

Verditakst for landbrukseiendom



Bygdavegen 151
5652 ÅRLAND
Gnr. 20 Bnr. 1"STEINTVEIT"
Samnanger kommune

MARKEDSVERDI
Kr. 2 550 000



Ønsker du å sjekke rapportens gyldighet? Skann QR-koden med din mobiltelefon.

Oppdragsnr. 525 026
Befaringsdato 06.04.2020
Rapportdato 21.04.2020

Rapportansvarlig Takstingeniør Helge Fjellro AS
Takstingeniør: Helge Fjellro
Vavollen 144, 5610 ØYSTESE
Tlf.: 41140500
E-post: post@helgefjellro.no

Verditakst for landbrukseiendom

Eiendomsbetegnelse, hjemmelshaver m.m.

Adresse	Bygdavegen 151	Knr	4623	Kommune	Samnanger	Gnr	20	Bnr	1"STEINTVEIT"	Fnr	
Postnr./sted	5652 ÅRLAND										
Verdisettingsformål	Salg										
Type eiendom	Småbruk										
Rekvirent	Eiendomsmegler Magne Storheim										
Hjemmelshaver(e)	Kjell Steintveit sitt bo										
Befaringsdato	06.04.2020										
Tilstede/opplysninger gitt av	Beate Steintveit og takstmann Helge Fjellro										

Premisser og forutsetninger

Taksten er basert på visuell besiktigelse uten inngrep i konstruksjoner. Det er derfor nødvendig å ta forbehold om eventuelle skjulte feil og mangler som ikke kan sees ved vanlig visuell befaring. Takstmannen er derfor ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler han ikke kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Hjemmelshaver forplikter å lese taksten og melde om evt. feil og mangler før den brukes offentlig. Dette er ikke en tilstandsrapport som er en mer omfattende gjennomgang av eiendommen.

Taksten gjelder eiendommens markedsverdi der det er tatt hensyn til de begrensninger som gjelder ved omsetning av landbrukseiendom i forhold til konsesjonslovens §9, prisregulering og jordlovens §12 m.m.

Denne rapporten er utarbeidet av en frittstående og uavhengig takstmann som ikke har noen bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Verditaksten er utført iht. Norsk Takst AS instruks for utfylling av takstskjema, takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger – 2014 og NS 3940. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS 3940. Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Låneverdi er en forsiktig ansatt markedsverdi som grunnlag for langsiktig belåning eller salg. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering. Denne typen takst gjelder ikke for rene forretnings- og næringsbygg. Opplysninger om tomteforhold, vann og avløp er basert på opplysninger gitt av revirent. Areal oppgitt i Infolands eiendomsbase og gårdskart.

Taksten er bygd på retningslinjene som Norsk Takst AS har utarbeidet for landbrukstaksering. Det tilsier at for jord, skog og utmark skal avkastningsverdien som "rotnetto" legges til grunn. I praksis blir den påregna kapitalinntekta kapitalisert. Det er likevel mer vanlig å benytte normtall pr da som er utregna på samme grunnlaget. For dyrka jord varierer dette mellom kr 3000,00 til kr 8000,00 pr da. For skog er det mellom kr 400,00 til 1200,00 kr pr da. En skal ta hensyn til bonitet/vekstevne, arondering, høyde over havet etc. Utmarksretter som beite, jakt og fiske blir gjerne skjønnsmessig vurdert eller at en også bruker avkastningsevne.

Taksten er basert på visuell besiktigelse uten inngrep i konstruksjoner. Det er derfor nødvendig å ta forbehold om eventuelle skjulte feil og mangler som ikke kan sees ved vanlig visuell befaring.

Takstmannen er derfor ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler han ikke kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Hjemmelshaver forplikter å lese taksten og melde om evt. feil og mangler før den brukes offentlig. Dette er ikke en tilstandsrapport som er en mer omfattende gjennomgang av eiendommen.

Taksten gjelder eiendommens markedsverdi der det er tatt hensyn til de begrensninger som gjelder ved omsetning av landbrukseiendom i forhold til konsesjonslovens §9, prisregulering og jordlovens §12 m.m.

Dette er en rapport som baseres på opplysninger gitt av eier, kommunes webkart og NIBIOs Gårdskart. Det tas ikke ansvar for feil opplysninger gitt i forbindelse med befaring, eller feil i grunnlag i offentlig kartverk. Bygningene på eiendommen er ikke kontrollert i sin helhet. Det presiseres at denne rapporten er en enkel vurdering av eiendommen. Den må ikke forveksles med en Boligsalg rapport /Tilstandsrapport, som baserer seg på en mer grundig gjennomgang, og beskriver byggverkets tekniske tilstand etter NS 3424 "Tilstandsanalyse av byggverk".

Skader eller symptomer på synlige skader skal angis. Hvis mulig, skal takstingeniøren tilkjenne mulig skadeårsak. Denne må anses som en anbefaling, fordi den kun baserer seg på visuell vurdering. Overflater som ved befaringen er tildekket av møbler, tepper, tekstiler og annet løstøre, kan ikke kontrolleres og inngår ikke i takstingeniørens vurdering.

Oppdragsgiver må kontrollere dette dokumentet for eventuelle feil og mangler før det benyttes. Takstmann legger til grunn at alle bygninger og bruken er godkjent av rette instans og i henhold til gjeldende forskrifter.

Det bemerkes at landbrukseiendommer ikke alltid er av korrekt juridisk størrelse, mindre avvik kan forekomme, noe som også kan påvirke eiendommens juridiske status dersom den fulldyrka jorda blir målt til 34,9 Daa eller mindre, eller at

Verditakst for landbrukseiendom

totalarealet inkl. uregistrert fellesareal ikke er oppgitt. Undertegnede forholder seg til arealene som fremkommer på NIBIO (gårdskart) og forutsetter at kartgrunnlaget er korrekt.

Fremlagte dokumenter

Fremlagte dokumenter

Avtale om leie av fallretter m.m. i forbindelse med bygging og drift av Aldalselva kraftverk.

Eiendomsopplysninger

Avstand til by/bygdesenter	Avstand til offentlig vei	Avstand til off. kommunikasjon	Avstand til skole	Veikvalitet
2 km	0 km	1,6 km	4 km	Fast dekke

Heftelser / rettigheter knyttet til eiendommen

Utdrag av ubekrefta utskrift av grunnboken:

1880/900078-1/50 Bestemmelser om beiterett. 06.07.1880 Gjelder utmark.

1895/900151-1/50 Bestemmelse om veg. 21.03.1895 Gjelder bidrag til veg.

1951/1855-1/50 Utskifting. 21.03.1951. Gjelder innmark. Gjelder denne matrikkelenheten med flere.

1951/8015-1/50. Utskifting. 15.11.1951. Bestemmelse om veg. Gjelder denne matrikkelenheten med flere.

1952/184-1/50 Jordskifte. 09.01.1952. Jordskifte. Gjelder utmark. Bestemmelse om naustplass. Bestemmelse om veg.

Gjelder skog. Gjelder felles plass. Gjelder denne matrikkelenheten med flere.

1953/95-1/50 Bestemmelse om vannrett. 06.01.1953. Rettighetshaver: knr: 4623 gnr: 20 bnr: 3 og 5. Gjelder vedlikehold av brønn. Gjelder denne matrikkelenhet med flere.

1956/4418-2850 Bestemmelse om veg. 28.09.1956 Rettighetshaver: gnr: 20, bnr: 13. Bestemmelser om vannrett.

1971/7307-2/50 Best. om vann/kloakklednin. 10.09.1971. Rettighetshaver: Gnr: 20, bnr: 20. Bestemelse om veg.

1984/5253-1/50 Erklæring/avtale. 23.10.1984 Gjelder Nordvikvatnet.

2010/386485-1/200 Jordskifte. 31.05.2010 Sak. nr 1200 - 2008 - 0039 Haukanes, gnr: 23 i Samnanger. Gjelder denne matrikkelenheten med flere.

Grunndata:

0/903281-/50 Opprettelse av matrikkelen.

1781/900012-1/50 Grensejustering. 09.10.1781. Bestemmelse om beiterett.

Diverse utskilte bruksnr etc.

Viser til ubekrefta utskrift av grunnboken.

Eiendomsopplysninger

I flg. NIBIOs Gårdskart består eiendommen av 4 teiger. En teig 10,7 dekar på holmen i Nordvikvatnet. Hoveddelen med tun og dyrka mark har også lang strandlinje mot Nordvikvatnet. Den største teigen består av oveflatedyrka jord nord for veien og stor skogteig/utmarksteig østover til Aldalselven. Øst for elven er det en teig på 26,7 dekar. Eiendommen er også medeier i felles teig beliggende på sørvestsiden av Fitjavatnet. Viser til kart. Eiendommen består av våningshus opprinnelig oppført ca. 1900, tilbygd i 1975, oppgradert med nyere tekking på hoveddelen, nytt kjøkken og delvis overflater etter år 2000. En må påregne store kostnader med oppgradering/rehabilitering av boligen. Som normalt er på tømmerhus og reisverk på gråsteinsmurer er det store skeivheter i konstruksjonen. Boligen har vært benyttet som fritidsbolig de senere årene, men også delvis også vært benyttet som bolig. Eldre driftsbygning som trolig har vært oppgradert på 1960 - tallet. Oppført av grindverk og reisverk, fjøs av pusset mur/Leca, oppført på gråsteinsmurer. Åpen garasje med skråtak antar fra 1970 - tallet i enden av driftsbygningen. Saltak og skråtak teknet med Eternitt og profilerte plater. 2 siloer tilknyttet. Samt hus for tidligere taubane ned til vatnet. Det er eldre taubane til område ovenfor tunet. Uthus med utedo i dårlig stand og må rives. Uteløe i utmarka. Uteløe, naust og stølshus er ikke besiktiget av takstmann. Naust i sørenden av Fitjavatnet, stølshus i nordenden av vatnet.

Ved befaring ble det fremlagt avtale mellom 26 grunneiere og eiere av Aldal Kraft AS. Avtale om leie av fallretter m.m. i forbindelse med bygging og drift av Aldalselva kraftverk.

Utdrag: a Fallretter: "Den årlige leiesumen dekker alle (100 %) fallrettigheter som blir omfattet av utbygningen. Det er brutto leieavtale og er fastsatt til 10 % av leiers sin brutto årlig driftsinntekter.

Utbetaling av fallrettsleie skal være iht. finansierende bank sine krav. Fallrettsleie kan opptjenes, men ikke utbetales før bankens krav er oppfylt.

Verditakst for landbrukseiendom

Uavhengig av utbyggingspris kr/kwh starter brutto prosentsats på 1 % i ett år, og øker deretter med 1 % poeng pr år inntil maksimal leie 10 % oppnås. For utbyggingspris fra 4,01 kr/kwh og til 4,25 kr/kwh øker leien tilsvarende år for år, men fra år 8 og til og med år 20 utgjør leien 8 %, deretter 10 %. For utbyggingspris fra 4,26 kr/kwh til 4,50 kr/kwh øker leien tilsvarende år for år, men fra år 6 og til og med år 20 utgjør leien 6%, deretter 10 %.

Av denne leien er det opplyst av 20/1 har 35 fallmeter med prosentandel på 5,42 %. Utleier skal ha rett til å nytte nye veier som leietakermåtte etablere. Vedlikehold dekkes etter bruken, jfr. Vegloven § 54." Viser til helhetlig avtale.

NVE:

"NVE gir løyve til bygging av Aldalselva kraftverk i Samnanger kommune.

NVE gir løyve til Aldalselva kraftverk med 1,1 meter regulering av Fitjavatnet i Aldalen i Samnanger kommune i Hordaland. Kraftverket vil få ein årlig produksjon på om lag 17,5 GWh, noko som svarar til straumbruken til 900 husstandar NVE har lagt vekt på at ei utbygging av Aldalselva kraftverk vil vere eit bidrag til produksjon av regulierbar fornybar energi. Aldal Kraft AS (SUS) planlegg å gjere nytte av fallet i Aldalselva mellom 336 moh og 5 moh, samt å kunne regulera Fitjavatnet med 1,1 meter. Med ei regulering vil tiltaket bidra til å sikra ein jamnare kraftproduksjon. Vassvegen vil gå i tunnel i om lag 300 meter frå inntaket, deretter i nedgravd rørgate til kraftstasjonen.

For å ta vare på naturmiljøet i og rundt elva, er det krav om å sleppe ei minstevassføring på 30 l/s heile året.

NVE vurderer i sum at nytta av tiltaket er større enn skadar og ulemper for private og allmenne interesser, og gir løyve til bygging av Aldalselva kraftverk."

Merknader

Konsesjon:

Eiendommens totalareal er på over 100 dekar. Ifølge arealopplysninger fra NIBIO/Gårdskart pr 30.03.2020 er det ikke knyttet lovpålagt boplikt etter konsesjonslovens § 5.2 ved et konsesjonsfritt salg da det IKKE er mer enn 35 daa full-/overflatedyrka jord eller 500 daa produktiv skog. Ved et konsesjonspliktig salg(egenerklæring og konsesjonsfritak) kan det pålegges boplikt etter konsesjonslovens § 11 da eiendommen er større enn 100 dekar. Takstmann forutsetter at arealopplysninger fra NIBIO er korrekte.

Driveplikt:

Eier av eiendommen vil i utgangspunktet være pålagt driveplikt etter jordlovens § 8 på landbruksarealene. Driveplikten kan også oppfylles ved bortleie ved varighet minst 10 år.

Beliggenhet

Eiendommen ligger sørvendt til på Steintveit nord øst for Nordvikavatnet. Sørvestvendt område, rolig, barnevennlig område med vid utsikt.

Arealgrunnlag på eiendommen

Fulldyrket jord	13,3 daa	
Overflatedyrket jord	14,1 daa	
Innmarksbeite	8,5 daa	35,9 daa
Skog av særs høg bonitet	29,5 daa	
Skog av høg bonitet	85,2 daa	
Skog av middel bonitet	18,1 daa	
Skog av lav bonitet	32,7 daa	
Uproduktiv skog	2,6 daa	168,1 daa
Myr	15,2 daa	
Åpen jorddekt fastmark	14,2 daa	
Åpen grunnlendt fastmark	0,0 daa	29,4 daa
Bebyggd, samf, vann, bre	3,7 daa	
Ikke klassifisert	0,0 daa	3,7 daa
Sum		237,1 daa

Opplysningskilder, merknader

Opplysninger baseres rekviert og Gårdskart. I flg. Gårdskart er også medeier i areal tilknyttet flere hovednummer. Det angitte område er i flg. kart lite 0,6 dekar og eies sammen med flere. Område ligger på sørvestsiden av Fitjavatnet.

Verditakst for landbrukseiendom

Jord og beite

Område og beliggenhet	Areal (daa)	Vanning (Ja / Nei)	Driftsvei avstand (m)	Avkastning pr. daa*	Total avkastning pr. år
Fulldyrka areal	13,3 daa	Nei	0 - 250	Kr. 450	Kr. 5 985
Overflatedyrka areal	14,1 daa	Nei	0 - 220	Kr. 250	Kr. 3 525
Innmarksbeite	8,5 daa	Nei	190 - 320	Kr. 100	Kr. 850
Sum jordbruksareal	36 daa				Kr. 10 360
Jordbruksareal (daa)	36 daa			Verdi	Kr. 259 000

Kapitaliseringsrenten 4% på jord er i henhold til gjeldende rundskriv rundskriv M-3/2002 med senere endringer.

* Basert på normal netto avkastningsverdi for dyrket mark.

Opplysningskilder, beskrivelse av jord og beiter, kvalitet av gjerder, jordleie osv.

Opplysninger er hentet fra NIBIOs gårdskart og ved befaring. Den fulldyrka jorden ligger mellom veien og Nordvikvatnet i sørvestvendt terreng. Overflatedyrka jord delvis nedenfor veien og delvis nordøst for veien og tunet. Innmarksbeite ligger i randsone av overflatedyrka jord og i randsone av skog med høy bonitet. Jord og beite har vært slått, men har ikke vært i produksjon på flere år.

Kommentarer

Det er kommunene og Statens kartverk som har ansvar for matrikkelen. Kun areal som kan eiendomsfordeles tas med i jordregisteret. Teiger i uregistrert jordsameie, tvisteteiger og teiger som har flere matrikkelenheter med forskjellige eiere, kan ikke kobles til en enkelt landbrukseiendom. Informasjon om eiendomsforhold på teigene ligger som tilleggsinformasjon under objekttype Teig i matrikkelen."

"Ved produksjon av jordregister og gårdskart hentes informasjon om hvilke grunneiendommer (gnr, bnr) som er tilknyttet den aktuelle landbrukseiendom (hovednummer) direkte fra grunneiendomstabellen hos Statens landbruksforvaltning. Deretter hentes eiendomsgrensene for disse gnr/bnr fra matrikkelen. Eiendomsgrensene og teigenes eierforhold brukes for å avgrense og arealberegne landbrukseiendommen.

Det betyr at hvis det er feil eller mangler på grensene i matrikkelen, vil det også bli feil i arealtallene i jordregisteret og på gårdskartet.

"Ved produksjon av jordregister og gårdskart hentes informasjon om hvilke grunneiendommer (gnr, bnr) som er tilknyttet den aktuelle landbrukseiendom (hovednummer) direkte fra grunneiendomstabellen hos Statens landbruksforvaltning. Deretter hentes eiendomsgrensene for disse gnr/bnr fra matrikkelen. Eiendomsgrensene og teigenes eierforhold brukes for å avgrense og arealberegne landbrukseiendommen.

Det betyr at hvis det er feil eller mangler på grensene i matrikkelen, vil det også bli feil i arealtallene i jordregisteret og på gårdskartet.

Skog / utmark

Uproduktiv skog og utmark		2,6 daa	Verdi pr. daa	Kr. 20	Sum verdi	Kr. 52		
Hogstklasse	1	2	3	4	5	Sum		
	0 daa	32,2 daa	18,1 daa	85,2 daa	29,5 daa	165 daa		
Årlig avkastning pr. daa	Kr. 50	Total skogverdi			Kr. 206 250			
Total verdi skog / utmark					Kr. 206 302			
Stående skog	Gran m ³ u.b.	0						
	Furu m ³ u.b.	0						
	Lauv m ³ u.b.	0						
	Tilvekst m ³ u.b.	0					Årstall for skogtaksten	
	Prod. evne m ³ u.b.	0					Innstående skogfondkonto, pr.	Kr. 0

Kapitaliseringsrenten 4% på skog/utmark er i henhold til gjeldende rundskriv rundskriv M-3/2002 med senere endringer.

Begrunnelse for valgt kapitaliseringsrente

Verditakst for landbrukseiendom

Det er staten ved landbruksdepartementet som har fastsatt renten for kapitalisering innen landbruket.

Opplysningskilder, beskrivelse av skogen, veidekning, driftsforhold osv.

Skogen består av barskog/Gran og lauvskog. Det er ingen veier tilknyttet teigene.

Det meste av skogen ligger i relativt bratt og kuppert terreng. Den største teigen ligger fra ca. 200 til 300 m o.h. I følge markslagsanalyse i Gårdskart kartverk er det opplyst

følgende fordeling på skogen:

Uproduktiv skog 2,6 daa.

Skog, lav bonitet 32,7.

Middels bonitet 18,1 daa.

Skog, høy bonitet 85,2 daa.

Skog, særs høy bonitet 29,5 daa.

Opplysningskilder, beskrivelse av utmark

Utmarka ligger i østre del av eiendommen og består av 15,2 daa Myr, 14,2 daa Jordekt fastmark.

Kommentarer

Verdien bestemmes først og fremst av mengden hogstmodent tømmer som står på arealet. Hogstmodent betyr at trærne er blitt så store eller gamle at det er mer lønnsomt å hogge dem enn å la dem vokse videre. Kvaliteten på trærne, hvor rettvekste og kvistfrie de er, og hvilket treslag - gran, furu eller lauvtre - betyr også en del.

Det betyr også mye hva det koster å få hogd tømmeret og brakt det fram til bilvei. I bratt terreng og langt fra bilvei blir verdien relativt liten. I relativt lett terreng og ikke for langt fra bilvei kan det antydes en nettoverdi for skogeier på 150 - 200 kr per kubikkmeter.

I normal hogstmoden skog kan det stå fra 20 til 40 kubikkmeter nyttbart virke per mål (eller dekar). Dersom hele arealet består av hogstmoden skog med 20 kubikkmeter per dekar og en nettoverdi på f. eks. 150 kr per kubikkmeter, vil verdien av tømmeret bli ca. 3 000 kr per dekar eller ca. 450 000 kr for 150 dekar. I tillegg vil arealet ha en verdi fordi det kan settes i gang ny skogproduksjon, nye trær som blir hogstmodne om 50 - 100 år.

Antall år fra etablering av ny skog til hogstmodenhet bestemmes av kvaliteten på jordsmonnet i skogen, eller boniteten som vi kaller det i skogbruket. Jo bedre jord, jo fortere vokser trærne både i høyde og i "bredde". Grovt tømmer er som regel mer verdifullt enn smått tømmer.

Hvis hele arealet består av nylig etablert skog eller ung skog, blir verdien mye mindre. Det er jo kanskje 50 - 100 år til det kan komme inntekter fra arealet ved at den nye skogen er blitt hogstmoden. Da må vi regne den framtidige netto hogstverdien tilbake til i dag ved hjelp av rente, diskontering. Det er vanlig å bruke ca. 2,5-4 % rente i slike beregninger, og over så langt tidsrom vil rentefoten bety mye.

En inntekt på som ligger 75 år fram i tid, vil ved rentefot 3 % være verdt ca. 11 % av den fulle verdien om 75 år, se i en diskonteringsstabell. 3 000 kr per dekar om 75 år har altså en nåverdi på ca. 330 kr per dekar. (Dette betyr at om du setter 330 kr i banken i dag til 3 % rente, vil du om 75 år ha en kapital på 3 000 kr.)

De fleste skoger i Norge består av en blanding av eldre og yngre skog og vi kan ut fra eksemplet antyde at verdien ligger et sted mellom 330 og 3 000 kr per dekar.

Generelt vet vi også at den vanlige omsetningsprisen for skog i Norge ligger på fra 5-600 til kanskje 1 500 kr per dekar. Skal det sies noe mer eksakt om verdien av skogen, må vi ha mye mer opplysninger om skogen, helst fra en ny skogbruksplan.

Det er ikke skogbruksplan for eiendommen, og skogen er ikke besiktiget utover lokalt rundt selve tunet og kjørt gjennom område. For den produktive skogen er det gjort en skjønnsmessig hogstklassefordeling som er satt inn i skjematret.

Dette er kun ment for å synliggjøre andelen av produktiv skog, og kan ha store avvik i forhold til den reelle fordelingen.

Skogen er med bakgrunn i manglende informasjon gitt en gjennomsnittts daa pris for hele arealet. For enkeltområder vil dette kunne gi avvik ene eller andre veien, men sett under ett gir det en relativt normal pris for den produktive delen.

For den uproduktive skogen og øvrig utmark er brukt en gjennomsnittts daa pris for hele arealet samlet. Prisantydningene er ikke ut i fra beregninger, men et estimat på hva undertegnede mener kan være en markedsverdi.

Det presiseres likevel at eventuelle kjøpere selv bør foreta befaringer og gjøre seg opp en mening om den faktiske tilstanden på skogen.

Jakt og fiske

Verdi av jakt og fiske pr. år	Kr.	5 000	Samlet verdi av jakt og fiske	Kr.	125 000
-------------------------------	-----	-------	-------------------------------	-----	---------

Kapitaliseringsrenten på jakt og fiske er med bakgrunn i en skjønnsmessig vurdering satt til 4 %

Verditakst for landbrukseiendom

Begrunnelse for valgt kapitaliseringsrente

Det er staten ved landbruksdepartementet som har fastsatt renten for kapitalisering innen landbruket.

Opplysningskilder, beskrivelse

Det er opplyst at de fire brukene har hatt fellingsløyve på 2 stk Hjord de siste årene.

Kommentarer

Verdien av fiske - og jaktrett er vurdert etter skjønn av takstmann.

Bestandtetthet og avskyting varierer fra år til år, og kan over ett lengre tidsrom ha relativt store variasjoner. Det er derfor viktig å understreke at utbytte og kvote kan ha store forskjeller i tilsvarende periode.

I forhold til jakta er det ingen fordeling av jaktressurs i forhold til de enkelte grunneiers andel av utmarka. Hver enkelt grunneier har lik jaktrett uavhengig av eiendommens størrelse.

Andre verdier / rettigheter tilknyttet eiendommen

Seter	Kr.	350 000
Tilpasninger	Kr.	250 000
Sum andre verdier / rettigheter	Kr.	600 000

Kommentarer til seter

Eldre naust og stølshus. Ikke besiktiget av takstmann. Ligger ved vatnet med fiske - og jaktrett. Å ha en slik mulighet gjør at intresse og salg ofte utgjør større verdien enn den tekniske verdien av bygninger.

Kommentarer til andre verdier

Takstmann har lagt til verdi i forhold til markedstilpasset verdi for beliggenhet med vid utsikt etc. samt potensiale i forhold til fremtidig inntekt av fallretter. Inntekter på landbrukseiendom kapitaliseres med 4%.

Driftsbygninger

Bygning	Gnr/bnr	Byggeår	Rehab. år	Areal (BTA)	Teknisk nyverdi	Teknisk tilstand*	Drifts-relevanse**	Nedskrevet gjenskaff.-verdi
241 - Hus for dyr/landbr. lager/silo	20/1	1900	1960 - 70 tallet	130	Kr. 1 850 000	3	3	Kr. 166 500
241 - Hus for dyr/landbr. lager/silo. Åpen garasje.	20/1	1975		17	Kr. 130 000	6	6	Kr. 46 800
249 - Annen landbruksbygning. Utedo	20/1	antar 1900		4	Kr. 70 000	0	0	Kr. 0
* Verdiløs=0 ny=10 ** Unyttig=-10 full=10							Total verdi	Kr. 213 300

Beskrivelse av 241 - Hus for dyr/landbr. lager/silo

Gråsteinsmurer, grindverk kledd med eldre malt trekledning, pusset mur, trekonstruksjon tekket med Eternittplater, antar fra 1960 - tallet. 2 siloer av betong.

Verditakst for landbrukseiendom



Driftsbygning.



Beskrivelse av 241 - Hus for dyr/landbr. lager/silo. Åpen garasje.

Ringmur av betong. Grusdekke. 4" bindingsverk kledd med Aluminiumsplater. Saltak, trekonstruksjon tekket med A - takplater av Aluminium. Flasset plater på vegger og tak.



Beskrivelse av 249 - Annen landbruksbygning. Utedo

Gråsteinsmur, reisverk med eldre kledning, tak tekket med heller. Kostnad med riving er ikke tatt med.

Teknisk verdiberegning, bolighus / våningshus

Bygg A: 113 - Våningshus	Beregnete byggekostnader	Kr.	2 900 000
	Verdireduksjon	60% - Kr.	1 740 000
	Beregnete byggekostnader etter fradrag	= Kr.	1 160 000
Sum beregnet teknisk verdi		= Kr.	1 160 000

Verditakst for landbrukseiendom

Boligverdi

Byggeår	1900	Rehab. år	1975, ca. 2000 - 2010	
Boligverdi av bygg A som bolighus / våningshus på den aktuelle eiendommen				Kr. 1 150 000

Arealopplysninger

Arealmålingene i denne rapporten utføres etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014, 2. utg", som har NS 3940:2012 som utgangspunkt. Ved motstrid eller tolkningstvil mellom NS 3940:2012 og "Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014" legges takstbransjens retningslinjer til grunn.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

"Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2014" finner du på www.norsktakst.no.

Etasje	Bruttoareal	Bruksareal (BRA)			Romfordeling	
		BTA	P-ROM	S-ROM	SUM	Primære rom
Kjeller	60	0	39	39		Potetkjeller, kjeller med grue, og kjeller/lager med inntak av vann.
1. etasje	80	64	8	72	Vindfang, badrom åpen gang (til spisestue/kjøkken/stue) m/trapp, soverom, åpent fra kjøkken, mellomstue/spiseplass og stue	Vedbod.
Loft	40	25	14	39	Gang m/trapp og 2 soverom.	Lager og kott.
Sum	180	89	61	150		
Sum alle bygninger	180	89	61	150		

Kommentarer til arealberegningen

Arealet er oppmålt innvendig og beregnet utvendig. BRA P-Rom er bruksareal med fratrukk for boder, teknisk rom, uinnredet kjellerrom o.l.

Arealopplysninger er gitt i samsvar med bruken av rommene på befaringsdagen uten hensyntagen til krav i teknisk forskrift, slik som krav til lys, volum o.l. I hovedsak er det bruken av rommene som ved befaring som avgjør om rommene defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommene kan defineres både som P-ROM og S-ROM selv om de er i strid med byggeforskriftene

Areal kan avvike noe, men dette har ingen innvirkning på markedsvurderingen. Normalt i vårt område vil standard på kjøkken, badrom/vaskerom og antall soverom være avgjørende for markedsvurderingen.

Kommentarer til arealberegningen

Eldre planløsning som ikke er tilpasset dagens krav og behov.

Teknisk beskrivelse

Bygg A: 113 -

Fundamentering, grunnmur og kjellergulv

Våningshus

Gråsteinsfundamenter til fast grunn. Betongfundamenter på tilbygg. Grunnmur av innmurt gråstein, ringmur av betong i tilbygg. Jordgulv og betong.

Konstruksjonsmetode over grunnmur og utvendige fasader

Oppført av tømmerlaft og 4" bindingsverk som antas å være isolert. Utvendig liggende malt trekledning fra 1975 og eldre, stedvis malingslitt og råteskadet.

Etasjeskille: Rundtømmerstokk mot kjeller. Isolert med synlig isopor i kjeller med grue.

Dører og vinduer

Vinduer fra 2007 front i 1. etasje bortsett fra ett eldre kobla vindu, ellers vinduer fra 1975 med isolerglass og eldre kobla og enkle vinduer. Stedvis råteskadet karm. Ruter fra 2007 er montert i eldre karm. Enkle dører i boder/kott, innvendige fyllingsdører fra opprinnelsen og dører fra 1975. Uisolert entredør og boddør fra antar 1975.

Takkonstruksjon med yttertak

Verditakst for landbrukseiendom

Saltak, trekonstruksjon, tekket med plater fra ca. 2005 - 2007 og fra 1975. Ingen tilgang til konstruksjon på loft. Relativt store skeivheter i konstruksjonen. Renner og nedløp av stål mot vei. Taket er besikttet fra bakkenivå.

Piper og ildsteder

Tegllsteinspipe, beslått over tak med pipehatt. Pusset malt pipe i stue. Petite peisovn i stue. Grue i kjeller. Det er ikke opplyst om pålegg fra feiervesenet.

Bad og vaskerom

Bad-vaskerom fra 1975, oppgradert senere med fliser på gulv. Varmekabler i betong. Malte plater på vegger og himling. Wc, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin, servant med skap under, skap med speil og lys over.

Kjøkken

Kjøkkeninnredning ca. 10 - 12 år gammel. Bjørkefronter og vitrineskap, stålbeslag, ventilator, komfyr og oppvaskmaskin. Fliser på vegg over benk. Spiseplass i åpent rom mellom stue og kjøkken. Laminatgulv, malte plater på vegger, maltpanel i himling.

Innvendige overflater

Variierende alder og standard på overflater.

Gulv: Teppe på betonggulv i vindfang, tregulv og laminat, teppe på tregulv i soverom. Tregulv ellers, malt og ubehandla. Vegger: Plata vegger, vegger med tømmer og malt tømmer. Malt brystningspanel og malt strie i stue. Malt porøse plater, tømmer og panel i 2. etasje.

Himlinger: Malte plater, malt og ubehandla panel og malte porøse Huntonittplater.

Vann/avløp (innvendige installasjoner)

Innvendige vannrør av kobber, avløpsrør av plast. Rekvirent opplyser at boligen er tilknyttet privat vann (felles brønn) og (septiktank) avløp, offentlig tømming.

Elektrisk anlegg

Åpen tavle med 3 kurser, skrusikringer. En må påregne oppgradering av anlegget.

Annet

Overbygd altan på ca. 10 m² utenfor inngang.

Type drift , jordbruk, kvoter, konsesjoner, andeler som følger eiendommer m.m.

Opplysninger, beskrivelse. Verdi av kvote knyttet til bygninger (eksempelvis melkekvote) er hensyntatt i bygningsverdien.

Ingen kvoter tilknyttet.

Miljø, kulturlandskap og vernede bygninger

Kommentarer / merknader

"Ved produksjon av jordregister og gårdskart hentes informasjon om hvilke grunneiendommer (gnr, bnr) som er tilknyttet den aktuelle landbrukseiendom (hovednummer) direkte fra grunneiendomstabellen hos Statens landbruksforvaltning. Deretter hentes eiendomsgrensene for disse gnr/bnr fra matrikkelen. Eiendomsgrensene og teigenes eierforhold brukes for å avgrense og arealberegne landbrukseiendommen.

Det betyr at hvis det er feil eller mangler på grensene i matrikkelen, vil det også bli feil i arealtallene i jordregisteret og på gårdskartet.

Det er kommunene og Statens kartverk som har ansvar for matrikkelen. Kun areal som kan eiendomsfordeles tas med i jordregisteret. Teiger i uregistrert jordsameie, tvisteteiger og teiger som har flere matrikkelenheter med forskjellige eiere, kan ikke kobles til en enkelt landbrukseiendom. Informasjon om eiendomsforhold på teigene ligger som tilleggsinformasjon under objekttype Teig i matrikkelen."

I flg. eiendomsregistret er bygning 5 bygg registrert sefrakminne.

Nr.: 1 Bygningsnr.: 140013196, Id: 1242 3 206, objektsnavn: Våningshus, Steintveit. Tilbygg/ombygging: 1900 og 1975. En gammel stue flyttet ca. 20 m rundt 1900. I 1975 ble det bygget til bad, gang og vedbod. Ola Lien bygget huset i 1900.

Nr.: 2 Bygningsnr.:140013218, Id: 1242 3 207, objektsnavn: Løe, Steintveit, tidfesting 1825 -1849. Tilbygg/ombygging: 1950 - silo. 1964 - 1965.

Nr.: 3 Bygningsnr.:140013250, Id: 1242 3 211, objektsnavn: Vårflor (sommerfjøs) Steintveit, tidfesting 1925 -1949.

Verditakst for landbrukseiendom

Nr.: 4 Bygningsnr.:140013234, Id: 1242 3 209, objektsnavn: Uteløe Steintveit, tidfesting ikke oppgitt. Nåværende funksjon: 2 båter + staur.

Nr.: 5 Bygningsnr.:140013234, Id: 1242 3 208, objektsnavn: Vårflor Do, Steintveit, tidfesting 1900 -1924. Nåværende funksjon: Rothus.

SEFRAK – register over eldre bygningar

SEFRAK (SEkretariatet For Registrering Av faste Kulturminne i Noreg) er eit landsdekkande register over eldre bygningar og andre kulturminne.

Registreringa vart gjennomført som feltarbeid i åra 1975-1995. I Finnmark vart bygningar bygde før 1945 registrerte, medan det for resten av landet vart registrert bygningar bygde før 1900. Bygningane vart også kartfesta, oppmålt og fotografert.

I alt er det registrert ca. 515.000 einingar i SEFRAK-registeret.

SEFRAK (SEkretariatet For Registrering Av faste Kulturminne i Noreg) er eit landsdekkande register over eldre bygningar og andre kulturminne.

Restriksjonar? Bygningar som er SEFRAK- registrerte er ikkje tillagt spesielle restriksjonar. Registreringa fungerer meir som eit varsko om at det

bør gjerast ei lokal vurdering av verneverdien før ein eventuelt gir løyve til å rive, flytte eller endre bygningen.

For bygningar som er eldre enn 1850, er det lovfesta (Kulturminnelova §25 <http://www.lovdatab.no/all/tl-19780609-050-006.html#25>) at ei slik

vurdering må gjerast før bygge- eller rivingssøknad blir godkjent. Det er likevel mogleg for kommunen å gje løyve til riving sjølv om

kulturminnemyndighetene (fylkeskommunen) tilrår at bygget bør vernast. Er huset mitt registrert i SEFRAK?

Restriksjonar?

Opplysninger hentet hos riksantikvaren:

"Bygningar som er SEFRAK- registrerte er ikkje tillagt spesielle restriksjonar. Registreringa fungerer meir som eit varsko om at det bør

gjerast ei lokal vurdering av verneverdien før ein eventuelt gir løyve til å rive, flytte eller endre bygningen. For bygningar som er eldre enn 1850,

er det lovfesta (Kulturminnelova §25) at ei slik vurdering må gjerast før bygge- eller rivingssøknad blir godkjent.

Det er likevel mogleg for kommunen å gje løyve til riving sjølv om kulturminnemyndighetene (fylkeskommunen)

tilrår at bygget bør vernast. SEFRAK er først og fremst eit generelt kulturhistorisk register som særleg har verdi som kjeldemateriale for lokal historie.

Men registeret vert også nytta av forvaltninga som eit utgangspunkt for å finne verneverdige bygningar.

Les meir om årleg tap av SEFRAK-bygningar på nettstaden miljostatus.no."

Samlet vurdering

	Antall	Verdi pr. daa	Verdi totalt
Jord og beite	36 daa	Kr. 7 194	Kr. 259 000
Skog	165 daa	Kr. 1 250	Kr. 206 250
Uproduktiv skog / utmark	3 daa	Kr. 20	Kr. 52
Jakt og fiske			Kr. 125 000
Andre verdier / rettigheter			Kr. 600 000
Driftsbygninger			Kr. 213 300
Boligverdi av bygg A som våningshus på den aktuelle eiendommen			Kr. 1 150 000
Kapitalisert verdi/kostnadsverdi øvrige bolighus			Kr. 0
Boverditillegg i hht. beliggenhet			Kr. 0
- Kårrettigheter			Kr. 0
Eiendommens totale verdi inkl. bolig m.m.			Kr. 2 553 602

Kommentarer til verdivurderingen

Verditakst for landbrukseiendom

Verditaksten gir en samlet vurdering, en beskrivelse og verdsetting 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.

Markedsvurdering

Eiendommens beliggenhet, naboforhold m.m. av betydning for markedsverdien.

Nedstående salgsverdi er hva som kan forventes for eiendommen i dagens marked, størrelse, standard og beliggenhet tatt i betraktning. Det er svært sjeldent utbud av konsesjonsbelagte eiendommer, men takst og vurderinger er gjort etter beste skjønn.

Verdien er satt etter beste skjønn på eiendommen sett under ett. Med i den helhetlige vurderingen er også beliggenhet, driftsgrunnlag, avkastning og bygningsmasse hensyntatt inkl. anvendelse og tilstand.

Takstmann presiserer at han har vurdert markedet som den begrensende faktor og at verdien i denne taksten ikke er en maksimalpris etter reglene i konsesjonsloven. Avtalen om fallrett kan gi inntekter i fremtiden. Inntektene er basert på leietakers sin brutto årlige driftsinntekter.

•

•
•

Eiendommens markedsverdi ved omsetning i fri handel som samlet enhet under hensyn til de begrensninger som ligger i Konsesjonsloven

Kr. 2 550 000

Sted og dato

Øystese, 21.04.2020



Helge Fjellro