

# Verditakst for landbrukseiendom



**Solliaveien 900 og 902** samt Øverdalsseterveien 73

2477 SOLLIA

Gnr. 46 Bnr. 1

Stor-Elvdal kommune

MARKEDSVERDI

Kr. 2 000 000



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

**Oppdragsnr.** 568 490  
**Befaringsdato** 21.06.2021  
**Rapportdato** 28.06.2021

**Rapportansvarlig** Alvdal 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	Solliaveien 900 og 902	Knr	Kommune	Gnr	Bnr	Fnr
Postnr./sted	2477 SOLLIA	3423	Stor-elvdal	46	1	
Verdisettingsformål	Salg	3423	Stor-elvdal	46	2	
Type eiendom	Landbrukseiendom uten aktiv drift	3423	Stor-elvdal	47	37	
Rekvirent	Berit Modalen	3423	Stor-elvdal	50	38	
Hjemmelshaver(e)	Berit Modalen					
Befaringsdato	21.06.2021					
Tilstede/opplysninger gitt av	Berit Modalen og Tron Danielsen, 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 Boligsalgsrapport /Tilstandsrapport, som baserer seg på en mer grundig gjennomgang, og beskriver byggverkets tekniske tilstand etter NS 3424 "Tilstandsanalyse av byggverk". 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 løstør, kan ikke kontrolleres og inngår ikke i takstingeniørens vurdering.

For alle bygninger, med unntak av bolighus i bruk, gjengir opplyst areal bygningens grunnflate uavhengig av antall etasjer.

Hjemmelshaver eier også landbrukseiendommen 3423-43/1, 57/1, og 91/1/94 som ligger ved Enden v/avkjøring til Venabygdsgfjellet. Denne er overtatt i forbindelse med skifteoppgjør i 2016, og er ikke en del av Grana.

Det forutsettes derfor i rapporten at 43/1 m/flere ikke er en del av driftsenheten, og at denne holdes utenfor.

**Det er bekreftet pr. tlf. fra Stor-Elvdal kommune v/Sjøenden at 46/1 er separat grunneiendom.**

## Fremlagte dokumenter

### Fremlagte dokumenter

- Innhentet opplysninger fra egenmeldingsskjema.
- Skogbruksplan fra Mjøsens skog med registreringsår 2011.
- Innhentet sameievedtekter for Øverdalssameiet.

## Eiendomsopplysninger

Avstand til by/bygdesenter	Avstand til offentlig vei	Avstand til off. kommunikasjon	Avstand til skole	Veikvalitet
57 km	0,1 km	30 km	17 km	Grus - fast dekke

### Heftelser / rettigheter knyttet til eiendommen

Heftelser som påvirker verdien er ikke opplyst eller hensyntatt.

Det er ikke opplyst om pålegg fra offentlig myndighet som påvirker verdien.

Det er ikke innhentet utskrift fra grunnboka.

### Eiendomsopplysninger

#### Eiendommen har bruksnavnet "Grana eller Granen Øvre"

- Eiendommen er forsikret i Forsikring Gjensidige forsikring med polise.nr 79672032. Driftsbygning er ikke forsikret.
- Eiendommen er tilkoblet privat vann fra oversiden av veien som stort sett er tomt for vann mellom jul og påske, konkret årsak er ukjent.
- Avløp til privat septikkum nedenfor veien. Noe er byttet til plast ut fra boligen, eldre sementrør til kum. Eksisterende avløpsrør antagelig fra 1950-tallet, opplyst av rekvirent.
- Avløp brukes til til gråvann, ellers benyttes utedo.
- Det foreligger leieavtale for den dyrkede marka som benyttes til sommerbeite for vedder. Denne er kortsiktig.
- Eiendommen ligger i et LNF-område.

# Verditakst for landbrukseiendom

- Sats for kommunale avgifter finnes på: <https://www.stor-elvdal.kommune.no/sok/Sider/side.aspx?k=gebyrer>
- Ifølge arealklassifisering på NIBIO/Skog og landskap pr. 21.11.2018 oppfyller eiendommen dagens arealkrav i odelslovens jfr. § 2 da den har mer enn 500 daa produktiv skog.
- 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.

## Merknader

Vann og avløpsanlegg må påregnes utbedring.

Opprettholdelse av boplikten vil medføre betydelige investeringer, da det eiendommens vann, avløp- og boforhold ikke er i nærheten av å tilfredsstille dagens krav til standard.

Dette gjelder også eiendommens generelle tilstand på bygningsmassen, som er i mindre god stand, og med liten driftsrelevans i forhold til dagens behov.

## Beliggenhet

Eiendommen ligger i Sollia, ca 57 km fra Koppang som er kommunesenteret, og ca 30 km fra RV 3 ved Atna.

Via FV 27 over Venabygd fjellet er det ca 5 mil til Ringebu i Gudbrandsdalen.

Det er 19 km til nærbutikk og 17 km til barnehage og grunnskole 1-7 kl.

Svært bratt tun med flere bygninger. Eiendommen ligger langs den gamle hovedveien gjennom dalen, og deler tunet i to.

Gjennomkjøring i tunet, og grunnet det bratte terrenget, er det med et par unntak, tilnærmet umulig å snu med bil i tunet.

Tunet ligger i sørvendt helling, og består av følgende bygninger:

- Våningshus.
- Driftsbygning med fjøs og låve.
- Stabbur.
- Vognskjul - uthus.
- Stabbur.
- Anneks - veslestua.
- Smie ved innkjøringen.

Bygninger, spesielt nedenfor adkomstveien, er særskilt med sine høye grunnmurer i naturstein i det bratte terrenget.

Eiendommen har seter på Øverdalssetra ca 3,5 km fra gården. Denne består av seterstue, 2 fjøs, 2 løer og et lite grishus. På Øverdalssetra er det variasjon med setrer og fritidseiendommer, og sommerkafé som er omtalt i forbindelse med Rondanevegen; <https://rondanevegen.no/overdalssetra/>

## Arealgrunnlag på eiendommen

Fulldyrket jord	32,3 daa	
Overflatedyrket jord	1,7 daa	
Innmarksbeite	11,6 daa	<b>45,6 daa</b>
Skog av særs høg bonitet	0,0 daa	
Skog av høg bonitet	11,5 daa	
Skog av middel bonitet	335,1 daa	
Skog av lav bonitet	428,8 daa	
Uproduktiv skog	517,1 daa	<b>1 292,5 daa</b>
Myr	107,8 daa	
Åpen jorddekt fastmark	4,4 daa	
Åpen grunnlendt fastmark	0,5 daa	<b>112,7 daa</b>
Bebyggd, samf, vann, bre	7,8 daa	
Ikke klassifisert	0,0 daa	<b>7,8 daa</b>
<b>Sum</b>		<b>1 458,6 daa</b>

**Se oppdaterte tall på NIBIO, gårdskart**

## 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.

Eiendommens arealfordeling er hentet i Gårdskart den 28.06.2021 og det tas ikke ansvar for endringer i arealstatus etter dette tidspunktet.

Sameieiteig med matrikelnummer 46/71 hvor Grana har 1/3 andel kommer i tillegg. Denne er på totalt 6925 m<sup>2</sup>, og ligger i nærheten av setra (se kart/bilde side 2).



# Verditakst for landbrukseiendom

## Jord og beite

Område og beliggenhet	Areal (daa)	Vanning (Ja / Nei)	Driftsvei avstand (m)	Avkastning pr. daa*	Total avkastning pr. år
Gårdsjorda	32,3 daa	Nei	0-270	Kr. 100	Kr. 3 230
Overflatedyrket og beite, setra	12,7 daa	Nei	Ca 3500	Kr. 50	Kr. 635
<b>Sum jordbruksareal</b>	<b>45 daa</b>				<b>Kr. 3 865</b>
<b>Jordbruksareal (daa)</b>	<b>45 daa</b>			<b>Verdi</b>	<b>Kr. 96 625</b>

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.

Den fulldyrkede marka er samlet ved gården, og ligger med unntak av 2,6 daa på oversiden av Solliaveien, nednefor tunet. Arealet er bratt, og lite egnet for maskinell produksjon med vanlig traktor. Kjøring i de bratte bakkene krever enten bruk av 2-hjulstraktor, eller annet velegnet utstyr som er tilpasset bratt terreng.

Med tanke på dagens landbruk, vurderes innmarka å være uegnet til annet formål enn beite. Den ligger i sørvendt terreng med gode solforhold.

Alt er utleid til sommerbeite for vedder, og har vært det i lengre tid.

På setra er det opplyst om 11,6 daa overflatedyrket, og 1,7 daa beite. Dette ligger rundt setertunet, og beite ligger lengst øst i teigen.

Deler av den dyrkede marka nedenfor gården ble i 2005 registrert som lokalt viktig naturbeitemark, og dette kan leses om her; <https://faktaark.naturbase.no/?id=BN00026457>

### Kommentarer

Den dyrkede marka er ikke fullt ut besiktiget.

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

## Skog / utmark

Uproduktiv skog og utmark		397 daa	Verdi pr. daa	Kr. 200	Sum verdi	Kr. 79 400
Hogstklasse	1	2	3	4	5	Sum
	0 daa	153 daa	226 daa	347 daa	322 daa	1048 daa
Årlig avkastning pr. daa	Kr. 42				<b>Total skogverdi</b>	<b>Kr. 1 099 876</b>
					<b>Total verdi skog / utmark</b>	<b>Kr. 1 179 276</b>
<b>Stående skog</b>	Gran m <sup>3</sup> u.b.	5142				
	Furu m <sup>3</sup> u.b.	1640				
	Lauv m <sup>3</sup> u.b.	2496				
	Tilvekst m <sup>3</sup> u.b.	258			Årstall for skogtaksten	2012
	Prod. evne m <sup>3</sup> u.b.	265			Innestående skogfondkonto, pr. 28.06.2021	Kr. 0

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

### Begrunnelse for valgt kapitaliseringsrente

Kapitaliseringsrente er valgt med bakgrunn i rundskriv M-3/2002 og M-3/2017.

### Opplysningskilder, beskrivelse av skogen, veidekning, driftsforhold osv.

I fremlagt skogbruksplan fra Mjøsken skog, er bruket fordelt på 10 teiger, hvor 9 er med produktivt skogareal. Med unntak av to teiger i Mogrenda og en teig nede ved Setninga ca 1,7 km øst for bruket, så er alle teiger avgrenset av gårdsteigen i øst, og seterteigen i vest. Alle teiger ligger nord for Setninga.

- Teig nr 1, Seterteig er oppgitt til 59 daa, og totalt 58 daa produktivt areal. Stående masse er opplyst til 407 m<sup>3</sup>.
- Teig nr 2 Nedre Brubekkteig er oppgitt til 64 daa, og totalt 64 daa produktivt areal. Stående masse er opplyst til 686 m<sup>3</sup>.
- Teig nr 3 Øvre Brubekkteig er oppgitt til 341 daa, og totalt 198 daa produktivt areal. Stående masse er opplyst til 549 m<sup>3</sup>.
- Teig nr 4 Storslåtteig er oppgitt til 60 daa, og totalt 59 daa produktivt areal. Stående masse er opplyst til 301 m<sup>3</sup>.
- Teig nr 5 Kraltdalsteig er oppgitt til 340 daa, og totalt 257 daa produktivt areal. Stående masse er opplyst til 1821 m<sup>3</sup>.
- Teig nr 6 Gardsteigen er oppgitt til 269 daa, og totalt 143 daa produktivt areal. Stående masse er opplyst til 1176 m<sup>3</sup>.
- Teig nr 7 Ørslåtteig er oppgitt til 54 daa, og totalt 54 daa produktivt areal. Stående masse er opplyst til 237 m<sup>3</sup>.
- Teig nr 8 Svartåsteig er oppgitt til 105 daa, og totalt 87 daa produktivt areal. Stående masse er opplyst til 757 m<sup>3</sup>. Teigen ligger i Mogrenda.
- Teig nr 9 Øvre Modalen skog er oppgitt til 147 daa, og totalt 142 daa produktivt areal. Stående masse er opplyst til 1100 m<sup>3</sup>. Teigen ligger opp mot Skjerdingsøen sør for Mogrenda.
- Teig nr 10 er setra på 19 daa, ingen produktiv skog.

**Teig nr 8 Svartåsteig har ny størrelse på 90 daa**

Skogen har følgende fordeling på bonitet:



# Verditakst for landbrukseiendom

- Høy bonitet(17 og høyere) 13 daa, 1 %.
- Middels bonitet(11 og 14) 672 daa, 64 %.
- Lav bonitet(8 og lavere) 364 daa, 35 %.

Det er ikke meldt om uttak etter planens registrering, og tall for stående volum er fremskrevet til dagens tall på bakgrunn av prosentvis fordeling etter tresort i tabellen over.

Stående volum i teigoversikten i teksten over her kan derfor påregnes en økning med inntil 33 % som beregnet i tabellen. Økningen i stående volum vil kunne leses ved å sammenligne tallene i skogbruksplanen, med beregnet volum i takstens tabell.

Det vil kunne gi mindre avvik.

Allerede ved utarbeidelse av planen i 2012 så var hele 64 % av skogen i hogstklasse 4 og 5. Dette tilsier at større uttak kan gjøres i tiden som kommer. I ovenstående tabell er det det ikke gjort endringer utover at 8 daa hogstklasse 1 er overført til hkl 2. Dette vil si at det kan avvike noe fra faktiske forhold.

Alle skogteiger anses å ha normal tilgjengelighet med noen variable driftsforhold. Stort sett er skogen i regionen relativt lettdevet, med et greit utbygd veinett. Dette med unntak av teig nr 7, Vakkerslåteig som ligger helt nede ved Setninga øst for bruket. Teigen ligger ca 300 m nedenfor Solliaveien, og har et ca stigningsforhold på 1:3. Ellers så er alle teiger som ligger mellom Solliaveien og Setninga relativt bratt i sørvendt helling. All produktiv skog med unntak av teig nr 7, 8 og 9 ligger innenfor vernskoggrensa.

Som grunnlag for verdsetting av skogen er lagt til grunn årlig avkastning på bakgrunn av en beregnet tilvekst fra skogbruksplanen.

Årlig opplyst tilvekst er 258 m<sup>3</sup>. Med et nyttbart volum på 85 % gir dette 220 m<sup>3</sup> til årlig uttak fra skogen.

Som grunnlag for rotnetto er lagt til grunn kr 200,-/m<sup>3</sup>.

Dette gir skogen følgende årlige avkastning; 220 x 200 = 44000,-

Det vises forøvrig til vedlagte utdrag fra skogbruksplanen, og til planen forøvrig.

## Opplysningskilder, beskrivelse av utmark

Uproduktivt skogareal er i henhold til planen 397 daa og har følgende fordeling:

Myr 138 daa.

Skrapskogmark 14 daa.

Impediment 6 daa.

Andre markslag 59 daa(kulturlandskap, beite, fulldyrket).

Teknisk impediment 9 daa.

Fjellbjørkeskog 35 daa.

Veger, kraftgater o.l. 22 daa.

Vern, vann, ver, annet 114 daa.

Som grunnlag for verdi av uproduktiv skog og utmark er gitt en skjønsmessig grunnverdi på kr 200,-/daa.

## Kommentarer

Tallmaterialet er hentet fra ressursoversikt utarbeidet av Mjøsen, og baseres på gjennomsnitts verdier for skogen i kommunen.

Det gjøres oppmerksom på at skogen ikke er besiktiget, og at ovenstående beregninger forutsetter at tallmateriale i skogbruksplanen samsvarer med faktiske forhold.

Det presiseres likevel at eventuelle kjøpere selv bør foreta befaringer og gjøre seg opp en mening om den faktiske tilstanden på skogen.

Hogstklassefordeling kan være noe endret etter planens registrering.

Stående volum er fremskrevet på grunnlag av årlig tilvekst i 9 år etter at planen var ferdig.

Skogen ligger over vernskoggrensa, 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.

## Jakt og fiske

Verdi av jakt og fiske pr. år	Kr.	17 000	<b>Samlet verdi av jakt og fiske</b>	Kr.	<b>425 000</b>
-------------------------------	-----	--------	--------------------------------------	-----	----------------

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

## Begrunnelse for valgt kapitaliseringsrente

Kapitaliseringsrente er valgt med bakgrunn i rundskriv M-3/2002 og M-3/2017.

## Opplysningskilder, beskrivelse

Medlem Øverdalen grunneierlag forvalter små- og stoviltjakt.

Elgjakta leies ut, og det utbetales utbytte til grunneier. I 2020 ble det utbetalt nøkternt utbytte på kr 12000,-, tidligere har dette ligget rundt kr 25000,- pr/år.

Eiendommen har normalt fått tildelt 2 reinskort i Finnsjøfjellet, men grunnet redusert kvote i innværende år så er det ikke tildelt dyr i år.

Har trolig fiskerett i Setningsjøen for garn og oter.

Som grunnlag for verdi av jakt og utmarksretter er brukt et stipulert årlig utbytte på kr 17000,-

## Kommentarer

Alle opplysninger vedrørende jakt og fiske er gitt av eiere.

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 fiskeforeningen kontaktes.

# Verditakst for landbrukseiendom

## Andre verdier / rettigheter tilknyttet eiendommen

Sameieområder	Kr.	0
Almenningsrett	Kr.	50 000
Beiterett	Kr.	112 500
Seter	Kr.	450 000
<b>Sum andre verdier / rettigheter</b>	<b>Kr.</b>	<b>612 500</b>

### Kommentarer til sameieområder

Grana har 180/1000-dels eierskap i Øverdalsseieiet. Dette ligger nordøst for Øverdalssetra og er i følge kartet totalt 14249 daa. For Granas del utgjør dette 2565 daa.

Sameiet ligger i området ca 900-1100 m.o.h og består ut fra kartverk av mye uproduktivt snaufjell. I vedtekter for sameiet er det beskrevet hvilke retningslinjer som gjelder.

Vedtekter er vedlagt takstrapporten, og ikke nærmere beskrevet her. Andelen i sameiet er ikke gitt verdi utover verdi av jakta som er beregnet ovenfor.

~~Det er også sameie i eiendommen 46/71 som ligger på Øverdalssetra, og som er avbildet på side 2 i rapporten. Dette er sameie med 2 , og det representerer ingen konkret verdi for bruket slik situasjonen er nå. Dette er noe innmark og 3 eldre bygninger.~~

**Setersameiet 46/71 ble avviklet i 2022.**

### Kommentarer til almenningrett

Almenningrett i Kvanlåså på andre siden av elven i tilknytning til den lille markeringen på kartet. Til retten er det en utslått og beiterett.

Retten har liten relevans i dag.

Eiendommen har allmenningrett i Setningen og Atndalen Statsallmenning som gir mulighet for uttak av ved og tømmer til eget bruk.

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 årlig uttak.

Som kapitaliseringsrente er valgt 4 %, og verdien av årlig uttak settes til kr 2000,-.

### Kommentarer til beiterett

Beiterett i Statsallmenningen i tilknytning til setra, denne er ikke i bruk for tiden. Området er etter forholdene å betrakte som normalt, god beitemark. I perioder kan området være rovdryrsatt, men dette har i senere tid gått relativt greit. 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 lang 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. Som grunnlag for verdsetting av beitet er brukt en kostnad pr. dyr som er satt til kr 15, /beitesesong. 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. I henhold til rundskriv M-3/2002 og M-3/2017 er det anbefalt at det i denne sammenheng skal benyttes 4 % for tilsvarende verdier knyttet til landbruk.

En samlet vurdering av beiteretten gir følgende verdi;  $4500 \times 100/4 = 112500,-$

### Kommentarer til seter

Eiendommen ligger på Øverdalssetra ca 3,5 km vest for bruket. Det er adkomst via Solliaveien, og bomvei derfra og opp til setergrenda.

Her er det flere seter og fritidseiendommer, og det er seterkafé på en av setrene om sommeren. Der selges lokalprodusert mat, vafler, kaffe m.m.

Setertunet består seterstue, 2 seterfjøs, et lite grishus, og 2 gamle høyløyer.

#### Seterstue på 65 m<sup>2</sup>, byggeår ukjent:

Fundamentert på naturstein. Tregolv, isolert i deler.

Kjeller med adkomst via lem.

Opprinnelig laftestue m/utvendig stående kledning.

Åstak med tekking av stålplater.

Lecapipe med ovn på kjøkken. Gråsteinspipe med grue i stua m/Jøtul 602.

Enkel kjøkkenbenk.

Utvendig panel og ombygd på 1970-tallet.

#### Fjøs 1, på 43 m<sup>2</sup>, ukjent byggeår:

Fundamentert på naturstein. Tregolv.

Vegger i laft.

Åstak med tekking av bølgeblekk.

#### Fjøs 2, på 38 m<sup>2</sup>, ukjent byggeår:

Fundamentert på naturstein. Tregolv, og bæsskiller i tre.

Vegger i laft og bindingsverk m/ståend ekledning.

Åstak med sperrer med tekking av bølgeblekk fra ca 1970-tallet.

#### Grisekjø på 5 m<sup>2</sup>, ukjent byggeår:

Fundamentert på natursteinsmur. Tregolv.

Vegger i laft.

Åstak med torvtekking.

#### Løe 1 på 17 m<sup>2</sup>, ukjent byggeår:

Fundamentert på natursteinsmur.

Vegger i gammel laft.

Åstak med tekking av stålplater.

#### Løe 2, ca 40 m<sup>2</sup>:

# Verditakst for landbrukseiendom

Fundamentert på naturstein.  
 Vegger i laft og bindingsverk m/stående kledning. Solbrente fasader.  
 Tekking med bølgeblekkplater.  
 Bygget er ikke besiktiget ved befaringen, og areal er målt i kartet



Øverdalssetra 73

## Opplysningskilder, beskrivelse, merknader

Det gjøres oppmerksom på at setertunets bygninger er tildels eldre bygninger med enkel standard og variabelt behov for oppgradering og vedlikehold. Det er viktig å merke at rapporten ikke er noen teknisk tilstandsrapport, men kun en generell, overfladisk beskrivelse av byggene. Det er derfor særlig viktig at eventuelle kjøpere gjør egne vurderinger rundt ønsket behov og krav til standard.

## Driftsbygninger

Bygning	Gnr/bnr	Byggeår	Rehab. år	Areal (BTA)	Teknisk nyverdi	Teknisk tilstand*	Driftsrelevanse**	Nedskrevet gjenskaff.-verdi
Driftsbygning	46/1	1800-tallet	1970-tallet	289	Kr. 2 500 000	2	2	Kr. 100 000
Stabbur	46/1	1848	1970-tallet	0	Kr. 0	0	0	Kr. 0
Annekset - veslestua	46/1	Ukjent		17	Kr. 250 000	4	3	Kr. 30 000
Uisolert uthus/vognskjul	46/1	1950-tallet		0	Kr. 0	0	0	Kr. 0
Smie	46/1	Ukjent		25	Kr. 100 000	3	2	Kr. 6 000
* Verdiløs=0 ny=10 ** Unyttig=-10 full=10							<b>Total verdi</b>	<b>Kr. 136 000</b>

## Beskrivelse av Driftsbygning

Fundamentert på natursteinsmur som grunnet terrenget er høy på nedsiden. Det er åpninger for uttransport av husdyrgjødsel med murte punkter mellom. Bærende konstruksjon er tømmer og tregolv i hele bygget me unntak av åpne arealer for fôr m.m.  
 Vegger i tømmer og bindingsverk m/stående lektepanel. Vegger ligger ned i terrenget på oversiden med fare for fuktskade. Terrenget burde vært senket langs veien slik at vann naturlig ledes bort fra bygget  
 Grov takkonstruksjon med tekking av bølgeblekk fra 1970-tallet.  
 Fjøset har tregolv med slitte spalter og innredning i tre.  
 Bygget har liten driftsrelevans i dag, og har omfattende behov for oppgradering.  
 Se bilde nedenfor.



## Verditakst for landbrukseiendom



*Driftsbygning*

### Beskrivelse av Stabbur

Fundamentert på flott natursteinsmur som er svært høy på nedsiden.  
Tregolv i hele bygget.  
Vegger i laft i 2.etasjer.  
Åstak med tekking av naturskifer.  
Taket ble restaurert på 1970-tallet.  
Bygget er et særegent innslag i tunet med sin grunnmur.  
Se bilde nedenfor.

## Verditakst for landbrukseiendom



*Stabburet*

### Beskrivelse av Annekset - veslestua

Fundamentert på natursteinsmur.  
Tregolv med ukjent type/mengde isolasjon.  
Vegger i laft.  
Åstak med tekking av stålplater.  
Vedovn med koiepipe. Denne er ikke typegodkjent.  
Enkle sidehengslede vinduer og enkel tredør.  
Vil kunne benyttes til enkel utleie i sommerhalvåret, men dette krever noe oppgradering.  
Se bilde nedenfor.



# Verditakst for landbrukseiendom



*Annekset*

## Beskrivelse av Uisolert uthus/vognskjul

Fundamentert på høy natursteinsmur. Tregolv.  
Vegger i laft, bunnstokk er glidd ut i gavl.  
Sperretak med tekking av bølgeblikk.  
Enkle vinduer m/småruter.  
Se bilde nedenfor.



# Verditakst for landbrukseiendom



*Uthus - vognskjul*

## Beskrivelse av Smie

Fundamentert på natursteinsmur.  
Vegger i laft.  
Åstak med bølgeblekk.  
Liten eller ingen driftsrelevans i dag.  
Arealet er målt i kartet, og bygget er ikke besiktiget ved befaringen.  
Se bilde nedenfor.

# Verditakst for landbrukseiendom



Smie

## Teknisk verdiberegning, bolighus / våningshus

Bygg A: Våningshus	Beregnete byggekostnader	Kr.	3 059 450
	Verdireduksjon	75% - Kr.	2 294 588
	Beregnete byggekostnader etter fradrag	= Kr.	764 863
<b>Sum beregnet teknisk verdi</b>		<b>= Kr.</b>	<b>764 863</b>

## Boligverdi

Byggeår	1904	Rehab. år	1958-59	
<b>Boligverdi av bygg A som bolighus / våningshus på den aktuelle eiendommen</b>				<b>Kr. 350 000</b>

## 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 "Taksteringsbransjens 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](http://www.norsktakst.no).

Våningshus	Bruttoareal	Bruksareal (BRA)			Romfordeling	
		P-ROM	S-ROM	SUM	Primære rom	Sekundære rom
Etasje	BTA					
1	104	94	0	94	Gang, kjøkken, stue, kammers og trappegang.	
2	93	85	0	85	2 ganger, 5 soverom og bad.	
<b>Sum</b>	<b>197</b>	<b>179</b>	<b>0</b>	<b>179</b>		
<b>Sum alle bygninger</b>	<b>197</b>	<b>179</b>	<b>0</b>	<b>179</b>		

# Verditakst for landbrukseiendom

## 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. Kjeller er ikke medtatt som areal i beregningene. BTA er beregnet ut fra innvendig måling og stipulert veggtykkelse, og mindre avvik kan forekomme.

## Kommentarer til arealberegningen

Alminnelig planløsning med soverom på loft.

## Teknisk beskrivelse

## Bygg A: Våningshus

### Fundamentering, grunnmur og kjellergulv

Fundamentert på natursteinsmur m/betong. Liten matkjeller under kjøkken med adkomst via lem i golvet. På tilbygg oppover er det gjort noen tiltak på fundamenter, og det er fjernet masse og foretatt noen fuksikringstiltak der. Der er det grunnmur i porebetong/gassbetong av type Siporex eller tilsvarende. Porebetong er ofte omtalt som Ytong eller Siporex. Porebetong er framstilt av kalk, sand og vann. Under produksjonen dannes det flere millioner luftporer, som har gitt steinen navn: porebetong. Blokkene inneholder inntil 80 % luft, og er derfor langt lettere enn vanlig sementblokker. I Norge går slik mur under navnet Siporex eller Ytong, og forskjellen ligger hvor produktene er produsert. Etablert grunnmursplast som er ned på terrenget, og lagt oppmed vegg. Det er tydelige symptomer på tdligere fuktproblematikk i enden av boligen som vender oppover, og her var det helt nødvendig med tiltak. Det opplyses om mye fukt i grunnen, og at det er dreinsbehov rundt husene.

### Konstruksjonsmetode over grunnmur og utvendige fasader

Tregolv med ukjent mengde og type isolasjon. Opprinnelig tømmerkasse, innvendig og utvendig kledd. Tilbygg oppover i bindingsverk m/råteskader. Det er skjevheter i alle golv. Påbygd gang synker på hjørnet mot sørvest, og må jekkes opp med jevne mellomrom for at ikke hoveddøren skal "ta" i golvet. Her må det gjøres mer permanent tiltak som gir mer stabile fundamenter. Golv i soverom og trappegang som vender oppover har omfattende råteskader i golvet, og her må det rives, og bygges nytt. Hele bygget har oppgraderingsbehov, både ut- og innvendig.

### Dører og vinduer

Innvendig malte speildører og finerdører. Ytterdør er malt tredør m/enkelt vindu. Enkle sidehengslede vinduer m/innervindu, typisk for 50-tallet. Dører og vinduer må påregnes utskiftning. Normal slitasje som gjenspeiler alder.

### Takkonstruksjon med yttertak

Åstak med sperrer og tekking av bølgeblekk. Skrå og flat himling uten isolasjon. 2 luker i himling for adkomst til kaldloft. Etterisolering av kaldloft vil være et godt, og er et nødvendig fyringsøkonomisk tiltak dersom boligen skal tas i bruk til helårsbolig.

### Piper og ildsteder

Teglpiper m/sotluke på kjøkken, luftepipe. Vedovn i stue, kjøkken, loftgang og ett soverom. Alder tilsier at rehabilitering må påregnes.

### Oppvarming

Ved og elektrisitet.

### Bad og vaskerom

**Bad:**  
Påstøp med beleg, malte plater på vegger og malt panel i himling. Inneholder toalett fra ca 2011, servant og badekar m/dusj. Ventilasjon via klaffventil på vegg og til luftepipe. Badet er gammelt og utidsmessig og må rehabiliteres.

### Kjøkken

Eldre kjøkken med malte, glatte fronter, helt beslag m/oppvaskkum og utslagsvask, overskap og ett høyskap. Ventilasjon via klaffventil på vegg. Servant og Jøtul 602. Kjøkken må påregnes rehabilitering.

### Innvendige overflater

Golv: Malt/lakkert tregolv og beleg.  
Vegger: Malt/umalt panel.  
Himling: Malt/umalt panel og Takess.  
Overflater er utidsmessig og tildels slitt, og må påregnes oppgradering.

### Vann/avløp (innvendige installasjoner)

Inntak med stoppekran i kjeller. Enkel installasjon, og boligens vanntilførsel og avløp må påregnes oppgradering. 116 l OSO bereder fra 1996 i loftgang.



# Verditakst for landbrukseiendom

VVS må påregnes oppgradering.

## Elektrisk anlegg

Inntak med automatisk måler og skrusikringer på loft.  
 Inntakssikring i ett soverom.  
 Åpen installasjon.  
 Det er delvis strøm i noen av uthusene.

## Gjenstående arbeider

Boligen må påregnes noe oppgradering, og behovet styres av eieres ønske om krav til standard.

## Kårrettigheter

Borett, 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

Seterstua, seterfjøsset i ren laft og grishuset er alle Sefrakbygg.

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. 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 freda gjennom kulturminneloven; for nyere objekter må det gjøres fredningsvedtak i hvert enkelt tilfelle.

Det er i følge Gårdskart registrert en lang rekke kulturminner på eiendommen.

Det er i detalj ikke gått inn på hvert enkelt her, men kan leses om ved oppslag i Nibio

Gårdskart, <https://betagardskart.nibio.no/landbrukseiendom/3423/46/1/0?gardskartlayer=ar5kl13>

## Samlet vurdering

	Antall	Verdi pr. daa	Verdi totalt
Jord og beite	45 daa	Kr. 2 147	Kr. 96 625
Skog	1 048 daa	Kr. 1 050	Kr. 1 099 876
Uproduktiv skog / utmark	397 daa	Kr. 200	Kr. 79 400
Jakt og fiske			Kr. 425 000
Andre verdier / rettigheter			Kr. 612 500
Driftsbygninger			Kr. 136 000
Boligverdi av bygg A som våningshus på den aktuelle eiendommen			Kr. 350 000
Kapitalisert verdi/kostnadsverdi øvrige bolighus			Kr. 0
Boverditillegg i hht. beliggenhet			Kr. 0
- Kårrettigheter			Kr. 0
<b>Eiendommens totale verdi inkl. bolig m.m.</b>			<b>Kr. 2 799 401</b>

### Kommentarer til verdivurderingen

Verditaksten gir en samlet vurdering, en beskrivelse og verdsetting av landbrukseiendommen(markedsværdi). Markedsværdi 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-3/2017.

Eiendommens antatte markedspris faller under den nedre grense for priskontroll jf. rundskriv M-3/2017.

# Verditakst for landbrukseiendom

## Markedsvurdering

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

Landbrukseiendom hvor verdi av skog og utmark, samt seter med tilhørende rettigheter utgjør den største verdien. Selve gårdstunet med bygningsmassen er i mindre god forfatning, og omfattende tiltak er nødvendig for å bringe denne opp til akseptabel standard.

Det bratte terrenget der tunet ligger gir noen utfordringer i forhold til hvilke muligheter som finnes. Selve bruket ligger idyllisk plassert i sørvendt solhelling, og bruket vil nok være mest ettertraktet med tanke på fritidsformål dersom dette er mulig.

Jaktrett m.m. gjør eiendommen attraktiv for mange.

Markedsverdien er satt etter beste skjønn med tanke på beliggenhet, størrelse og med erfaring fra dagens marked.

Erfaringsmessig for Fjellregionen ligger begrensningen i markedets betalingsvilje, ikke begrensninger med bakgrunn i konsesjonsloven.

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

# Kr. 2 000 000

### Sted og dato

Alvdal, 28.06.2021



Jan Sagplass

## Vedlegg

### Beskrivelse av vedlegg

Vedlagt er utskrift fra NIBIO Gårdskart.

Vedlagt er utdrag fra ressursplanen for skogen, utarbeidet av Mjøsen Skog.

Sameievedtekter for Øverdalssemeiet er vedlagt.

Bilder av eiendommens bygninger ligger som vedlegg i rapporten i tilknytning til beskrivelse.

VEDTEKTER FOR ØVERDALSSAMEIET ;

I. Sameiet består av følgende gårder, og eierene er enig i oppsatt fordeling av part i sameiet av juli 1976.

G.nr. 46 - br.nr. 1	Granen Øvre	}	18 %
G.nr. 46 - br.nr. 2	Granen Nedre		
G.nr. 46 - br.nr. 3	Granhaugen		5,6 %
G.nr. 46 - br.nr. 8	Lien Nordre		10,2 %
G.nr. 46 - br.nr. 9	Lien Søndre		9,1 %
G.nr. 46 - br.nr. 13	Frammi		14,0 %
G.nr. 46 - br.nr. 14	Røstum		9,6 %
G.nr. 46 - br.nr. 15	Prestegården		6,5 %
G.nr. 46 - br.nr. 16	Brenden		<u>27,0 %</u> *
			100,0 %
			=====

II. Sameiet grenser i vest og nord mot Setningen og Atnedal Statsalmenning, i øst mot Solligården og Kirkestuens eiendom. I sør mot de private skogteiger i Øverdalen.

III. Sameierene skal nytte sameiet slik det har vært vanlig fra gammel tid av, til beite, hogst og på annen måte. Utgifter og inntekter av sameiet deles mellom sameierene etter som de har part.

IV. Et flertall av partene kan på sameiermøte gjøre vedtak om styring og nytting av sameiet i samsvar med hva det er skikket til.

Flertallsvedtak kan ikke gå ut på avhendelse eller deling av sameiet, heller ikke pantsettelse eller bortleie over 10 år.



Flertall er de som har mer enn halvparten i sameiet.

Salg og bygsling av tomter i sameiet krever enstemmighet fra sameierene.

Endringer av vedtektene kan skje når sameiet stemmer for endringer.

V. En sameier har bare rett til å avhende eller pantsette sin part i forbindelse med salg eller pantsettelse av gården.

VI. Oppløsning av sameiet kan bare vedtas av sameiermøte med enstemmighet av sameierene.

Bli sameierene ikke enige om hvordan oppløsningen skal foretas, skal den gjennomføres etter reglene i jordskifte-  
loven.

VII. Sameiermøtet er sameiets høyeste myndighet. Til sameiermøte innkalles alle sameiere med 14 dagers varsel av styrets formann. Møtet skal ordinært holdes innen utgangen av juni hvert år.

Dette møtet (årsmøtet) behandler og avgjør følgende saker:

- A. Revidert regnskap for året og styrets årsrapport.
- B. Valg av styreformann, nestformann, styremedlen og deres varamenn
- . Valg av kasserer.
- Valg av Revisor.
- C. Styrets forslag til neste års budsjett og drift.
- D. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

Saker som sameierene ønsker tatt opp på årsmøtet, må være kommet til styrets formann senest en måned før årsmøtet.

Ekstraordinært sameiermøte innkalles av styrets formann på samme måte og med samme varsel som ved ordinært sameiermøte, når formannen i styret finner grunn til det.

På sameiermøte stemmer sameierene i forhold til den part de har i sameiet..

VIII. Forvaltningen og driften av sameiet forestås av et styre på 3 medlemmer som velges av årsmøtet.

Styret velges for 3 år, således at en representant er på valg hvert år.

1. og 2. gang etter loddtrekning, senere er den på valg som har sittet lengst.

Styrets vedtak treffes ved enstemmighet.

Styrets formann eller nestformann sammen med ett styremedlem tegner for sameiet.

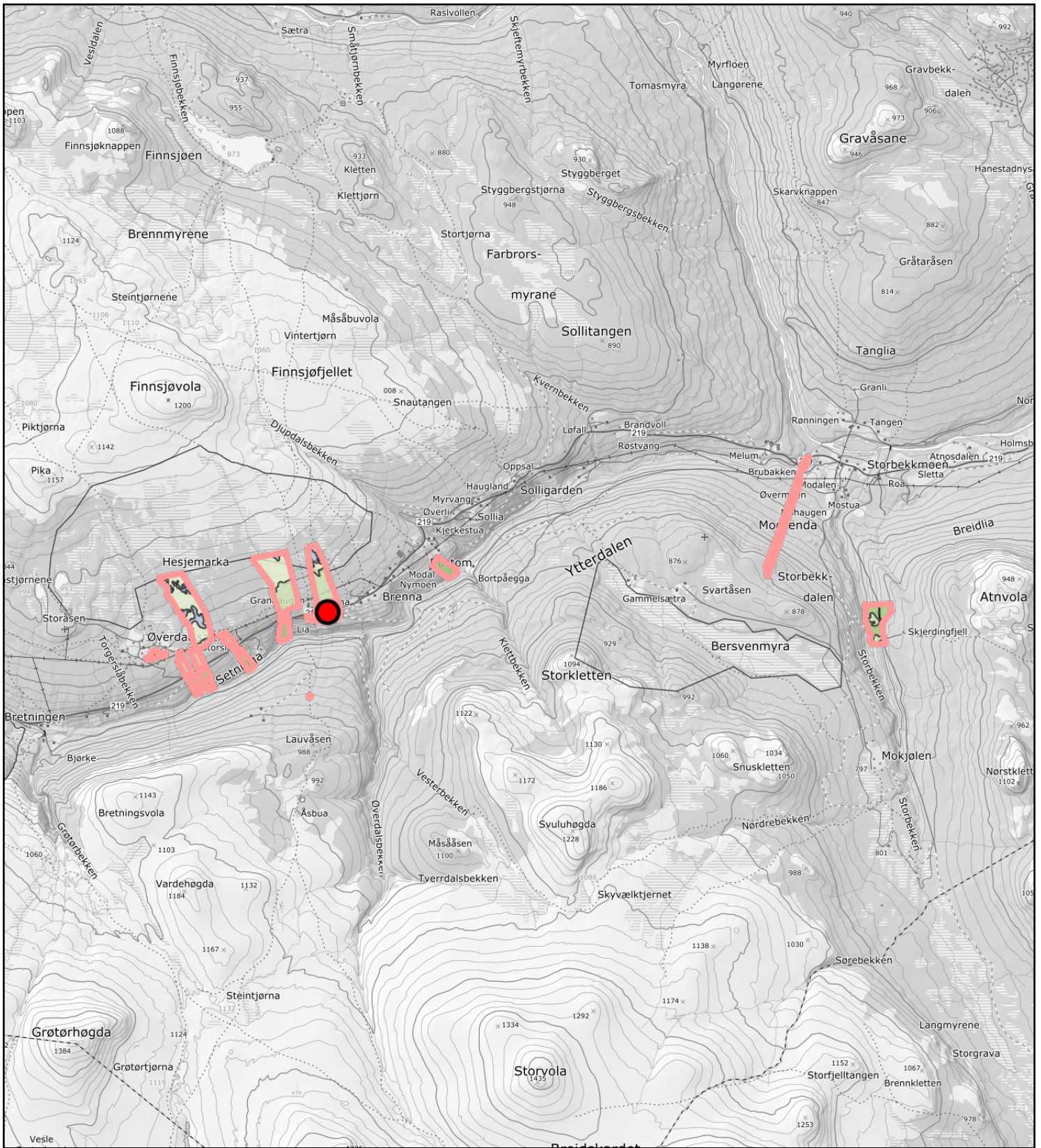
IX. Følgende gårder har havnerett i sameiet:

G.nr. 46 - br.nr. 10	Nymoen
G.nr. 46 - br.nr. 12	Nyeggen
G.nr. 46 - br.nr. 24	Granli
G.nr. 46 - br.nr. 28	Modahl
G.nr. 46 - br.nr. 34	Vangen

X. For alle forhold som det ikke er fastsatt uttrykkelige bestemmelser for i vedtektene, gjelder bestemmelsene i Sameieloven av 18. 06-1965 nr. 6.

XI. Disse vedtekter avløser vedtekter av 27. 07- 1973, og gjøres gjeldende fra 01.01 - 1986.

G.nr. 46 - br.nr. 1	Granen Øvre	} Ringen Modalen Wagfrid Modalen
G.nr. 46 - br.nr. 2	Granen Nedre	
G.nr. 46 - br.nr. 3	Granhaugen	Trygve Håugen
G.nr. 46 - br.nr. 8	Lien Nordre	Peder Lien
G.nr. 46 - br.nr. 9	Lien Søndre	Axelge Lien Gunnhild Sollien
G.nr. 46 - br.nr. 13	Frammi	Ole Sollien
G.nr. 46 - br.nr. 14	Røstum	Agge Røstum
G.nr. 46 - br.nr. 15	Prestegården	Hans Bonder Ellen Marie Tangen
G.nr. 46 - br.nr. 16	Brenden	Jm Blom



0 500 1500m  
 Målestokk 1: 75000 ved A4 utskrift  
 Utskriftsdato: 20.06.2021 21:44  
 Eiendomsdata verifisert: 14.06.2021 14:17

GÅRDSKART 3423-46/1/0  
 Tilknyttede grunneiendommer:  
 46/1/0-47/37/0-50/38/0 m.fl.



Markslag (AR5) 13 klasser		AREALTALL (DEKAR)	
TEGNFORKLARING			
	Fulldyrka jord	32.3	
	Overflatedyrka jord	1.7	
	Innmarksbeite	11.6	45.6
	Skog av sær høy bonitet	0.0	
	Skog av høy bonitet	11.5	
	Skog av middels bonitet	335.1	
	Skog av lav bonitet	428.8	775.4
	Uproduktiv skog	517.1	
	Myr uten skog	107.8	
	Åpen jorddekt fastmark	4.4	
	Åpen grunnlendt fastmark	0.5	629.8
	Bebyggd, samf., vann, bre	7.8	
	Ikke kartlagt	0.0	7.8
	Sum	1458.6	1458.6

Skog-klassene kan også omfatte skog på myr.

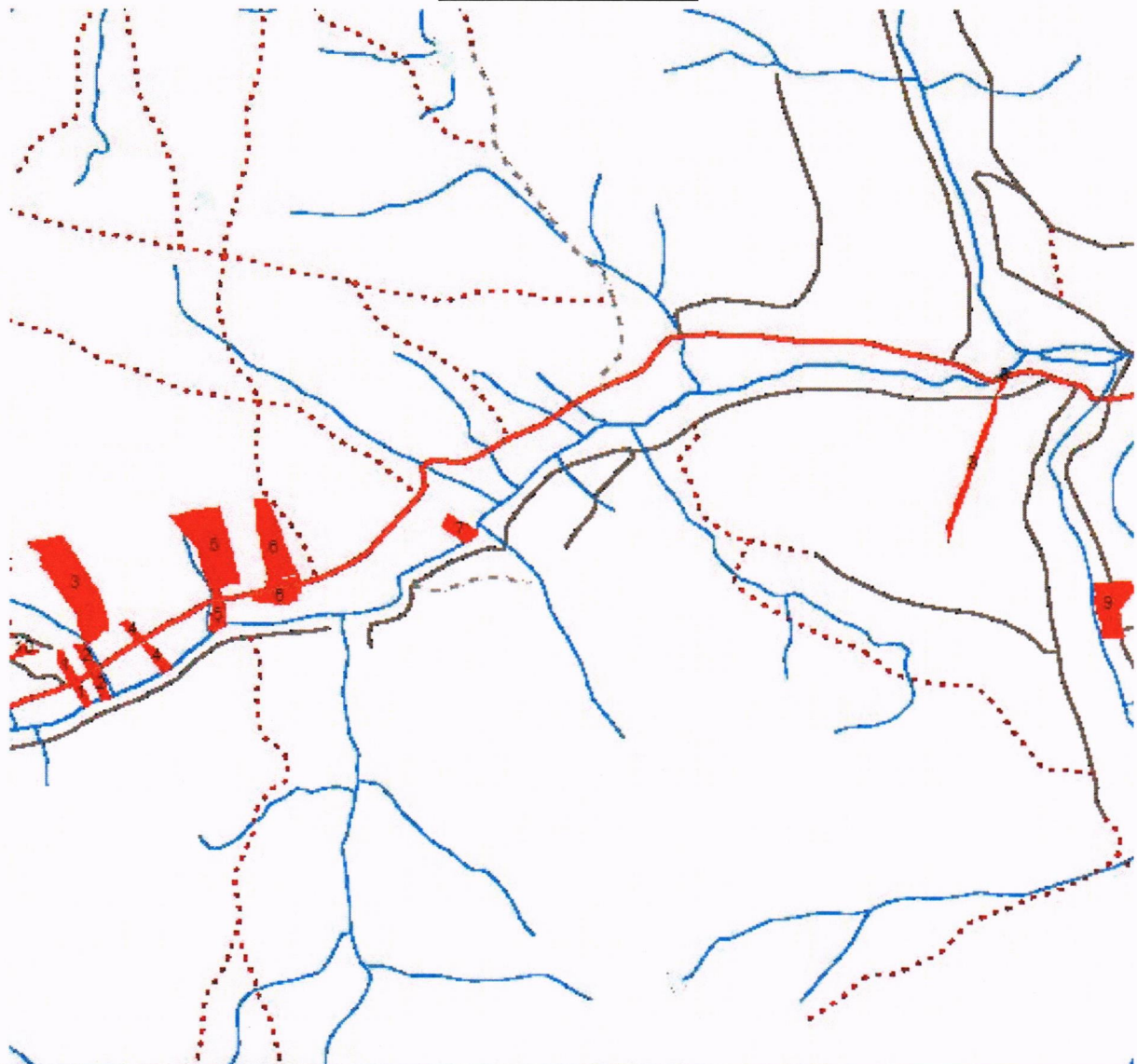
Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjenning. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt



## Teigoversikt



Teig	Gnr.	Bnr.	Teignavn	Areal i dekar		Total kubikkmasse i m <sup>3</sup>
				Produktivt	Totalt	
1	46	1	Seterteig	58	59	407
2	46	1	Nedre Brubekkteig	64	64	686
3	46	1	Øvre Brubekkteig	198	341	549
4	46	1	Storslåteig	59	60	301
5	46	1	Kraltdalsteig	257	340	1 821
6	46	1	Gardsteigen	143	269	1 176
7	46	1	Vakkerslåteig	54	54	237
8	50	38	Svartåsteig	87	95	757
9	47	37	Øvre Modalen Skog (Skjerdingsjellia)	142	147	1 100
10	46	1	Setra	0	19	0



## Hovedtall for eiendommen

<b><u>Areal:</u></b>	
<b>Totalt areal:</b>	1 458 dekar
<b>Produktivt skogareal:</b>	1 061 dekar
<b>Registrert areal med nøkkelbiotoper:</b>	13 dekar

<b><u>Kubikkmasse:</u></b>	
<b>Total kubikkmasse:</b>	7 034 m <sup>3</sup>
<b>Kubikkmasse på drivbare arealer :</b>	6 956 m <sup>3</sup>
<b>Kubikkmasse pr. dekar på drivbare arealer:</b>	6,60 m <sup>3</sup> /dekar

<b><u>Tilvekst:</u></b>	
<b>Tilvekst hogstklasse 2:</b>	14 m <sup>3</sup>
<b>Tilvekst hogstklasse 3 – 5:</b>	244 m <sup>3</sup>
<b>Total tilvekst:</b>	258 m <sup>3</sup>
<b>Gjennomsnittlig tilvekst/dekar</b>	0,25 m <sup>3</sup> /dekar
<b>Gjennomsnittlig tilvekstprosent</b>	3,7 %

<b><u>Produksjonsevne:</u></b>	
<b>Produksjonsevne:</b>	265 m <sup>3</sup>
<b>Produksjonsevne pr. dekar:</b>	0,25 m <sup>3</sup> /dekar

<b><u>Beregnet hogstkvantum:</u></b>	
<b>Hogstkvantumsprognose (tynning i hogstklasse 3 ikke inkludert):</b>	128 m <sup>3</sup>

Alle tall for kubikkmasse er brutto uten bark. Topp, avfall og miljøhensyn vil redusere det nyttbare hogstkvantumet. Fradragene vil normalt være 10- 15 % i vanlige skogsområder.

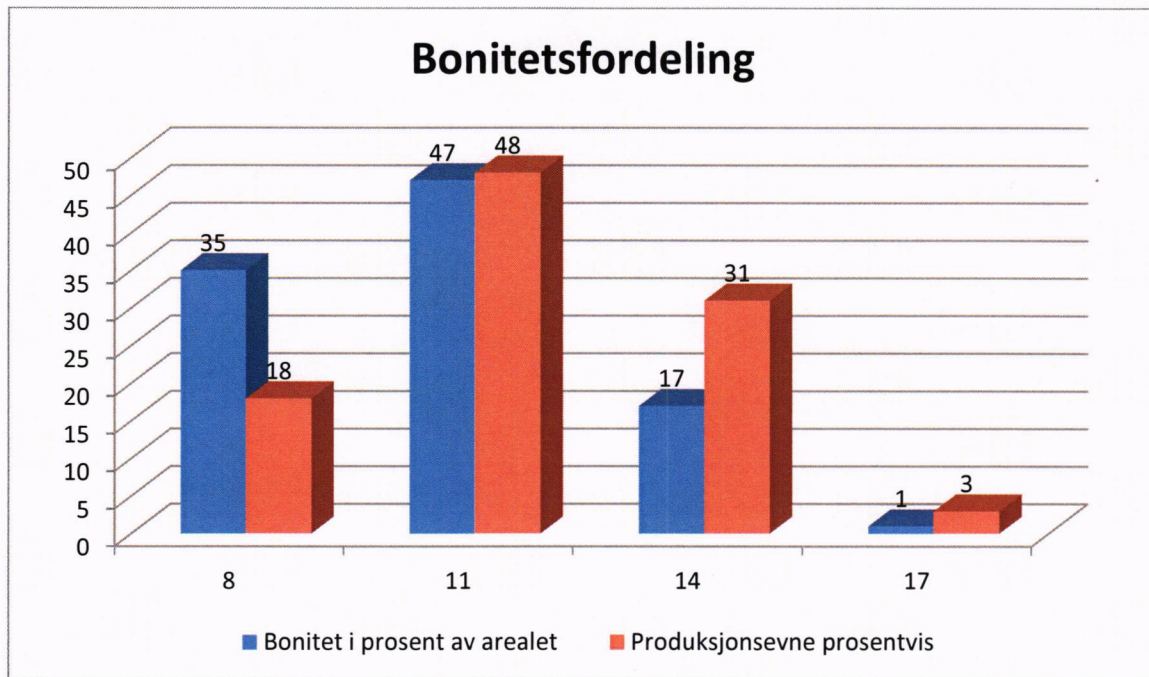
## 10 Sumtabeller

### 10.1 Markslagsfordeling

Markslag	Dekar	%	Sum dekar
<b>Produktivt skogareal:</b>			
Høy bonitet (17 og høyere)	13	1	
Middels bonitet (11 og 14)	672	64	
Lav bonitet (8 og lavere)	364	35	1048
Produktivt skogareal ikke i bruk*	13		13
<b>Uproduktivt skogareal:</b>			
Myr	138		
Skrapskogmark	14		
Impediment	6		
Andre markslag	59		
Teknisk impediment	9		
Fjellbjørkeskog	35		
Veger, kraftgater o.l.	22		
Vann	0		
Andre Arealer	0		
Impediment i bestand	0		
Veg, vann, vern, annet	114		397
<b>Totalt areal</b>			<b>1 458</b>

\* Produktiv skog som ikke er økonomisk drivverdig eller av andre årsaker bør bli stående urørt (nøkkelbiotoper).





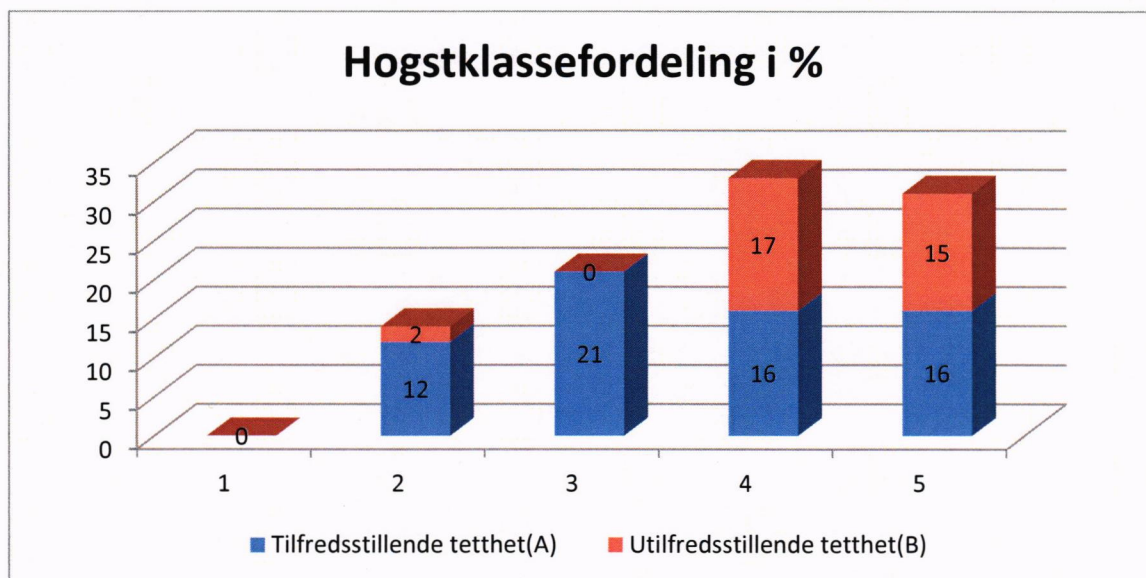
Bonitetsfordeling og produksjonspotensial vist i prosent for hver bonitetsklasse.  
 Utgangspunktet for bonitetsfordelingen er areal, mens det for produksjonspotensialet er m<sup>3</sup>.



## 10.2 Hogstklassefordeling

Hogstklassefordeling av produktivt areal

Hogstklasse	Forklaring	Dekar	%
1	Skog under foryngelse	8	1
2	Foryngelse og ungskog	145	14
3	Yngre produksjonsskog	226	22
4	Eldre produksjonsskog	347	33
5	Gammel skog	322	31
	<b>Sum produktiv skog</b>	<b>1 048</b>	<b>100</b>



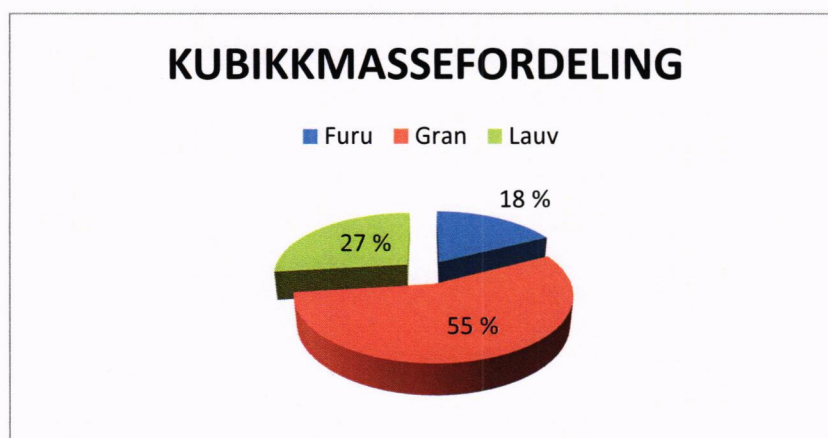
Prosentvis hogstklassefordeling.

Produktivt skogareal fordelt på bonitet og hogstklasse

Bonitet	Hogstklasse					Sum dekar	%
	1	2	3	4	5		
26	0	0	0	0	0	0	0
23	0	0	0	0	0	0	0
20	0	0	0	0	0	0	0
17	0	0	0	4	9	13	1
14	0	34	74	30	45	183	17
11	4	96	110	117	162	489	47
8	4	15	42	196	107	364	35
6	0	0	0	0	0	0	0
<b>Sum dekar</b>	8	145	226	347	322	1 048	
<b>%</b>	1	14	22	33	31		

### 10.3 Stående kubikkmasse

Treslag	Kubikkmasse drivbar skog	Kubikkmasse på arealer som er unntatt for hogst	Kubikkmasse på uproduktive arealer	Sum	Stående kubikkmasse %
Gran	3 865	40	0	3 905	55
Furu	1 222	5	0	1 227	18
Lauv	1 869	33	0	1 902	27
Sum	6 956	78	0	7 034	
%	99	1	0		



Kubikkmasse fordelt på treslag.

Kubikkmasse fordelt på bonitet og hogstklasse.

Bonitet	Hogstklasse					Sum m <sup>3</sup>	%
	1	2	3	4	5		
26	0	0	0	0	0	0	0
23	0	0	0	0	0	0	0
20	0	0	0	0	0	0	0
17	0	0	0	47	192	239	3
14	0	0	840	247	803	1 890	27
11	3	16	1 171	853	1 330	3 373	48
8	5	11	246	733	459	1 454	21
6	0	0	0	0	0	0	0
Sum m <sup>3</sup>	8	27	2 257	1 880	2 784	6 956	
%	0	0	32	27	40		



## 10.4 Tilvekst

Tilvekst fordelt på bonitet og hogstklasse.

Bonitet	Hogstklasse					Sum m <sup>3</sup>	%
	1	2	3	4	5		
26	0	0	0	0	0	0	0
23	0	0	0	0	0	0	0
20	0	0	0	0	0	0	0
17	0	0	0	2	5	7	3
14	0	7	47	9	18	81	31
11	0	7	59	28	30	124	48
8	0	1	10	24	12	47	18
6	0	0	0	0	0	0	0
Sum m <sup>3</sup>	0	14	116	63	65	258	
%	0	5	45	25	25		

Tilvekst i prosent.

Hogstklasse	Tilvekstprosent
3	5,1 %
4	3,0 %
5	2,0 %

Tilvekst fordelt på treslag.

Treslag	m <sup>3</sup>	%
Gran	159	62
Furu	39	15
Lauv	60	23
Sum	257	100

## 10.5 Areal og volum over / under vernskoggrensa

Bonitet	Under vernskoggrensa		Over vernskoggrensa	
	Dekar	m <sup>3</sup>	Dekar	m <sup>3</sup>
26	0	0	0	0
23	0	0	0	0
20	0	0	0	0
17	13	239	0	0
14	175	1810	27	302
11	547	4112	149	1099
8	498	1468	93	594
6	2	15	0	0
<b>Sum</b>	1235	7644	269	1995
<b>%</b>	82		18	

Tiltak i vernskog er underlagt meldeplikt til kommunen.



## 10.6 Vegetasjonstyper

Produktivt areal fordelt på vegetasjonstyper

	Dekar	%
Bærlyngskog	186	18
Småbregneskog	139	13
Blåbærskog	333	31
Lavskog	17	2
Gran og bjørkesumpskog	8	1
Lågurtskog	219	21
Høgstaudeskog	158	15
Ikke registrert	2	0
<b>Sum</b>	<b>1 061</b>	<b>100</b>