

Takstskjema landbruk.

Eigedomen(ane) : **Langeland,**
Gardsnummer : **30** bruksnummer: **1**
I : **Samnanger** kommune.

Eigar(ar) : **Knut Langeland dødsbu,**
Adresse : **ved Johannes Langeland bustyrar,**
Poststad : **Skjoldhøgda 145, 5222 Nesttun.**

1. Type takst:
 Konesjonstakst Tvangsal Lanctakst Anna, kva type: evt. «odelstakst».
NB! Berre for Borgny Langeland, Joalv Langeland og Norvald Langeland søsken av Knut Langeland, igjenlevande.

2. Bu/drivetilhøve:
 Eigar/familie driv eigedomen sjølv Leiger bort jord + driftsbygningar
 Leiger bort jorda Leiger bort alt. bur ikkje på eigedomen

4. Areal på eigedomen, dekar:

A. Jordbruksareal:		B: Skogbruksareal, utmark, fjell, vatn m.m.	
1. Fulldyrka/overflatedyrka	23	1. Skog, produktiv	519
2. Udyrka/gjodsla beite	29	2. Anna areal	109
3. Tun, hage, vegar m.m			
Sum A	52	Sum B	628
C. Eigedomens samla areal		680	

5. Jordbruk og hagebruk:

Produksjonsdata:
Høgde over havet: **ca 50** meter.

Jordart, dominerande:
 Sandjord Leirjord Morenejord Siltjord Organisk jord, myr.

Arrondring:
 God Middels Dårleg

Topografi:
 God Middels Dårleg

Grofter, groftetilstand i forhold til behov:
 Ikkje naudsynt Bra Middels Dårleg

Takstmann landbruk Eivind Moberg

Telefon 56 30 03 27 907 38 454
Adresse Kuhnlevegen 70 5209 OS
Bankgiro 3631.08.45870
Eivind.moberg@bkkfiber.no

Planteproduksjon	
	Dekar
Gronsaaker, bær, frukt	0
Eng. beite, forvekstar	52
Anna	0
Brakk. ute av drift	0
Sum	52

Husdyrproduksjon		
	Antall	Mjolkkevotc, kons.grenser
Kyr		0
Storfe, slakt/år		
Saucr. vinterfora		
Avlsvin		
Slaktesvin, levert/år		
Honer		
Slaktekylling, lev./år		

Andre produksjonar, oppgi kva og omfang: **Nabo haustar bruket, skriftleg avtale fram til år 2022.**

6. Skogbruk (alle tal er ca tal):

Årleg tilvekst : **ca 250** m³ Årleg hogstkvantum : m³
 Ståande masse: m³ av dette gran: x m³ furu: x m³ lauv : x m³
 Bonitet, areal i dekar: Høg: **389** Middels: **79** Låg :

51

Hogstklassefordeling:

	1	2	3	4	5	Sum
Dekar						0
Prosent		5	25	40	30	100
m ³						0

Skogsvegar:

Godt dekket/ikkje behov Middels dekket Darlig dekket

Driftskostnader ved avvirkning:

Lage Middels Hoge

7. Bygningar, sammandrag frå tilleggskjema:

	Byggeår	Restaurert. år	Grunnflate m ²	Tilstand 0-10	Verdi kr.
Våningshus	1890	1960 + litt over tid	ca 88 m ² 1.etg. utvendig	4	800000,00
Vedhus/ garasje/ verkstad	eldre dato	påbygd over tid	ca 60 m ² målt utvendig	5	25000,00
Driftsbygning + siloar	1890 (1801)	påbygd over tid	ca 100 m ² 1.etg. målt utvendig	4	75000,00

Takstmann landbruk Eivind Moberg

Telefon 56 30 03 27 Adresse Kuhnleveggen 70 Bankgiro 3631.08.45870
 907 38 454 5209 OS
 Eivind.moberg@bkkfiber.no

Sum					900000,00
-----	--	--	--	--	-----------

8. Rettar: almeningsrett Seter/beiterrett Jakt/fiskerett
9. Andre verdjar: grustak campingsplass inntekter jakt. fiske
 anna. oppgje kva

Takstmann landbruk Eivind Moberg

Telefon	Adresse	Bankgiro
56 30 03 27	Kuhnlevegen 70	3631.08.45870
907 38 454	5209 OS	
Eivind.moberg@bkkfiber.no		

10. Hefte og rettar, kva type, og årleg beløp, eventuelt kapitalisert: **Det kviler odel på eigedommen for søsken av avdøde Knut Langeland. Ved sal av eigedommen utover nær slekt er det konsesjonspliktig. Her er i utgangspunktet buplikt på bruket. Her er driveplikt . Bruket har beiterett i fjellet.**

11. Verdssetting berekningar:

	Kroner/cigedom	Særskilde tilhøve
Jordveg	222000,00	Tillagt buverdi ut i frå storleik og geografisk plassering (jmf.rundskriv M3/2002 frå Landbruksdep.). M 2 og M 3/ 2017 frå Mat og Landbruksdep. Vurderinga er bygd på bruksverdi jord/skog. For bygningar er vurderinga bygd på nedskrivne gjenanskaffelsesverdi. Ved sal av bruket ut over nær slekt, krevst handsaming ut i frå konsesjonslova. Rundskriv M-4/2004(R-1075) av 21.juni frå Landbr.dep.,endr. av kap % frå 7 til 4 for jord på landbr.ciged. ved konsesjon
Skog med utmark	475000,00	
Våningshus	800000,00	
Driftsbygningar+ vedhus	100000,00	
Rettar: jakt og fiske 1 1/2 fellingsløyve - Hefte	150000,00	
Andre verdiar: beiterett i fjellet	30000,00	
Buverdi	200000,00	
Samla verdi	1977000,00	
A. Konsesjonstakst	2000000,00	
B. Antatt omsetningsverdi, markedsverdi		
C. Låneverdi		
D. »Odelstakst»	1800000,00	

12. Merknader til utfylling av postane i skjemaet ovanfor:
- Dette bruket Langeland ligg midt i Samnanger kommune. Det ligg på begge sider av off. fylkesveg til Kvittingen . Tunet og innmarka ligg på austsida av denne vegen , og er kobla til denne vegen i kort avstand. Her er ca 3 km frå Langeland til fylkesveg 7 ved Totland. Her er omlag 5-6 km til kommunesenteret Tysse. Her er ca 1 times køyring til Bergen sentrum.**
- Bruket Langeland ligg i eit landbruksområde med frå mjølkeproduksjon med nye investeringar til bruk som vert drive av naboen, som dette.**
- Bruket ligg i L.N.F. område (landbruk, natur og friluftareal) i arealdelen kommuneplanen for Samnanger.**
- Bygningsmassen på dette bruket er helst i noko svak tilstand om ein familie skal busetja seg her. Då viser eg til våningshus og evt. buplikt på bruket. Likeeins dei andre bygningane krev påkostningar om ein skal ha eigen drift.**
- Jordvegen på bruket (det fulldyrka arealet , overflatedyrka areal og innmarksbeite) er fordelt på myrjord aust for driftsbygningane og truleg morenejord vest for driftsbygninga. Her er lett driven, flatlendt jord i god hevd og i god kultur og dreneringstilstand.**
- Beitearealet (i underkant av 1,5 da overflatedyrka truleg nytta som beite) er litt meir spreidd enn innmarka. Det største innmarksbeitearealet ligg ca 500 m frå tunet. Beita er stort sett opplendte og har bra tilgang på naturleg vasskjelde.**
- Bruket har eit større skogareal hovudsakleg lauvskog rundt tunet og nordover. Skogen er stort sett samanhengande frå tunet og opp til Fiskevatn og langs fylkesveg til Kvittingen og likeeins oppover kommunal veg til Nyutletre, Larstjørna. Til desse teigane er det delvis tilkomst til skogen langs fylkesveg og kommunalveg . Her er i tillegg**

Takstmann landbruk Eivind Moberg

Telefon 56 30 03 27 Adresse Kuhnleveggen 70 Bankgiro 3631.08.45870
907 38 454 5209 OS

Eivind.moberg@bkkfiber.no

ein teig nord for Nyutletre som ikkje har vegtilkomst direkte og ein teig aust for Larstjørna der det ikkje er tilkomst maskinelt . Her er mykje furuskog av varierende kvalitet og lauvskog i dei lengst vekk liggjande parsellane. Nærast fylkesveg er her ein del planta granskog i høgare hogstklasse , 3 (yngre produksjonsskog) og 4 (eldre produksjonsskog) og noko i 5 (hogstmogen skog).

Her krevst særleg løyve av vegmyndigheitene å driva skogen nær off. vegar. I området rundt Larstjørna er det utskilt ein del hyttetomter til fam. medlemmer av Knut Langeland

Storleiken på bruket representerer ca 1 1/2 – 2 fellingsløyve for hjort.

Grunna større vassdrag gjennom eigedommen , har her vore diskutert felles planar om småkraftverk. Då snakkar vi om under 1 Megawatt konsesjonsfritt. Dette er førebels berre planar . Ikkje teke med i vurderinga.

13. Vedlegg/andre opplysningar:

Vedlegg: Kart i M 1:5000, NIBIO kart med arealoppgåve , Norske Gardsbruk bind 19 side 1308. Samtale med Torgeir Langeland , nabo som driv jorda.

14. Gjennomføring av registrering og berekningar:

1. Synfaring føreteke dato: **30.08.2018**
2. Til stades ved synfaring/opplysningar gjeven av: **Eigar ved Johannes Langeland, nevø og bustyrar**
3. Registrering og berekning føreteke av: **Eivind Moberg**
Stad: **Os** Dato: **27.08.2018**

Takstmann landbruk Eivind Moberg

Telefon	Adresse	Bankgiro
56 30 03 27	Kuhnlevegen 70	3631.08.45870
907 38 454	5209 OS	

Eivind.moberg@bkkfiber.no

Registrering av bygningar, tilleggskjema.

Type bygning	Bygge år	Restaurert, år ¹⁾	Grunnflate m ²	Kjellar, merk av nei/ja/delvis	Etasjer over kjellar nivå, antall	Kapasitet dvs husdyr plassar, lager volum	Tilføring av vatn, tilfredsstillende	Godkj. kloakk av/laup, ja/nei	Tilstand 0-10 ²⁾	Verdi i kroner	Merknader
Våningshus	1890	1960 + litt over tid	ca 88 m ² 1.etg. målt utvendig	delvis	1 1/2	Denne bygningen må ha større påkostninger skal den tiffredstille ein fam. Bustad (våtrom, kjøkken, evt. lekkasje)	ja	ja	4	800000,00	Dette huset er ført opp rundt 1890. Huset er for det meste ført opp i tommerreisverk, seinare påbygd (ca 1960) og er kledd med treverkskledding. Utbygg mot aust (ca 1960) har ok trekledding og er truleg isolert. Her er m.a. mot sør litt nyare kledding , usikker alder og truleg isolert. Elles skifta litt kledding ymse plassar og elles opphavgleg kledding ok, nokre svakare vannbord. Her er for det meste gråsteinholmur , på tilbygg betong grunnmur (prosenstein). Taket er tekka med skiferheller. Her har vore sakkunnig tømrar og sett på taket og det er anbefalt a byta nokre taksperr. Huset er i 1 1/2 etg. + delvis kjellar. Her er ei ca grunnflate 1.etg. utvendig på 88 m2. Her er vatn frå eigen brønn , kloakk via sept. tank til spredning i grøft. Her er ei skorsteinspipe mot sør med ny innsats fra 2012. Her er montert hette på skorsteinane. Nyttar ikkje skorstein mot nord. Her er sikringskap i «2.etg.» med automatsikringer og elles truleg godkjent

Takstmann landbruk Eivind Moberg

Telefon 56 30 03 27
 Adresse Kuhnleveggen 70
 907 38 454 5209 OS
 Eivind.moberg@bkkfiber.no

Bankgiro 3631.08.45870

<p>ei. opplegg elles. Innv. 1.etg. er m.a. eit kjøkken med eldre innreting , kobla vindauge. Her er belegg golv og malte plater på veggjar. Bad med dusj.Her er fliser golv (mosaikk).</p> <p>Våtromsplatser veggjar. Kobla vindauge . Ovn på bad. Her er ei stove mot sør. 2 panelte veggjar, resten strie veggjar. Parkett golv. Her er isolervindauge (ca 1975). 1 vedovn. Her kan sjå ut som ein antydning til lekkasje på vegg mot vest (?). Ved sida av kjøkken er ein liten gang med belegg golv , panelveggjar og ei utgangsdør . Her er eit lite wc med belegg golv og panelveggjar. Enkelt vindauge . Ei bu med synlege golvbord. Ein vegg med synleg tømmer , panelvegg og enkle vindauge. Ei lita stove mot nord med plater veggjar , furugolv , enkle vindauge. Hovudgang med furugolvbord . Her er ei nyare utgangsdør. Panelveggjar og trapp opp til «2.etg.»</p> <p>I «2.etg.» er eit ark , soverom mot vest. Her er panelt ok og nyare takplater, golvbord og isolervindauge . Her er ein lem mot sør som er 2-delt. Eit soverom mot vest med belegg golv og plata veggjar. Eit enkelt vindauge . Her er antydning til lekkasje på vegg mot vest (?). Eit soverom (mot aust) med enkle vindauge , malte plater veggjar og golvbord.</p> <p>Lem mot nord har isolervindauge , noko defekt belegg. (tidlegare lekkasje i tak).</p> <p>Her er eit mindre rom mot aust med golvbord . Loft , tidlegare inispisert av sakkunnig tømrrar ,</p>																						

Takstmann landbruk Eivind Moberg

Telefon 56 30 03 27
 907 38 454
 Eivind.moberg@bkkfiber.no

Adresse Kuhnleveggen 70
 5209 OS

Bankgiro 3631.08.45870

Vedhus/ garasje/verkstad	eldre dato	påbygd over tid	ca 60 m2 ut- vendig	nei	1					5	25000,00	meiner her må skiftast nokre taksperr. Kjellar: I sjøve kjellaren er låg takhøgde (ca 1,80 m). Her er ein yttergang (påbygd) under kjøkken . Isolert mellom golv, kjøkken 1.etg. og tak gang kjellar. Her er enkle vindauge, betong golv. Her er varmtvassstank. Betong veggar. Inne i kjellar er betong golv, ein potetkjellar , enkle vindauge. Også her litt isolert tak kjellar, golv 1.etg. Dette huset må ha ein større påkostning for å tilfredstilla krav til ein familiebustad (våtrom, kjøkken m.m.). Vedhus/ garasje/ verkstad. Dette bygget er av eldre dato (før 1960). Bygget er delt opp i vedhus, garasje for bil , garasje for traktor og ein mindre verkstad. Bygget er i 1 etg. og har ei ca grunnflate (utvendig) på 60 m2. Huset er ført opp i standardverk med trekkledning. Svak kledding mot sør , antydning til rote i kledding , resten er middels god. Taket er tekka med i hovudsak skifer, garasje for bil er tekka med eternitt.
Driftsbygning + siloar	1890 (1801)	påbygd over tid	ca 100 m2 1.etg. ut -vendig	ja	laveteg.	4 storfebasar + innreidd for sau . Vil berre vera godkjent	ja	?	4		75000,00	Driftsbygning + siloar. Denne bygningen er som våningshuset ført opp ca 1890 (noko av den er truleg endå eldre , 1801). Men bygningen er truleg påbygd også etter 1890. Det meste av bygningen er ført opp i treverk, grindaverkskonstruksjon og treverkskledding i noko ujamn kvalitet. Sjøve

Takstmann landbruk Eivind Moberg

Telefon 56 30 03 27
907 38 454
Eivind.moberg@bkkfiber.no

Adresse Kåmleveggen 70
5209 OS

Bankgiro 3631.08.45870

										<p>fjøsdelen er i gråsteinsmur og elles gråsteinsrunnmur. Gjødselkjellar i betong. Her er ei ca 100 m2 grunnflate (målt frå kart) i 1.ctg. + siloar. Taket er tekka med eternitt , her er litt lekkasje mot nord , bølgeblekk og skiferheller. Her er 3 mindre forsiloar , uklart om desse er ok i høve avrenning.</p> <p>Her er ei låvebru i treverk innvendig. Fjøsdel mot nord har gråsteinsmur og høyløe 1.ctg.</p> <p>I fjøs er her 4 storfébåsar, betong golv, låg takhøgd. Høyløe mot sør i treverk, godt tak over høyløa , svakt tregolv.</p> <p>Gjødselkjellar er bygd på driftsbygningen . Her er sauehus og stall over gjødselkjellar. I dag kan denne bygningen truleg berre nyttast til sau , men ikkje stortfå av fleire grunnar.</p>

1) Vert oppgjere hvis restaureringa utgjer meir enn 1/3 av kva tilsvarande nybygg ville ha kosta.
0= Verdtålaus. 10=nytt.

Takstmann landbruk Eivind Moberg

Telefon 56 30 03 27
Adresse Kuhnivegen 70
907 38 454 5209 OS
Eivind.moberg@bkkfiber.no

Bankgiro 3631.08.45870

**Maskiner og lausøyre (reiskapar) Knut Langeland , dødsbu
(skjønsmessig vurdert).**

1 traktor Iseki 4370 1984 – mod. opplyst er i brukbar stand	kr 40.000,-
1 stk. Dalen vedkløyvar	kr 1.500,-
1 stk. traktorskuffe ca 1,5 m	kr 1.000,-
1 stk. 3 delt moseharv	kr 1.500,-
1 stk. ”Moelven ” tilhengar med sylindertipp	kr 6.000,-
<u>Tot. verdi skjønsmessig vurdert</u>	<u>kr 50.000,-</u>

Os 29.09.2018

Eivind Moberg
