

---

RINGEBU FJELLSTYRE  
MØTEBOK

Møtested: Barthstua, Hirkjølen  
Møtedato: 19.6.2013  
Arkiv nr.: 325.3  
Sak nr.: 29/13  
Saksbehandler: Erik Hagen

---

BARTHSTUA, HIRKJØLEN STATSALLMENNING – TILBUD OM OVERTAKELSE

**Vedlegg:**

Verdi- og lånetakst

**Saksframlegg:**

Statskog SF har bestemt seg for å selge Barthstua, beliggende i Hirkjølen statsallmenning, ved avkjøringen fra Friisvegen til Skjerdingen høyfjellshotell. Fjellstyret er muntlig gitt forkjøpsrett til bua, forutsatt snarlig avgjørelse.

Bebyggelsen består av en hytte/bu i én etasje, oppkalt etter Forstmester Barth. Sannsynligvis bygget i 1872, som skolestue på Ormsetra. Bua ble flyttet til Butangen i 1894 og deretter til nåværende plassering i 1965. Enkle innredninger. Bruttoareal 30 m<sup>2</sup>, bruksareal 26 m<sup>2</sup>, oppholdsrom og vindfang. I tillegg ett uthus på 20 m<sup>2</sup>, med vedskjul og utedo. Det vises til taksten for mer om konstruksjoner og innvendige forhold.

Bygningenes verdi tar utgangspunkt i normale byggekostnader utregnet som for nybygg, totalt kr 500 000. Med fradrag for alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler etc., kr 180 000, er teknisk verdi satt til kr 320 000.

Tomta er festet, punktfeste. Tomteverdien er satt til kr 80 000, og består av normal tomtekostnad for stedet og en vurdert verdi for attraktivitet og beliggenhet.

Teknisk verdi inkludert tomteverdi er taksert til kr 400 000, mens **markedsverdien (normal salgsverdi) er satt til kr 300 000.**

I tillegg er det ført opp årlige kostnader; eiendomsskatt (kr 21), årlig festeavgift (kr 4 800) og ansatte vedlikeholdskostnader (kr 3 000).

Ved eierskifte tilkommer også dokumentavgift (2,5 % av markedsverdi) og tinglysningsgebyrer, totalt ca kr 10 000.

### **Saksbehandlers merknader:**

Fjellstyret har siden slutten av 70-tallet gjort flere framstøt for om mulig å overta Barthstua. Dette med bakgrunn i fjellstyrets manglende base i Hirkjølen, og at denne allmenningen trolig har den høyeste aktiviteten og bruksutøvelsen av alle fjellarealene i Ringebu. Området er nedprioritert for oppsyn og alminnelig tilsyn, spesielt om vinteren. Dette skyldes delvis mangel på bosted og svært lange reiseavstander. Friisbua er ikke særlig anvendelig vinterstid. Ved siden av å være et egnet oppholdssted for oppsynet, vil Barthstua også ha en verdi som utleieobjekt til allmennheten. Bua har også en kulturhistorisk verdi som er verdt å bevare.

Grunnet diverse uavklarte forhold omkring eierskap/bruks- eller disposisjonsrettene, og Statskogs angivelige behov for bua, har det hittil ikke lyktes fjellstyret å inngå en avtale om overdragelse. Muligheten åpner seg imidlertid nå for en overtagelse av bua. Fjellstyret får befare bua og møte Statskog til forhandlinger, før den ev. legges ut på det åpne markedet.

Når det gjelder verdivurderingen har tomteverdien i følge Statskog utspring i sammenlignbare tomter i Hirkjølen. Den legger grunnlag for årlig festeavgift, stipulert til kr 4 800. En gjennomgang av festeavgiftene for andre tomter i Hirkjølen viser at de fleste har festeavgift fra i størrelsesorden 1 200- 1500 og opp til i overkant av 3 000 kr. Fjellstyret vil ved inngåelse av festekontrakt kunne realisere en verdi ved et framtidig salg, men det ansees som lite relevant. En oppføring som jakt- og fiskehytte etter fjellovens § 35 vil være mer aktuelt (avgiftsfritt feste). Statskog har imidlertid signalisert en høyrere totalpris ved ev. bortfall av festeavgift.

Tomta ligger i uregulert LNF2-område, som per i dag er underlagt total byggestopp. Revidering av kommunens arealdel er ferdig tidligst om ett år, og fylkesdelplan/ny regional plan legger sterke føringer for utviklingen i området. Slik sett har tomta i seg selv ingen verdi. Det vil videre måtte påvirke markedsprisen.

Bygningene har få sammenligningsobjekter i området, men på finn.no ligger det ute en noe større hytte (45 m<sup>2</sup>), rett i nærheten av Barthstua. Den er bygd i 1962, og er lagt ut til salg for kr 490 000. Se mer her:

[http://www.finn.no/finn/realestate/leisure/sale/object?finnkode=37315179&PRICE\\_FROM=1&sort=1&areaId=20094&PRICE\\_TO=800000fra](http://www.finn.no/finn/realestate/leisure/sale/object?finnkode=37315179&PRICE_FROM=1&sort=1&areaId=20094&PRICE_TO=800000fra)

I første øyekast ser det ut til at i alle fall det utvendige vedlikeholdet ved Barthstua har vært minimalt eller fraværende. Taksten indikerer fukt- og råteskader, og restaurerings- og vedlikeholdsbehovet er nok betydelig. Befaring av kyndig håndverker/feierinspektør bør vurderes.

Et ev. kjøp vil kunne dekkes av fjellstyrets egenkapital (ca 2 000 000 kr). Påfølgende vedlikehold vil nok måtte tas over tid.

Saken legges fram til drøfting uten forslag til vedtak, for så å sluttbehandles etter møte med Statskog.

---

**Vedtak:**

Ringebu fjellstyre var 19. juni på befaring i Barthstua. På linje med tidligere henvendelser til Statskog, er fjellstyret fortsatt interessert i å overta bua. Det vises til buas historiske og kulturelle verdi, og ønske om å bevare denne på en god måte. Fjellstyret ser det som uheldig om bua legges ut for salg i det åpne marked, og viser til avtale mellom Statskog og Norges fjellstyresamband vedrørende forkjøpsrett. Gjennom overdragelse til fjellstyret vil bua være tilgjengelig for allmennheten, og være et viktig utgangspunkt for forvaltningen av allmenningene.

Fjellstyret ser det imidlertid som uaktuelt å legge seg på et prisnivå med utgangspunkt i oversendt takst og markedsverdi. Det vises igjen til buas spesielle historie, og med Statskogs og fjellstyrets sammenfallende forvaltningsansvar, bør det kunne inngås en minnelig avtale om overtagelse.

Fjellstyret gir leder og daglig leder mandat til å innlede forhandlinger med Statskog SF om pris- og festevilkår.

---

**Enstemmig vedtatt**

**Kopi:** Gudbrandsdal Revisjon AS, Postboks 68, 2639 Vinstra