

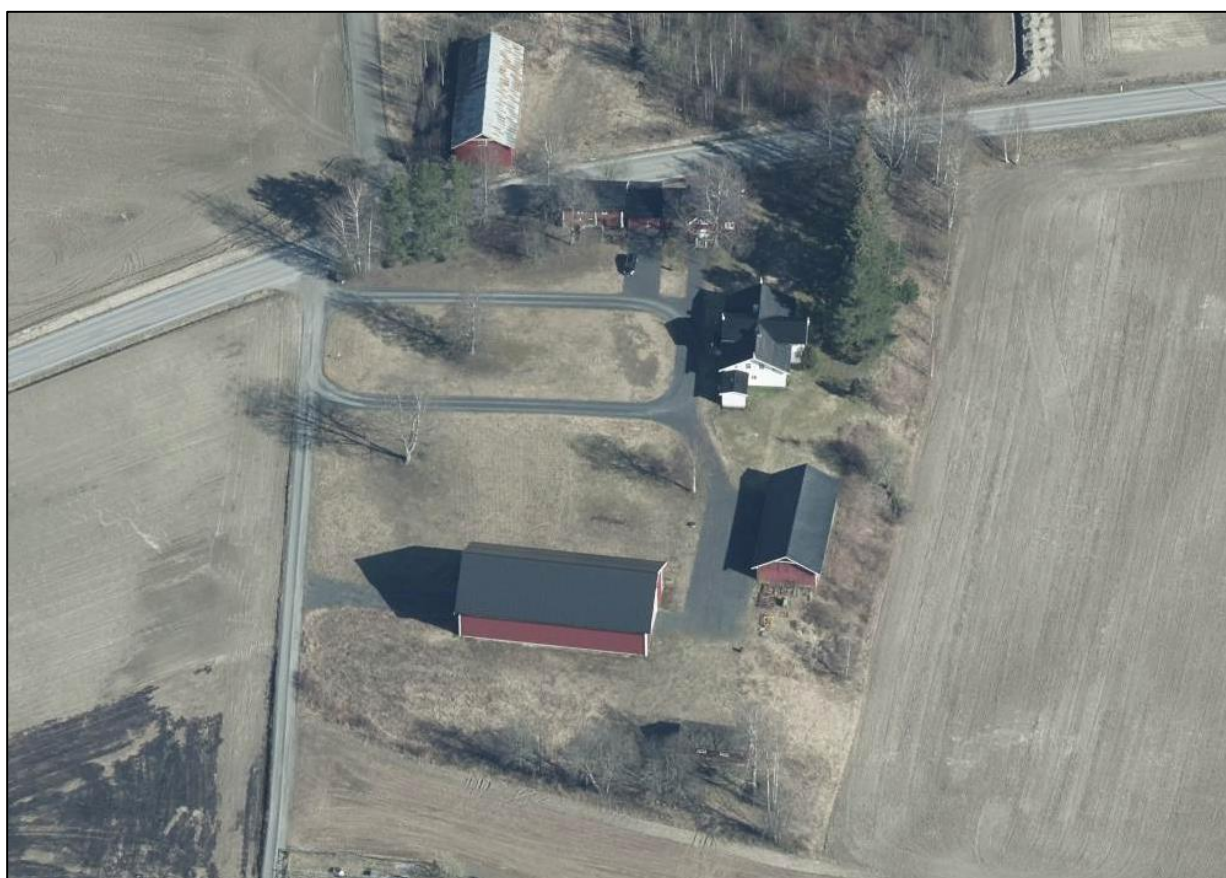
VERDITAKST

OVER LANDBRUKSEIENDOMMEN

TRONGAARDEN

Lauta 88-90, 2270 Flisa

Gnr 113 / Bnr 6 m.fl.
3418 ÅSNES KOMMUNE



TAKSTMANN

Ole Harald Hoel

Telefon: 905 62 364

e-post: oleharald@takstcon.no

Rolle: Uavhengig takstmann

ANSVARLIG FORETAK

SØNDENFJELDSKE
TAKSTFORRETNING

ORG. NR 930 382 140

Matrikkel: Gnr 113 / Bnr 6 m.fl.
Kommune: Åsnes
Adresse: Lauta 88-90, 2270 Flisa

FORMÅL MED TAKSTEN

Oppdragets mandat er fastsettelse av konsesjonsverdi på dyrket areal og skogareal.

INFORMASJON OM EIENDOMMEN

Gårdsnavn:	Trongaarden		
Fylke:	Innlandet		
Kommune:	Åsnes	Kommunenummer:	3418
Adresse:	Lauta 88-90, 2270 Flisa		
Hjemmelshaver:	Kjell Petter Christian Ringseth		
Rekvirent:	Kjell Petter Christian Ringseth		
Dato for befarng:	Ikke gjennomført befarng da takst kun gjelder eiendommens areal		
Til stede:			

**Eiendommen består av en driftsenhet etter Jordlova § 12,
med følgende Gnr/ Bnr fra matrikkelen:**

Matrikelnummer	Sum grunneiendom
☐ 3418-113/6 Areal i dekar	
3418-6/6	1 355,3
3418-109/3	32,1
3418-109/3/1	1,1
3418-113/6	705,0
3418-131/3	141,9
Sum	2 235,4

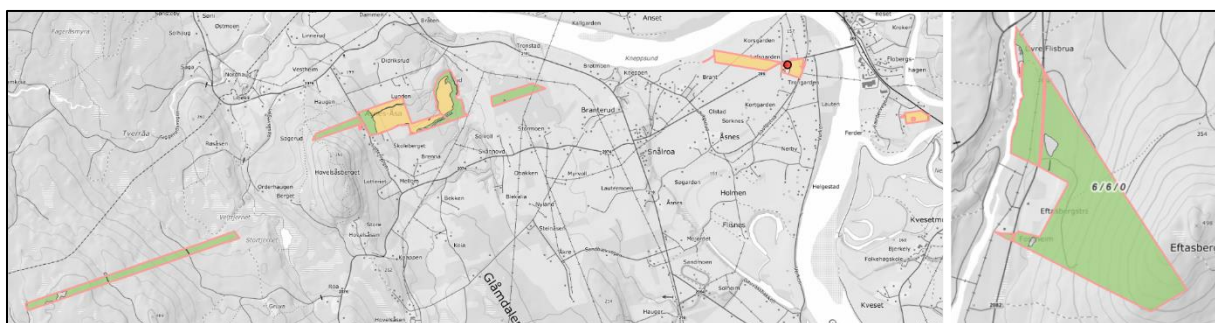
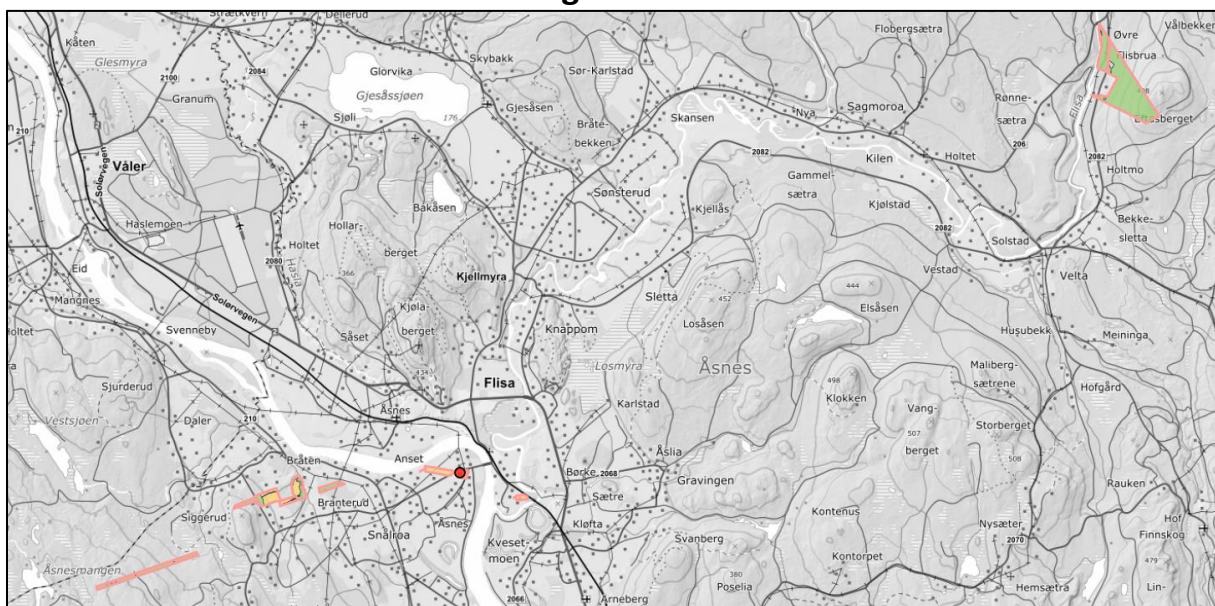
Fordeling av areal - Jordbruksareal

Matrikelnummer	Fulldyrka jord	Overflatedyrka jord	Innmarksbeite
☐ 3418-113/6 Areal i dekar			
3418-6/6	0,4	0,0	0,0
3418-109/3	29,6	0,0	0,0
3418-109/3/1	1,1	0,0	0,0
3418-113/6	281,9	0,0	0,0
3418-131/3	63,2	0,0	0,0
Sum	376,2	0,0	0,0

Fordeling av areal – Utmark/ annet

Matrikelnummer	Produktiv skog	Annet markslag	Bebygd, samf., vann, bre	Ikke klassifisert
☐ 3418-113/6 Areal i dekar				
3418-6/6	1 324,6	23,8	6,5	0,0
3418-109/3	0,0	2,4	0,1	0,0
3418-109/3/1	0,0	0,0	0,0	0,0
3418-113/6	390,6	20,4	12,1	0,0
3418-131/3	74,2	3,5	1,0	0,0
Sum	1 789,4	50,1	19,7	0,0

Oversikt over eiendommen – NIBIO gårdskart



Arealer er hentet fra NIBIO gårdskart 02.12.2025.

Kart og arealer er verifisert som korrekt av hjemmelshaver.

Odel

Odelsbelagt.

Eiendommen oppfyller på tidspunktet for befaringen arealkravene i Odelslovens § 2 da den har mer enn 35 daa fulldyrket/ overflatedyrket jord og/ eller produktivt skogareal på over 500 daa. Eiendommen kommer på dette grunnlag inn under Odelslovens § 7 som omfatter odelshevdstid.

Takstmann tar ikke stilling til om det er personer som har opparbeidet odels-/løsnersrett eller eventuell rekkefølge. Opparbeidet odelsrett krever minst 20 år sammenhengende eiertid for eier (odler) eller eiers livsarvinger.

Eiendommen er på dette grunnlag odelsbelagt.

Konsesjon

Overdragelse til ikke odelsberettiget.

Eiendommen er på tidspunktet for befaringen konsesjonspliktig jfr. Konsesjonslovens § 4 da den er bebygd, har mer enn 35 daa fulldyrket/ overflatedyrket jord og/ eller har totalt areal over 100 daa. Konsesjonsplikten medfører at kjøper må søke kommunen, hvor eiendommen ligger om tillatelse (konsesjon) til å få kjøpe og eie eiendommen.

Eiendommen er konsesjonspliktig ved fritt salg.

Overdragelse til odelsberettiget.

Eiendommen er på tidspunktet for befaringen konsesjonspliktig jfr. Konsesjonslovens § 4 da den er bebygd, har mer enn 35 daa fulldyrket/ overflatedyrket jord og/ eller har totalt areal over 100 daa.

Der kjøper har odel til eiendommen, jfr. Konsesjonslovens § 5.2 er det ikke krav om konsesjon for kjøper.

Eiendommen er fritatt for konsesjon ved overdragelse til odelsberettiget.

Boplikt

Lovpålagt boplikt.

Eiendommen er på tidspunktet for befaringen pålagt boplikt etter Konsesjonslovens § 5.2 ved konsesjonsfritt salg innen familie da den har totalt areal over 500 daa produktiv skog, og/ eller mer enn 35 daa fulldyrket/ overflatedyrket jord.

Erverver som etter Konsesjonslovens § 5.2 har boplikt på en eiendom, skal ta eiendommen som sin reelle bolig. En eiendom er tatt som reell bolig hvis eieren er registrert bosatt på eiendommen etter regler fastsatt i eller i medhold av lov 9. desember 2016 nr. 88 om folkeregistrering.

Som bebygd eiendom regnes her eiendom med bebyggelse som er eller har vært brukt som helårsbolig.

Boplikt som vilkår for konsesjon.

Kommunen kan etter vurdering pålegge boplikt på eiendommen etter Konsesjonslovens § 11 da den er bebygd og/ eller har totalt areal over 100 daa, og/ eller mer enn 35 daa fulldyrket/ overflatedyrket jord.

Driveplikt

Eiendommen er pålagt driveplikt etter Jordlova § 8

Eiendommen er pålagt forvaltning av skog etter Skogbrukslova § 4

Priskontroll**Overdragelse til ikke odelsberettiget.**

Eiendommen er ved overdragelse underlagt priskontroll etter Konsesjonslovens § 9 og § 9a da fulldyrket/ overflatedyrket areal er større enn 35 daa fulldyrket/ overflatedyrket jord og/ eller har totalt areal over 100 daa.

Ved overdragelse av landbrukseiendom kontrollerer kommunen om avtalt pris er innenfor regelverket i konsesjonsloven med tilhørende rundskriv. Det er kommunen, evt Statsforvalter etter klage som innvilger konsesjon, godkjenner verdien i denne takst eller fastsetter høyeste godkjent pris.

Dersom det er uklarheter omkring priskontroll på eiendommen anbefales det å ta kontakt med kommunen for å få en forhåndsuttalelse om overdragelsen vil bli underlagt priskontroll.

Overdragelse til odelsberettiget.

Hvis kjøper overtar landbrukseiendom i tråd av slektskap etter Konsesjonslovens § 5, er overdragelsen ikke underlagt priskontroll.

PREMISSER

Takstmann har en uavhengig rolle og er uten noen form for bindinger til noen av partene.
Taksten legger til grunn at alle bygninger og areal er godkjent i henhold til krav i lover, forskrifter mm. ut fra den bruken de framstod med på tidspunktet for befaringen.
En bruker av taksten må lese dokumentet, forutsetninger og vedlegg nøye.
Skulle en bruker av taksten oppdage feil i taksten må dette meldes fra til takstmannen straks.

Verditaksten gir en samlet vurdering, med en enkel beskrivelse. Verdsetting av landbrukseiendommen, under hensyn til de gjeldende bestemmelser.

Følgende lover med tilhørende forskrifter og rundskriv legger premisser for taksten:

- Lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom (Konsesjonsloven)
- Lov om odelsretten og åsetesretten (Odelslova)
- Lov om jord (Jordlova)
- Lov om skogbruk (Skogbrukslova)
- Rundskriv M1-2021 Konsesjon, boplikt og priskontroll
- Rundskriv M2-2021 Driveplikt, omdisponering og deling etter Jordlova
- Rundskriv M3-2002 Verdsetting av landbrukseiendommer
- Rundskriv M1-2010 Endring i rundskriv M3-2002

DOKUMENTER

Beskrivelse	Kilde	Dato	Vedlagt
Ubekreftet grunnbokutskrift for Gnr 113 / Bnr 6	Statens Kartverk	02.12.2025	Nei
Ubekreftet grunnbokutskrift for Gnr 131 / Bnr 3	Statens Kartverk	02.12.2025	Nei
Ubekreftet grunnbokutskrift for Gnr 109 / Bnr 3	Statens Kartverk	02.12.2025	Nei
Ubekreftet grunnbokutskrift for Gnr 109 / Bnr 3/1	Statens Kartverk	02.12.2025	Nei
Ubekreftet grunnbokutskrift for Gnr 6 / Bnr 6	Statens Kartverk	02.12.2025	Nei
Matrikkel	Statens Kartverk	02.12.2025	Nei
NIBIO – Gårdskart og Kilden	www.nibio.no	02.12.2025	Nei
NVE - faresonekart	www.nve.no	02.12.2025	Nei
Skogbruksplan	Hjemmelshaver	01.12.2025	Nei

HEFTELSE/ RETTIGHETER

Det er pr 02.12.2025 sjekket ubekreftet grunnbok for Gnr/ Bnr som er listet opp under dokumenter.
Det er ingen forhold fra grunnboken som er vurdert til å påvirke taksten av eiendommen.

Grunnboken inneholder servitutter/ heftelser utover det som omtales i denne taksten.
En kjøper/ långiver må på eget initiativ gjøre seg kjent med innholdet i grunnboken.

EIENDOMSINFORMASJON

Arealstatus

Informasjon fra matrikkelen 02.12.2025.

For utfyllende informasjon om hvilke deler av eiendommen som kommer inn under de ulike arealformålene henvises til kommuneplanens kart.

Planid ↑↓	Navn ↑↓	Type ↑↓	Status ↑↓	Ikrafttredelsesdato ↑↓
2012001	Åsnes kommune 2019-2030	Kommuneplanens arealdel	✓ Endelig vedtatt arealplan	23.09.2019
2025001	Kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljø	Kommunedelplan	🔄 Planforslag	

Nedgravd forurensingskilder.

Opplyst av hjemmelshaver

Det er ikke kjente nedgravde forurensningskilder på eiendommen.

Nedgravd oljetank.

Opplyst av hjemmelshaver

Det er ikke kjent nedgravd oljetank på eiendommen.

Grunnforurensninger.

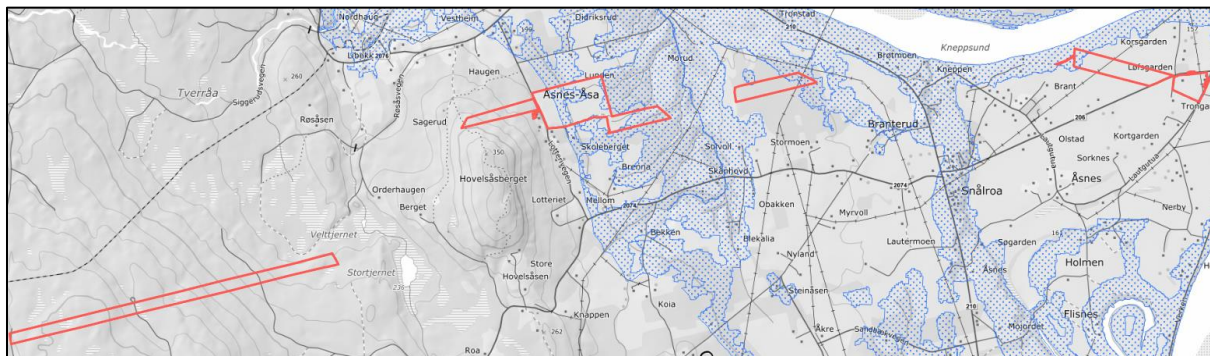
Informasjon fra matrikkelen 02.12.2025.

Det er ikke registrert grunnforurensning.

Ras/ skredfarlig/ flomutsatt område

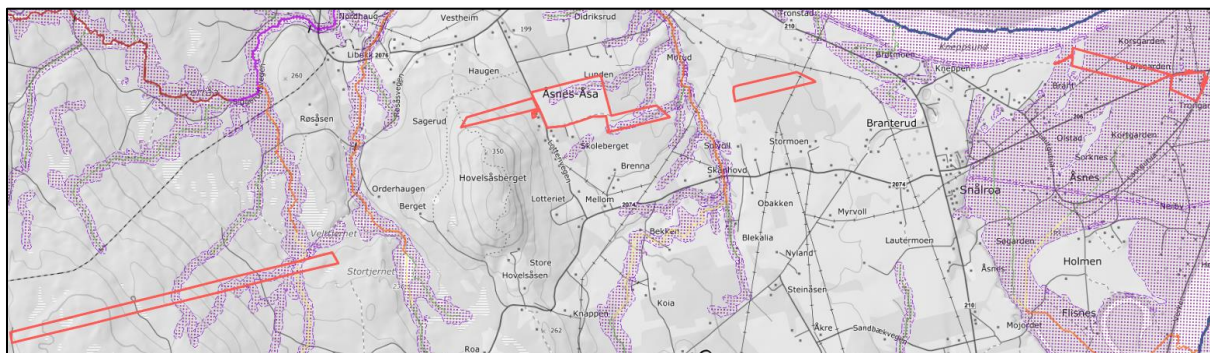
Eiendommen ligger innenfor den marine grense som er mellom 0 - 220 meter over dagens havnivå.

- Jfr. NVE faresonekart ligger deler av eiendommens areal innenfor aktsomhetsområde for kvikkleire.
- Jfr. NVE faresonekart ligger deler av eiendommens areal innenfor aktsomhetsområde for ras/ skredfarlig område.
- Jfr. NVE faresonekart ligger deler av eiendommens areal innenfor aktsomhetsområde for flom.

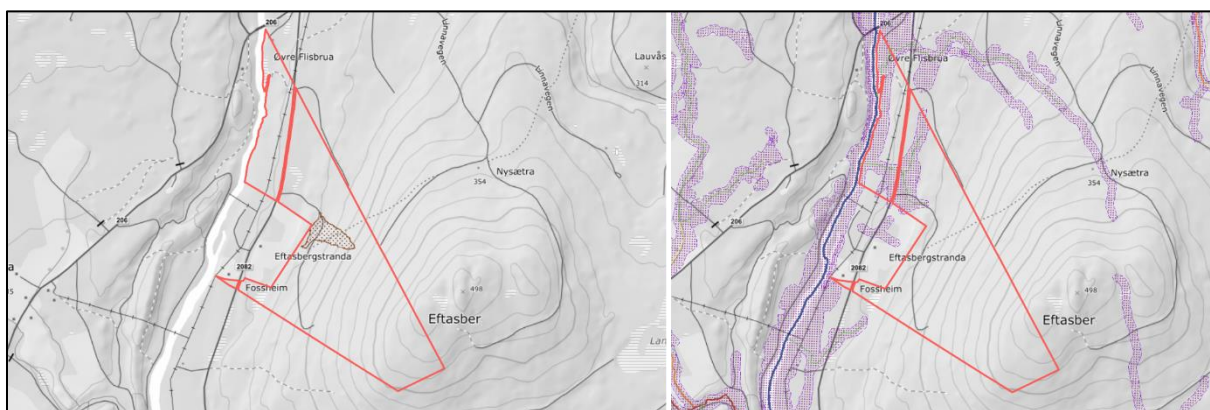


Utdrag fra NVE aktsomhetskart kvikkleire.

Matrikkel: Gnr 113 / Bnr 6 m.fl.
Kommune: Åsnes
Adresse: Laut 88-90, 2270 Flisa



Utdrag fra NVE aktsomhetskart flom.



Utdrag fra NVE aktsomhetskart for skred.

Utdrag fra NVE aktsomhetskart flom

Kulturminner.

Informasjon fra www.kulturminnesok.no 02.12.2025.

Kulturminner er registrert på eiendommen.

Lokalitetsnummer ⓘ	Bygningsnummer	Kulturminneart	Vernetype
91560 ↗		Fangstlokalitet	Automatisk fredet

Fredning/ naturreservat:

Informasjon fra matrikkelen 12.02.2025.

Ingen fredet/ vernet naturvernområder på eiendommen.

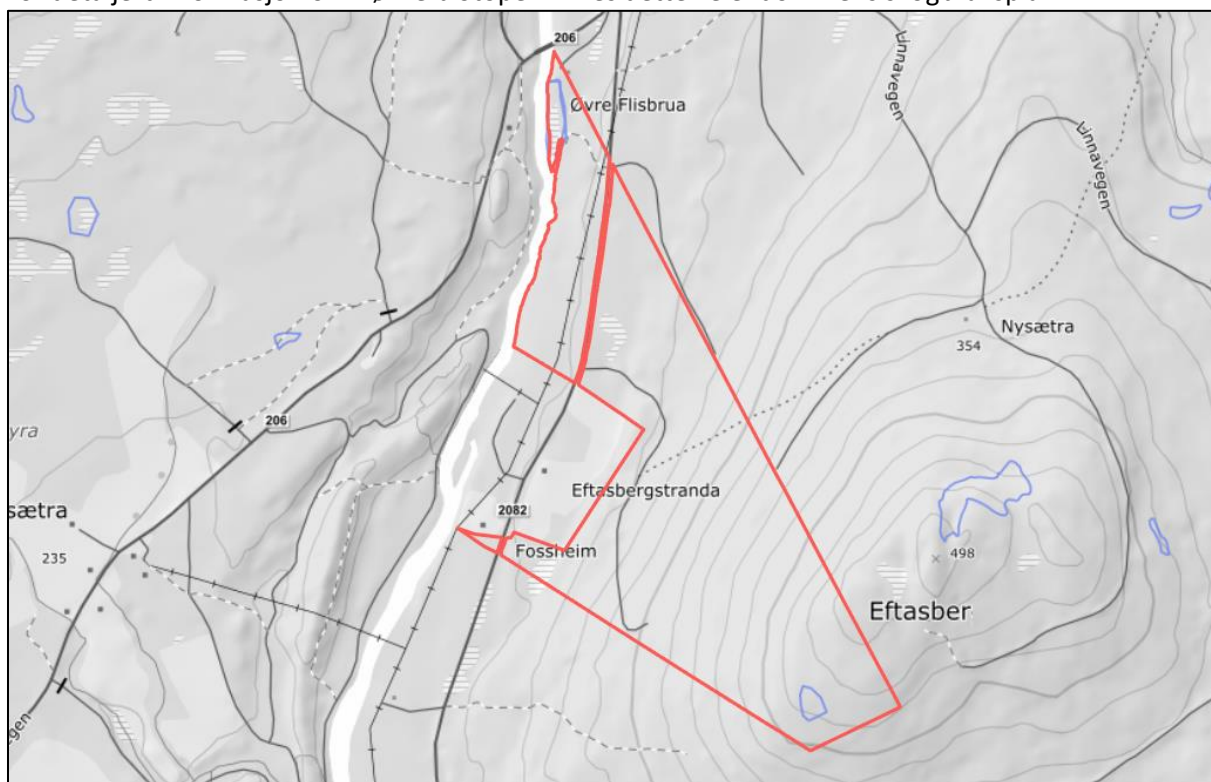
Rødlistede arter registrert på eiendommen.

Jfr. NIBIO gårdskart 02.12.2025 er det ikke registrert rødlistede arter på eiendommen.

Miljøregistreringer/ nøkkelbiotoper:

Jfr. NIBIO gårdskart 02.12.2025 er det registrert nøkkelbiotoper på eiendommen.

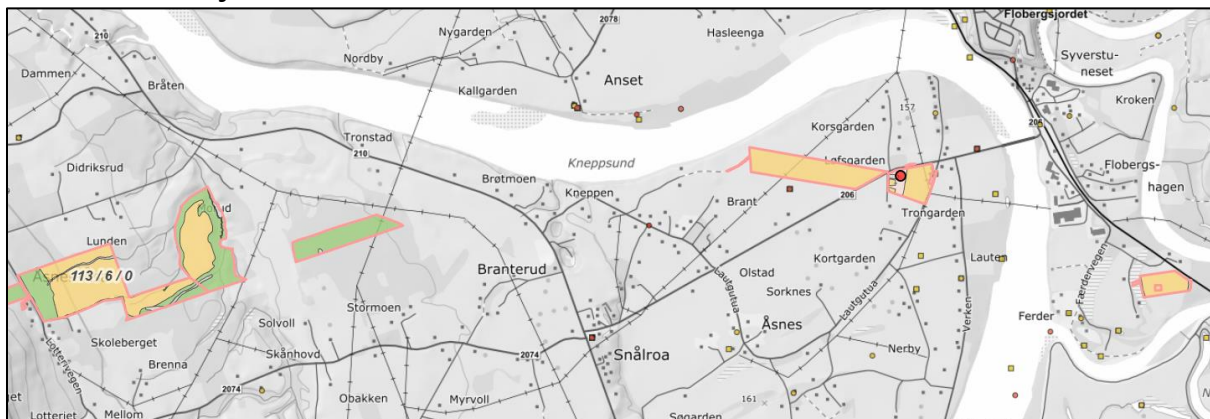
For detaljert informasjon om nøkkelbiotoper finnes dette i eiendommens skogbruksplan.



Nøkkelbiotoper registrert med blått omriss.

JORDBRUKSAREAL

Oversiktskart jordbruksareal



Matrikelnummer	Fulldyrka jord	Overflatedyrka jord	Innmarksbeite
☐ 3418-113/6 Areal i dekar			
3418-6/6	0,4	0,0	0,0
3418-109/3	29,6	0,0	0,0
3418-109/3/1	1,1	0,0	0,0
3418-113/6	281,9	0,0	0,0
3418-131/3	63,2	0,0	0,0
Sum	376,2	0,0	0,0

Generelt:

Jordbruksarealet er fordelt på 4 teiger der to teiger ligger med nærhet til gårdstunet
Arealet er flatt/svakt hellende med noe varierende arrondering.

Avlingspotensiale dagens produksjon:

Opplyst av hjemmelshaver.

Dyrket areal benyttes til potet og kornproduksjon.

Arealet er egnet til potet og kornproduksjon og gir årvisse gode avlinger.

Drenering:

Opplyst av hjemmelshaver.

Dreneringstilstand er god.

Kalktilstand:

Opplyst av hjemmelshaver.

Kalktilstanden er god.

Vanning:

Opplyst av hjemmelshaver.

Eiendommen har ikke vanningsmulighet.

Floghavre/ hønsesirre:

Jfr. Forskrift om floghavre § 5, skal det opplyses om det finnes floghavre på eiendommen.

Opplyst av hjemmelshaver..

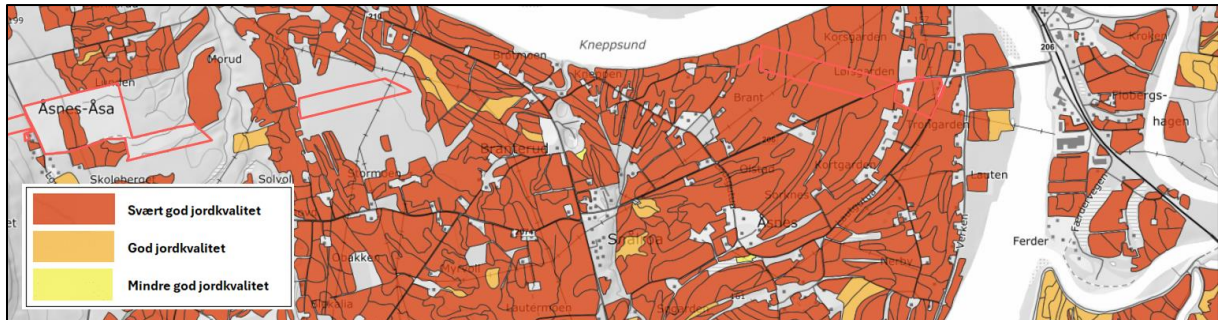
Det er ikke kjent forekomst av floghavre på eiendommen.

Det er ikke kjent forekomst av hønsesirre på eiendommen.

Jordkvalitet:

Dyrket areal er i følge NIBIO fordelt med jord av svært god jordkvalitet.

For fordeling se nedenstående kart.



Forutsetninger verdiberegning av jordbruksareal (Utdrag fra Rundskriv M3-2002)

7. Verdsettingsprinsipper

Utgangspunktet for prisvurderingen er konsesjonsloven § 1 nr. 4 hvoretter ett av lovens formål er å tilgodese en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling på fast eiendom.

En anser avkastningsverdi (bruksverdi) som det naturlige utgangspunkt for verdsetting av landbrukseiendommer etter konsesjonsloven. En legger likevel til grunn at formålet i konsesjonsloven § 1 om å tilgodese "en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling" gir rom for å nytte også andre verdsettingsprinsipper enn den tradisjonelle avkastningsverdi, f.eks. kostnadsverdi.

For jordbruksarealer og skog er det viktig at verdsettingsmåten avspeiler produksjonsegenskapene. Dette kommer over tid til uttrykk gjennom årlig avling for jordbruksarealer og påregnelig avvirkningskvantum for skog.

Etter dette, bør følgende verdsettingsprinsipper nyttes ved verdivurdering av landbrukseiendommer i forbindelse med konsesjon:

- For jord og skog nyttes avkastningsverdi (bruksverdi).

8.2. Avkastningsverdiberegning for jordbruksarealer

Ved verdiberegningen av jordbruksarealer skal det tas utgangspunkt i hva jorda nyttes til og gir av avling. Med bakgrunn i at over 90 % av jordbruksarealet i Norge nyttes til gras-/grov-fôr- og/eller kornproduksjon, vil det som regel være naturlig å legge dette til grunn.

I områder med gunstige vilkår for andre planteproduksjoner, f.eks. poteter, grønnsaker, frukt og bær, og hvor dette ut fra bl.a. produksjonsmiljø har sin naturlige plass, kan verdiberegninger ta utgangspunkt i slike produksjoner. I denne sammenheng pekes det på at en ved verdiberegningen for slike mer spesialiserte produksjoner ikke kan legge hele jordbruksarealet på vedkommende eiendom til grunn, men – ut fra hensynet til nødvendig vekstskifte – en forholdsmessig del av arealet.

Avlingsnivået som skal nyttes ved verdiberegninger bestemmes ut fra den avling jorda gir under normale forhold. Dersom det ikke er tilgang på statistiske avlingsoversikter, fastlegges avlingsanslaget på grunnlag av erfaringstall. Det er da tale om middeltall over en periode for det aktuelle området. For jord i typiske kornområder, med ulikt avlingsnivå mellom korn-artene, kan det nyttes veide gjennomsnittstall ut fra et vanlig vekstskifte.

Produksjonskostnadene i den aktuelle produksjon omfatter alle kostnader til og med høsting av avlingen, men ikke kostnader knyttet til lagring (driftsbygning). Det gjelder variable kostnader som såkorn/såfrø, gjødsel, kalk og plantevernmidler. Videre gjelder det faste kostnader som maskiner/redskaper og arbeidsvederlag.

Verdiberegning jordbruksareal

Om verdiberegningen:

Ved verdiberegning av jordbruksarealet på eiendommen er det lagt til grunn avkastning ved produksjon av korn.

Ved verdiberegningen er det lagt til grunn en vektet verdi av målpris på bygg og mathvete.

Da dyrket areal har gode forutsetninger for produksjon av potet i vekstskifte vurderes verdisettingen med grunnlag i kornproduksjon til å være en forsiktig verdisetting.

For kulturlandskapstillegg og arealtilskudd er det lagt til grunn sone 3 og satser fra jordbruksavtalen 2024-2025, kap 7.7.

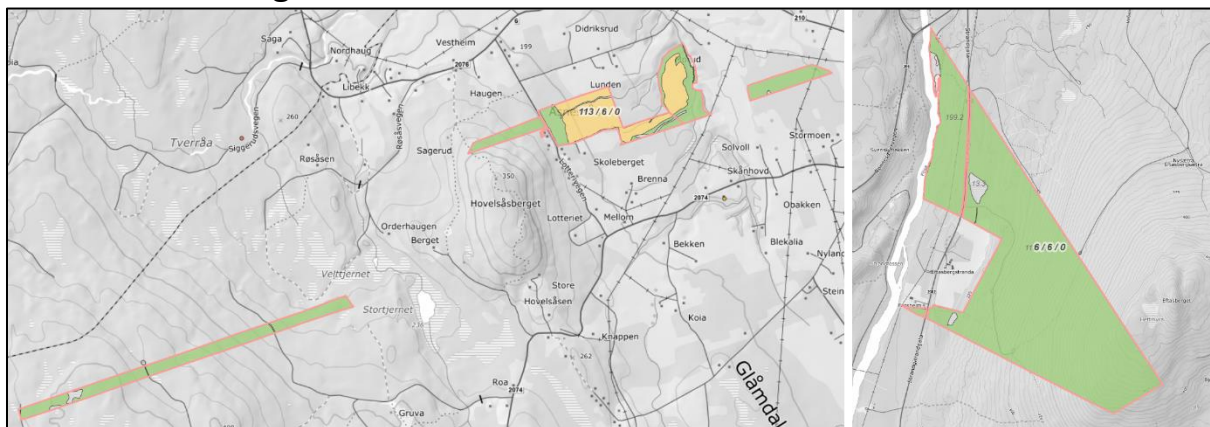
DEKNINGSBIDRAG-KALKYLE KORN		
INNTEKTER	KORNAVLING PR DAA	560 KG/DAA
	KORNPRIS	4,17 KR/KG
	KULTURLANDSKAPSTILLEGG	300 KR/DAA
	AREALTILSKUDD UTEN BUNNFRADrag	442 KR/DAA
	SUM INNTEKT	3077 KR/DAA
KOSTNADER	SÅKORN	151 KR/DAA
	22 kg/daa	
	6,85 kr/kg	
	GJØDSEL	510 KR/DAA
	60 kg/daa	
	8,5 kr/kg	
	KALKING	52 KR/DAA
	PLANTEVERN - UGRAS	32 KR/DAA
	PLANTEVERN - SOPP	51 KR/DAA
	PLANTEVERN - VEKSTREGULERING	19 KR/DAA
	PLANTEVERN - INSEKT	21 KR/DAA
	PLANTEVERN - GLYFOSAT	55 KR/DAA
	MASKINKOSTNADER	869 KR/DAA
	ARBEIDSKOSTNAD	525 KR/DAA
	2,1 time/daa	
	250 kr/time	
	SUM KOSTNADER	2285 KR/DAA
	DEKNINGSBIDRAG	793 KR/DAA

BEREGNING AV DISKONTERT VERDI DYRKET AREAL	
TOTALT ANTALL DAA	376 DAA
DEKNINGSBIDRAG PR DAA	793 KR/DAA
DISKONTERINGSRENTE	4 %
DYRKET JORD VERDI TOTALT	7 454 200 KR
DYRKET JORD VERDI PR DAA	19 825 KR

Verdi dyrket areal (avrundet verdi)	kr	7 450 000
-------------------------------------	----	-----------

SKOG

Oversiktskart skogsareal



Matrikkelnummer	Produktiv skog	Annet markslag	Bebygd, samf., vann, bre	Ikke klassifisert
☐ 3418-113/6 Areal i dekar				
3418-6/6	1 324,6	23,8	6,5	0,0
3418-109/3	0,0	2,4	0,1	0,0
3418-109/3/1	0,0	0,0	0,0	0,0
3418-113/6	390,6	20,4	12,1	0,0
3418-131/3	74,2	3,5	1,0	0,0
Sum	1 789,4	50,1	19,7	0,0

Generelt:

Skogarealene ligger i 5 teiger med hovedteigen i Eftasberget.

Deler av arealet er kantsone som omkranser dyrket areal.

Arealet har arrondering/ terreng som er egnet for maskinell sluttavvirkning.

Skogsbilveier:

Opplyst av hjemmelshaver.

Skogteigene har tilkomst over eget areal og via felles skogsbilveier.

Skogkultur:

Opplyst av hjemmelshaver.

Alt areal som er sluttavvirket er tilplantet.

Det er noe etterslep på ungskogpleie.

Skogfond:

Opplyst av hjemmelshaver.

Innestående saldo på skogfondkonto er ca kr 99 155,- pr 31.12.2024.

Saldoe på skogfondkontoen vil kunne variere over tid etter hva som gjennomføres av sluttavvirkning og hva som benyttes til skogkultur. I denne taksten legges saldo på befaringstidspunktet til grunn for verdisetting av eiendommen.

Skogbruksplan:

Det foreligger skogbruksplan med takstår 2014.

Skogbruksplan er oppdatert pr 18.09.2025

Hovedtall fra skogbruksplanen benyttes videre i taksten.

Det er noe avvik i areal mellom matrikkel og skogbruksplan, i denne taksten benyttes arealene fra skogbruksplanen. Produktivt skogareal i skogbruksplanen er satt til 1646 daa.

Hovedtall:

 AREAL			
Totalt areal			1 703 dekar
Produktivt skogareal			1 646 dekar
Registrert areal med nøkkelbiotoper			24 dekar
 HOGSTKLASSEFORDELING			
Hogstklasse	Dekar	%	% u.t.*
1 Skog under foryngelse	483.0 dekar	30%	0%
2 Foryngelse og ungskog	241.8 dekar	15%	0%
3 Yngre produksjonsskog	439.2 dekar	27%	5%
4 Eldre produksjonsskog	358.3 dekar	22%	2%
5 Gammel skog	99.3 dekar	6%	0%
*Prosent areal med utilfredsstillende tetthet			
 KUBIKKMASSE			
Total kubikkmasse			17 821 m³
Kubikkmasse på drivbare arealer			17 107 m³
Kubikkmasse per dekar på drivbare arealer			10.5 m³/dekar
Eiendommens utnyttelsesgrad			66 %
Verdien viser prosentvis utnyttelse av potensiell produksjon. Utilfredsstillende tetthet og overholdelse av hkl 5 er eksempler som gir redusert utnyttelse.			

PRODUKSJONSEVNE

årlig produksjonsevne neste 100-årsperiode

Produksjonsevne per dekar

0.58 m³/dekar

Produksjonsevne

934.6 m³

Matrikkel: Gnr 113 / Bnr 6 m.fl.
 Kommune: Åsnes
 Adresse: Lauta 88-90, 2270 Flisa

Stående volum fordelt på bonitet og hogstklasse:

PRODUKTIVT SKOGAREAL						
FORDELING AV KUBIKKMASSE SKOG						
Treslag	Kubikkmasse drivbar skog	Kubikkmasse på arealer som er unntatt for hogst	Kubikkmasse på uproduktive arealer	Sum m³	%	
Gran	9 673	554		10 227	57%	
Furu	5 942	95		6 037	34%	
Lauv	1 492	65		1 557	9%	
%	96%	4%	0%			
Sum m³	17 107	714	0	17 821		
KUBIKKMASSE						
FORDELT PÅ BONITET OG HOGSTKLASSE						
Bonitet	Hogstklasse					
	1	2	3	4	5	
29						0 0%
26						0 0%
23			76			76 0%
20	12		148	175	56	391 2%
17	17		4 251	6 631	1 249	12 148 70%
14	51		1 481	2 074	678	4 284 25%
11		6	54	66		126 1%
8					82	82 0%
6						0 0%
%	0%	0%	35%	52%	12%	
Sum m³	80	6	6 010	8 946	2 065	17 272

Forutsetninger verdiberegning av skog (Utdrag fra Rundskriv M3-2002)

7. Verdsettingsprinsipper

Utgangspunktet for prisvurderingen er konsesjonsloven § 1 nr. 4 hvoretter ett av lovens formål er å tilgodese en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling på fast eiendom.

En anser avkastningsverdi (bruksverdi) som det naturlige utgangspunkt for verdsetting av landbrukseiendommer etter konsesjonsloven. En legger likevel til grunn at formålet i konsesjonsloven § 1 om å tilgodese "en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling" gir rom for å nytte også andre verdsettingsprinsipper enn den tradisjonelle avkastningsverdi, f.eks. kostnadsverdi.

For jordbruksarealer og skog er det viktig at verdsettingsmåten avspeiler produksjons-egenskapene. Dette kommer over tid til uttrykk gjennom årlig avling for jordbruksarealer og påregnelig avvirkningskvantum for skog.

Etter dette, bør følgende verdsettingsprinsipper nyttes ved verdivurdering av landbrukseiendommer i forbindelse med konsesjon:

- For jord og skog nyttes avkastningsverdi (bruksverdi).

8.3. Avkastningsverdiberegning for skog

Avkastningsverdiberegning av skog bygger på de årlige inn- og utbetalinger som knytter seg til sogsdrifta framover. Innbetalingene skriver seg fra brutto salgsinntekter for trevirket, og utbetalingene omfatter driftskostnader, kulturkostnader, kostnader ved fremtidig teknisk utbygging og administrasjonskostnader.

Ved verdiberegning av skog skal det tas utgangspunkt i påregnelig fremtidig årlig salgbart hogstkvantum basert på et "utholdende skogbruk", jf. lov 21. mai 1965 om skogbruk og skogvern. Det er det langsiktige hogstkvantum bestemt på fornuftig skogfaglig grunnlag, redusert for bark, topp, vrak mv., som skal legges til grunn.

For skog som det foreligger relativt ny skogbruksplan for, vil planen inneholde skogfaglige data som gir grunnlag for å bestemme det årlig langsiktige hogstkvantum. Skogbruksplanen inneholder vanligvis også prognosert balansekvantum for første 10-års periode. Når det ikke foreligger skogbruksplan, må hogstkvantum vurderes og bestemmes ut fra annet tilgjengelig datagrunnlag og lokalkjennskap til skogen.

Den vesentligste del av utgiftene knytter seg til hogst og framdrift av tømmeret. Alle utgifter fram til levering av tømmeret skal tas med.

I de tilfelle det er overvekt av gammel, hogstmoden skog, er det aktuelt med en kortvarig tilleggsavvirkning (f.eks. ett til fem år) ut over den langsiktige årlige avvirkning. En eventuell tilleggsavvirkning må bestemmes på skogfaglig grunnlag, og kan verdiberegnes for seg. Den langsiktige årlige avvirkning som legges til grunn for verdiberegningen må korrigeres i forhold til eventuell tilleggsavvirkning.

Nyttbar produksjonsevne

NYTTBAR PRODUKSJONSEVNE	
PRODUKSJONSEVNE	934 m ³ /ÅR
PROSENT NYTTBART VOLUM	
FRATRUKKET TOPP OG BULT, KANTSONER, LIVSLØPSTRÆR, GAMMELSKOGANDEL I VERNESKOG M.M	80 %
NYTTBAR PRODUKSJONSEVNE	747 m ³ /ÅR

Rotnettoberegning ved langsiktig produksjon

BEREGNING AV ROTNETTO VED SLUTTAVVIRKNING		
INNTEKTER	TØMMERSALG	650 KR/M ³
	BONUS, UTBYTTE, ETC	0 KR/M ³
	SUM INNTEKT	650 KR/M ³
KOSTNADER	DRIFTSKOSTNADER	190 KR/M ³
	MÅLEAVGIFT	7 KR/M ³
	SKOGKULTUR	100 KR/M ³
	ADMINISTRASJON OG TILSYN	6 KR/M ³
	ANDRE KOSTNADER	6 KR/M ³
	SUM KOSTNADER	309 KR/M ³
ROTNETTO		341 KR/M ³

Matrikkel: Gnr 113 / Bnr 6 m.fl.
Kommune: Åsnes
Adresse: Lautå 88-90, 2270 Flisa

Verdiberegning skog

Om verdiberegningen:

Verdiberegningen baseres på en langsiktig vurdering av produksjonsevnen til skogarealet.

Verdi Jevnt fordelt hogst.

BEREGNING AV VERDI VED JEVNT HOGSTKVANTUM	
NYTTBAR PRODUKSJONSEVNE	747 M ³ /ÅR
BEREGNET ROTNETTO (DRIFTSNETTO)	341 KR/M ³
DISKONTERINGSRENTE	4 %
VERDI SKOG TOTALT	6 368 175 KR
ANTALL DAA PRODUKTIV SKOG	1646 DAA
VERDI SKOG PR DAA	3 869 KR

Sum skogverdi jevnt hogstkvantum (avrundet verdi)	Kr	6 370 000
---	----	-----------

JAKT/ FISKE

Forutsetninger verdiberegning av jakt/fiske/beite (Utdrag fra Rundskriv M3-2002)

7. Verdsettingsprinsipper

Utgangspunktet for prisvurderingen er konsesjonsloven § 1 nr. 4 hvoretter ett av lovens formål er å tilgodese en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling på fast eiendom.

En anser avkastningsverdi (bruksverdi) som det naturlige utgangspunkt for verdsetting av landbrukseieendommer etter konsesjonsloven. En legger likevel til grunn at formålet i konsesjonsloven § 1 om å tilgodese "en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling" gir rom for å nytte også andre verdsettingsprinsipper enn den tradisjonelle avkastningsverdi, f.eks. kostnadsverdi.

For jordbruksarealer og skog er det viktig at verdsettingsmåten avspeiler produksjons-egenskapene. Dette kommer over tid til uttrykk gjennom årlig avling for jordbruksarealer og påregnelig avvirkningskvantum for skog.

Etter dette, bør følgende verdsettingsprinsipper nyttes ved verdivurdering av landbruks-eiendommer i forbindelse med konsesjon:

- For rettigheter og andre ressurser som hører til eiendommen nyttes enten avkastningsverdi eller kostnadsverdi – alt etter rettighetens eller ressursens art. I noen tilfelle må en falle tilbake på en rent skjønnsmessig verdivurdering.

8.4. Verdsetting av rettigheter som ligger til skog-, utmark- og fjellarealer

De mest typiske rettigheter dette dreier seg om er;

- jakt
- fiske
- utmarksbeite

Verdsettingen av jakt- og fiskerettigheter og utmarksbeite kan foretas ved avkastnings-verdiberegning med kapitalisering av påregnelig årlig nettoavkastning.

Generelt:

Arealet i Eftasberget disponeres av hjemmelshaver, verdi av jaktretten er vurdert til kr 6000,- pr år.

Arealet på vestsida inngår i felles jaktterreng der enedommen har 1/6 del andel på 2 elg, verdi av jaktretten er vurdert til kr 3000,- pr år

Eiendommen har også fiskerett i Glomma, avgitt fra naboeiendom.

BEREGNING AV DISKONTERT VERDI JAKT OG FISKE

ÅRLIG JAKTVERDI	9000 KRIÅR
DISKONTERINGSRENTE	4 %
DISKONTERT VERDI JAKT OG FISKE	225 000 KR

Verdi jakt/ fiske (skjønnsmessig vurdert verdi)	Kr	220 000
---	----	---------

Matrikkel: Gnr 113 / Bnr 6 m.fl.
Kommune: Åsnes
Adresse: Lauta 88-90, 2270 Flisa

SAMMENDRAG

Verdikomponenter	VERDI i kroner
Jordbruksareal	7 450 000
Skog	6 370 000
Skogfond	100 000
Jakt og fiske	220 000
SUM KONSESJONSVERDI	14 140 000

Denne taksten er beregnet konsesjonsverdi på eiendommen ved et fritt salg, slik den framstod 02.12.2025. Verdien er beregnet med de føringer som ligger i takstdokumentet.

Markedsverdi og konsesjonsverdi kan avvike fra hverandre. Konsesjonsverdien fremkommer som en beregnet verdi av eiendommen med føringer fra relevante lover, forskrifter, rundskriv og avklaringer fra statlige myndigheter, mens markedsverdien for eiendommen er den verdi det er vurdert at markedet er villig til å betale for eiendommen.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at det er kommunen, evt Statsforvalter etter klage som innvilger konsesjon, godkjenner verdien i denne takst eller fastsetter høyeste godkjent pris.

Kapp 09.12.2025

