

Verditakst for landbrukseiendom



Hovdevegen 56 "SKJELLSTADBAKKEN"

2662 DOVRE

Gnr. 39 Bnr. 2

Dovre kommune

MARKEDSVERDI

Kr. 750 000



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

Oppdragsnr. 585 768
Befaringsdato 05.07.2023
Rapportdato 05.07.2023

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	Hovdevegen 56 "SKJELLSTADBAKKEN"	Knr	Kommune	Gnr	Bnr	Fnr
Postnr./sted	2662 DOVRE	3431	Dovre	39	2	
Verdisettingsformål	Tvangssalg					
Type eiendom	Landbrukseiendom (småbruk)					
Rekvirent	Advokat Anders Gustav Bjørnsen					
Hjemmelshaver(e)	Paul Magne Rindal					
Befaringsdato	05.07.2023					
Tilstede/opplysninger gitt av	Takstingeniør 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, bygningsmasse på gården.
Befaringen ble gjennomført: 05.07.2023. Vær og lysforhold ved befaring: Lettskyet og duskregn.

Befaringen er utført med de begrensninger som følger av at eiendommen kun er befart utvendig

Mål er kun stipulert ut fra gårdskart, og ikke nøyaktig målt opp på stedet.

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.

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 visuelle observasjoner gjort av takstmannen på eiendommen, samt opplysninger fra NIBIO-gårdskart.

Driftsbygningene på eiendommen er ikke kontrollert i sin helhet.

Eiendommen har et stort forfall, og driftsbygninger har ikke lenger noen reell driftsrelevanse. Våningshuset kan nok berges, men har et stort oppgraderings- og vedlikeholdsbehov.

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.

Verditakst for landbrukseiendom

Arealer kan også (over tid) begynne å gro igjen, og dermed måtte settes i en annen status. (Dette er nok gjeldende for denne eiendommen).

Undertegnede forholder seg til arealene som fremkommer på NIBIO (gårdskart), og forutsetter at kartgrunnlaget er korrekt.

Fremlagte dokumenter

Fremlagte dokumenter

Ingen fremlagte dokumenter.

Takstmannen har hentet opplysninger fra Norske Gardsbruk, Eiendomsverdi, Gårdskart og Se eiendom.

Andre merknader

Taksten er kun beregnet til bruk for skatteetaten i forbindelse med et rettsmøte.

Den må derfor kun ansees som en enkel verddivurdering av eiendommen, der mer grundige undersøkelser ikke er gjort.

Rettigheter er kun grovt stipulert av takstmannen, basert på andre eiendoms takster i området.

Da setra ikke er befart vet en heller ikke tilstanden til bygningsmassen her.

Den er derfor utelatt fra denne taksten.

Innmarksbeitet på setra er tatt med under arealer.

Eiendomsopplysninger

Avstand til by/bygdesenter	Avstand til offentlig vei	Avstand til off. kommunikasjon	Avstand til skole	Veikvalitet
1 km	0,4 km	1 km	1 km	Grusvei først, deretter fast dekke ned til sentrum.

Heftelser / rettigheter knyttet til eiendommen

Eiendommen har flere heftelser i grunnboka.

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 IKKE dagens arealkrav i odelslovens jfr. § 2.

Eiendommen er konsesjonspliktig med lovpålagt boplikt jfr. §5 2.ledd (konsesjonsloven) 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 bare eiendommer over 3,5 millioner.

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

Merknader

Opplysninger er hentet ut fra Konsesjonsloven, Odelsloven samt diverse rundskriv.

Beliggenhet

Eiendommen ligger høyt men brattlendt til i dalsiden litt ovenfor Dovre Prestegård, Dovre kommune.

Verditakst for landbrukseiendom

Adkomstvei til eiendommen via Hovdevegen, med avkjørsel til denne fra Grimsdalsvegen.

Tunet består av våningshus, stabbur, eldhus og driftsbygning.
Setra er ikke befart, men på kartet er det tegnet inn 2 bygninger. Denne ligger i Einbuggdalen.
Jord og skog til eiendommen ligger rundt tunet.

Fin utsikt ut over dalføret og sentrum av Dovre.

Arealgrunnlag på eiendommen

Fulldyrket jord	26,0 daa	
Overflatedyrket jord	6,2 daa	
Innmarksbeite	28,6 daa	60,8 daa
Skog av særs høg bonitet	0,0 daa	
Skog av høg bonitet	0,0 daa	
Skog av middel bonitet	22,4 daa	
Skog av lav bonitet	0,0 daa	22,4 daa
Uproduktiv skog	205,5 daa	
Myr	0,0 daa	
Åpen jorddekt fastmark	20,4 daa	
Åpen grunnlendt fastmark	1,8 daa	227,7 daa
Bebygd, samf, vann, bre	1,2 daa	
Ikke klassifisert	0,0 daa	1,2 daa
Sum		312,1 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.

Jord og beite

Område og beliggenhet	Areal (daa)	Vanning (Ja / Nei)	Driftsvei avstand (m)	Avkastning pr. daa*	Total avkastning pr. år
Fulldyrka jord (nå brukt som beite)	26,0 daa	Nei	0-200	Kr. 195	Kr. 5 070
Overflatedyrka	6,2 daa	Nei	100	Kr. 140	Kr. 868
Beite	28,6 daa	Nei	0-3000	Kr. 85	Kr. 2 431
Sum jordbruksareal	61 daa				Kr. 8 369
Jordbruksareal (daa)	61 daa			Verdi	Kr. 209 225

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.

Beite både ved tunet og inne i Einbuggdalen.

Overflatedyrka jord i et område nedenfor gårdstunet.

Fulldyrka mark nord/vest for tunet. Denne er blitt brukt som beitemark i flere år, og begynner derfor å gro igjen.
Brattlendt jord.

Verditakst for landbrukseiendom

Brukbart med gjerder rundt jordstykkene, som i dag benyttes som beite for storfe.

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 og beite.

Skog / utmark

Uproduktiv skog og utmark		227,7 daa	Verdi pr. daa	Kr. 150	Sum verdi	Kr. 34 155		
Hogstklasse	1	2	3	4	5	Sum		
	0 daa	0 daa	0 daa	0 daa	22,4 daa	22 daa		
Årlig avkastning pr. daa		Kr. 20	Total skogverdi			Kr. 11 200		
					Total verdi skog / utmark	Kr. 45 355		
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. 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.

Eiendommen har litt lauvskog i de øvre delene ovenfor tunet.
Slik jeg anser skogen er det nok kun skog egnet til eget ved-behov.
Forholdsvis brattlendt.

Opplysningskilder, beskrivelse av utmark

Utmarka finnes i randsoner på eiendommen i bygda, samt i et felles sameie inne i Einbuggdalen.

Kommentarer

Prisantydningene er ikke ut ifra beregninger, men et estimat på hva undertegnede mener kan være en markedsverdi.
Det presiseres derfor at eventuelle kjøpere selv bør 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 verdissetingen i skjematuret, og er ikke retningsgivende for hogstklasser på utmark.

Jakt og fiske

Verdi av jakt og fiske pr. år	Kr. 56	Samlet verdi av jakt og fiske	Kr. 1 400
-------------------------------	--------	-------------------------------	-----------

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

Opplysningskilder, beskrivelse

Som grunnlag for verdi av jakt og utmarksretter er brukt ca kr 2,50/daa skog, totalt 22,4 daa. Dette kommer i tillegg til selve grunnverdien og verdi av skogen.

Eiendommen er medeier i et sameie i Einbuggdalen.

3431-96/1 med en andel på 6/1982 deler.

Ingen opplysninger om jaktutbytte foreligger.

Kommentarer

Verditakst for landbrukseiendom

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

Almenningsrett	Kr.	1 000
Beiterett	Kr.	5 000
Andeler i fellesanlegg (vei, vanningsanlegg o.l.)	Kr.	0
Sum andre verdier / rettigheter	Kr.	6 000

Kommentarer til almenningsrett

Eiendommen antas å ha allmenningsrett i Dovreskogen bygdeallmenning.

Rettigheten skjønnes til RS 1000 kr.

Kommentarer til beiterett

Gården har beiterett i utmarka ovenfor gården og innover i Einbuggdalen. Retten har ikke vært hevdet på årevis.

Rettigheten markeres derfor bare skjønnsmessig til RS 5000 kr.

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

Ingen opplysninger foreligger om dette, men det antas at eiendommen må bære sin del av utgifter i forbindelse med brøyting og grusing av Hovdevegen.

Driftsbygninger

Bygning	Gnr/bnr	Byggeår	Rehab. år	Areal (BTA)	Teknisk nyverdi	Teknisk tilstand*	Driftsrelevanse**	Nedskrevet gjenskaff.-verdi
Driftsbygning	39/2	1668	Gjennom årene	159	Kr. 1 987 500	2	0	Kr. 0
Stabbur	39/2	Ukjent	Ukjent	19	Kr. 266 000	3	0	Kr. 0
Eldhus/gammelstuggu	39/2	Ukjent	Ukjent	31	Kr. 434 000	4	0	Kr. 0
* Verdiløs=0 ny=10 ** Unyttig=-10 full=10							Total verdi	Kr. 0

Beskrivelse av Driftsbygning

I Bygdabok for Dovre står det at gården antageligvis var registrert i 1668. Første registrerte brukere kom i 1751.

Driftsbygning med gjødselkjeller og fjøsdel av grove gråsteinsmurer. Tilbygget låvedel i laftet tømmer. Overbygg på låve i grovt bindingsverk. Tak tekket med bølgeblekk.

Bygningen står fortsatt, men er i dårlig forfatning og har ingen driftsrelevanse i dag.

Verditakst for landbrukseiendom



Beskrivelse av Stabbur

Oppført på enkel fundamentering mot grunnen.

Overbygg i 1,5 etg av laftet tømmer.
Saltak tekket med skiferstein.

Bygningen har råte i de nedre stakkene og begynne å sige sammen.
Må tas helt ned og deler av tømmerkassa må erstattes med nye stokker.
Driftsmessig har ikke bygningen noen driftsrelevanse.
Bygningen har et svært stort vedlikeholdsbehov, men kan berges om snarlige tiltak iverksettes.



Beskrivelse av Eldhus/gammelstuggu

Oppført på gråsteinsmur.
Overbygg i både bindingsverk og laftet tømmer.
Saltak tekket med bølgeblikk plater.
Bygningen har pipe av teglstein.

Stort forfall og slitasje synes, men kan berges.
Bygningen har et stort vedlikeholdsbehov, men kan fortsatt berges.

Verditakst for landbrukseiendom



Teknisk verdiberegning, bolighus / våningshus

Bygg A: Våningshuset på gården	Beregnete byggekostnader	Kr.	4 872 747
	Verdireduksjon	80% - Kr.	3 898 198
	Beregnete byggekostnader etter fradrag	= Kr.	974 549
Sum beregnet teknisk verdi		= Kr.	974 549

Boligverdi

Byggeår	1942	Rehab. år	Ukjent	
Boligverdi av bygg A som bolighus / våningshus på den aktuelle eiendommen				Kr. 500 000

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
Loftsplan	0	40	0	40		
Hovedplan	0	90	0	90		
Kjellerplan	0	0	90	90		
Sum	0	130	90	220		
Sum alle bygninger	0	130	90	220		

Kommentarer til arealberegningen

Arealer er kun grovt stipulert ut fra gårdskart.
Takstmannen har ikke vært inne, så rominndeling og tilstand er derfor ikke vurdert.

Teknisk beskrivelse

Bygg A: Våningshuset på gården

Verditakst for landbrukseiendom

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.

Småbruket er idag ikke beboelig slik det står.

Et større vedlikehold- og oppgraderingsbehov er nødvendig for å kunne ta boligen i bruk igjen.

Driftsbygningene har ingen driftsrelevans lenger.

Dyrkamarka benyttes som beitemark for ennen landbrukseiendom.

Miljø, kulturlandskap og vernede bygninger

Kommentarer / merknader

Verneskog:

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 SEFRAK-bygninger. Stabburet.

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.

Samlet vurdering

	Antall	Verdi pr. daa	Verdi totalt
Jord og beite	61 daa	Kr. 3 430	Kr. 209 225
Skog	22 daa	Kr. 500	Kr. 11 200
Uproduktiv skog / utmark	228 daa	Kr. 150	Kr. 34 155
Jakt og fiske			Kr. 1 400
Andre verdier / rettigheter			Kr. 6 000
Driftsbygninger			Kr. 0
Boligverdi av bygg A som våningshus på den aktuelle eiendommen			Kr. 500 000
Kapitalisert verdi/kostnadsverdi øvrige bolighus			Kr. 0
Boverditillegg i hht. beliggenhet			Kr. 0
- Kårrettigheter			Kr. 0
Eiendommens totale verdi inkl. bolig m.m.			Kr. 761 980

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 Konsesjonsloven 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. Driftsbygningene ansees å ikke ha noen driftsrelevanse lenger. Våningshuset er vurdert med en viss restverdi i form av skifer, tømmerkasse og grunnmur. 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. 750 000

Sted og dato

Lesja, 05.07.2023



Ole Romslo Traasdahl

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg

Kart over eiendommen.
Utdrag fra grunnboka.