

# Verditakst for landbrukseiendom



**Tyinvegen 2550**  
2966 SLIDRE  
Gnr. 39 Bnr. 16  
VESTRE SLIDRE kommune

MARKEDSVRDI

Kr. 4 700 000



Ønsker du å sjekke rapportens gyldighet? Skann QR-koden med din mobiltelefon, eller besøk <http://takstverifisering.nito.no>

**Oppdragsnr.** 438 277  
**Befaringsdato** 13.09.2017  
**Rapportdato** 03.11.2017

**Rapportansvarlig** Takstkantoret Valdres AS  
Takstingeniør: Gudbrand Sælid  
Fosheimvegen 26  
2960 RØN  
Tlf.: 91181534





# Verditakst for landbrukseiendom

## Eiendomsbetegnelse, hjemmelshaver m.m.

Adresse	Tyinvegen 2550	Knr	Kommune	Gnr	Bnr	Fnr
Postnr./sted	2966 SLIDRE	0543	Vestre Slidre - Hovedbøle	39	16	
Verdisettingsformål	Salg					
Type eiendom	Landbrukseiendom - Jord- og skogbruk.	0543	Vestre Slidre - Støl, statsalmenning	94	1	584
Rekvirent	Vårvik, Dag Bjørn					
Hjemmelshaver(e)	Britt Irene Vårvik, Dag Bjørn Vårvik					
Befaringsdato	13.09.2017					
Tilstede/opplysninger gitt av	Eier var tilstede og ga alle hjemmels- og eiendomsopplysninger.					

## 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.

På oppdrag av Dag Bjørn Vårvik, er undertegnede takstmann, Gudbrand Sælid anmodet om å avholde takst over landbrukseiendommen 'Kvalebråten' med Gnr:39 og Bnr:16 med tillegg av Gnr:94 Bnr:1 Fnr:584.

Befaring fant sted den 13.09.2017 og eier var da tilstede og påviste eiendommen samt ga alle hjemmels og eiendomsopplysninger.

Rapporten baserer seg på opplysninger gitt av eier eller rekvirent, videre er nettbaserte kommunale kartverk samt Norsk institutt for skog og landskap, gårdskart lagt til grunn. Takstmannen har selv innhentet opplysninger fra grunnboken. Kommunens skogbruksavdeling er i de tilfeller der dette er påkrevet konsultert og opplysninger hentet ut. Likeså er opplysninger fra kommunens reguleringsavdeling lagt til grunn.

Det presiseres at denne rapporten er en enkel vurdering av eiendommens bygninger, og alle bygningsmessige opplysninger nedfelt i dokumentet er i sin helhet basert på opplysninger gitt av eier vedr. alle arealer, byggeår og dels byggemåte.

Den må ikke forveksles med en boligsalg rapport/tilstandsrapport, som baserer seg på en mer grundig gjennomgang, og beskriver byggverkets tekniske tilstand etter NS 3424 'Tilstandsanalyse av byggverk'.

Skader eller symptomer på synlige skader skal angis. Hvis mulig, skal takstingeniøren tilkjenne mulig skadeårsak. Denne må anses som en anbefaling, fordi den kun baserer seg på visuell vurdering.

Overflater som ved befaring er tildekket av møbler, tepper, tekstiler og annet løsøre, kan ikke kontrolleres og inngår ikke i takstingeniørens vurdering.

## Fremlagte dokumenter

### Fremlagte dokumenter

Kopi av utskrift skog og landskap med arealangivelser over skogen og dennes bonitet samt jordveien med bruksangivelser.

## Eiendomsopplysninger

Avstand til by/bygdesenter	Avstand til offentlig vei	Avstand til off. kommunikasjon	Avstand til skole	Veikvalitet
6 km	0 km	0 km	6 km	Fast dekke

### Heftelser / rettigheter knyttet til eiendommen

Det er ikke gitt opplysninger om event. heftelser eller rettigheter som kan ha innvirkning på verdiansettelsen av eiendommen.

### Eiendomsopplysninger

Generelt:

Eiendommen ligger som en av flere gårder i bygda, Vestre Slidre, og er registrert med Gnr:39 Bnr:16 på hovedbruket og med tillegg av støl beliggende i statsalmenningen med Gnr:94 Bnr:1 - Festnummer:584.

Bebyggelse:

Eiendommen's hovedbøle ligger etter Europavei 16, ca 6-7 km nord for Slidre sentrum og består av tun med våningshus, driftsbygning samt garasje og stabbur. Videre er det støl i Vestre Slidre statsalmenning inne ved Trollhovd, bebygd med sæl og eldre driftsbygning.

- Tilstand:

Bygningsmassen hjemme på tunet fremstår i renoverert og oppgradert stand. Bolighuset som totalrenoverert for noen år tilbake, driftsbygningen som omdisponert og etablert rom for hobby samt verksted. Stabburet som lagerbygg samt nyoppført dobbelgarasje.

Stølsbusene i god bruktstand og benyttes av eier, alternativt leies ut.



# Verditakst for landbrukseiendom

**Drift:**  
Gården har i tidligere år drevet med ordinær gårdsdrift og husdyrhold. Dette er for mange år tilbake avsluttet og gården's arealressuser/dyrket mark leies ut. Skogen driftes av eier.  
Husene hjemme benyttes som boligeiendom og stølen benyttes som fritidseiendom.  
Ifølge kart består eiendommen av samlet 5 stk teiger, da med 49,2 daa fulldyrket jord, 100 daa skog, hvorav 10,4 daa er uproductiv samt endel annet areal. Samlet er gården 151,6 daa.

**Arealressuser:**  
Det meste av den fulldyrkede jorden er lokalisert rundt husene på eiendommen og ligger med lett driftsavstand. Øvrig dyrket mark/overflatedyrket er på stølen, også disse arealer med lett adkomst og lett driftsform.  
Skogen/teigene ligger noe spredt, men med hovedtyngden av den drivverdige skogen med forholdsvis lett adkomst, uten større behov for etablering av driftsveier, med unntak av enkelte partier i deler av skogen.

**Konklusjon:**  
Bygningsmassen på tunet hjemme defineres i god, renovert/oppgradert stand. Stølen og stølshusene fremstår med noe mindre vedlikeholdsetterslep, men kan ved forholdsvis enklere tiltak bli satt i god bruksstand.

## Merknader

Eiendommen er konsesjonspliktig og dette medfører både bo- og driveplikt, eiendommen er også underlagt jord- og skoglov.  
Eiendommen ligger i LNF-Område uten bestemmelser om spredt utbygging.

Eiendommen er samlet mer en 100 daa og har enten mer enn 35 daa full/overflatedyrket eller mer enn 500 daa produktiv skog.  
Dvs: Eiendommen er konsesjonspliktig med priskontroll og lovpålagt boplikt jfr. Konsesjonslovens §§ 5 og 9.  
Ikke priskontroll hvis kjøpesummen er mindre enn kr. 3,5 mill og det er et beboelig hus med vann, vei og avløp jfr. rundskriv M-2/2016.

Etter takstmannens skjønn oppfylder eiendommen ikke Odelslovens arealkrav jfr §2 og eiertid §7 (20 år).  
Av odelslovens § 2 følger at: "Krav til arealstorleik. Ein eigedom blir rekna som odlingsjord når fulldyrka eller overflatedyrka jord på eigedomen er over 25 dekar, eller det produktive skogarealet på eigedomen er over 500 dekar."

## Beliggenhet

Eiendommen ligger fint til i svakt hellende terreng med god jordbruksmessig arrondering/ikke for bratt, og forholdsvis lett driftsmulighet av jordveien.

## Arealgrunnlag på eiendommen

Fulldyrket jord	49,2 daa	
Overflatedyrket jord	0,0 daa	
Innmarksbeite	0,0 daa	<b>49,2 daa</b>
Skog av særs høg bonitet	0,0 daa	
Skog av høg bonitet	0,4 daa	
Skog av middel bonitet	72,1 daa	
Skog av lav bonitet	17,0 daa	
Uproduktiv skog	10,4 daa	<b>99,9 daa</b>
Myr	0,0 daa	
Åpen jorddekt fastmark	4,0 daa	
Åpen grunnlendt fastmark	0,0 daa	<b>4,0 daa</b>
Bebyggd, samf, vann, bre	5,4 daa	
Ikke klassifisert	-6,9 daa	<b>-1,5 daa</b>
<b>Sum</b>		<b>151,6 daa</b>

## Opplysningskilder, merknader

Alle opplysninger hentet fra 'skog og landskap' samt kommunens egne kart og eiendomssider. GIS-Kart.



## Verditakst for landbrukseiendom

### Jord og beite

Område og beliggenhet	Areal (daa)	Vanning (Ja / Nei)	Driftsvei avstand (m)	Avkastning pr. daa*	Total avkastning pr. år
Fulldyrket jord: 39/16 + 94/1/584	49,2 daa	Nei	0-20	Kr. 320	Kr. 15 744
Overflatedyrka jord:	0,0 daa	Nei	0-50	Kr. 200	Kr. 0
Innmarksbeite:	0,0 daa	Nei	0-50	Kr. 100	Kr. 0
Jorddekt fastmark: 94/1/584	4,0 daa	Nei	0-50	Kr. 10	Kr. 40
<b>Sum jordbruksareal</b>	<b>53 daa</b>				<b>Kr. 15 784</b>
<b>Jordbruksareal (daa)</b>	<b>53 daa</b>			<b>Verdi</b>	<b>Kr. 394 600</b>

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

\* Basert på normal netto avkastningsverdi for dyrket mark.

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

Kort driftsavstand ved at det meste av jordveien er lokalisert rundt husene hjemme og rundt husene på stølen. Gjennomsnittlig avling er oppgitt til ca 320 kg pr. daa for grasproduksjon og ca 280 kg pr. daa, eng og beite (jfr 'Handbok for driftsplanlegging').

#### Kommentarer

Den dyrkede marka er ikke fullt ut kontrollert av takstmannen.

### Skog / utmark

Uproduktiv skog og utmark		10,4 daa	Verdi pr. daa	Kr. 500	Sum verdi	Kr. 5 200
Hogstklasse	1	2	3	4	5	Sum
	0 daa	0,4 daa	72,1 daa	17 daa	0 daa	90 daa
Årlig avkastning pr. daa	Kr. 60				<b>Total skogverdi</b>	<b>Kr. 134 250</b>
					<b>Total verdi skog / utmark</b>	<b>Kr. 139 450</b>
<b>Stående skog</b>	Gran m <sup>3</sup> u.b.	0				
	Furu m <sup>3</sup> u.b.	0				
	Lauv m <sup>3</sup> u.b.	0				
	Tilvekst m <sup>3</sup> u.b.	0			Årstall for skogtaksten	
	Prod. evne m <sup>3</sup> u.b.	0			Innestående skogfondkonto, pr.	Kr. 38 000

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

#### Begrunnelse for valgt kapitaliseringsrente

Kapitaliseringsrenten er valgt til 4% og følger da departementets rundskriv M-7/2002, som endring til M-3/2002 (priser på landbrukseiendommer ved konsesjon).

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

Opplysninger vedr skogen er hentet fra kart. Planen viser alle hovedtall for eiendommen (Ikke denne eiendommen - men eiendom i samme driftslenke). Ifølge eier er skogen i forholdsvis god hevd, noe uthogging er funnet sted. Videre opplyses det om endel areal med skog av middels bonitet og gode driftsmuligheter samt relativt gode kubikkmasser.

Skogen har endel driftsveier opparbeidet, men enkelte partier må defineres som vanskelige og driftsveier må påregnes etablert.

Ifølge hovedtall for eiendommen, viser denne at 8 kbm er et gjennomsnitt pr. daa. Dette er bruttotall uten bark men inklusive topp og avfall. Netto nyttbart virke er i størrelsesorden 15-20% lavere. Som følge ved stor andel nøkkelbiotoper vil netto nyttbart virke reduseres ytterligere.

Skogverdien er da kapitalisert ut fra 9kbm/daa med 15% fradrag, som igjen beregnet gir en årlig avkastning pr. daa på 52 kr.

Tilveksten er ifølge samme hovedtall på 80 kbm/år, noe som tilsier en gjennomsnittlig tilvekstprosent på ca 3%.

Ut fra dette kalkuleres/skjønsmessig settes årlig avkastning til kr. 60,- pr. daa.

Skogen på de arealer der det, etter definisjonen, ikke er produktiv skog, beregnes å være bevokst med bjerk/lauvskog. Denne kan være brukbar som ved, men vil ikke kunne bidra økonomisk til driften. I beste fall kan den gi eieren et rimelig vederlag til eget arbeide med å drive veden fram. De arealer som den uproduktive skogen står på, beregnes med en skjønsmessig satt verdi på kr.500,- pr. daa.

#### Opplysningskilder, beskrivelse av utmark

Ingen opplysninger vedr. utmark.

#### Kommentarer

Eier har ingen kommentarer vedr. skogen.



# Verditakst for landbrukseiendom

## Jakt og fiske

Verdi av jakt og fiske pr. år	Kr.	453	Samlet verdi av jakt og fiske	Kr.	11 325
-------------------------------	-----	-----	-------------------------------	-----	--------

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

### Begrunnelse for valgt kapitaliseringsrente

Valgt kapitaliseringsrente følger statens rundskriv.  
Eiendommen forvalter sine jaktrettigheter sammen med andre rundtliggende naboeiendommer i grunneierlag.  
Påregnelig jaktutbytte anslås til ca 3 kr/dekar.

## Driftsbygninger

Bygning	Gnr/bnr	Byggeår	Rehab. år	Areal (BTA)	Teknisk nyverdi	Teknisk tilstand*	Drifts-relevanse**	Nedskrevet gjenskaff.-verdi
Driftsbygning	39/16	1970		174	Kr. 1 380 000	7	7	Kr. 676 200
Stabbur	39/16	1900		60	Kr. 285 000	5	6	Kr. 85 500
Garasje	39/16	2014		33	Kr. 140 000	10	10	Kr. 140 000
Sæl	39/16	1972		54	Kr. 640 000	7	10	Kr. 448 000
Sommerfjøs	39/16	1965		42	Kr. 220 000	5	5	Kr. 55 000
* Verdiløs=0 ny=10 ** Unyttig=-10 full=10							<b>Total verdi</b>	<b>Kr. 1 404 700</b>

### Beskrivelse av Driftsbygning

Dagens driftsbygning er en frittstående bygning over to plan, gjødselkjeller og 1.etg, fordelt med ca 66 kvm gjødselkjeller og 108 kvm i 1.planet. Bygd 1970 og oppført og benyttet frem til ca 1980 for melkeproduksjon. Senere er driftsbygningen ombygd og benyttet til sauehold, dette er avsluttet og bygget benyttes pr. dags dato til lager/verksted samt ca halve bygget som gjort til hobbyrom/treningsrom. Bygget er oppført med støpt gjødselkjeller, støpte dekker samt isolerte reisverkskonstruksjoner forøvrig. Saltak tekket med bølgeblekkplater. Kommentar: Ved inspeksjon og gjennomgang ble det konkludert med at bygget fremstår i generelt god og ettersett stand, men med noe mindre etterslep på det ordinære vedlikeholdet.

### Beskrivelse av Stabbur

Stabburet er bygd ca 1900 og er holdt i to plan, hvorav grunnflaten måler 40 kvm. Lav innvendig takhøyde i 2.etg. Bygget er oppført i uisolert reisverk med liggende kledninger. Saltak tekket med skifer. Enklere fundamentert med støpte punktfundamenteringer til terreng. Kommentar: Bygget fremstår med noe vedlikeholdsbehov.

### Beskrivelse av Garasje

Garasjen opplyses å være bygd i 2014, og ihht stedlige måltagninger måler denne 33 kvm bruttoareal. Oppbygd med støpt plate til etablert og drenert terreng. Uisolert bindingsverk med saltaksløsning, da med liggende tømmermannskledning som utv. fasade og plater som ytre tekking. Innlagt strøm for belysning samt tekniske uttak for bla motorvarmer mm. 2 stk biloppstillingsplasser.

### Beskrivelse av Sæl

Sælet er ifølge eier bygd 1972. Bygget måler 54 kvm bruttoareal i ett plan og består av gang og entre, 2 stk soverom. Vaskerom samt kjøkken og romslig stue/oppholdsrom. Støpt ringmur til terreng med luftet krypkjeller. Bærende og helisolert trebjelkelag som etasjeskille, primærkonstruksjon/vegger i tradisjonelt isolert bindingsverk og takkonstruksjon bygd opp med dels selvbærende takstoler, dels som en sperrekonstruksjon med bærende tømmeråser i stuen. Utvendig fasader med stående tømmermannspanel som utv. fasader, saltak tekket med stålplater samt ståltakrenner med nedløp til terreng. Koblete vinduer med småruter i ytre ramme. Isolert ytterdør. Innvendige overflater med lakkerte tregulv, trepaneler på alle vegge og himlingsoverflater, tømmeråser i stuehimling. Murt elementpipe med teglmurte fasader tilknyttet med peisovn i stuen. Kjøkken i åpen løsning mot oppholdsrommet med innredninger holdt i heltre utførelse.

### Beskrivelse av Sommerfjøs

Fjøset antas å være bygd omkring 1965. Oppført som en enklere uisolert konstruksjon beregnet for sommerbruk. Saltak tekket med bølgeblekk. Enklere fundamentert med punktfundamenter til terreng. Kommentar: Bygget benyttes ikke i kommersiell bruk. Kan benyttes som uthus.



# Verditakst for landbrukseiendom

## Teknisk verdiberegning, bolighus / våningshus

Bygg A: Våningshus	Beregnete byggekostnader	Kr.	3 450 000
	Verdireduksjon	8% - Kr.	276 000
	Beregnete byggekostnader etter fradrag	= Kr.	3 174 000
<b>Sum beregnet teknisk verdi</b>		<b>= Kr.</b>	<b>3 174 000</b>

## Boligverdi

Byggeår	1965	Rehab. år	2010	
<b>Boligverdi av bygg A som bolighus / våningshus på den aktuelle eiendommen</b>				<b>Kr. 3 150 000</b>

## Arealopplysninger

Arealmålingene i denne rapporten utføres etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014, 2. utg", som har NS 3940:2012 som utgangspunkt. Ved motstrid eller tolkningstvil mellom NS 3940:2012 og "Taksteringsbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014" legges takstbransjens retningslinjer til grunn.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggeteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

"Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2014" fås ved henvendelse til takst@nito.no.

Våningshus	Bruttoareal	Bruksareal (BRA)			Romfordeling	
		P-ROM	S-ROM	SUM	Primære rom	Sekundære rom
Etasje	BTA					
U.etg	108	90	5	95	Gang, bad, oppholdsrom, vaskerom.	Bod/teknisk rom.
1.etg	108	100	0	100	Entre/trappegang, bad, soverom, kjøkken og stue. Adkomst ut fra stue til åpen solterrasse.	
2.etg	54	50	0	50	Trappegang, bad, to stk soverom.	
<b>Sum</b>	<b>270</b>	<b>240</b>	<b>5</b>	<b>245</b>		
<b>Sum alle bygninger</b>	<b>270</b>	<b>240</b>	<b>5</b>	<b>245</b>		

### Kommentarer til arealberegningen

Arealberegningen er foretatt ut fra mål hentet på stedet av takstmann, med henvisning til og ihht Norsk Standard NS 3940 nyeste utgave, videre er takstbransjens retningslinjer ved arealmålinger av boliger - 2009 lagt til grunn.

Det tas forbehold om avvik.

Arealer av plattinger, terrasser ol. er ikke tatt med i ovenstående arealoppstilling jfr. ordinære måleregler.

Det er foretatt skille på rom med primær anvendelse og rom med sekundær anvendelse, målt med benevnelsen bruksareal (BRA)

## Teknisk beskrivelse

## Bygg A: Våningshus

### Fundamentering, grunnmur og kjellergulv

Utgravd og antatt dels oppkultet byggegrube.

Støpt såle og støpte kjellergulv samt støpte kjellervegger/sokkeletasje.

### Konstruksjonsmetode over grunnmur og utvendige fasader

Bærende trebjelkelag som etasjeskillere.

Yttervegger oppført i tradisjonelle bindingsverkskonstruksjoner med stående tømmermannspanel som utvendig kledning.

### Dører og vinduer

Bolig har nyere 2-lags energivinduer fra 2010 gjennomgående i hele bygget.

Helisolert ytterdør i begge plan.

### Takkonstruksjon med yttertakk

Saltakskonstruksjon bygd på stedet av håndverker som sperrekonstruksjon med etablert 2.etg/loftsetasje, dels noe skråhimlinger og mindre kaldloft.

Robust undertak med rupanel (antatt løsning) samt ytre tekking med korrugerte stålplater.

Takrenner og nedløpsrør ledet til terreng.

### Piper og ildsteder

Murt teglsteinspipe med pussede overflater.

Sotluke i u.etg.



## Verditakst for landbrukseiendom

Peis, peisovner.

### Oppvarming

Oppvarming basert på luft-til-luft varmepumpe samt elektriske panelovner og varmekabler.  
Fyring forøvrig er basert på større vedovn.

### Bad og vaskerom

Boligen har tre stk bad/våtrom, ett i hver etasje.  
Vaskerom i u.etc.  
Samtlige rom nyetablert i 2010.

### Kjøkken

Nyinstallert, større kjøkkeinnredning i husets 1.etc.

### Innvendige overflater

Innvendige overflater med forskjellige materialvalg på de respektive deler.  
Det er dels noe beleg, dels tregulv, noe laminat.  
Vegger med panel, fliser på bad mm.  
Panel gjennomgående i alle himlinger.  
Malte overflater.

### Vann/avløp (innvendige installasjoner)

Vann og avløpsopplegg som nyere, da bla lagt opp i forbindelse med nyetablering av våtrommene i 2010.

### Elektrisk anlegg

Elektrisk anlegg fra siste renoveringsår, da med automatsikringer og jordfeilbryter. Varmekabler, panelovner samt noe lavvoltsbelysning.  
Dels noe åpent anlegg.

### Annet

Nytt avløpsanlegg med ny infiltrasjon i 2013.

## Kårrettigheter

Boret, vedrett og andre uttak av naturalia fra gården.

Belastning vurdert til

Kr.

0

### Opplysninger, beskrivelse

Det hviler ikke noen form for kårrettigheter på eiendommen.

## 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.**

Eiendommen drift pr. dags dato som en jord- og skogsbrukseiendom med bortleie av jordveien.

Eiendommen er konsesjonsbelagt med personlig bo- og driveplikt. - Fraveket pga ikke beboelige hus.

## Miljø, kulturlandskap og vernede bygninger

### Kommentarer / merknader

Ikke opplyst om noen form for vernede bygninger eller vern om kulturlandskap.



## Verditakst for landbrukseiendom

### Samlet vurdering

	Antall	Verdi pr. daa	Verdi totalt
Jord og beite	53 daa	Kr. 7 445	Kr. 394 600
Skog	90 daa	Kr. 1 500	Kr. 134 250
Uproduktiv skog / utmark	10 daa	Kr. 500	Kr. 5 200
Jakt og fiske			Kr. 11 325
Andre verdier / rettigheter			Kr. 0
Driftsbygninger			Kr. 1 404 700
Boligverdi av bygg A som våningshus på den aktuelle eiendommen			Kr. 3 150 000
Kapitalisert verdi/kostnadsverdi øvrige bolighus			Kr. 0
Boverditillegg i hht. beliggenhet			Kr. 400 000
- Kårrettigheter			Kr. 0
<b>Eiendommens totale verdi inkl. bolig m.m.</b>			<b>Kr. 5 500 075</b>

### Kommentarer til verdivurderingen

Når det gjelder jord- og skogbruksarealet så er en alminnelig landbruksmessig arealbruk lagt til grunn ved verdisettingen.

Markedsverdi er i denne sammenhengen den verdi eiendommen skjønnes å ha ved et fritt salg, etter vanlige priser i området, under hensyn til de gjeldende bestemmelser i konsesjonsloven jfr. §9 og rundskriv fra landbruksdepartementet og da spesielt M-3/2002, med senere endringer M-7/2002, M-4/2004, M-1/2010.

Det er lagt inn en sum på kr. 400 000,- i boverditillegg. Dette skal illustrere en antatt tomteverdi på tunet hjemme samt en verdi for tomten på stølen. Boverditillegg er også benevnt som tunverdi.

### Markedsvurdering

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

Vurderingen er gjort ut fra de stedlige premisene som ligger til grunn, slik som verdien av at eiendommen tjener som bosted for yrke utenom landbruket, nærhet til skole og barnehage, jobbsted ol.

Det vises spesielt til M-2/2012 - Endring i rundskriv M-2/2010 - Priser på landbrukseiendommer ved konsesjon. Nedre beløpsgrense for prisvurdering ved konsesjonsbehandling av bebygd eiendom.

Landbruks- og matdepartementet fastsetter i dette rundskriv en endring i rundskriv M-1/2010.

På denne bakgrunn bestemmer departementet at for bebygde, konsesjonspliktige landbrukseiendommer hvor kjøpesummen er under kr. 2.500.000 skal prisvurderingen heretter unnlates.

*Priskontroll: Beløpsgrensen heves til 3,5 millioner kroner*

*Landbruks- og matdepartementet har, 23. februar 2016, fastsatt at beløpsgrensen ved prisvurdering etter konsesjonsloven skal heves fra 2,5 til 3,5 millioner kroner. Det betyr at prisvurderingen skal unnlates for bebygde, konsesjonspliktige landbrukseiendommer hvor kjøpesummen er under den nye beløpsgrensen. Endringen trer i kraft straks - 25.02.2016.*

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

# Kr. 4 700 000

#### Sted og dato

Røn, 02.11.2017

Gudbrand Sælid

### Vedlegg

#### Beskrivelse av vedlegg

Kart og arealressurskart.