



NORGES
TAKSERINGS
FORBUND

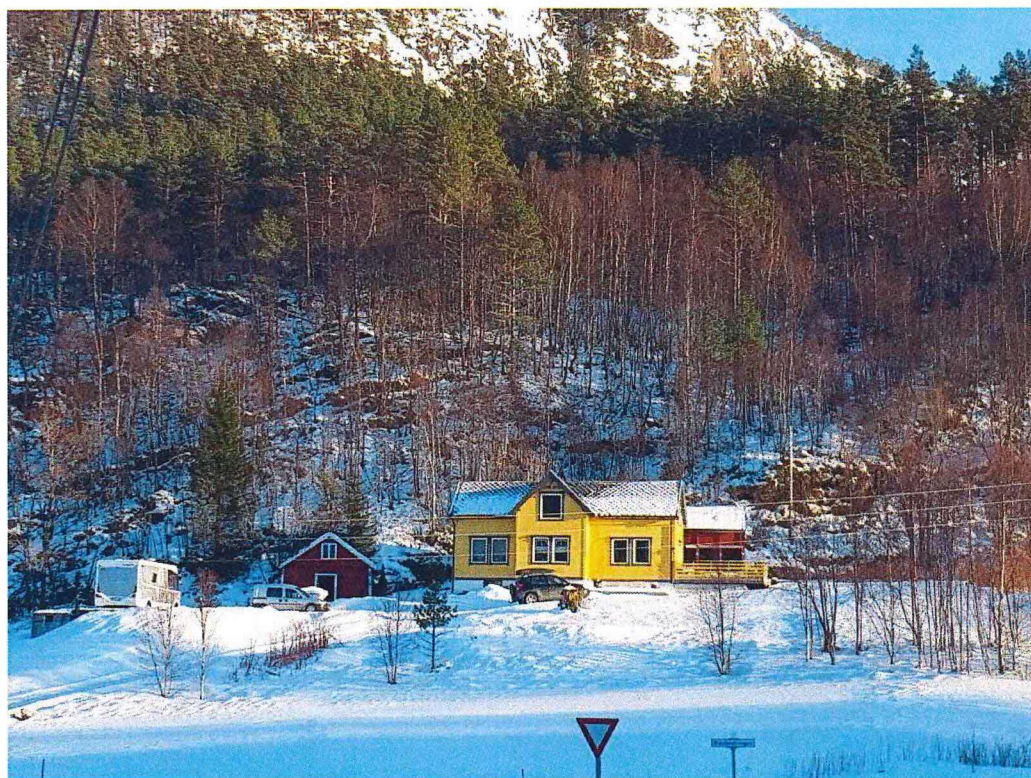
LANDBRUKSTAKST

Kalland

Eidslandsvegen 1389, 5727 STAMNES

Gnr 41: Bnr 1

1251 VAKSDAL KOMMUNE



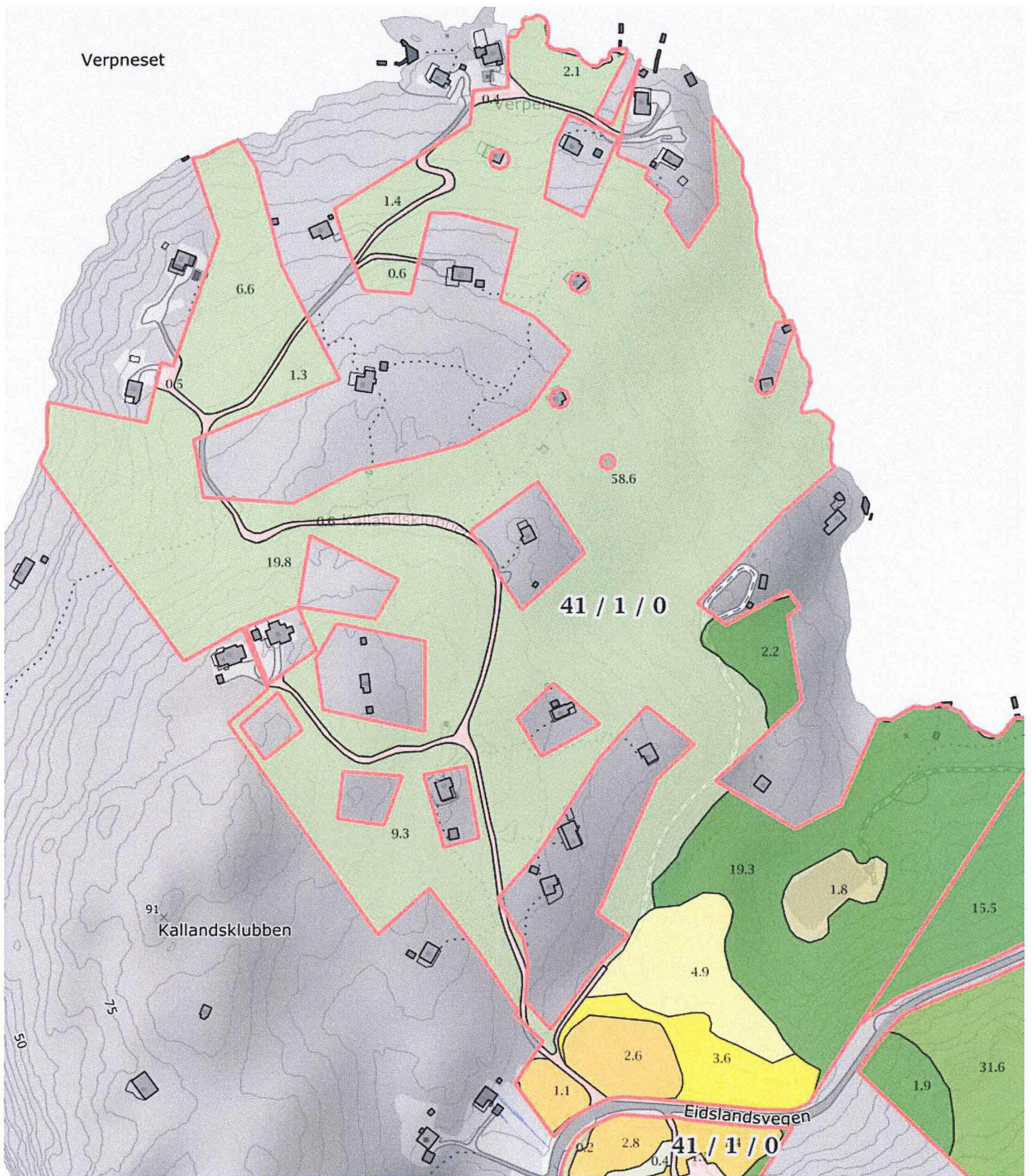
SERTIFISERT TAKSTMANN
Gunn Hommedal Kvitne
Telefon: 996 04 506
E-post: gunn@vorek.no
Rolle: Uavhengig takstmann

AUTORISERT FORETAK
Vossestrand Rekneskapskontor AS
Oppheimsvegen 137, 5713 VOSSESTRAND
Telefon: 56 53 00 40
Organisasjonsnr: 998 913 268

Dato befaring: 05.03.2018
Utskriftsdato: 16.03.2018
Oppdrag nr: 19



Verpneset



0 20 40 60m

Målestokk 1 : 3000 ved A4 utskrift
Utskriftsdato: 06.03.2018

GÅRDSKART 1251-41/1
Tilknyttede grunneiendommer:
41/1



NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR
BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 13 klasser
TEGNFORKLARING

	Fulldyrka jord
	Overflatedyrka jord
	Innmarksbeite
	Skog av særst høg bonitet
	Skog av høg bonitet
	Skog av middels bonitet
	Skog av lav bonitet
	Uproduktiv skog
	Myr
	Åpen jorddekt fastmark
	Åpen grunnlendt fastmark
	Bebyggd, samf, vann, bre
	Ikke klassifisert
Sum:	

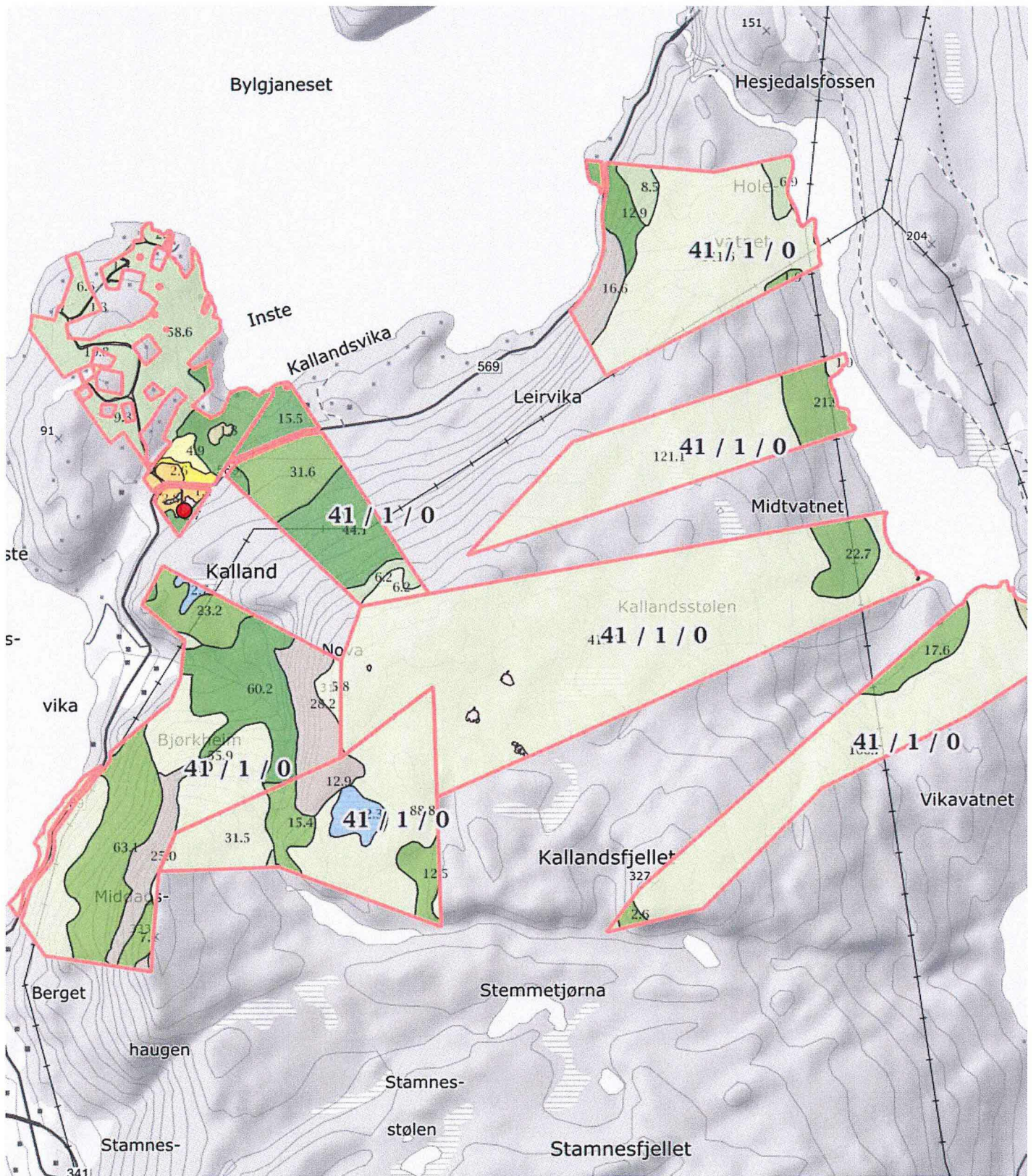
AREALTALL (DEKAR)

7.8	
3.6	
4.9	16.3
0.0	
161.7	
220.4	
122.1	
1073.0	1577.2
15.0	
11.9	
84.0	110.9
7.7	
0.0	7.7
1712.1	1712.1

Kartet viser en presentasjon av valgt type gårdskart for valgt eiendom. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser



<p>0 100 200 300m</p> <p>Målestokk 1 : 12500 ved A4 utskrift</p> <p>Utskriftsdato: 06.03.2018</p>	<p>Markslag (AR5) 13 klasser</p> <p>TEGNFORKLARING</p> <table border="1"> <tr><td></td><td>Fulldyrka jord</td><td>7.8</td></tr> <tr><td></td><td>Overflatedyrka jord</td><td>3.6</td></tr> <tr><td></td><td>Innmarksbeite</td><td>4.9</td></tr> <tr><td></td><td>Skog av særst høg bonitet</td><td>0.0</td></tr> <tr><td></td><td>Skog av høg bonitet</td><td>161.7</td></tr> <tr><td></td><td>Skog av middels bonitet</td><td>220.4</td></tr> <tr><td></td><td>Skog av lav bonitet</td><td>122.1</td></tr> <tr><td></td><td>Uproduktiv skog</td><td>1073.0</td></tr> <tr><td></td><td>Myr</td><td>15.0</td></tr> <tr><td></td><td>Åpen jorddekt fastmark</td><td>11.9</td></tr> <tr><td></td><td>Åpen grunnlendt fastmark</td><td>84.0</td></tr> <tr><td></td><td>Bebyggd, samf, vann, bre</td><td>7.7</td></tr> <tr><td></td><td>Ikke klassifisert</td><td>0.0</td></tr> <tr><td>Sum:</td><td></td><td>1712.1</td></tr> </table>		Fulldyrka jord	7.8		Overflatedyrka jord	3.6		Innmarksbeite	4.9		Skog av særst høg bonitet	0.0		Skog av høg bonitet	161.7		Skog av middels bonitet	220.4		Skog av lav bonitet	122.1		Uproduktiv skog	1073.0		Myr	15.0		Åpen jorddekt fastmark	11.9		Åpen grunnlendt fastmark	84.0		Bebyggd, samf, vann, bre	7.7		Ikke klassifisert	0.0	Sum:		1712.1	<p>AREALTALL (DEKAR)</p> <table border="1"> <tr><td></td><td>16.3</td></tr> <tr><td></td><td>1577.2</td></tr> <tr><td></td><td>110.9</td></tr> <tr><td></td><td>7.7</td></tr> <tr><td></td><td>1712.1</td></tr> </table> <p>Kartet viser en presentasjon av valgt type gårdskart for valgt eiendom. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.</p> <p>Ajourføringsbehov meldes til kommunen.</p> <p> Arealressursgrenser</p> <p> Eiendomsgrenser</p>		16.3		1577.2		110.9		7.7		1712.1
	Fulldyrka jord	7.8																																																				
	Overflatedyrka jord	3.6																																																				
	Innmarksbeite	4.9																																																				
	Skog av særst høg bonitet	0.0																																																				
	Skog av høg bonitet	161.7																																																				
	Skog av middels bonitet	220.4																																																				
	Skog av lav bonitet	122.1																																																				
	Uproduktiv skog	1073.0																																																				
	Myr	15.0																																																				
	Åpen jorddekt fastmark	11.9																																																				
	Åpen grunnlendt fastmark	84.0																																																				
	Bebyggd, samf, vann, bre	7.7																																																				
	Ikke klassifisert	0.0																																																				
Sum:		1712.1																																																				
	16.3																																																					
	1577.2																																																					
	110.9																																																					
	7.7																																																					
	1712.1																																																					
<p>GÅRDSKART 1251-41/1</p> <p>Tilknyttede grunneiendommer: 41/1</p>																																																						
<p>NIBIO NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI</p>																																																						



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.ntf.no.

Oppdraget gjelder

I samband med eit mogeleg sal i den frie marknaden skal det utarbeidast verditakst over eigedomen.

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. Heftelsesanmerkninger 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.

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. Disse målene brukes ved salg og alle andre typer oppdrag.

Verdisetting

Eigedomen sin sals- og konsesjonsverdi er vurdert på bakgrunn av synfaring, opplysningar frå eigaren, framlagde dokument, beskrivingar og ei total vurdering av eigedomen sine enkelte komponentar.

Sals- og konsesjonsverdi

Kr. 2 770 000

VOSSESTRAND, 16.03.2018

Gunn Hommedal Kvitne
Telefon: 996 04 506

Matrikkel: Gnr 41: Bnr 1
Kommune: 1251 VAKSDAL KOMMUNE
Adresse: Eidslandsvegen 1389, 5727 STAMNES

Vossestrand Rekneskapskontor AS
Oppheimsvegen 137, 5713 VOSSESTRAND
Telefon: 56 53 00 40



Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Jarle Magne Vik
Takstmann:	Gunn Hommedal Kvitne
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 05.03.2018. - Jarle Magne Vik. Tlf. 97059121 - Gunn Hommedal Kvitne. Tlf. 996 04 506

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	Kalland
Eier:	Jarle Magne Vik
Beliggenhet:	Eigedomen ligg fint til med gode solforhold og fin utsikt innover fjorden mot Eidslandet, 3 km frå butikk på Stamnes og 17 km frå kommunesenteret på Dalekvam.
Bebyggelsen:	Til eigedomen høyrer eit våningshus, ei skykkje, ein gammal verkstad nytta som utestove og eit stølshus på Kalandsstølen omlag 45 minutt gangveg frå tunet.
Konsesjonsplikt:	Eigedomen er konsesjonspliktig.
Adkomstvei:	Det er kort privat veg opp frå fylkesveg 569.
Tilknytning vann:	Eigedomen får vatn frå to brunnar, ein til sommarsbruk og ein til vinterbruk. Det er god tilgang på vatn.
Tilknytning avløp:	Septiktank med spreiegrøfter.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 1251 VAKSDAL Gnr: 41 Bnr: 1
Adresse:	Eidslandsvegen 1389, 5727 STAMNES

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
NIBIO gardskart	05.03.2018		Innhentet		
Grunnbokutskrift	05.03.2018		Innhentet		

Andre forhold	
Forsikring:	Selskap: Tryg.

Eiendommens arealer		
Fulldyrket jord	daa	7,8
Overflatedyrket jord	daa	3,6
Innmarksbeite	daa	4,9
Skog av høy bonitet	daa	161,7
Skog av middels bonitet	daa	220,4
Skog av lav bonitet	daa	122,1
Uproduktiv skog	daa	1 073,0
Myr	daa	15,0
Åpen jorddekt fastmark	daa	11,9
Åpen grunnlendt fastmark	daa	84,0
Bebygd, vann, bre	daa	7,7
Sum arealer:	daa	1 712,1



Beskrivelser

Beskrivelser	
Eiendom	Eigedomen er ein fin buplass med eit godt, eldre våningshus. Det er fin utsikt over fjorden og gode soltilhøve. Den dyrka jorda vert leigd bort, utan at dette gjev inntekter. Til eigedomen høyrer eit hyttefelt som ligg fint og solrikt til mot sjøen. Her er det regulert 6 tomter som ikkje er selt. Det kan vera mogeleg å utvide dette hyttefeltet og sal av hyttetomter kan gje gode inntekter til bruket. Noko inntekter frå utleige av båtplass til hytteeigedomane. Den produktive skogen er i følge NIBIO sitt gardskart på 503 da, men store deler av skogen ligg svært bratt til.
Produksjon	Det er i dag ikkje drift på eigedomen.
Odel	Det er truleg ikkje odel på eigedomen. I følge NIBIO sitt gardskart er den produktive skogen på 503 da, men store deler av skogen er utilkommeleg. Den drivverdige skogen vert vurdert til omlag 100 da.

Bygninger på eiendommen

Våningshus

Bygningsdata	
	Byggeår: 1889 Kilde: eigar Anvendelse/ enkel byggningsbeskrivelse: bustadhus for eigar og ektefelle

Verdivurdering			
Verdi:	Nedskreven gjennanskaffelsesverdi. For bygningen er nyanleggskostnaden for tilsvarande bygg lagt til grunn. Verdien er korrigert for alder, vedlikehald, slitasje og korleis bygningen er egna etter dagens krav.	Kr.	1 450 000

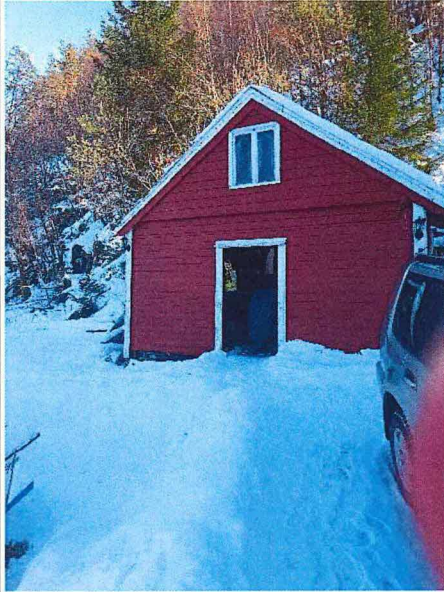
Arealer		
Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Kommentar
Kjeller		3 rom, gardskjellar
1. etasje	89	inngang, gang, stova, kjøkken, eit soverom, bad
2. etasje		2 store og 2 små soverom, eit stort toalett
Sum bygning:	89	

Kommentar areal
Opprinneleg eit tømra hus, mest truleg frå 1889. Påbygd i reisverk omlag 1950. Siste store oppgradering i 1989 med nytt elektrisk opplegg, nytt røyropplegg/kloakk, nye vindauga i heile bygningen med unnatak av eit takvindauga. Bygningen vart også då isolert og det vart skifta kledning. To bad i frå samme år med panel på veggane og belegg på golvet. Gråsteinsmurar. Bygningen er tekt med skifer som er dårleg og må skiftast. To tegelsteinspiper som ikkje vert nytta. Må skiftast. Kjøkkenet er skifta frontar og skuffer og noko ombygd i seinare tid.



Skykkja

Bygningsdata



Byggeår:
Anvendelse/ enkel
bygningsbeskrivelse: lager

Verdivurdering

Verdi: Bygningen er vurdert som verdiløst.

Arealer

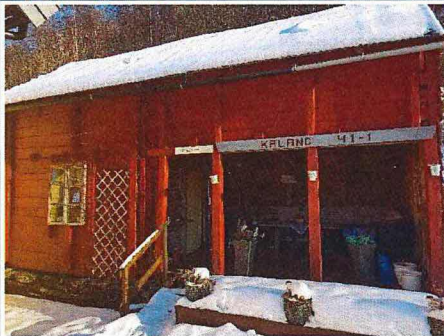
Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Kommentar
1. etasje	21	lager
Sum bygning:	21	

Kommentar areal

Oppført omlag 1900. Steinmurar og jordgolv. Betongheller på taket. Bygningen er i dårleg stand.

Treverkstad

Bygningsdata



Byggeår:
Anvendelse/ enkel
bygningsbeskrivelse: utestove



Verdivurdering			
Verdi:	Nedskreven gjennanskaffelsesverdi. For bygningen er nyanleggskostnaden for tilsvarende bygg lagt til grunn. Verdien er korrigert for alder, vedlikehold, slitasje og korleis bygningen er egna etter dagens krav.	Kr.	50 000

Arealer		
Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Kommentar
1. etasje	30	
2. etasje		
Sum bygning:	30	

Kommentar areal
Tømra bygning. Opprineleg ein treverkstad frå omlag 1900. Halve bygningen er open i framkant og nytta som utestove medan resten er ei tømrastove. Loft med to rom. Bølgeblekk på taket. Gråsteinsmurar. Ein koseleg bygning som gjev ei fin heilheit i tunet.

Stølshus på Kalandsstølen

Bygningsdata	
Byggeår:	
Anvendelse/ enkel bygningsbeskrivelse:	gammelt stølshus

Verdivurdering	
Verdi:	Bygningen er vurdert som verdiløst.

Arealer		
Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Kommentar
1. etasje		Bygningen er ikkje synfaren
Sum bygning:	0	

Kommentar areal
Kalandsstølen ligg omlag 45 minuttar gangveg frå tunet. Opprinneleg var det to bruk på Kaland som hadde stølshus her, men no står det berre ein bygning att. Bygningen er ikkje synfaren. Stølshuset er i svært dårleg stand med presending på taket.



Andre verdikomponenter

Verdikomponenter		
Dyrket mark	Det er 7,8 da fulldyrka jord 3,6 da overflatedyrka jord og 4,9 da beite tilhøyrande bruket. Jorda vert nytta av ein nabo utan at dette gjev inntekter. Den dyrka jorda ligg i små teigar nedom tunet og på nedsida av fylkesvegen. Ein reknar den fulldyrka jorda til å ha ein produksjonsverdi på kr. 220 pr. da pr. år, den overflate dyrkar jorda til kr. 190 pr. da pr. år og beite til kr. 75 pr. da pr.år	70 000
Skog	Skogen er på totalt 1577,2 da der 161,7 da er skog av høg bonitet, 220,4 da er skog av middels bonitet, 122,1 da er skog av låg bonitet og 1073 da er uproduktiv skog. Skogen er teigdelt og ligg bratt til. Tilkomsten er for det meste dårleg. Det er ein del spreidd furu i hyttefeltet Kallandsklubben som er lett tilgjengeleg samt omlag 100 da gran og furu i ein teig nord for tunet som er tilkommeleg. Ein vurderer den produktive skogen til å vera omlag 150 da.	150 000
Utmarksarealer	Bruket har støls- og beiterettar ved Kallandsstølen omlag 45 minuttar gange frå tunet. Her står også eit sel som treng snarleg vedlikehald om det skal bevarast. Av jaktrettar er det hjortejakta som har størst verdi. Bruket er medlem i Stamnes og Kalland Hjortevald og får normalt ein halv hjort årleg. Tidlegare var her laksefiske i fjorden, men det har ikkje vore aktuelt på mange år.	150 000
Hyttefelt Kalandsklubben	Hyttefeltet ligg fint til på ei halvøy ut i Eidsfjorden. Solgangen er svært god og hyttefeltet ligg ned mot sjøen. Det er god tilkomst til sjøen. Det er her igjen 6 regulerte hyttetomter på omlag 1,2-1,3 da kvar. Mogelegheit for påkobling straum, men ikkje felles vatn og kloakk. Dette er eit etablert hyttefelt med gode vegløysingar og tilkomst med bil til fleire av hyttetomtene og tilrettelagd parkeringsplass for dei andre. Feltet har vore regulert i 10 år og det er i denne perioden selt to hyttetomter. så salet har gått noko seint. Tomtene vert vurdert til kr. 150.000 pr tomt og totalt vert hyttefeltet rekna til kr. 900.000,-	900 000
Sum andre verdikomponenter:		1 270 000

Sammendrag verdiberegning

Sammendrag verdikomponenter			
Bygninger ol:	Våningshus	Kr.	1 450 000
	Skykkja		
	Treverkstad	Kr.	50 000
	Stølshus på Kalandsstølen		
Andre verdikomponenter:	Dyrket mark	Kr.	70 000
	Skog	Kr.	150 000
	Utmarksarealer	Kr.	150 000
	Hyttefelt Kalandsklubben	Kr.	900 000
Samlet verdi:		Kr.	2 770 000