

Verditakst for landbrukseiendom



Øversjødalsveien 1450

2540 ØVERSJØDALEN

Gnr. 80 Bnr. 3

Tolga kommune

MARKEDSVERDI

Kr. 1 850 000



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

Oppdragsnr. 589 201
Befaringsdato 20.11.2024
Rapportdato 25.11.2024

Rapportansvarlig Alvda Takst AS
Takstmann: Jan Sagplass
Moanveien 91, 2560 ALVDAL
Tlf.: 95187502
E-post: jan.sagplass@alvdal-takst.no



**ALVDAL
TAKST AS**
**MOANVEIEN 91
2560 ALVDAL**

Verditakst for landbrukseiendom

Eiendomsbetegnelse, hjemmelshaver m.m.

Adresse	Øversjødalsveien 1450	Knr	Kommune	Gnr	Bnr	Fnr
Postnr./sted	2540 ØVERSJØDALEN	3426	Tolga	80	3	
Verdisettingsformål	Salg	3426	Tolga	65	31	
Type eiendom	Landbrukseiendom uten aktiv drift	3426	Tolga	66	32	
Rekvirent	Advokat Inge Erlend Grøndalen	3426	Tolga	76	4	
Hjemmelshaver(e)	Per Ragnar Nygård dødsbo	3426	Tolga	77	16	
Befaringsdato	20.11.2024					
Tilstede/opplysninger gitt av	Takstmann Jan Sagplass					

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.

- Dette er en rapport som baseres på opplysninger gitt av eier, <https://kommunekart.com>, og Nibio Gårdskart (Skog og landskap). Det tas ikke ansvar for feil opplysninger gitt i forbindelse med befaring, eller feil i grunnlag i offentlig kartverk.
- Bygningene på eiendommen er ikke kontrollert i sin helhet.
- Det presiseres at denne rapporten er en enkel vurdering av eiendommen. Den må ikke forveksles med en tilstandsrapport, som baserer seg på en mer grundig gjennomgang, og beskriver byggverkets tekniske tilstand etter NS 3600:2018, og "Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)". Skader eller symptomer på synlige skader skal angis. Hvis mulig, skal takstingeniøren tilkjenne mulig skadeårsak. Denne må anses som en anbefaling, fordi den kun baserer seg på visuell vurdering. Overflater som ved befaringen er tildekket av møbler, tepper, tekstiler og annet løsøre, kan ikke kontrolleres og inngår ikke i takstingeniørens vurdering.
- Det er ikke kontrollert om det foreligger brannpåbud eller offentlig påbud, og det forutsettes at dagens drift er tillatt. Takstingeniøren legger til grunn at alle bygninger og bruken er godkjent av rette instans og i henhold til gjeldende forskrifter. Det er taksert utifra bygningens faktiske bruk. Kommunens arkiv er ikke gjennomgått og takstingeniøren verdsetter og beskriver bygningene slik de fremstod på befaringen.
- Etter avtale med rekvirenten er det ikke vektlagt detaljerte beskrivelser av eiendommens bygninger og andre enkeltelementer. Dette med bakgrunn i takstens formål, som er arv i familien. Med bakgrunn i dette vurderes det at eiendommen er kjent for involverte parter.
- **For våningshuset er det utarbeidet egen tilstandsrapport i henhold til nye regler som trådte i kraft 01.01.2022.- Tilstandsrapporten må ses i sammenheng med denne landbrukstaksten.**
- **Alle verdiberegninger er gjort i denne takstrapporten.**

Fremlagte dokumenter

Fremlagte dokumenter

Innhentet opplysninger fra egenmeldingsskjema.
 Skifteattest datert 3/6-24.
 Informasjon fra arvinger.

Andre merknader

Det opplyses fra arvinger at deler av eiendommen 80/72 som ble solgt fra Nygård vestre i 2012 hører til eiendommen. Dette skal gjelde dyrket mark og uthus som utgjør deler av eiendommen på totalt 10181,3 m². Dette er også i følge samme info bekreftet av dagens eier av eiendommen. Det viser seg uansett at hele eiendommen står registrert på samme hjemmelshaver i grunnboka, og det er derfor ikke tatt hensyn til dette arealet i rapporten. Dersom det senere viser seg at informasjonen stemmer, må dette ordnes med kommunen og kartverket slik at arealet blir fordelt på riktige eiere.

Eiendomsopplysninger

Verditakst for landbrukseiendom

Avstand til by/bygdesenter	Avstand til offentlig vei	Avstand til off. kommunikasjon	Avstand til skole	Veikvalitet
40 km	0,1 km	40 km	40 km	Fast dekke på fylkesvei 26

Heftelser / rettigheter knyttet til eiendommen

Heftelser som påvirker verdien er ikke opplyst eller hensyntatt.

Eiendomsopplysninger

Eiendommen har bruksnavnet Nygård vestre.

- Eiendommen er forsikret i Gjensidige Forsikring med polise.nr: 85025383/85025384.
- Eiendommen er tilkoblet Øversjødalen vannverk SA. Leder er Anders Ellefsplass.
- Opplyst egen septiktank av ukjent type. I byggeåret var det mest brukt glassfiberkum, men dette er ikke bekreftet.
- Det er usikkert om det finnes leieavtale på dyrket mark.
- Ligger i følge kommuneplanen i et LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.
- Eiendommen er konsesjonspliktig jfr. konsesjonslovens § 4 med lovpålagt boplikt jfr. § 5.2 ved et konsesjonsfritt salg (innen definert familie) da den har mer enn 35 daa full-/overflate dyrka jord.
- Ifølge arealklassifisering på NIBIO Gårdskart pr. 24.11.2024 oppfyller eiendommen dagens arealkrav i odelenslovens § 2 da den har mer enn 35 daa full-/overflatedyrka jord.
- En kjøper 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.
- Eiendommen er også underlagt jord (driveplikt) - og skoglov.
- Satser for kommunale avgifter finnes på følgende nettadresser: <https://www.tolga.kommune.no/tjenester/okonomi-skatt-gebyrer-og-budsjett/>

Merknader

Det er ingen opplysninger om at avløpet har redusert funksjon, men eldre avløpsanlegg må påregnes rehabilitering ved økt eller endret bruk. Private avløpsanlegg har alltid en viss risiko for funksjonssvikt, og selv et anlegg av nyere årgang kan få driftsproblemer uten forvarsel. Dette er avhengig av stedlige grunnforhold, utførelse på anlegget, og hyppigheten av bruken.

Beliggenhet

Eiendommen ligger langs FV 26 i Øversjødalen, 4 mil fra Tolga sentrum som har de fleste nødvendige fasiliteter som offentlige tjenester, butikker, kafe, barnehage, grunnskole, jernbane m.m.
Svakt hellende tun m/våningshus, kårbolig, gammelstue, driftsbygning, stabbur, og en del uthus litt utenom tunet.

Arealgrunnlag på eiendommen

Fulldyrket jord	71,0 daa	
Overflatedyrket jord	0,0 daa	
Innmarksbeite	0,0 daa	71,0 daa
Skog av særs høg bonitet	0,0 daa	
Skog av høg bonitet	0,0 daa	
Skog av middel bonitet	0,0 daa	
Skog av lav bonitet	9,6 daa	9,6 daa
Uproduktiv skog	934,6 daa	
Myr	88,2 daa	
Åpen jorddekt fastmark	152,3 daa	
Åpen grunnlendt fastmark	3,5 daa	1 178,6 daa
Bebyggd, samf, vann, bre	6,8 daa	
Ikke klassifisert	3,4 daa	10,2 daa
Sum		1 269,4 daa

Opplysningskilder, merknader

Ovenstående arealbeskrivelse er hentet fra NIBIO Gårdskart.

Undertegnede må presisere at det ligger utenfor dette oppdraget å gjøre mer nøyaktige målinger enn det NIBIO kan gjøre med hensyn til eiendommens størrelse og arealklassifisering. Takstmannen forutsetter derfor at arealtall og klassifisering fra NIBIO er korrekt hvis det ikke konkret kommenteres.

Verditakst for landbrukseiendom

Eiendommens arealfordeling er hentet i Gårdskart den 24.11.2024 og det tas ikke ansvar for endringer i arealstatus etter dette tidspunktet.

Jord og beite

Område og beliggenhet	Areal (daa)	Vanning (Ja / Nei)	Driftsvei avstand (m)	Avkastning pr. daa*	Total avkastning pr. år
Gårdsjorda	44,0 daa	Nei	Ca 0-500	Kr. 200	Kr. 8 800
Nede ved Hola	15,1 daa	Nei	Ca 1500	Kr. 100	Kr. 1 510
Ved Jordfloen	11,9 daa	Nei	Ca 3800	Kr. 100	Kr. 1 190
Sum jordbruksareal	71 daa				Kr. 11 500
Jordbruksareal (daa)	71 daa			Verdi	Kr. 287 500

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.

Begrunnelse for valgt kapitaliseringsrente

Kapitaliseringsrente er valgt med bakgrunn i rundskriv M-3/2002 og M-1/2021.

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

Jordveien ligger i området ca 710 - 760 m.o.h., og er mest egnet til grasproduksjon og beite.

Jorda er fordelt på 3 steder:

- Gårdsjorda fordelt på 3 skifter, rundt tunet(ca 21 daa), nedenfor veien(ca 15 daa), og et skifte ca 500 m vest for tunet(ca 8 daa). På flyfoto ser denne ut til å være i aktiv bruk, og i bra hevd.
- Et skifte nede ved Hola på ca 15,1 daa. På flyfoto ser arealet ut til å ha begynnende gjengroing, og ser ikke ut til å ha vært drevet aktivt i senere tid.
- Et skifte ved Jed Jordfloen på ca 12 daa. Dette ser også ut til å bære preg av å ikke vært drevet aktivt i det siste.

Kommentarer

Den dyrkede marka er ikke besiktiget grunnet snø.

Det anbefales at interessenter besiktiger jordveien, og gjør egne vurderinger av denne.

Transportavstander til den dyrkede marka er beregnet på kart, og avhengig av kjøreruter kan dette avvike. I enkelte tilfeller kan dette dreie seg om luftlinje fra eiendommens tun.

Myndighetene bruker følgende definisjoner på dyrket mark:

- Med fulldyrka jord menes "jordbruksareal som er dyrka til vanlig pløyedybde, og kan benyttes til åkervekster eller til eng, og som kan fornyes ved pløying".
- Med overflatedyrka jord menes "jordbruksareal som for det meste er rydda og jevna i overflata, slik at maskinell høsting er mulig".
- Innmarksbeite er jordbruksareal som kan brukes til beite, men som ikke kan høstes maskinelt. Minst 50 % av arealet skal være dekket av grasarter eller urter som tåler beiting.

Skog / utmark

Uproduktiv skog og utmark		1182 daa	Verdi pr. daa	Kr. 250	Sum verdi	Kr. 295 500
Hogstklasse	1	2	3	4	5	Sum
	0 daa	0 daa	0 daa	0 daa	0 daa	0 daa
Årlig avkastning pr. daa		Kr. 0	Total skogverdi			Kr. 0
					Total verdi skog / utmark	Kr. 295 500
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.

Begrunnelse for valgt kapitaliseringsrente

Verditakst for landbrukseiendom

Kapitaliseringsrente er valgt med bakgrunn i rundskriv M-3/2002 og M-1/2021.

Opplysningskilder, beskrivelse av skogen, veidekning, driftsforhold osv.

Med unntak av ca 10 daa produktiv skog består brukets utmark av uproduktiv skog og annet areal. Markslagsfordeling med arealer er beskrevet nedenfor.

Utmarka er fordelt på totalt 4 teiger:

- Gårdsteigen med ca 140 daa utmark.
- Teig sør for Langsjøens vestende ved Smørbeekfloen på 258 daa.
- Teig ved Jordfloen på ca 238 daa.
- Teig i Trangdalen i Kåsa på 271 daa. Teigen ligger ca 15 km nord for eiendommen ved FV 26, og deles av denne.

De 10 daa produktiv skog som er klassifisert som lavbonitet skog er en liten parsell av gårdsteigen rett vest for gården helt inntil fylkesveien. Denne teigen har i følge Nibio Kilden mest furu. Øvrige teiger med utmark har overvekt av bjørk med innslag av noe furu.

All skog ligger innenfor verneskoggrensa.

Det ser ikke ut som at det er driftstekniske problemer tilknyttet skogsdrift, og det forutsettes helmekanisert drift i alle teiger. Det ser ikke ut til å være behov for ytterligere vegbygging for å utnytte eiendommens skogressurser. Dette med unntak av teigen som ligger sørvest for Langsjøen. Her er det krevende adkomst over større myrer, og tilgjengeligheten anses som relativt krevende.

Opplysningskilder, beskrivelse av utmark

Eiendommens utmark har i følge Nibio gårdskart følgende fordeling:

- Skog lav bonitet, 9,6 daa.
- Uproduktiv skog, 934,6 daa.
- Myr uten skog, 88,2 daa.
- Jorddekt fastmark, 152,3 daa.
- Skrinn fastmark, 3,5 daa.
- Ikke kartlagt, 3,4 daa.
- I tillegg kommer bebyggd, samf, vann, bre, 6,8 daa.

Som grunnlag for verdi av uproduktiv skog og utmark er gitt en skjønnsmessig grunnverdi på kr 250,-/daa.

Kommentarer

Prisantydningene for skogen er ut fra beregninger basert på NIBIO Gårdskart, og er et estimat på hva undertegnede mener er markedsverdi. Det presiseres likevel at eventuelle kjøpere selv bør foreta befaringer og gjøre seg opp en mening om den faktiske tilstanden på skogen. Skogen ligger over verneskoggrensa, og hogst utover ved til eget bruk skal meldes til kommunen. Denne meldeplikten skal sikre at den høyereliggende skogen forvaltes på en bærekraftig måte, og at det etableres ny foryngelse. Ellers har meldeplikten ingen restriksjoner ved hogst og uttak av tømmer.

Miljøregistrering er nødvendig for å kunne levere tømmer til industriformål. I Norsk PEFC Skogstandard er kravet at det skal være gjennomført miljøregistrering på alle eiendommer over 50 daa dersom man skal selge tømmer som videreføres industrielt. Med tanke på eiendommens skogressurs er dette mindre relevant, da det meste vil være aktuelt til vedhogst, og ikke leveranser av tømmer.

Jakt og fiske

Verdi av jakt og fiske pr. år	Kr.	3 576	Samlet verdi av jakt og fiske	Kr.	89 400
-------------------------------	-----	-------	-------------------------------	-----	--------

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

Begrunnelse for valgt kapitaliseringsrente

Kapitaliseringsrente er valgt med bakgrunn i rundskriv M-3/2002 og M-1/2021.

Opplysningskilder, beskrivelse

I følge lokalkjent gårdbruker har eiendommen medlemskap i følgende utmarkslaag:

- Øversjødalen viltstellområde SA v/leder Gudmund Nygård.
- Jordet grunneierlag.
- Kåsa øst.

Det er fiskerett i Langsjøen. Sjøen er tidligere opplyst å være "overbefolket" av sik, og at det kan tas ut relativt store mengder fisk der. Her er mulighet for tilnærmet ubegrenset garnfiske. Tidligere var det tradisjon med høstfiske etter sik, men dette har i følge lokalkjente ikke blitt praktisert i nyere tid.

Det jakes små- og storvilt i alle områder. Teigen i Kåsa inngår i et naturlig bytte mellom valdene, der grunneierne foretar internt bytte med teiger som ligger utenfor det naturlige området det jakes i. Jakta på teiger i Øversjødalen som eies av brukere i Kåsa, byttes mot teiger i Kåsa som eies av brukere i Øversjødalen. Dette er trolig ikke kontraktsfestet på noen måte, men gjøres etter muntlige avtaler mellom valdene.

Det er usikkert om det praktiseres utbetaling av utbytte, eller om inntekter av jakta går til fellestilltak i bygda. Uansett legges til grunn en verdi tilsvarende normal markedspris for jakta. Denne settes til kr 3,-/daa skog og utmark, totalt 1192 daa.

Verditakst for landbrukseiendom

Kommentarer

Bestandtetthet 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.

Hvis en ser hele distriktet under ett har elgbestanden holdt seg jevnt stabil i mange år, og kvoter og avskyting er ganske lik over et større geografisk område. Dette med mindre lokale avvik i begge retninger.

For detaljerte opplysninger vedrørende jakt og fiske anbefales at leder av jakt- og fiskeforeninger kontaktes.

Andre verdier / rettigheter tilknyttet eiendommen

Almenningsrett	Kr.	125 000
Beiterett	Kr.	75 000
Sum andre verdier / rettigheter	Kr.	200 000

Kommentarer til almenningsrett

Eiendommen disponerer allmenningsrett i Sømådalen(Engerdal kommune), som gir mulighet for uttak av ved og tømmer til eget bruk. Sømådalen ligger 1-2 mil lenger sør.

Verdien av dette vil kunne svinge over et lengre tidsrom, da behovet for uttak vil variere i forhold til behovet.

Som grunnlag for verdsettingen av retten er benyttet en kapitalisert verdi av antatt gjennomsnitts årlig uttak som settes til kr 5000,-.

Som kapitaliseringsrente er valgt 4 %.

Kommentarer til beiterett

Eiendommen gir rett til utmarksbeite i nærområdet. Området er etter forholdene å betrakte som normal beitemark. I perioder kan området være rovdyrutsatt, men generelt anses dette problemet som mindre. En beiteretts verdi er i stor grad knyttet opp mot markedet, og dets behov for utmarksbeite. En kjøper som aktivt holder bufe og som benytter beitet i sommersesongen, vil ha en langt større interesse av dette, enn en kjøper som har mer fokus på skog- og utmarksressursene. Nærhet til området er også av stor betydning for markedets betalingsvilje. Det er usikkert om det er foretatt vegetasjonskartlegging i området, og om det finnes utarbeidet beitebruksplan. Det antas uansett at dette ikke påvirker verdien. I dette tilfellet kan det være aktuelt å benytte utmarksbeite til sau, kjøttfe / ammeku eller tilsvarende.

Antall dyr vil kunne variere, og dermed gi endrede forutsetninger for verdien. I rapporten er brukt størrelsen av et middels sauebruk med dyreantall tilsvarende et årsverk på utmarksbeite. Dette er kapitalisert med en rente på 6 %. I henhold til rundskriv M-3/2002 og M-1/2021 er det anbefalt at det i denne sammenheng skal benyttes 4 % for tilsvarende verdier knyttet til landbruk. Det er imidlertid knyttet noe usikkerhet til verdsettingen, og valgt rentefot er med bakgrunn i dette satt noe høyere. Det er innhentet opplysninger fra tilsvarende beiteleie i områder, hvor det er leid utmarksbeite som supplement til tapt beite i rovdyrutsatte områder. I disse tilfellene er det opplyst om priser helt opp til kr 45,-/dyr for beitesesongen. Denne prisen oppfattes av undertegnende som urimelig høy i denne sammenhengen, og er skjønnsmessig redusert til 1/3-del av dette.

En samlet vurdering av beiteretten gir følgende verdi; $4500 \times 16,67 = 74999,-$ avrundet 75 000,-.

Driftsbygninger

Bygning	Gnr/bnr	Byggeår	Rehab. år	Areal (BTA)	Teknisk nyverdi	Teknisk tilstand*	Drifts-relevanse**	Nedskrevet gjenskaff.-verdi
Fjøs	80/3	1954	Tilbygg ukjent årstall	419	Kr. 5 237 000	6	3	Kr. 942 660
Sommerfjøs	80/3	Ukjent		49	Kr. 400 000	3	2	Kr. 24 000
Nyere laftehytte.	80/3	Ukjent		12	Kr. 200 000	8	3	Kr. 48 000
Lager	80/3	Ukjent		44	Kr. 350 000	4	3	Kr. 42 000
Lite uthus	80/3	Ukjent		11	Kr. 45 000	5	3	Kr. 6 750
Stabbur	80/3	Ukjent		13	Kr. 400 000	3	2	Kr. 24 000
* Verdiløs=0 ny=10 ** Unyttig=-10 full=10						Total verdi		Kr. 1 087 410

Beskrivelse av Fjøs

Opprinnelig del har støpt gjødselkjeller m/port i gavl. Det er støpte vegger sammenhengende fra kjeller og opp til og med fjøsdelen. Støpt dekke mot låven i fjøset. Det er usikkert om det er gjødselkjeller, gjødseltrekk eller en kombinasjon av begge i tilbygget.

Det ser ut til å være utkjøring av gjødsla kun i gavlen av det opprinnelige fjøset, så mye tyder på at det er kjeller også under tilbygget, som er åpen mot den opprinnelige.

Overbygg på opprinnelig del i bindingsverk m/stående låvepanel. Grov takkonstruksjon i tilknytning til kjørebbru, taket er tekket med bølgeblekk. Tilbygget er med en etasje med vegger i bindingsverk og stående tømmermannskledning. Denne delen har saltak med takstoler eller sperrer og tekking av stålplater.

Tilbygget med siloer er kledd utvendig med lakkerte stålplater. Disse har en del avskalling.

I øvrige deler av opprinnelig fjøs er det mjølkerom, skjæle, garasje og 2 stk gamle tresiloer, den ene med betong nederst og en benyttes til vedlager. Det er avdelt ett par binger i garasjedelen, i tillegg til lagerplass m.m. I gavl er det kjørebbru m/betongfundament og kjørebane i tre.

Verditakst for landbrukseiendom

Det er noe forvitring av betongen i det opprinnelige fjøset, og stålrister må påregnes å byttes.

Vegger innvendig er vannfast finér, himling i opprinnelig del er betonghimling med bærende søyler, i tilbygg er det stålblader. 2-lags vinduer. Det er noe treullsementplate innvendig i deler av den gamle delen som er pusset.

Innredning har noe rustangrep. I det nye fjøset er det mindre slitasjer.

Silotallje fra 2 x tårnsiloer. Manuell håndtering inn på forbrett. Innredning i stål.

Fjøset vurderes å være i bra forfatning, men har ikke vært i bruk siden tidlig 2000-tallet. Uansett må det påregnes noe oppgradering og vedlikehold. Dette gjelder alt av teknisk utstyr som ventilasjonsvifter, VVS, og andre ting som naturlig hører med.

Det er ukjent om det er pålegg på gjødselkjeller, og fundamenteres betongkvalitet er ikke kontrollert. Låven var avstengt ved befaringen, og det er ikke foretatt kontroll fra kjørebrua.

Dyrerom i opprinnelig del på 91 m², dyrerom i tilbygg som vender oppover på 111 m², resten av fjøset på 140 m² og silo med førsentral baktilbygget på 77 m². Siloen har runde vegger som vender mot terrenget, og dette reduserer arealet en del, uten at dette er tatt hensyn til i rapporten.

Bygget er avbildet under beskrivelsen.



Driftsbygning med siloer

Beskrivelse av Sommerfjøs

Fundamentert på natursteinspunkter.

Vegger i gammel laft og takteking med bølgeblekkplater.

Sommerfjøset ligger nede på jordet.

Eldre bygg med liten driftsrelevans, og etterslep av vedlikehold.

Bygget er avbildet under beskrivelsen.

Verditakst for landbrukseiendom



Sommerfjøs

Beskrivelse av Nyere laftehytte.

Bygning av nyere årgang.
Fundamentert på steinpunkter.
Trebjelkelag og tregolv.
Vegger i laft.
Sperretak på mønsås, klart for torvlegging. Overbygd inngangsparti.
Ytterdør i tre og 2 stk koblede vinduer 1+1 m/faste sprosser.
Ikke innlagt strøm, og ingen oppvarming.
Hytta står nede ved veien.
Bygget er avbildet under beskrivelsen.

Verditakst for landbrukseiendom



Laftehytte

Beskrivelse av Lager

Fundamentert på naturstein.
Vegger i gammel laft m/overbygg med stående panel.
Sperretak med tekking av bølgeblekk.
Løa står ned ved veien.
Bygget er avbildet under beskrivelsen.

Verditakst for landbrukseiendom



Lagerbygg.

Beskrivelse av Lite uthus

Fundamentert på naturstein.
 Vegger i uisolert bindingsverk m/stående låvepanel.
 Saltak med tekking av bølgeblekk.
 Bygget er avbildet under beskrivelsen.



Lite uthus

Beskrivelse av Stabbur

Fundamentert på punkter. Bygget har sklidd av fundamentene på ene siden. Dette har medført at bygget er skjevt.
 Vegger i gammel 2.etg låft.
 Taket er tekking med torv.
 Bygget bør jekkes opp og fundamenteres på nytt. Dette bør ikke utsettes lenge, da selve bygningskroppen kan få deformasjoner som kan være vanskelig å rette opp.
 Bygget er avbildet under beskrivelsen.

Verditakst for landbrukseiendom



Stabbur

Teknisk verdiberegning, bolighus / våningshus

Bygg A: Kårboligen	Beregnete byggekostnader	Kr.	5 910 000
	Verdireduksjon	80% - Kr.	4 728 000
	Beregnete byggekostnader etter fradrag	= Kr.	1 182 000
Bygg B: Våningshuset	Beregnete byggekostnader	Kr.	5 160 000
	Verdireduksjon	50% - Kr.	2 580 000
	Beregnete byggekostnader etter fradrag	= Kr.	2 580 000
Sum beregnet teknisk verdi		= Kr.	3 762 000

Boligverdi

Byggeår	1987	Rehab. år		
Boligverdi av bygg A som bolighus / våningshus på den aktuelle eiendommen				Kr. 1 300 000

Verditakst for landbrukseiendom

Verdi av øvrige bolighus på eiendommen(e)

B	Kårboligen	Byggeår	1965	Vedl./Rehab.		Kostnadsverdi	Kr.	300 000
C	Gammelstua	Byggeår	Ukjent	Vedl./Rehab.		Kapitalisert verdi	Kr.	0

Opplysninger, beskrivelse

Det nyeste våningshuset er beskrevet og vurdert i vedlagte tilstandsrapport.

Kårboligen er gitt en enklere beskrivelse nedenfor. Kårboligens tilstand vurderes å være på et nivå som tilsier at tilstandsrapport er unødvendig.

Bygget fremstår originalt fra byggeår, og har ikke vært bebodd på mange år.

Det har vært brukt sporadisk til overnatting i den varme årstiden, og vannet er frakoblet. Det opplyses at det er frostskaide på rørinstallasjoner, så dette må kontrolleres og påregnes nytt.

Bygget har restverdi, men krever full rehabilitering for å bringes opp til dagens krav.

Gammestua vurderes å være tilnærmet kondemnabel, og er ikke gitt noen verdi i rapporten.

Bygget er ikke kontrollert, men ene delen er i loft, og det kan være noe restverdi i tømmeret. Det vil imidlertid kreve mye arbeid å bearbeide dette til bruk.



Gammelstua

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 byggeteknisk 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

Våningshuset	Bruttoareal	Bruksareal (BRA)			Romfordeling	
Etasje	BTA	P-ROM	S-ROM	SUM	Primære rom	Sekundære rom
Underetasje	97	55	29	84	Se tilstandsrapport	Se tilstandsrapport
1	98	88	0	88	Se tilstandsrapport	Se tilstandsrapport
Sum	195	143	29	172		
Kårbolig	Bruttoareal	Bruksareal (BRA)			Romfordeling	
Etasje	BTA	P-ROM	S-ROM	SUM	Primære rom	Sekundære rom
Kjeller	76	0	64	64		3 lagerrom.
1	85	74	0	74	Vf, gang, kjøkken, stue og bad.	
2	78	63	3	66	Gang, 4 soverom og toalett.	Kott.
Sum	239	137	67	204		
Sum alle bygninger	434	280	96	376		

Kommentarer til arealberegningen

Arealopplysninger er gitt i samsvar med bruken av rommene på befaringsdagen uten hensyntagen til krav i teknisk forskrift, slik som krav til lys, volum o.l.

Hele kjeller er ført opp som S-Rom.

Fra og med 01.01.2024 kom det ny Norsk Standard for Areal- og volumberegninger av bygninger, NS 3940:2023.

I henhold til den nye standarden har eiendommens boliger følgende areal:

Våningshus:

- BRA-i, 172 m².
- TBA, 16 m².

Kårboligen:

- BRA-i, 204 m².

BTA er beregnet ut fra innvendig måling og stipulert veggtykkelse, og mindre avvik kan forekomme.

Kommentarer til arealberegningen

Kårboligen har alminnelig planløsning med soverom på loft.

Teknisk beskrivelse

Bygg A: Kårboligen

Fundamentering, grunnmur og kjellergulv

Støpt kjellergolv, grunnmur i betong.

Det er fuktvandring i fundamenter. Råteskadet treverk til trappa.

Påbygd gang har sunket, og heller ut fra bygget. Det gliper mellom mur og bjelkelag.

Mange gamle kjellere egner seg ikke som boligrom. Fram til rundt 1970 ble de fleste kjellere bygd uten nevneverdig fuksikring eller isolasjon, og var kun egnet som grovlag. Selv med utvendige fuksikringstiltak kan gamle fundamenter fortsatt stå i kontakt med fuktig byggegrunn.

Fundamenter uten drenerende og kapillærbrytende underlag er vanskelige å utbedre.

Verditakst for landbrukseiendom



Kårboligen

Konstruksjonsmetode over grunnmur og utvendige fasader

Trebjelkelag med ukjent mengde/type.
 Vegger i bindingsverk m/plass til 100 mm isolasjon, ukjent typr. Utvendig stående, høvlet kledning.
 Mye avskalling av maling og svært værslitte overflater.
 Boligen må påregnes ny kledning.
 Det er en liten luftbalkong i gavlen i 2.etg. Denne er ikke kontrollert.



Gangen har sunket og det gliper over muren.



Værslitte fasader.

Dører og vinduer

Innvendige dører er glatte finérdører.
 Ytterdør er eldre tredør m/enkle vinduer. Terrassedør til luftbalkong i 2.etg. er dobbel dør m/enkle vinduer, ytterste dør er misfarget av fukt.
 Endel 2-lags toppsvingte vinduer fra 1988. I 2.etg og kjeller er det noen eldre sidehengslede vinduer m/innervindu.
 Dører og vinduer med unntak av vinduer fra 1988 må påregnes nytt.

Verditakst for landbrukseiendom



Fuktskadet verandadør.

Takkonstruksjon med yttertak

Sperretak med tekking av bølgeeternitt. Kaldloft er ikke kontrollert. Det er ukjent mengde og type isolasjon i himlinger. Eternitt kan inneholde asbest, noe som krever særskilte hensyn ved håndtering. Mønehengt takstige, innfesting ikke kontrollert. Taket må påregnes nytt. Dette vil også omfatte isolering av himling, og bytte av tilhørende takdeler som renner, nedløp, beslag o.l.

Piper og ildsteder

Teglpiper med sotluke i kjeller. Jøtul 602 i stue og i ett soverom i 2.etg. Jøtul tilhenger i kjøkken. Vedtakke i kjeller m/sotluke bak. Det er mangelfulle plater under ovner og liten avstand til brennbart. En røykinnføring i 2.etg. er ikke påkoblet ovn, og det er mangelfull tetting av røykrøret med plast. Dette vil være en brannrisiko dersom det skulle oppstå en pipebrann eller andre relevante hendelser. **En rehabilitering av boligen bør også omfatte rehabilitering av piper og ildsteder.**



Liten plate under ovn.



Mangelfull røykinnføring.



Liten avstand til brennbar vegg.



Sotluke bak takke i kjelleren.

Oppvarming

Verditakst for landbrukseiendom

Ved og elektrisitet.

Bad og vaskerom

Bad 1.etg:

Belegg på golv, panel på vegger og malte plater i himling.
 Inneholder servantskap, ett overskap, speil m/lys, dusjkabinett og plass for vaskemaskin.
 2 stk sluk i golv og ventilasjon via klaffventil.
 Badet er ikke bygget som et fullverdig våtrom, og kan ikke benyttes til dusjin uten kabinett.

Toalett 2.etg:

Malt tregolv, malte plater på vegger og himling.
 Inneholder servant og wc.

Kjøkken

Original innredning fra byggeår med glatte fronter og skrå, takhøye overskap, helt beslag m/kum og utslagsvask, klaffventil til luftpipe.
 Egen spise plass.
 Kjøkken må påregnes rehabilitering.

Innvendige overflater

Golv: Lakkerte/malte tregolv, belegg og betong.
 Vegger: Panel, malte plater og mur.
 Himling: Takess, malte plater og stubbloft.
 Overflater er utidsmessig og tildels slitt, og må påregnes oppgradering.

Vann/avløp (innvendige installasjoner)

Inntak for vann i kjeller i kobber. Tilførsel er frakoblet.
 Plast avløp m/overgang til soil bunnledning.
 Ny bereder er plassert i kjelleren, men ikke påkoblet.
 VVS må påregnes oppgradering.



Vann frakoblet.



Nyere bereder, ikke tilkoblet.

Elektrisk anlegg

Egen sikringsboks seriemåler og m/automatsikringer. Det er få kurser, og åpen installasjon.
 En rehabilitering av boligen vil medføre behov for oppgradering av den elektriske installasjonen.



Enkel sikringsboks med seriemåler.

Verditakst for landbrukseiendom

Annet

Naturlig ventilasjon.

Gjenstående arbeider

Boligen må påregnes full rehabilitering.

Teknisk beskrivelse

Bygg B: Våningshuset

Kårrettigheter

Boret, vedrett og andre uttak av naturalia fra gården.

Belastning vurdert til

Kr.

0

Opplysninger, beskrivelse

Ingen opplyste kårrettigheter.

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.

Det er ingen melkekvote til eiendommen.
Landbrukseiendom uten aktiv drift.

Miljø, kulturlandskap og vernede bygninger

Kommentarer / merknader

Gammelstua er Sefrak-registrert med id nr 0436-0020-082.
SEFRAK er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Navnet er en forkortelse for Sekretariatet For Registrering Av faste Kulturminner, som var navnet på den institusjonen som påbegynte arbeidet med registeret. Registreringen ble avsluttet tidlig på 1990-tallet, og det er kommunene og fylkeskommunene som har ansvar for bygningene i SEFRAK-registeret. Registeret ble bygd opp gjennom et stort anlagt feltarbeid i åra 1975 til 1995. Alle bygninger fra før år 1900 ble registrert, foruten ruiner og en del andre kulturminner. 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. SEFRAK-registeret sier ikke noe om objektenes verneverdi. På den annen side kan også objekter som ikke er registrert SEFRAK ha verneverdi. Kulturminner fra før 1537 er automatisk freda gjennom kulturminneloven; for nyere objekter med nasjonal kulturminneverdi kan det gjøres fredningsvedtak i hvert enkelt tilfelle. Kommunene kan gjennom sin arealplanlegging regulere kulturminner av lokal, regional eller nasjonal verdi til hensynssone bevaring.

Samlet vurdering

	Antall	Verdi pr. daa	Verdi totalt
Jord og beite	71 daa	Kr. 4 049	Kr. 287 500
Skog	0 daa	Kr. 0	Kr. 0
Uproduktiv skog / utmark	1 182 daa	Kr. 250	Kr. 295 500
Jakt og fiske			Kr. 89 400
Andre verdier / rettigheter			Kr. 200 000
Driftsbygninger			Kr. 1 087 410
Boligverdi av bygg A som våningshus på den aktuelle eiendommen			Kr. 1 300 000
Kapitalisert verdi/kostnadsverdi øvrige bolighus			Kr. 300 000
Boverditillegg i hht. beliggenhet			Kr. 0
- Kårrettigheter			Kr. 0
Eiendommens totale verdi inkl. bolig m.m.			Kr. 3 559 810

Kommentarer til verddivurderingen

Verditaksten gir en samlet vurdering, en beskrivelse og 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 jfr § 9, og rundskriv fra landbruksdepartementet, M-3/2002 og M-1/2021. Eiendommens antatte markedspris faller under den nedre grense for priskontroll jf. rundskriv M-1/2021(< 3,5 mill).

Verditakst for landbrukseiendom

Takstmannen gjør oppmerksom på at det er Tolga kommune eller Statsforvalteren i Innlandet som etter eventuell klage fastsetter høyeste tillatte pris.

Markedsvurdering

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

Landbrukseiendom som driftsapparat som tilsier at dyrehold kan gjenopptas uten for store investeringer. Eiendommens betydning som bosted er av vesentlig betydning. Grunnet stor avstand til kommunesentra, er det lite press i boligmarkedet, og eiendommer ligger i et nøkternt prisleie. Et hyttefelt i nærheten og utvikling av dette er positivt, og kan på sikt gi noe utkomme i form av tjenesteyting etter hvert som behovet for tjenester melder seg.

Nedenstående salgsverdi gir uttrykk for hva som kan forventes for eiendommen i dagens 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 Konesjonsloven

Kr. 1 850 000

Sted og dato

Alvdal, 25.11.2024



Jan Sagplass

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg

Vedlagt er utskrift fra NIBIO Gårdskart.

Det er utarbeidet egen tilstandsrapport for våningshuset, og denne ligger vedlagt rapporten.