

VERDITAKST

OVER LANDBRUKSEIENDOMMEN

LUNDEN SØNDRE

Snertingdalsvegen 2647, 2839 Snertingdal

Gnr 250: Bnr 3

3407 GJØVIK 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 250 / Bnr 3
Kommune: Gjøvik
Adresse: Snertingdalsvegen 2647, 2836 Snertingdal

FORMÅL MED TAKSTEN

Verditakst av eiendommen i forbindelse med fritt salg.

INFORMASJON OM EIENDOMMEN

Gårdsnavn:	Lunden Søndre		
Fylke:	Innlandet		
Kommune:	Gjøvik	Kommunenummer:	3407
Adresse:	Snertingdalsvegen 2647, 2836 Snertingdal		
Hjemmelshaver:	Baard Fossum		
Rekvirent:	Baard Fossum		
Dato for befarig:	10.11.2022		
Til stede:	Hjemmelshaver - Baard Fossum Takstmann - Ole Harald Hoel		

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

Matrikkelnummer	Sum grunneiendom
☐ 3407-250/3 Areal i dekar	
3407-250/3	3 612,8
Sum	3 612,8

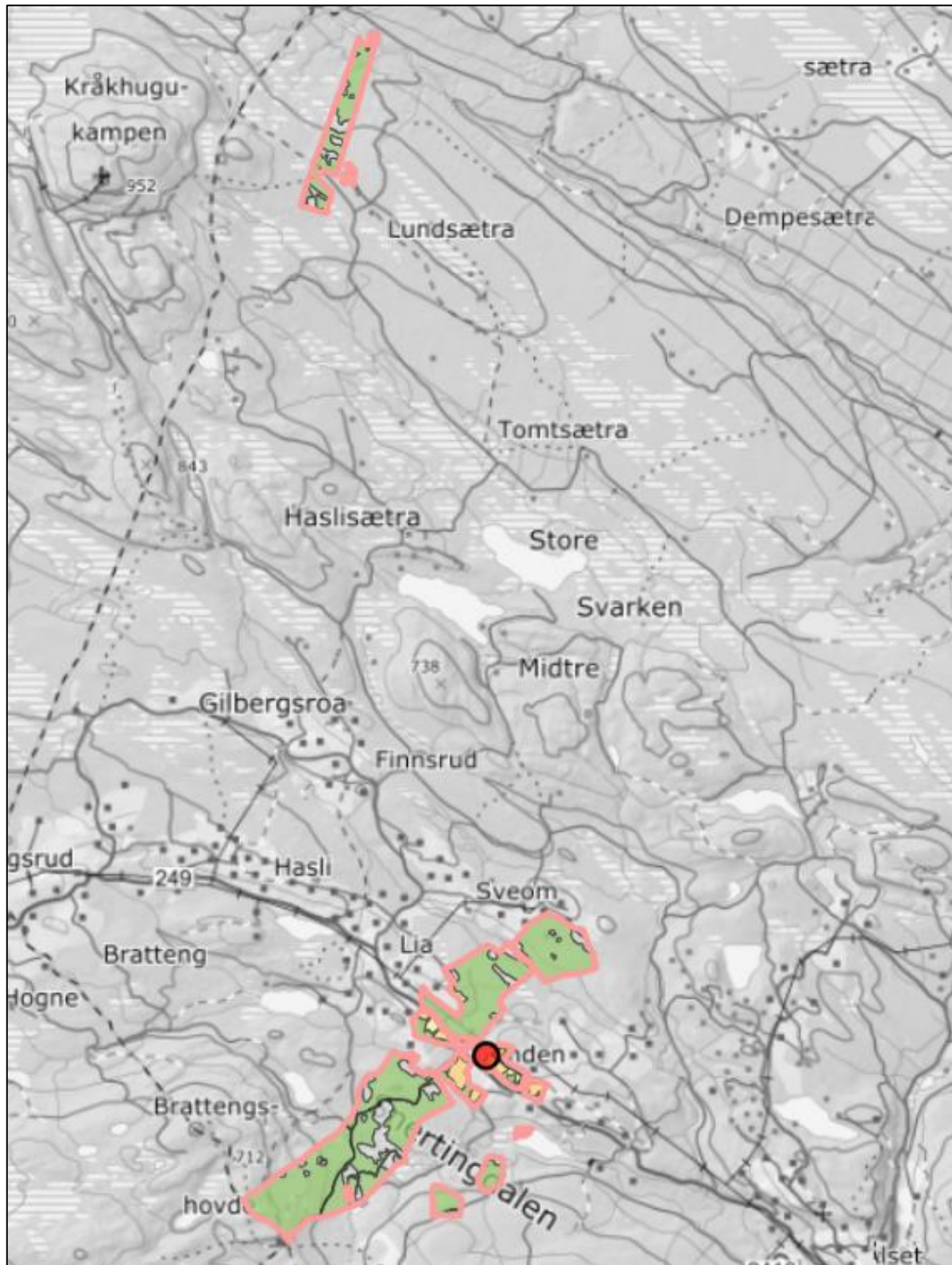
Fordeling av areal - Jordbruksareal

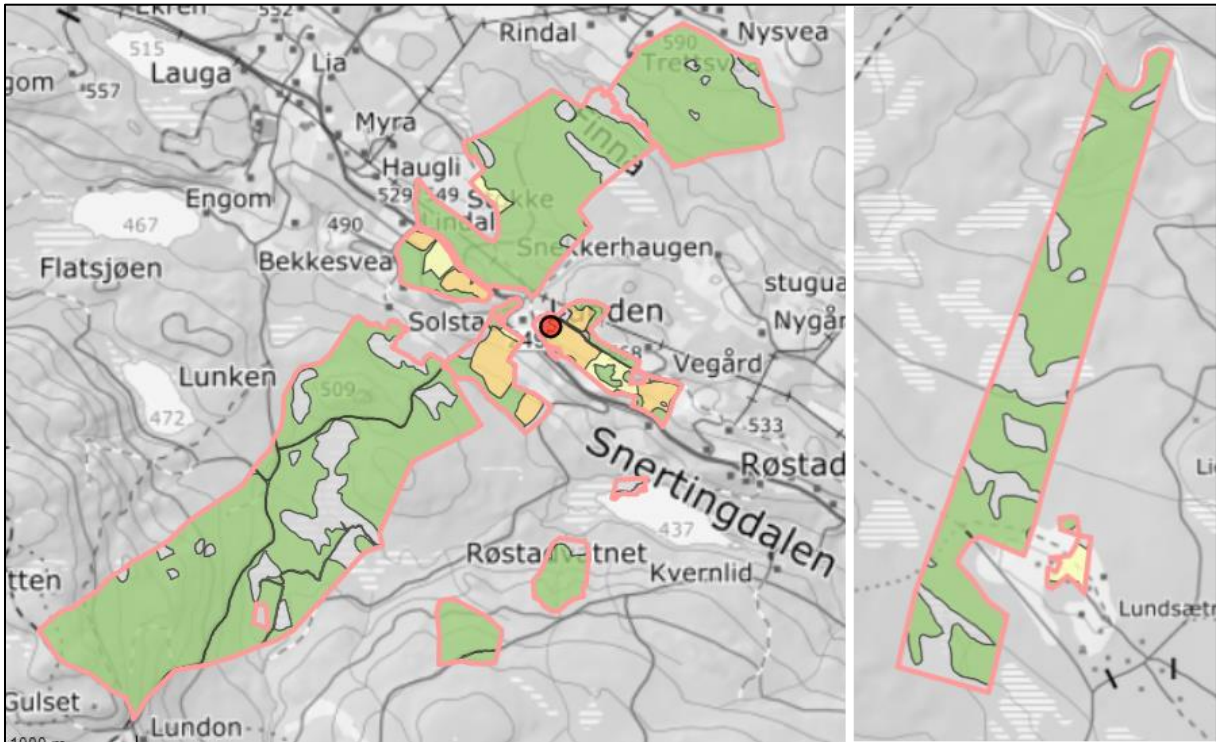
Matrikkelnummer	Fulldyrka jord	Overflatedyrka jord	Innmarksbeite
☐ 3407-250/3 Areal i dekar			
3407-250/3	168,1	0,0	72,5
Sum	168,1	0,0	72,5

Fordeling av areal - Utmark

Matrikkelnummer	Produktiv skog	Annet markslag	Bebyggd, samf., vann, bre	Ikke klassifisert
☐ 3407-250/3 Areal i dekar				
3407-250/3	2 868,2	473,2	30,8	0,0
Sum	2 868,2	473,2	30,8	0,0

Oversikt over eiendommen – NIBIO gårdskart





Arealer er hentet fra NIBIO gårdskart 18.11.2022.
Kart og arealer er verifisert som korrekt av hjemmelshavere.

Odel

Eiendommen oppfylder på tidspunktet for befaringen arealkravene i Odelslovens § 2 da den har mer enn 35 daa fulldyrket/ overflatedyrket jord. Hjemmelshaver har ikke eid eiendommen i tilstrekkelig antall år til å ha opparbeidet odel på eiendommen.

Eiendommen er på dette grunnlag ikke 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.

Boplikt

Boplikt som vilkår for konsesjon.

Eiendommen kan på tidspunktet for befaringen pålegges boplikt 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 Konesjonslovens § 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 kontrollere 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.

PREMISSER

Taksten er basert på en visuell besiktigelse uten inngrep i konstruksjoner. Det er derfor nødvendig å ta forbehold om eventuelle skjulte feil og mangler som ikke kan sees ved en vanlig visuell befarings. Møbler, inventar og utstyr er ikke flyttet på.

Takstmann har derfor ikke ansvar for manglende opplysninger om feil og mangler han ikke kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Selve driften på eiendommen er ikke vurdert.

Takstmann har en uavhengig rolle og er uten noen 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 befaringsen. 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.

For bygninger og installasjoner er taksten utført ved en visuell befarings slik bygninger og installasjoner framsto på tidspunktet for befaringsen. For ytterligere beskrivelse av bygningenes byggetekniske tilstand og arealmål vises det til tilstandsrapport, det er ikke et forskriftskrav med tilstandsrapport for bygninger som ikke benyttes til bolig eller fritidsbolig. For bygninger som benyttes til bolig/ fritidsbolig på eiendommen er tilstand beskrevet i egen tilstandsrapport som er vedlagt taksten. EL-anlegg og VVS installasjoner er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens godkjenninger.

Verditaksten gir en samlet vurdering, men en enkel beskrivelse, og en verdsetting av landbrukseiendommen (markedsverdi). Markedsverdi er i denne sammenheng den verdi som eiendommen skjønnes å ha ved et fritt salg, etter vanlig priser i området, under hensyn til de gjeldende bestemmelser.

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 250 / Bnr 3	www.seeiendom.no	09.11.2022	Nei
Matrikkel	www.seeiendom.no	18.11.2022	Nei
NIBIO – Gårdskart og Kilden	www.nibio.no	18.11.2022	Nei
NVE - faresonekart	www.nve.no	18.11.2022	Nei
Norges geologiske undersøkelser - Radonkart	www.ngu.no	16.11.2022	Nei
Skogbruksplan 2014	Mjøsen skog	17.11.2022	Nei

HEFTELSE/ RETTIGHETER

Det er pr 09.11.2022 sjekket ubekreftet grunnbok for Gnr 250 / Bnr 3
Følgende forhold fra grunnboken nevnes spesielt:

2017/175237-2/200
27.02.2017

BESTEMMELSE OM GJERDE
Gjerdeplikt mot gnr. 250 bnr. 1
Sak: 15-200399REN-JLHM Øversveen

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.

GENERELT

Arealstatus

Informasjon fra matrikkelen 18.11.2022.
Eiendommen ligger i område som er regulert til LNRF.
Gjeldende plan for området er Kommuneplanens arealdel 2020-2032.

Vei, vann og avløp.

Vannforsyning fra borehull/ brønn på eiendommen. Det er to nye borehull fra 2021.
Det foreligger ikke vannprøver på vann.

Matrikkel: Gnr 250 / Bnr 3
Kommune: Gjøvik
Adresse: Snertingdalsvegen 2647, 2836 Snertingdal

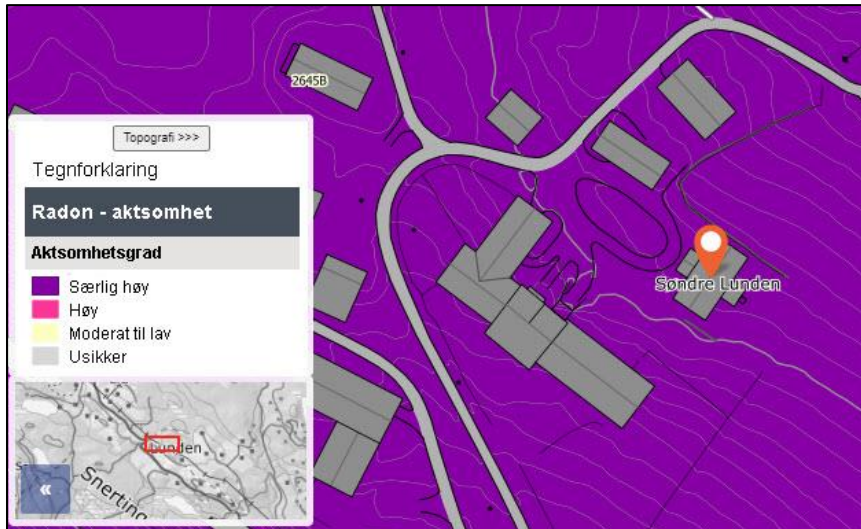
Avløp med kummer og spredegrøfter på

eiendommen.

Tilkomst til eiendommen fra Snertingdalsvegen.

Radon

Jfr. Norges geologiske undersøkelser sin kartløsning «Kart på nett» ligger eiendommen i et område med «særlig høy» aktsomhetsgrad år det gjelder radon.



Ras/ skredfarlig område

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

Jfr. NVE faresonekart ligger ikke eiendommen i ras/ skredfarlig område.

Grunnforurensninger.

Informasjon fra matrikkelen 18.11.2022.

Det er ikke registrert grunnforurensning.

Eiendom			
Type	Grunneiendom	Koordinater	6763227 243568 (32633)
Kommune	3407 GJØVIK	Areal/historisk oppgitt areal	3 612 672,2 m ²
Gårdsnummer	250	Arealmerknad	Hjelpelinje vannkant, Hjelpelinje vegkant
Bruksnummer	3	Under sammenslåing	Nei
Bruksnavn	LUNDEN SØNDRE	Grunnforurensning	Nei
Tinglyst	Ja	Seksjonert	Nei
		Festegrunner	Nei
		Kulturminner	Ja

Nedgravd forurensningskilder.

Det er nedgravd oljetank for diesel til maskiner.

Matrikkel: Gnr 250 / Bnr 3
Kommune: Gjøvik
Adresse: Snertingdalsvegen 2647, 2836 Snertingdal

Fredede kulturminner.

Informasjon fra matrikkelen 18.11.2022.

Følgende kulturminner er registrert på eiendommen.

Kulturminner (7)		
Lokalitetsnummer ?	Kulturminneart	Vernetype
31712	Fangstlokalitet	Automatisk fredet
70178	Fangstlokalitet	Automatisk fredet
70179	Fangstlokalitet	Automatisk fredet
79504	Fangstlokalitet	Automatisk fredet
88249	Jernvinneanlegg	Automatisk fredet
132435	Jernvinneanlegg	Automatisk fredet
144589	Sagbruk	Uavklart

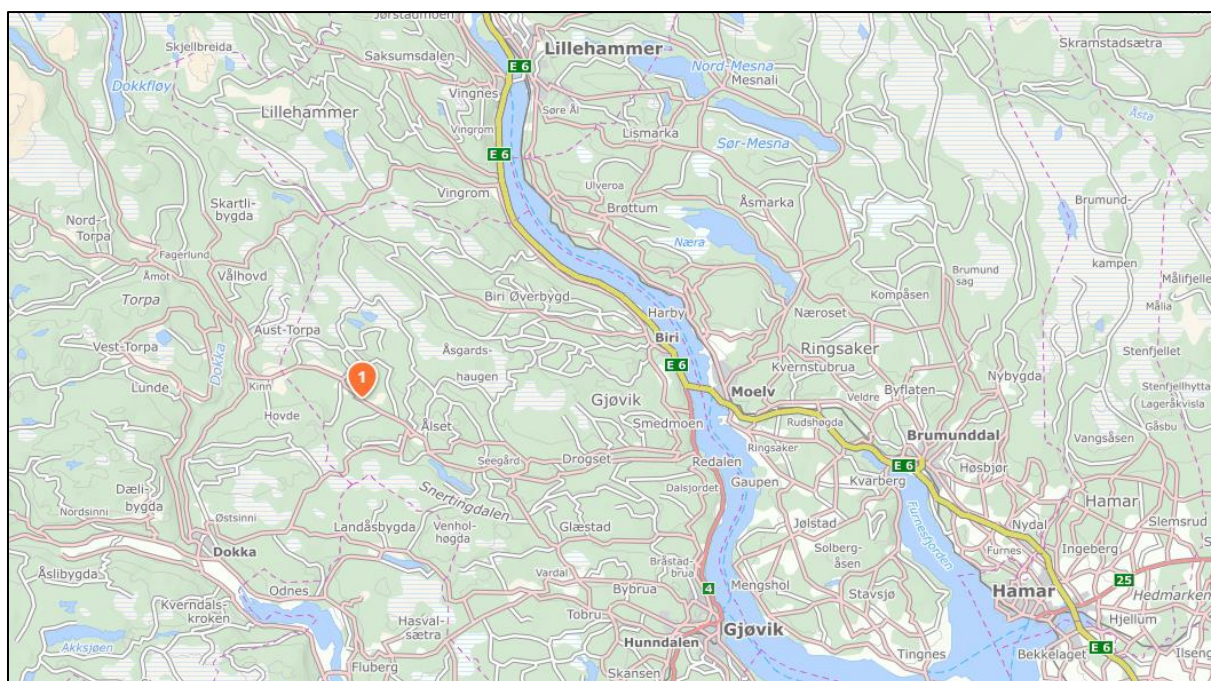
BELIGGENHET



Eiendommen ligger i landbruksområde i Snertingdal ca. 10 km nord/vest for Snertingdal sentrum med de fasiliteter og servicetilbud som finnes der.

Til Gjøvik sentrum er det ca. 33 km. Til Dokke sentrum er det ca. 22 km.

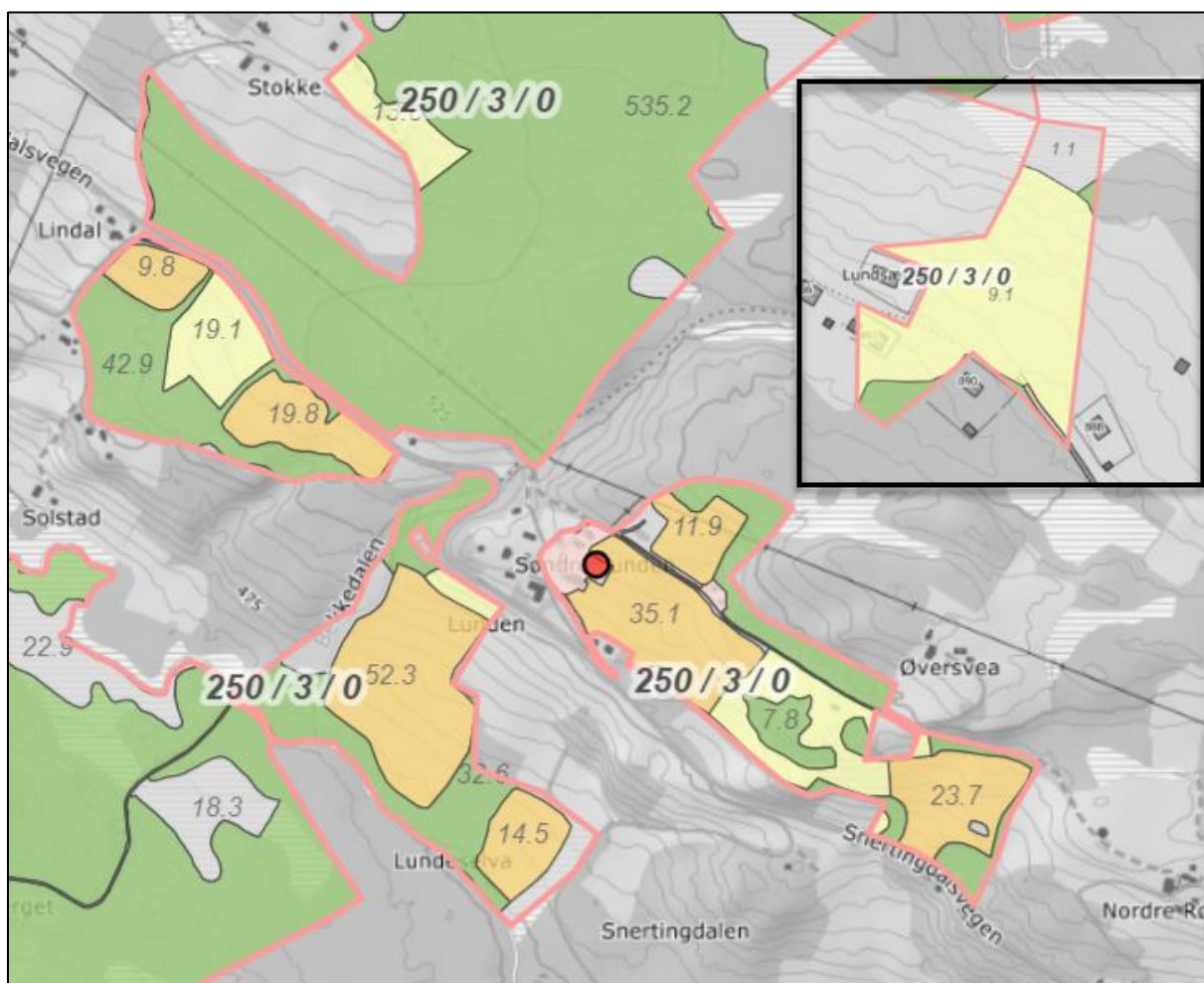
Til skole og barnehage er det ca. 11 km.



JORDBRUKSAREAL

Matrikkelnummer	Fulldyrka jord	Overflatedyrka jord	Innmarksbeite
☐ 3407-250/3 Areal i dekar			
3407-250/3	168,1	0,0	72,5
Sum	168,1	0,0	72,5

Oversiktskart jordbruksareal



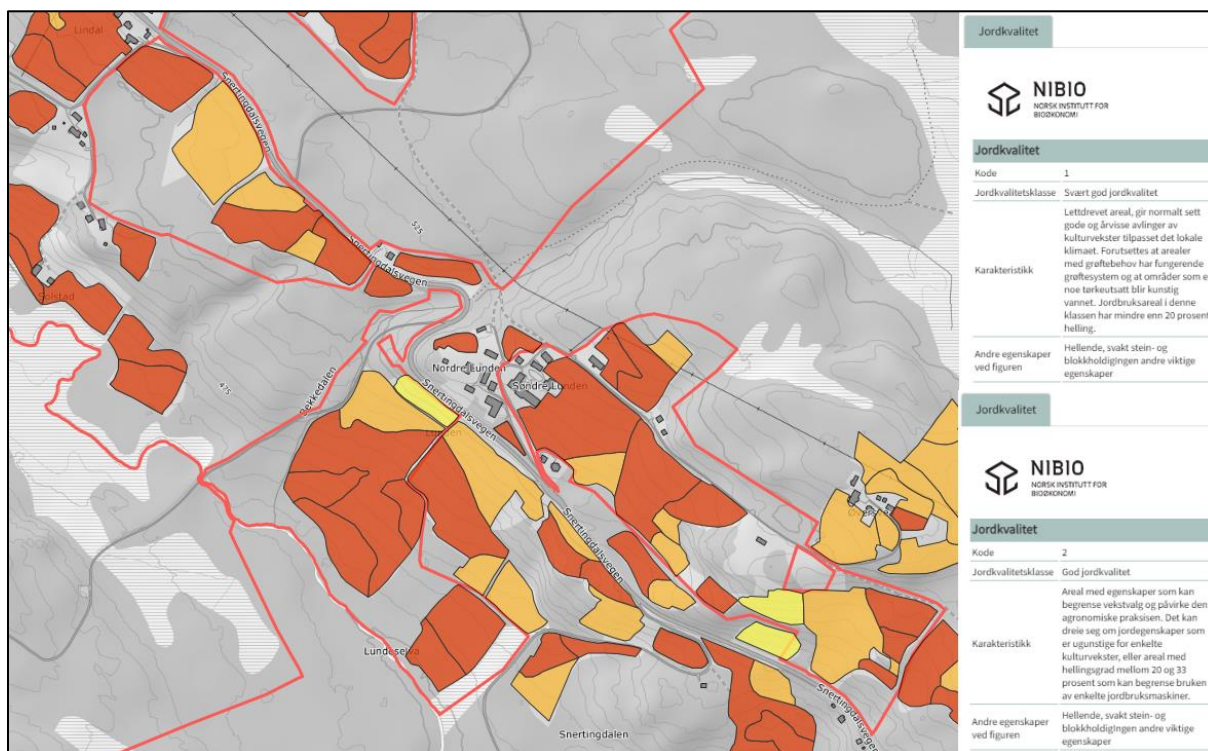
Generelt:

Jordbruksarealene ligger i flere teiger med kort avstand til gårdstunet, 1 teig med innmarksbeite ligger på sterområdet i Sprengbekkvegen.

Arealet er svakt skrånende/ skrånende med middels god arrondering.

Jordkvalitet:

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



Drenering:

Dreneringstilstand er ikke kjent.

Kalktilstand:

Kalktilstanden er ikke kjent.

Vanning:

Eiendommen har ikke anlegg for vanning, men opplyst av hjemmelshaver at det er mulig å ta vann fra elv til vanning.

Floghavre/ høsehirse:

Jfr. Forskrift om floghavre § 5, skal det opplyses om det finnes floghavre på eiendommen. Det er ikke kjent om det finnes forkomst av floghavre og/ eller høsehirse på eiendommen.

Avlingspotensiale dagens produksjon:

Dyrket areal er benyttet til produksjon av gras.

Basert på jordkvalitet og beliggenhet, er dyrket areal egnet til gras- og kornproduksjon.

Avlingspotensialet er vurdert til å ligge i området 380-450 kg pr daa.

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

7. Verdssettingsprinsipper

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 verdssettingsprinsipper enn den tradisjonelle avkastningsverdi, f.eks. kostnadsverdi.

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

Etter dette, bør følgende verdssettingsprinsipper 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/ gras.
I beregningen likestilles avling med 1 kg korn, lik 1 FEm gras.

For kulturlandskapstillegg og arealtilskudd er et lagt til grunn sone 3 og satser fra jordbruksavtalen 2022-2023, kap 7.7.

DEKNINGSBIDRAG-KALKYLE KORN		
INNETEKTER	KORNAVLING PR DAA	420 KG/DAA
	KORNPRIIS	4,06 KR/KG
	KULTURLANDSKAPSTILLEGG	265 KR/DAA
	AREALTILSKUDD UTEN BUNNFRADRAG	382 KR/DAA
	SUM INNETEKT	2352 KR/DAA
KOSTNADER	SÅKORN	151 KR/DAA
	22 kg/daa	
	6,85 kr/kg	
	GJØDSEL	492 KR/DAA
	60 kg/daa	
	8,2 kr/kg	
	KALKING	42 KR/DAA
	PLANTEVERN - UGRAS	23 KR/DAA
	PLANTEVERN - SOPP	45 KR/DAA
	PLANTEVERN - VEKSTREGULERING	13 KR/DAA
	PLANTEVERN - INSEKT	17 KR/DAA
	PLANTEVERN - GLYFOSAT	42 KR/DAA
	MASKINKOSTNADER	778 KR/DAA
	ARBEIDSKOSTNAD	431 KR/DAA
	2,1 time/daa	
	205 kr/time	
	SUM KOSTNADER	2033 KR/M ¹
DEKNINGSBIDRAG		319 KR/DAA

Matrikkel: Gnr 250 / Bnr 3
Kommune: Gjøvik
Adresse: Snertingdalsvegen 2647, 2836 Snertingdal

BEREGNING AV DISKONTERT VERDI DYRKET AREAL

TOTALT ANTALL DAA	168 DAA
DEKNINGSBIDRAG PR DAA	319 KR/DAA
DISKONTERINGSRENTE	4 %
DYRKET JORD VERDI TOTALT	1 339 800 KR
DYRKET JORD VERDI PR DAA	7 975 KR

Verdi fulldyrket areal (avrundet verdi)	kr	1 340 000
---	----	-----------

Matrikkel: Gnr 250 / Bnr 3
 Kommune: Gjøvik
 Adresse: Snertingdalsvegen 2647, 2836 Snertingdal

DEKNINGSBIDRAG-KALKYLE OVERFLATEDYRKET BEITE		
INNTEKTER	AVLING PR DAA	100 KG/DAA
	VERDI AVLING	4,06 KR/KG
	KULTURLANDSKAPSTILLEGG	265 KR/DAA
	AREALTILSKUDD UTEN BUNNFRADI	145 KR/DAA
	SUM INNTEKT	816 KR/DAA
KOSTNADER	SÅFRØ 5 ÅRS OMLØP	25 KR/DAA
	3 kg/daa	
	42 kr/kg	
	GJØDSEL	328 KR/DAA
	40 kg/daa	
	8,2 kr/kg	
	KALKING	42 KR/DAA
	PLANTEVERN - UGRAS	0 KR/DAA
	PLANTEVERN - SOPP	0 KR/DAA
	PLANTEVERN - VEKSTREGULERING	0 KR/DAA
	PLANTEVERN - INSEKT	0 KR/DAA
	PLANTEVERN - GLYFOSAT	0 KR/DAA
	MASKINKOSTNADER	265 KR/DAA
	ARBEIDSKOSTNAD	62 KR/DAA
	0,3 time/daa	
	205 kr/time	
	SUM KOSTNADER	722 KR/H ¹
DEKNINGSBIDRAG		94 KR/DAA

BEREGNING AV DISKONTERT VERDI OVERFLATEDYRKET BEITE	
TOTALT ANTALL DAA	72 DAA
DEKNINGSBIDRAG PR DAA	94 KR/DAA
DISKONTERINGSRENTE	4 %
DYRKET JORD VERDI TOTALT	169 740 KR
DYRKET JORD VERDI PR DAA	2 358 KR

Verdi overflatedyrket areal (avrundet verdi)	kr	170 000
--	----	---------

SKOG

Oversiktskart skogsareal



Matrikelnummer	Produktiv skog	Annet markslag	Bebygd, samf., vann, bre	Ikke klassifisert
☐ 3407-250/3 Areal i dekar				
3407-250/3	2 868,2	473,2	30,8	0,0
Sum	2 868,2	473,2	30,8	0,0

Skogbruksplan:

Skogbruksplan fra 2014 foreligger og er benyttet videre.

Det er et mindre avvik i areal mellom matrikel og skogbruksplan, i denne taksten benyttes arealene fra skogbruksplanen.

I følge skogbruksplan er tilvekst 857 m³/år.

I følge skogbruksplan er produksjonsevne 1205 m³/år.

Hovedtall for eiendommen



AREAL

Totalt areal	3 619 dekar
Produktivt skogareal	2 831 dekar
Registrert areal med nøkkelbiotoper	51 dekar



KUBIKKMASSE

Total kubikkmasse	19 619 m ³
Kubikkmasse på drivbare arealer	18 600 m ³
Kubikkmasse per dekar på drivbare arealer	6.7 m ³ /dekar
Eiendommens utnyttelsesgrad	88 %

Tilvekst

Gjennomsnittlig tilvekstprosent	4.6 %
Total tilvekst	857 m ³
Gjennomsnittlig tilvekst/dekar	0.31 m ³ /dekar
Tilvekst hogstklasse 2	137 m ³
Tilvekst hogstklasse 3 – 5	720 m ³
3 Yngre produksjonsskog	6.0 %
4 Eldre produksjonsskog	3.1 %
5 Gammel skog	2.3 %

PRODUKSJONSEVNE

årlig produksjonsevne neste 100-årsperiode	
Produksjonsevne per dekar	0.43 m ³ /dekar
Produksjonsevne	1 205.2 m ³

Generelt:

Skogarealene er fordelt på flere teiger med beliggenhet nord og sør for Snertingdalsvegen, og en teig ca 13 km nord for gårdstunet. Arealet har arrondering som er egnet for maskinell tømmerhogst.

Stående volum på drivbare arealer:

Stående volum alle hogstklasser er pr 2014	18 600 m ³
Sluttavvirkning i perioden 2014 - 2022	9 200 m ³
Framskrevet volum alle hogstklasser pr 31.12.2021	11 400 m ³
Beregning av stående volum er basert på framskriving av skogbruksplan fra 2017.	

Skogkultur:

Det er gjennomført nyplanting etter sluttavvirkninger i perioden 2014-2020.
Opplyst fra kommunen.
Det er satt ut 74 500 planter.
Markberedning av ca 260 daa før planting.

Skogfond:

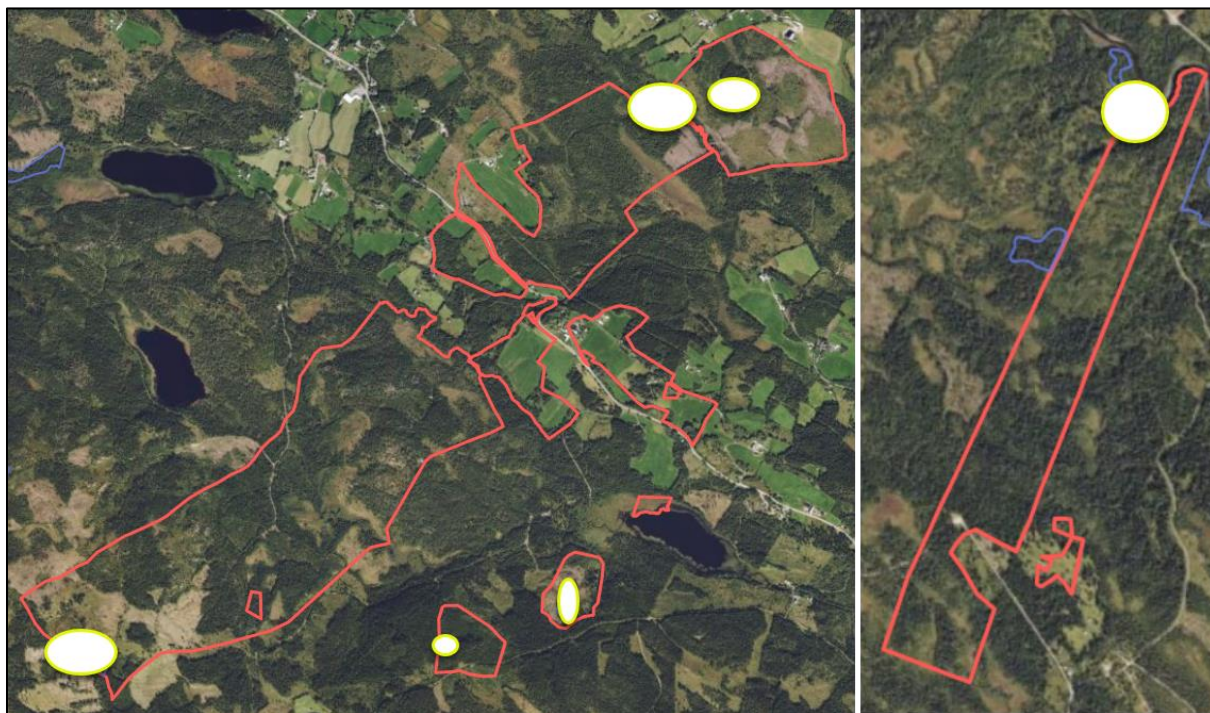
Innhentet fra kommunen, innestående saldo på skogfond 01.01.2022 er kr 59 000,-

Skogsbilveier:

Opplyst av hjemmeldhaver.
Eiendommen er deltaker i Sprengbekkvegen veglag.
Eiendommen har tilgang til skogsbilvei for avvirkning og skogkultur.

Miljøregistreringer:

Jfr. NIBIO gårds kart 18.11.2022.
MIS figur er registret på markerte områder på eiendommen.
For ytterligere informasjon se skogbruksplan.



Rødlistede arter registrert på eiendommen.

Jfr. NIBIO gårds kart 18.11.2022.
Det er ikke rødlistede arter registrert på eiendommen.

Fredning/ naturreservat:

Jfr. NIBIO gårds kart 18.11.2022.
Ingen fredet/ vernet areal på eiendommen.

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

7. Verdsettingsprinsipper

Utgangspunktet for prisvurderingen er konsesjonsloven § 1 nr. 4 hvorefter 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 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 skogsdrifta 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.

Produksjonsevne

PRODUKSJONSEVNE	
årlig produksjonsevne neste 100-årsperiode	
Produksjonsevne per dekar	0.43 m ³ /dekar
Produksjonsevne	1 205.2 m ³

NYTTBAR PRODUKSJONSEVNE	
PRODUKSJONSEVNE	1205 m ³ /ÅR
PROSENT NYTTBART VOLUM	
FRATRUKKET TOPP OG BULT, KANTSONER, LIVSLØPSTRÆR, GAMMELSKOGANDEL I VERNESKOG M.M	85 %
NYTTBAR PRODUKSJONSEVNE	1024 m ³ /ÅR

Rotnetto

BEREGNING AV ROTNETTO VED SLUTTAVVIRKNING		
INNTEKTER	TØMMERSALG	600 KR/M ³
	BONUS, UTBYTTE, ETC	0 KR/M ³
	SUM INNTEKT	600 KR/M ³
KOSTNADER	DRIFTSKOSTNADER	175 KR/M ³
	MÅLEAVGIFT	7 KR/M ³
	SKOGKULTUR	90 KR/M ³
	ADMINISTRASJON OG TILSYN	6 KR/M ³
	ANDRE KOSTNADER	6 KR/M ³
	SUM KOSTNADER	284 KR/M ³
ROTNETTO		316 KR/M ³

Verdiberegning skog

Om verdiberegningen:

Jfr skogplan og opplysninger om volum som er sluttavvirket etter utarbeidelse av skogbruksplan, er hoveddelen av stående m3 masse som kan tas ut allerede tatt ut.

I verdisettingen av skog legges det derfor ikke til grunn at det er mulig med en engangshogst, verdiberegningen gjøres med forutsetning om jevnt fordelt hogst i et langsiktig perspektiv.

KUBIKKMASSE

FORDELT PÅ BONITET OG HOGSTKLASSE

Bonitet	Hogstklasse					Sum m³	%	
	1	2	3	4	5			
26						0	0%	
23						0	0%	
20			269	632	310	1 211	7%	
17	5	175	1 734	1 142	148	3 204	17%	
14	4	132	2 111	3 858	672	6 777	36%	
11		131	1 789	2 810	1 287	6 017	32%	
8		17	223	581	570	1 391	7%	
6						0	0%	
%	0%	2%	33%	49%	16%			
Sum m³	9	455	6 126	9 023	2 987	18 600		

Verdi Jevnt fordelt hogst

BEREGNING AV DISKONTERT VERDI VED JEVNT HOGSTKVANTUM

NYTTBAR PRODUKSJONSEVNE 1024 M³/ÅR

BEREGNET ROTNETTO (DRIFTSNETTO) 316 KR/M³

DISKONTERINGSRENTE 4 %

VERDI SKOG TOTALT 8 089 600 KR

ANTALL DAA PRODUKTIV SKOG 2831 DAA

VERDI SKOG PR DAA 2 858 KR

Sum skogverdi	Kr	8 090 000
---------------	----	-----------

JAKT/ FISKE

Opplyst i tidligere takst at eiendommen har inntekter på va kr 5000,- årlig for jakt-/ fiskerett.

BEREGNING AV DISKONTERT VERDI JAKT OG FISKE

ÅRLIG UTBETALING AV UTBYTTE	5000 KR/ÅR
-----------------------------	------------

DISKONTERINGSRENTE	4 %
--------------------	-----

DISKONTERT VERDI JAKT OG FISKE	125 000 KR
--------------------------------	------------

Verdi utbytte fra jakt/ fiske	Kr	125 000
-------------------------------	----	---------

ALMENNINGSRETT/ DELTAKELSE I SAMEIE MM.

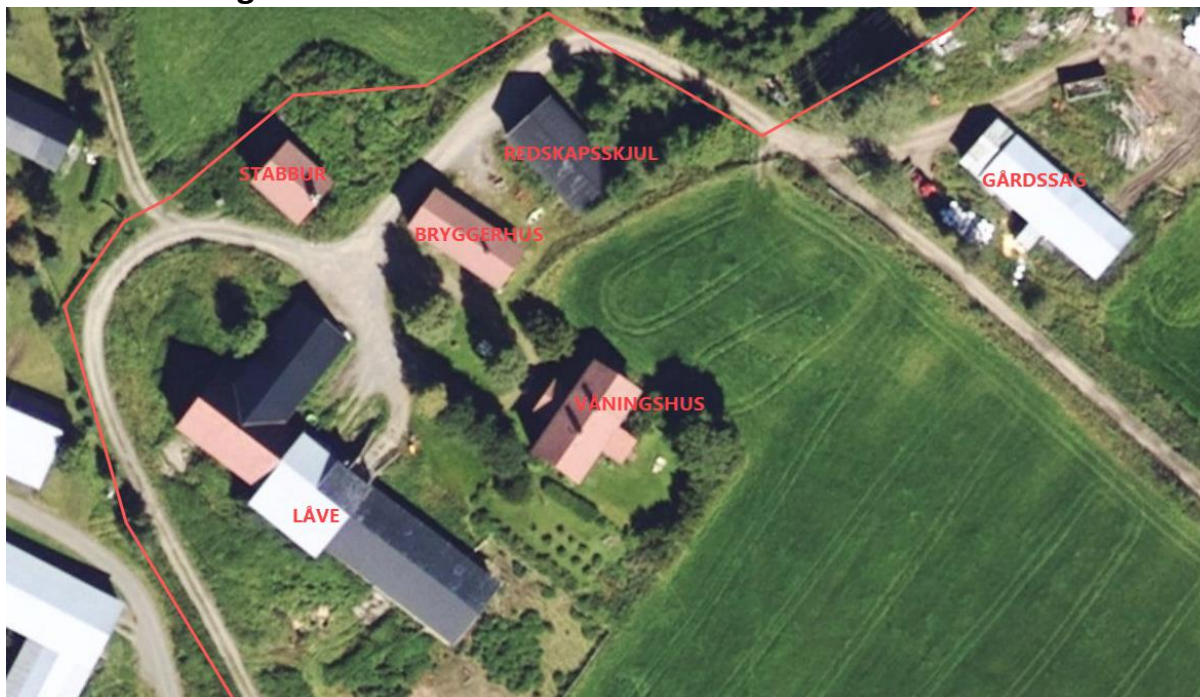
Andeler Mjøsen skog og Gausdal Bruvold.

Opplyst i tidligere takst at eiendommen har andeler i Mjøsen skog og Gausdal Bruvold

Verdi andeler Mjøsen skog	Kr	38 750
Verdi andeler Gausdal Bruvold	kr	4 000

BYGNINGER

Oversiktsbilde gårdstun





Fra matrikkelen

Bygningsnummer ?	Type ?	Status ?	Sefrak ?	Fredet ?	Næringsgruppe	Bygningsendring ?
7489374	249 - Annen landbruksbygning	Tatt i bruk	Nei	Nei	Jordbruk, skogbruk og fiske	
20415215	241 - Hus for dyr/landbr.lager/silo	Tatt i bruk	Nei	Nei	Jordbruk, skogbruk og fiske	
20436905	171 - Seterhus sel rorbu o.l.	Tatt i bruk	Nei	Nei	Annet som ikke er næring	
140165034	249 - Annen landbruksbygning	Tatt i bruk	Ja	Nei	Jordbruk, skogbruk og fiske	
140165042	113 - Våningshus	Tatt i bruk	Ja	Nei	Bolig	
140165050	241 - Hus for dyr/landbr.lager/silo	Tatt i bruk	Ja	Nei		
155525185	249 - Annen landbruksbygning	Tatt i bruk	Nei	Nei	Jordbruk, skogbruk og fiske	
155525193	111 - Enebolig	Tatt i bruk	Nei	Nei		
300265107	182 - Garasjeuth.anneks til fritidb	Tatt i bruk	Nei	Nei	Annet som ikke er næring	
300624278	249 - Annen landbruksbygning	Tatt i bruk	Nei	Nei	Jordbruk, skogbruk og fiske	
300646020	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	Tatt i bruk	Nei	Nei	Annet som ikke er næring	

Forutsetninger verdiberegning av bygninger (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.

For bygninger er avkastningsverdiberegninger vanskelige og arbeidskrevende å utføre. Som erstatning for dette er valgt å ta utgangspunkt i bygningenes kostnadsverdi. Kostnadsverdi er enklere og sikrere å beregne, og verdsettingsmåten gir gode muligheter for å ta hensyn til bygningstilstanden. Det kan skje ved å korrigere verdien av bygningene for bl.a. alder, vedlikehold og egnethet.

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

- For bygninger (driftsbygninger, våningshus, kårhus) nyttes kostnadsverdi (nedskrevet gjenanskaffelsesverdi). For enkelte bolighus kan det være aktuelt å nytte årlig netto utleieverdi som verdsettingsgrunnlag.

8.6. Kostnadsverdi på bygninger

Kostnadsverdi (nedskrevet gjenanskaffelsesverdi) på en bygning svarer til antatt nyanleggs-kostnad i dag for en tilsvarende bygning, korrigert for alder, størrelse, slitasje, vedlikehold og egnethet etter dagens normer og krav. Korrigeringen (nedskrivningen) av nyanleggs-kostnaden bestemmes etter en konkret vurdering av vedkommende bygning.

Nyanleggs-kostnaden bestemmes i lys av antatt byggekostnad for bygningen i dag. Til bygge-kostnaden ligger også kostnader med tomt, vann- og avløpsordning. Eldre bygninger, vanligvis med enklere bygnings- og utstyrmessig standard enn nyere bygninger, vil regel-messig ha en lavere nyanleggs-kostnad enn nyere bygninger.

Størrelse:

For driftsbygninger vil størrelsen på bygningen kunne ha betydning for hvor stor nedskrivningen av nyanleggs-kostnaden bør være. Størrelsen totalt og størrelsen på ulike deler av bygningen, som f.eks. husdyrrom, fôrrom, gjødselkjeller og korntørke og lager, gir uttrykk for den kapasitet bygningen har. Kapasiteten bør ideelt sett stå i et rimelig forhold til eiendommens arealgrunnlag, eventuell mjølkekvote, konsesjonsgrenser for husdyrhold mv. Dersom det er misforhold mellom driftsbygningens størrelse, eiendommens arealgrunnlag og naturlig driftsform, er det grunnlag for å korrigere nyanleggs-kostnaden for det. Typisk tilfelle er eiendommer med stor driftsbygning for husdyrhold, men hvor driftsformen er endret slik at det ikke er behov for stor bygning. Dersom det ligger til rette for økonomisk utnytting av ledig areal i driftsbygning ved bortleie, kan det imidlertid tas hensyn til dette.

For våningshus kan det være aktuelt å korrigere nyanleggs-kostnaden i tilfelle der bygningen klart ligger over normal størrelse og standard for bolig på gårdsbruk.

Egnethet:

For driftsbygninger vil det ofte være av betydning for korrigeringen av nyanleggs-kostnaden om bygningen er egnet for den drift av eiendommen som det naturlig ligger til rette for. Et eksempel kan være driftsbygning for mjølkeproduksjon, men hvor mjølkekvoten på eiendommen er solgt. Den særskilte verdi som ligger i driftsbygningen for mjølkeproduksjon, er da ikke lenger til stede. Det må komme til uttrykk ved nedskrivningen av nyanleggs-kostnaden.

For alle typer bygninger er tilstand og tidsmessighet med hensyn til vanntilførsel og avløpsordning et viktig vurderingsmoment.

8.6.3 Særskilt for våningshus/bolighus

Det kan være aktuelt å korrigere kostnadsverdien på våningshuset (hovedbolig) i tilfelle bygningen klart ligger over normal stor og god boligstandard på en landbrukseiendom.

Boverdi:

Ut fra at boligen på en landbrukseiendom ofte også skal tjene som bosted for yrke utenom landbruket, er det i mange tilfelle grunnlag for en viss harmonisering av verdivurderingen av boliger på landbrukseiendommer i forbindelse med konsesjonsbehandlingen med det alminnelige prisnivå på boliger på tomteeiendommer i det området eiendommen ligger.

Det kan skje ved at det legges en "boverdi" til kostnadsverdien på boliger på landbrukseiendommer i områder der beregnet kostnadsverdi ligger lavere enn det alminnelige prisnivå på boligeiendommer.

Ved vurderingen av størrelsen på eventuell "boverdi", vil tomtepriser for boligeiendommer i området – ved siden av det alminnelige prisnivå på boligeiendommer – gi en viss veiledning.

Om verdivurderingen av de enkelte byggene

Verdiberegning utføres ved å beregne nyanskaffelsesverdien og nedskrive denne til kostnadsverdi (teknisk verdi etter fradrag).

For å beregne nyanskaffelseverdien er det lagt til grunn gjennomsnittlige byggekostnader pr m2 BRA.

Byggekostnadene hentes fra Norsk Prisbok utarbeidet av Norconsult og Byggekost.no.

Byggekostnader fra disse to kildene er faktiske kostnader innhentet fra gjennomførte byggeprosjekter i Norge.

For hovedbolighuset på eiendommen inkluderes kostnader for opparbeiding av tomt, veg, vann og avløp.

Ved nedskriving er det tatt hensyn til modernisering og alder, samt egnethet og størrelse.

Våningshus



Bygningsnummer ?	Type ?	Status ?	Sefrak ?	Fredet ?	Næringsgruppe	Bygningsendring ?
140165042	113 - Våningshus	Tatt i bruk	Ja	Nei	Bolig	

Bygningsbeskrivelse

Byggeår 1750 (opplyst i tidligere takst)

For ytterligere beskrivelse og tilstand se egen tilstandsrapport som ligger vedlagt taksten.

Arealer

Etasje	Bruttoareal (BTA) m ²	Bruksareal (BRA) m ²	Beskrivelse
Kjeller		22	Bod
1.etasje		143	Entre, kjøkken, bad, vaskerom, stue, spisestue, vinterhage, bod, garderobe
2.etasje		120	Gang, bad, toalettrom, 5 soverom, 2 boder
Loft		54	Loftsstue, 2 soverom
Sum bygning		339	

Verdivurdering

Byggekostnader	Byggekostnader utregnet som for nybygg	kr	10 850 000
Fradrag	Fradrag for alder, utidsmessighet, manglende vedlikehold, tilstandssvekkelse, uferdig utførelse	kr	6 200 000
Teknisk verdi	Nedskrevet nyanskaffelsesverdi	kr	4 650 000
Bruksverdivurdering	Boligen fremstår med normal god standard og planløsning.		

Kårbolig



Bygningsnummer	Type	Status	Sefrak	Fredet	Næringsgruppe	Bygningsendring
155525193	111 - Enebolig	Tatt i bruk	Nei	Nei		

Bygningsbeskrivelse

Byggeår 1945 (opplyst i tidligere takst)

For ytterligere beskrivelse og tilstand se egen tilstandsrapport som ligger vedlagt taksten.

Arealer

Etasje	Bruttoareal (BTA) m ²	Bruksareal (BRA) m ²	Beskrivelse
Kjeller		46	2 boder/ grovkjeller
1.etasje		56	Entre, gang, bad,kjøkken,stue, spisestue
2.etasje		56	Gang, 3 soverom, bod
Sum bygning		160	

Verdivurdering

Byggekostnader	Byggekostnader utregnet som for nybygg	kr	4 000 000
Fradrag	Fradrag for alder, utidsmessighet, manglende vedlikehold, tilstandssvekkelse, uferdig utførelse	kr	3 600 000
Teknisk verdi	Nedskrevet nyanskaffelsesverdi	kr	400 000
Bruksverdivurdering	Boligen har bruksverdi som kårbolig, men har stort etterslep på vedlikehold og behov for modernisering.		

Uthus kårbolig



Bygningsnummer ?	Type ?	Status ?	Sefrak ?	Fredet ?	Næringsgruppe	Bygningsendring ?
300646020	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	Tatt i bruk	Nei	Nei	Annet som ikke er næring	

Bygningsbeskrivelse

Byggeår 1945 (opplyst i tidligere takst)

BYGNINGSBESKRIVELSE.

Fundamentert på steinblokker.

Yttervegger i bindingsverk, utvendig kledd med trepanel.

Gulvkonstruksjoner i tre.

Takkonstruksjon utført med sperrer, tekket med betongtakstein.

Dører utført i tre.

EGNETHET.

Eldre bygning som har bruksverdi som privat uthus for kårbolig

TILSTAND.

Bygget har etterslep på vedlikehold og har behov for snarlig vedlikehold.

Arealer

Etasje	Bruttoareal (BTA) m ²	Beskrivelse
1. etasje	34	Vedskjul, bod
Sum bygning	34	

Verdivurdering

Teknisk verdi	Skjønnsmessig vurdert	kr	30 000
---------------	-----------------------	----	--------

Låve



Bygningsnummer	Type	Status	Sefrak	Fredet	Næringsgruppe	Bygningsendring
140165050	241 - Hus for dyr/landbr.lager/silo	Tatt i bruk	Ja	Nei		

Bygningsbeskrivelse

Byggeår 1910 (opplyst i tidligere takst)

Tilbygg/ modernisering med garasje og verksted 2007 (opplyst i tidligere takst)

BYGNINGSBESKRIVELSE.

Tradisjonell låvebygg med dyrerom, vognskjul og kjørebru.

Fundamentert på dels støpt, dels murkonstruksjon

Gjødselkjeller under deler av bygget.

Yttervegger utført dels i natursteinmur, dels bindingsverk og dels laftet tømmer.

Utvendig kledd med trepanel.

Kjørebru utført i trekonstruksjon innvendig og tre/ betong utvendig.

Takkonstruksjon utført med sperrer i tre, utvendig tekket med metallplater og stein.

Dører og vinduer utført i tre.

INNREDNING.

Det er tre soner med fjøs i bygget.

Høytørke.

Verksted/ redskapsrom

BRUKSVERDI/ EGNETHET.

Bygget har verdi som fjøs for kjøttfe og/ eller sauehold samt lager/ verksted.
I forhold til krav og behov i dagens moderne landbruk vil bygget ha behov for omfattende ombygging og modernisering.

TILSTAND.

Eldre bygg av denne type vil ha skjevheter og setninger.
Bygget har etterslep på vedlikeholdt og bærer preg av alder.
Det vil være behov for å ta inn etterslep på vedlikehold, samt gjennomføre løpende vedlikehold.

Arealer (ca oppmålt pga manglende tilgang på deler av bygget)

Etasje	Bruttoareal (BTA) m ²	Beskrivelse
Kjeller	180	Gjødsekjeller
1.etasje	580	Fjøs, lager, verksted
2.etasje	420	Kjørebru, høytørke, lager
Sum bygning	1180	

Verdivurdering

Byggekostnader	Byggekostnader utregnet som for nybygg	kr	9 500 000
Fradrag	Fradrag for alder, utidsmessighet, manglende vedlikehold, tilstandssvekkelse, uferdig utførelse	kr	9 000 000
Teknisk verdi	Nedskrevet nyanskaffelsesverdi	kr	500 000

Bryggerhus



Bygningsnummer	Type	Status	Sefrak	Fredet	Næringsgruppe	Bygningsendring
?	?	?	?	?		?
155525185	249 - Annen landbruksbygning	Tatt i bruk	Nei	Nei	Jordbruk, skogbruk og fiske	

Bygningsbeskrivelse

Byggeår 1900 (anslått)

BYGNINGSBESKRIVELSE.

Bygget har en laftet del og en bindingsverksdel.

Fundamentert dels på punktfundamenter og dels grunnmur i betong.

Yttervegger utført med bindingsverkskonstruksjon og laftet tømmer, utvendig kledd med trepanel.

Takonstruksjon utført med sperrer i tre, utvendig tekket med betongtakstein.

EGNETHET.

Eldre bygning som ikke har bruksverdi opp mot moderne landbruk.

Bygget inngår imidlertid som del av et helhetlig gårdstun på eiendommen og har verdi opp mot dette. Som pivat lager/ bod har bygget stor bruksverdi,

TILSTAND.

Bygget er vedlikeholdt, men bærer preg av alder og vil ha behov for løpende vedlikehold.

Eldre bygg av denne type har skjevheter og setninger, skjevheter og setninger for bygget er ikke så store at det er behov for snarlig utbedring.

Matrikkel: Gnr 250 / Bnr 3
Kommune: Gjøvik
Adresse: Snertingdalsvegen 2647, 2836 Snertingdal

Arealer		
Etasje	Bruttoareal (BTA) m ²	Beskrivelse
Kjeller	40	Lager, vaskekjeller
1. etasje	110	Svagang, verksted, bryggerhus, vedskåle, lager
2. etasje	40	Lagerrom (delvis innredet)
Sum bygning	190	

Verdivurdering			
Byggekostnader	Byggekostnader utregnet som for nybygg	kr	2 850 000
Fradrag	Fradrag for alder, utidsmessighet, manglende vedlikehold, tilstandssvekkelse, uferdig utførelse	kr	2 740 000
Teknisk verdi	Nedskrevet nyanskaffelsesverdi	kr	110 000

Redskapsskjul



Bygningsnummer ?	Type ?	Status ?	Sefrak ?	Fredet ?	Næringsgruppe	Bygningsendring ?
20415215	241 - Hus for dyr/landbr.lager/silo	Tatt i bruk	Nei	Nei	Jordbruk, skogbruk og fiske	

Bygningsbeskrivelse

Byggeår 1998 (opplyst i tidligere takst)

BYGNINGSBESKRIVELSE.

Fundamentert på betongfundamenter
Yttervegger utført med bindingsverkskonstruksjon, utvendig kledd med trepanel.
Takonstruksjon utført med takstoler i tre, utvendig tekket med metallplater.
Leddheiseporter i tre.

EGNETHET.

Bygget har god takhøyde/ størrelse og kjøreporter som er tilpasset moderne landbruk.
God egnethet til eiendommens landbruksdrift.

TILSTAND.

Bygget er vedlikeholdt, men har noe etterslep på vedlikeholdet.
Bygget har noe setninger og skjevheter.

Matrikkel: Gnr 250 / Bnr 3
Kommune: Gjøvik
Adresse: Snertingdalsvegen 2647, 2836 Snertingdal

Arealer		
Etasje	Bruttoareal (BTA) m ²	Beskrivelse
1.etasje	142	Redskapsrom
Sum bygning	142	

Verdivurdering			
Byggekostnader	Byggekostnader utregnet som for nybygg	kr	1 150 000
Fradrag	Fradrag for alder, utidsmessighet, manglende vedlikehold, tilstandssvekkelse, uferdig utførelse	kr	930 000
Teknisk verdi	Nedskrevet nyanskaffelsesverdi	kr	220 000

Stabbur



Bygningsnummer ?	Type ?	Status ?	Sefrak ?	Fredet ?	Næringsgruppe	Bygningsendring ?
140165034	249 - Annen landbruksbygning	Tatt i bruk	Ja	Nei	Jordbruk, skogbruk og fiske	

Bygningsbeskrivelse

Byggeår ca 1850 (anslått)

BYGNINGSBESKRIVELSE.

Tradisjonelt stabur i 2 etasjer.

Fundamentert på stein-/ betong-/ tresøyler.

Yttervegger i laftet trekonstruksjon.

Gulvkonstruksjoner i tre.

Takkonstruksjon utført med sperrer, tekket med betongtakstein.

Vinduer og dører utført i tre.

BRUKSVERDI/ EGNETHET.

Eldre bygning som ikke har bruksverdi opp mot moderne landbruk.

Bygget inngår imidlertid som del av et helhetlig gårdstun på eiendommen og har verdi opp mot dette. Som privat lager/ bod har bygget stor bruksverdi,

Matrikkel: Gnr 250 / Bnr 3
Kommune: Gjøvik
Adresse: Snertingdalsvegen 2647, 2836 Snertingdal

TILSTAND.

Bygget er vedlikeholdt, men bærer preg av alder og vil ha behov for løpende vedlikehold.
Eldre bygg av denne type har skjevheter og setninger, skjevheter og setninger for bygget er ikke så store at det er behov for snarlig utbedring.

Arealer

Etasje	Bruttoareal (BTA) m ²	Beskrivelse
1.etasje	65	Svagang, 2 lagerrom
2. etasje	65	Lagerrom
Sum bygning	130	

Verdivurdering

Teknisk verdi	Skjønnsmessig vurdert	kr	75 000
---------------	-----------------------	----	--------

Gårdssag



Bygningsnummer ?	Type ?	Status ?	Sefrak ?	Fredet ?	Næringsgruppe	Bygningsendring ?
7489374	249 - Annen landbruksbygning	Tatt i bruk	Nei	Nei	Jordbruk, skogbruk og fiske	

Bygningsbeskrivelse

Byggeår 1986 (opplyst i tidligere takst)

BYGNINGSBESKRIVELSE.

Fundamentert på betongfundament

Yttervegger i bindingsverk trekonstruksjon.

Gulvkonstruksjoner i tre.

Takkonstruksjon utført med sperrer, tekket med metallplater.

Vinduer og dører utført i tre.

BRUKSVERDI/ EGNETHET.

Bygget har enkel innmating for sagtømmer og god planløsning for produksjon av sagvirke.

Med bakgrunn i eiendommens skogressurser er saga godt egnet til eiendommens driftsgrunnlag/ behov.

TILSTAND.

Bygget er vedlikeholdt med intakt sagbruk.

Matrikkel: Gnr 250 / Bnr 3
Kommune: Gjøvik
Adresse: Snertingdalsvegen 2647, 2836 Snertingdal

Arealer		
Etasje	Bruttoareal (BTA) m ²	Beskrivelse
1.etasje	220	Sag
Sum bygning	220	

Verdivurdering			
Byggekostnader	Byggekostnader utregnet som for nybygg	kr	1 700 000
Fradrag	Fradrag for alder, utidsmessighet, manglende vedlikehold, tilstandssvekkelse, uferdig utførelse	kr	1 400 000
Teknisk verdi	Nedskrevet nyanskaffelsesverdi	kr	300 000

Seterhus



Bygningsnummer	Type	Status	Sefrak	Fredet	Næringsgruppe	Bygningsendring
20436905	171 - Seterhus sel rorbu o.l.	Tatt i bruk	Nei	Nei	Annet som ikke er næring	

Bygningsbeskrivelse

Ukjent byggeår, opplyst av eier at bygget er et eldre bygg som er flyttet til stedet i nyere tid.

BYGNINGSBESKRIVELSE.

Fundamentert på blokker.

Yttervegger i laftet tømmer. Gavelvegger i bindingsverk, utvendig kledd med trepanel.

Takkonstruksjon med sperrer, utvendig tekket med betongtakstein.

Eldre vinduer i tre med ett lag glass

Ikke innlagt elektrisitet og vann.

TILSTAND.

Bygget bærer preg av alder og har behov for vedlikehold utvendig.

Innvendig fremstår bygget som godt tatt vare på, og med god standard som fritidsbolig.

En del knuste taksteiner på taket, dette bør skiftes snarest.

Arealer

Etasje	Bruttoareal (BTA) m ²	Beskrivelse
1.etasje	30	Stue/ kjøkken
loft	15	Gang, 2 soverom
Sum bygning	45	

Uthus seter



Bygningsnummer ?	Type ?	Status ?	Sefrak ?	Fredet ?	Næringsgruppe	Bygningsendring ?
300265107	182 - Garasjeuth.anneks til fritidb	Tatt i bruk	Nei	Nei	Annet som ikke er næring	

Bygningsbeskrivelse

Ukjent byggeår, opplyst av eier at bygget er et eldre bygg som er flyttet til stedet i nyere tid.

BYGNINGSBESKRIVELSE.

Fundamentert på blokker.

Yttervegger i laftet tømmer.

Takkonstruksjon med sperrer, utvendig tekket med betongtakstein.

Dør i tre.

TILSTAND.

Bygget bærer preg av alder og har behov for vedlikehold.

En del knuste taksteiner på taket, dette bør skiftes snarest.

Verdivurdering seter

Teknisk verdi	Vurdert som fritidsbolig	kr	750 000
---------------	--------------------------	----	---------

Leskur beitedyr



Bygningsnummer	Type	Status	Sefrak	Fredet	Næringsgruppe	Bygningsendring
300624278	249 - Annen landbruksbygning	Tatt i bruk	Nei	Nei	Jordbruk, skogbruk og fiske	

Bygningsbeskrivelse

Byggeår 2011 (opplyst i tidligere takst)

BYGNINGSBESKRIVELSE.

Forenklet fundamentering.

Bindingsverk utvendig kledd med trepanel.

Saltakkonstruksjon i tre, tekket med metallplater.

BRUKSVERDI/ EGNETHET.

Bygget har stor bruksverdi for dagens produksjon på eiendommen.

Arealer

Etasje	Bruttoareal (BTA) m ²	Beskrivelse
1. etasje	120	Leskur
Sum bygning	120	

Verdivurdering

Teknisk verdi	Skjønnsmessig vurdert	kr	75 000
---------------	-----------------------	----	--------

Leskur beitedyr



Bygget er ikke registrert i matrikkelen.

Bygningsbeskrivelse

Byggeår 2015 (opplyst i tidligere takst)

BYGNINGSBESKRIVELSE.

Forenklet fundamentering.
Bindingsverk utvendig kledd med trepanel.
Saltakkonstruksjon i tre, tekket med metallplater.

BRUKSVERDI/ EGNETHET.

Bygget har stor bruksverdi for dagens produksjon på eiendommen.

Arealer

Etasje	Bruttoareal (BTA) m ²	Beskrivelse
1. etasje	80	Leskur
Sum bygning	80	

Verdivurdering

Teknisk verdi	Skjønnsmessig vurdert	kr	75 000
---------------	-----------------------	----	--------

SAMMENDRAG

Verdikomponenter	VERDI i kroner
Jordbruksareal fulldyrket areal	1 340 000
Jordbruksareal overflatedyrket areal/ beite	170 000
Skog	8 090 000
Skogfondkonto	59 000
Jakt og fiske	125 000
Andeler Mjøsen Skog	38 750
Andeler Gausdal Bruvold	4 000
Våningshus	4 650 000
Kårbolig	400 000
Uthus kårbolig	30 000
Låve	500 000
Bryggerhus	110 000
Redskapsskjul	220 000
Stabbur	75 000
Gårdssag	300 000
Seter med uthus	750 000
Leskur	75 000
Leskur	75 000
SUM KONSESJONSVERDI	17 011 750

Markedsverdi

Markedsverdien er eiendommens salgsverdi den 24.02.2025, basert på et frivillig salg mellom aktsomme og opplyste parter, etter en normal markedsføringsperiode.
Markedsverdien er satt ut fra det som etter takstmannens skjønn kan forventes i dagens marked slik eiendommen fremstod på befaringstidspunktet med korrigeringer den 24.02.2025

MARKEDSVERDI 14 000 000

Denne taksten er beregnet konsesjonsverdi på eiendommen ved et fritt salg, slik den framstod ved befaring 10.11.2022, med korrigert verdi for skog 24.02.2025. Verdien er beregnet med de føringer som ligger i takstdokumentet.

Markedsverdi og konsesjonsverdi er to ulike verdier på en eiendom. 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 24.02.2025

