

Stor fjelleiendom med hytte og tomter

Vinjeveien 1801 m/flere, 2480 KOPPANG

Gnr 17: Bnr 7, bnr 386, bnr 1201
3423 STOR-ELVDAL KOMMUNE



SERTIFISERT TAKSTINGENIØR
Willy Preintoft
Telefon: 901 50 569
E-post: willy@akertakst.no
Rolle: Uavhengig takstingeniør

AUTORISERT FORETAK
Murmester Willy Preintoft AS
Ekraeveien 56A, 0756 OSLO
Telefon: 901 50 569
Organisasjonsnr: 999 322 298

Dato befaring: 04.01.2023
Utskriftsdato: 05.07.2025
Oppdrag nr: 20230001



Takstingeniørens rolle

Denne rapporten er utarbeidet av en takstingeniør sertifisert i Norsk takst, og som er underlagt krav til kompetanse, etterutdanning og Norsk taksts regelverk. Dette sikrer at vurderingene er objektive og upartiske. For nærmere beskrivelse av kravene til takstingeniørens integritet og uavhengighet, se Norsk takst sine etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

Egne forutsetninger

Denne rapporten er utarbeidet av en frittstående og uavhengig takstmann som ikke har noen bindinger til partene og andre aktører i eiendomsbransjen.

Oppdraget er utført på grunnlag av NTF's retningslinjer og gjeldende konsesjonslov. Landbruksdepartementet har i forskjellige rundskriv gitt generelle retningslinjer som verdisetting av konsesjonspliktige eiendommer skal bygge på. Retningslinjene åpner for skjønn avhengig av eiendommens egenart.

Eier skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp.

Verdivurderingen er avholdt etter beste skjønn og overbevisning. Verdivurderingen er utført i henhold til gjeldende instruks. Heftelsesmerknader er ikke vurdert med mindre det er angitt. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt eiendommen slik god skikk tilsier.

Verdivurderingen gir en samlet vurdering, men en enkel beskrivelse og en verdsettning 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 i Konsesjonsloven § 9. Landbruksdepartementet gir i rundskrivene M 3/2002, M 7/2002, M4/2004, M1/2010 og M2/2012 veiledende retningslinjer for verdsettning av konsesjonspliktige eiendommer. Landbruksdepartementet har bestemt at kapitaliseringsrenten ved beregning av avkastningsverdi for jord og skog skal være 4 %.

Følgende verdiprinsipper nyttes ved verdivurdering av landbrukseiendommer i forbindelse med konsesjon:

For jord og skog nyttes avkastningsverdi (bruksverdi). For bygninger (driftsbygninger, våningshus, kårhus) nyttes kostnadsverdi (nedskrevet gjenanskaffelsesverdi). For enkelte bolighus kan det være aktuelt å nytte årlig netto utleieverdi som verdisettingsgrunnlag. Takstmann legger til grunn at alle bygninger og bruken er godkjent av rette instans og i hht gjeldende forskrifter.

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.

Verdi det er kommet fram til bygger på egen befarings, opplysninger under denne og fremlagt dokumentasjon. Takstmann er ikke ansvarlig for eventuelle feil i fremlagte opplysninger. "Håndbok for driftsplanlegging" og "Driftsgranskinger for jord-og skogbruk" er støtte for beregningene. Det tas forbehold om råte, soppskader og andre skader i bygninger da bygningsbeskrivelsen bare er en generell beskrivelse.

Det tas forbehold om tilstand på el-anlegg og andre tekniske installasjoner da dette krever fagkyndig kontroll. Ønskes nærmere kontroll av byggetekniske forhold, må det foretas egen kontroll for dette med tilhørende tilstandsrapport.

Forutsetninger arealberegning

Verdisetting av Landbrukseiendommer er basert på konsesjonsloven og gjeldende rundskriv utarbeidet av landbruksdepartementet. Dette innebærer at boligbebyggelsen på en landbrukseiendom skal verdsettes etter andre prinsipper enn det som benyttes ved verditaksering av vanlig boligeiendom. For arealmåling av bygninger brukes bruttoareal (BTA) og grunnflate. Disse målene brukes ved salg og alle andre typer oppdrag.

Verdisetting

Vurderingen er gjort som en helhetsvurdering av hele utmarkseiendommen med jaktområder, egen hytte, festetomter, salgbare tomter, samt andel av Lauvåsen Fritidsområde.

Markedsverdi:

Kr. 39 000 000

OSLO, 05.07.2025



Willy Preintoft
Telefon: 901 50 569

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Cato Haugen
Takstingeniør:	Willy Preintoft
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 04.01.2023. - Willy Preintoft. Takstmann. - Marius Berger. Eiendomsmegler. - Tore Haugen. Eier.
Revisjoner:	Dato: 05.07.2025 Rapporten er oppdatert etter innspill fra eier. Er foretatt som en oppdatering på kontoret uten ny befaring.

Eiendomsopplysninger	
Beliggenhet:	Hovedeiendommen er en utmarkseiendom beliggende på ca 900 meters høyde. Adkomst via Vinjeveien fra Koppang i Østerdalen. Eiendommen er beliggende på tre teiger langs Vinjeveien. Veien går om sommeren over til Friisvegen som krysser fjellet fra Atna i Østerdalen til Ringebu i Gudbrandsdalen. Om vinteren brøytes veien frem til området ved Lauvåsen. Området er ett kupert høyfjellsområde med mindre høyder og koller. Trytjønna ligger i området, og er der hytten er oppført på nordsiden av vannet. Området faller noe i høyde ned mot Tryvang hvor hyttetomtene og festetomtene er beliggende.
Bebyggelsen:	Hytta ved Trytjønna er beliggende i ca 900 meters høyde på nordsiden av vannet. Oppført i en etasje i vinkel med stue og kjøkken mot sjøen, samt soveromsfløy, badrom, toalett og bod på siden. Oppvarming i hytten ved ved gassovn, samt peis i stuen og vedovn i gang ved soverom. Montert solcelleanlegg. Det er ikke innlagt vann eller strøm i hytten. Avløp fra kjøkkenbenken og badrom rett i grunnen. Cinderella elektrisk toalett med forbrenning av avfall.
Regulering:	Området er i kommuneplanen regulert til LNF-område. Ved den samlede hyttebebyggelsen er området godkjent til fritidsbebyggelse.
Adkomstvei:	Adkomstveien til utmarkseiendommen er Vinjeveien. Adkomst til området med hyttetomter og festetomter er via Tryvangsveien og tilstøtende stikkveier.
Tilknytning vann:	Det er ikke innlagt vann i hytten Trytjønna, eller i hyttene hvor tomter er bortfestet. Ikke i følge eier ikke planlagt offentlig vann i området. Vannpost utenfor hytta ved Trytjønna Vannpost ved festetomtene. Noen har godkjent innlagt, avklart. Eier opplyser: Privat initiativ for godkjennelse av VA for en ytterligere andel i prosess. Ikke avklart.
Tilknytning avløp:	Det er ikke innlagt avløp i hytten Trytjønna, eller i hyttene hvor tomter er bortfestet. Ikke i følge eier ikke planlagt offentlig avløp i området. Eier opplyser: Avløp ut i grunnen er vel godkjent så lenge man bærer vannet inn?

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 3423 STOR-ELVDAL Gnr: 17 Bnr: 7
Hjemmelshaver:	Cato Haugen
Adresse:	Hemåsen 44 m/flere, 2480 KOPPANG
Kommentar:	På eiendommen er det 75 festetomter
Matrikkel:	Kommune: 3423 STOR-ELVDAL Gnr: 17 Bnr: 386
Hjemmelshaver:	Malmraft AS
Adresse:	Vinjeveien 1801, 2480 KOPPANG
Kommentar:	Hytte
Matrikkel:	Kommune: 3423 STOR-ELVDAL Gnr: 17 Bnr: 1201
Hjemmelshaver:	Malmraft AS
Adresse:	Fåfengveien 99 m/flere, 2480 KOPPANG
Kommentar:	23 selveiertomter gnr. 17, bnr. 1201-1208, 1210-1215, 1217-1224, 1226

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Diverse kart fra Gårdskart	18.11.2022	Utskrift fra NIBIO			
Nøkkelinformasjon om eiendommene		Utarbeidet av eier			
Tore Haugen	04.01.2023	Muntlige opplysninger under befaringen.			
Megler	04.01.2023	Muntlige opplysninger under befaringen			
Norges Eiendommer	30.01.2023	Norges Eiendommer på internett.			

Eiendommens arealer	
Skog av lav bonitet	daa 266,6
Uproduktiv skog	daa 5 777,3
Myr	daa 1 521,7
Åpen jorddekt fastmark	daa 4 443,2
Åpen grunnlendt fastmark	daa 846,4
Bebyggd, vann, bre	daa 297,5
Hytte Trytjøna	daa 4,5
23 Selveiertomter, snitt på 1 daa	daa 23,0
Sum arealer:	daa 13 180,2

Sameiearealer			
	Daa	Andel %	Din andel
Lauvåsen Fritidsområde SA, org.nr. 914 667 364.			
Sum arealer:			

Bygninger på eiendommen

Hytte ved Trytjøna

Bygningsdata	
Byggeår:	1963 Kilde: Opplyst av eier

Verdivurdering			
Verdi:		Kr.	3 500 000

Arealer		
Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Kommentar
1. etasje	79	Stue, kjøkken, mellomgang, gang, 2 soverom, bakgang, badrom, toalett og bod
Sum bygning:	79	

Kommentar areal
Arealene er målt innvendig (BRA/BRA-P/BRA-S), tillagt veggtykkelse for beregning av BTA. Arealene er avrundet. Arealene er beregnet og beskrevet iht. rommenes faktiske bruk selv om rommene kan være i strid med gjeldene byggeforskrifter og godkjente tegninger. Avvik kan forekomme.

Konstruksjoner og innvendige forhold - Hytte ved Trytjøna
Bygning, generelt
Hytte som er oppført i en etasje. Eier opplyser: Hytta ble totalrenovert i 2005.
Ved befaringen var det vinter å snødekket på bakken og yttertak. Dette gjør beskrivelse av enkelte deler av hytten vanskelig.

Grunn og fundamenter, generelt
Søyler som er ført ned på bakken. Fylt mellom med tørstabledt stein. Åpent rom under hytten.
Frittstående dekker
Trebjelkelag i etasjeskille.
Yttervegger
Bindingsverk med stående beiset panel utvendig.
Takkonstruksjoner
Trekonstruksjon med A-takbjelker og dobbelt drager under mønet. Undertak av rupanel.
Taktekking og membraner
Tekket med papp
Vinduer
Koblede vinduer i trekarm. Trehvit innvendig og malt utvendig.
Ytterdører og porter
Malte inngangsdører fra terrassen og gårdsplassen.
Innvendige dører
Furu dører innvendig. Skyvedører til soverom.
Overflater på innvendige gulv
Vinylbelegg i bakgang og baderom. Øvrige overflater har lakkert tregulv.
Overflater på innvendige vegger
Malt panel i mellomgang og kjøkken. Øvrige overflater har ubehandlet panel
Overflater på innvendig himling
Malt panel i kjøkken, mellomgang. Øvrige overflater har panel.
Balkonger, terrasser ol.
Overbygget terrasse / inngangsparti ved inngangsdøren. Tregulv på pilarer. Tettbakvegg samt vegg med åpent vindu på en side. Terrasse i front av hytten. Trekonstruksjon på pilarer. Trekkverk på en side.
Piper, plassbygde ildsteder m.v.
Hytten har to separate piper. En i stuen og en i gang. Antatt Leca eller tilsvarende. Pusset og malt utvendig i hytten. Over yttertak er pipene beslått. Peis i stuen. Innsats med pusset og malt omramning. Ubrennbar plate på gulv i front av peisen. Vedovn i gang. Ubrennbar plate på gulv under ovnen.
Utstyr for sanitærinstallasjoner
Baderom med dusj og servant. Dusjkabinett med fast bunn og sidevegger. Malt benk med furu benkeplate og nedfelt servant. Liten tank i dusjen for vann. Toalettrom med Cinderella elektrisk toalett.
Varme, generelt
Oppvarming i hytten er ved gassovn, peis og vedovn.
Elkraft, generelt
Det er montert solcelle på en gavelvegg. Sundvind styringssystem i gangen.

Andre verdikomponenter

Verdikomponenter		
Utmarksarealer	<p>Gnr. 17, bnr. 7.</p> <p>Utmarksarealene er åpne kupertede områder fordelt på tre teiger. Beliggende hovedsakelig på oversiden av tregrensen på ca 900 meter.</p> <p>Arealer er totalt 13 153 daa fordelt på tre teiger. Omfatter utmarksområdet og området med 75 festetomter.</p> <p>Verdiene av festetomtene er behandlet separat i ett punkt under.</p>	15 000 000
Festetomter	<p>Til eiendommen gnr. 17, bnr. 7, er det opplyst at det er 72 festetomter med punktbeste.</p> <p>Opplyst at disse tomtene gir kr. 262 000.- i festeavgift pr. år. Kapitalisert verdi av tomten ved en kap på 4% er avrundet kr. 6 550 000.-</p> <p>Eier opplyser at ved innløsning av festetomter er snittet for 29 stk innløste tomter kr. 265 000.-</p> <p>Ved en innløsning av festetomtene ansettes verdien til kr. 265 000.- pr. tomt. Dette gir da totalt kr. 19 080 000.-</p> <p>Innløsning av festetomter er normalt noe som tar flere år, da mange ikke er interessert på grunn av dagens lave festeavgift.</p> <p>Verdien på festetomtene er derfor skjønnsmessig vurdert ut fra verdien på de enkelte beregningene.</p>	10 000 000
Hyttetomter	<p>Syd på utmarkseiendommen i ett etablert hytteområde med helårsveier, er det beliggende 23 selveiertomter som er ubebygget samt 3 festetomter med punktbeste som er ubebygget.</p> <p>Selveiertomtene vurderes til kr. 265 000.- pr. stk. Dette gir totalt kr. 6 095 000.-</p> <p>Tomter med punktbeste vurderes ved salg til kr. 75 000.- pr. stk. Dette gir totalt kr. 225 000.-</p>	6 095 000
Andel i Lauvåsen Fritidsområde	<p>Til eiendommen tilhører det en eierandel på 26% i Lauvåsen Fritidsområde SA, org.nr. 914 667 364.</p> <p>Området har samlet 162 festetomter samt 7 usolgte selveiertomter.</p> <p>Totale festeinntekter på tomtene utgjorde i 2025 kr. 500 123.- Dette gir en andel i dag med 25% på kr. 125 031.-</p> <p>Opplyst at snitt utbetalt arealleie siste 5 år er ca kr. 100 880.- Kapitalisert verdi av tomten ved en kap på 4% av dagens andel er avrundet kr. 3 125 800.-</p> <p>Ved en innløsning av festetomtene ansettes verdien til kr. 200 000.- pr. tomt. Dette gir da totalt kr. 32 400 000.- Dette gir en andel i dag med 26% på kr. 8 424 000.-</p> <p>Salg av selveiertomtene vurderes ved salg til kr. 250 000.- pr. stk. Dette gir totalt kr. 1 750 000.- Dette gir en andel i dag med 26% på kr. 455 500.-</p> <p>Innløsning av festetomter er normalt noe som tar flere år, da mange ikke er interessert på grunn av dagens lave festeavgift.</p> <p>Verdien på festetomtene er derfor skjønnsmessig vurdert ut fra verdien på de enkelte beregningene.</p>	4 500 000

Elgjakt	Det er elgjakt på eget terreng, fordelt på to teiger. Gråvola med areal på 4 044 daa og Bjørtåa vest med 2 829 daa. Tildeling av kvoter varierer fra år til år. Kvote på to dyr i 2025, stor okse og kalv. Jakt på elg vurderes til netto 4,0 kr daa. Beløpet er avrundet. Beregningsarealet for kvoten av elg hvert år, beregnes ut fra arealet på de to oppgitte teigene og ikke hele utmarkseiendommen.	50 000
Reinsjakt	Det er rett til reinsjakt på Fampen villreinsområde. Tildeling av kvoter varierer fra år til år. For 2025 er kvoten 4 reinsdyr. Jakt på rein vurderes til netto 3,0 kr daa. Beløpet er avrundet.	40 000
Småviltjakt	Det er eksklusiv rett til jakt på småvilt på egen eiendom. Skogsfugl, rype, hare m.m. Det kan også søkes om / kjøp av kort i Trønnes-Westgård utmarksområde. Jakt på skogsfugl vurderes til netto 2,5 kr daa. Beløpet er avrundet. Opplyst at det er mulighet for hundetrening på egen eiendom. Det kan også kjøpes treningskort for hund på Trønnes-Westgård utmarkseiendom. Det er ikke foretatt noen egen vurdering av verdi på dette.	30 000
Koie ved Trytjønna	Eiendommen har 1/6 av en koie ved Trytjønna. Sameie mellom Statskog, Stor-Elvdal kommuneskoger og Stor-Elvdal Jeger og Fisk	10 000
Naust og båt ved Trytjønna	Eiendommen har 1/6 av et naust og bruksrett til båten i naustet. Sameie mellom SJF, Statskog og Søstu-Trønnes	2 500
Garnfiske i Trytjønna	Det medfølger rett til garnfiske 2 uker per år i Trytjønna.	2 000
Fiskerett i Fåfengtjern.	Ekklusiv fiskerett i Fåfengtjern.	3 000
Saubua ved krysset Tryvang	Saubua ved krysset Tryvang. Her hevder Vinjevegen AL eierskap basert på gamle protokoller/benyttelse som gjeterbu	2 000
Sum andre verdikomponenter:		35 734 500

Sammendrag verdiberegning

Sammendrag verdikomponenter			
Bygninger ol:	Hytte ved Trytjønna	Kr.	3 500 000
Andre verdikomponenter:	Utmarksarealer	Kr.	15 000 000
	Festetomter	Kr.	10 000 000
	Hyttetomter	Kr.	6 095 000
	Andel i Lauvåsen Fritidsområde	Kr.	4 500 000
	Elgjakt	Kr.	50 000
	Reinsjakt	Kr.	40 000
	Småviltjakt	Kr.	30 000
	Koie ved Trytjønna	Kr.	10 000
	Naust og båt ved Trytjønna	Kr.	2 500
	Garnfiske i Trytjønna	Kr.	2 000
	Fiskerett i Fåfengtjern.	Kr.	3 000
	Saubua ved krysset Tryvang	Kr.	2 000
Samlet verdi:		Kr.	39 234 500