

LANDBRUKSTAKST

Fritidsbolig

Romarheim 94, 5994 VIKANES

Gnr 217: Bnr 4

1263 LINDÅS KOMMUNE



SERTIFISERT TAKSTMANN

Byggmester Raymond Skare

Telefon: 976 71 158

E-post: raymond@byggmesterskare.no

Rolle: Uavhengig takstmann

AUTORISERT FORETAK

Byggmester Skare AS

Skarsvegen 771, 5912 SEIM

Telefon: 976 71 158

Organisasjonsnr: 995 081 954

Dato befaring: 14.05.2019

Utskriftsdato: 23.05.2019

Oppdrag nr: 2019085



Takstmannens rolle

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

Oppdraget gjelder

Verditakst av landbrukseiendom i Romarheim 94 i Lindås kommune.

Egne forutsetninger

Oppdraget er utført på grunnlag av NTFs retningslinjer og gjeldende konsesjonslov. Landbruksdepartementet har i forskjellige rundskriv gitt generelle retningslinjer som verdisetting av konsesjonspliktige eiendommer skal bygge på. Det er ikke meningen at retningslinjene skal følges slavisk, men det åpnes for takstmannens skjønn.

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.

Ved salg utenom familie vil eiendommen være konsesjonspliktig. I verdisettingen er det derfor tatt hensyn til konsesjonslovens § 1, som regulerer omsetning av fast eiendom på det frie marked. Fra § 1: Denne lov har til formål å regulere og kontrollere omsetningen av fast eiendom for å oppnå et effektivt vern om landbrukets produksjonsarealer og slike eier / brukerforhold som er mest gagnlige for samfunnet, bl.a. ved å tilgodese:

Landbruksnæringen Behovet for utbyggingsgrunn Allmenne naturvern / friluftsinnteresser En samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling for fast eiendom.

Landbruksdepartementet har i rundskriv nr., M-3/2002, M-7/2002, M-4/2004 og M-1/2010 fastsatt veiledende normer for verdisetting. Rundskrivet behandler blant annet prisnivået som ikke skal være høyere enn at: En person med vanlig faglig kunnskap og dyktighet skal kunne skaffe seg en eiendom uten urimelig stor egenkapital. -En normal god utnyttelse av eiendommen skal gi en tilfredsstillende godtgjørelse for det arbeidet som nedlegges.

For jord og skogbruksarealer brukes bruksverdi/avkastningsverdi som utgangspunkt for verdisettingen etter konsesjonsloven.

For bygninger nyttes kostnadsverdiregning, med utgangspunkt i normal anleggskostnad for tilsvarende bygning. Verdien skal reduseres i henhold til bygningens tilstand, alder, slitasje, vedlikehold, og egnethet etter dagens normer og krav. Står driftsbygningens størrelse og standard i misforhold til det naturlige produksjonsgrunnlaget på eiendommen, bør kostnadsverdien korrigeres. Det er særlig aktuelt der driftsbygningen er unødvendig for driften av eiendommen, og heller ikke kan gi inntekter ved bortleie.

Likeså kan det ofte være aktuelt å korrigere kostnadsverdien på våningshuset der bygningen åpenbart ligger over "normal stor og god boligstandard på et gårdsbruk". I praksis betyr dette at man tar utgangspunkt i en boligstørrelse som er i overensstemmelse med hva som kan godkjennes ved statlig finansiering av bolig på et gårdsbruk. I rundskriv M-3/2002 heter det: "For en del landbruksområder, bl.a. by og tettstedsnære områder og generelt attraktive boområder er det press i boligmarkedet. Det innebærer til dels stor forskjell mellom det alminnelige prisnivå på boligeiendommer og beregnet kostnadsverdi på tilsvarende boliger på landbrukseiendommer i ett og samme område." I rundskrivet er det derfor bestemt at prisvurderingen av boligen skal ta utgangspunkt i nedskrevet kostnadsverdi, og at det deretter kan gjøres et skjønnsmessig påslag for boverdi. Boverdien, som opprinnelig var begrenset til kr 500 000,-, ble i rundskriv M-1/2010 hevet til kr 1 500 000,-.

Forutsetninger arealberegning

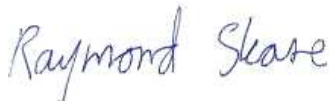
Verdisetting av Landbrukseiendommer er basert på konsesjonsloven og gjeldende rundskriv utarbeidet av landbruksdepartementet. Dette innebærer at boligbebyggelsen på en landbrukseiendom skal verdsettes etter andre prinsipper enn det som benyttes ved verditaksering av vanlig boligeiendom. For arealmåling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

Verdisetting

Markedsverdien settes til 1,5 millioner. På grunn av at eiendommen er registret som fritidseiendom med jakt og fiskerettigheter. Det gjør den attraktivt i dagens marked. Selv om våningshuset har en verdi, er vedlikeholdkostnaden så stor, at det er mer lønnsomt å rive det og føre opp en ny bolig.

Markedsverdi: **Kr. 1 500 000**

SEIM, 23.05.2019



Byggmester Raymond Skare
Takstmann
Telefon: 976 71 158

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Halvard Høiland
Takstmann:	Raymond Skare
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 14.05.2019. - Raymond Skare. Takstmann. Tlf. 976 71 158 - Halvard Høiland. Tlf. 930 21 425

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	Fritidsbolig
Eier:	Halvard Høiland
Beliggenhet:	Eiendommen har beliggenhet på Romarheim i Lindås kommune, sjøutsikt og bra solforhold, ca 15 min kjøring til Ostereidet senter, skole og barnehage.
Bebyggelsen:	Spredt bebyggelse med eneboliger og gårdsbruk.
Standard:	Boligen er oppført i 1892. Tilbygget i 1968. Boligen er i svært dårlig stand.
Konsesjonsplikt:	Eiendommene er konsesjonspliktig, men har ikke priskontroll, grunnet at eiendommen har under 35 daa fulldyrkamark og 500 daa produktiv skog. Kommune sier at en må søke konsesjon, men at en ikke vill få noe bo- og driveplikt.
Regulering:	LNF område
Adkomstvei:	Adkomst fra kommunal vei via privat innkjørsel.
Tilknytning vann:	Tilknytte felles privat vannverk.
Tilknytning avløp:	Tilknytte egen septiktank. Er ikke bruk. Bør oppgraderes.
Andre forhold:	Det er ikke foretatt noe fuktkontroll på noen av våtrommene eller vegger som er under terreng. Eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen. Datagrunnlag kommer fra Statens Kartverk, og er gjengitt med tillatelse fra Staten gjennom det statlige selskapet Norsk Eiendomsinformasjon. Opplysningene kan være ufullstendige, ikke ajour eller det kan forekomme feil. Bruker eller annen part kan ikke gjøre noe ansvar gjeldende overfor undertegnede, leverandør eller programleverandør. SPESIELLE FORHOLD: Det er ikke opplyst om noe spesielle forhold utover det som fremkommer i denne rapporten, men eier/formell oppdragsgiver plikter å lese igjennom rapporten og gi tilbakemelding om eventuelle avvik før rapporten tas i bruk.
Servitutter:	Byggesak er ikke kontrollert, om bygget er i samsvar med kommunen sine dokumenter. Heftelser, servitutter er ikke kontrollert.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 1263 LINDÅS Gnr: 217 Bnr: 4
Hjemmelshaver:	Halvard Høiland
Adresse:	Romarheim 94, 5994 Vikanes
Kommentar:	Eiendomsdata er lagt inn fra eiendomsverdi.no

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Grunnbokutskrift		Sendt av eier på e-post.			
Gårdskart/ jordregisteret		Er hentet fra NIBIO.no			
Eier		Eier har gitt generelle opplysninger om eiendommen.			

Eiendommens arealer		
Innmarksbeite	daa	3,2
Skog av svært høy bonitet	daa	0,3
Skog av høy bonitet	daa	346,4
Skog av middels bonitet	daa	268,2
Skog av lav bonitet	daa	389,6
Uproduktiv skog	daa	616,3
Myr	daa	92,3
Åpen jorddekt fastmark	daa	188,7
Åpen grunnlendt fastmark	daa	2 327,8
Bebyggd, vann, bre	daa	101,7
Sum arealer:	daa	4 334,5

Kommentar
Eiendommen er på 1366 daa, med sameiet er den 4334,5 dda. Sameiet består for det meste av grunnlendt fastmark, myr, jordekt fastmark, vann og uproduktiv skog. Info er hentet fra Nibio.no

Beskrivelser

Beskrivelser	
Eiendom	Området rundt boligen er for det meste grøntareal. Gruset innkjørsel og parkering.
Produksjon	Det er ingen drift på eiendommen i dag.
Odel	Det er ikke odel på eiendommen.
Kår	Det er opplyst at det ikke er kår på eiendommen. Det er en bruksrett på eiendommen, men den frafaller på grunn av alderen til de som har bruksrett ifølge eier.

Bygninger på eiendommen

Våningshus

Bygningsdata	
Byggeår:	1892 Kilde: Ifølge eier.
Anvendelse/ enkel bygningsbeskrivelse:	Eget bruk.
Tilbygg:	År: 1968

Verdivurdering		
Verdi:	Det er ikke solgt noe hus på Romarheim siden 2012. Det ble solgt for 1,5 mill og var bygget i 1975 og var ok stand, men hadde behov for oppgradering, eldre standard. Vurderingen av boligen blir derfor satt til kr 300 000,-.	Kr. 300 000

Arealer		
Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Kommentar
1. etasje	123	
Loft	42	
Sum bygning:	165	

Kommentar areal

Arealer er oppmålt innvendig med laser, BTA er beregnet.

Konstruksjoner og innvendige forhold - Våningshus

Bygning, generelt

Boligen er i svært dårlig stand. Det er mest sannsynlig ikke regningsvarene å oppgradere boligen, grunnet ustabil grunn og dårlig tilstand generelt på bygningsdelene.

Bygningens alder tilsier at det ved ombygging/modernisering kan fremkomme feil og mangler. Bygningen ble bygget i 1892 og bygningsdeler som ikke er skiftet vil være på slutten av sin levetid, alle bygningsdeler har begrenset levetid. Eldre konstruksjoner deler sitt utgangspunkt i eldre forskrifter og regler og vil ikke tilfredsstillere dagens krav.

Grunn og fundamenter, generelt

Natursteinsmurer på løse masser. Utvendig pusset over terreng. Tilbyggene har betong på grunnmurer.

Boligen står ikke på faste grunn. Vedlikehold må påregnes.

Drenering

Utvendig drenering er ikke kjent.

Vedlikehold må påregnes.

Frittstående dekker

Trebjelkelag over blindkjeller, isolasjon, asfaltplater under og gulvbord på oversiden.

Har fuktskader og råteskader. Vedlikehold må påregnes.

Yttervegger

Tømmer/ plankevegger. Blokkstein på tilbygget.

Har en del vannskader og råteskader.

Takkonstruksjoner

Salttakkonstruksjon som er oppført med sperr laget på plassen.

Vedlikehold må påregnes.

Utvendig komplettering, vegg

Utvendig kledd med liggende malt trekledning.

Vedlikehold må påregnes.

Taktekking og membraner

Taket er tekket med skifer.

Vedlikehold må påregnes.

Vinduer

Koblede- og enkle vinduer.

Oppgradering må påregnes.

Overlys og takluker

Eldre takvindu med enkelt trådglass i støpejernskarm.

Ytterdører og porter

3 inngangsdører.

Vedlikehold må påregnes.

Utvendige beslag

Renner og nedløp i plast.

Innvendige dører

Eldre tredører.


Overflater på innvendige gulv

Overflater på gulv består av belegget og furugulv.

Overflater på innvendige vegger

Overflate på innvendig vegger er tapet og panel.
Overflater på innvendig himling
Himlingen består av malte flater og panel.
Trapper og ramper
Innvendig malt svingtrapp av furu.
Piper, plassbygde ildsteder m.v.
Teglpiper med røykrør. Vedovn montert i stue.
Kjøkkeninnredning
2 eldre plassbygget kjøkkeninnredning. Laminerte benkeplater.
Oppgradering må påregnes.
Sanitærinstallasjoner, generelt
Sanitære installasjoner er fjernet. Bad er i svært dårlig stand.
Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
Rør opplegget er fjernet.
Varme, generelt
Fast brensel og elektrisk oppvarming.
Luftbehandling, generelt
Naturlig avtrekk gjennom ventiler.
Elkraft, generelt
Boligen har sikringssskap med skrusikringer.
Det el. anlegget er ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesialkompetanse.
Belysningsutstyr
Boligen har vanlige takpunkt.
Utendørs, generelt
Opparbeidet med mark rundt våningshuset.
Tomten står ikke på faste masser. Masseutskifting må påregnes.
Annet
Kommer fiberbredbånd til området.

Driftsbygning

Bygningsdata	
	Byggeår: 1892 Kilde: Ifølge eier. Anvendelse/ enkel bygningsbeskrivelse: Eget bruk.

Verdivurdering			
Verdi:	Nedskrevet nyverdi for driftsbygning.	Kr.	50 000

Arealer		
Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Kommentar
1. etasje	72	
Sum bygning:	72	

Kommentar areal
Arealer er oppmålt innvendig med laser, BTA er beregnet.

Konstruksjoner og innvendige forhold - Driftsbygning
Bygning, generelt Ringmur av gråstein . Yttervegger av grindverk, kledt med trekledning. Saltakkonstruksjon av sperr tekket med bølgeblikkplater. Vedlikehold må påregnes. Er i svært dårlig stand.

Redskapshus

Bygningsdata	
Byggeår:	1930 Kilde: Ifølge eier.
Anvendelse/ enkel bygningsbeskrivelse:	Eget bruk.

Verdivurdering			
Verdi:	Nedskrevet nyverdi for redskapshus.	Kr.	30 000

Arealer		
Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Kommentar
1. etasje	10	
Sum bygning:	10	

Kommentar areal
Arealer er oppmålt innvendig med laser, BTA er beregnet.

Konstruksjoner og innvendige forhold - Redskapshus
Bygning, generelt Bygning bestående av tregulv over grunnmur. Bindingsverk, trekledning. Saltak av sperr, tekket med takplater. Er i ok stand.

Naust

Bygningsdata	
Byggeår:	1940 Kilde: Ifølge eier.
Anvendelse/ enkel bygningsbeskrivelse:	Eget bruk.

Verdivurdering			
Verdi:	Nedskrevet nyverdi for naust.	Kr.	170 000

Arealer		
Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Kommentar
1. etasje	24	
Sum bygning:	24	

Kommentar areal
Arealer er oppmålt innvendig med laser, BTA er beregnet.

Konstruksjoner og innvendige forhold - Naust
Bygning, generelt Naust bestående av grindverk, trekledning, tresperr, tekket med bølgeblikkplater. Sandkai bestående av betong og naturstein. Vedlikehold må påregnes av kledning og kai.

Andre verdikomponenter

Verdikomponenter		
Beite/ fastmark	Areal bestående av bebygd, innmarksbeite, skog, myr, åpen jorddekt fastmark og åpen grunnlendt fastmark.	1 000 000
Jakt og fiske	Eiendommen har eget hjortløyve og har jaktrettigheter i felles vald. Eiendommen har fiskerettigheter i vann og elver i området. Eiendommens andel er på 11,2% i felles områder for jakt og fiske.	300 000
Skog	Skogen er ifølge kommune, ikke egnet til skogsdrift. Står i bratt terreng. Kun egnet til eget bruk.	
Sameie	Eiendommer eier 11,2% i sameie som er på ca. 2953,5 daa på Gullskarfjellet. I tillegg kommer noen felles teiger nede i Romarheim.	
Fallrettigheter.	I dag er det ingen inntekter på fallrettigheter. Skulle det blir bygget kraftverk i området en gang i fremtiden har eiendommen 11,2 % av inntektene som tilfaller sameiet.	
Sum andre verdikomponenter:		1 300 000

Sammendrag verdiberegning

Sammendrag verdikomponenter			
Bygninger ol:	Våningshus	Kr.	300 000
	Driftsbygning	Kr.	50 000
	Redskapshus	Kr.	30 000
	Naust	Kr.	170 000
Andre verdikomponenter:	Beite/ fastmark	Kr.	1 000 000
	Jakt og fiske	Kr.	300 000
	Skog		
	Sameie		
	Fallrettigheter.		
Samlet verdi:		Kr.	1 850 000