

Verditakst for landbrukseiendom



Solsidevegen 308 "RINDAL"

2662 DOVRESKOGEN

Gnr. 60 Bnr. 5

Dovre kommune

MARKEDSVERDI

Kr. 1 975 000



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

Oppdragsnr. 584 604
Befaringsdato 09.01.2023
Rapportdato 06.02.2023

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

Verditakst for landbrukseiendom

Eiendomsbetegnelse, hjemmelshaver m.m.

Adresse	Solsidevegen 308 "RINDAL"	Knr	Kommune	Gnr	Bnr	Fnr
Postnr./sted	2662 DOVRESKOGEN	3431	Dovre	60	5	
Verdisettingsformål	Tvangssalg	3431	Dovre	86	1	102
Type eiendom	Landbrukseiendom					
Rekvirent	Advokat Anders Gustav Bjørnsen					
Hjemmelshaver(e)	Paul Magne Rindal					
Befaringsdato	09.01.2023					
Tilstede/opplysninger gitt av	Paul Rindal, eier. Anders Gustav Bjørnsen, advokat og Ole Romslo Traasdahl, takstingeniør.					

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, bygningsmasse på gården.
Befaringen ble gjennomført: 09.01.2023. Vær og lysforhold ved befaring: Lettskyet og mildver.

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

Arealer for jord og skog er hentet fra NIBIO-gårdskart.

Arealer for bygningene er hentet fra Eiendomsverdi samt tidligere takst, og noen bygninger er kun målt opp fra gårdskart.

Et mindre arealavvik kan derfor forekomme på bygningene.

Eiendommen er besiktiget sammen med eier Paul Rindal og advokat Anders G Bjørnsen..

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

Det presiseres at på eiendommen og inne i bygningene er det samlet og lagret veldig mye redskap, kjøretøy, innbo og løsøre. En opprydding i dette vil nok både ta tid og bli kostbar.
Dette er forsøkt hensyntatt i satt markedsverdi for eiendommen.

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

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 av eier, samt Nibio-gårdskart.

Verditakst for landbrukseiendom

Driftsbygningene på eiendommen er ikke kontrollert i sin helhet.

Eier/revirent 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 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 kartgrunnet er korrekt.

Fremlagte dokumenter

Fremlagte dokumenter

Eldre enkel verditakst fra 2004, utført av Hans Odenrud.

Andre merknader

Takstmannen har skaffet til veie kart over eiendommen, SEFRAK opplysninger, opplysninger fra KILDEN, opplysninger fra bygdebok for Dovre, utskrift fra Norske Gardsbruk.

Eiendomsopplysninger

Avstand til by/bygdesenter	Avstand til offentlig vei	Avstand til off. kommunikasjon	Avstand til skole	Veikvalitet
8 km	0,1 km	8 km	8 km	Normalt god veikvalitet.

Heftelser / rettigheter knyttet til eiendommen

Eiendommen har heftelser i grunnboka.
Se vedlagte kopi.

Tvangssalg besluttet i Vestre Innlandet tingrett, 24.11.2022. Saksnr: 22-140941TVA.

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 eiendommer over 3,5 millioner.

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

Merknader

Opplysninger er hentet ut fra Konsesjonsloven, Odelsloven samt diverse rundskriv. I tillegg har eier bidratt med noe opplysninger.

Verditakst for landbrukseiendom

Opplysninger om melkekvote er hentet fra Landbrukskontoret på Lesja, v/ Martin Vorkinn.

Beliggenhet

Gården "Nistugu Rindal" ligger høyt og fritt til på østsiden av hoveddalføret like nord/vest for Dovreskogen. Jordstykkene ligger nedenfor tunet, samt nede på flatene ved elva.

Skogen befinner seg i 4 teiger, ovenfor og vestenfor tunet, samt en teig inne i Ryddølsdalen. Denne er svært brattlendt.

De øvrige teigene har brukbar materialskog, og forholdsvis greie driftsforhold.

Eiendommen har borebrønn og privat septikkum med spredegrøft.

Bygningsmassen befinner seg på øver- og nedsiden av Solsidevegen, og setra ligger i Døråldalen på Statskog sin grunn.

Arealgrunnlag på eiendommen

Fulldyrket jord	138,5 daa	
Overflatedyrket jord	1,1 daa	
Innmarksbeite	17,2 daa	156,8 daa
Skog av særs høg bonitet	0,0 daa	
Skog av høg bonitet	80,2 daa	
Skog av middel bonitet	88,1 daa	
Skog av lav bonitet	79,2 daa	
Uproduktiv skog	83,5 daa	331,0 daa
Myr	0,0 daa	
Åpen jorddekt fastmark	8,2 daa	
Åpen grunnlendt fastmark	12,3 daa	20,5 daa
Bebygd, samf, vann, bre	7,5 daa	
Ikke klassifisert	0,0 daa	7,5 daa
Sum		515,8 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.

Eier opplyser om at kvea på setra er noe større enn det som fremkommer i gårdskart.

Nærmere opplysninger om dette er etterspurt hos Statskog, og vi venter på svar fra disse i saken.

Uansett dreier dette seg om mindre arealer (+/- 20 daa).

Ved et eventuelt salg må dette avklares.

Verditakst for landbrukseiendom

Jord og beite

Område og beliggenhet	Areal (daa)	Vanning (Ja / Nei)	Driftsvei avstand (m)	Avkastning pr. daa*	Total avkastning pr. år
Fulldyrka ved gården	138,5 daa	Ja	0- 700	Kr. 220	Kr. 30 470
Overflatedyrka	1,1 daa	Ja	100	Kr. 90	Kr. 99
Innmarksbeite	17,2 daa	Ja	100	Kr. 85	Kr. 1 462
Sum jordbruksareal	157 daa				Kr. 32 031
Jordbruksareal (daa)	157 daa			Verdi	Kr. 800 775

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.

Jordstykkene ved tunet er skrånende, men grei traktormark.
Nede ved elva er jordstykkene tilnærmet flate.

Eiendommen har andel i felles vatningsanlegg. Vatnet hentes fra nedgravde hydranter på jordstykkene.

Gjerder rundt jordstykkene i delvis dårlig stand. En må derfor påregne endel vedlikehold og utskiftinger på disse.

Dyrkamarka leies i dag bort til naboeiendom. 10-års leieavtale signert i 2022. Melkekvota leies også bort.

Kommentarer

Den dyrkede marka er ikke fullt ut besiktiget, kun et overblikk fra gårdstunet.
I forhold til verdsetting av dyrka mark er verdien basert på grovfor produksjon.

Skog / utmark

Uproduktiv skog og utmark	104 daa	Verdi pr. daa	Kr. 250	Sum verdi	Kr. 26 000
Hogstklasse	1	2	3	4	5
	0 daa	0 daa	0 daa	0 daa	247,5 daa
Årlig avkastning pr. daa	Kr. 35	Total skogverdi			Kr. 216 562
				Total verdi skog / utmark	Kr. 242 562
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			
	Prod. evne m ³ u.b.	0			
				Årstill for skogtaksten	
				Innestående skogfondkonto, pr.	Kr. 0

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.

Skogen befinner seg i 4 teiger.

- Fjellteig i "Skardet" i Ryddølsdalen.
- Teigen ved Plassen/Bjørke
- Teigen ovenfor Solsideveigen (ovenfor Bjørke)
- Teigen ovenfor gårdstunet.

Verditakst for landbrukseiendom

Teigen i Skardet er svært brattlendt og uveissom. Mest fjellbjørk. Vedskog. Svært vanskelige driftsforhold.

Teigen ved Plassen/Bjørke er forholdsvis flat, og har lett adkomst. Normal materialskog av furu.

De 2 andre teigene ovenfor Solsidevegen har brukbar materialskog i de nedre delen, mens de øvre delene er brattlendte og innehar sog av lavere bonitet (vedskog)

Gjennom disse går det både skogsbilvei og traktorvei, slik at adkomsten er forholdsvis grei.

Opplysningskilder, beskrivelse av utmark

Uproduktivt areal ligger i tilknytning til øvrige skogteiger, og utgjør ofte de høytliggende områdene. Mye glissen bjørkeskog og endel 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 må foreta befaringer og gjøre seg opp en mening om den faktiske tilstanden og verdien på skogen.

Det er ikke foretatt kontroll om det er innestående noe beløp på skogfondskontoen.

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 skjematuret, og er ikke retningsgivende for hogstklasser på utmark.

Arealer er hentet fra NIBIO-gårdskart på nettet.

Jakt og fiske

Verdi av jakt og fiske pr. år	Kr.	2 000	Samlet verdi av jakt og fiske	Kr.	50 000
-------------------------------	-----	-------	-------------------------------	-----	--------

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

Opplysningskilder, beskrivelse

Eiendommen har andeler i Gråsiden grunneierlag.

Utbytte varierer fra år til år, men ifølge eiers opplysninger kan en legge til grunn en snittverdi på ca 2000 kr/årlig.

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.	2 000
Beiterett	Kr.	50 000
Seter	Kr.	0
Andeler i fellesanlegg (vei, vanningsanlegg o.l.)	Kr.	0
Sum andre verdier / rettigheter	Kr.	52 000

Kommentarer til sameieområder

Eiendommen har andel i Gråsiden Jordsameie (G.nr 96, B.nr 1). Ideell andel: 48/1982 deler.

Jaktutbytte fra dette sameiet er medtatt under jakt og fiske rettigheter i taksten.

Verditakst for landbrukseiendom

Kommentarer til allmenningsrett

Eiendommen har allmenningsrett i Dovreskogen Bygdeallmenning og Grimsdalen sameie. Eiers opplysninger.

Dette gir rett til bl.a uttak av ved.

Verdi av denne rettigheten skjønnes til 2000 kr.

Kommentarer til beiterett

Gården har beiterett i området ovenfor gården, samt på setra i Døråldalen.

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.

Rettigheten skjønnes etter beste evne til RS 50 000 kr.

Kommentarer til seter

Seter i Døråldalen.

Setra består av i alt 4 bygninger. Gammelt sel, fjøs, grise-hus, vedskjul.

Setra blir kun benyttet til eget bruk, og tilstanden på selet er såpass dårlig at den blir svært lite benyttet.

Det var griser på setra frem til 2012, ifølge opplysninger fra boka "Sætrer og sæterdrift i Dovre".

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

Gården er medeier i felles vatningsanlegg for 7 gårdsbruk

Driftsbygninger

Bygning	Gnr/bnr	Byggeår	Rehab. år	Areal (BTA)	Teknisk nyverdi	Teknisk tilstand*	Drifts-relevanse**	Nedskrevet gjenskaff.-verdi
Driftsbygningen	60/5	1896	1973 - 1992	750	Kr. 9 375 000	4	1	Kr. 375 000
Stabbur	60/5	Ukjent	1964	20	Kr. 180 000	4	2	Kr. 14 400
Verksted	60/5	1980	Ukjent	98	Kr. 735 000	4	1	Kr. 29 400
Nedre garasje	60/5	1995	Ukjent	98	Kr. 686 000	4	1	Kr. 27 440
Lagerbygninger på øversiden av veien	60/5	1954	Ukjent	170	Kr. 640 000	1	0	Kr. 0
Fjøset på setra	86/1/102	1985	Ukjent	147	Kr. 750 000	4	2	Kr. 60 000
Gris-fjøset	86/1/102	1964	Ukjent	54	Kr. 180 000	3	0	Kr. 0
Skåle	86/1/102	Ukjent	Ukjent	23	Kr. 90 000	4	2	Kr. 7 200
Seter selet	86/1/102	Gammelt	Ukjent	88	Kr. 1 240 000	3	1	Kr. 37 200
							Total verdi	Kr. 550 640

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

Beskrivelse av Driftsbygningen

Opprinnelig bygget i 1896.

Påbygget/ombygget i 1950, 1973, 1982 og 1992.

I den eldste delen mot sør finnes 2 stallbokser, binger for gris og småkalv.

Gjødsellager under denne delen er lite og upraktisk. Kalvebåsene er ikke i samsvar med dagens krav.

Fjøset er påbygget i perioden 1950 - 1992. Totalt er det 28 kubåser og 4 ungdyrbinger.

Gjødselkjeller under hele kufjøset med lagringskapasitet for 8 mnd. I den eldste delen er det gjødseltrekk.

Gjødselkjeller av betong, med søylerekke og dragere beregnet for spalteplank og stålrister.

Fjøset inneholder melkerom, bad/wc og maskinrom.

Fjøset har 2 stk plansiloer, henholdsvis 4,5 x 11m og 5,5 x 11m. H=4-5m.

Verditakst for landbrukseiendom

Driftsbygningen har ikke hatt dyr på flere år, men kan ombygges til bruk for kjøttfe/ammekyr. Noe utskifting av spalteplanker og innredning må påregnes.

Skal det drives med melkeproduksjon må det bygges nytt lausdriftsfjøs for dette.

Eiendommen har en mjølkekvote på 116 982 liter. (verdi er ikke medtatt i verdi av driftsbygningen, men oppgitt separat i taksten)

Mjølkekvote som ligger til en eiendom er i konsesjons sammenheng ikke del av den faste eiendom. Eventuell "verdi" av kvoten (jf. ordningen med salg og kjøp av mjølkekvote), skal derfor ikke inngå som del av kjøpesummen for eiendommen.

Inntil 60% av kvoten kan selges privat (ca 15 kr), min 40% selges til staten à kr 4,00 pr. liter. Med dagens priser vil kvoten ved salg kunne omsettes i størrelsesorden kr 1 100 000 - 1 200 000,-. Bank kan ha tatt pant i kvoten.

Verdien av kvoten kommer indirekte til uttrykk i verdien av driftsbygningen. Dette forstås slik at ved verdsetting av en gammel, slitt driftsbygning tilpasset mjølkeproduksjon, vil verdien av kvoten i et tenkt tilfelle representere en betydelig andel av driftbygningens verdi.

I motsatt fall vil en ny, moderne driftsbygning med høy teknisk verdi være mindre påvirket av kvotens verdi, da denne med enkle grep vil kunne tilpasses en hvilken som helst produksjon.

Beskrivelse av Stabbur

Oppført i 2 etasjer i laftet tømmer. Åpen svalgang i gavlvegg mot tunet.

Saltak tekket med bølgeblekk.

Fundamentering bærer preg av setninger/sig i grunnen, og står foran endel oppgradering/sikring.

Benyttes kun som lagringsplass.

Lav driftsrelevanse

Beskrivelse av Verksted

Støpt ringmur og plate mot grunnen.

Setninger etter sig i bakken synes i grunnmuren.

Overbygg i bindingsverk. Saltak tekket med bølgeblekk plater.

Rulleport i gavl, men denne har for lav høyde til dagens traktorer.

Bygningen har innlagt strøm.

Bygget er i dag fullt av lagrede ting, og driftsrelevansen blir derfor lav.

Beskrivelse av Nedre garasje

Ringmur med støpt plate mot grunnen. Sprekker synes etter sig/setninger i grunnen.

Overbygg i bindingsverk.

Saltak tekket med bølgeblekk plater.

Port i gavlvegg mot tunet.

Bygningen er fullstabelt med saker og ting, og kan derfor ikke brukes som garasje.

Slik den står i dag er driftsrelevansen lav.

Bygningen har i tillegg et visst vedlikeholdsbehov.

Beskrivelse av Lagerbygninger på øversiden av veien

Enkle uisolerte bygninger i sterkt forfall.

Bygningene er fylt med redskap, maskiner og innbo/løssøre.

Jeg anser bygningmassen som verdiløs og kondemnabel.

Beskrivelse av Fjøset på setra

Bygningen er ikke befart.

Eier opplyser om gjødselkjeller av betong under ca 1/3 dal av bygningen. Skrånende takhøyde her.

Overbygg i uisolert bindingsverk

Saltak tekket med A-profilerte stålplater.

Innredet med båser for 12 kyr, melkerom og for-rom.

Beskrivelse av Gris-fjøset

Verditakst for landbrukseiendom

Bygningen er ikke befart.
 Enkel fundamentering mot grunnen.
 Overbygg i enkelt bindingsverk.
 Saltak tekket med bølgeblikksplater.
 Bygningen er i dårlig stand, ifølge eier.

Beskrivelse av Skåle

Bygningen er ikke befart.
 Enkel fundamentering mot bakken.
 Overbygg i uisolert bindingverk.
 Tak tekket med bølgeblikk plater.
 Brukes som vedskjul/lagerbygg.

Beskrivelse av Seter selet

Bygningen er ikke befart.
 Oppført på gråsteinsmurer med innslag av betong.
 Myrlendt terreng gjør at bygningen har endel setnings- og råteskader.
 Overbygg i bindingsverk samt litt tømmer.
 Innvendig er det furugulv og trepanel på vegger.
 Saltak tekket med bølgeblikk.
 Dette er det eldste selet på setra.
 Bygningen inneholder 7 rom.
 Bygget er i tildels dårlig forfatning, og har et stort vedlikeholdsbehov, ifølg eier.

Teknisk verdiberegning, bolighus / våningshus

Bygg A: Våningshuset på gården	Beregnete byggekostnader	Kr.	7 171 241
	Verdireduksjon	72% - Kr.	5 163 294
	Beregnete byggekostnader etter fradrag	= Kr.	2 007 947
Sum beregnet teknisk verdi		= Kr.	2 007 947

Boligverdi

Byggeår	1747	Rehab. år	1965 og 1990 samt noe senere	
Boligverdi av bygg A som bolighus / våningshus på den aktuelle eiendommen				Kr. 1 250 000

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 byggteknisk 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.

Etasje	Bruttoareal BTA	Bruksareal (BRA)			Romfordeling	
		P-ROM	S-ROM	SUM	Primære rom	Sekundære rom
	0	0	0	0		
Sum	0	0	0	0		
Sum alle bygninger	0	0	0	0		

Teknisk beskrivelse

Bygg A: Våningshuset på gården

Verditakst for landbrukseiendom

Kårrettigheter

Borett, vedrett og andre uttak av naturalia fra gården.

Belastning vurdert til

Kr.

0

Opplysninger, beskrivelse

Det finnes ingen tinglyste kårrettigheter på befaringsdagen.

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.

Tidligere har gården vært drevet med både melkeproduksjon og kjøttfe. I dag er jorda bortleid til naboeiendom, og melkekvota er også bortleid. Gården fungerer derfor kun som lagringsplass, og bosted for eier.

Melkekvota er beskrevet under driftsbygning, men ikke medtatt i verdien til bygningen. Verdi av melkekvota anslås å være mellom 1,1 og 1,2 mill kroner. (omsetningsverdi i et fritt marked)

Miljø, kulturlandskap og vernede bygninger

Kommentarer / merknader

Skogteigen i "Skardet" er berørt som Naturvernområde og område for villrein, med de begrensninger dette medfører.

Gården ligger i et område som er avmerket som aktsomhets-område for snøskred i "Kilden til Gårdskart". Jordstykkene nærmest elva er i perioder flomutsatt.

Verneskog:

Eiendommen har verneskog i de øvre delene av skogteigene.

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.

På eiendommen er det registrert 2 SEFRAK-bygninger.

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.

Verditakst for landbrukseiendom

Samlet vurdering

	Antall	Verdi pr. daa	Verdi totalt
Jord og beite	157 daa	Kr. 5 100	Kr. 800 775
Skog	248 daa	Kr. 875	Kr. 216 562
Uproduktiv skog / utmark	104 daa	Kr. 250	Kr. 26 000
Jakt og fiske			Kr. 50 000
Andre verdier / rettigheter			Kr. 52 000
Driftsbygninger			Kr. 550 640
Boligverdi av bygg A som våningshus på den aktuelle eiendommen			Kr. 1 250 000
Kapitalisert verdi/kostnadsverdi øvrige bolighus			Kr. 0
Boverditillegg i hht. beliggenhet			Kr. 0
- Kårrettigheter			Kr. 0
Eiendommens totale verdi inkl. bolig m.m.			Kr. 2 945 977

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 konsesjons pris.

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.

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 slik den fremstår med dagens tilstand.

Dette 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. 1 975 000

Sted og dato

Lesja, 31.01.2023



Ole Romslo Traasdahl

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg

Grunnboksutskrift

Kart over eiendommen