

# Verditakst for landbrukseiendom



**Solliaveien 902**  
2477 SOLLIA  
Gnr. 46 Bnr. 1  
Stor-elvdal kommune

**MARKEDSVERDI**  
Kr. 4 300 000



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

**Oppdragsnr.** 589 021  
**Befaringsdato** 27.09.2024  
**Rapportdato** 02.10.2024

**Rapportansvarlig** Byggtakst Elverum AS  
Takstmann: Knut Roger Furuseth  
Storgata 21, 2414 ELVERUM  
Tlf.: 91840445  
E-post: knut@byggtakstelverum.no

# Verditakst for landbrukseiendom

## Eiendomsbetegnelse, hjemmelshaver m.m.

Adresse	Solliaveien 902	Knr	Kommune	Gnr	Bnr	Fnr
Postnr./sted	2477 SOLLIA	1	Stor-Elvdal	46	1	
Verdisettingsformål	Verdifastsettelse	2	Stor-Elvdal	47	37	
Type eiendom	Landbrukseiendom med jord- og skogbruk.	3	Stor-Elvdal	50	38	
Rekvirent	Berit Modalen	4	Stor-Elvdal	91	1	66
Hjemmelshaver(e)	Berit Modalen					
Befaringsdato	27.09.2024					
Tilstede/opplysninger gitt av	Berit Modalen					

## 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.

Taksten er utført som en visuell besiktigelse sammen med eier.

Opplysninger om tomteforhold, bygningers alder etc bygger på opplysninger fra rekvirenten og de overleverte dokumenter som er beskrevet fremlagt.

Bygningen er vurdert ut i fra som kan forventes i dagens marked tatt i betraktning: standard, størrelse, beskaffenhet, bygningens utforming og beliggenhet.

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier.

Taksten er avholdt etter beste skjønn. Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre det er angitt. Det gjøres oppmerksom på at panteattest ikke er innhentet for eiendommen, og det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten.

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

Rømningsveier, dagslysarealer/volumkrav oppholdsrom, slukkeutstyr og brannvarsling er ikke fullstendig kontrollert.

Kaldtloft kun befart fra gardintrapp under himlingsluke.

Sanitærinstallasjoner eller elektrisk ledningsnett er ikke funksjonstestet. Ukjent tilstand ved tekniske anlegg.

Ingen opplysninger om utleieforhold, boret, konsesjon, forkjøpsrett eller særeie.

Det er ikke undersøkt dagens arealbruk i forhold til brukstillatelsen for eiendommen. Kommunale saksdokumenter er ikke gjennomgått.

Boligen er ikke fullstendig kontrollert i forhold til dagslyskrav (min 10% av gulvarealet) og volumkrav (min 15 m<sup>3</sup>) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor).

Arealer ved bygningsmassen må anses som veiledende, kun arealoppmåling ved våningshuset og seterhuset.

Enkel befaring av bygningsmassen kun ved Øverdalssetera. Opplysninger om bygningsmassen er basert på opplysninger fra eier.

Samlet tomteareal med 1442787,6 m<sup>2</sup> er hentet fra Stor-Elvdal kommunes kartsider på internett. Samlet areal for tilsammen 16 teiger.

Opplysninger om tomtens størrelse må verifiseres hos Stor-Elvdal kommune eller Statens Kartverk. I tillegg festet tomteareal stipulert til ca 900 m<sup>2</sup>.

Tomtearealet er tilnærmet sammenfallende med opplysninger ved Gårdkart fra NIBIO med 1443,6 daa. I tilknytning eiendommen 92/1 (Øverdalssameiet) er det ved Gårdkart fra NIBIO opplyst om sameieteig på tilsammen 14248,0 daa, opplyst eierandel med 18/100 ved eiendomsverdi.

Angivelser ved Stor-Elvdal kommunes kartsider om SEFRAK-registreringer for 3 seterbygninger ved Øverdalssetra. Ingen opplysninger om verneverdige bygninger.

Beregninger av verdier i denne taksten skal ikke sammenlignes med verdiberegninger fra andre område i landet, da det er stor forskjell på avkastninger i de forskjellige områder.

Lovens §1 danner grunnlag for regulering og kontroll av omsetning og priser for konsesjonspliktig eiendom. Landbruksdepartementets rundskriv M-1/2021, M-2/2021 og M-3/2002 med veiledende retningslinjer for konsesjonspliktige landbrukseiendommer er lagt til grunn.

Takstmannen presiserer at det er kommune evt Statsforvalter (Fylkesmann) etter klage som fastsetter øvre godkjente pris.

Byggeår for de enkelte bygninger er oppgitt av eier.

Ved Kartverket angitt til sammen 12 kulturminner tilknyttet matrikkelenhet gnr 46 bnr 1.

# Verditakst for landbrukseiendom

Brøtekostnader og vedlikeholdskostnader tilknyttet privat veiadkomst for hele eiendommen må påregnes. Ukjent om kostnadsnøkkel er utarbeidet til fordeling av brøyte- og vedlikeholdsutgiftene. Kostnader tilknyttet adkomsten til Øverdalssetra.

Ved kartsider for Stor-Elvdal kommune angitt at eiendommen ligger i aktsomhetsområde for radon. Ved kartsider fra NGU angitt at eiendommen ligger i område med moderat til lav radonaktivitet.

## Fremlagte dokumenter

### Fremlagte dokumenter

Gårdskart fra Skog og Landskap datert 05.09.2024. Fremskrevet skogplan fra Allma fra 2021 datert 10.09.2024. Vedtekter fra skogsameiet Øverdalsameiet. Opplysninger om inntekter fra jakt tilknyttet skogsameiet. Ubekreftede grunnboksutskrifter hentet fra Kartverket for alle eiendommene datert 30.09.2024. Ingen andre dokumenter ble fremlagt ved befaringen.

Opplyst bolig, driftsbygning og uthus forsikret hos Gjensidige. Øvrige bygninger fremstår som uforsikret.

### Andre merknader

Innhentet Gårdskart fra NIBIO. Arealet omkring og i nærhet til bygningsmassen ved hovedbølet (Søndre Nesset og Glåmvang) samt ved Schulhus med fulldyrket mark. Arealer for øvrig med skogteiger, myr eller annet marksslag. Samlet areal angitt ved Gårdskart med 1443,6 daa. Arealet er nært samsvarende med opplysninger ved Stor-Elvdal kommunes kartsider som angir samlet areal med 1442787,6 m2 hvor punktfestet tomt ikke er inkludert. Arealfordeling angitt ved Gårdskart med 32,3 daa fulldyrket mark, overflatedyrket jord med 1,7 daa og innmarksbeite med 11,6 daa. Skog med middels bonitet 331,6 daa og skog med lav bonitet 428,9 daa. Uproduktiv skog med 517,2 daa, myr uten skog med 107,8 daa, åpen jorddekt fastmark med 4,4 daa, skrinn fastmark med 0,5 daa og øvrig areal med bebyggelse, veier, vann etc med 7,6 daa. Opplyst ved Gårdskart om arealer som ligger under Hesjemarka naturvernområde. Grovt arealanslag med omkring 120 daa i hovedsak med myr og uproduktiv skog.

Angitte teiger under eiendommen med 46/1 (13 teiger), 47/37, 50/38 og 91/1/66. Tilsammen 13 teiger.

## Eiendomsopplysninger

Avstand til by/bygdesenter	Avstand til offentlig vei	Avstand til off. kommunikasjon	Avstand til skole	Veikvalitet
18,0 km	0,5 km	1,0 km	57,0 km	Tilfredsstillende

### Heftelser / rettigheter knyttet til eiendommen

Ubekreftede grunnboksutskrifter hentet fra Kartverket for alle eiendommene datert 30.09.2024. Av utskriftene fremgår enkelte heftelser og servitutter. Heftelser og servitutter omfatter i hovedsak rettigheter knyttet til hovedbølet og skogeiendommene.

### Eiendomsopplysninger

Landbrukseiendom med konsesjonsplikt ved salg. Stedsangivelse for hovedbølet er Granen Øvre. Beliggenhet på Sollia i Stor-Elvdal kommune. Eiendommen er underlagt odelsvilkår som må vike ved et åpent salg. Konsesjonslovens og dens forskrifter legges til grunn ved takstberegningen.

Ingen kjente eller fremlagte påbud fra el-tilsyn, feier eller brannvesen. Eiendommen ligger i LNF-område. Angivelser ved Stor-Elvdal kommunes kartsider om SEFRAK-registreringer ved 3 seterbygninger ved Øverdalssetra. Ingen opplysninger om verneverdige bygninger. Ingen angivelser om kulturminner ved eiendommen. Ingen opplysninger om vernskog.

Opplyst tilkoblet privat vann og avløp, ukjent alder for anleggene. Opplyst i tillegg mulighet for vann fra annet oppkomme. Opplyst privat avløp med sedimenteringskum og spredegrøfter.

### Merknader

Veistandarden anses som normalt god frem til tunområde, frem til dyrket mark samt frem til skogteiger. Antatt at arrondering og grøftetilstand er normalt god.

### Beliggenhet

Landbrukseiendommen Granen Øvre med beliggenhet på Sollia i Stor-Elvdal kommune, bygningsmassen beliggende ca 800 m over havet. Ca 18,0 km til Atnbrua med dagligvare/post. Ca 57,0 km til kommunesenteret Koppang med skole og barnehage. Bebyggelsen ligger langs privat grusvei tilknyttet fylkesvei FV 219 (Atneosveien/Solliaveien). Tun med bebyggelse og landbruksarealer rundt bygninger. Opplyst om flere bekker som krysser over eiendommen.

# Verditakst for landbrukseiendom

Inntektsgrunnlag på eiendommen med jord- og skogbruk.  
 Noe inntektsgrunnlag fra jakt.

## 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	0,0 daa	
Skog av middel bonitet	331,6 daa	
Skog av lav bonitet	428,9 daa	<b>760,5 daa</b>
Uproduktiv skog	517,2 daa	
Myr	107,8 daa	
Åpen jorddekt fastmark	4,4 daa	
Åpen grunnlendt fastmark	0,5 daa	<b>629,9 daa</b>
Bebyggd, samf, vann, bre	7,6 daa	
Ikke klassifisert	0,0 daa	<b>7,6 daa</b>
<b>Sum</b>		<b>1 443,6 daa</b>

## Opplysningskilder, merknader

Ingen opplysninger fra jordregisteret fra landbrukskontoret.

Samlet areal angitt ved Gårdskart med 1443,6 daa.

Arealfordeling angitt ved Gårdskart med 32,3 daa fulldyrket mark, overflatedyrket jord med 1,7 daa og innmarksbeite med 11,6 daa. Skog med middels bonitet 331,6 daa og skog med lav bonitet 428,9 daa. Uproduktiv skog med 517,2 daa, myr uten skog med 107,8 daa, åpen jorddekt fastmark med 4,4 daa, skrinn fastmark med 0,5 daa og øvrig areal med bebyggelse, veier, vann etc med 7,6 daa.

Opplyst ved Gårdskart om arealer som ligger under Hesjemarka naturvernområde. Grovt arealanslag med omkring 120 daa i hovedsak med myr og uproduktiv skog.

## Jord og beite

Område og beliggenhet	Areal (daa)	Vanning (Ja / Nei)	Driftsvei avstand (m)	Avkastning pr. daa*	Total avkastning pr. år
Fulldyrket jord	32,3 daa	Nei	250	Kr. 250	Kr. 8 075
Overflatedyrket jord	1,7 daa	Nei		Kr. 0	Kr. 0
Innmarksbeite	11,6 daa	Nei		Kr. 0	Kr. 0
<b>Sum jordbruksareal</b>	<b>46 daa</b>				<b>Kr. 8 075</b>
<b>Jordbruksareal (daa)</b>	<b>46 daa</b>			<b>Verdi</b>	<b>Kr. 201 875</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.

## Begrunnelse for valgt kapitaliseringsrente

Iht M-1/2021.

Ved avkastningsverdiregninger for skog- og jordbruksarealer og andre ressurser skal det nyttes kapitaliseringsrentefot på 4 %.

Det er i dag ikke grunnlag for å endre gjeldende kapitaliseringsrentefot.

## Opplysningskilder, beskrivelse av jord og beiter, kvalitet av gjerdet, jordleie osv.

Dyrket areal ligger i tilnærmet flatt landskap ved eller nært bygningsmassen. Grasproduksjon på fulldyrket areal for salg.

Det antas at dyrket mark er drenert. Ukjent vedr etablerte uttrekk til bekker/grøfter.

Inngjerding er ikke vurdert, ingen relevans for vurderinger ved denne taksten.

Opplyst av dyrkes mark bortforpaktet på årlig basis som innmarksbeite.

## Kommentarer

# Verditakst for landbrukseiendom

Jordmonnet antas hovedsakelig å bestå av sand/morenemasser. Det anses som normalt gode forhold for grasproduksjon. Anslag av produksjon med ca 2 rundballer pr slått pr daa. 2 slåtter pr år. Salgsverdi med kr 300,- pr rundball kan legges til grunn. Det antas normal grøftetilstand og avrenning. Ingen opplysninger om tilskuddsordninger for grøfting. Verdi for overflatedyrket mark og innmarksbeite er medtatt under utmark nedenfor.

For avkastning pr daa er tatt utgangspunkt i middels leiepriser for grasproduksjon og kulturbeite.

Skog / utmark						
Uproduktiv skog og utmark		362 daa	Verdi pr. daa	Kr. 500	Sum verdi	Kr. 181 000
Hogstklasse	1	2	3	4	5	Sum
	8 daa	78 daa	166 daa	275 daa	508 daa	1035 daa
Årlig avkastning pr. daa		Kr. 58	Total skogverdi			Kr. 1 500 750
Total verdi skog / utmark						Kr. 1 681 750
Stående skog	Gran m <sup>3</sup> u.b.	5401				
	Furu m <sup>3</sup> u.b.	1834				
	Lauv m <sup>3</sup> u.b.	2379				
	Tilvekst m <sup>3</sup> u.b.	296	Årstall for skogtaksten			
	Prod. evne m <sup>3</sup> u.b.	264	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

Iht M-1/2021.

Ved avkastningsverdiregninger for skog- og jordbruksarealer og andre ressurser skal det nyttes kapitaliseringsrentefot på 4 %. Det er i dag ikke grunnlag for å endre gjeldende kapitaliseringsrentefot.

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

Opplysninger for taksten er hentet fra skogplan, Gårdskart samt opplysninger fra eier.

Fremlagt fremskrevet skogplan fra Allma fra 2021. Ingen opplysninger om vernskog eller fredet areal.

Differanser mellom Gårdskartets produktive skogareal og arealer ved den fremlagte skogbruksplanens er ikke undersøkt videre. For taksten er skogbruksplanens arealer brukt for verdiansettelsen av skogen.

Angitt totalt areal for eiendommene med 1444,4 daa. Angitt samlet produktivt skogareal med 1034,5 daa. Bestående skog opplyst med 9709 m<sup>3</sup> u.b. med hovedvekt på gran (2021). Tilvekst med 296 m<sup>3</sup> pr år. Produksjonsevnen opplyst til 264,2 m<sup>3</sup> pr år.

Bonitetsfordeling opplyst med hovedvekt av bonitetsklasser mellom 8 og 11 (opplyst for ca 82 % av produktivt skogareal).

Kubikkmasse fordelt på hogstklasser angitt med 30 m<sup>3</sup> for hogstklasse 1 og 2, 1747 m<sup>3</sup> for hogstklasse 3, 3339 m<sup>3</sup> for hogstklasse 4 og 4498 m<sup>3</sup> for hogstklasse 5. Kubikkmassen omfatter kun drivbar skog. Ved skogplan også angitt 95 m<sup>3</sup> kubikkmasse ved arealer som er unntatt for hogst, arealer som ligger under Hesjemarka naturvernområde.

Ved produktivt skogareal fratrukket 12,7 daa for skogareal som ikke er i bruk.

Ingen virkesleveranser etter 2011. Ingen opplysninger om markberedning. Ingen opplysninger om tynning eller nyplantinger. Hogstklasser er fordelt ovenfor etter fremlagt skogplan.

Ingen opplysninger om innestående beløp ved skogfondkonto.

Opplysninger om skader ved teig nr 9 for gnr 47 bnr 37 "Øvre Modalen Skog i Skjerdingsfjellia" hvor gikk det et ras på en liten del av teigen under uværet Hans i august 2023.

Opplyst at skadene er meldt inn til naturskadefondet, men ingen tilbakemelding er mottatt så langt. Rasområdet ligger i et stupbratt terreng uten bebyggelse.

## Opplysningskilder, beskrivelse av utmark

Opplysninger hentet fra skogplan, Gårdskart og opplysninger fra eier.

## Kommentarer

I februar 2024 var gjennomsnittsprisen på alt tømmer over 650 kr/m<sup>3</sup>. Tømmerprisene varierer svært mye og det kan antas noe nedgang samt varierende priser fremover.

For denne taksten er valgt tømmerpris med kr 600 pr m<sup>3</sup>. Driftsoverskudd beregnet fra tømmerpris kr 600 pr m<sup>3</sup>. Avsetning med 10% til skogavgift og kr 180 pr m<sup>3</sup> i produksjonsutgifter. Medtatt kr 20 pr daa i faste kostnader (adm/regnskap).

Årlig avkastning med produksjonsevne pr daa gir da et driftsoverskudd med 360 kr/m<sup>3</sup> ved avvirking.

Hogstkvantum ved normalt omløp anslagsvis med 0,16 m<sup>3</sup>/daa (60 % av produksjonsevnen).

For årlig avkastning er hogstkvantum ved normalt omløp lagt til grunn.



# Verditakst for landbrukseiendom

## Jakt og fiske

Verdi av jakt og fiske pr. år	Kr.	7 200	Samlet verdi av jakt og fiske	Kr.	180 000
-------------------------------	-----	-------	-------------------------------	-----	---------

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

### Begrunnelse for valgt kapitaliseringsrente

Iht M-1/2021.

Ved avkastningsverdieregninger for skog- og jordbruksarealer og andre ressurser skal det nyttes kapitaliseringsrentefot på 4 %. Det er i dag ikke grunnlag for å endre gjeldende kapitaliseringsrentefot.

### Opplysningskilder, beskrivelse

Alminnelig jaktrett på egen eiendom ved løsning av jaktkort i tillegg til muligheter for deltagelse i jaktlag. Beregnet verdi ut fra gjennomsnittsleie i området.

### Kommentarer

Opplyst arealgrunnlag 2500 daa pr fellingsrett. Med arealgrunnlag ca 1444 daa dermed fellingsrett på ca 0,6 elg. Med snittvekt 140 kg og verdigrunnlag kr 75,- pr kg gir dette et årlig verditilskudd med kr 6.300,-. I tillegg småviltjakt på hare, rådyr og skogsfugl. Erfaringsmessig gir samlede jaktrettigheter et verdigrunnlag opp mot kr 5,- pr daa som gir et årlig verditilskudd med kr 7.200,-. Inntekter fra fiske er ikke vurdert.

## Andre verdier / rettigheter tilknyttet eiendommen

Sameieområder	Kr.	375 000
<b>Sum andre verdier / rettigheter</b>	<b>Kr.</b>	<b>375 000</b>

### Kommentarer til sameieområder

Andeler i skogsameiet Øverdalssameiet med til sammen 18/100. Sameiet omfatter kun en matrikkelenhet med gnr 92 bnr 1. Det er utarbeidet egne vedtekter for skogsameiet. Opplysninger om inntekter fra jakt tilknyttet skogsameiet med omkring kr 15.000,- pr år. Kapitalisert verdi for andeler i skogsameiet tilknyttet jaktinntekter med kr 375.000,-.

Kartunderlag fra Gårdskart (NIBIO) angir totalt areal med 14248,6 daa under skogsameiet Øverdalssameiet. Anslagsvis er 35% av arealet underlagt Hesjemarka naturvernområde. Eiendommen består i hovetrett av uproduktiv skog, myr og jorddekt eller grunnlendt fastmark. Angitt ved Kartverket 20 kulturminner ved eiendommen. Opplysninger fra Kartverket oppgir tilsammen 9 andeler med noe ulike eierandeler.

## Driftsbygninger

Bygning	Gnr/bnr	Byggeår	Rehab. år	Areal (BTA)	Teknisk nyverdi	Teknisk tilstand*	Driftsrelevanse**	Nedskrevet gjenskaff.-verdi
Driftsbygning	46/1	ukjent		0	Kr. 0	0	0	Kr. 0
Stabbur	46/1			0	Kr. 0	0	0	Kr. 0
Vognskjul / vedbod	46/1			0	Kr. 0	0	0	Kr. 0
Gjestestue	46/1			0	Kr. 0	0	0	Kr. 0
Smie	46/1			0	Kr. 0	0	0	Kr. 0
Seterstue Øverdalssætra	46/1	ca 1850	1970-tallet	62	Kr. 1 500 000	5	3	Kr. 225 000
Seterbygninger Øverdalssætra	46/1			0	Kr. 0	0	0	Kr. 0
* Verdiløs=0 ny=10 ** Unyttig=-10 full=10						<b>Total verdi</b>		<b>Kr. 225 000</b>

### Beskrivelse av Driftsbygning

Ingen vurderinger

# Verditakst for landbrukseiendom



## Beskrivelse av Stabbur

Ingen vurderinger



## Beskrivelse av Vognskjul / vedbod

Ingen vurderinger



## Beskrivelse av Gjestestue

Ingen vurderinger

# Verditakst for landbrukseiendom



## Beskrivelse av Smie

Ingen vurderinger



## Beskrivelse av Seterstue Øverdalssetra

Seterstue med overbygget inngangsparti. Inneholder stue, kjøkken, hygienerom, gang og 2 soverom. Målt innvendig areal til 56 m<sup>2</sup> BRA. Fundamentert på steinmurer. Yttervegger i laftetømmer, utvendig med stående kledning. Varevinduer og helte ytterdør. Saltakskonstruksjon tekket med stålplater, uten renner/nedløp. Innvendige overflater med lakkerte tregulv, vegger med laft/panel og himlinger med bordtak og åpne tømmeråser. Enkel kjøkkeninnredning med malte heltre fronter, oppvaskum med avløp til terreng. Propankjøkken med innvendige propanbeholdere. 2 piper tilknyttet tilsammen 3 ildsteder. Uten strøm.



## Beskrivelse av Seterbygninger Øverdalssetra

Driftsbygninger Øverdalssetra med 2 stk sommerfjøs, 2 stk løer og grishus.  
Ingen vurderinger



## Verditakst for landbrukseiendom



### Teknisk verdiberegning, bolighus / våningshus

Bygg A: Våningshus	Beregnete byggekostnader	Kr.	4 500 000
	Verdireduksjon	65% - Kr.	2 925 000
	Beregnete byggekostnader etter fradrag	= Kr.	1 575 000
<b>Sum beregnet teknisk verdi</b>		<b>= Kr.</b>	<b>1 575 000</b>

### Boligverdi

Byggeår	1905	Rehab. år	1950	
<b>Boligverdi av bygg A som bolighus / våningshus på den aktuelle eiendommen</b>				<b>Kr. 1 500 000</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 "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. "Takstbransjensretningslinjer ved arealmåling 2014" finner du på [www.norsktakst.no](http://www.norsktakst.no).

# Verditakst for landbrukseiendom

Enebolig	Bruttoareal	Bruksareal (BRA)			Romfordeling	
		BTA	P-ROM	S-ROM	SUM	Primære rom
Kjeller	0	0	0	0		Lagerrom.
1.et	103	88	0	88	Stue, kjøkken, soverom, trapperom og vindfang.	
2.et	96	82	0	82	2 stuer, bad, 4 soverom og trappegang.	
<b>Sum</b>	<b>199</b>	<b>170</b>	<b>0</b>	<b>170</b>		
<b>Sum alle bygninger</b>	<b>199</b>	<b>170</b>	<b>0</b>	<b>170</b>		

## Kommentarer til arealberegningen

Bolig fremstår med fullt bruksareal for 1. og 2.etasje. Kjeller uten målbarhet grunnet lave himlingshøyder (< 1,9 m). Boligen er ikke fullstendig kontrollert i forhold til dagslys krav (min 10 % av gulvarealet) og volumkrav (min 15 m<sup>3</sup>) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor). Kaldtloft, terrasser samt inngangspartier uten måleverdige areal.

## Kommentarer til arealberegningen

Enebolig med 2 etasjer og kjeller/krypkjeller. Intern trappeforbindelse mellom etasjer samt ned til kjeller.

## Teknisk beskrivelse

## Bygg A: Våningshus

### Fundamentering, grunnmur og kjellergulv

Se tilstandsrapport.

### Konstruksjonsmetode over grunnmur og utvendige fasader

Se tilstandsrapport.

### Dører og vinduer

Se tilstandsrapport.

### Takkonstruksjon med yttertak

Se tilstandsrapport.

### Piper og ildsteder

Se tilstandsrapport.

### Oppvarming

Se tilstandsrapport.

### Bad og vaskerom

Se tilstandsrapport.

### Kjøkken

Se tilstandsrapport.

### Innvendige overflater

Se tilstandsrapport.

### Vann/avløp (innvendige installasjoner)

Se tilstandsrapport.

### Elektrisk anlegg

Se tilstandsrapport.

## 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.

# Verditakst for landbrukseiendom

Inntektsgrunnlag på eiendommen med jordbruk og skogsnæring. Dyrket mark med mulighet for høyproduksjon. I tillegg noe leieinntekter fra jaktterreng.

## Miljø, kulturlandskap og vernede bygninger

### Kommentarer / merknader

Eiendommen ligger i LNF-område.

Angivelser ved Stor-Elvdal kommunes kartsider om SEFRAK-registreringer for 3 seterbygninger ved Øverdalssetra. Ingen opplysninger om verneverdige bygninger.

## Samlet vurdering

	Antall	Verdi pr. daa	Verdi totalt
Jord og beite	46 daa	Kr. 4 389	Kr. 201 875
Skog	1 035 daa	Kr. 1 450	Kr. 1 500 750
Uproduktiv skog / utmark	362 daa	Kr. 500	Kr. 181 000
Jakt og fiske			Kr. 180 000
Andre verdier / rettigheter			Kr. 375 000
Driftsbygninger			Kr. 225 000
Boligverdi av bygg A som våningshus på den aktuelle eiendommen			Kr. 1 500 000
Kapitalisert verdi/kostnadsverdi øvrige bolighus			Kr. 0
Boverditillegg i hht. beliggenhet			Kr. 100 000
- Kårrettigheter			Kr. 0
<b>Eiendommens totale verdi inkl. bolig m.m.</b>			<b>Kr. 4 263 625</b>

### Kommentarer til verddivurderingen

Boverditillegg er beregnet ut fra beliggenheten til tomteverdier ved nærliggende boligeiendommer.

## Markedsvurdering

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

Landbrukseiendommen Granen Øvre med beliggenhet på Sollia i Stor-Elvdal kommune, bygningsmassen beliggende ca 800 m over havet. Ca 18,0 km til Atnbrua med dagligvare/post. Ca 57,0 km til kommunesenteret Koppang med skole og barnehage.

Bebyggelsen ligger langs privat grusvei tilknyttet fylkesvei FV 219 (Atneosveien/Solliaveien). Tun med bebyggelse og landbruksarealer rundt bygninger. Opplyst om flere bekker som krysser over eiendommen.

Inntektsgrunnlag på eiendommen med jord- og skogbruk.

Noe inntektsgrunnlag fra jakt.

Bygningsmasse i varierende teknisk stand, påkostninger må beregnes. Dyrket mark ligger nært inntil gårdstunet.

Eiendommen anses lett omsettelig.

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

# Kr. 4 300 000

### Sted og dato

Elverum, 03.10.2024



Knut Roger Furuseth

## Vedlegg

# Verditakst for landbrukseiendom

## Beskrivelse av vedlegg

Ingen vedlegg.