

Seilen gnr.152 bnr.11 og gnr.175 bnr.1 i Osterøy kommune. Verditakst.

Taksten er tinga av eigaren Arild Seilen (fnr.070654) i samband med realisering av eigedommen. Synfaring fann stad onsdag 22.juni 2011. Eigaren var med på synfaringa som omfatta hus på eigedommen, innmarksareal og delar av planta granskog. Utmarks- og fjellvidder vart ikkje synfare.

Til grunn for arealoppgåva ligg gardskart frå skog & landskap utskrift 21.6.2011. Desse var lagt fram av eigaren. Eigedommen består av to gardar. Begge har vore i same eige i mange år og er å sjå som ein eigedom. Skal dei sjåast som to ulike eigedommar, trengst løyve til deling gitt av Fylkesmannen.

Det vart elles lagt fram fyldig dokumentasjon over eigedommen, både planta skog, bygslingstomter, hyttefelt vart dokumentert.

Det er ikkje skogbruksplan for eigedommen. Det står om lag 60da planta skog av gran på eigedommen. Hogstklassefordeling er ikkje kjend. I taksering av skogsareala på eigedommen vil takstmannen sjå bort frå verdien av ståande skog. Dette skuldast mangel på opplysning om hogstklassefordelinga, at skogen enno ikkje er hogstmoden og at planta skog utgjør ein relativt liten del av totalt skogsareal. Det vert såleis produksjonsevna til skogsmarka som vert verdsett. Spørsmålet om verdien av tømmeret vert drøfta.

Eigedommen er ikkje knytt til offentleg vatn eller kloakk.

Eigedommen er stor nok til å vere odelseigedom. Spørsmålet om odelen vil verte drøfta i familien og odelen kan verte fråskriven. Eigedommen er konsesjonspliktig for ein kjøpar i den frie marknaden. Truleg vil og kommunen pålegge bu- og driveplikt.

Generelt om eigedommen.

Seilen er ei lita grend som ligg i Bruvikdalen ved Austrevatnet, om lag midt på øya og i austre del av Osterøy kommune på grense mot Vaksdal. Garden ligg på om lag 300m over havet.

Det er bratt veg ned til Bruvik som er næraste tettstad. Det er 6km til Bruvik med butikk, post og barneskule. Ungdomsskule i Lonevåg 15km unna. Det går skulebuss om lag 1km frå gardstunet. Vegen vert brøyta av kommunen om vinteren og posten vert levert i tunet.

Ny veg er bygd – Sakslivegen – denne vegen går over Njåstad og kortar inn vegen til Lonevåg. Dette er ein skogsveg bygd av grunneigarane, men med høg standard. Likevel vert vegen ikkje nytta i offentleg samanheng enno, og all kommunikasjon frå det offentlege si side går difor via Bruvik.

Eigedommen ligg naturskjønt til med vid utsikt over nærområda, fjell, skog og vatn rundt. Det er ein idyllisk plass, med høve til friluftsliv og jakt. Fast busetting i område er likevel sparsam Og staden kan opplevast som avsides.

Generelt er eigedommen i bra stand. Den har ikkje vore nytta av eigaren til jordbruk dei siste åra og innmarksareala ber preg av det. Eigaren nyttar skogen aktivt, og tek ut større tre til skurtømmer på eiga sag, og til produksjon av ved.

Areal på eigedommen.

Areala på eigedommen er fordelt på fleire teigar. Innmarksareala ligg rundt tunet på gnr.152/11 og 157/1. Avstanden mellom desse tuna er om lag 3km målt på kartet og etter veg. Fulldyrka areal på 152/11 er myr. Den vert slått, men ikkje hevd. Grøftene er for ein stor del i orden, og det vil truleg vere ein kurant sak å få jorda i bra hevd. På 157/1 har innmarka vorte hausta av ein nabo, og areala såg ut til å vere i normal stand.

Skog og utmark ligg på same måte som innmark, spreidd. Ein teig ligg i samanheng med tunet på 157/1, ein teig rundt tunet på 152/2 og ein tredje teig ligg sør for tuna på Seilen.

Totalt areal på eigdommen er 959,5da. Av dette er vel halvparten produktiv skog, medan om lag 60da er innmark. Resten er skinn fastmark, myr og uproduktiv skogsmark.

Det er som nemnt om lag 60da planta skog av gran på eigdommen. Den eldste skogen vart planta om lag 1960, medan ein større del vart planta om lag 1975. Etter denne tid er det ikkje planta ny skog. Skogen er såleis i snitt vel 40 år. Det eldste bestandet er om lag 50 år gammalt. Boniteten er for ein stor del oppgitt til høg bonitet. På slik bonitet tek det truleg om lag 70 år før skogen er utvakse. Det er såleis om lag 20-30 år att før skogen sett som bestand, er hogstmoden. Ved synfaring vart det målt nokre tre i utkanten av planta skog på 157/1. Snittdiameter i brysthøgde var 20cm. Skogen var i god vekst og vil truleg legge på seg mykje enno. Ved hogstmoden alder (70år) bør snittdiameter i brysthøgde vere om lag 25cm.

I verdivurderinga av skogen vil takstmannen ikkje vurdere verdien av ståande skog. Dette skuldast at ein ikkje kjenner hogstklassefordelinga, vidare at det er lenge til skogen er hogstmoden og at moderne driftsmetode truleg vil ynskje sluttavverking av skogen. Det vert då sær usikkert kva verd skogen faktisk har. Planta skog er og ein relativt sett liten del av skogen på eigdommen. På resten av skogsmarka stod det spreidd furu og lauvskog, mest eigna til ved.

32,5da fulldyrka jord a kr.4000,-	= 130000,-
5,7da overflatedyrka jord a kr.3500,-	= 19950,-
21,2da innmarksbeite a kr.2600,-	= 55120,-

402,4da skogsmark av super og høg bonitet a kr.1500,-	= 603600,-
85,5 da skogsmark av middels bonitet a kr.1000,-	= 85500,-
59,4da skogsmark av låg bonitet a kr.700,-	= 41580,-
198,5da uproduktiv skogsmark a kr.500,-	= 99250,-
45,3da myr a kr.500,-	= 22650,-
109,0da anna areal, for det meste grunnlendt fastmark a kr.500,-	= 54500,-

I alt 959,5da	= 1112150,-
----------------------	--------------------

Andre verdier knytt til areala

Desse verdiane er inntekt av bygsla hyttetomtar, verdi av tomtar i regulert hyttefelt som enno ikkje er seld, verdi av jakt og fiskerett.

Bygsla hyttetomtar.

Saman med naboeigedommar har denne eigdommen eit hyttefelt der hyttene står på bygsla grunn. Det er 35 tomtar a kr.1170,- i bygselavgift. Avgifta kan regulerast kvart tiande år i høve til prisindeksen. Inntekt av feltet er såleis kr.40950,- pr.år, og denne eigdommen får 25% eller kr.10237,- i avgift pr.år. Dette er faste inntekter som det ikkje er knytt utgifter til anna enn skattlegging. Nettoinntekt vert sett til kr.8000,- som vert kapitalisert med 4% rente.

Verdi av bygsla tomtar	= 200000,-
-------------------------------	-------------------

Hyttetomtar som ikkje er selde.

Bruket kan selje tomtar i hyttefelt. Det er tre tomtar som ikkje er selde. I følge eigaren vil prisen ligge mellom kr.100000,- og kr.150000,-. Slikt sal vert skattlagd.

Nettoverdien av uselde tomtar i hyttefelt vert vurdert	= 100000,-
---	-------------------

Jakt- og fiskerettar.

Eigedommen kan åleine felle to hjort. Saman med nabogardane disponerar eigedommen 10 fellingsløyve for hjort. Eigedommen har naust i Storavatnet og rett til å fiske. Vatnet har ein bra stamme av aure. Naustet er i bra stand og om lag 40 år gammalt, med grunnflate om lag 20m². Grunneigarane jaktar og fiskar sjølv. Det er likevel særst verdfullt for eigedommen å ha tilgang til desse goda, og det er mogeleg å tenkje seg at både jakt og fiske kan leigast ut, og bringe inntekt til bruket.

Verdi av jakt, fiskerett m/naust vurdert = **65000,-**

Hus på eigedommen.

Eigedommen har bustadhus med to husvære i bra stand, driftsbygning i tunet på gnr.152/11 i nokså bra stand, driftsbygning i tunet på 157/1 sam kan nyttast til bortsetting av reiskap, sommarfjøs i stein av eldre dato, naust omtala under fiske- og jaktrettane og ei grillhytte. Knytt til driftsbygningen på 152/11 er det og sett opp vedhus og garasje. Bygningane er av varierende stand, og i samband med verditaksten vil berre bustadhus og driftsbygning i tunet på 152/11 verte vurdert. Den andre driftsbygningen vert vurdert til å vere reelt sett utan verdi i den samanhengen det her gjeld, det same er tilfelle for sommarfjøsen. Begge disse bygningane kan ha verdi som "historiske element", men vert vurdert som utan verdi for drifta av eigedommen som landbruk. Grillhytta er eit fint element for dei som skal leve på staden og vert sett som eit lysthus eller ein stad å gå inn under tak, dersom regnet kjem medan ein har lyst til å vere ute.

Bustadhus.

Bustadhuset har to bueningar. Det har vore nytta som generasjonsbustad, men er no berre nytta av eigaren. Det er samanbygd av ein gammal del med grunnflate om lag 119m² og ein nyare del med grunnflate om lag 40m². Huset er i 1 1/2 etasje. Den gamle delen er frå om lag 1860. Denne delen er tømra og kledd delvis med eternitt, delvis med vestlandskledning. Grunnmur av delvis pusset gråstein. Isolert utvendig i veggane, ikkje i golvet. Delvis skifer delvis shingel på taket. Nyare vindauge. Bad og kjøkken innreidd om lag 1980. Nyare del er frå 1991. Reisverk med vestlandskledning. Isolert. Full kjellar under, som ikkje er heilt ferdig. Bad med varmekablar og fliser. Romsleg kjøkken med fliser og belegg. Shingel på taket. Totalt har huset 5 soverom og to stover, det er dessutan ein del karnapp og vinklar som er nytta til kontor, arbeidsrom og bibliotek. For det meste er det nytta tapet, belegg, plater. Det er fyring med ved, straum og det er ny varmpumpe installert i 2009. som yter 9kw. Det er vatn frå eigen brønn og kloakk med oppsamlingstank og spreining til grunn. Kostnad med å bygge eit tilsvarande hus i dag vert sett til kr.3500000,-. Fråtrekk for alder, slitasje og utidsmessige løysingar vert sett til 50%.

Verdi av bustadhus slik det står i dag = **1750000,-**

Driftsbygning.

Driftsbygningen er bygget over lang tid. Den er i dag ikkje i godkjend stand. Gjødseilager er ikkje godkjend slik det er i dag.

Bygningen var ført opp som eit grindbygg om lag 1887. Eit tilbygg med vedhus vart ført opp i 1970. Eit tilbygg med nye siloar vart sett opp i 1990. Garasje vart sett opp nært tilknytt driftsbygningen i 1970. Det har ikkje vore drift på bruket sidan 1975. Fjosen er gjort om til stall med boksar for tre hestar. Siloane er bygd om for lagring og tørking av ved. Det er forskjellige slags kledning og tak på bygningen. Hovudinstrykket er ein bygning kledd og tekt med plater. Det er og noko eternitt og tre til kledning.

Bygningen er i bra stand, men ikkje tidsmessig og ikkje godkjend for hald av produksjonsdyr. Mest påreklelege drift på garden vil vere sau. Om lag 40da innmark gir vinterfor til 80 vinterfora sau. Nytt hus til 80 vinterfora sau vil koste kr.1600000,-. Fråtrekk for alder og slitasje, utidsmessig vert sett til 80%

Verdi av driftsbygning inkludert garasje slik den står i dag = 320000,-

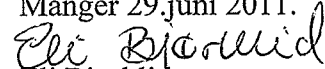
Oppsummert.

Verdi av areal på eigdommen	=1112150,-
Verdi av bygsla tomtar	= 200000,-
Verdi av hyttetomtar for sal	= 100000,-
Verdi av jakt og fiskerettar inkludert naust	= 65000,-
Verdi av bustadhus	=1750000,-
Verdi av driftsbygning	= 320000,-
I alt	=3547150,-

Det er høve for takstmannen til å sette ein verdi på det å bu på ein gard. Dette er ein verdi som vert sett ut frå skjønn og som tek omsyn til at mindre landbrukseigedommar kan vere tiltrekkande som ein stad for ungar å vekse opp, og for familien til å utfalde mange interesser. I vurderinga tek ein omsyn til storleik, korleis eigdommen ligg i høve til skular og arbeidsplassar med vidare. I det aktuelle høvet vurderar takstmannen at det ikkje er aktuelt å sette buverdi. Eigdommen er så stor at den må sjåast som landbruk der det ligg til rette for drift på full tid. Eigdommen ligg og slik til at det må vurderast som krevjande å nytta han som buplass, dersom ein skal hente all inntekt utanom garden.

Takstmannen sett difor marknadsverdien for eigdommen vurdert ut frå at det vil verte kravd bu- og driveplikt, og at det er naudsynt med konsesjon for å overta eigdommen om han vert seld på den frie marknaden.

Etter vurderingane ovanfor og kunnskapen om marknaden, vert marknadsverdi/høgste konsesjonspris vurdert til kr.3500000,- tre millionar fem hundre tusen kroner.

Manger 29.juni 2011.

Eli Bjørklid