyttet til eiendommen

Eiendommen har heftelser i grunnboka.
Se vedlagt grunnboksutskrift.

Eiendomsopplysninger

Verditaksten gir en samlet vurdering, men en enkel beskrivelse og en verdsetting av landbrukseiendommen (markedsverdi). Markedsverdi er i denne sammenheng den verdi som eiendommen skjønnes å ha ved et fritt salg, etter vanlig priser i området under hensyn til de gjeldende bestemmelser i konsesjonsloven jf. § 9, og rundskriv fra landbruks- og matdepartementet og da spesielt M-3/2002, M-1/ 2021 og M-2/2021.

Eiendommens arealklassifisering på skog og landskap oppfyller dagens arealkrav i odelslovens jfr. § 2.

Eiendommen er konsesjonspliktig med lovpålagt boplikt, jfr. §5- 2.ledd ved et konsesjonsfritt salg (innen definert familie), og kan pålegges boplikt etter konsesjonslovens § 11 ved et konsesjonspliktig (fritt) salg.

Ved et fritt salg vil det være priskontroll jf. konsesjonslovens §§ 9 og 9 a samt rundskriv. Dette gjelder da eiendommer over 3,5 millioner.

Eiendommen er også underlagt jord (driveplikt) - og skoglov.

Merknader

Opplysninger er hentet ut fra Konsesjonsloven, Odelsloven samt diverse rundskriv.
Ole Martin Haugen har også bidratt med opplysninger om eiendommen.

Beliggenhet

Gården ligger på en morenerygg litt nord/vest for Nord Sel Kirke.
Her finnes idag gjenstående bygningsmasse som består av 2 bolighus, 2 stabbur og en gammel låve.
Fulldyrka jord finnes på 8 forskjellige jordstykker i bygda, og på seter-kvea (brukes kun som beite) på Høvringen.
2 bygninger finnes på kvea, men disse er kondemnabile.
Beitemark finnes både på kvea på Høvringen og et lite område nordvest for tunet.
Skogteiger både på Høvringen/Putten, i Rosten og Horgelie.
Også noe skog i randsoner av jordstykkene.

Verditakst for landbrukseiendom

Eiendommen har rett til avgiftsfri tomt på Statskog sin grunn, til ei jaktbu i Kvannslådalen innafør Høvringen. Denne ligger i Rondane nasjonalpark. Denne retten er knyttet opp mot gården, og kan derfor ikke fritt omsettes.

Arealgrunnlag på eiendommen

Fulldyrket jord	195,3 daa	
Overflatedyrket jord	0,0 daa	
Innmarksbeite	3,0 daa	198,3 daa
Skog av særs høg bonitet	0,0 daa	
Skog av høg bonitet	84,9 daa	
Skog av middel bonitet	169,9 daa	
Skog av lav bonitet	657,7 daa	
Uproduktiv skog	592,4 daa	1 504,9 daa
Myr	16,1 daa	
Åpen jorddekt fastmark	641,2 daa	
Åpen grunnlendt fastmark	47,2 daa	704,5 daa
Bebyggd, samf, vann, bre	57,2 daa	
Ikke klassifisert	0,2 daa	57,4 daa
Sum		2 465,1 daa

Opplysningskilder, merknader

Arealopplysninger er hentet fra kartkilden NIBIO-kart på nettet. Det må påregnes noe arealavvik da dette er en landbrukseiendom uten digitalt innmålte grensepunkter. Deler av de fulldyrka arealene har ikke vært stelt på årevis, og har derfor stort sett vært benyttet som beitemark. Begynnende gjengroing av noen av disse.

Jord og beite

Område og beliggenhet	Areal (daa)	Vanning (Ja / Nei)	Driftsvei avstand (m)	Avkastning pr. daa*	Total avkastning pr. år
Fulldyrka på Høvringen (beitemark)	13,1 daa	Nei	13000	Kr. 75	Kr. 982
Beite på Høvringen	0,8 daa	Ja	13000	Kr. 75	Kr. 60
6 fulldyrka jordstykker v/ gården (gras)	33,2 daa	Ja	0 - 600	Kr. 220	Kr. 7 304
Fulldyrka v/ Eilevstad (gras)	71,3 daa	Ja	1500	Kr. 220	Kr. 15 686
Fulldyrka v/ Franslykkja (potet)	77,8 daa	Ja	2500	Kr. 440	Kr. 34 232
Beite nord for gården	1,5 daa	Ja	600	Kr. 75	Kr. 113
Sum jordbruksareal	198 daa				Kr. 58 376
Jordbruksareal (daa)	198 daa			Verdi	Kr. 1 459 400

Kapitaliseringsrenten 4% på jord er i henhold til gjeldende rundskriv rundskriv M-3/2002 med senere endringer.

* Basert på normal netto avkastningsverdi for dyrket mark.

Opplysningskilder, beskrivelse av jord og beiter, kvalitet av gjerder, jordleie osv.

Fulldyrka jord på Høvringen har kun vært benyttet som beite i årevis. Begynnende gjengroing, og stort behov for beitepussing samt pløying.

Jordstykkene lengst nord for tunet har også kun blitt benyttet som beite de senere år. Også disse har et behov for beitepuss og pløying.

Fulldyrka jord nord og sør for tunet, ved kirka og ved Eilevstad er i normalt god hevd, og blir benyttet til

Verditakst for landbrukseiendom

grovforproduksjon med 2 avlinger i året.
 Tidvis har det også vært dyrket korn på noen av jordstykkene.
 Jordstykket ved Eilevstad er opplyst å være flomutsatt.

Jordstykket lengst sør (sør for Franslykkja) er bortleid til Sve gård i Vågå, og her blir det dyrket poteter.
 Ved dette jordstykket finnes et pumpehus som benyttes sammen med en naboeiendom, til vatning av jordet.
 Jordleie opplyses til ca 700 kr/daa årlig.

De øvrige jordstykkene vatnes ved hjelp av traktorpumpe ved behov.

Kommentarer

Den dyrkede marka er ikke fullt ut besiktiget, kun et overblikk fra gårdstun og setertun.
 I forhold til verdsetting av dyrka mark er verdien basert på grovforproduksjon.
 I tillegg er det ene jordstykket basert på potetdyrking. (bortleid til Sve gard i Vågå)

Skog / utmark

Uproduktiv skog og utmark		1296,9 daa	Verdi pr. daa	Kr.	250	Sum verdi	Kr.	324 225		
Hogstklasse	1	2	3	4	5	Sum				
	0 daa	0 daa	0 daa	0 daa	912,5 daa	912 daa				
Årlig avkastning pr. daa		Kr.	35	Total skogverdi		Kr.	798 438			
Total verdi skog / utmark						Kr.	1 122 663			
Stående skog	Gran m ³ u.b.	0								
	Furu m ³ u.b.	0								
	Lauv m ³ u.b.	0								
	Tilvekst m ³ u.b.	0							Årstall for skogtaksten	
	Prod. evne m ³ u.b.	0							Innestående skogfondkonto, pr.	Kr.

Kapitaliseringsrenten 4% på skog/utmark er i henhold til gjeldende rundskriv rundskriv M-3/2002 med senere endringer.

Opplysningskilder, beskrivelse av skogen, veidekning, driftsforhold osv.

1.

Skogteigen i Rosten ligger i Høvringslia naturreservat og er derfor fredet.
 Totalt areal er 232 daa. Svært bratt og ulendt terreng.

2.

Teigen ved Putten er en blanding av jord-dekt fastmark, myr og litt fjellbjørk.
 Ved kan hogges fra området med fjellbjørk.

- Uproduktiv skog (fjellbjørk) 130,4 daa
- Myr 16,1 daa
- Jorddekt fastmark 611,9 daa
- Vann, vei etc 7,5 daa

Totalt 765,9 daa.

3.

3 teiger nedenfor Berget-setra består av totalt 46,4 daa.
 Her finnes litt fjellbjørk men for det meste kun berg og jord-dekt fastmark.

4.

Teigene rundt fjellstua er på totalt 30,3 daa.
 Her finnes et mindre område med fjellbjørk (3,3 daa).
 Ellers uproduktiv skog, kjerr og jord-dekt fastmark/fjellgrunn.

Verditakst for landbrukseiendom

5.
Teigen som strekker seg fra Fagerli-åa og opp i Ljosmyra er en lang og forholdsvis smal teig.
Teigen er på totalt 89,8 daa.

- Skog av lav bonitet 27,6 daa (nedre deler av teigen)
- Uproduktiv skog 53,8 daa
- Jorddekt fastmark 8,4 daa

Det opplyses om at de øvre områdene i teigen har hatt hogst rundt 2012.
De nedre deler av teigen har endel brukbar materialskog, men er brattlendt og har derfor vanskelige driftsforhold.

6.
Teigen i Horgen er nok den beste tømmeraskogen.
Totalt areal er 234,4 daa.

- Høg bonitet 81,6 daa
- Middels bonitet 74,6 daa
- Lav bonitet 73,4 daa

I denne teigen finnes flere traktor og skogsbilveier som krysser teigen på 5 steder.
For det meste greit terreng for skogsdrift, med unntak av de nedre områdene og områdene ved elva.

7.
Skogteigen ovenfor Eglum har også bra materialskog, da spesielt de nedre og delvis midtre delene.
Endel gran, men også furu.
Teigen er på totalt 749,2 daa.

- Skog av middels bonitet 81,1 daa
- Skog av lav bonitet 466,9 daa
- Uproduktiv skog 187 daa
- Skrinn fastmark 12,3 daa

Det går en skogsbilvei gjennom teigen i nedre del av denne.

8.
Øvrige skogarealer finnes i randsoner ellers, men dette utgjør kun mindre arealer.

Arealer er hentet fra NIBIO-gårdskart, og opplysninger om teigenes tilstand er gitt takstmannen av Ole Martin Haugen.
Ingen av teigene er fysisk befart, kun et overblikk fra nærmeste vei.

Opplysningskilder, beskrivelse av utmark

Uproduktivt areal ligger i tilknytning til øvrige skogteiger, og utgjør ofte de høytliggende områdene.
Mye glissen bjørkeskog og endel fastmark, myr og snaufjell.

Kommentarer

Prisantydningene er ikke ut ifra beregninger, men et estimat på hva undertegnede mener kan være en markedsverdi.
Det presiseres likevel at eventuelle kjøpere selv bør foreta befaringer og gjøre seg opp en mening om den faktiske tilstanden på skogen.

Det er ikke foretatt kontroll om det er innestående noe beløp på skogfonds-kontoen.

Arealer av skog og utmark er lagt i hogstklasse 5. Dette er kun brukt for å synliggjøre arealet for skog og utmark, og for selve verdisettingen i skjematurret, og er ikke retningsgivende for hogstklasser på utmark.

Det er ikke fremlagt noen Skogplan for eiendommen.

Alle arealer er derfor hentet ut fra NIBIO-gårdskart, samt opplysninger om skogen gitt av Ole Martin Haugen.

Verditakst for landbrukseiendom

Jakt og fiske

Verdi av jakt og fiske pr. år	Kr.	750	Samlet verdi av jakt og fiske	Kr.	18 750
-------------------------------	-----	-----	-------------------------------	-----	--------

Kapitaliseringsrenten på jakt og fiske er med bakgrunn i en skjønnsmessig vurdering satt til 4 %

Opplysningskilder, beskrivelse

Det opplyses at eiendommen tidvis får utbytte fra Horgen grunneierlag.

Det skjønnnes derfor et årlig utbytte på RS 750 kr som kapitaliseres.

Kommentarer

Bestandstetthet og avskyting varierer fra år til år, og kan over et lengre tidsrom ha relativt store variasjoner. Det er derfor viktig å understreke at utbytte og kvote kan ha store forskjeller i tilsvarende periode. Utbytte kan variere fra år til år, avhengig av solgte kort.

Andre verdier / rettigheter tilknyttet eiendommen

Sameieområder	Kr.	0
Almenningsrett	Kr.	0
Beiterett	Kr.	10 000
Seter	Kr.	0
Andeler i fellesanlegg (vei, vanningsanlegg o.l.)	Kr.	0
Sum andre verdier / rettigheter	Kr.	10 000

Kommentarer til sameieområder

Eiendommen 268/1 er part i jordskiftesak 16-169130RFA-JVAG Høvringen utmarks-lag (rettsfastsettende sak om hvem som har andeler i Nord-Sel sameie gbnr. 335/1).

Kommentarer til almeningsrett

Ingen opplysninger om slik rett.

Kommentarer til beiterett

Beiterett:

Beiterett er vanligvis rett til beite for det antall gården kan fø.

Dette gjelder spesielt i områder med stort beitepress. I områder som ikke har høyt beitepress er antall dyr på beite ikke like bundet opp mot det antall gården kan fø.

Det opplyses at beiterett finnes både i bygda og på Høvringen.

Beiteretten har ikke vært hevda på mange år.

Det settes derfor en symbolsk verdi av denne, kun for å bekrefte/markere rettigheten.

Beiteretten skjønnnes til RS 10 000 kr.

Kommentarer til seter

Eiendommen har tidligere hatt Laurgårdsetra på Høvringen.

Denne er nå utskilt som egen eiendom, og tilhører ikke lengre gården.

Det finnes derfor igjen kun seterkrve og utmarksteiger på Høvringen.

2 bygninger står igjen på kvea, men disse må nok ansees som condemnable.

Kommentarer til andeler i fellesanlegg (vei, vanningsanlegg o.l.)

Det opplyses at gården har andel i felles vatningsanlegg.

På jordstykkene rundt tunet vatnes det med traktorpumpe fra elva.

Verditakst for landbrukseiendom

På jordstykket lengst sør på Selsvollene er det elektrisk pumpe som sørger for vatning.

Opplysningskilder, beskrivelse, merknader

Opplysninger gitt takstmann av Ole Martin Haugen, samt takstmannens eget skjønn.

Driftsbygninger

Bygning	Gnr/bnr	Byggeår	Rehab. år	Areal (BTA)	Teknisk nyverdi	Teknisk tilstand*	Driftsrelevanse**	Nedskrevet gjenskaff.-verdi
Låvebygning på gården	268/1	1800-tall	Ukjent	106	Kr. 2 150 000	3	1	Kr. 64 500
Stabbur 1	268/1	Gammelt	1975-76	24,6	Kr. 308 000	5	2	Kr. 30 800
Stabbur 2	268/1	Gammelt	1975-76	18	Kr. 225 000	5	2	Kr. 22 500
Jakt og fiskebu i Kvannslådalen		Ukjent	Ukjent	12	Kr. 187 500	5	4	Kr. 37 500
							Total verdi	Kr. 155 300

* Verdiløs=0 ny=10 ** Unyttig=-10 full=10

Beskrivelse av Låvebygning på gården

Gammel tømmerlåve, ukjent årstall.

Oppført på støpte betongfundamenter og betongpillarer.

Inndelt i 3 avdelinger.

Sal-tak konstruksjon med rundstokk-åser. Mot vest ligger det fortsatt skiferheller på taket.

Mot øst er taket skiftet ut med nyere A-profilerte stålplater.

Takrenner på denne siden av bygningen.

Låven har vært tilbygget med en stall som nå er revet.

I den forbindelse er det skjært ut åpninger i tømmerveggen mot vest på flere steder.

Åpningen mot der som stallen sto er i ferd med å kollapse.

Tiltak bør iverksettes for at ikke tilstanden skal bli verre.



Låven sett fra vest



Låven sett fra øst

Beskrivelse av Stabbur 1

Oppført på støpte betongpillarer mot grunnen.

Overbygget med håndlaftet tømmer i to etasjer.

Overbygget inngang i gavl i 1.etg.

Innvendig trapp mellom etasjene.

Enkelt tregulv.

Saltak med rundstokk åser, taktro.

Taket er tekket med torv.

Stabburet er et eldre stabbur som ble flyttet hit etter brannen i 1964.

Enkelte tømmerstokker begynner å merke alder og slitasje.

Verditakst for landbrukseiendom



Stabburene sett fra tunet

Beskrivelse av Stabbur 2

Oppført på støpte betongpillarer mot grunnen.
Overbygget med håndlaftet tømmer i to etasjer.
Overbygget inngang i gavl i 1.etg.
Innvendig trapp mellom etasjene.
Enkelt tregulv.
Saltak med rundstokk åser, taktro.
Taket er tekket med torv.
Stabburet er et eldre stabbur som ble flyttet hit etter brannen i 1964.
Enkelte tømmerstokker begynner å merke alder og slitasje.



Stabburene sett fra siden

Beskrivelse av Jakt og fiskebu i Kvannslådalen

Eiendommen er ikke befart.
Svært få opplysninger foreligger derfor og eiendommen.
Se vedlagte Erklæring fra Statskog, datert 6/8-1970.

*Dette er en avgiftsfri rett som er tilknyttet gården i bygda.
Det er derfor uten skogforvaltningens samtykke ikke tillatt å skille tomten fra eiendommen.
I tilfelle slik tillatelse gis, blir festekontrakt å opprette på vanlige vilkår.*

En må anta at dette dreier seg om en svært enkel jakt bu, areal anslås til ca 12 m².
Bua opplyses å være renovert en gang på 90-tallet.
Isolert og pålagt nytt torvtak.
1 rom inneholdene senger, bord, stoler og vedovn.
Festet ligger i Rondane nasjonalpark, litt innenfor Høvringen-området.

Verditakst for landbrukseiendom



Jaktbua (bilde fra album)

Teknisk verdiberegning, bolighus / våningshus

Bygg A: Gammelstuggu 1B	Bregnede byggekostnader	Kr.	6 669 000
	Verdireduksjon	90% - Kr.	6 002 100
	Bregnede byggekostnader etter fradrag	= Kr.	666 900
Bygg B: "Pensjonatet" 1A	Bregnede byggekostnader	Kr.	9 501 600
	Verdireduksjon	90% - Kr.	8 551 440
	Bregnede byggekostnader etter fradrag	= Kr.	950 160
Sum beregnet teknisk verdi		= Kr.	1 617 060

Boligverdi

Byggeår	1855	Rehab. år	Ukjent	
Boligverdi av bygg A som bolighus / våningshus på den aktuelle eiendommen				Kr. 150 000

Verditakst for landbrukseiendom

Verdi av øvrige bolighus på eiendommen(e)

B	"Pensjonatet" 1A	Byggeår	1895	Vedl./Rehab.	Ukjent	Kapitalisert verdi	Kr.	50 000
---	------------------	---------	------	--------------	--------	--------------------	-----	--------

Opplysninger, beskrivelse

På grunn av beliggenhet såpass langt unna sentrum tillegges det ingen boverdi-tillegg på boligene. Ingen av boligene er beboelige i den stand de fremstår på befaringdagen.

Manglende vedlikehold over mange år samt påbegynte rivearbeider gjør at begge bygningene idag ansees nærmest som kondemnabile.

Restverdier i tømmerkasser og skiferstein ansees å være mindre enn hva det vil koste å rive bygningene.

Noe vedlikehold og oppgradering har vært gjort i "Pensjonatet" de senere år, men kvaliteten på dette arbeidet er svært dårlig, og kun kosmetisk.

Ingen av bygningene har lengre vann eller avløp som fungerer.

Alle tekniske installasjoner må erstattes med nye.

En restaurering/rehabilitering av disse bygningene er nok mulig, men vil bli både utfordrende, tidkrevende og ikke minst svært kostbar.

Skjulte feil og mangler vil helt sikkert bli avdekket på flere områder under en slik prosess, og derfor skape ytterligere utfordringer.

Jeg anbefaler derfor eventuelle kjøpere å selv vurdere hva de vil gjøre med bygningene.

Satte boligverdier blir derfor mer en symbolsk verdi.



Gammelstuggu



"Pensjonatet"

Arealopplysninger

Arealmålingene i denne rapporten utføres etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014, 2. utg", som har NS 3940:2012 som utgangspunkt. Ved motstrid eller tolkningstvil mellom NS 3940:2012 og "Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014" legges takstbransjens retningslinjer til grunn.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

"Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2014" finner du på www.norsktakst.no.

Verditakst for landbrukseiendom

Gammelstuggu 1B	Bruttoareal	Bruksareal (BRA)			Romfordeling	
Etasje	BTA	P-ROM	S-ROM	SUM	Primære rom	Sekundære rom
1.etasje	128	117	0	117	Trappegang, peisestue, stue, 4 andre rom	
2.etasje	128	117	0	117	Trappegang, stue, 3 soverom	
Sum	256	234	0	234		
"Pensjonatet" 1A	Bruttoareal	Bruksareal (BRA)			Romfordeling	
Etasje	BTA	P-ROM	S-ROM	SUM	Primære rom	Sekundære rom
1.etasje	235	214	0	214	Trappegang, bi-inngang, vaskerom, wc-rom, dusj, gang, 2 stuer, soverom, kjøkkenrom, spisestue	
2.etasje	213	194	0	194	Trapperom, korridor, kjøkken, bad, vaskerom, stue, 3 soverom, stue, vindfang	
Sum	448	408	0	408		
Sum alle bygninger	704	642	0	642		

Kommentarer til arealberegningen

BRA P-rom er bruksareal med fratrekke av boder, teknisk rom, uinnredet kjellerrom, kott o.l.
 Kjeller er ikke medtatt som areal i beregningene.
 Loftsetasjen er ikke befart og medtatt i arealene, da adkomst ikke lot seg gjøre pga farlig stige.
 Arealopplysninger er gitt i samsvar med bruken av rommene på befaringsdagen uten hensyntagning til krav i teknisk forskrift, slik som krav til lys, volum o.l.
 Bygningsmassen var i svært dårlig stand på befaringsdagen, og flere rom var utrevet.
 Dette gjelder begge bygningene.

Kommentarer til arealberegningen

Jeg har ingen spesielle kommentarer til byggenes planløsning.

Teknisk beskrivelse

Bygg A: Gammelstuggu 1B

Fundamentering, grunnmur og kjellergulv

Gammel gråsteinsmur lagt mot fast grunn.
 Jordkjeller under gulvet i 2 rom. Størrelse ukjent.
 Lukene satt fast, slik at disse kjellerrommene ikke lot seg befare.

Konstruksjonsmetode over grunnmur og utvendige fasader

Lafte tømmerkasse i 2 etasjer.
 Synlig tømmer utvendig.
 Nov-kasser over lafteknutene.
 Gavler i grovt bindingsverk med liggende kledning

Dører og vinduer

Side-hengslede vinduer med inn og utadslående rammer.
 Ukjent alder på disse. Flere knuste ruter og rammer.

Dører antas å være fra byggeåret. Tre-fyllings dører, malte.

Takkonstruksjon med yttertak

Sperretak med hanebjelker.
 Bord på tvers av sperrene for feste for skiferstein.
 Taket er tekket med skiferstein.
 Godt synlige lekkasjer i taket, flere steder.

Verditakst for landbrukseiendom

(mye skrot registreres i loftshimlingen)

Piper og ildsteder

Teglsteinspiper, 2 stk.
Tilsluttet diverse gamle ovner og en kleberpeis.
Piper og ildsteder i svært dårlig forfatning.

Oppvarming

Vedfyring (den gang boligen var i bruk)

Bad og vaskerom

Ingen slike rom i boligen

Kjøkken

Ikke noe kjøkken lengre i boligen.
Kun en vedfyrt komfyr står igjen i et av rommene.

Innvendige overflater

Tømmer som er ubehandlet eller malt.
Også tømmervegger med plater og tapet, samt noen panelte vegger.
Gamle tregulv fra forskjellige byggeår
Himlinger av synlige gulvåser med malt panel imellom på 2.etg.
Panelte himlinger i 1.etg.
De fleste overflater er i svært dårlig stand

Vann/avløp (innvendige installasjoner)

Ingen slike installasjoner i bygningen

Elektrisk anlegg

Ingen brukbare el-anlegg i boligen

Annet

Det opplyses at i bygningen har det vært påbegynt litt reparasjonsarbeid for endel år siden.
Arbeidene skal vist nok være utført av firma Stokk & Stein AS i Lom.
Noen nyere tømmerstokker synes i det ene hushjørnet.

Gjenstående arbeider

Bygningen kan nok fortsatt reddes fra ytterligere forfall, men dette vil kreve en formidabel arbeidsinnsats, og blir også svært kostbart.

År med lekkasjer ved piper og i skifertaket har ført til omfattende skader nedover i etasjene.
Noe råte registreres i tømmerkassa også, da spesielt der tak-nedløpene kommer.
Bunnstokker må påregnes å ha endel råte. Det samme gjelder bjelkelag og gulv i 1.etg.

Det er dessuten umulig å si noe om tilstanden på vegger og bjelker mot grunnen

Jeg anser bygningen som et stort oppussings-objekt, der det meste står foran oppgradering og/eller utskifting.
Bygningen er registrert i SEFRAK-registeret, men er ikke fredet.

Teknisk beskrivelse

Bygg B: "Pensjonatet" 1A

Fundamentering, grunnmur og kjellergulv

Gråsteinsmurer mot fast grunn, som stedvis har et puss-lag utenpå.
Trapperommet mot Mogeilen har søyler av kleberstein som fundament.
Kjellerrom med inngang mot sør/øst. Lavt lite rom. Jordgulv.
Ringmur under tilbygg mot nord/øst.

Konstruksjonsmetode over grunnmur og utvendige fasader

Laftet tømmerkasse over 2 etasjer.

Verditakst for landbrukseiendom

Kledt både utvendig og innvendig med panel eller plater.

Siste eier har begynt på et stort oppussingsprosjekt i deler av 1.etg, og har i den forbindelse revet ut både veggkledning og gulv i flere rom.

Loftsetasjen er i grovt bindingsverk. (ikke befart)

Mot nord/øst er det tilbygget et 1 etasjers tilbygg med pulttak.

Dører og vinduer

Vinduer med 3 rammer.

1 liggende på topp og 2 stående sidehengslet nederst.

Noen av eldre modell, mens det i boligdelen (hvitmalt) er skiftet ut vinduer de senere år.

De fleste dører innvendig er fra byggeår (malte furufyllingsdører).

I 2.etg er boligen blitt delvis pusset opp, og her er det byttet ut endel dører med nyere furufyllingsdører.

Uisolert inngangsdør til bislag mot nord/øst.

80-talls teakdør som inngangsdør i 1.etg.

Takkonstruksjon med yttertak

Sperretak med tretto, tekket med skiferstein utvendig.

Mange vinkler og arker på taket.

Avflassing i himling i 2.etg tyder på utett yttertak enkelte steder.

Loftet er ikke befart da tilkomsten via stige var farlig (usikker tilstand)

Piper og ildsteder

Teglsteinspiper, 2 stk.

Tilsluttet diverse ildsteder i flere etasjer.

Alder og tilstand tilsier at begge pipene samt samtlige ildsteder bør kontrolleres av det lokale feiervesen.

Det må påregnes at anlegget vil få mangler som må utbedres.

Oppvarming

Vedfyring og elektriske ovner.

Bad og vaskerom

Bad og vaskerom i tilbygg mot nord/øst.

Tilstanden tilsier at en totalrenovering av rommene må gjøres før de kan brukes igjen.

Dette gjelder også de tekniske fag.

Vaskerom i 2.etg i svært dårlig forfatning. En totalrenovering må derfor forventes her.

Baderom i 2.etg er blitt pusset opp de senere år.

Vinylbelegg med oppbrett til vegg.

Vegger av malt MDF-plater og våtromsplater i våtsone ved badekar.

Rommet inneholde servant i innredning med endel skaplass.

Gulvmontert wc, dusjkabinett og hjørnebadekar med dyser for massasje. (boble-kar/jacuzzi)

Rommet var ikke helt ferdigstilt på befaringsdagen, og manglet både vann og avløp samt strøm.

Stor usikkerhet om utførelsen er fagmessig.

Kjøkken

Kjøkkenet i 1.etg er helt utrevet.

Både innredning, gulv, himling og vegger.

Kjøkken i 2.etg er antageligvis fra ca 2012.

Laminat på gulvene, vegger og himling av malt panel/MDF.

Rommet har nyere kjøkkeninnredning med godt med både skap og benkeplass.

Usikker angående tilstand på de tekniske installasjonene.

Det virker som disse er utført med en del egeninnsats.

En gjennomgang av fagkyndige personer må derfor sterkt anbefales.

Verditakst for landbrukseiendom

Innvendige overflater

Malte og umalte tømmervegger.
Malt/umalt trepanel og plater, samt brystninger.
Også endel rom i 2.etg med malt MDF-panel eller trepanel.

Gulv er delvis utrevet i 1.etg. Tregulv ellers i bygget.
I 2.etg er flere rom pusset opp og pålagt laminatgulv. (kosmetisk)
Vinylgulv på bad og vaskerom

Himlinger av trepanel (malt og umalt)
Tak-ess plater med fuktskader på vaskerom i 2.etg.

Vann/avløp (innvendige installasjoner)

Soil og jernrør.
Også noe kobberør og plast avløpsrør.
Ødelagt bereder står på kjøkkenrom i 1.etg.

Bygningen hadde ikke tilkoblet vann på befaringdagen.
Slik jeg vurderer installasjonene i boligen vil jeg sterkt anbefale at alt VVS utstyr gjennomgås av fagkyndig rørlegger.

Det meste av VVS installasjonene må påregnes utskiftet. Også på ledningsnett utvendig frem til det offentlige anlegget.

Elektrisk anlegg

Boligen har et sammensurium av elektriske installasjoner, både gamle, installasjoner som er revet, og nyere installasjoner.
Jeg er selv ikke fagkyndig person til å vurdere anlegget, og anbefaler sterkt at elektrikerfirma blir engasjert til å vurdere anlegget.

Dette for å hindre brann og for at personer ikke skal komme borti blottlagte strømførende ledninger.
Slik jeg ser det trenger nok det aller meste av det elektriske anlegget en totalrenovering/utskifting.
Boligen var frakoblet strømnettet på befaringdagen.

Annet

Bygningen er ikke registrert i SEFRAK-registeret.

Eventuelle kjøpere må selv vurdere om de ønsker å renovere bygningen slik den står, eller om riving/del-riving blir et alternativ.

Det meste går an å reparere, men slik tilstanden er på denne bygningen vil en renovering bli både svært arbeidskrevende og veldig kostbar.

Laurgard er en av de eldste gårdene i Sel.

I sin tid ble den, sammen med Jørundstad, Romungard og Olstad, skilt ut fra bygdas eldste gård; Sil.

I middelalderen og framover lå gården nede ved Lågen, men da Storofsen kom sommeren 1789 ble 26 hus på gården tatt av flommen.

Gården ble nå flyttet litt høyere opp i landskapet, ved den gamle veien som gikk nordover over Dovrefjell til Nidaros.

Det var i tiden etter Storofsen at gården utviklet seg til en skyss-stasjon og senere ble den postgård med poståpneri og butikk.

Flere kjente personer har holdt til i kortere eller lengre perioder på gården. Bl.a. Asbjørnsen i 1842.

Han var innom her da han samlet norske folkeeventyr fra hele landet.

Sigrid Undset oppholdt seg her en hel sommer i 1917.

Det var i disse omgivelsene hun skrev historien om Kristin Lavransdatter.

Verditakst for landbrukseiendom

Gjenstående arbeider

Her vil jeg ikke gå inn i noen form for detaljer, men jeg anbefaler alle potensielle kjøpere å selv befare bygningsmassen grundig, gjerne sammen med en tømrer eller annen bygnings sakkyndig person.

Det er ikke til å legge skjul på at bygningen er i svært dårlig forfatning, og at huset har et enormt oppussings- og vedlikeholdsbehov fremover.

Kårrettigheter

Boret, vedrett og andre uttak av naturalia fra gården.

Belastning vurdert til

Kr.

0

Opplysninger, beskrivelse

Ifølge utskrift av grunnboka påhviler det ingen kårrett på eiendommen.

Type drift , jordbruk, kvoter, konsesjoner, andeler som følger eiendommer m.m.

Opplysninger, beskrivelse. Verdi av kvote knyttet til bygninger (eksempelvis melkekvote) er hensyntatt i bygningsverdien.

All dyrkamark leies bort til nabobruk.

Det dyrkes for det meste grovfor og korn, samt poteter på det ene jordstykke

Eiendommen har kun vært benyttet som bolig de senere år.

Miljø, kulturlandskap og vernede bygninger

Kommentarer / merknader

På eiendommen er det registrert SEFRAK-bygninger.

Dette gjelder tømmerstua 1B, stabburene og låven.

SEFRAK er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Navnet er en forkortelse for Sekretariat For Registrering Av Faste Kulturminner, som var navnet på den institusjonen som påbegynte arbeidet med registeret. I dag ligger ansvaret for registrering og vedlikehold av data hos Riksantikvaren. Det at et hus er registrert i SEFRAK gir det ikke automatisk vernestatus, og legger heller ikke spesifikke restriksjoner på hva som kan gjøres med det. Kulturminner fra før 1537, og stående bygg fra før 1650 er automatisk fredet gjennom kulturminneloven, for nyere objekter må det gjøres fredningsvedtak i hvert enkelt tilfelle.

Eiendommen ligger også i et område som er registrert som farlig for snøskred (Se vedlagt kart)

De lavere deler av eiendommen er flomutsatt.

Verneskog: Eiendommen har endel verneskog. (Se vedlagt kart.)

All hogst i verneskog, unntatt hogst av ved til husbehov, skal på forhånd ha tillatelse fra kommunen eller Fylkesmannen.

Det som skal hogges må på forhånd være meldt inn til kommunen, som igjen gir eier tilbakemelding via tekst og kart.

Eiendommen har også en skogteig som ligger i Høvringslia naturreservat.

Det er registrert rødliste-arter på eiendommen.

Verditakst for landbrukseiendom

Samlet vurdering

	Antall	Verdi pr. daa	Verdi totalt
Jord og beite	198 daa	Kr. 7 371	Kr. 1 459 400
Skog	913 daa	Kr. 875	Kr. 798 438
Uproduktiv skog / utmark	1 297 daa	Kr. 250	Kr. 324 225
Jakt og fiske			Kr. 18 750
Andre verdier / rettigheter			Kr. 10 000
Driftsbygninger			Kr. 155 300
Boligverdi av bygg A som våningshus på den aktuelle eiendommen			Kr. 150 000
Kapitalisert verdi/kostnadsverdi øvrige bolighus			Kr. 50 000
Boverditillegg i hht. beliggenhet			Kr. 0
- Kårrettigheter			Kr. 0
Eiendommens totale verdi inkl. bolig m.m.			Kr. 2 966 113

Kommentarer til verdivurderingen

Verditaksten gir en samlet vurdering, men en enkel beskrivelse og en verdsetting av landbrukseiendommen (markedsverdi). Markedsverdi er i denne sammenheng den verdi som eiendommen skjønnes å ha ved et fritt salg, etter vanlig priser i området, under hensyn til de gjeldende bestemmelser i Konesjonsloven jf. § 9 og Rundskriv fra Landbruks- og matdepartementet og da spesielt M-3/2002, M-1 2021 og M-2/2021.

Jeg gjør oppmerksom på at det er kommunen eller Fylkesmannen som etter eventuell klage fastsetter høyeste tillatte konsesjonspris.

Verditakst for landbrukseiendom

Markedsvurdering

Eiendommens beliggenhet, naboforhold m.m. av betydning for markedsverdien.

Markedsverdien er satt etter beste skjønn. Erfaringsmessig for området ligger begrensningen i markedets betalingsvilje, ikke begrensninger med bakgrunn i konsesjonsloven.

Driftsbygninger og boliger er verdsatt ut fra en nedskrevet gjenanskaffelsesverdi, som tilsvarer en antatt nyanleggskostnad for en tilsvarende bygning, korrigert for alder, størrelse, slitasje, elde, vedlikehold og egnethet etter dagens normer.

Begge boligene var ubeboelige på befaringstidspunktet, og har et svært stort oppgraderingsbehov. Riving bør vurderes som et alternativ.

Rettigheter til eiendommen er enten beregnet eller skjønnsmessig satt. Dette er med på å tilføre inntekter, og er positivt for eiendommen.

Nedenforstående salgsverdi gir uttrykk for hva som kan forventes for eiendommen i dagens normale marked, størrelse, standard og beliggenhet tatt i betraktning.

Eiendommens markedsverdi ved omsetning i fri handel som samlet enhet under hensyn til de begrensninger som ligger i Konsesjonsloven

Kr. 2 500 000

Sted og dato

Lesja, 04.01.2022



Ole Romslo Traasdahl

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg

Kart fra NIBIO
Diverse fra Ambita
Grunnboksutskrift
Dokumenter fra Statskog